

Súd: Krajský súd Trnava
Spisová značka: 21Co/152/2025
Identifikačné číslo súdneho spisu: 2125207645
Dátum vydania rozhodnutia: 29. 01. 2026
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Zlatica Javorová
ECLI: ECLI:SK:KSTT:2026:2125207645.1

Uznesenie

Krajský súd v Trnave v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Zlaticy Javorovej a členiek senátu JUDr. Gabriely Briškovej a JUDr. Bibiány Ťažiarovej vo veci žalobkyne: A. B. C. D., E., nar. XX. XXXXXXXXX XXXX, trvale bytom F. XXX/XX, G. - H. B., proti žalovanému: Contesta s. r. o., Vyšehradská 4, 851 06 Bratislava, IČO: 46 106 511, o nariadenie neodkladného opatrenia, o odvolaní žalobkyne proti uzneseniu Okresného súdu Trnava zo 14. októbra 2025 č. k. 11C/78/2025–152, takto

rozhodol:

I. Odvolací súd napadnuté uznesenie súdu prvej inštancie potvrdzuje.

II. Žalovanému náhradu trov odvolacieho konania nepriznáva.

odôvodnenie:

1. Napadnutým uznesením súd prvej inštancie I. návrh na nariadenie neodkladného opatrenia zamietol; II. žalovanému nárok na náhradu trov konania nepriznal. Právne svoje rozhodnutie odôvodnil ust. § 324 ods. 1, § 325 ods. 1 a ods. 2 písm. d/, § 326 ods. 1 a 2, § 328 ods. 1, § 329 ods. 1 a 2, § 330 ods. 1 a 2 zákona č. 160/2015 Z.z. Civilného sporového poriadku v znení neskorších predpisov (ďalej len „CSP“); § 8 ods. 1, 3 a 5, § 8a ods. 5, § 8b ods. 1 a 2, § 9 ods. 4 a ods. 7 a 8, § 10 ods. 3, § 14a ods. 11 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „ZovB“). Vecne dôvodil, že dňa 1.10.2025 bol súdu prvej inštancie doručený návrh na nariadenie neodkladného opatrenia z 1.10.2025, v spojení s jeho opravou z 3.10.2025, doručenou súdu dňa 3.10.2025, ktorým sa žalobkyňa domáhala, aby súd neodkladným opatrením rozhodol tak, že: I. žalovaný je povinný vykonať opravu strechy nad bytom č. X na 3. poschodí v bytovom dome F. XX, G., v k. ú. H. B., zapísanom na LV č. XXXX, vo vlastníctve žalobkyne (ďalej len „byt“) tak, aby nedochádzalo k zatekaniu do bytu, a to v lehote 6 mesiacov od doručenia uznesenia; II. žalovaný je povinný vykonať opravu balkónov príslužiacich k bytu tak, že odstráni poškodenie kovových konštrukcií balkónov, skiel, tmelu, odkvapových plechov na balkónoch príslužiacich k bytu, a to v lehote 6 mesiacov od doručenia uznesenia; eventuálne tak, že: I. žalovaný je povinný zabezpečiť prevádzku, údržby a opravu spoločných častí bytového domu F. XX, G. v k.ú. H. B., zapísanom na LV č. XXXX, tak, aby v byte neboli na žiadnom mieste vnútorného povrchu stropu, stien viditeľné stopy po zatekaní, a to v lehote 6 mesiacov od doručenia uznesenia, II. žalovaný je povinný zabezpečiť prevádzku, údržby a opravu spoločných častí bytového domu F. XX, G. v k.ú. H. B., zapísanom na LV č. XXXX, tak, aby opravil kovové konštrukcie balkónov, skiel, tmelu, odkvapových plechov na balkónoch príslužiacich k bytu, a to v lehote 6 mesiacov od doručenia uznesenia; eventuálne tak, že: žalovaný je povinný zabezpečiť odstránenie chyby, poruchy alebo poškodenia spoločných častí domu F. XX, G. v k.ú. H. B., zapísanom na LV č. XXXX, a to havarijného stavu kovových konštrukcií balkónov, tmelu, skiel, odkvapových plechov na balkónoch príslužiacich k bytu, ako aj havarijného stavu zatekania zo strechy do bytu, a to v lehote 6 mesiacov od doručenia uznesenia. Pokiaľ ide o nárok na náhradu trov konania, žalobkyňa navrhla, aby súd žiadnej zo strán nárok na náhradu trov konania nepriznal, a to s poukazom na § 257 CSP. Žalobu vo veci samej žalobkyňa nepodala.

Návrh na nariadenie neodkladného opatrenia odôvodnila žalobkyňa tým, že ho podáva ako spotrebiteľ domáhajúci sa ochrany svojich práv, keď zmluva o výkone správy predstavuje svojím charakterom spotrebiteľskú zmluvu. Ako žalobkyňa je vlastníčkou bytu č. X na 3. pochodí v bytovom dome F. XX, G. a žalovaný od 1.8.2025 správcou bytového domu. Žalobkyňa žiadala ako predchádzajúceho správcu (HERMES - správa bytov, s.r.o.), tak aj súčasného správcu o riešenie havarijného stavu balkónov prináležiacich k jej bytu (skorodovaná konštrukcia, popraskané sklá, chýbajúci tmel, uvoľnené odkvapové plechy), ktoré výlučne užíva, ako aj o riešenie opravy strechy, avšak bezúspešne. Súčasného správcu žiadala aj o riešenie zatekania do bytu, ide o situáciu, ktorá vyžaduje bezodkladné riešenie. Súčasnému správcovi ako prílohy preposlala komunikáciu a žiadosti adresované predchádzajúcemu správcovi, ktorý žiadosti a podania žalobkyne (ako aj riešenie havarijného stavu) ignoroval. Správcu upovedomila, že spoločné časti domu - strecha (samostatná strecha nad jej bytom - obývačkou a spálňou) a havarijné balkóny prináležiace k jej bytu bezprostredne ohrozujú jej život, zdravie a majetok, ako aj zdravie a život a majetok tretích osôb. V žiadosti doručenej správcovskej spoločnosti e-mailom 1.9.2025 a nasledovných e-mailoch o. i. uviedla, že viacero bytov má na balkónoch poškodené a popraskané sklá, zošúpanú farbu a pokročilú koróziu na balkónových konštrukciách, ako aj voľným okom viditeľné uvoľnené časti balkónových konštrukcií - plechov a odkvapových plechov, a že strecha je podľa fotografií v havarijnom stave a poškodzuje jej majetok, pričom ju zároveň ohrozuje na živote a zdraví, pričom žiadala o bezodkladné riešenie situácie. Správca na jej žiadosť doposiaľ nereagoval relevantným spôsobom (a to ani zákonom zodpovedajúcim spôsobom - ZoVB), pričom mu uplynula 30-dňová lehota v zmysle zákona o ochrane spotrebiteľa. Správca jej najprv 2.9.2025 odpovedal potvrdenie prijatia žiadosti, s ktorou sa bude zaoberať, pričom bola zamestnankyňou preposlaná aj riaditeľovi a techničke domu s tým, že sa so žalobkyňou skontaktujú. Nik sa s ňou neskontoval. Až dňa 24.9.2025 ju technička oslovila ohľadom osobného stretnutia pomaly zo dňa na deň. Nakoľko ide o škodovú/poistnú udalosť a uplynulo dlhšie časové obdobie od podania žiadosti, žalobkyňa požiadala obratom spoločnosť o písomnú odpoveď. Tá prišla 30.9.2025, je vágna, stručná všeobecná, a nie je riešená k spokojnosti žalobkyne. Má za to, že týmto konaním sa iba odsúvalo riešenie problému, a de facto za predostretou odpoveďou nutnosti schválenia na schôdzi vlastníkov, ani nemuselo prebehnúť nejaké navrhované osobné stretnutie. Dňa 30.9.2025 jej bola doručená e-mailová odpoveď správcu, z ktorej vyplýva, že sa havarijným stavom nezaoberať, mieni čakať na diskusiu vlastníkov na schôdzi (ktorá nevedno kedy bude, žiadna schôdza doposiaľ správcou nebola zvolaná, posledná schôdza bola 05/2025, zo zákona je povinnosť raz ročne zvolať schôdzu, čiže ďalšia môže byť v zmysle zákona kľudne až o rok 05/2026), ako aj, že sa jej žiadosťou nezaoberal, ale že: „My ako správca samozrejme máme povinnosť odstrániť havarijné stavy bytového domu a určite sa týmito problémami budeme zaoberať. Navrhujem prediskutovať celú problematiku na schôdzi vlastníkov bytov a NP.“ Tu žalobkyňa pozornosť upriamuje na budúci čas použitý správcou, pričom prediskutovanie nie je aktívne riešenie problému, taktiež ani nepredstrel, že by sa o danom hlasovalo, a jediným zákonným spôsobom o rozhodovaní vlastníkov o veciach je hlasovanie, takže ani prípadná diskusia by neprispela k riešeniu problému. Navyše žiadna diskusia nie je v zmysle § 9 ods. 4 ZoVB potrebná, ani prípustná (nepozná diskusiu vlastníkov ohľadom riešenia havarijných stavov), správca nepotrebuje žiaden súhlas vlastníkov. Správca teda potvrdil, že má povinnosť odstraňovať havarijný stav, avšak túto si neplní, keď uvádza, že sa problémami bude zaoberať - chce o ňom diskutovať s vlastníkmi, nevedno kedy a ako (zákon diskusie vlastníkov nepozná), teda sa nimi aktuálne nezaoberať, hoci od podania žiadosti žalobkyne uplynul viac ako mesiac, správca je nečinný, pričom jediné, čo navrhuje, je prediskutovať problematiku na schôdzi. Taktiež je zavádzajúce tvrdenie správcu o potrebe celkových opráv, kompletnej obnovy, na ktorej sa musia dohodnúť vlastníci, keďže ide podľa tvrdení správcu o finančne nákladnú investíciu. Žalobkyňa podotýka, že finančnú nákladnosť investície správcu nijak nepreukázal, navyše z konania predchádzajúceho správcu a predchádzajúcich schôdzi vlastníkov vyplýva, že títo nemienili pristúpiť k celkovej obnove domu, preto predchádzajúci správca predkladal iba čiastkové cenové ponuky. Tiež je možné opravovať dom po častiach, čo však nie je odstraňovanie havarijného stavu. Taktiež komplexná rekonštrukcia nie je odstraňovanie havarijného stavu, správca je predsa povinný opraviť to, čo je havarijné (a nie celý dom komplexne). Predchádzajúci správca navyše odstraňoval čiastočnými opravami zatekanie do bytu pána B., bez schôdze a bez súhlasu ostatných vlastníkov (viď e-mail z 15.7.2025 od Hermesu). Strecha bytového domu je členitá, má viacero samostatných striech, nakoľko ide o kaskády. Byt žalobkyne je čiastočne prekrytý (kuchyňa, pracovňa, kúpeľňa, chodba) bytom nad a čiastočne sa nad dvomi izbami (spálňou a obývačkou) nachádza strecha. Teda ide o malú plochu strechy (samostatná ucelená kaskáda), ktorá je oddelená od ostatnej plochy strechy bytového domu, a ktorú možno opraviť iba danú časť za účelom odstránenia havarijného stavu zatekania. Preto nie je treba komplexnú opravu strechy, ale dá sa spraviť za účelom odstránenia zatekania do bytu žalobkyne

aj čiastková rekonštrukcia plochy strechy nad jej bytom. Z fotografií strechy nad jej bytom je vidieť, že táto je po celej časti skorodovaná, prežratá, sú na nej kaluže vody, ako aj v rohoch a po obvode, preto zrejme dochádza k zatekaniu kade tade. Už predchádzajúceho správcu žiadala žalobkyňa o oslovenie dvoch firiem špecializujúcich sa na opravy plochých striech, ktoré potvrdili, že by v rámci týždňa prišli na bezplatnú obhliadku a predložili by cenové ponuky. Uvedené požiadala aj súčasného správcu, avšak bezúspešne. Ostatní vlastníci po októbri 2024, v ktorom Hermes odstraňoval čiastkové zatekania do bytov ostatných vlastníkov, nenahlásili už žiaden problém so zatekaním, teda ostatné časti strechy nezatekajú (a žalobkyňa nevie, prečo sa neriešila už vtedy aj očividne prežratá zhrdzavená strecha nad jej bytom v roku 2024 pri čiastkových opravách - a nik ju o stave strechy neupovedomil, zrejme úmyselne, keďže ju mali za problémového vlastníka, hoci sa iba v realite domáhala svojich práv v zmysle zákona). Taktiež z fotiek predložených predchádzajúcim správcom je vidno, že ostatné časti plôch strechy sa postupne opravovali - je tam vidieť akoby plátanie novými vrstvami na streche, avšak strechu nad jej bytom nik neriešil, a to ani v minulosti, keď zatekanie do bytu oznámila predchádzajúca vlastníčka jej bytu predchádzajúcemu správcovi SBD BA I. Išlo o cieleň postup škodenia predchádzajúcej vlastníčke bytu, ktorý zrejme postupuje aj vo vzťahu k osobe žalobkyne. Škody v byte (poškodená maľovka, spadnutý strop, rozdrobená stena) dala následne odstrániť na vlastné náklady v rámci celkovej rekonštrukcie, avšak opäť sa tento rok objavili škody na omietke a maľovke - na strope. Žalobkyňa je ťažký astmatik, bronchitída (v súčasnosti opakované zápaly priedušiek) a zatekanie do bytu ju ohrozuje na živote, zdraví a majetku nielen vlhkosťou, vznikom plesní a hrozbou pádom omietky (plafónu), ktorý už raz nastal. Taktiež má za to, že uvedeným stavom vlhkosti pri zatekaní dochádza k zhoršovaniu jej zdravotného stavu astmatika, bronchitika. Pričom strecha nebola vôbec opravovaná, ani po tomto páde omietky, keď byt vlastnila predchádzajúca vlastníčka a hrozí opätovný pád plafóna, nakoľko murivo neustále presiaká a v zime pri mrznutí sa zamrznutá voda rozpína a ďalej poškodzuje plochu strechy a stien. Zatekanie z havarijnej strechy má vplyv na poškodzovanie jej zdravia, ohrozuje jej život (prípadný pád omietky, zhoršenie funkcie dýchacích ciest), ako aj poškodzuje byt, omietku, múry, maľovku, a vznikajú jej tým v byte škody. Žalobkyňa podotýka, že vo fonde opráv je dostatok finančných prostriedkov (cca 100.000 eur) na realizovanie odstránenia havarijného stavu. Dostatok finančných prostriedkov vo fonde opráv vyplýva zo Správy činnosti správcu za rok 2024, kde je uvedené, že od 1.1.2024 je mesačný príjem do fondu 1.443,73 eur/mesiac a k 31.12.2024 bolo vo fonde údržby a opráv 84.251,43 eur (k tomu je potrebné prirátat 10 mesiacov v roku 2025 teda 14.437,30 eur). V roku 2024 predchádzajúci správca predložil cenovú ponuku na opravu celej strechy, ktorá bola vyčíslená na orientačnú sumu 42.000 eur, teda oprava iba časti samostatnej strechy nad jej bytom bude niekoľkonásobne cenovo nižšia položka (cca 1/10), na ktorú sú vo fonde opráv dostatočné finančné prostriedky, a nie je potreba žiadneho úverového financovania (tak ako mylne zavádza súčasný správca). V danom prípade nemožno nariadiť zabezpečovacie opatrenie, preto navrhuje vydať neodkladné opatrenie, keďže sú splnené všetky podmienky na jeho vydanie. Je tiež preukázaný naliehavý právny záujem na neodkladnom opatrení, keďže žalobkyňa, aj tretím osobám bezprostredne hrozí ujma na živote, zdraví a majetku pri užívaní obydli (bytu, do ktorého zateká zo strechy) a prináležiacich balkónov (porov. uznesenie Ústavného súdu SR III. ÚS 601/2024 zo 7.11.2024). Žalobkyňa poukazovala na články dostupné voľne na internete, uznesenie Mestského súdu Košice sp. zn. 76C/32/2024 zo dňa 11.11.2024, uznesenie Mestského súdu Bratislava IV sp. zn. 17C/103/2024 zo 14.1.2025, uznesenie Okresného súdu Trenčín sp. zn. 18C/33/2019 z 23.8.2019, rozhodnutie Krajského súdu v Banskej Bystrici sp. zn. 14Co/723/2015 z 15.11.2016, rozhodnutie Krajského súdu v Bratislave sp. zn. 6Co/95/2015 z 24.10.2018. Žalobkyňa poukazuje aj na § 415 Občianskeho zákonníka a generálnu prevenčnú povinnosť správcu predchádzať škodám. Vo vzťahu k lehote uloženej správcovi na odstránenie havarijného stavu uvádza, že 6 mesačná lehota je primeraná, nakoľko treba osloviť firmu s cenovou ponukou, požiadať Krajský pamiatkový úrad o udelenie súhlasu, ohlásiť práce na stavebnom úrade. V prípade, ak súd zváži, že je potrebná dlhšia lehota, je žalobkyňa ochotná súhlasiť aj s lehotou 9 mesiacov. Zároveň má žalobkyňa za to, že je predpoklad, že neodkladným opatrením je možno dosiahnuť trvalú úpravu pomerov. Záverom je potrebné podotknúť, že zmluva o výkone správy obsahuje prevažne ustanovenia obchádzajúce ZoVB, a preto je v daných ustanoveniach absolútne neplatná (napr. výber dodávateľa, kompetencie zástupcu vlastníkov nad rámec zákona, čerpanie prostriedkov z fondu opráv a platieb, obchádza rozhodovanie vlastníkov o veciach týkajúcich sa domu a o výbere dodávateľa vlastníckmi), je preto aj predbežne posúdiť neplatnosť ustanovení zákona, ktoré sa priečia zákonu, a ktoré nemožno obchádzať (najmä články VII, VIII a IX zmluvy, článok IV. Bod 14., taktiež články XII, XIII), a to aj vzhľadom na povinnosť správcu v zmysle § 9 ods. 4 ZoVB, ktorú týmito zmluvnými ustanoveniami nemôže správca vylučovať, či priamo alebo nepriamo obchádzať. V tejto súvislosti poukazuje žalobkyňa aj na rozsudok Krajského súdu v Prešove sp. zn. 2S/46/2019-60 z 24.6.2021.

Súd prvej inštancie zdôraznil, že žalobkyňa sa domáha vykonania opravy strechy a balkónov (spoločné časti domu), ktoré opravy majú byť uhradené z fondu prevádzky, údržby a opráv, do ktorého prispievajú všetci vlastníci bytov. Finančné prostriedky vo fonde prevádzky, údržby a opráv sú v zmysle § 8 ods. 3 ZoVB majetkom vlastníkov bytov a správca je povinný ich viesť oddelene od jeho účtov, pričom tento majetok vlastníkov nie je súčasťou majetku správcu. Hoci teda žalobkyňa svoj návrh smeruje voči osobe správcu a v petite návrhu formuluje povinnosti, ktoré majú byť uložené správcovi, v skutočnosti sa domáha nároku, ktorý sa dotýka ostatných vlastníkov bytov a zasahuje do ich práva vlastníť majetok sústredený vo fonde prevádzky, údržby a opráv. Žalobkyňa sa tak v podstate domáha nárokov na opravu spoločných častí domu, ktoré má voči ostatným vlastníkom bytov, a nie voči správcovi, keďže financovanie opráv má byť uhradené zo spoločných finančných prostriedkov vlastníkov bytov, a nie z finančných prostriedkov správcu. V tu prejednávanej veci nejde o spotrebiteľský spor, keďže žalobkyňa sa nedomáha svojich nárokov odvodzovaných alebo týkajúcich sa zmluvy o výkone správy, ktorá sa za spotrebiteľskú zmluvu vo vzťahu medzi správcom a vlastními bytov považuje. V prípade návrhu žalobkyne ide o nárok zasahujúci do majetkovej sféry ostatných vlastníkov bytov, pričom žalovaný ako správca je iba ich zástupcom, a preto v prípade návrhu žalobkyne ide v skutočnosti o spor medzi žalobkyňou a ostatnými vlastními bytov, ktorý za spotrebiteľský vzťah považovať nemožno. Vychádzajúc z návrhu a jeho príloh, ako aj právnej úpravy, mal súd za to, že je vylúčené, aby súd len na základe k návrhu priložených dôkazov, bez možnosti protistrany sa vyjadriť a predložiť vlastné dôkazy (čo je z charakteru konania o neodkladnom opatrení vylúčené) zasiahol do ústavného práva vlastníkov bytov vlastníť majetok (čl. 20 Ústavy SR) v zmysle uhradenia opráv žalobkyňou uvádzaných spoločných častí domu (strecha nad bytom a balkóny prináležiace k bytu) z fondu prevádzky, údržby a opráv. Žalobkyňa svoj návrh odôvodňovala poukazovaním na ust. § 9 ods. 4 ZoVB, v zmysle ktorého je správca povinný zabezpečiť aj bez súhlasu vlastníkov bytov odstránenie poškodenia spoločných častí domu, ak bezprostredne ohrozujú život, zdravie alebo majetok. Vychádzajúc z predložených fotografií je možné konštatovať, že závady zachytené na fotografiách (popraskané sklo, chýbajúci tmel, hrdzavá konštrukcia, uvoľnený plech, narušená strešná krytina) si vyžadujú opravu. Z fotografií stropu však nie je vidno ani plesne, ani taký stav omietky, že by hrozil pád plafónu. Pokiaľ ide o balkónové sklá (praskanie, chýbajúci tmel), žalobkyňa uvádza, že závady neboli zo strany predchádzajúceho správcu riešené, a to aj napriek jej upozorneniu, a teda nejde o zhoršenie situácie a havarijný stav, ale o trvajúci stav. Zároveň, zo skorodovanej konštrukcie balkónov žalobkyne ochorenie tetanus nehrozí, keďže baktéria, ktorá spôsobuje tetanus, žije v pôde, a nie nad zemou resp. v samotnej hrdzi. Zatekanie vody pod oddelené plechy má podľa žalobkyne spôsobovať poškodzovanie balkónovej platne pod balkónom, z ktorého ďalej opadáva omietka, čo však rovnako nepredstavuje bezprostredné ohrozenie života, zdravia a majetku. Z uvedených fotografií teda predovšetkým nie je možné bez ďalšieho dokazovania (ktoré v konaní o nariadenie neodkladného opatrenia nie je možné vykonať) dospieť k záveru, že ide o také poškodenia, ktoré by bezprostredne ohrozovali život, zdravie alebo majetok. Druhá veta ust. § 9 ods. 4 ZoVB bola do zákona doplnená zákonom č. 283/2018 Z.z., pričom podľa dôvodovej správy k uvedenej novele „správca alebo spoločenstvo môže podľa platného znenia zákona aj bez súhlasu vlastníkov odstrániť závažné chyby technických zariadení, ktoré boli zistené odbornými kontrolami a revíziami, ak zistené nedostatky bezprostredne ohrozujú životy, zdravie a majetok. Navrhuje sa, aby sa táto možnosť rozšírila aj na havárie a iné neočakávané poškodenia spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva. Aby mohol správca alebo spoločenstvo takto konať, musia byť splnené dve základné podmienky: 1. chyba alebo poškodenie musí bezprostredne ohrozovať bezpečnosť života a zdravia, ako aj majetok ostatných vlastníkov, prípadne aj tretích osôb, 2. o odstránení havarijného stavu a jeho finančnom zabezpečení nemôžu rozhodnúť vlastníci podľa § 14 a nasl. zákona napr. z dôvodu časovej núdze.“ Bezprostredná hrozba života, zdravia alebo majetku poškodeniami spoločných častí domu znamená, že musí ísť o nebezpečenstvo hroziace vo veľmi krátkej priestorovej alebo časovej vzdialenosti, pričom podľa dôvodovej správy má ísť o havárie a iné neočakávané poškodenia spoločných častí. V prípade poškodení uvedených žalobkyňou ide o stav, ktorý je pretrvávajúci, nie náhly a neočakávaný, keďže trvá minimálne už od roku 2023. Podľa názoru súdu tak v prípade poškodení uvedených v návrhu nejde o situáciu, ktorú predpokladá ustanovenie § 9 ods. 4 ZoVB a v prípade ktorej by sa nevyžadoval súhlas ostatných vlastníkov bytov s opravou. Takouto situáciou by mali byť havárie vyžadujúce si okamžitý zásah, a to napr. prasknuté spoločné potrubie vytápajúce byt žalobkyne, narušená elektroinštalácia v spoločných priestoroch, pri ktorej by hrozil zásah elektrickým prúdom, a podobne, o čo však v tu prejednávanej veci nejde. Z odpovede žalovaného v e-maili z 30.9.2025 nie je možné dospieť k záveru, že by žalovaný potvrdil, že v prípade žalobkyňou namietaných väd ide o havarijný stav, ktorý je správca povinný riešiť postupom podľa § 9 ods. 4 ZoVB. V súvislosti s vyššie uvedeným súd poukázal aj na komentár k § 9 ods. 4 ZoVB, v zmysle ktorého „iná bude situácia,

keď v dome nastane havária napr. na vodovodnom, plynovom či kanalizačnom potrubí, ktorú je nutné riešiť okamžite a iný bude napr. dlhodobo nevyhovujúci stav strechy, cez ktorú pri zrážkach zateká do bytov, prípadne omietka na fasáde, ktorá z času na čas odpadne, prípade nastane porucha výťahu, v dôsledku ktorej sa výťah stane nefunkčným (VALACHOVIČ, Marek. § 9 [Spoločné ustanovenia k správe domu]. In: VALACHOVIČ, Marek, GRAUSOVÁ, Kristína, CIRÁK, Ján. Zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. 1. vydanie. Bratislava: C. H. Beck, 2023, s. 864-865, marg. č. 29.) Vzhľadom na vyššie uvedené súd dospel k záveru, že v prípade poškodení, ktorých odstránenia sa žalobkyňa domáha, nejde o havarijný stav v zmysle § 9 ods. 4 ZoVB, ktorý je žalovaný povinný odstraňovať okamžite a aj bez súhlasu vlastníkov bytov. Ide o situáciu, ktorú je potrebné riešiť v súčinnosti s ostatnými vlastníkmi bytov na schôdzi vlastníkov bytov, pričom v prípade neschválenia investície má žalobkyňa možnosť využiť svojpomoc (s následným konaním o náhradu škody), alebo sa môže domáhať svojich práv na súde v podobe žaloby prehlasovaného vlastníka podľa § 14a ods. 11 ZoVB, v ktorom konaní by bolo vykonané riadne dokazovanie. Tomu, že nejde o náhly havarijný stav vyžadujúci si okamžité riešenie nasvedčuje aj skutočnosť, že žalobkyňa na odstránenie poškodení uviedla lehotu 6 mesiacov. Z návrhu žalobkyne vyplýva, že o opravu žiadala oboch predchádzajúcich správco, pričom potrebu opráv nahlásila aj jej právna predchodkyňa. Zároveň k pádu plafóna malo dôjsť v roku 2023, pričom následne mala byť vykonaná rekonštrukcia bytu, realizovaná žalobkyňou v roku 2023 po nadobudnutí vlastníctva. Vychádzajúc z predloženého listu vlastníctva nadobudla žalobkyňa vlastnícke právo k predmetnému bytu dedením, a teda bola zrejme v príbuzenskom vzťahu k predchádzajúcej vlastníčke, z ktorého dôvodu mala vedomosť o závadách na spoločných častiach bytového domu. Nie je potom zrejme, prečo sa žalobkyňa od roku 2023 (t. j. po oprave spadnutej časti plafóna v byte) riadnym a zákonom predpokladaným postupom nedomáhala opravy poškodených spoločných častí bytového domu. Rovnako to platí aj v prípade kovových konštrukcií a skiel balkónov, ktoré boli riešené na septembrovej schôdzi v roku 2024. Napriek tomu, že žalobkyňa uvádza, že v roku 2024 boli vykonané opravy spoločných častí domu, ničím neosvedčila, že by sa v tom čase domáhala riešenia spoločných častí bytového domu súvisiacich aj s bytom č. X. Už len z toho, že žalobkyňa uvádza, že uvedenú situáciu správcovia neriešia niekoľko rokov, ani na základe jej výslovných žiadostí a upozornení, je zrejme, že nejde o náhle vzniknuté závady. Vzhľadom na všetko vyššie uvedené potom nemožno ani konštatovať, že by bola daná naliehavosť návrhu žalobkyne, ktorá je podmienkou pre nariadenie neodkladného opatrenia. Neodkladné opatrenie slúži na odvrátenie bezprostredne hroziacej ujmy, a nie na zabezpečenie a ochranu tých práv, ktoré majú byť pri riadnom výkone vlastníckych práv chránené v riadnom civilnom sporovom konaní. Žalobkyňa mala od roku 2023 dostatok času, aby (dbajúc na svoje práva) sa zákonom predpokladaným spôsobom domáhala opravy spoločných častí bytového domu. Namiesto toho žiada o poskytnutie ochrany neodkladným opatrením bez civilného sporového konania vo veci samej (t. j. bez riadne vykonaného dokazovania), a to nariadením neodkladného opatrenia. Ak má žalobkyňa za to, že má nárok na vykonanie ňou požadovaných opráv spoločných častí domu, je potrebné, aby sa ho domáhala riadnym postupom na schôdzi vlastníkov bytov, prípadne postupom podľa § 14a ods. 11 ZoVB, pričom skutočnosť, že uvedený postup je zdĺhavjší, nemôže byť sám o sebe dôvodom na nariadenie neodkladného opatrenia. Pokiaľ ide o poukazovanie na rozhodnutia všeobecných súdov, súd uviedol, že týmito nie je viazaný, keď zároveň každý prípad je potrebné posúdiť s ohľadom na jeho individuálne okolnosti, ktoré v prípade neodkladných opatrení spravidla nebývajú totožné. Navyše, v prípade rozsudku Krajského súdu v Banskej Bystrici sp. zn. 14Co/723/2015 zo 14.11.2016 a rozsudku Krajského súdu v Bratislave sp. zn. 6Co/95/2015 z 24.10.2018, ide o rozhodnutia vydané po riadne vykonanom dokazovaní, a nie o neodkladné opatrenia vydané bez možnosti protistrany reagovať. Uznesenie Ústavného súdu SR III. ÚS 601/2024 zo 7.11.2024 zasa rieši otázku nariadenia neodkladného opatrenia v rozpore s prekážkou veci rozhodnutej, a teda inú právnu otázku. Námietky žalobkyne k zmluve o výkone správy, týkajúce sa neplatnosti jej niektorých ustanovení, sú nekonkrétne, keď žalobkyňa iba vymenúva niektoré články zmluvy, avšak neuvádza, prečo ich považuje za neprijateľné zmluvné podmienky. Okrem toho, posúdenie zmluvy o výkone správy ani nemalo vplyv na posúdenie nároku žalobkyne na vydanie neodkladného opatrenia. K námietke žalobkyne, že žalovaný na jej žiadosti adekvátne nereagoval, súd uvádza, že z predloženej e-mailovej komunikácie nemožno dospieť k záveru, že by bol žalovaný úplne nečinný. Len skutočnosť, že žalovaný po doručení mu e-mailu od žalobkyne dňa 1.9.2025 nezvolal schôzdu vlastníkov bytov s programom hlasovania o oprave balkónov a strechy, neodôvodňuje potrebu bezodkladnej úpravy pomerov. Súd tiež poukazuje na e-mail žalovaného z 24.9.2025, ktorým bola žalobkyňa pozvaná k žalovanému na prebratie problematiky, čo zrejme žalobkyňa nevyužila. K negatívnym recenziam žalovaného súd dodáva, že tieto nemôžu mať vplyv na posúdenie individuálnych okolností toho-ktorého prípadu týkajúceho sa žalovaného. V tu prejednávanej veci dospel súd k záveru, že v danom prípade zo

skutočností uvedených v podanom návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, ako ani z ostatného obsahu spisu, nevyplývajú skutočnosti osvedčujúce naliehavosť a nutnosť potreby úpravy pomerov strán sporu navrhovaným spôsobom. Žalobkyňa ničím neosvedčila, že je bezodkladne potrebné, aby bolo nariadené práve neodkladné opatrenie a prečo nie je namieste, aby sa svojich práv domáhala v riadnom sporovom konaní s riadne vykonaným dokazovaním, v ktorom by mal žalovaný možnosť vyjadriť sa k žalobe. S poukazom na všetko vyššie uvedené mal súd prvej inštancie za to, že neboli preukázané základné predpoklady pre nariadenie neodkladného opatrenia (okrem toho, že sledovaný účel nemožno dosiahnuť zabezpečovacím opatrením (princíp subsidiarity)), a síce nebola osvedčená danosť hmotnoprávneho nároku medzi stranami sporu, čím nebola preukázaná dôvodnosť úpravy pomerov medzi stranami (princíp opodstatnenosti), ani nebolo preukázané, že by vzhľadom na rozsah predpokladaných opráv išlo o proporcionálny prostriedok ochrany práv žalobkyne vo vzťahu k právam ostatných vlastníkov bytov (princíp proporcionality). Vzhľadom na uvedené súd prvej inštancie návrh na nariadenie neodkladného opatrenia vo výroku I. jeho uznesenia zamietol.

V časti o trovách konania svoje rozhodnutie právne odôvodnil ust. čl. 4 ods. 1 a 2, § 251, § 255 ods. 1 a 2, § 262 ods. 1 CSP, vecne dôvodil, že Civilný sporový poriadok neobsahuje samostatné ustanovenie, ktoré by upravovalo náhradu trov konania v súvislosti s neodkladnými opatreniami, preto analogicky (čl. 4 ods. 1 CSP) použil ustanovenie § 255 ods. 1 CSP, ktoré je v spojení s § 262 ods. 1 CSP potrebné vykladať tak, že takýmto rozhodnutím nemusí byť iba rozhodnutie vo veci samej. Konanie o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia teoreticky môže byť tiež konečným v konaní, ak by nebola vo veci podaná žaloba, prípadne by žaloba podaná vo veci samej bola vzatá späť. Ďalej poukázal na to, že výsledok konania o nariadenie neodkladného opatrenia nezávisí od výsledku konania vo veci samej. Keďže konanie o nariadenie neodkladného opatrenia môže byť samostatným konaním, so samostatným návrhom, a toto konanie samostatne končí nariadením neodkladného opatrenia, mal za to, že s poukazom na § 262 ods. 1 CSP je povinnosťou súdu rozhodnúť o náhrade trov tohto konania v tomto uznesení. Dodal, že žalobkyňa ani netvrdila, že by prebiehalo konanie vo veci samej, v ktorom prípade by sa o náhrade trov konania o neodkladnom opatrení rozhodovalo až v konaní vo veci samej. O nároku na náhradu trov konania o neodkladnom opatrení rozhodol potom podľa ustanovenia § 262 ods. 1 CSP v spojení s § 255 ods. 1 CSP a čl. 4 ods. 2 CSP, keď žalovaný bol v konaní úspešný, z čoho by vyplýval jeho nárok na náhradu účelne vynaložených trov konania v plnom rozsahu. Keďže však žalovanému žiadne trovy nevznikli, pričom takúto situáciu CSP neupravuje, súd vo výroku II. s poukazom na ustanovenie čl. 4 ods. 2 CSP (princíp racionálneho zákonodarcu) žalovanému nárok na náhradu trov tohto konania nepriznal.

2. Proti tomuto uzneseniu v celom jeho rozsahu podala včas odvolanie žalobkyňa, s návrhom na jeho zmenu nariadením neodkladného opatrenia v ňou požadovanom znení v petite návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia z 1.10.2025 v znení opravy petitu z 3.10.2025, a nepriznaním žalovanému náhrady trov konania, prípadne navrhla zrušenie napadnutého uznesenia a vrátenie veci na ďalšie konanie. Citovala § 355 ods. 2, § 357, § 359, § 363, § 365 ods. 1, § 366, § 383, § 384 ods. 1 až 4, § 385 ods. 1 a 2, § 387 ods. 3, § 388, § 389 ods. 1 a 2, § 391 ods. 1 až 3, § 396 ods. 1 až 3 CSP. Vo vzťahu k I. výroku napadnutého uznesenia uplatnila odvolacie dôvody podľa § 365 ods. 1 písm. b/, e/, f/ a h/ CSP. Namietala nesprávne právne posúdenie veci súdom prvej inštancie v otázke povahy veci ako spotrebiteľskej a v otázke pasívnej vecnej legitímácie (správcu či ostatných vlastníkov), nepreskúmateľnosť, arbitrárnosť, odklon, svojvôľu, vnútornú protirečivosť rozhodnutia súdu v uvedených otázkach. Je toho názoru, že v danej veci ide o spotrebiteľskú vec, ako aj pasívne vecne legitimovaným subjektom v konaní o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia o nároku v zmysle § 9 ods. 4 ZoVB je výlučne správca bytového domu. Vytkla súdu prvej inštancie, že sa vôbec nevysporiadal s rozhodnutiami najvyššieho súdu predstavujúcimi ustálenú prax najvyšších súdnych autorít, odklonil sa od týchto rozhodnutí (na ktoré poukazovala v návrhu), ako v rozhodnutí o neodkladnom opatrení (ktoré je okrem iného tiež nepreskúmateľné, arbitrárne, zaťažené vadou zmätočnosti a spočíva na nesprávnom právnom posúdení veci, nesprávnom zistení rozhodujúcich skutočností, vnútornej rozporuplnosti), tak aj v uznesení, ktorým jej súd vyrubil súdny poplatok za návrh, v týchto uzneseniach vôbec neodôvodnil odklon od nižšie uvedených rozhodnutí najvyššieho súdu, ktoré výslovne uvádzala v návrhu a z ktorých je zrejmé, že ide o spotrebiteľskú vec. V prípade, ak sa súd mieni odkloniť od takýchto rozhodnutí, je povinný náležite a presvedčivo ústavne konformným spôsobom zdôvodniť svoj odklon. Súd prvej inštancie takto nepostupoval, čím konanie zaťažil vadou. Odôvodnenie súdu poskytnuté v bode 26. je bezpredmetné, keď sa relevantným spôsobom nevysporiadal s povahou veci ako spotrebiteľskou, a nedal riadnu odpoveď na túto otázku. V danom prípade nejde o spor medzi ostatnými vlastníkami a ňou, neexistuje žiadne sporové konanie medzi vlastníkami (ako sa snaží navodiť súd), ktoré by nemalo byť

spotrebiteľským sporom, ako mylne uzatvára súd. Dané konanie nie je klasické sporové konanie medzi vlastníckmi, ale ide o konanie o návrhu vlastníka (spotrebiteľa) o nariadenie neodkladného opatrenia - povinnosti konať správcovi bytového domu v zmysle zmluvy o výkone správy a zákona o vlastníctve bytov. Argumenty súdu o spore s vlastníckmi (ktorý nemá povahu spotrebiteľského sporu) sú scestné, bezpredmetné a nepriliehavé na prejednávany prípad. Taktiež nejde o žiaden spor medzi vlastníckmi a neviem z akých tvrdení v návrhu súd tento záver uzavrel, takéto tvrdenia som v návrhu neuvádzala, ani som na osvedčenie daných tvrdení neprodukovala žiadne listiny, spor medzi vlastníckmi neexistuje a neiniciovala som žiadne sporové konanie voči ostatným spoluvlastníckom.

V návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia v súvislosti s posúdením veci ako spotrebiteľskej (spotrebiteľská povaha zmluvy o výkone správy) poukázala na nasledovné rozhodnutia najvyššieho súdu.

Zmluva o výkone správy uzavretá v zmysle § 8a zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov predstavuje svojím charakterom spotrebiteľskú zmluvu, v súvislosti s konaním o ktorej sa uplatní aj režim ustanovenia § 4 ods. 2 písm. u) zákona č. 71/1992 Zb. o súdnych poplatkoch. (uznesenie Najvyššieho súdu SR z 19. augusta 2019, sp. zn. 8Cdo/172/2019, zdroj: nsud.sk; tvorba právnej vety: najpravo.sk; rozhodnutie nebolo oficiálne publikované).

Pravidlá na ochranu spotrebiteľa sa uplatnia aj na zmluvy o výkone správy podľa § 8a zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov uzavreté medzi správcovskou spoločnosťou a vlastníckmi bytov a nebytových priestorov, ktorí sú fyzické aj právnické osoby. (uznesenie Najvyššieho súdu SR vo veľkom senáte občianskoprávneho kolégia zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Jany Bajánkovej a sudcov JUDr. Jána Šikutu, PhD., JUDr. Martina Vladíka, JUDr. Sone Mesiarkinovej, Mgr. Dušana Čima, JUDr. Viery Petrikovej a JUDr. Ľubora Šeba zo dňa 28. 04. 2021, sp. zn. 1VCdo/5/2019). Dané rozhodnutie bolo publikované v Zbierke stanovísk najvyššieho súdu a všeobecných súdov Slovenskej republiky pod R 78/2021.

V konaní je žalobkyňa spotrebiteľkou domáhajúcou sa svojich práv zo zmluvy o výkone správy (ktorá má v zmysle rozhodnutí najvyššieho súdu, ako aj rozhodnutí Slovenskej obchodnej inšpekcie povahu spotrebiteľskej zmluvy, a teda vzťah medzi vlastníckom a správcom bytového domu je vzťahom spotrebiteľským), ako aj v zmysle ZoVB, ktorý sa na vec tiež aplikuje v prípade uzatvorenej zmluvy o výkone správy so správcom. Základom zmluvného vzťahu medzi správcom - dodávateľom služby správy bytového domu a žalobkyňou - vlastníčkou bytu a spoluvlastníčkou častí domu a pozemku, je zmluva o výkone správy, pričom zákonné (aj § 9 ods. 4 ZoVB) a zmluvné povinnosti správcu ako dodávateľ služby musí plniť na základe uzatvorenej zmluvy o výkone správy vo vzťahu k spotrebiteľovi a vzájomného spotrebiteľského vzťahu medzi stranami. Je zrejmé, že ňou uplatnený nárok v zmysle § 9 ods. 4 ZoVB súd prejednal (toto ustanovenie aplikoval, pričom posudzoval splnenie tejto právnej normy), konal so správcom (ktorý je v zmysle daného ustanovenia pasívne vecne legitimovaný subjekt). Aplikácia ZoVB je naviazaná na existenciu zmluvy o výkone správy, ktorá má povahu spotrebiteľskej zmluvy a aplikovanie ZoVB je výlučne podmienené a nadviazané na existenciu zmluvy o výkone správy. Ide o nárok odvodený/vzniknutý (vyplývajúci z) na základe uzavretej spotrebiteľskej zmluvy, ktorá taktiež odkazuje na aplikáciu ZoVB. Správca má v predmete činnosti správu a údržbu bytového domu (článok 1 bod 2 zmluvy o výkone správy č. 128/01/2025, ktorú predložila súdu prvej inštancie spolu s návrhom na vydanie neodkladného opatrenia. Zo zmluvy o výkone správy predloženej súdu prvej inštancie ďalej vyplýva, že správca sa zaväzuje najmä vykonávať správu spoločných častí domu podľa potreby alebo na základe rozhodnutia vlastníckov (bod 6 písm. a)), postupovať pri výkone správy domu v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi platnými v SR (bod 6 písm. d)). Uzatvárať v mene vlastníckov zmluvy s tretími stranami na zabezpečenie prevádzky, opráv a údržby domu, a to výlučne podľa pravidiel stanovených zákonom a ustanoveniami tejto zmluvy. Zmluva o výkone správy v článku IX bod. 7 prvá veta zakotvuje právo správcu realizovať bez predchádzajúceho súhlasu vlastníckov také objednávky tovaru a služieb a to vrátane plnení za ne, ktoré bránia ďalšiemu poškodzovaniu majetku vlastníckov, vyplývajú zo zákonných povinností správcu alebo slúžia na odvrátenie hroziacej ujmy na majetku, živote alebo zdraví vlastníckov prípade domu. V druhej vete je neuzavretý príkladný výpočet prípadov, a preto sem možno zaradiť aj iné prípady v danej vete výslovne neuvedené. Zmluva o výkone správy neobsahuje ustanovenia o povinnostiach správcu v prípade, ak je bezprostredne ohrozený život zdravie, či majetok vlastníckov alebo tretích osôb a je vyžadovaná oprava spoločných častí domu, preto je v tejto časti potrebné aplikovať ZoVB, a to § 9 ods. 4 daného zákona, a to aj s poukazom na Článok XIV bod 4 zmluvy o výkone správy, ktorý stanovuje, že vzťahy neupravené priamo touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona o bytoch a subsidiárne Občianskym zákonníckom. Taktiež v zmysle článku VI. bod. 3 písm. c) a e) zmluvy o výkone správy je správca povinný zabezpečovať zoznam potrebných opráv a údržby, ako aj zabezpečovať opravy a vykonanie opatrení v nevyhnutnom

rozsahu. V zmysle článku IX. bod 1. zmluvy opravy domu zabezpečuje správca prostriedkami z fondu prevádzky, údržby a opráv. Podľa článku IX bod 2 je čerpanie z prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv viazané výhradne na zákonom o bytoch určený účel. Je teda zrejme, že domáhanie sa uloženia povinnosti správcovi opraviť spoločné časti bytového domu v zmysle zmluvy o výkone správy, ako aj v zmysle § 9 ods. 4 ZoVB (na aplikáciu zákona na zmluvný vzťah zmluva v Článku XIV bod 4 výslovne odkazuje, a ktorý sa povinne pri uzatvorenej zmluve o výkone správy na zmluvný vzťah aplikuje), predstavuje domáhanie sa nároku spotrebiteľa – vlastníka bytu a nebytových priestorov, vyplývajúceho zo spotrebiteľskej zmluvy - zmluvy o výkone správy, voči dodávateľovi správcovi, ohľadom uloženia plnenia povinností správcovi v zmysle zmluvy a zákona o vlastníctve bytov. Súd prvej inštancie zrejme nevenoval pozornosť týmto skutočnostiam pri rozhodovaní o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, ani pri vydávaní výzvy na zaplatenie súdneho poplatku za návrh. Týmto mojimi tvrdeniami sa v rozhodnutí vôbec nezaoberal. Súd prvej inštancie rozhodol v príkrom rozpore so zákonným ustanoveniami, ako aj jednotlivými článkami spotrebiteľskej zmluvy, ktorú mal k dispozícii, pričom dospel k nesprávnemu právnemu záveru, že v prejednávanej veci nejde o spotrebiteľskú vec. Navyše súd prvej inštancie v rozhodnutí o mojom návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia aplikoval práve § 9 ods. 4 ZoVB, ktorý aj posudzoval, a teda posudzoval môj nárok voči správcovi odvodený z nášho zmluvného vzťahu (spotrebiteľskej zmluvy), resp. ktorý nárok mi na základe zmluvy a zákona ako spotrebiteľovi prináleží. Súd teda posudzoval nárok vyplývajúci zo spotrebiteľskej zmluvy a spotrebiteľského vzťahu. Konanie ma základ v spotrebiteľskej zmluve. Keby neexistovala zmluva o výkone správy so správcom, súd by ani nemohol aplikovať a posudzovať § 9 ods. 4 ZoVB (ani iné ustanovenia predmetného zákona) a posudzovať povinnosti správcu vyplývajúce zo zákona/zmluvy. Súd v bode 26. uzavrel, že nejde o spotrebiteľský spor, keďže sa nedomáha nárokov odvodzovaných alebo týkajúcich sa zmluvy o výkone správy. Ide o nesprávne posúdenie veci súdom prvej inštancie, keď uzavrel, že sa nejedná o spotrebiteľskú vec. Sú scestné a ničím nepodložené arbitrálne závery súdu prvej inštancie uvedené v bodoch 25. a 26. odôvodnenia uznesenia o zamietnutí neodkladného opatrenia vo vzťahu voči komu sa domáha nároku, keď je zrejme, že sa domáha nároku proti správcovi ako dodávateľovi služby správy bytového domu, v ktorom vlastní a užíva byt, ako aj spoluvlastník spoločné časti, pozemok...V návrhu nič iné netvrdila, ako mylne uvádza a interpretuje súd, že sa domáha nároku týkajúceho sa ostatných vlastníkov, ide o scestné a bezpredmetné, ničím nepodložené a nepreukázané závery súdu prvej inštancie. Ide zároveň o nesprávne právne posúdenie veci, vo veci voči komu sa domáha nároku (voči komu uplatňuje hmotnoprávny nárok v zmysle § 9 ods. 4 ZoVB), resp. voči komu má hmotnoprávny nárok. Súd prvej inštancie tak má v rozhodnutí vnútornú protirečivosť zakladajúcu nepreskúmateľnosť rozhodnutia, a z dôvodu opatrnosti namieta aj nesprávne právne posúdenie súdu prvej inštancie ohľadom pasívne vecne legitimovaného subjektu v konaní (keď mal súd okrem iného za to, že nárok smeruje voči ostatným spoluvlastníkom). Navyše návrh sa týka jej majetku, a to nielen výlučného majetku ako bytu, ale aj majetku, ktorý spoluvlastní, a to spoločné časti bytového domu – balkóny a strecha, ako aj peňažné prostriedky vo fonde sú rovnako v jej vlastníctve, ako aj vlastníctve ostatných spoluvlastníkov (a nielen ostatných vlastníkov ako sa snaží mylne predostrieť súd prvej inštancie). Úvaha súdu o hradení opravy z finančných prostriedkov správcu nie je ničím podložená (navyše sa nedomáha plnenia z finančných prostriedkov správcu), zo zmluvy o výkone správy, aj zákona vyplýva, že správca spravuje majetok a môže/je povinný bez súhlasu vlastníkov (teda bez rozhodnutia vlastníkov o použití ich peňazí z fondu, ako aj bez rozhodnutia vlastníkov o oprave) rozhodnúť o oprave spoločných častí podľa § 9 ods. 4 ZoVB, resp. má povinnosť bez súhlasu vlastníkov použiť tieto financie na opravu spoločných častí (za podmienky, že je na účte vlastníkov dostatok finančných prostriedkov). Vo fonde opráv je dostatok finančných prostriedkov, ako preukázala listinami priloženými k návrhu, preto je zrejme, že požadované opravy by sa hradili práve z fondu, ktorý je zriadený práve na tieto účely. Závery súdu v daných bodoch 25. a 26. sú zmätočné, nepreskúmateľné, arbitrálne, nemajú oporu v zákone, sú v rozpore s § 9 ods. 4 ZoVB, ako aj so zmluvou o výkone správy. Z § 9 ods. 4 zákona, ako aj zo zmluvy o výkone správy jednoznačne vyplýva, že nárok na opravu spoločných častí bytového domu má vo vzťahu k správcovi, v prípade bezprostredného ohrozenia zdravia, života a majetku vlastníkov (teda aj jej ako vlastníka), ako aj tretích osôb. Sám súd v bode. 35 (naproti bodom 25. a 26. uvádza, že žalovaný je povinný v zmysle § 9 ods. 4 ZoVB odstraňovať okamžite a bez súhlasu vlastníkov havarijný stav. Súd tak zmätočne a vnútorne protirečivo posudzuje, kto je v konaní žalovaný subjekt. Ako subjekt žalovaného a pasívne vecne legitimovaný subjekt označila výlučne správcu. Závery súdu v bodoch 25. a 26. (o žalovaných vlastníkoch) sú v rozpore so záverom v bode 35. odôvodnenia súdu (o povinnosti žalovaného správcu odstraňovať okamžite a bez súhlasu vlastníkov havarijný stav) a rozhodnutie je zaťažené vnútornou zmätočnosťou, a teda nepreskúmateľnosťou, arbitrarnosťou, ako aj nesprávnym právnym posúdením veci ohľadom pasívnej legitimácie v konaní (ktoré je zmätočné, či ním je podľa

názoru súdu správcu alebo ostatní spoluvlastníci). Pasívne vecne legitimovaným subjektom v konaní je jedine správcu, tak ako odôvodnila v podanom návrhu, aj s poukazom na iné rozhodnutia všeobecných súdov v obdobných veciach, kde bola uložená práve a jedine povinnosť správcovi a žalovaný bol jedine správcu bytového domu. Je teda nadovšetko zrejmé, že hmotnoprávny nárok v zmysle § 9 ods. 4 ZoVB uplatňuje voči správcovi bytového domu ako subjektu, ktorému zákon stanovuje povinnosť konať, a ktorý je pasívne vecne legitimovaný v konaní o nároku vyplývajúceho z daného ustanovenia, čo vyplýva aj z rozhodnutí všeobecných súdov v obdobných veciach, na ktoré som v návrhu poukázala, a s ktorými sa súd relevantným a ústavne konformným spôsobom nevysporiadal. Súd prvej inštancie ďalej v argumentácii v bode 25. vôbec nerozlišuje medzi bežnou situáciou (kedy treba súhlas vlastníkov vo vzťahu k opravám a použitia peňazí z fondu správcom) a medzi situáciami, kedy je správcu oprávnený konať bez súhlasu vlastníkov - § 9 ods. 4 ZoVB (a bez ich súhlasu opravovať spoločné časti a použiť prostriedky z fondu opráv za týmto účelom). Takýto všeobecný (nezohľadňujúci individuálne okolnosti prípadu) ničím nepodložený záver súdu o žalovaných spoluvlastníkoch zastúpených správcom, je svojvoľný, arbitrárny, nepreskúmateľný, nemá oporu v zákone, je neudržateľný a nemôže obstať. Navyše takýto výklad a odôvodnenie súdu zakladá aj nesprávne právne posúdenie veci v otázke pasívnej vecnej legitímácie, keď je v rozpore s § 9 ods. 4 ZoVB (ktorý súd na prejednávajúcu vec aplikoval), ako aj je v rozpore s článkami zmluvy o výkone správy - článok IX bod. 7 prvá veta, článok XIV bod 4. Tým, že súd návrh prejednal, a nezamietol návrh z nedostatku pasívnej vecnej legitímácie správcu, mal za to, že správcu je správne zažalovaným subjektom v zmysle čl. 9 ods. 4 ZoVB, ktorý ďalej na vec aplikoval. V opačnom prípade by súd žalobu zamietol jedine z tohto dôvodu a nemusel by pristúpiť k skúmaniu podmienok nariadenia neodkladného opatrenia. Prejednaním návrhu akceptoval pasívnu vecnú legitímáciu správcu, navyše aj odkazom na iné rozhodnutia súdov preukázala, že správcu je v konaní pasívne vecne legitimovaný, keď súdy bežne ukladajú povinnosť konať v prípade opráv spoločných častí domu práve a jedine správcom. Súd tu porušil aj zásadu právnej istoty a predvídateľnosti súdnych rozhodnutí, keď má povinnosť v obdobných prípadoch postupovať/ rozhodovať obdobne, čo nevykonal, a tento svoj odklon od štandardného rozhodovania všeobecných súdov (na ktoré poukázala v návrhu, a v ktorých bol pasívne vecne legitimovaným subjektom správcu), neodôvodnil. Navyše súd tak nesprávne právne posúdil otázku pasívnej vecnej legitímácie. Preto akékoľvek úvahy a závery súdu o tom, že sa v skutočnosti domáha nároku, ktorý sa dotýka ostatných vlastníkov a zasahuje do ich práva vlastníť majetok sústredený vo fonde prevádzky, údržby a opráv, je svojvoľný, nemajúci oporu v zákone, ani v zmluve o výkone správy, ani nerefektuje na podaný návrh, tvrdenia a vymedzenie a povahu ňou uplatňovaného nároku a petitu, ktorým je súd viazaný. Navyše sa jedná aj o jej majetok - financie, ktorý je sústredený vo fonde opráv, nielen financie ostatných vlastníkov, pričom fond opráv sa tvorí práve za účelom vykonania opráv aj spoločných častí bytového domu. Tieto úvahy a závery súdu taktiež nemajú žiadnu relevanciu vo vzťahu k prejednávaniu prípadu, nevyplývajú z návrhu a ide o svojvoľné závery súdu, ako aj nepodložené skutkové zistenia, uplatnenie nároku proti ostatným vlastníkom ani nevyplýva z ňou podaného návrhu, nežaluje spoluvlastníkov spoločných častí domu, nedomáha sa uloženia povinnosti voči spoluvlastníkom, nedomáha sa od nich povinnosti opravovať spoločné časti domu, ktorú povinnosť má práve správcu, keďže spravuje nehnuteľnosť on. V ňou podanom návrhu nie je ani zmienky o žalovaní ostatných spoluvlastníkov zastúpených správcom. Taktiež sa v návrhu nedomáha hradenia opravy z finančných prostriedkov správcu, ako mylne uzatvára súd prvej inštancie. Práve nárok uplatňuje jedine voči správcovi a v celom návrhu poukazuje v súvislosti s § 9 ods. 4 ZoVB na dostatok finančných prostriedkov vo fonde opráv, ktoré môže v zmysle zákonného zmocnenia správcu použiť bez súhlasu vlastníkov na účel opravy spoločných častí bytového domu, za splnenia podmienok v danom ustanovení. Navyše aj v zmysle zmluvy o výkone správy môže správcu opravovať tieto časti bez súhlasu vlastníkov. V zmysle článku IX. bod 1. zmluvy opravy domu zabezpečuje správcu prostriedkami z fondu prevádzky, údržby a opráv. Závery súdu sú v rozpore s ustanoveniami ZoVB, ako aj v príkrom rozpore s ustanoveniami zmluvy o výkone správy. Nejde o spor s ostatnými vlastníkami, návrh podala voči subjektu správcu, voči ktorému má na základe zmluvy o výkone správy a ZoVB nárok na plnenie jeho povinností a teda aj povinnosti v zmysle § 9 ods. 4 ZoVB, ktorý súd navyše na prejednávajúci prípad aplikoval. Celý jej uplatnený nárok vyvodzovala z daného ustanovenia, a teda jednoznačne ide o spotrebiteľský návrh, týkajúci sa spotrebiteľskej zmluvy. V prípade, ak by šlo o nárok zasahujúci do majetkovej sféry iných vlastníkov, súd by musel návrh na základe uvedeného zamietnuť, čo nevykonal. Súd ju navyše s jej nárokom voči správcovi v zmysle § 9 ods. 4 ZoVB odkázal na sporové konanie a podanie žaloby (nevedno akej, voči komu a akým nárokom, nakoľko súd bližšie tieto závery nekonkretizuje), keď na druhej strane v rozpore s týmto záverom súd uzatvára, že jej nesvedčí požadovaný nárok, teda ako môže uplatniť v riadnom žalobou iniciovanou civilnom sporovom konaní nárok, ktorý súd uzavrel

aj s poukazom na výklad § 9 ods. 4 ZoVB a posudzovania tam uvedených podmienok, že nemá? Tu vidno tiež vzájomnú rozporupnosť a zmätočnosť rozhodnutia súdu prvej inštancie, ktorá zakladá nepreskúmateľnosť jeho rozhodnutia, na jednej strane uzatvára, že jej nesvedčí nárok, na druhej strane ju všeobecne odkazuje na civilné sporové konanie s jej nárokom (avšak nevedno aký nárok má súd na mysli). Rozhodnutie súdu je vnútorne zmätočné a protirečivé, na jednej strane súd akceptuje, že podala návrh voči správcovi, ktorý má povinnosť konať, prejedná jej nárok uplatnený v zmysle § 9 ods. 4 ZoVB, uvedené ustanovenie aplikuje na prejednávanú vec, nezamietne žalobu na základe nedostatku pasívnej vecnej legitímácie správcu, na druhej strane tvrdí, že správca je v prejednávanej veci zástupcom vlastníkov, čo v žalobe netvrdila, a teda v rozpore s jej žalobou vyvodzuje záver, že správcu zažalovala ako zástupcu vlastníkov, ide o ničím skutkovo ani právne nepodložené závery. Navyše to, že by mal byť správca zástupcom vlastníkov v danej veci nevyplýva ani zo ZoVB, pričom záver súdu je v priamom rozpore s daným ustanovením, preto súd zároveň dospel k arbitrárnym záverom a nesprávnemu právnomu posúdeniu aj v tejto časti (čo zdôvodňuje nižšie). Navyše ide o konflikt záujmov, nakoľko správca ju nemôže zastupovať v súdnom konaní, v ktorom ho žaluje (keďže je tiež vlastníkom a na základe tejto všeobecne nepodloženej úvahy súdu by ju mal snáď správca tiež zastupovať?), a na základe mylných záverov súdu prvej inštancie by vyplývalo, že je aj jej zástupcom, nakoľko vo fonde opráv sú prostriedky aj v jej spoluvlastníctve, a nie iba vo vlastníctve ostatných vlastníkov. Súd nesprávne vykladá a nesprávne aplikuje § 9 ods. 7 a ods. 8 ZoVB (ktoré aplikuje a cituje v bode 16. odôvodnenia), pričom bližšie závery k aplikácii daných ustanovení na prejednávanú vec súd nezdôvodňuje, nevedno ako súd aplikoval dané ustanovenia na prejednaný prípad, preto aj z tohto dôvodu je rozhodnutie nepreskúmateľné a arbitrárne. Závery súdu sú arbitrárne, nepreskúmateľné a bližšie neodôvodnené, keď nezdôvodňuje aplikáciu týchto ustanovení ďalej v odôvodnení, ako aj závery súdu v bodoch 25. a 26. sú v príkrom rozpore s uvedenými ustanoveniami citovanými súdom v bode 16. jeho odôvodnenia, keď v rozpore s týmito ustanoveniami uzatvára, že žalovaný správca je v danej veci iba zástupcom vlastníkov, čo zakladá zároveň aj nesprávne právne posúdenie veci v rozpore s § 9 ods. 7 a ods. 8 zákona (resp. o nesprávny výklad daných ustanovení súdom.) Práve ods. 7 uvedeného ustanovenia zrejme zastrešuje prípady, ak žaluje správca (v pozícii aktívne vecne legitimovaného subjektu), čo nie je aplikovateľné na prejednávanú vec (správca je žalovaný), naproti tomu ods. 8 upravuje prípade, kedy správca zastupuje vlastníkov, ktorí sú žalovaní v súdnom spore, ide o uzavretý výpočet prípadov, pričom ani jeden v zákone uvedený prípad zastupovania správcom, nie je aplikovateľný na prejednávanú vec. Uvedené závery vyplývajú aj z verejne dostupného dokumentu zverejneného Justičnou akadémiou Slovenskej republiky (ktorá práve vzdeláva sudcov a zamestnancov súdov a za týmto účelom im poskytuje školenia aj za účelom kontinuálneho vzdelávania), ktorého autormi je kancelária Valachovič & Partners, s názvom „VLASTNÍCTVO A SPRÁVA BYTOV A NEBYTOVÝCH PRIESTOROV“ (dostupné online na https://ja-sr.sk/sites/default/files/2021-04/Vlastnictvo_a_sprava_bytov_Valachovic.pdf), z ktorého citovala, rovnako citovala časť rozhodnutia Krajského súdu v Bratislave sp. zn. 6Co 102/2017 z 26.4.2017. Prijaté závery súdu prvej inštancie, že uplatnila nárok voči ostatným vlastníkom, ktorí sú v konaní zastúpení správcom, je tak v rozpore s uvedeným rozhodnutím Krajského súdu v Bratislave, keď v žalobe týchto vlastníkov ako účastníkov neoznačila, ani v žalobe neuviedla, že správca vlastníkov v konaní o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia zastupuje. Súd prvej inštancie sa v odôvodnení vôbec nevyssporiadal s daným rozhodnutím Krajského súdu v Bratislave, a neodôvodnil, prečo sa od neho odklonil. Ide o svojvoľné ničím nepodložené závery súdu prvej inštancie, ktoré sú v rozpore s návrhom, ako aj rozhodnutiami iných všeobecných súdov, v rozpore so zákonom o vlastníctve bytov. Súd nezdôvodnil tento odklon, navyše ide zároveň aj o nesprávne právne posúdenie veci súdom prvej inštancie, arbitrárne a ničím neodôvodnené závery súdu prvej inštancie. V zmysle § 9 ods. 4 ZoVB nemôže ísť ani o žiaden spor vlastníka s ostatnými vlastníkmi, keďže z daného ustanovenia jej žiaden nárok voči ostatným vlastníkom nevyplýva; správca koná – má povinnosť konať aj bez ich súhlasu, a bez ich rozhodnutí (nárok voči ostatným vlastníkom by mohol byť uplatnený len v zmysle žaloby o neplatnosť uznesenia prijatého na schôdzi v zmysle § 14 ZoVB, o čo sa v danej veci absolútne nejedná). Navyše aj ak by spor s ostatnými spoluvlastníkmi vyvstal a mal základ v zmluve o výkone správy a v konaní by vystupoval správca ako dodávateľ služby týkajúci sa správy nášho domu, išlo by o spotrebiteľský spor majúci základ v zmluve o výkone správy a ZoVB, a teda by sa za každých okolností aplikovali ustanovenia na ochranu spotrebiteľa a to aj príslušné ustanovenie o oslobodení spotrebiteľa domáhajúceho sa ochrany svojich práv od platenia súdnych poplatkov. Taktiež fond opráv sa tvorí na základe ZoVB, ako aj je zakotvený v ustanoveniach zmluvy so správcom o výkone správy, a teda nejde o čisto vzťah medzi vlastníkmi, keďže ho tiež spravuje správca (tak ako uviedol súd v bode 24. odôvodnenia, že správca vedie účet týkajúci sa fondu opráv, taktiež súd v bode 16. poukázal na zákonné ustanovenie, podľa

ktorého správca je povinný vykonávať správu samostatne v mene a na účet vlastníkov; zmysle článku IX. Bod 1. zmluvy o výkone správy opravy domu zabezpečuje správca prostriedkami z fondu prevádzky, údržby a opráv), ale o vzťah založený na základe zmluvy o výkone správy a ZoVB, ktorý má vo vzťahu k správcovi spotrebiteľský charakter, preto, ak v konaní vystupuje správca (čo vyplýva zo záhlavia súdu prvej inštancie, ako aj z dôvodu, že nezamietol návrh z dôvodu nedostatku pasívnej vecnej legitímácie), je namieste záver o tom, že ide o spotrebiteľskú vec a žalovaného subjektu správcu. Taktiež odôvodnenie súdu je v rozpore so záhlavím, z ktorého vyplýva súdom ustálený okruh účastníkov konania, v záhlaví nie sú ako účastníci označení ostatní spoluvlastníci v zastúpení správcom, táto skutočnosť nevyplýva ani z návrhu, ani z iných bodov odôvodnenia, a teda odôvodnenie súdu je v rozpore so záhlavím a ustáleným okruhom účastníkov z neho vyplývajúcim, s tým, že súd návrh prejednal ako so žalovaným subjektom správcom, keď nikde inde v odôvodnení súdu sa nemožno dočítať, že by návrh smeroval voči ostatným spoluvlastníkom, ale smeruje iba voči správcovi (napr. body 1. až 3. odôvodnenia), navyše súd v ostatných ustanoveniach odkazuje na povinnosť správcu, ktorú aj prejednáva (bod 29. odôvodnenia kde cituje § 9 ods. 4 ZoVB a povinnosť správcu konať bez súhlasu vlastníkov, bod. 35. odôvodnenia, kde súd uvádza, že žalovaný je povinný odstraňovať stav okamžite a bez súhlasu vlastníkov bytov). Súd musí mať vždy ustálený okruh účastníkov konania a musí mu byť zrejmé s kým koná, čo však bohužiaľ z odôvodnenia súdu a jeho záhlavia nemožno s určitou presnosťou zistiť, keď konal so správcom, na druhej strane odôvodňoval povinnosť správcu odstraňovať bez súhlasu vlastníkov havarijný stav, a v rozpore s tým uzavrel, že žalovanými sú vlastníci bytového domu zastúpení správcom. Preto rozhodnutie súdu je zmätočné a vnútorne nekonzistentné, raz súd hovorí o jej nároku voči vlastníkom, inde prejednáva zákonnú a zmluvnú povinnosť správcu a hovorí o povinnostiach správcu a nie ostatných vlastníkov. Raz uzavrie, že ide nárok voči vlastníkom, inde cituje ustanovenia týkajúce sa výlučne povinnosti správcu a v záhlaví označí ako žalovaného výlučne subjekt správcu. Taktiež rozhodnutie súdu je v rozpore so zmluvou o výkone správy, podľa ktorej článku IX. Bod 1. zmluvy opravy domu zabezpečuje správca prostriedkami z fondu prevádzky, údržby a opráv. Súd na vec zároveň aplikoval § 10 ods. 3 ZoVB (bod 17. odôvodnenia), z ktorého vyplýva, že z fondu prevádzky, údržby a opráv sa financujú výdavky spojené s nákladmi na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu, výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu. Z fondu prevádzky, údržby a opráv sa financujú aj opravy balkónov, lodžii a tých terás, ktoré sú spoločnými časťami domu. Zároveň súd v bode 11. cituje ustanovenia ZoVB, podľa ktorých správca je príslušný disponovať s finančnými prostriedkami na účte domu a vykonávať k tomuto účtu práva a povinnosti vkladateľa. Závery súdu v bodoch 24. a 25. odôvodnenia sú v priakom rozpore aj s danými ustanoveniami (ktoré súd aplikoval na prejednávaný prípad), a súd vec nesprávne právne posúdil, svoje závery nedostatočne zdôvodnil, zo záverov vyčnieva svojvôľa a arbitrárnosť rozhodnutia. Súd sa nevysporiadal v tejto časti ani s jej podstatnými tvrdeniami vo vzťahu k povahe veci ako spotrebiteľskej, ani sa nevysporiadal s rozhodnutiami najvyššieho súdu, na ktoré som v návrhu poukazovala, a nezdôvodnil ani odklon od týchto rozhodnutí, ktoré sú považované za ustálenú rozhodovaciu prax (navyše som uviedla aj rozhodnutie Veľkého senátu občianskoprávneho kolégia najvyššieho súdu, ktoré je publikované aj v Zbierke stanovísk najvyššieho súdu a rozhodnutí súdov Slovenskej republiky). Súd takto tiež vec nesprávne právne posúdil, ako vec, ktorá nie je spotrebiteľskou vecou. Závery ústavného súdu v Náleze Ústavného súdu Slovenskej republiky sp. zn. I. ÚS 546/2020 z 25. mája 2021 v prípade výkladu pojmu spotrebiteľa sú aplikovateľné aj na prejednávaný prípad, zo zmluvy o výkone správy vyplýva povinnosť správcovi opravovať spoločné časti bytového domu, zo ZoVB vyplýva povinnosť správcovi opravovať spoločné časti bytového domu, na druhej strane žalobkyňa ako vlastníka má právo, aby správca riadne dodával služby, riadne si plnil zákonné aj zmluvné povinnosti. Správca je dodávateľ služby, ja som v pozícii spotrebiteľa. Uvedené je potrebné vykladať aj v kontexte zmyslu a účelu zmluvy o výkone správy, keď práve zmluva je uzavretá za účelom správy domu správcom. V danom prípade sa pojem spotrebiteľ vykladá extenzívne, navyše je už ustálené najvyšším súdom judikované, že zmluva o výkone správy má povahu spotrebiteľskej zmluvy. Bez tejto zmluvy by správca ani nebol povinný konať v zmysle § 9 ods. 4 ZoVB. Úvahy a závery súdu uvedené v bodoch 25. a 26. jeho odôvodnenia nemajú žiadnu relevanciu vo vzťahu k veci, ňou uplatnenému návrhu, tvrdeniam v návrhu, a dôkazom predloženými súdom, nevyplývajú zo žiadnych skutočností uvedených v návrhu, zo žiadnych dôkazov, ako ani zo žiadnych právnych predpisov, zo žiadnych iných rozhodnutí všeobecných súdov, nie sú ničím podložené, sú v rozpore s § 9 ods. 4 ZoVB a príslušnými ustanoveniami zmluvy o výkone správy, ktorú súdu predložila (a nevedno, či jej súd venoval pozornosť). Ide o nesprávne a svojvoľné ničím nepodložené závery súdu, ktoré sú navyše v priamom rozpore so zákonom a uzavretou zmluvou o výkone správy. Taktiež je možné badať vnútornú rozporupnosť, zmätočnosť a nekonzistentnosť (a nesústredenú rozhodovaciu činnosť) rozhodnutia súdu prvej inštancie, keď na jednej strane súd uzatvára, že nejde o spotrebiteľskú vec,

na strane druhej v bode 41. odôvodnenia jej tvrdenia v návrhu o absolútnej neplatnosti ustanovení o výkone správy (ktoré sú v rozpore so zákonom o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, keď ich obchádza) súd sám od seba hodnotí ako námietky neprijateľných zmluvných podmienok, ktoré podľa jeho názoru nekonkretizuje. Ide o nesústredené vnútorne zmätočné a vnútorne protirečivé rozhodnutie súdu, pretože, ak by sa nejednalo o spotrebiteľský spor, ani by sa nezaoberal a neposudzoval tvrdenia ako námietky o neprijateľných zmluvných podmienkach (navyše nič nenamietala, ale uplatňovala nárok na posúdenie absolútnej neplatnosti jednotlivých ustanovení zmluvy). V návrhu ani netvrdila, že zmluva ustanovuje neprijateľné zmluvné podmienky, poukazovala na absolútne neplatné ustanovenia zmluvy o výkone správy obchádzajúce a priečiace sa zákonu o výkone správy, ktoré môžu byť neplatné aj podľa ustanovení Občianskeho zákonníka o neplatnosti právnych úkonov (a nielen neprijateľných zmluvných podmienok). Navyše súd je povinný, ako v prípade absolútnej neplatnosti právneho úkonu, tak aj v prípade neprijateľnosti zmluvných podmienok, posudzovať neplatnosť ex offa, a teda ich žalobca ani nemusí namietat a vymedzovať. Súd má poskytnúť ex offa ochranu v prípade absolútnej neplatnosti ustanovení zmluvy o výkone správy podľa ustanovení o neplatnosti právnych úkonov, prípadne aj podľa ustanovení o neplatnosti neprijateľných zmluvných podmienok v prípade spotrebiteľskej zmluvy. Súd jej tvrdenia o absolútnej neplatnosti zmluvy o výkone správy nevedno na základe akého dôvodu vyhodnotil ako námietky týkajúce sa neprijateľných zmluvných podmienok, hoci predtým vyhodnotil, že vo veci nejde o spotrebiteľský spor. Ide o vnútorne zmätočné rozhodnutie. Súd zmätočne a vnútorne rozporupne hodnotí, že nejde o spotrebiteľský spor, naproti tomu jej tvrdenia o absolútnej neplatnosti ustanovení zmluvy (obchádzajúcich a priečiacich sa ZoVB) vyhodnocuje samotný súd ako námietky o neprijateľných zmluvných podmienkach (hoci ich takto v návrhu výslovne neformulovala a nevymedzila). Navyše jej tvrdenia o absolútnej neplatnosti riadne zdôvodnila, keď namietala absolútnu neplatnosť ustanovení zmluvy tým, že obchádzajú a priečia sa ZoVB, ako aj uviedla relevantné články a rozhodnutia, z ktorých tento záver vyplýva. Preto závery súdu, že jej tvrdenia sú nekonkrétne, sú nesprávne závery, nemajú oporu v návrhu a sú v jeho príkrom rozpore, ako aj sú v rozpore s princípmi a zákonom. Súd sa s jej tvrdeniami relevantne nezaoberal, preto je rozhodnutie nepreskúmateľné aj v tejto časti (nedal presvedčivú odpoveď na jej tvrdenia podstatné pre vec). Navyše absolútnou neplatnosťou právneho úkonu sa má súd zaoberať ex offa, preto záver o potrebe zdôvodnenia jej tvrdení je v rozpore s týmto princípom. Pôsobenie ex offa (teda z úradnej moci pre súd znamená, že musí posúdiť absolútnu neplatnosť aj vtedy, ak ho o to nikto nepožiadava. Závery súdu sú svojvoľné a arbitrárne aj v tejto časti. Z návrhu nevyplýva, že tvrdenia o absolútnej neplatnosti bližšie neodôvodnila. Pre presnosť citovala aj z odôvodnenia rozhodnutia NS SR sp. zn. 5 Obdo 35/2023, publikovaného v Zbierke pod označením R 51/2024. Súd sa odklonil od tohto rozhodnutia najvyššej súdnej inštancie, pričom svoj odklon vôbec nezdôvodnil, zaťažil rozhodnutie nepreskúmateľnosťou, a zároveň porušil zároveň aj princíp právnej istoty a predvídateľnosti súdnych rozhodnutí. Súd bol povinný v zmysle uvedeného judikátu prihliadať na absolútnu neplatnosť právneho úkonu (ustanovenia zmluvy) ex offa bez potreby bližšieho zdôvodnenia žalobkyňou, nakoľko ide o očividný postup zodpovedajúci obchádzaniu ZoVB, ktorá je zjavná prima facie. Súd taktiež vec nesprávne právne posúdil, postupoval arbitrárne, keď neaplikoval ex offa ustanovenia o absolútnej neplatnosti zmlúv na predmetnú zmluvu o výkone správy obchádzajúcu a priečiacu sa ZoVB. Aj z ustanovenia § 290 CSP platí, že spotrebiteľský spor je spor medzi obchodníkom a spotrebiteľom vyplývajúci zo spotrebiteľskej zmluvy alebo súvisiaci so spotrebiteľskou zmluvou. Preto závery súdu sú zároveň v rozpore s § 290 CSP, keď môže ísť nielen o spor vyplývajúci, ale aj súvisiaci zo spotrebiteľskej zmluvy (zmluvy o výkone správy), čo je naplnené v prejednávanej veci. Je nanajvyš zrejme, že v danej veci sa jedná o spotrebiteľskú vec, keď má postavenie spotrebiteľa domáhajúceho sa ochrany svojich práv, taktiež v danej veci je pasívne vecne legitimovaným subjektom jedine správcovská spoločnosť.

Súd prvej inštancie v bode 12. odôvodnenia na vec aplikuje § 8a ods. 5 ZoVB. Nie je zrejme, akú má podľa súdu relevanciu aplikovať ust. § 8a ods. 5 ZoVB (na ktoré v odôvodnení súd poukazuje) na prejednanú vec, ktoré sa týka kompetencie zástupcu vlastníkov, keď v odôvodnení rozhodnutia ďalej súd neposkytuje žiadne úvahy, prečo aplikoval na vec dané ustanovenie, a ani ako ho aplikoval. Uvedené ustanovenie je vo vzťahu k návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia v zmysle § 9 ods. 4 ZoVB irelevantné a sú na vec aplikoval neprávne ustanovenia zákona. Rozhodnutie súdu je nepreskúmateľné, arbitrárne a nedostatočne odôvodnené vo vzťahu k aplikácii tohto ustanovenia súdom. Súd aplikuje nesprávny predpis, ktorý sa nedotýka ňou vymedzeného nároku, a preto aj neprávne právne posudzuje vec v tejto časti, pričom z odôvodnenia nie je zrejme, ako uvedené ustanovenie aplikoval na prejednaný prípad, resp. akú má vo vzťahu k veci relevanciu. V bodoch 20. a 21. a 22. odôvodnenia súd uvádza predpoklady a podmienky nariadenia neodkladného opatrenia, avšak v ďalších bodoch odôvodnenia rozhoduje v rozpore s týmito závermi. Je kuriózne, že súd prvej

inštancie odkazuje predovšetkým na závery všeobecných súdov vo vzťahu k neodkladným opatreniam, pričom závery (rozhodnutia, právne vety) najvyšších súdnych autorít, a to najvyššieho súdu a ústavného súdu v prejednávanej veci súd prvej inštancie vôbec neaplikuje, resp. nerozhoduje v ich súlade, navyš sa od nich odkláňa a rozhoduje v rozpore s nimi. Súd v odôvodnení rozhodnutia v bode 40. uvádza, že nie je viazaný rozhodnutiami všeobecných súdov. Ide o neuveriteľný záver súdu prvej inštancie, ktorý v celom odôvodnení práve odkazuje na závery všeobecných súdov (predovšetkým Krajských súdov bez zohľadnenia individuálnych okolností prejednávanej veci), ako na podporu svojich argumentov vo veci, na druhej strane uzatvára, že nie je rozhodnutiami všeobecných súdov viazaný. Najmä tými, ktoré súdu predostrela. Ide o formalistický postup súdu s cieľom nevenovať sa posúdeniu prejednávanej veci a ňou nastolenými rozhodnutiami všeobecných súdov v obdobných prípadoch. Uvedený záver, je vo vzťahu k postupu súdu, aplikujúceho závery všeobecných súdov (a to aj v netotožných konaniach o návrhoch na nariadenie neodkladných opatrení) na prejednaný prípad, zmätočný a zarážajúci, porušujúci princíp právnej istoty a predvídateľnosti súdnych rozhodnutí. Súd opomína princíp právnej istoty a predvídateľnosti súdnych rozhodnutí, keď v obdobných veciach má súd rozhodovať obdobne (a teda je kvázi viazaný rozhodnutiami aj všeobecných súdov v obdobných veciach). V návrhu práve poukázala na rozhodnutia všeobecných súdov o neodkladných opatreniach v obdobných veciach (skutkovo a právne), keď navrhovateľom bol vlastník, boli poškodené spoločné časti bytového domu, resp. poškodzoval sa majetok vlastníka, návrh smeroval vo vzťahu k správcovi, bol aplikovaný § 9 ods. 4 ZoVB a súd uložil správcovi povinnosť konať – vykonať opravu, odstrániť závadný stav, atď. Súd neposkytol riadne a presvedčivé odôvodnenie, prečo nerozhodol v súlade s týmito rozhodnutiami všeobecných súdov (v obdobných skutkových a právnych veciach), ktorými je z hľadiska princípu právnej istoty a predvídateľnosti súdnych rozhodnutí viazaný. Vágne, formalistické, nepriliehavé odôvodnenie súdu nemožno považovať za odôvodnenie vykonané ústavne konformným spôsobom. Závery súdu v bode 40. jeho odôvodnenia sú v príkrom rozpore s princípom právnej istoty ako aj zásadou predvídateľnosti súdnych rozhodnutí, ktorý súd pri rozhodovaní vo veci porušil. Princíp právnej istoty je jeden z princípov právneho štátu. Súd prvej inštancie bol povinný dať na určitú právnu otázku rovnakú odpoveď, čo porušil, pričom ňou predostretými rozhodnutiami sa ani relevantným spôsobom nezaoberal, neposudzoval ich vo vzťahu k prejednávanej veci (skutková či právna obdobnosť), iba všeobecne uzavrel, že nimi nie je viazaný, čo je nesprávny postup aj záver súdu. Navyše vo vzťahu k rozsudku Krajského súdu v Banskej Bystrici (sp. zn. 14 Co/723/2015) a rozsudku Krajského súdu v Bratislave (sp. zn. 6Co/97/2015) ide z povahy vecí (uplatneného nároku skutkového a právneho posúdenia veci rovnaké prípady, ako v ňou uplatnenom nároku), pričom sa domáha nariadenia neodkladného opatrenia, ktoré by nahradilo vec samú, a teda by bolo súladné s danými rozsudkami. Nariadením neodkladného opatrenia nahrádzajúceho vec samú by sa dosiahla účinnejšia, rýchlejšia a efektívnejšia ochrana mojich práv, s tým, že je nanajvýš osvedčené a preukázané, že súdy v civilnom sporovom konaní vo veci samej takto rozhodujú a neodkladné opatrenie práve môže skonzumovať vec samú. Teda z tohto hľadiska je možné nariadiť ňou navrhované neodkladné opatrenie. Súd je viazaný obdobnosťou skutkovo a právne obdobných prípadov (a teda hmotnoprávneho nároku) rozhodnutí všeobecných súdov, a nie formou rozhodnutia, či uplatneným inštitútom procesného práva vo veci, resp. spôsobom domáhajúcim sa ochrany svojich práv, pričom súd musí zdôvodniť svoj prípadný odklon od rozhodnutí v skutkovo a právne obdobných prípadoch, čo súd prvej inštancie nevykonala a zaťažila konanie vadou nepreskúmateľnosti. Súd tiež v rozpore s rozhodnutím ústavného súdu sp. zn. III. ÚS 275/2018, svoje závery riadne, racionálne a ústavne konformným spôsobom nezdôvodnil (čl. 2 ods. 3 CSP). Predošlé rozhodnutia všeobecných súdov (Krajských súdov, na ktoré poukázala) ostali súdom ignorované a súd sa s nimi po obsahovej strane argumentačne nevysporiadal. Iba irelevantne uzavrel, že boli vydané po riadne vykonanom dokazovaní a nie v prípade neodkladného opatrenia vydaného bez možnosti súdu reagovať. Navyše v návrhu poukázala na množstvo neodkladných opatrení vydaných všeobecnými súdmi v prípade nárokov uplatnených voči správcovi v zmysle zmluvy o výkone správy a ZoVB (§ 9 ods. 4 ZoVB), a teda je zrejmé, že v takýchto prípadoch je možné nariadiť aj neodkladné opatrenie, a to aj s trvalou úpravou pomerov. Taktiež rozhodnutie o neodkladnom opatrení má povahu rozhodnutia vo veci samej, ak samotné neodkladné opatrenie konzumuje vec samú (rozhodnutie najvyššieho súdu sp. zn. 8Cdo/83/2017), preto nie je potrebné viesť samostatné konanie vo veci samej, nakoľko neodkladné opatrenie ju skonzumuje. Preto závery súdu o potrebe podať žalobu a domáhať sa nároku iba prostredníctvom civilného sporového konania sú scestné nesprávne svojvoľné arbitrárne odporujúce účelu takéhoto neodkladného opatrenia, pričom súd vôbec relevantným spôsobom tieto svoje závery nezdôvodnil, čím zaťažil rozhodnutie nepreskúmateľnosťou, ale aj nesprávnym právnym posúdením veci. Závery súdu sú arbitrárne, v rozpore s nižšie uvedenými rozhodnutiami ústavného súdu, porušujú princíp právnej istoty a predvídateľnosti súdnych rozhodnutí. Súd de facto čisto

formalisticky odbil jej návrh, bez zaoberania sa vecou a rozhodnutiami súdov, na ktoré poukazovala. Súd musí dať za podmienky existencie rovnakého alebo analogického skutkového stavu na určitú právnu otázku rovnakú odpoveď. Pričom súd nezdôvodnil v odôvodnení (skutkovú/právnu) podobnosť či rozdielnosť prejednávaneho prípadu s ostatnými prípadmi, na ktoré poukazovala. Ako ani nezdôvodnil individuálne okolnosti prejednávaneho prípadu, ktoré by boli natoľko odlišné, že by vylučovali viazanosť súdu z hľadiska princípu právnej istoty a predvídateľnosti súdnych rozhodnutí, s mnou uvádzanými rozhodnutiami. Pričom z rozhodnutia ústavného súdu vyplýva, že sa môže jednať aj iba o analogický stav a nie úplne totožný stav. Zároveň súd porušil zásadu legitímneho očakávania, keď mohla legitímne očakávať, že rozhodne ako v obdobných veciach, na ktoré poukázala, tak, že nariadi neodkladné opatrenie s trvalou úpravou pomerov (nakoľko je možná ako preukázala rozsudkami všeobecných súdov). Súd ignoroval predošlé rozhodnutia všeobecných súdov a argumentačne ústavne konformným spôsobom sa s nimi nevysporiadal. Žalobkyňa v tomto smere poukázala na uznesenie Ústavného súdu SR z 9. 2. 2018, sp. zn. IV. ÚS 99/2018, IV. ÚS 49/06, Nález Ústavného súdu Slovenskej republiky (ďalej len „ÚS SR“) sp. zn. III. ÚS 275/2018 z 25. júna 2019, publikovanom v Zbierke pod č. 12/2019, z ktorých citovala. Súd prvej inštancie zároveň zrejme neporozumel jej odkazu na rozhodnutie ÚS SR III. ÚS 601/2024, keď išlo o podstatu problematiky vydávania neodkladných opatrení ako takých a všeobecný záver aplikateľný na všetky neodkladné opatrenia, a to preukázanie naliehavého právneho záujmu na nariadení neodkladného opatrenia, a nielen tie riešiacie prekážku rozsúdenej veci, ako mylne uzatvoril súd. V návrhu uviedla, že „je tiež preukázaný naliehavý právny záujem na neodkladnom opatrení, keďže jej, aj tretím osobám bezprostredne hrozí ujma na živote, zdraví a majetku pri užívaní obydlia (bytu do ktorého zateká zo strechy) a prináležiacich balkónov (porov. Uznesenie ÚS SR III. ÚS 601/2024 zo 7.11.2024).“ Argumenty súdu v bode 40. jeho odôvodnenia nie sú priliehavými a riadnymi argumentami, súd neposkytol relevantnú odpoveď na jej tvrdenia v návrhu (aj vo vzťahu k aplikácii rozhodnutí všeobecných súdov v obdobnej veci - skutkovo a právnej), preto je rozhodnutie súdu nepreskúmateľné. V prípade nepriliehavej (nenáležitej) odpovedi súdu možno uzavrieť, že súd neposkytol žiadnu odpoveď. Súd prvej inštancie svoje závery riadne, racionálne a ústavne konformne neodôvodnil. Z odôvodnenia súdu v bode 40. tiež nie je zrejme (ani z celého rozhodnutia súdu), ako posúdil individuálne okolnosti prípadu, a ako ich porovnal s inými prípadmi a rozhodnutiami, na ktoré som poukazovala. Aj v tejto časti je rozhodnutie súdu nepreskúmateľné. Súd nezohľadnil a neuviedol žiadne individuálne okolnosti prípadu, ktoré by boli odlišné od iných prípadov, či im podobné. Uvedený všeobecný poukaz súdu na individuálne okolnosti prípadu, je čisto vágny, súd ich nekonkretizuje a neporovnáva s inými prípadmi, pričom môže ísť aj o analogické prípady (a nie rovnaké). Súd vôbec neposudzoval skutkovú a právnu obdobnosť/analogickosť rozhodnutí všeobecných súdov (na ktoré som poukazovala) s prejednanou vecou. Súd prvej inštancie svoje závery riadne, racionálne a ústavne konformne neodôvodnil. Taktiež závery súdu v bode 40. a v bode 27. jeho odôvodnenia o potrebe vykonania dokazovania a nemožnosti vydať neodkladné opatrenie z dôvodu nemožnosti dokazovať a nemožnosti protistrany vyjadriť sa v konaní o neodkladnom opatrení, sú v príkrom rozpore so zákonným znením CSP, ako aj s rozhodnutím ústavného súdu č. k. I. ÚS 358/2021 zo 6.9.2021, zverejneným v Zbierke pod č. 95/2021. Súd prvej inštancie osvedčenie neskúmal, keďže prijal závery, že je v danej veci potrebné vykonať dokazovanie, čo v prípade neodkladných opatrení nie je možné. Týmto súd porušil účel a zmysle neodkladného opatrenia ako procesného inštitútu v civilnom sporovom procese. Ide o nesprávny výklad a aplikáciu ustanovení o neodkladnom opatrení zo strany súdu (nesprávne právne posúdenie veci), ako aj svojvoľné a arbitrárne závery o nemožnosti vykonať dokazovanie (potrebe vykonať dokazovanie) a nemožnosti nariadiť neodkladné opatrenie. Súd mal skúmať, či jej tvrdenia v návrhu boli hodnoverne osvedčené, čo nevykonala, iba ju formálne odbil na potrebu vykonať dokazovanie (avšak nevedno aké, nakoľko túto úvahu súd bližšie nerozviezol). Navyše, súd prvej inštancie aj v prípade rozhodovania o nariadení neodkladného opatrenia môže nariadiť pojednávanie a môže umožniť protistrane vyjadriť sa (§ 329 ods. 1 CSP). Teda závery súdu o nemožnosti nariadiť pojednávanie a nemožnosti protistrany vyjadriť sa a jej nemožnosti reagovať v konaní o návrhu na vydanie neodkladného opatrenia, sú závermi scestnými, a v príkrom rozpore s § 329 ods. 1 CSP, ide o svojvoľné a arbitrárne závery súdu prvej inštancie. Ak mal súd prvej inštancie za to, že je potrebné, aby sa protistrana vyjadřila, mal jej to umožniť a mohol nariadiť aj pojednávanie vo veci, a nie z tohto dôvodu zamietnuť návrh na nariadenie neodkladného opatrenia. Závery súdu sú svojvoľné, arbitrárne, spočívajú na nesprávnom právnom posúdení veci, sú v zjavnom rozpore s ustanovením § 329 ods. 1 CSP, porušujú moje právo na súdnu ochranu a prístup k súdu. Navyše sú tieto závery vyslovil aj v rozpore s rozhodnutím ÚS SR, ktorý v náleze sp. zn. III. ÚS 406/2023 (ktorý sa práve posudzovaním návrhov na nariadenie neodkladného opatrenia zaoberal), uviedol, že: „Procesná úprava postupu súdov v konaní o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia dáva súdom pomerne veľkú voľnosť v tom, ako zabezpečia účinnú predbežnú ochranu

strán sporu. Hoci úprava obsiahnutá v Civilnom sporovom poriadku preferuje písomnú komunikáciu strán a súdu, nevylučuje ani ich bezprostrednú komunikáciu na pojednávaní. Aplikácia procesného predpisu, ktorý všeobecným súdom či už prvej alebo odvolacej inštancie dáva možnosť rozhodnúť bez vyjadrenia strán a bez nariadenia pojednávania, preto bez ďalšieho neznamena, že v takomto procese boli dodržané aj ústavné požiadavky na rozhodnutie o neodkladnom opatrení.“ Nie sú akýmkoľvek relevantným ústavne konformným spôsobom odôvodnené závery súdu v bode 27. odôvodnenia, aby bez možnosti protistrany vyjadriť sa zasiahol do ústavného práva vlastníkov bytov vlastníť majetok, čo ako už poukázala vyššie, je v rozpore s rozhodnutiami ústavného súdu, ako aj § 329 ods. 1 CSP, preto súd mohol nariadiť pojednávanie a strany vypočuť, teda mohol dať protistrane možnosť vyjadriť sa, ak to považoval za potrebné, taktiež v konaní o nariadenie neodkladného opatrenia sa iba osvedčuje dôvodnosť chráneného nároku, ako súd uvádza ďalej v bode 28. odôvodnenia. Zamietnutím návrhu z uvedeného dôvodu porušil moje právo na prístup k súdu a právo na súdnu ochranu, postupoval v rozpore so zákonom CSP, pričom mal nariadiť pojednávanie a vypočuť protistranu, ak to považoval za potrebné (čo vyplýva z odôvodnenia, že to považoval za potrebné), čo nevykonal, čím zaťažil konanie vadou a nesprávne procesne postupoval. Závery súdu prijaté v bode 27. odôvodnenia sú zároveň aj v príkrom rozpore so závermi, na ktoré súd poukazuje v bode 28. odôvodnenia, preto je rozhodnutie vnútorne zmätočné a nepreskúmateľné. Je zrejme, že súdy bežne zasahujú do práva vlastníkov vlastníť majetok vo fonde opráv tým, že nariaďujú neodkladné opatrenia, ako aj vydávajú rozsudky, v ktorých ukladajú správcovi opravovať spoločné časti bytového domu aktívnym konaním. A teda argument súdu o neproporčnom zásahu do práva vlastníkov vlastníť majetok (v bode 44.) je neopodstatnený, arbitrárny. Ide o svojvoľné neodôvodnené a nepodložené závery súdu prvej inštancie, bez akejkoľvek relevancie, keď súd mohol nariadiť pojednávanie a vypočuť strany, ak mal za to, že to odôvodňuje práve prípadný zásah do práva vlastníť majetok. Posudzovanie daného práva však v tomto bode nemá žiadnu relevanciu a teda súd opäť nedostatočne odôvodnil tieto závery. Ako aj nesprávne procesne postupoval, keď pojednávanie nenariadil a protistranu nevypočuť v zmysle § 329 ods. 1 CSP, hoci to považoval za potrebné strany vypočuť. Je tiež zarážajúce, že súd považoval za potrebné vypočuť iba protistranu, avšak o potrebe vypočuť aj žalobkyňu nie je v rozhodnutí súdu ani zmienky, rozhodnutie súdu je jednostranne založené a odôvodňované výlučne v jej neprospech, bez akejkoľvek dôvodnosti a vyznieva (posudzujúc celý kontext rozhodnutia súdu, ako aj jednotlivé body jeho odôvodnenia) výlučne ako procesná obrana protistrany. V tejto súvislosti na preukázanie toho, že rozhodnutie súdu prvej inštancie je arbitrárnym excesom a porušením jej práva na súdnu ochranu, poukázala aj na nález ÚS SR sp. zn. III. ÚS 458/2022, zverejnený v zierke pod č. 49/2022, z ktorého citovala. Vágný odkaz súdu prvej inštancie na budúce riešenie otázky ochrany jej nároku vo veci samej podaním v civilnom sporovom konaní (nevedno voči komu, aký nárok mal súd na mysli, keďže neposkytol bližšie zdôvodnenie), a to v bodoch 27., 30., 40., 43. odôvodnenia, bez akejkoľvek ďalšej argumentácie. Zo strany súdu ide o rezignáciu na prieskum zákonom danej podmienky na nariadenie neodkladného opatrenia, ktoré spočíva teda, nielen na skutkovom, ale aj právnom posúdení práva, ktorému sa má neodkladne poskytnúť ochrana, a ktoré môže nahradiť vec samú, bez potreby podávania žaloby a následného dlhotrvajúceho súdneho konania. Z rozhodnutia súdu prvej inštancie chýba čo i len pokus o zdôvodnenie toho, že právo žalobkyne je dané. Zároveň je rozhodnutie vnútorne protirečivé, zmätočné, keď súd ju odkazuje na uplatnenie práva v riadnom civilnom konaní (bod 43.), na druhej strane z tohto dôvodu uzatvára, že nebola osvedčená danosť hmotnoprávneho nároku medzi stranami sporu (bod. 44.). A teda nevie, akého nároku sa má podľa súdu a voči komu domáhať v civilnom sporovom konaní, keď súd bez náležitého dokazovania uzavrel, že jej nesvedčí hmotnoprávny nárok, ako aj, že nie je bezprostredne ohrozený jej život, zdravie a majetok. Navyiac súd vôbec nevenoval pozornosť skutočnosti, že sa domáhala práve nariadenia neodkladného opatrenia s trvalou úpravou pomerov bez potreby podávania žaloby vo veci samej, nakoľko je potrebné bezodkladne upraviť pomery medzi stranami. Preto súd porušil moje právo na súdnu ochranu, ale aj právo na prístup k súdu, ako aj závery súdu sú arbitrárnym excesom, pričom rozhodnutie je nepreskúmateľné z dôvodu jeho vnútornej protirečivosti a nedostatočného odôvodnenia súdu. Taktiež súd nezodôvodnil riadne a ústavne konformne závery v bode 27. odôvodnenia, že je vylúčené, aby zasiahol iba na základe priložených dôkazov do ústavného práva vlastníkov vlastníť majetok. Súd opomína skutočnosť, že majetok vo fonde opráv je aj v jej vlastníctve (a teda sa nedomáha nároku od tretích osôb), ale ochrany ako výlučného majetku - bytu, tak aj spoločného majetku - balkónov a strechy, hradenej zo spoločných prostriedkov. Tiež sa súd nevyssporiadal v tejto časti s ostatnými rozhodnutiami všeobecných súdov, na ktoré poukázala v návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, keď je zrejme, že aj v týchto konaniach sa ukladala povinnosť opraviť strechu (odstrániť zatekanie a plesne), a teda aj v týchto prostriedkoch bol povinným subjektom správca, ktorý zrejme opravy hradil z fondu prevádzky, údržby a opráv a nie zo svojich vlastných prostriedkov. V prípade, ak súd mienil v tejto časti zdôvodňovať

primeranosť/proporčnosť zásahu, odôvodnenie je scestné, nakoľko nepomerovoal právo na ochranu života, zdravia a majetku a neprimeranosťou zásahu do práv žalovaného - správcu, ktorému nebude žiadnym spôsobom neprimerane zasiahnuté do jeho práv. Taktiež právo na ochranu jej zdravia, života a majetku prevažuje právo ostatných spoluvlastníkov vlastníť majetok vo fonde opráv, navyše vo fonde je aj jej majetok - financie. Práve fond opráv slúži na opravu spoločných častí bytového domu, pričom dôjde k oprave majetku v spoluvlastníctve ostatných vlastníkov. Nariadené neodkladné opatrenie preto bude aj v ich prospech, preto nemôže neprimerane zasiahnuť do ich spoluvlastníckeho práva vlastníť majetok, ich majetok sa opraví a zamedzí sa vzniku väčších škôd na majetku spoluvlastníkov, ako aj na jej výlučnom majetku, na jej živote a zdraví, ako aj živote a zdraví tretích osôb, či spoluvlastníkov! Závery súdu sú scestné a bezpredmetné, svojvoľné, nepriliehajúce na prejednávany prípad. Tieto závery súdu postrádajú logiku, pričom súd sa v jeho odôvodnení vôbec nevysporiadava s tým, ako práve neodkladné opatrenie poskytne ochranu jej majetku (vo výlučnom vlastníctve, ako aj majetku v spoluvlastníctve), jej zdravia a života, ako aj zdravia a života ostatných vlastníkov a tretích osôb, ktoré hodnoty a ich ochrana prevažujú nad právom spoluvlastníkov vlastníť majetok - financie v ich spoluvlastníctve vo fonde opráv, ktorý je však práve určený na opravu spoločných častí. V návrhu práve tvrdila, že ide o bezprostredné ohrozenie jej práv života, zdravia a majetku, ako aj týchto práv tretích osôb, s čím sa súd v jeho odôvodnení vôbec nezaoberal a teda sa nezaoberal podstatnými tvrdeniami v návrhu a osvedčením týchto tvrdení (ktoré aj náležite osvedčila). Súd zároveň v bode 44. uzavrel, že nebolo preukázané, že by vzhľadom na rozsah predpokladaných práv išlo o proporcionálny prostriedok ochrany práv žalobkyne vo vzťahu k právam ostatných vlastníkov bytov (princíp proporcionality). Z odôvodnenia rozhodnutia súdu sa však zdôvodnenie tohto záveru nedozvedáme. Záver je svojvoľný, arbitrárny a nereskúmateľný, bez riadneho a presvedčivého zdôvodnenia súdu. Navyše v konaní o nariadenie neodkladného opatrenia sa nedokazuje, preto formulácia súdu o preukazovaní zachovania princípu proporcionality je scestný. Navyše súd vôbec nezohľadnil jej práva na ochranu jej majetku (vo výlučnom vlastníctve, ako aj majetku v spoluvlastníctve, jej zdravia a života, ako aj života a zdravia tretích osôb (na ktoré v návrhu poukazovala a riadne ich zdôvodnila), ktoré hodnoty a ich ochrana prevažujú na právom spoluvlastníkov vlastníť majetok v ich spoluvlastníctve vo fonde opráv. Súd sa tiež v bode 27. zaoberal právom vlastníť majetok, ktoré nepomerovoal s ostatnými právami (život, zdravie, majetok jej osoby, spoluvlastníkov aj tretích osôb), a ide tiež o vážne a nepreskúmateľné a arbitrárne závery súdu aj z tohto pohľadu, keď vec aj nesprávne právne posúdil. Súd sa v celom odôvodnení zaoberal pre vec nepodstatnými skutočnosťami a práve opomenul tie, ktoré sú pre vec významné. V tejto súvislosti poukázala na nález ÚS SR sp. zn. I. ÚS 206/2018, zverejnený v zbierke pod č. 43/2021. Je tak zrejmé, že ústavné kategórie ochrany života a zdravia majú pred ochranou vlastníckeho práva prednosť. Vlastník tiež má povinnosť nadmerne neohrozovať alebo nepoškodzovať práva tretích osôb (tu jej život, zdravie, majetok vo výlučnom vlastníctve a spoluvlastníctve, ako aj život, zdravie a majetok tretích osôb). Výkon vlastníckeho práva nesmie nad ustanovenú mieru poškodzovať okrem iného ani ľudské zdravie. Využívanie vlastníckeho práva nesmie viesť k neprimeraným rizikám voči zdraviu ostatných osôb, v jej prípade zatekanie do bytu, vlhkosť viditeľná na strope a náhle zhoršenie jej zdravotného stavu astmatika s častými zápalmi dýchacích ciest, vlhkosť a plesne v byte majúca priamy vplyv na zhoršenie zdravotného stavu, bezprostredná hrozba pádu muriva z plafónu, ktorý už z dôvodu zatekania spadol (ktoré ohrozuje nielen zdravie, ale aj život), ohrozenie popraskaným starým sklom z neutmelených výplní balkónov, ako aj ohrozenie osôb chodiacich/zdržiavajúcich sa pod balkónmi prináležiacimi k jej bytu. Súd prvej inštancie uvedené tvrdenia uvádzané v návrhu nezohľadnil, vôbec sa nimi nezaoberal v rámci hodnotenia princípu proporcionality zásahu, ako ani nevykonal test proporcionality (v rámci posudzovania proporcionality zásahu) medzi ochranou života, zdravia a majetku jej osoby, vlastníkov a tretích osôb vo vzťahu k právu spoluvlastníkov vlastníť majetok - financie vo fonde opráv. Súd taktiež opomenul, že tieto spoločné financie sú určené práve na opravy spoločného majetku, ako vyplýva zo ZoVB, preto nemôže ísť o neproporčnosť, ani o zásah do práva vlastníť majetok ostatných spoluvlastníkov vo fonde, keď budú použité práve na zákonom stanovený účel opráv spoločných častí. Navyše sa zamedzí vzniku väčších škôd na spoločnom majetku, ako aj na majetku vo výlučnom vlastníctve, a škodám na zdraví a životoch. Nie je tiež zrejmé, ako by prípadná ujma povinného (tu súdom tvrdený zásah do práva spoluvlastníkov vlastníť majetok vo fonde opráv) bola neprimeraná výhode, ktorú spoluvlastníci získajú - a to oprava ich spoločných častí bytového domu, čomu sa predídne väčším škodám na ich majetku, navyše fond opráv sa práve generuje za týmto účelom vykonávania opráv spoločného majetku. Tiež zásah do fondu opráv nie je neprimeraný vo vzťahu k záujmu ochrany života zdravia a majetku mojej osoby (vo výlučnom vlastníctve a spoluvlastníctve), spoluvlastníkov (spoločných častí bytového domu strechy a balkónov), ako aj tretích osôb - ich život a zdravie ohrozované popraskaným sklom, ktoré na nich môže padnúť. Záujem na ochrane života a zdravia jej aj tretích osôb, ako aj majetku jej

bytu a spoločných častí domu, je v danom prípade naliehavejší ako právo vlastníť majetok vo fonde opráv. Navyše tento slúži práve za účelom opravy spoločných častí, ktoré sa sfunkčnia a nebudú spôsobovať ďalšie poškodenie majetku, života a zdravia. Domáha sa nariadenia opatrenia primeraného sledovanému účelu ochrany života, zdravia a majetku. Taktiež z odôvodnenia súdu nie je zrejmé, do akých práv správcu ako žalovaného subjektu nariadené neodkladné opatrenie vlastne zasiahne - a teda aká bude ujma povinného správcu, rozhodnutie je aj v tejto časti nedostatočne odôvodnené, závery sú arbitrárne, čo zakladá nepreskúmateľnosť rozhodnutia, ako aj nesprávne právne posúdenie veci súdom. Súd mal posudzovať neprímeranosť zásahu do práv správcu (a nie ostatných spoluvlastníkov), čo nevykonal. Predbežné opatrenie (neodkladné opatrenie) ako zabezpečovací prostriedok v civilnom procese však nemôže sám osebe opodstatniť záver o porušení práva fyzickej alebo právnickej osoby. Uvedené postavenie subjektu, proti ktorému nariadené predbežné opatrenie (neodkladné opatrenie) smeruje, je vyvažované právom podať návrh na zrušenie neodkladného opatrenia, ak odpadnú dôvody, pre ktoré bolo nariadené. Je tiež zrejmé, že nedôjde k žiadnemu neprímeranému zásahu do práv správcu, ale dôjde k zjednaniu nápravy a bezprostrednej úprave vzťahov medzi stranami a poskytnutiu ochrany bezprostredne ohrozeným (a aj už porušeným) právam na život, zdravie, a majetok. V tejto časti poukázala na uznesenie NS SR z 9.2.2017 sp. zn. 3Obdo/1/2017, z ktorého citovala. V bode 30. odôvodnenia súdu možno badať pokus súdu skúmať osvedčenie ňou uplatňovaného nároku, keď je bezprostredne ohrozený život zdravie a majetok. Súd však v uvedenej časti neprípustne a arbitrárne sklzá do záverov o potrebe ďalšieho dokazovania, ktoré v konaní o nariadenie neodkladného opatrenia nie je možné vykonať. Súd sa teda nezaoberal riadne všetkými jej podstatnými tvrdeniami a neskúmal ich osvedčenie, resp. sa nezaoberal všetkými predloženými dôkazmi preukazujúcimi osvedčenosť jej tvrdení a požadovaného nároku. Súd neuviedol tiež, aké konkrétne dokazovanie by bolo potrebné nariadiť v danej veci, a prečo ňou predložené listiny v návrhu nie sú z jeho pohľadu dostačujúce. Navyše sa nezaoberal všetkými podstatnými tvrdeniami a dôkazmi, čím zaťažil konanie vadou zmätočnosti. Ako aj súd nezdôvodnil prečo fotografie (preukazujúce zatekanie do vnútra bytu, havarijný stav strechy a balkónov, popraskané sklá a chýbajúci tmel, pád plafóna a narušenie omietky, komunikácia so správcami, lekárske správy osvedčujúce zhoršený zdravotný stav, zápisnice zo schôdzí, písomné komunikácie so správcom) a iné ňou predložené listiny, nepovažoval za dostačujúce pre posúdenie jej návrhu, resp. osvedčenia dôvodnosti a trvania nároku. Preto ide o ničím nepodložený a svojvoľný záver súdu prvej inštancie, ako aj arbitrárny exces. Súd svoje závery o potrebe ďalšieho dokazovania vo veci riadne a presvedčivo, ústavne konformným spôsobom nezdôvodnil. Pričom sa nezaoberal podstatnými tvrdeniami a predloženými listinami relevantným spôsobom a z listín, ktorým venoval pozornosť vyvodil nesprávne závery. Súd v danom bode vyhodnotil a teda potvrdil, že závady zachytené na fotografiách (popraskané sklo, chýbajúci tmel, hrdzavá konštrukcia, uvoľnený plech, narušená strešná krytina) si vyžadujú opravu. Teda mal zjavne za to, že ide o poškodenie spoločných častí bytového domu ako vyžaduje § 9 ods. 4 ZoVB. Súd ďalej pristúpil k hodnoteniu fotografií stropu, keď uviedol, že nie je vidno plesne, ani taký stav omietky, že by hrozil pád plafónu. Súd sa však vôbec nezaoberal jej tvrdeniami a dôkazmi, že jej zateká do bytu v jej výlučnom vlastníctve, čo spôsobuje škody na jej majetku. Nezaoberal sa vlhkými mapami na strope preukázanými fotografiou, pádom plafóna (preukázaným fotografiou), narušenou štruktúrou omietky v minulosti (preukázané fotografiou), škôd na jej zdraví, zhoršený zdravotný stav astma, bronchitída, časté zápal priedušiek (viď lekárska správa z pľúcneho oddelenia), tvrdením, že vlhkosť zo zatekania ju ohrozuje na jej zdraví vlhkosťou (z fotografií viditeľné vlhké mapy) a plesňami vznikajúcimi zo zatekania a vlhkosti vplyvajúcimi na zdravie a život (ktoré môžu byť práve v murive pod strechou a voľným okom neviditeľné) prípadným pádom plafóna (ktorý už ako preukázala fotografiou padol), ako aj ju ohrozujú na živote v prípade zhoršeného zdravotného stavu a pádom plafóna, ktorý môže človeka aj zabiť. Ohrozenie pádom plafóna práve preukázala tým, že z dôvodu zatekania už raz padol (predložila ako dôkaz fotografiu) a nebola odstránená hlavná príčina zatekania (havarijná strecha), teda môže opäť kedykoľvek padnúť (plafóny padajú náhle a pred pádom tomuto nemusí nič nasvedčovať). Súd sa nezaoberal tvrdeniami o skorodovanej streche so stojacimi kalužami vody, ktoré zakladajú havarijný stav, zateká voda, narušuje murivo a poškodzuje jej byt, čo preukázala farebnou fotografiou stavu strechy zaslanou jej správcom Hermes až v mesiaci júl 2025. Z uvedeného je zrejmé, že daná časť strechy nad jej bytom je v havarijnom stave a neplní svoju jedinú funkciu - ochrana plochy pred poveternostnými vplyvmi, keď zateká. Súd taktiež vôbec neposudzoval podmienky v zmysle § 9 ods. 4 a to, že spoločné časti bytového domu bezprostredne ohrozujú život, zdravie alebo majetok (ako jej, tak tretích osôb), čo preukázala ako dôkazmi - najmä fotografiami (strop už v minulosti spadol, to že ho opravila predsa nenapravilo príčinu jeho pádu, taktiež omietka bola výrazne v minulosti narušená zatekaním ako vyplýva z fotografií, to, že ju opravila, nenapravilo príčinu škody, a bolo preukázané, že do bytu naďalej zateká fotografiou

s vlhkými mapami/flakmi na strope), ako aj judikatúrou a odkazmi na príslušné články. Taktiež je rozdiel medzi opadávaním omietky, popraskaním omietky a pádom plafóna (omietky s murivom). Opadávanie omietky a popraskanie omietky, či jej vydutie môže byť viditeľné, no pády plafóna nastávajú z ničoho nič, a teda nemôžu byť vopred viditeľné na fotografiách, ale môžeme zachytiť už iba dokonaný stav a teda spadnutý plafón. Navyše to, že plafón už v minulosti takto z dôvodu zatekania spadol, preukázala fotografiou, s ktorou sa súd, ako ani s týmito tvrdeniami preukazujúcimi ohrozenie života a zdravia, vôbec nezaoberal. Súd ju teda svojvoľne a nesprávne odbil, že z fotografií stropu nie je vidno plesne, ani taký stav omietky, že by hrozil pád plafónu. Jeho pád bol osvedčený a hrozí znova. Taktiež plesne sú mikroorganizmy a nemusia byť voľným okom viditeľné, práve zatekanie a vlhkosť prostredia v narušenom murive je ich živnou pôdou a nemusia byť viditeľné ich zhluky. Závery súdu sú svojvoľné, nemajúce oporu v návrhu a predložených dôkazoch. Zároveň súd neposkytol riadne a presvedčivé odôvodnenie, keď sa týmito podstatnými tvrdeniami a dôkazmi vôbec nezaoberal. Súd zároveň uvádza, že v prípade balkónov ide o poškodenie trvajúci stav. Nevie, akú relevanciu k posudzovaniu veci má mať záver súdu o trvajúcom stave poškodených balkónov (de facto tento trvajúci stav sa týka aj strechy). Aj trvajúci stav môže bezprostredne ohrozovať život, majetok, a zdravie. Navyše sám súd v bode 20. odôvodnenia uvádza, že neodkladné opatrenie má chrániť pred konaním, ktoré hrozí alebo trvá. Uvedený záver súdu je teda v rozpore so záverom uvádzaným v bode 20. jeho odôvodnenia. Predsa môže ísť aj o trvajúci stav, čo vyplýva zo záverov prijatých ústavným súdom. Preto súd relevantným spôsobom nezdôvodnil ani úvahy o stave balkónov, keď vôbec neposudzoval ich stav, ako ani neposudzoval to, že bezprostredne ohrozujú jej (tretích osôb) život a zdravie, ako aj dochádza k vzniku ďalších škôd na tomto majetku spoluvlastníkov poveternostnými vplyvmi (zima, teplo, vlhkosť, chlad, slnko, dážď, sneh, atď...). To, že sú v havarijnom stave a to, že balkóny popraskané neutmelené sklá sú život a zdravie ohrozujúce čo preukázala predloženými fotografiami, sú nad chodníkmi, môžu dorezať ju, ako aj tretie osoby. Taktiež skorodovaná špinavá zaprášená konštrukcia balkóna môže mať na sebe aj čiastočky pôdy, pričom takéto povrchy bežne sú prostredím, v ktorom sa nachádza baktéria tetanu. Závery súdu vo vzťahu k bezprostrednému ohrozeniu života a zdravia z kovovej skorodovanej konštrukcie sú svojvoľné, ničím nepodložené a nesprávne. Navyše súd sa vôbec nezaoberala tvrdeniami a dôkazmi o popraskaných sklách na balkónoch tak, že hrozí ich vypadnutie, čím ohrozujú nielen jej život a zdravie, ale aj jej návštevy, ako aj osôb chodiacich pod balkónmi, keď sklo neupevnené tmelom a popraskané durchom durch môže niekoho dorezať, čo preukázala predloženou fotodokumentáciou, ktorú súd vôbec nevyhodnotil. Súd sa zároveň nezaoberala jej tvrdeniami o zhoršenom zdravotnom stave astmatika, bronchitika, častými zápalmi dýchacích ciest a predloženou lekárskou správou, a to ani tvrdeniami, že zatekanie strechy spôsobuje vlhkosť, plesne, ktoré majú priamy nepriaznivý vplyv na alergikov, astmatikov, a zhoršujú zdravotný stav. Preto zatekanie týmto bezprostredne ohrozuje moje zdravie a život zhoršením zdravotného stavu, na ktorý má neustály priamy a bezprostredný vplyv, čím sa súd absolútne nevysporiadal, pričom ide pre posúdenie veci o najpodstatnejšie tvrdenia. Zároveň sú nesprávne závery súdu prvej inštancie, že jej nehrozí ochorenie tetanus, nakoľko baktéria žije iba v pôde. Tieto závery súd ničím nepodložil a nevedno na základe čoho dospel súd k daným záverom. Na jednej strane vzhliada potrebu vykonať dokazovanie, na druhej strane bez akéhokoľvek posúdenia konštrukcie uzavrie, že z nej nemožno dostať tetanus (uvedené nevyplýva zo žiadneho stanoviska, ani posudku, že práve na jej balkónovej skorodovanej a špinavej konštrukcii sa nenachádza žiadna baktéria tetanu, a že týmto balkónom nie je tetanom vôbec ohrozovaná, skôr nasvedčuje opačný záver, tým, že je na balkóne korózia, prach, špina, je viac ako pravdepodobné, že sa na ňom tetanus nachádza (čo osvedčujú aj ňou predložené články). Navyše na balkónoch sa pestujú kvety a pôda z kvetináčov býva rozfúkaná vetrom aj na konštrukcie balkónov. Súd opomína, že balkóny nie sú hermeticky uzavreté. Uviedla state z článkov verejne dostupných na internete (skutočnosti verejne známe sa nedokazujú), ktorých informácie rozporujú ničím nepodložené svojvoľné závery súdu prvej inštancie uvedené v bode 30. jeho odôvodnenia. Naopak podporujú ňou tvrdené skutočnosti podložené relevantnými dôkazmi (fotografiami, listinami, lekárskou správou, odkazmi na verejne dostupné články...) k návrhu, a to:

A. TETANUS: V prípade tetanu sa baktéria nachádza na rôznych povrchoch, predmetoch, nielen v pôde, pričom stačia aj znečistené prašné (prach navyše obsahuje aj časti pôdy) a hrdzavé predmety, o čo ide aj v prípade skorodovanej a špinavej balkónovej konštrukcie a špinavých skiel (ktoré môžu človeka dorezať a tiež pri kožnej rane infikovať tetanom), pričom má stačiť aj drobné poranenie, oškrenie (povrchová rana) na infekciu cez kožu o skorodovaný rám, na ktorom práve trčia olupované časti konštrukcie o ktoré je možné sa porezať. Z článku dostupného verejne na internete (<https://www.apollohospitals.com/sk/health-library/how-often-do-you-need-to-get-a-tetanus-shot>) od Apollo Hospitals s názvom Ako často sa musíte očkovať proti tetanu? vyplýva, že: „tetanus môžete dostať reznou alebo inou ranou. Baktérie tetanu sú bežné v pôde, prachu a

hnoji. Tetanus sa môžete nakaziť aj hlbokými vpichmi z rán spôsobených kontaminovanými nechtami alebo nožmi.“ Z článku dostupného verejne na internete (<https://www.dennikrelax.sk/clanok/navod-ako-rychlo-a-efektivne-odstranit-hrdzu-z-roznych-povrchov>) s názvom Návod, ako rýchlo a efektívne odstrániť hrdzu z rôznych povrchov, vyplýva, že: „Vedeli ste, že hrdza vás môže ohroziť na zdraví? Keď sa porežete o hrdzavý predmet, ste vystavení bakteriálnej infekcie (tetanus). Teda tá injekcia, ktorú ste dostali proti tetanu, je ochranou aj voči hrdzi.“ Z článku dostupného verejne na internete (<https://detskechoroby.rodinka.sk/detske-choroby/ojoj/infekcie-deti/tetanus/>) s názvom Tetanus, vyplýva, že: „Problémom zvyčajne nie sú malé ranky a škrabance, ale najmä hlboké rany znečistené od hlíny, prachu, triesok a cudzích častíc, uhryznutia od zvierat a popáleniny. Tetanus sa zvyčajne prejaví do niekoľkých dní až 1 mesiaca po nakazení.“ Z článku dostupného verejne na internete (<https://www.modrykonik.sk/zdravie/tetanus/>), nazvaného Tetanus, vyplýva, že: „Ako sa tetanus prenáša. Baktéria Clostridium tetani vytvára mimoriadne odolné spóry, ktoré dokážu v prostredí prežívať celé roky. Do tela sa tieto spóry môžu dostať cez rôzne poranenia kože. Najčastejšie ide o porezanie o hrdzavý alebo znečistený predmet, bodnutie tŕňom, klincami alebo inými ostrými predmetmi, prípadne uštipnutie hmyzom alebo zvierateľom. Riziko predstavujú aj popáleniny, odreniny či iné otvorené rany, najmä ak sú neošetrené alebo sa neudržiavajú hygienicky čisté.“ Z článku dostupného verejne na internete (<https://primar.sme.sk/c/22223002/tetanus-prevencia-priciny-priznaky-a-liecba-ochorenia-ockovanie.html>), s názvom Hrdzavý kliniec je len symbol. Spôsobov, ako dostať tetanus, je mnoho, vyplýva, že: „Spóry baktérií C. tetani sa nachádzajú prakticky kdekoľvek na svete. Objavujú sa v pôde, ako aj v črevách a výkaloch mnohých hospodárskych zvierat a ľudí. Spóry sa nachádzajú aj na povrchoch, s ktorými prichádzajú do kontaktu. 3. Ktoré poranenia sú rizikové? Medzi laikmi sa za navyše rizikové považujú tie rany, ktoré vznikli po vpichu klinca či iného ostrého alebo hrdzavého predmetu. Baktéria sa však do tela môže dostať mnohými inými spôsobmi.“ Z článku dostupného verejne na internete (<https://zdravie.pluska.sk/rodina-a-tehotenstvo/bezneho-poranenia-znetvorena-tvar-telo-zradna-bakteria-ciha-vsade-ako-ochranit>) vyplýva, že: „Tetanus je nebezpečné ochorenie spôsobované baktériou Clostridium tetani, ktorá sa do organizmu dostáva po poranení kože. Zväčša to býva hrdzavý kliniec, ale môžu to byť aj iné predmety, ako napríklad gombíková batéria ako v prípade malého českého chlapca. Stačí aj malá ranka na preniknutie neurotoxínu baktérie. Tá sa v pôde vyskytuje naozaj bežne.“

B. OMIETKA A ZATEKAJÚCA STRECHA, plesne, vlhkosť, mapy na stenách, zatekania, spadnutý strop, zhoršený zdravotný stav, priamy vplyv na dýchacie cesty:

Je zrejmé, že zatekanie do bytu zo strechy je havarijný stav, ktorý poškodzuje murivo, ako aj byt, zároveň spôsobuje vznik plesní (neviditeľných mikroorganizmov, ktoré môžu byť aj v konštrukciách a nielen na stenách), ako aj zvýšenú vlhkosť v byte, ktorá sa práve už prejavila pádom omietky, poškodením omietky, ako aj fľakmi na strope pri zatekaní, ako ja bezprostredne negatívne vplyva na zdravotný stav mojej osoby astmatika, alergika s častými zápalmi dýchacích ciest, ktorého bezprostredne ohrozuje na zhoršenom zdraví až na živote (poškodenie procesu vstrebávania kyslíka do pľúc). Toto zatekanie vedie aj k pádom stropov muriva s omietkou, čo som preukázala priloženou fotografiou, že takýto pás omietky zo stropu už nastal, taktiež som fotografiami preukázala v minulosti narušenú štruktúru omietky v dôsledku zatekania. Zároveň som preukázala, že je zvýšená vlhkosť v byte, nakoľko sa prejavili na strope mokré fľaky, a teda dažďová voda sa dostáva cez narušenú strechu a murivo pod ňou aj priamo do bytu, čo preukazuje narušenie muriva a jeho pretekanie pod zatekajúcou strechou a vlhkosť celej plochy pod strechou. To, že v strope sa nachádzajú elektrické rozvody k svetlám a lampám, tiež môže spôsobiť škody na elektroinštalácii - strop padol práve v minulosti v okolí lampy, ktorú je vidno na predloženej fotografii (biela lampa s čiernymi bodkami). Som astmatik, a posledný rok mám opakované zápal priedušiek, chronickú nádchu (alergickú), a môj zhoršený stav má isto pôvod aj v zatekajúcej streche, vlhkosti a vzniknutým plesniam (ktoré, ak sú v strope, nemusia byť voľným okom viditeľné), resp. tieto okolnosti majú vplyv na zhoršenie stavu, teda negatívne bezprostredne vplyvajú na moje zdravie a život, ktoré bezprostredne ohrozujú. Navyše z voľne dostupných článkov práve vyplýva, že zatekanie a s tým súvisiaca vlhkosť a plesne zhoršujú stav chorých ľudí, ľudí s oslabenou imunitou, astmatikov a zhoršujú ich zdravotný stav (teda ich ohrozujú na živote a na zdraví). Je preto potrebné bezodkladne poskytnúť ochranu môjmu životu, zdraviu a majetku a zabrániť vzniku väčších a ďalších škôd. Do bytu zateká niekoľko rokov, a od nadobudnutia môjho vlastníckeho práva sa u správcov bezúspešne domáham opravy strechy (ako aj balkónových konštrukcií a skiel). Ide o stav zatekania zo strechy bezprostredne ohrozujúci život, zdravie a majetok (vlhkosť, plesne, hrozba opätovného pádu omietky, astma, chronická nádcha, zápal dýchacích ciest, poškodenie stropu a stien bytu). Z článku dostupného verejne na internete (<https://kosicednes.sk/tema-dna/do-bytu-nakvp-treti-rok-zateka-chce-to-cas-hovori-o-priprave-opravy-spravca/>) v denníku košice dnes s názvom

Do bytu na KVP tretí rok zateká. Chce to čas, hovorí o príprave opravy strechy správca, vyplýva, že: „správca v stanovisku priznáva, že strecha je v havarijnom stave. Združenie bytového hospodárstva na Slovensku k tomu uvádza, že správca a predseda spoločenstva vlastníkov má povinnosť, a to aj bez súhlasu vlastníkov, zabezpečiť odstránenie chyby, poruchy, ak bezprostredne ohrozujú život, zdravie alebo majetok. Príkladom je poškodený obvodový plášť alebo strecha, prasknuté potrubie vody či kanalizácie, prípadne nefunkčný vykurovací systém v zime. V týchto situáciách, ak oprava neznesie odklad, nemusí sa zvolávať schôdza alebo vyhlasať písomné hlasovanie, uvádza na svojej webstránke združenie s tým, že správca alebo predseda má povinnosť zabezpečiť opravu tohto stavu, pričom je, samozrejme limitovaný finančnými prostriedkami na účtoch vlastníkov v banke. Bytový dom na F. XX mal podľa správy o činnosti správcu za rok 2028 na účte viac ako 110-tisíc eur.“ Z článku dostupného verejne na internete (<https://www.krivak.sk/zateka-mi-do-bytu-a-spravca-aj-po-mojich-staznostiach-nekona-ako-si-poradit/>) advokátskej kancelárie KRIVAK&CO, s názvom Zateká mi do bytu a správca aj po mojich sťažnostiach nekoná. Ako si poradiť? vyplýva, že: „Z uvedeného vyplýva, že stačí dostatočne preukázať, že Vám do bytu zateká v dôsledku poškodenia strechy. Strecha je totiž spoločnou časťou bytového domu. V ideálnom prípade, by sa mal sám správca zaujímať, čo zatekanie spôsobilo a zabezpečiť odborné posúdenie zatekania. Ak však správca nekoná, odporúčame si takéto odborné posúdenie objednať na vlastné náklady a celú situáciu v byte zdokumentovať aj fotografiami. Ak sa potvrdí, že zatekanie je spôsobené poškodením/vadou strechy, správca je povinný odstrániť túto vadu, a teda opraviť strechu. Rovnako sa domnievame, že správca je Vám povinný uhradiť náklady na odborné posúdenie. Častým spôsobom, ako sa správca snaží zbaviť zodpovednosti v podobných situáciách je tvrdenie, že nemôže zabezpečiť opravu bez súhlasu nadpolovičnej väčšiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Nedajte sa. Zákon v prípade poškodenia spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva, ktoré bezprostredne ohrozujú život, zdravie alebo majetok zaväzuje správcu, aby odstránil poškodenie aj bez súhlasu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. V prípade vzniku plesní ide súčasne o ohrozenie zdravia ako aj o škodu na majetku.“ Z článku dostupného verejne na internete (<https://www.vlhkesteny.sk/preco-mam-vlhke-steny-a-opadava-mi-omietka/>) s názvom Prečo mám vlhké steny a opadáva mi omietka?, vyplýva, že: „vlhké steny predstavujú pre majiteľov domov a bytov nielen nepríjemný vizuálny problém, ale aj vážnu výzvu pre celkový technický stav stavby. Mokrú mapu na stenách, opadávajúca omietka, nepríjemný zápach či výskyt plesní – to všetko sú príznaky, že niekde zlyhala ochrana muriva pred vlhkosťou. A ak sa problém neodstráni včas a odborne, môže viesť k dlhodobému znehodnoteniu nehnuteľnosti. Skrytá hrozba: Prečo steny vlhnu a omietka opadáva Vlhké steny vznikajú najčastejšie v dôsledku narušenej alebo úplne chýbajúcej hydroizolácie. Voda, ktorá sa zo zeme kapilárne vzlína do muriva, preniká do pórov tehál a škár, a so sebou prináša rozpustené minerálne soli. Tieto sa postupne usádzajú v omietke a vytvárajú známe „solné výkvet“ – biele škvrny, ktoré nielen znehodnocujú vzhľad interiéru, ale postupne ničia štruktúru omietky, ktorá sa začne drobiť, vlniť a opadávať. Zanedbané vlhnutie stien vedie ku chronickému presakovaniu, pri ktorom stena nikdy úplne nevyschne. V takomto prostredí sa výborne darí plesniam, čo má negatívny dopad na zdravie obyvateľov, najmä detí, alergikov a seniorov. Stena postupne stráca svoju nosnosť, tepelnoizolačné vlastnosti a znižuje sa aj trhovú hodnotu nehnuteľnosti.“ Z článku dostupného verejne na internete (<https://www.blachotrapez.sk/sk/blog/ako-chronit-zatekajucu-strechu/>) s názvom Ako chrániť zatekajúcu strechu? vyplýva, že: „Zatekajúca strecha môže spôsobiť vážne problémy najmä kvôli zvýšenej vlhkosti, ktorá negatívne pôsobí na materiál vnútornej konštrukcie. Okrem toho vlhkosť zhoršuje celkové podmienky v interiéri. Oprava zatekajúcej strechy je preto nevyhnutným krokom na zabezpečenie zdravšieho a trvácnejšieho bývania. ...Zatekajúca strecha môže predstavovať veľké riziko nielen pre samotnú stabilitu objektu, ale aj pre zdravie obyvateľov – kvôli nadmernej vlhkosti sa môže na stenách a konštrukciách začať tvoriť plesneň.... zatekanie sa môže objaviť pri šikmej aj plochej streche, štandardne sa líšia typické miesta, kde vzniká. Že strecha zateká obvykle zistíte tak, že sa začnú v najvyššom podlaží / podkroví objavovať vlhké mapy na strope či stenách....“ Z článku dostupného verejne na internete (<https://bratislava.sme.sk/c/22663213/policia-spustila-vysetrovanie-a-trestne-stihanie-padu-omietky-v-skolke.html>) s názvom Polícia spustila vyšetovanie a trestné stíhanie pádu omietky v škôlke, z ktorého vyplýva, že: „Zriaďovateľka škôlky B. I. uviedla, že si nevie pád omietky vysvetliť. BRATISLAVA. Polícia začala pre pád omietky zo stropu v súkromnej materskej škole na B. J. G. trestné stíhanie pre trestný čin všeobecného ohrozenia. Potvrdila to hovorkyňa Krajského riaditeľstva Policajného zboru v Bratislave J. B.. Omietka s rozmermi približne dva krát štyri metre spadla v pondelok 17. mája zo stropu na deti počas obedu. Hovorkyňa Prezídia Hasičského a záchranného zboru F. F. po incidente informovala, že dve deti utrpeli šok. Neskôr spresnila, že jedno z detí bolo prevezené do nemocnice. Zriaďovateľka škôlky B. I. uviedla, že si nevie pád omietky vysvetliť. Nezistili to podľa

nej statici a ani hasiči. Všetky deti, ako tvrdí, sú v poriadku, boli "len" v šoku." Z článku dostupného verejne na internete (<https://tzbportal.sk/ako-postupovat-keď-vlastnici-nespolupracuju/>) s názvom Ako postupovať, keď vlastníci nespolupracujú, vyplýva, že: „V nasledujúcich riadkoch sa zamyslíme nad tým, ako postupovať v takom prípade z pozície správcu, ktorý sa už cíti bezradný a pritom si len plní svoje povinnosti a jeho hlavným záujmom je bezpečnosť v bytovom dome? Právna úprava je všeobecná a nemyslí na špecifiká akými sú napríklad nedostatok finančných prostriedkov na fonde prevádzky, údržby a opráv. § 9 ods. 4 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov „Správca alebo predseda je povinný zabezpečiť odstránenie chyby alebo poruchy technického zariadenia, ktoré boli zistené kontrolou stavu bezpečnosti technického zariadenia, ak bezprostredne ohrozujú život, zdravie alebo majetok, a to aj bez súhlasu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Správca alebo predseda je povinný zabezpečiť aj bez súhlasu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome odstránenie chyby, poruchy alebo poškodenia spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva, ak bezprostredne ohrozujú život, zdravie alebo majetok.“ Ak správca bytového domu zistí poškodenia tak ako sú uvedené v § 9 ods. 4 zákona je povinný o tejto skutočnosti informovať vlastníkov v dome. V bežnej praxi informuje zástupcu vlastníkov, je zvolaná schôdza alebo vypísané písomné hlasovanie, ktorých výsledkom by malo byť odsúhlasenie opravy, výbeh zhotoviteľa, financovanie a podobne. Problém nastane ak vlastníci nemajú záujem vykonať opravy a zároveň nemajú dostatok finančných prostriedkov na fonde prevádzky, údržby a opráv a to, aby opravu zabezpečil správca a uhradil z FPÚO. A teda technický stav, ktorý deň čo deň ohrozuje život, zdravie a majetok pretrváva a vlastníci sa len bez záujmu riešiť situáciu prizerajú, kým sa nestane nešťastie a bude sa riešiť následná zodpovednosť.... Ak správca nemá k dispozícii finančné prostriedky vlastníkov potrebné na opravu a ide o stav, ktorý porušuje základné požiadavky stavby a jedná sa o opravu resp. úpravu, ktorá potrebuje aj projektovú dokumentáciu, mal by sa správca podnetom obrátiť na príslušný stavebný úrad v zmysle § 86 alebo § 87 Stavebného zákona. Aj keď má správca povinnosť zabezpečiť aj bez súhlasu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome odstránenie chyby, poruchy alebo poškodenia spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva, ak bezprostredne ohrozujú život, zdravie alebo majetok, musí dodržať aj ostatné zákony, jedným z nich je napríklad Stavebný zákon.... V tomto článku sme sa venovali poškodeniam, ktoré bezprostredne ohrozujú život, zdravie alebo majetok. Kto je však kompetentný rozhodnúť o tom, že ide o takéto poškodenie a správca teda môže konať aj bez súhlasu vlastníkov? Pri vyhradených technických zariadeniach je to určite revízny technik, v ostatných prípadoch o tom rozhoduje spravidla správca. V prípade posúdenia je to veľmi tenká čiara a mnohokrát je potrebné konať veľmi rýchlo. Preto je ideálne sa každej vzniknutej poruche venovať a nenechať to bokom.“ Z článku dostupného verejne na internete (https://www.stavebnakomora.sk/?page_id=6041) s názvom Čo treba vedieť o plesniach v bytoch? vyplýva, že: „Plesne sú mikroskopické organizmy, ktoré sú súčasťou nášho životného prostredia. Spravidla sa vyskytujú vo vode, v pôde aj v ovzduší. Bežne nie sú okom viditeľné, zbadáme ich až pri premnožení.... Počas celého života sa u človeka prejavuje vysoká senzitivita k plesniam, ktorých expozícia vo vnútornom prostredí je väčšia než vo vonkajšom ovzduší. Pre čoraz väčší počet alergikov sú významné ich rozmnožovacie výtrusy – spóry, ktoré sú uvoľňované do ovzdušia a sú významnými alergénmi. Plesne v byte predstavujú závažný problém na zdravie ľudí, pretože môžu byť zdrojom toxických látok. Približne 70 – 80% plesní môže byť zdrojom toxických látok (mykotoxínov). Aké zdravotné ťažkosti môžu spôsobiť plesne, ktoré sa vyskytujú v domácom prostredí? Existencia plesní ako takých nepredstavuje pre človeka priame ohrozenie zdravia, ale za účinky na zdravie sú zodpovedné emisie z plesní. Plesne vyvolávajú alergické reakcie vo forme častých zápalov priedušiek, chronického kašľa, astmy, dráždenia slizníc, prípadne kožných alergií. Priamym kontaktom s plesňami dochádza k častým ochoreniam kože (ekzémy, plesne, psoriáza). Dlhodobá prítomnosť plesní časom vytvára chronickú precitlivosť organizmu a zhoršujúcu sa alergiu. Spolupodieľajú sa tiež na skutočnosti, že 10 až 30 % detskej populácie je postihnuté alergickými ochoreniami dýchacích ciest. Reakcie organizmu ako následky expozície plesniam je možné rozdeliť do 5 kategórií: Všeobecné systémové reakcie: bolesti hlavy, únava, pocit na zvracanie a teplota sú typické zdravotné účinky a sú všeobecne spájané s výskytom plesní v budovách. U 40 % – 50 % obyvateľov budov, kde sú problémy s rastom plesní, sa vyvíjajú známky dráždenia. Opuchnutie očí, pískanie na hrudníku pri dýchaní, alebo pocit nedostatku dychu sú typické symptómy, ktoré miznú krátko po ukončení expozície. Hoci sa tieto symptómy spájajú s rastom plesní, sú nešpecifické, vyskytujú sa aj z dôvodu mnohých iných príčin. Opakované infekcie: chrípka, bronchitída, infekcie stredného ucha sú príklady reakcie organizmu na plesne. Rast plesní je častou príčinou liečby respiračných infekcií a ich opakovaného výskytu. Obyčajne to nie je z toho dôvodu, že infekciu zapríčiňujú plesne, ale preto, že plesne zvyšujú individuálnu vnímavosť na infekcie. Vážne, alebo chronické ochorenia: astma a rôzne druhy alergií, ako je alergická alveolitída, môže byť dokonca celoživotný následok expozície plesniam. Alveolitída môže

mať veľmi vážne zdravotné následky, ktoré sú príčinou redukovanej aktivity alveol, t.j. časti pľúc kde dochádza k výmene plynov. V prípade astmy sa predpokladá, že plesne môžu zapríčiniť včasný začiatok astmy a jej opakované exacerbácie (nové resp. opätovné prepuknutie choroby). Symptómy následkom expozície toxínu sú: nauzea, alergie alebo hnačka. Špecifická skupina aflatoxínov emitovaných plesňami rodu *Aspergillus species* je karcinogénna a môže podporovať rast zhubných nádorov. Negatívny vplyv na človeka závisí nielen od koncentrácie spór vo vnútornom ovzduší, ale aj od dispozície jedincov k ochoreniu. Medzi najviac ohrozené skupiny jedincov patria: ľudia s oslabeným imunitným systémom, alergici a deti. Prečo sa vytvárajú plesne v bytoch a domoch? Rast plesní podmieňuje prítomnosť živín (napr. papier, drevo, koža, bavlna), teplota vzduchu v rozpätí 20 – 350 C, vo väčšine prípadov kyslík potrebný pre chemické reakcie a prítomnosť vody, vlhkosti, ktorú plesne potrebujú najmä z materiálov na ktorých rastú. Kondenzácia vody a vlhkosť na povrchoch je oveľa viac významnejšia pre rozvoj plesní ako relatívna vlhkosť vzduchu. Kedysi bol problém vzniku plesní dávany do súvislosti s bývaním v zle izolovaných suterénoch. Dnes je to problém najmä zle realizovaných striech a priepustnosti fasádnych panelov. Nárast plesní býva spôsobený nielen konštrukčno-stavebnými chybami, nesprávnou izoláciou, spôsobujúcimi zatekanie, ale aj nesprávnou údržbou bytov a nedostatočným vetraním. Tepelná izolácia fasád, používanie parozábran, ako aj vysokotesné plastové okná znižujú prievzdusnosť stien a tým prirodzené vetranie, v dôsledku čoho dochádza k zvyšovaniu obsahu spodín dýchania, zvyšuje sa vlhkosť prostredia a následne aj počet mikroorganizmov. Teda pozitívny efekt spočívajúci v úspore energie prináša so sebou aj menej priaznivé efekty, ktoré treba eliminovať režimom vetrania. Plesne sa môžu objaviť aj v nových budovách v súvislosti s novým a vlhkým stavebným materiálom.“ Z článku dostupného verejne na internete (<https://www.nehnutelnosti.sk/magazin-o-byvani/1807-plesne-na-stenach-ako-proti-nim-bojovat/>) s názvom, Vlhkosť v dome a plesne: 6 dôvodov, ktoré musíte poznať, aby ste sa ich zbavili, vyplýva, že: „Vlhké steny sa nevyskytujú iba v starých historických budovách, ale aj v rodinných domoch z 90. rokov i novších. Pre majiteľa domu je podstatné vlhkosť neprehliadať a neodkladať riešenie. Dvojnásobne to platí, ak plánujete dom rekonštruovať. Vlhkosť sama od seba nezmlzne, naopak, môže sa rozšíriť a spôsobiť väčšie škody na zdraví aj majetku. Prvým krokom by vždy malo byť zistenie presnej príčiny. Nerobte unáhlené zásahy, kým neviete, prečo stena vlhne – inak sa môže stať, že vynaložíte prostriedky na nesprávne opatrenie. Pozrite si 6 najčastejších dôvodov vlhkosti v dome a ich možné riešenia..... 6. Havarijné situácie Ak sa vlhkosť objaví náhle na mieste, kde predtým nebola, môže ísť o haváriu – prasknuté potrubie, únik z rozvodov kúrenia či zatečenie dažďovej vody. Premočená stena vlhne rýchlo, často ju sprevádza pokles tlaku vody alebo vyšší účet, prípadne problémy s tlakom v radiátoroch. Skontrolovať treba, či nepreniká zrážková voda netesnou strechou, komínom alebo okolo okien. Pri plochých strechách s hydroizolačnou fóliou bez odvetranej vzduchovej medzery tzv. jednoplášťové strechy, môže byť príčinou nevhodne zvolená alebo zle nainštalovaná parozábrana. Fľaky na stropy nevznikajú z poškodenej hydroizolácie, ale z hromadiacej sa vlhkosti pod fóliou a jej spätného odkvapkávania do izieb. ... Nepokúšajte sa problém ignorovať – dlhodobé premáčanie stien pri úniku vody môže spôsobiť vážne škody na stavbe či elektroinštalácii. Výhodné je tiež poistiť si domácnosť pre prípad takýchto havárií, aby ste mali pokryté náklady na opravy – predchádzať je však vždy lepšie, než sanovať následky. Dodržiavať projektovú dokumentáciu a pri výstavbe mať kvalitný stavebný dozor.“ Z článku dostupného verejne na internete (<https://korzar.sme.sk/c/4621690/mohla-sa-stat-padajuca-omietka-vrazednym-nastrojom.html>) s názvom Mohla sa stať padajúca omietka vrazeným nástrojom?, vyplýva, že: „Poprad Noc z minulej stredy na štvrtok sa mohla pre manželov K. L. E. stať tragickou. vo svojom byte, ktorý je súčasťou bytového domu stojaceho v mestskej časti J. M. N. M. C. sa v onú noc zobudili na čudný buchot. Sprvoti si mysleli, že si sused robí doma diskotéku. To, že príčinou rachotu nebol sused, ale niečo úplne iné zistil E. K. až ráno, keď chcel vojsť do kúpeľne. Pre opadanú omietku sa do nej nevedel dostať. "Bola to strašná rana. Nevedeli sme, čo sa deje. Keď som potom ráno prišiel do kúpeľne, neveril som vlastným očiam," hovorí E. K., majiteľ bytu. Omietka spadla takmer z celého stropu kúpeľne. Kusy muriva doslova zaplavili vaňu, umývadlo, práčku a boli roztrúsené všade po zemi. V kúpeľni nebolo kam stúpiť. Niektoré kusy boli mimoriadne veľké a poriadne ťažké. Hrúbka dosahovala minimálne päť až osem milimetrov. S nadsázkou možno povedať, že išlo o vražednú zbraň. "Viete, máme sedemmesačné dieťa. Keby tá omietka spadla niekedy cez deň a ja by som ho bola kúpala, zabije mi dieťa," hovorí prestrašená B. K.. Jej manžel zavolať na pomoc políciu. "Najprv sa mi smiali a nechceli sem vôbec prísť. Vraj omietky padajú kde kade. Povedal som im, že to nie je bežné, aby sem prišli. Keď uvideli tú spúšť, priznali mi pravdu, že mohlo niekoho zabiť. Všetko si odfotili a spísali sme záznam," komentoval nám svoj ďalší postup majiteľ bytu.“ Z článku dostupného verejne na internete (<https://zivotpodstrechou.sk/zdrave-byvanie/astma-alebo-zdravy-dom-1-cast/>) s názvom Astma alebo zdravý dom? (1. časť) vyplýva, že: „Ak žijete vo vlhkej budove alebo v byte s plesňami, máte o 40 % vyššiu pravdepodobnosť, že budete trpieť astmou. S

astmou, teda chronickým alergickým zápalom prieduškovvej sliznice, podľa štatistík bojuje celosvetovo viac než 300 miliónov ľudí. Podľa Úradu verejného zdravotníctva Slovenskej republiky sú významnými alergénmi práve plesne, ktorých výskyt vo vnútornom prostredí je väčší ako vo voľnom ovzduší. Medzi najviac ohrozené skupiny jedincov patria ľudia s oslabeným imunitným systémom, alergici a deti. U detí je astma dokonca najčastejším neprenosným ochorením: „Plesne vyvolávajú alergické reakcie vo forme častých zápalov priedušiek, chronického kašľa, astmy, dráždenia slizníc, prípadne kožných alergií. Priamym kontaktom s plesňami dochádza k častým ochoreniam kože (ekzémy, plesne, psoriáza). Dlhodobá prítomnosť plesní časom vytvára chronickú precitlivosť organizmu a zhoršujúcu sa alergiu. Spolupodieľajú sa tiež na skutočnosti, že 10 až 30 % detskej populácie je postihnutej alergickými ochoreniami dýchacích ciest,“ uvádza Úrad verejného zdravotníctva SR. Závery súdu v bode 30. odôvodnenia sú vzájomne protirečivé a zmätočné (zakladajúce nepreskúmateľnosť rozhodnutia), keď na jednej strane súd konštatuje, že stav spoločných častí nepredstavuje bezprostredné ohrozenie života, zdravia a majetku. Naproti tomu v ďalšej vete uvádza opak, a to, že nie je možné z uvedených fotografií (resp. mnou predložených dôkazov) bez ďalšieho dokazovania dospieť k záveru, že ide o také poškodenia, ktoré by bezprostredne ohrozovali život zdravie a majetok. Teda na jednej strane súd hodnotí povahu poškodení ako nepredstavujúce bezprostredné ohrozenie života, zdravia a majetku, na druhej strane uvádza, že bez ďalšieho dokazovania nemožno posúdiť povahu poškodení, či bezprostredne ne/ohrozujú život, zdravie a majetok. Ide o zmätočné protirečivé rozhodnutie súdu, ktoré je nepreskúmateľné. Tu v súlade s nesprávnymi závermi súdu v bode 30. o trvajúcom stave (rozporuplnými aj s bodom 20. odôvodnenia) - čo nie je podľa názoru súdu zhoršením situácie a havarijný stav (čo zrejme podľa súdu neodôvodňuje ochranu jej nároku a nariadenie neodkladného opatrenia, resp. bezprostredné ohrozenie života, zdravia a majetku), poukázala na Nález Ústavného súdu Slovenskej republiky sp. zn. III. ÚS 422/2021 z 13. januára 2022, zverejneným v Zbierke pod č. 5/2022, ktorého právna veta znie: „ZAMIETNUTIE NÁVRHU NA NARIADENIE NEODKLADNÉHO OPATRENIA NA ZÁKLADE ARBITRÁRNEHO DÔVODU - Podľa § 325 ods. 1 Civilného sporového poriadku neodkladné opatrenie možno nariadiť, ak je potrebné bezodkladne upraviť pomery. Tento atribút však bez ďalšieho neznamena, že ide o akútny a jednorazový stav. Potreba upraviť pomery môže byť bezodkladná a pretrvávať aj dlhší čas a nemožno ju považovať za nesplnenú len preto, že strana sa nedomáhala ochrany neodkladným opatrením ihneď po reálnom vzniku potreby bezodkladnej úpravy pomerov. Zamietnutie návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia len z tohto dôvodu je porušením základného práva na súdnu ochranu podľa čl. 46 ods. 1 Ústavy Slovenskej republiky.“ Ide o nesprávne závery súdu prvej inštancie porušujúce jej základné právo na súdnu ochranu, princíp právnej istoty, nakoľko rozhodnutie súdu je v rozpore s daným rozhodnutím ústavného súdu, pričom odklon od tohto rozhodnutia súd ústavne konformným spôsobom nezdôvodňuje. Je zrejme, že potreba upraviť pomery môže byť bezodkladná a pretrvávať aj dlhší čas. Súd prvej inštancie sa s týmito jej podstatnými tvrdeniami v návrhu vôbec nezaoberal, hoci v návrhu poukazovala práve na to, že potreba upraviť pomery môže byť bezodkladná a pretrvávať aj dlhší čas a nemožno ju považovať za nesplnenú len preto, že strana sa nedomáhala ochrany neodkladným opatrením ihneď po reálnom vzniku potreby bezodkladnej úpravy pomerov (resp., že havarijný stav balkónov a strechy pretrváva dlhšie časové obdobie). Rozhodnutie súdu je nepreskúmateľné, nedostatočné odôvodnené, nezaoberá sa podstatnými tvrdeniami a nezdôvodňuje odklon od uvedeného rozhodnutia ústavného súdu.

Ďalej súd prvej inštancie v bodoch 31. až 33. pristupuje k aplikácii a výkladu druhej vety § 9 ods. 4 ZoVB. Závery súdu v danej časti taktiež nie sú dostatočne odôvodnené, sú arbitrárne, svojvoľné a spočívajú na nesprávnom skutkovom a právnom posúdení veci. Súd uvedené ustanovenie taktiež nesprávne vykladá, keď sa kostnato a rigidne pridržiava komentára k zákonu a dôvodovej správy, miesto toho, aby vec posúdil z hľadiska individuálnych okolností prípadu, a to aj podstatnej skutočnosti bezprostredného vplyvu ohrozenia jej života a zdravotného stavu astmatika, bronchitika, alergika s častými zápalmi priedušiek a po nastáňovaní sa do bytu aj alergickou nádchou. Súd sa nezaoberal individuálnymi okolnosťami prípadu a tieto z hľadiska veci a naplnenia predpokladov v zmysle § 9 ods. 4 druhá veta ZoVB vôbec neposudzoval. Súd iba formalisticky považoval za havarijný stav stavy uvedené v komentári a v ZoVB, pričom nezaoberal sa bezprostredným ohrozením života a zdravia jej osoby, ako aj tretích osôb. Súd v prvom rade poukazuje na dôvodovú správu k zákonu, ktorou však nie je viazaný, môže nanajvýš predstavovať akési vodítko pre súd. Je zrejme, že podmienky, aké súd prevzal do rozhodnutia z dôvodovej správy, sa v znení zákona nenachádzajú, nemožno ich vyvodit' ani zo zmyslu a účelu danej normy, či celého zákona, systematiky. Preto súd nesprávne a v rozpore so zákonom trvá na splnení akýchsi podmienok, ktoré nie sú stanovené vo výslovnom texte zákona, a preto trvanie na ich splnení je v rozpore so zákonným znením. Povinnosti možno ukladať iba na základe zákona. Tento princíp zabezpečuje, že povinnosti (ako aj prípadné akékoľvek zákonne podmienky na naplnenie právnej normy)

sú stanovené jasne a v súlade so základnými právami a slobodami. Súd spoľahlivo neustálil účel právnej normy, pričom neuplatnil ani gramatický výklad daného ustanovenia, ako ani systematický výklad vo vzťahu k ustanoveniam ZoVB. Zo zákonného znenia žiadne dve podmienky na to, aby správca konal, nevyplývajú. Zákon hovorí jasne o nasledovných podmienkach: 1. poškodené spoločné časti bytového domu (čo je dané, a čo som osvedčila), 2. bezprostredne ohrozený život, zdravie a majetok (čo som tiež osvedčila) týmito poškodenými spoločnými časťami bytového domu. Po splnení týchto podmienok je správca povinný konať bez súhlasu vlastníkov a opraviť dané spoločné časti bytového domu/odstrániť ich poškodenie. V zákone taktiež nie je stanovené, že má ísť o náhly havarijný stav, stačí akýkoľvek havarijný stav, pričom strecha neplniaca svoju funkciu je automaticky v havarijnom stave. Navyše sa súd ani nijak nevysporiadal s ňou uvádzaným článkom verejne dostupným na internete (<http://www.zbhs.sk/?p=4033>) s názvom Správca bytov, zakročí, k hrozí škoda, kde na otázky odpovedal práve Marek Valachovič, advokát a vedúci kolektívu autorov komentára k bytovému domu (ktorým komentárom sa súd rigidne pridržiava), ktorý k havarijným stavom uviedol, že: „Havarijné stavy. V dome sa už môžu zabezpečiť opravy aj bez súhlasu vlastníkov. O aké prípady pôjde? Ide o novú povinnosť správcu a predsedu spoločenstva vlastníkov. Aj bez súhlasu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome majú zabezpečiť odstránenie chyby, poruchy alebo poškodenia spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva, ak bezprostredne ohrozujú život, zdravie alebo majetok. Môže ísť o havarijný stav, ktorým je ohrozený život, zdravie alebo majetok, a to nielen majetok samotných vlastníkov, ale aj tretích osôb, napríklad okoloidúcich. Príkladom môže byť poškodený obvodový plášť alebo strecha, prasknuté potrubie vody či kanalizácie, prípadne nefunkčný vykurovací systém v zime. V týchto situáciách, ak oprava neznesie odklad, nemusí sa zvolávať schôdza (zhromaždenie) alebo vyhlasať písomné hlasovanie. Správca alebo predseda má povinnosť zabezpečiť opravu tohto stavu, pričom je, samozrejme, limitovaný finančnými prostriedkami na účtoch vlastníkov v banke. Odstránenie nedostatkov. Čo ak s odstránením nedostatkov vlastníci nesúhlasia? Na jednej strane sa tým pre správcov a predsedov spoločenstiev rozvazujú ruky pri riešení takýchto havarijných stavov, ale na druhej strane im zákon ukladá stanovením povinnosti aj zodpovednosť za náležité vyhodnotenie skutkového stavu v tom smere, či naozaj ide o poškodenie alebo poruchu ohrozujúcu život alebo majetok. Správca alebo predseda si teda bude musieť pred vlastníkami obhájiť, že vynaloženie tohto nákladu bolo naozaj nevyhnutné a účelné. Nielen pokiaľ ide o výšku nákladov na odstránenie nedostatkov. Pôjde aj o dokázanie, že týmto opatrením sa zamedzilo vzniku väčšej škody.“ Je zrejmé, že priamy vplyv poškodených častí bytového domu na jej život a zdravie neznesie odklad. Havarijný stav strechy, zatekanie do bytu tvoriace vlhké miesta a zvyšovanie vlhkosti s plesňami, a jeho oprava z dôvodu jej zlého a zhoršujúceho sa zdravotného stavu neznesie odklad, keď je bezprostredne týmto prostredím ohrozovaná na živote, zdraví (padnutý plafón, vlhé flaky na strope, vlhkosť v byte, plesne neviditeľné aj v konštrukciách, astma, opakujúca sa bronchitída, posledný rok chronická nádcha), ako aj, že neriešením situácie dochádza k väčším škodám na majetku (v byte, streche), ako aj väčším škodám na jej zdraví a bezprostrednom ohrození na živote. Opatrením v zmysle § 9 ods. 4 zákona o bytoch sa zamedzí vzniku väčšej škody na živote, zdraví a majetku. Súd sa vôbec nezaoberal týmito skutočnosťami, ani dôkazmi na preukázanie jej tvrdení, ktoré s ohľadom jej zdravotného a zhoršujúceho sa zdravotného stavu predložila (viď nález z pľúcneho oddelenia z mesiaca august 2024). Ani vlhkosťou v byte, mokrymi mapami na strope, pádom plafóna, ktorý už z dôvodu zatekania nastal. Súd sa v tejto časti nezaoberal individuálnymi okolnosťami prípadu a jej tvrdeniami a dôkazmi vo vzťahu k bezprostrednému ohrozeniu života, zdravia a majetku, čo je jedinou podmienkou na konanie správcu bez súhlasu vlastníkov v zmysle 9 ods. 4 ZoVB pri poškodených spoločných častiach bytového domu. Súd sa nevysporiadal so všetkými podstatnými okolnosťami prejednávanej veci. Taktiež sa súd nezaoberal jej tvrdeniami o ohrození skorodovanou konštrukciou balkónov, porezaním skla a ohrozovaním tretích osôb možným pádom neutmeleného popraskaného skla, ktoré boli preukázané náležitou fotodokumentáciou. Nie je zrejmé, ako súd zohľadnil časovú núdzu vzhľadom na akútnu potrebu ochrany jej života a zdravia osoby s oslabenou imunitou, astmatika, s častými bronchitickými zápalmi dýchacích ciest a najnovšie aj so zistením o chronickej nádche na základe nálezu z októbra 2025 (ktorou trpí práve od začiatku roka 2025 po nastahovaní sa do bytu, pričom minulý rok bola celý rok pracovne v zahraničí a týmto problémom netrpela). Nebezpečenstvo dopadu na jej zdravie, aj život je v krátkej vzdialenosti, dokonca už aj nastalo, a nie je vylúčené práve týmito podmienkami súvisiacimi so zatekaním, vylúčené zhoršovanie zdravotného stavu, ba je nanajvýš možné a hroziace, a to aj v zmysle dostupných článkov na internete o zatekaní v byte, plesniach, vlhkosti a zhoršenej astme, alergií atď....Práve tým, že stav je dlhodobý, dlhodobo vplyva nepriaznivo na jej zdravotný stav a vyžaduje si okamžitý akútny zásah, keď poškodenie časti strechy nad jej bytom z predložených fotografií je značné a môže trvať aj desaťročie, čiže murivo musí byť zvlhnuté neustále a v hroznom stave obsahujúce aj plesne v konštrukciách. Taktiež prší celoročne, jar,

jeseň a zima sú kritické, čiže akútnosť riešenia problému je daná aj vzhľadom na to, že voda celoročne zateká cez strechu a zhoršuje stav/spôsobuje väčšie škody na jej živote, zdraví a majetku, ako aj majetku spoluvlastníkov.

Výklad pojmu bezprostredné ohrozenie súdom nie je správny. Výklad daného pojmu nie je možné zistiť zo zákona, pričom pri výklade uvedeného pojmu mal súd vychádzať z nasledovných záverov (<https://lepsiasprava.sk/vyznam-pojmu-bezprostredne-ohrozenie-vo-vztahu-k-spravcom-bytovych-domov/>) článku s názvom Význam pojmu bezprostredné ohrozenie vo vzťahu k správcovi bytových domov, podľa ktorého: „Nakoľko zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, sa vo svojom texte nevenuje samotnej definícii tohto pojmu, prišlo nám príznačné v rámci lepšieho pochopenia znenia samotného zákona ozrejmiť význam a účel pojmu „bezprostredné ohrozenie“ v zmysle výkonu správy bytového domu. Z dôvodu nedostatočnej právnej úpravy predmetného pojmu naprieč inými právnymi predpismi sme pristúpili k výkladu z pohľadu významu slova. Slovník súčasného slovenského jazyka uvádza výklad príslovky „bezprostredne“, ktorým označuje okamih, „vo veľmi malej priestorovej alebo časovej vzdialenosti; v ktorého kontexte je možné použiť synonymá „priamo, blízko, tesne“. V prípade podstatného mena „ohrozenie“ sme postupovali podobne a najprv sa snažili nájsť jeho jazykový výklad, ktorý : „označuje potencionálne nebezpečenstvo, ktoré môže, ale tiež nemusí nastať“. Z uvedeného jazykového výkladu vyplýva, že pod pojmom „bezprostredné ohrozenie“ je možné hovoriť o situácií, ktorá „priamo, tesne alebo blízko môže, ale nemusí nastať“. Preto je nevyhnutné tento pojem vykladať v kontexte s určitou situáciou, ktorá už bližšie predpokladá, že nastane „taký stav, ktorý je vyvolaný najmä nepredvídateľnou alebo neodvrátimeľnou udalosťou nezávislou od ľudskej vôle, s ktorou sa spájajú následky týkajúce sa ohrozenia zdravia alebo života človeka alebo hrozby vzniku značnej škody na majetku“, tak ako tento pojem definuje aj Vyhláška Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky č. 24/2003 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny. Po definícii pojmu v tomto zákone sme siahli z dôvodu, že pre účely BytZ sa nám zdá najvhodnejšia pre potreby a účel BytZ.... že aj potencionálna hrozba, môže vyústiť do bezprostredného ohrozenia života, zdravia a majetku. Pojem bezprostredné ohrozenie je preto bez pochyb nevyhnutné chápať z pohľadu možnosti, že takáto situácia nastane a treba byť na ňu pripravený, preto je opodstatnené konať v takomto prípade bez zdĺhavého súhlasu ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome. Práve ustanovenie § 9 ods. 4 BytZ dáva správcovi právo a súčasne aj povinnosť na konať bez súhlasu ostatných vlastníkov. Treba však podotknúť, že za účelom dojednaní čo najvýhodnejších podmienok by bolo minimálne primerané a účelné vyhlásiť výberové konanie na firmy zastrešujúce technické revízie v dostatočnom predstihu, aby v prípade potreby ich bolo možné okamžite kontaktovať na pokyn správcu bytového domu, bez zbytočných prieťahov.“ Výklad § 9 ods. 4 ZoVB súdom je nesprávny, ako aj súd nesprávne vykladá pojem bezprostredného ohrozenia iba ako náhly a neočakávaný stav a to v rozpore s vyššie uvedenými závermi, ako aj v rozpore s článkom, kde prezentoval právne názory JUDr. Valachovič, autor komentára. Pojem bezprostredné ohrozenie je potrebné v danej veci vykladať širšie (extenzívne). Súd prvej inštancie sa vôbec s danými ňou uvádzanými skutočnosťami (článkami) nevysporiadal, ako aj neodôvodnil prečo sa priklonil ku komentáru k zákonu, keď tvorca komentára, JUDr. Valachovič na inom mieste uvádza, že sa jedná aj o havarijný stav poškodenej strechy. Pri bezprostrednom ohrození je potrebné zohľadniť špecifickosť prejednávanej veci, a vykladať to v kontexte s určitou vzniknutou situáciou, čo súd nevykonal - jej zhoršený zdravotný stav na ktorý má zatekanie priamy dopad, čo súd tiež nevykonal/neposudzoval a ide o vzniknutú situáciu bezprostredného ohrozenia. Taktiež skorodované koštruktie bezprostredne ohrozujú tetanom, ako aj popraskané sklo, môže kedykoľvek vypadnúť a niekoho dorezať, ide o stav bezprostredného ohrozenia, ktorý neznesie odklad. Je teda potrebný okamžitý zásah. Ani tieto skutočnosti súd neposudzoval a s jej podstatnými tvrdeniami sa v odôvodnení nevysporiadal. Okamžitým konaním sa zamedzí vzniku väčších škôd na živote, zdraví a majetku. Súd sa v bodoch 30. až 35. odôvodnenia jeho rozhodnutia vôbec nevysporiadal s týmito skutočnosťami, hoci tieto tvrdenia uviedla v návrhu, ako aj preukázala jej nepriaznivý zdravotný stav. Závery súdu v bode 32. odôvodnenia sú zároveň v rozpore s jeho závermi z bodu 30. odôvodnenia, v ktorom hovorí o nemožnosti posúdiť, či ide o poškodenia, ktoré by bezprostredne ohrozovali život, zdravie a majetok, naproti tomu v bode 32. hovorí, že sa o takéto prípady dlhotrvajúceho stavu ani nemôže jednať. Rozhodnutie súdu je vnútorne protirečivé a zmätočné. Navyše komentár k zákonu nie je pre súd právne záväzný, a nie v prípade, ak tvorca komentára v inom článku predostrie iný výklad daného ustanovenia (a súd sa s touto skutočnosťou nevysporiada v odôvodnení rozhodnutia). Súd má v rámci právnej istoty a princípu predvídateľnosti súdnych rozhodnutí rozhodovať a vykladať ustanovenia obdobne ako iné súdy v skutkovo a právne obdobných veciach, čo súd prvej inštancie v prejednávanej veci nevykonal, keď preukázala, že všeobecné súdy v prípade aplikácie § 9 ods. 4 vlastníctva bytov a poškodených

spoločných častí domu z dôvodu zatekania, poškodenia spoločných častí, ukladajú povinnosť správcovi konať (a to či už nariadeným neodkladným opatrením, alebo rozsudkom vo veci samej). Súd prvej inštancie sa taktiež nezaoberal ňou preukázanými podstatnými tvrdeniami (výpis z fondu opráv), že vlastníci majú na účte dostatočné finančné prostriedky na tieto čiastkové opravy cca 100.000 eur vo fonde, ani sa súd nezaoberal tvrdeniami, že ňou navrhované opravy budú v omnoho nižšej sume, a ktoré náklady sú odôvodnené a primerané. Súd sa nezaoberal týmito tvrdeniami a dôkazmi, ktoré ich preukazujú, čím zaťažil konanie vadou nepreskúmateľnosti a vadou v hodnotení predložených dôkazov, ktoré nehodnotil a nevzal nijak do úvahy. Uvedené preukazovalo, že správca môže bezodkladne konať bez súhlasu vlastníkov a na toto konanie má k dispozícii vo fonde dostatok finančných prostriedkov, preto možno správcovi uvedenú povinnosť konať nariadiť. Vo veci sú splnené všetky podmienky v zmysle § 9 ods. 4 ZoVB. Je preukázané poškodenie spoločných častí bytového domu (strechy a balkónov), ktoré sú v havarijnom stave. Je nad mieru akýchkoľvek pochybností preukázané bezprostredné ohrozenie života zdravia a majetku, ako jej, tak aj tretích osôb. Zákon vyžaduje splnenie týchto podmienok, ktoré sú v danom prípade naplnené, preto je správca povinný konať bez súhlasu vlastníkov v zmysle uvedeného ustanovenia. Vo fonde opráv je dostatok finančných prostriedkov, ide o malé nevyhnutné opravy častí spoločných častí bytového domu, ide o primeraný, proporčný a efektívny zásah.

Súd prvej inštancie nesprávne v bode 35. uzatvára, že lehota 6 mesiacov na uloženie povinnosti správcu nasvedčuje tomu, že nejde o havarijný stav. Lehota uložená na vykonanie opravy nemôže byť podstatná pre posúdenie havarijného stavu. Lehota 6 mesiacov práve ukladá správcovi povinnosť konať a v čo najkratšom čase (neodkladne) opravu vykonať, nakoľko problém by sa mohol vliecť ešte niekoľko rokov. Vzhľadom na kontext celej situácie, aj k tomu, že správca nepristupuje aktívne k riešeniu problému, je daná lehota neodkladnou, zabezpečujúcou rýchle zjednanie nápravy. Taktiež sa domáha nariadenia neodkladného opatrenia nahrádzajúceho vec samú, pričom súdy v obdobnej veci stanovili lehotu 9 mesiacov, preto je lehota primeraná aj splniteľná a petít vykonateľný, a stanovila som aj kratšiu lehotu, ktorá by rýchlejšie/bezodkladne vzhľadom na potrebu vybavenia príslušných povolení, obhliadky strechárov, atď., dospela k bezodkladnej náprave stavu. Navyše v prípade opravy strechy by nemohla požadovať napr. 15- dňovú lehotu, nakoľko by sa rozhodnutie stalo nevykonateľným, nedala by sa táto povinnosť splniť, a súd by jej zamietol návrh z dôvodu nevykonateľnosti petítu s požadovanou niekoľkodňovou lehotou, prípadne lehotou 2 mesiacov (v ktorej sa ani neobhliadne strecha dodávateľmi opravy, nerozhodne stavebný a pamiatkový úrad o udelení súhlasu). Keďže žiadala o nariadenie neodkladného opatrenia, ktoré by nahradilo veci samú, a v obdobnej veci všeobecné súdy stanovili lehotu 9 mesiacov, tak v prípade neodkladného opatrenia s navrhovanou lehotou je možné takémuto návrhu vyhovieť a opatrenie bezodkladne upraví pomery medzi stranami, pričom ako zdôvodnila v návrhu, táto lehota bude primeraná a je v súlade aj s ostatnými rozhodnutiami súdov v obdobnej veci. Súd mylne, svojvoľne, nepreskúmateľne a nesprávne uzatvára, že požadovaná lehota na opravu predstavuje skutočnosť, že nejde o náhly havarijný stav. Zákon nepozná a nestanovuje pojem náhly havarijný stav, ako si nesprávne vykladá súd. Taktiež lehota na plnenie nemá žiaden súvis s poškodenými časťami bytového domu a potrebou bezodkladnej úpravy pomerov medzi stranami, najmä v prípade neodkladného opatrenia trvale upravujúceho pomery medzi stranami. Taktiež lehota stanovená súdom na vykonanie súdom uloženou povinnosti automaticky neznamená, že nejde o akútnu situáciu, ktorá sa bezprostredne (v čo najkratšie možnej lehote) napraví. Lehota je podstatná jedine a práve z dôvodu vykonateľnosti súdneho rozhodnutia. Pre nariadenie neodkladného opatrenia je podstatná potreba bezprostrednej úpravy pomerov (čo je dané vzhľadom na jej zlý zdravotný stav a ohrozenie života a zdravia jej osoby ako aj tretích osôb) a nie lehota, ktorá má vplyv jedine na vykonateľnosť súdneho rozhodnutia v zmysle § 238 ods 3 CSP, ak uznesenie ukladá povinnosť plniť, lehota na plnenie začína plynúť od doručenia uznesenia; jej uplynutím je uznesenie vykonateľné. Ak uznesenie neukladá povinnosť plniť, je ním subjekt viazaný doručením. Má za to, že v danej veci sú splnené všetky predpoklady hmotnoprávnej normy § 9 ods. 4 ZoVB, a všetky rozhodné skutočnosti aj náležite preukázala/osvedčila priloženými listinami k návrhu. Je zároveň nad akékoľvek pochybnosti preukázané/osvedčené bezprostredné ohrozenie jej života, zdravia, majetku, ako aj života, zdravia a majetku tretích osôb.

Taktiež súd v 35. bode došiel k ďalším svojvoľným záverom, ktoré nemožno aplikovať na prejednávany prípad. Súd uvádza, že v prípade neschválenia investície má právo na svojpomoc, bohužiaľ na strechu sa nedostane, ako uviedla v návrhu, ide o kaskády a nad ňou je byt, cez ktorý sa ide na strechu. (teda taký spôsob prístupu jej bol ostatnými vlastníkmi na schôdzi v minulosti prezentovaný). Taktiež v prípade opravy svojpomocou by si musela následne žiadať o náhradu finančných prostriedkov z fondu opráv, preto je irelevantný prípadný zásah do majetku vo fonde ako uvádza súd, nakoľko aj v prípade svojpomoci by náklady boli v konečnom dôsledku hrazené ako náhrada z fondu opráv.

Taktiež práva prehlasovaného vlastníka by sa mohla domáhať, jedine, ak by sa o danej otázke hlasovalo, žiadne hlasovanie správca (súčasný ani prechádzajúci) nezaradil do programu schôdze ani nevypísal (nezaradil do programu schôdze, či písomného hlasovania), a po ďalšie v zmysle zákona môže hlasovanie navrhnúť 1 vlastníkov, teda ona ako sama sa nevie domôcť daného hlasovania na schôdzi. Taktiež schôdza nemusí byť uznášaniaschopná, a môže byť neplatná z rôznych dôvodov (ako aj prijaté uznesenia). Všetky tieto skutočnosti ušli súdu prvej inštancie, pri nachádzaní jeho arbitrárných záverov. Preto závery súdu sú v tejto časti taktiež svojvoľné, nepreskúmateľné, arbitrárne nevyplývajú z individuálnych okolností prípadu, s ktorými sa súd v odôvodnení vôbec nezaoberal, a sú v rozpore so ZoVB. Navyše správca ani po skoro 2 mesiacoch od podania jej žiadosti, žiadnu schôdzu nezvolal, ani situáciu nezačal riešiť zákonom (a zmluve o výkone správy) zodpovedajúcim spôsobom. Taktiež po vyše troch mesiacoch od prevzatia správy nezvolal žiadnu schôdzu, teda je nečinný, pričom ako poukázala v návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, schôdza sa zvoláva minimálne raz za rok, posledná bola v mesiaci máj 2025, a preto ďalšie schôdza môže byť zvolaná až v máji 2026 a správca môže byť nečinný dlhé časové obdobie. Taktiež sú nesprávne závery súdu v 33. bode, že z odpovede žalovanej nemožno dospieť k záveru, že potvrdila havarijný stav. Uvedené závery sú tiež zmätočné, na jednej strane súd trvá na výklade, že má ísť iba o náhly havarijný stav, na druhej strane skúma, či ide havarijný stav, o čo de facto ide, keď strecha neplniaca svoju funkciu predstavuje havarijný stav, navyše keď niekoľko rokov zateká, ako aj balkóny predstavujú havarijný stav, čo potvrdil predchádzajúci správca v septembri 2024 po obhliadke balkónov v jej byte v mesiaci august 2024. (komunikácia pripojená k návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, zápisnica zo schôdze vlastníkov zo septembra 2024). To, že ide o havarijný stav balkónov vyplýva aj zo zápisnice zo schôdze vlastníkov z mesiaca september 2024. Pričom súd sa v bode 36. odôvodnenia práve venoval tejto zápisnici (uviedol, že rovnako to platí aj v prípade kovových konštrukcií a skiel balkónov, ktoré boli riešené na septembrovej schôdzi v roku 2024. Avšak súd vôbec nevzal do úvahy, že v danej zápisnici je zaznamenaný havarijný stav balkónov po schôdzi bezprostredne predchádzajúcej obhliadke správcom jej balkónov v auguste 2024 (čo vyplýva z predloženej emailovej komunikácii s Hermesom júl/august 2024). Súčasného správcu v septembri 2025 výslovne žiadala o riešenie havarijného stavu balkónov s strechy v zmysle § 9 ods. 4 ZoVB (čo vyplýva z príloh pripojených k návrhu) o odstránenie iných havarijných stavov správcu nežiadala, na túto žiadosť mi správca odpísal, že samozrejme máme povinnosť riešiť havarijný stav. Z uvedeného jedine možno vyvodit', že sa správca v jeho odpovedi vyjadroval k mojej žiadosti o riešenie havarijného stavu strechy a balkónov a teda daný stav potvrdil, keď mi potvrdil, že je samozrejme povinný odstraňovať havarijný stav. Závery súdu v tejto časti sú nesprávne a nesprávne hodnotil ňou predložené listiny. Taktiež závery súdu v bode 41. sú absurdné a nesprávne a svojvoľné, z predložených dôkazov je zrejme, že sa domáhala u správcu riešenia havarijného stavu balkónov a strechy, nakoľko neodpovedal a dlhodobo nereflektoval na žiadosti o stretnutie, požiadala ho o písomnú odpoveď vo veci (keď ide aj o škodovú a poisťnú udalosť z hľadiska ktorej je istotnejšie mať písomnú odpoveď správcu a nie ústne tvrdenie, ktoré sa nedá preukázať, nakoľko by šlo o tvrdenie proti tvrdeniu, s čím už má zo strany správcov skúsenosti), na ktorú jej správca písomne odpovedal, a z jeho odpovede je zrejme, že riešením situácie sa nijak nezaobera, nepostupuje podľa zmluvy a zákona, nezvolal žiadnu schôdzu ani po vyše 3 mesiacoch od prevzatia správy. Taktiež osobné stretnutie by nič nezmenilo, keď by jej vlastne správca povedal to isté, čo jej následne po jej žiadosti o písomnú odpoveď, odpísal. Nie je dôležité akou formou správca odpovedá na jej podanie/žiadosť o riešenie situácie (či ústne alebo písomne, navyše písomná odpoveď je dôkazom, a ústne tvrdenie môže správca poprieť), ale práve dôležitým je jedine, či aktívne správa koná a vec rieši v súlade so ZoVB, ako aj čo správca odpovedá. Súd sa odpoveďou správcu nezaoberal relevantným spôsobom, túto náležite nevyhodnotil a jeho závery sú scestné a svojvoľné nemajúce oporu v predložených dôkazoch, ktoré nesprávne vyhodnotil. Správca vec vôbec nerieši, je nečinný, o situáciu sa nijak nezaujíma, čo taktiež odôvodňuje potrebu neodkladnej a rýchlej úpravy pomerov. To, že je to správcovi jedno svedčí aj skutočnosť, že neprišiel ani na obhliadku stavu balkónov a strechy, resp. ju o tom ani neupovedomil, že by niečo také vo veci vykonal; resp., že by aspoň zabezpečil prekrytie skorodovaných plôch na streche, alebo hľadal inú vhodnú formu dočasného riešenia situácie. Správca zároveň neupovedomil ostatných spoluvlastníkov o tomto havarijnom stave, resp. o jej žiadosti na riešenie situácie, iba ju vágne odkázal na budúce riešenie problému a prípadnú diskusiu s vlastníkami (ktorá ani nastať nemusí). Zrejme sa situácia inak ako bezodkladnou opravou riešiť nedá, keď správca takúto formu za 2 mesiace nenavrhol, ani nezrealizoval, jedine v rozpore so ZoVB navrhol o veci diskutovať, pričom inštitút diskusie správcu s vlastníkami pri problematike opráv a rozhodovaní o veciach, nepozná. Ide o zákonu priečiaci sa postup riešenia havarijnej a bezodkladnej situácie zo strany správcu. V bode 36. súd prvej inštancie nesprávne ustálil v rozpore s jej tvrdeniami a dôkazmi, že pád plafónu nastal v roku 2023, k pádu plafónu došlo niekoľko rokov predtým, pred

nadobudnutím jej vlastníckeho práva v roku 2022. Takýto záver, že k pádu plafóna došlo v roku 2023 nevyplýva ani z jej tvrdení, ani z dôkazov, súd dospel k nesprávnym skutkovým zisteniam a nesprávne hodnotil dôkazy, ide aj o rozpor s jej tvrdeniami uvádzanými v návrhu a predloženými dôkazmi zo strany súdu. Preto tieto závery sú svojvoľné a ničím nepodložené. Taktiež závery súdu o dedení bytu a poznaní stavu bytu jej osobou nie sú relevantné k osvedčeniu dôvodov na vydanie neodkladného opatrenia. Ako tieto skutočnosti osvedčujú potrebu vydať neodkladné opatrenie? Aj keby poznala stav bytu pred nadobudnutím vlastníctva, ako nevlastník by sa v tom čase nemohla domáhať žiadnych opráv, to môže ten ktorý vlastník iba v čase, keď nehnuteľnosť vlastní. Taktiež závery súdu o tom, že bola v príbuzenskom vzťahu nie sú ničím podložené, ani nevyplývajú z návrhu, jej tvrdení a predložených dôkazov, tieto závery sú svojvoľné, ničím nepodložené. Pozornosti súdu zrejme uniklo, že v zmysle Občianskeho zákonníka možno dediť aj na základe závetu, a to že človek niečo dedí neznamená, že pozná dôkladne stav vecí svojho predchodcu (pokiaľ vie rozhodnutie o dedičstve takúto klauzulu neobsahuje). Závery súdu sú scestné a svojvoľné. Odôvodnenie je zároveň rozporuplné (čo zakladá jeho nepreskúmateľnosť), súd uzatvára v úvode bodu 36. odôvodnenia, že z návrhu vyplýva, že o opravu žiadala oboch predchádzajúcich správcov, na druhej strane súd uzatvára, že nie je zrejmé prečo sa od roku 2023 po oprave plafóna riadnym a zákonom predpokladaným spôsobom nedomáhala opravy poškodených spoločných častí bytového domu. Pozornosti súdu tiež ušlo, že byt nadobudla koncom roka 2022 (vid' ňou predložený výpis LV z verejne dostupného katastra nehnuteľností) a o opravu žiadala ešte v roku 2023 správcu SBD Bratislava I (čo vyplýva z predložených listín k návrhu), ktorý mimochodom od roku 2018 ne zvolal žiadnu schôdzu a pre jeho nečinnosť ho ako správcu menili, potom v roku 2024 po prevzatí správy HERMESom aj túto spoločnosť (komunikácia s Hermesom predložená súdu), a v roku 2025 po prevzatí správy súčasným správcom v auguste 2025, aj u súčasného správcu (uvedené vyplýva z listín predložených k návrhu). Teda závery súdu sú v príkrom rozpore s ňou predloženými dôkazmi a osvedčenými tvrdeniami. Zároveň sa súd snaží navodiť, že nie je vo veci bdelá, keď aplikuje zásadu právo patrí bdelým. Ako už uviedla, z rozhodnutí ústavného súdu vyplýva, že potreba bezodkladnej úpravy pomerov môže byť aj v prípade trvajúceho stavu. Preto tieto závery súdu sú v príkrom rozpore s uvedeným rozhodnutím ústavného súdu, ktoré by mal súd prvej inštancie poznať (sú voľne dostupné na internete), taktiež skutkové závery súdu nemajú vo vzťahu k prejednávanej veci žiadnu relevanciu, sú neopodstatnené, svojvoľné, nemajú oporu v návrhu a dôkazoch, z ktorých nevyplývajú. Súd dôkazy nesprávne hodnotil a dospel k nesprávnym skutkovým zisteniam. Súd spomína schôdzu zo septembra 2024, z ktorej zápisnice práve vyplýva, že správca po obhliadke jej balkónov v mesiaci august 2024 uzavrel, že sú v havarijnom stave a z komunikácie so správcom Hermes z mesiacov júl/august 2024 jednoznačne vyplýva, že sa domáhala opravy skiel, balkónových konštrukcií a strechy bezprostredne pred konaním tejto schôdze. Opráv sa riadne u správcov (všetkých, ktorých mali) bytových domov domáhala, avšak žiaden správca nedal o uvedenej otázke možnosť vlastníkom hlasovať (na žiadnej schôdzi, ani písomnom hlasovaní neprebehlo hlasovanie), keď do bodu predmetu schôdze nedal hlasovanie o predmetných otázkach (čo vyplýva z komunikácie s Hermesom 07-08/2024 ako aj s komunikácie s Contestou z 09/2025, ktorá chce o otázkach diskutovať s vlastníkmi postupom v rozpore so ZoVB). Záver súdu, že dané neosvedčila je nesprávny. Skôr súd nevenoval sústredenú pozornosť predloženým dôkazom, ktoré nesprávne vyhodnotil, a na základe ktorých dospel k nesprávnym skutkovým zisteniam. Ale ako už uviedla, závery súdu nemajú žiadnu relevanciu k veci, nakoľko v danom prípade nemožno dávať v jej neprospech to, že ide o dlhšie trvajúci havarijný stav. Neodkladné opatrenie môže poskytnúť ochranu aj iným, ako len náhle vzniknutým závadám. Ako aj iné ako len náhle vzniknuté závady, ju môžu bezprostredne ohrozovať na živote, zdraví a majetku. Súd vo vzťahu k neodkladnému opatreniu relevantným spôsobom neposudzoval odvrátenie bezprostredne hroziacej ujmy na živote, zdraví a majetku. Súd v bode 37. tak neprávne uzavrel, že nie je daná naliehavosť jej návrhu, túto naliehavosť tvrdila v návrhu a preukázala aj predloženými dôkazmi (ktoré nad mieru pochybností osvedčili naliehavosť úpravy pomerov, a to aj vzhľadom na jej zdravotný stav, ktorým sa súd vôbec nezaoberal). Uvedené závery súdu skôr nasvedčujú záverom o svojvoľnom a arbitrárnom rozhodnutí súdu, aplikujúcim prílišný formalizmus. Na ochranu svojich práv dbala aktívne od nadobudnutia jej vlastníctva, presný stav strechy nad jej bytom do mesiaca júl 2025 nepoznala, nakoľko jej správca omylom zaslal fotografiu aj tejto časti strechy, inak by vôbec nevedela v akom je hroznom stave, a ihneď správcu žiadala o riešenie situácie so strechou a súčasným zatekaním, na ktoré tiež prišla iba nedávno. Pričom o všeobecnú opravu strechy sa domáhala u všetkých správcov, bez ohľadu na koróziu čiastočnej strechy nad jej bytom. Uvedené preukázala pripojenými dôkazmi k návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, ktoré pre istotu predkladá aj odvolaciemu súdu. Všetkých správcov žiadala o opravu strechy a žiada dlhodobu aj o opravu konštrukcií balkónov v zmysle § 9 ods. 4 ZoVB. Závery súdu v bode 37. a v bode 39. sú v rozpore s koncepciou neodkladných opatrení, keď

neodkladné opatrenie môže nahrádzať aj rozhodnutie súdu vo veci samej. Pričom žiada o odvrátenie bezprostredne hroziacej ujmy. Nároku sa nemôže domáhať na schôdzi vlastníkov (ktorá ani doposiaľ nebola zvolaná, o otázkach sa niekoľko rokov nehlasovalo), ako mylne uzaviera súd. A keďže ide o stav poškodenia spoločných častí bytového domu, ktoré bezprostredne ohrozujú jej život, zdravie a majetok (ako aj tretích osôb), je nanajvýš zrejmé, že sú splnené podmienky ustanovenia § 9 ZoVB a správca je povinný konať v zmysle uvedeného ustanovenia (a teda žiadne hlasovanie na schôdzi, žiadna diskusia na schôdzi, ale aktívne a okamžité konania za účelom riešenia situácie). Nárok v zmysle § 9 ods. 4 ZoVB má voči správcovi. Taktiež prípadné hlasovanie o bežných otázkach zaraďuje na hlasovanie správca (a nie vlastníka) pričom správca je povinný zaradiť otázku na hlasovanie na základe návrhu 1 všetkých vlastníkov a nie jedného vlastníka, preto závery súdu o domáhaní sa jej práv jej osobou na schôdzi, sú závermi scestnými a arbitrárnymi, ktoré sú v príkrom rozpore so znením ZoVB. Úvahy súdu v bode 38. sú vytrhnuté z kontextu, súd ich bližšie nezdôvodňuje a tiež nie je zrejmé ako ich aplikuje na prejednávaný prípad, súd odporučnosť/ primeranosť zásahu, ako už vyššie uviedla, nijak relevantným spôsobom nezdôvodnil, preto je rozhodnutie nepreskúmateľné v tejto časti. Na jednej strane ju súd s jej nárokom (nevedno aký má na mysli) odkazuje v bode 39. na jeho uplatňovanie na schôdzi vlastníkov, na druhej strane ju súd odkazuje na civilné sporové konanie v bode 43., teda ani samotnému súdu nie je zrejmé, kde sa má ako vlastník voči správcovi domáhať svojich nárokov a zrejme súd ani nevie ustáliť akých nárokov, a rozhodnutie je zmätočné aj v tejto časti. Na jednej strane má za to, že odôvodnenosť jej nároku je potrebné dokazovať v civilnom konaní, na druhej strane vec hodnotí skutkovo aj právne a vyvodzuje náležité závery o neosvedčení bezprostredného ohrozenia. Ide o vnútornú rozporupnosť a zmätočnosť. Na jednej strane uzatvára, že neosvedčila, že má hmotnoprávny nárok, naproti tomu si ho má podľa súdu uplatňovať v iných konaniach (svojpomoc, schôdza, civilná žaloba). Môže si vybrať. Ide o vnútornú rozporupnosť a zmätočnosť. Taktiež kto je potom protistranou podľa súdu je otázne, či vlastníci alebo správca, body 25. a 26. odôvodnenia sú v rozpore s bodom 35. kde uvádza, že žalovaný (teda zrejme správca v zmysle znenia uvedeného ustanovenia) je povinný odstraňovať havarijný stav v zmysle § 9 ods. 4 ZoVB. Súd prvej inštancie vyslovil v odôvodnení očividne viaceré zmätočné a rozporupné závery. Taktiež záver súdu v 39. bode, že ak má za to, že má nárok na vykonanie ňou požadovaných opráv, nemôže byť sám o sebe dôvodom na nariadenie neodkladného opatrenia je záverom arbitrárnym a svojvoľným, nakoľko súd mal skúmať splnenie podmienok v zmysle § 9 ods. 4 ZoVB, ktorého nároku sa jedine prostredníctvom súdu domáhala, súd je viazaný návrhom a požadovaným petitom. A skúmať splnenie podmienok na nariadenie neodkladného opatrenia s trvalou úpravou medzi stranami bez potreby iniciovania sporového civilného konania. Súdu úplne uchádza koncepcia takéhoto neodkladného opatrenia a bezdôvodne trvá na podávaní žalôb, hoci zákon umožňuje riešiť vzniknutú situáciu práve prostredníctvom procesného inštitútu neodkladného opatrenia s trvalou úpravou pomerov. Prípadné závery v bode 42. o zvolaní nezvolaní schôdze neodôvodňujúcich potrebu bezodkladnej úpravy pomerov, je záverom bezpredmetným scestným a svojvoľným. V bode 42. súd nesprávne uvádza, že negatívne recenzie žalovaného nemôžu mať vplyv na posúdenie individuálnych okolností toho-ktorého prípadu týkajúceho sa žalovaného, keď práve tieto recenzie preukazujú nemožnosť domôcť sa bezodkladnej nápravy zo strany správcu vo vzťahu k žalobkyni, keď správca je nečinný a situácie vlastníkov nerieši, teda poškodzuje vlastníkov. O tomto vypovedajú verejne dostupné recenzie, ktoré majú vplyv práve na posúdenie okolností prípadu v prejednávanej veci, týkajúce sa ochrany práv navrhovateľky. Súd opäť neprimerane nahrádza prípadnú procesnú ochranu tvrdení žalovaného, a uvedené nasvedčuje jednostranným prístupom, rozhodovania súdu v prospech žalovaného, bez zaoberania sa ochrany bezprostredne ohrozených práv navrhovateľky a tretích osôb práve z dôvodu nečinnosti správcu ohľadom opráv spoločných častí bytového domu, ktorých havarijný stav mu bol zo strany vlastníka riadne písomne oznámený, a o ktorého riešenie vlastník riadne žiadal v zmysle zmluvy o výkone správy ako aj § 9 ods. 4 ZoVB. Ako má ako navrhovateľ osvedčovať, že nie je namieste, aby sa domáhala jej práv v riadnom sporovom konaní (ako tvrdí súd v bode 43., že nepreukázala toto osvedčenie), keď predsa v celom návrhu sa domáha nariadenia neodkladného opatrenia pred začatím konania s trvalou úpravou pomerov medzi stranami (bez potreby iniciovania neefektívneho zdĺhavého súdneho konania), a nahradiť tak vec samú (§ 330 ods. 2 CSP). Súd nesprávne uzatvára, že je povinná preukázať osvedčenie, že nie je namieste, aby sa domáhala svojich práv v riadnom sporovom konaní. Týmto záverom jej súd znemožňuje právo na prístup k súdu, a právo na podanie návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia. Ide o arbitrárny záver súdu prvej inštancie, ktorý na ňu prenáša. Pozornosti súdu ušlo to, že v zmysle § 324 ods. 1 CSP sa totiž pri neodkladných opatreniach v sporovom konaní uplatňuje dispozičný princíp, podľa ktorého platí, že súd rozhoduje o nariadení neodkladného opatrenia iba na základe návrhu. Návrh strany na vydanie neodkladného opatrenia je pre súd určujúci, nakoľko súd rozhoduje o nariadení

neodkladného opatrenia: spravidla len na základe tvrdení, dôkazov a skutočností predkladaných súdu iba tou stranou, ktorá navrhuje jeho vydanie; spravidla bez nariadenia pojednávania, bez výsluchu strán a bez toho, aby vykonal plnohodnotné dokazovanie; v značne skrátenej lehote (do 30 dní). Súdu preukázala/osvedčila, že rozhodnutiami súdov v obdobnej veci, na ktorú v návrhu poukázala (uloženie povinnosti správcovi odstrániť zatekanie do bytu - plesne v 9 mesačnej lehote v riadnom civilnom sporovom konaní), čo znamená že možno bezodkladne upraviť pomery medzi stranami neodkladným opatrením s trvalou úpravou pomerov, keď je zrejmé, že hodnoverné osvedčenie nároku však musí viesť k záveru, že miera pravdepodobnosti úspešnosti strany v konaní o žalobe, je v danom prípade vyššia než pravdepodobnosť jej zamietnutia. Čo je osvedčené, keď súdy správcom ukladajú povinnosť v prípade zatekajúcej strechy opravovať tieto spoločné časti bytového domu. Súd sa mal v prvom rade zaoberať tým, či je možno v danej veci trvale upraviť pomery. Čo je možné, nakoľko súdu predložila rozhodnutie súdu v civilnom sporovom konaní v totožnej veci zatekania do bytu z poškodenej strechy. A teda je zrejmé, že možno nariadiť neodkladné opatrenie trvalo upravujúce pomery medzi stranami, bez akejkoľvek potreby iniciovania ďalšieho súdneho konania. Poukázala aj na to, že podstatou inštitútu neodkladného opatrenia je urýchlená ochrana ohrozených alebo porušených práv, ktorú súd poskytuje na základe zjednodušeného a urýchleného procesného postupu. Účelom neodkladného opatrenia je totiž okamžite vytvoriť stav, kedy k porušovaniu alebo ohrozeniu práv strany, ktorá súdnu ochranu požaduje, nebude dochádzať (Uznesenie Krajského súdu v Bratislave, sp. zn. 15Co/321/2017 z 13.12.2017). Súd rozhodol v rozpore s podstatou a účelom neodkladného opatrenia, a ním prijaté závery v celom rozhodnutí sú práve v rozpore s touto podstatou a účelom. Taktiež z článku Predpoklady nariadenia neodkladného opatrenia v aplikačnej praxi“ (verejne dostupný na <https://www.epravo.sk/top/clanky/predpoklady-nariadenia-neodkladneho-opatrenia-v-aplikacnej-praxi-5804.html>) vyplýva, že: „v podmienkach slovenskej justície sa neraz spomína pomalá spravodlivosť, nízka efektívnosť súdnych konaní a ťažká vymožitelnosť práva. Existujú však životné situácie, v ktorých je mimoriadne nebezpečné čakať na konečný verdikt súdu a je absolútne nevyhnutné, aby právne vzťahy boli bezodkladne upravené súdnou autoritou. Civilné procesné predpisy preto obsahujú inštitúty neodkladného opatrenia a zabezpečovacieho opatrenia. ... Trvalá úprava pomerov neodkladným opatrením? Civilný sporový poriadok 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. CSP pripúšťa, že neodkladným opatrením nariadeným pred začatím súdneho konania môže byť zabezpečená trvalá, definitívna ochrana bez potreby iniciovania konania vo veci samej (viď ust. § 336 ods. 1 veta druhá CSP, predovšetkým zdržovacie návrhy), a to v prípade tzv. návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia s charakterom podania vo veci samej. Ak to teda povaha veci pripúšťa, nariadením neodkladného opatrenia možno dosiahnuť trvalú úpravu pomerov medzi stranami, a preto súd povinnosť na podanie žaloby žalobcovi v takomto prípade neuloží. Naďalej však platí a prax potvrdzuje, že osobitným výrokom súd poučí žalovaného o možnosti podať žalobu vo veci samej, ktorá by sa mohla týkať nárokov na vrátenie do pôvodného stavu či nároku na náhradu škody, alebo inej ujmy, ak by mu výkonom neodkladného opatrenia vznikla.“ Ak sa súd prvej inštancie mal za to, že nemožno trvale upraviť pomery medzi stranami, mohol vydať neodkladné opatrenie a odkázať ju na podanie následnej žaloby na súd (§ 336 ods. 1 CSP). A uviesť vo výroku uznesenia strany a predmet konania vo veci samej. Nie je opodstatnené, aby na ňu súd prenášal povinnosť preukazovať osvedčenie že nie je namieste, aby sa domáhala jej práv v riadnom sporovom konaní, keď práve jedine súd môže nariadiť neodkladné opatrenie, ktoré by nahrádzalo rozhodnutie v konaní vo veci samej a trvale by upravilo pomery. Ako navrhovateľ nie je povinná preukazovať skutočnosť, prečo sa nedomáha práv v riadnom konaní. Navyše uvedená skutočnosť priamo vyplýva z celého ňou podaného návrhu, a to bezodkladná potreba úpravy pomerov a bezodkladná potreba ochrany bezprostredného ohrozenia jej života, zdravia a majetku. Súd sa vôbec týmito osvedčenými tvrdeniami nezoberal. Jej životná a zdravotná (ako aj ohrozenie života a zdravia tretích osôb), poškodzovanie spoločného majetku, výlučného majetku a zamedzovanie vzniku väčších škôd na majetkoch, t. j. individuálna situácia opísaná v návrhu, je situáciou v ktorej je mimoriadne nebezpečné čakať na konečný verdikt súdu a je absolútne nevyhnutné, aby právne vzťahy boli bezodkladne upravené súdnou autoritou. Pričom tieto skutočnosti ňou uvádzané v návrhu práve odôvodňujú domáhanie sa ochrany práv a uplatňovanie jej nároku prostredníctvom neodkladného opatrenia a neuplatňovanie si nároku v zdĺhavom civilnom sporovom konaní, ktoré môže byť neefektívne a neposkytne ochranu jej bezprostredne právam (zdravie, život, majetok), nakoľko konečný verdikt súdu môže padnúť aj po desiatkach rokov (zaťaženosť súdov, nízka efektívnosť súdnych konaní, prieťahy v konaní, obštrukcie sporových strán...). V prípade vzniknutej situácie by bolo mimoriadne nebezpečné čakať na konečný verdikt súdu, ktorý by bol vlastne zhodný s výrokom uznesenia o nariadení

neodkladného opatrenia s trvalou úpravou pomerov, ktorým by súd nariadil správcovi povinnosť opraviť časť strechy a skorodovanej konštrukcie, skliel, tmelov a plechov balkónov prináležiacich k jej bytu. V komentári C.H.BECK k jednotlivým ustanoveniam CSP o neodkladnom opatrení je uvedené, že: „Od účinnosti nového civilného sporového kódexu je priamo v § 330 ods. 2 CSP expressis verbis vyjadrené, že súd môže nariadiť aj také neodkladné opatrenie, ktorého obsah by bol totožný s výrokom vo veci samej. Kritériom pre akceptovateľnosť takéhoto rozhodnutia je to, že totožnosť výrokov pripúšťa povaha veci. Súd teda vždy individuálne vyhodnotí, či povaha prejednávanej veci pripúšťa nariadenie požadovaného neodkladného opatrenia z hľadiska totožnosti výrokov. S prijatým záverom sa musí súd vysporiadať v odôvodnení svojho rozhodnutia, pričom naplnenie uvedeného kritéria podlieha v prípade podaného odvolania následnému odvolaciemu prieskumu krajským súdom. Návrh na nariadenie neodkladného opatrenia navyše nemusí byť v osobitných prípadoch vôbec nasledovaný žalobou; vtedy má povahu podania vo veci samej. To, že súd pri nariadení neodkladného opatrenia neuložil žalobnú povinnosť, neznamená, že navrhovateľ sa nemôže samostatnou žalobou efektívne domáhať súdnej ochrany aj v rámci štandardného konania vo veci samej. V danej súvislosti nie je rozhodnutím súdu o jeho návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia obmedzený. Z procesného hľadiska však platí, že ak rozhodnutie o neodkladnom opatrení konzumuje vec samu a súd navrhovateľovi neuloží povinnosť podať v určitej lehote žalobu, predstavuje právoplatné uznesenie o neodkladnom opatrení procesnú prekážku res iudicata aj pre prípadnú žalobu, ktorou by sa žalobca domáhal obsahovo identickej súdnej ochrany. Tento nedostatok procesnej podmienky sa zhojí až zánikom alebo zrušením pôvodného neodkladného opatrenia. V odvolacom konaní môže byť prvoinštančné uznesenie zmenené alebo zrušené aj bez ohľadu na splnenie zákonných podmienok podľa § 325 ods. 1 CSP iba z toho dôvodu, že súd prvej inštancie nesprávne posúdil otázku, či povaha veci pripúšťa nariadenie neodkladného opatrenia s totožným obsahom vo vzťahu k meritórnemu rozhodnutiu v zmysle § 330 ods. 2 CSP. Súd prvej inštancie teda neprávne posúdil danú otázku, ako sa v odôvodnení nevysporiadal, či možno je možné nariadiť neodkladné opatrenie z hľadiska totožnosti výrokov vo veci samej. Argumentačne udržateľný právny záver v konkrétnej veci si vždy vyžaduje zohľadnenie všetkých relevantných okolností prípadu.“ Z odôvodnenia uznesenia súdu prvej inštancie tiež nevyplýva, že by vedel súd prvej inštancie vôbec ustáliť akého nároku v civilnom sporovom konaní by sa mala domáhať, keďže to ani v predmetnom zamietajúcom uznesení nevedel ustáliť (resp. nekonkretizoval jasne presne a určito) aký nárok, voči komu (správca alebo vlastníci), či uplatnený na schôdzi vlastníkov bez odkazu na relevantnú právnu úpravu (a teda akým prostriedkom, inštitútom sa tento nárok uplatňuje vlastníkom podľa súdu na schôdzi? Keď jedine sa uplatňuje u správcu vykonávajúceho správu domu a ten následne zvoláva schôzdu s programom, prípadne zaradí otázky do programu na hlasovanie), svojpomocou, alebo žalobou na súde v civilnom sporovom konaní?

Poukázala aj na práve súdom citovaný komentár vydavateľstva C. H. BECK k zákonu o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, ktorej časti je taktiež potrebné venovať pozornosť a ktorú časť komentára súd pri rozhodovaní zrejme opomenul. V návrhu som taktiež poukázala na generálnu prevenčnú povinnosť správcu, s čím sa súd prvej inštancie vôbec nezaoberal. V danom komentári je okrem iného uvedené k výkladu § 9 ods. 4 ZoVB aj to: „2. Generálna prevenčná povinnosť a pojem „bezprostredné ohrozenie“ Správca, spoločenstvo, ale aj samotní vlastníci ako každý iný subjekt občianskoprávných vzťahov povinnosť počínať si tak, aby nedochádzalo ku škodám na zdraví, majetku, prírode a životnom prostredí (ust. § 415 OZ). Komentovaný odsek obsahuje právnu normu s podobným obsahom ako je v ust. § 415 OZ, s tým, že takúto povinnosť predchádzať vzniku škodám neukladá každému, ale osobám spravujúcim bytové domy. Ide teda o špeciálnych adresátov právnej normy, a to správcu alebo predsedu, ktorý však koná v mene a na účet spoločenstva vlastníkov. V prípade porušenia tejto zákonnej povinnosti môže dôjsť k vzniku zodpovednosti za škodu u týchto subjektov (porovnaj výklad k ust. § 7b ods. 4 a § 8 ods. 5 BytZ). Podľa ust. § 8b ods. 1 písm. d) BytZ je správca povinný vykonávať práva k majetku vlastníkov len v ich záujme. Je nepochybné v záujme vlastníkov, aby sa poškodené prvky spoločných častí a spoločných zariadení domu opravili, ak sú na to finančné zdroje vo fonde prevádzky, údržby a opráv. Ak na vykonanie nevyhnutnej opravy takéto financie nie sú k dispozícii, správca je povinný vykonať minimálne nevyhnutné opatrenia smerujúce k zabráneniu vzniku ďalších škôd na majetku vlastníkov. Zároveň je správca povinný zabezpečiť zvolanie schôdze vlastníkov či vyhlásenie písomného hlasovania k otázke financovania opravy spoločných častí a spoločných zariadení domu vrátane technického zariadenia. Uvedené sa dá zabezpečiť či už formou zvýšenia príspevkov do fondu opráv, prípadne schválenia mimoriadneho jednorazového príspevku vlastníckymi na účel odstránenia vzniknutých závad, alebo prípadne pri nákladnejších opravách formou schválenia zmluvy o úvere s bankou vrátane zmluvy o zabezpečení úveru. Bližšie k tejto problematike odkazujeme na výklad k ust. § 10 ods. 1 BytZ bod 2. Z dôvodu nedostatočnej právnej úpravy predmetného pojmu nielen v BytZ, ale aj v osobitných

predpisoch je nutné pristúpiť k jeho výkladu predovšetkým z hľadiska gramatického a systematického výkladu. Slovník slovenského jazyka uvádza výklad príslovky „bezprostredne“, ktorým označuje okamih, „vo veľmi malej priestorovej alebo časovej vzdialenosti“ v ktorého kontexte je možné použiť synonymá „priamo, blízko, tesne“. V prípade podstatného mena „ohrozenie“ sme postupovali podobne a najprv sa snažili nájsť jeho jazykový výklad, ktorý „označuje potencionálne nebezpečenstvo, ktoré môže, ale tiež nemusí nastať“. Z uvedeného jazykového výkladu vyplýva, že pod pojmom „bezprostredné ohrozenie“ je možné hovoriť o situácii, ktorá „priamo, tesne alebo blízko môže, ale nemusí nastať“. Preto je nevyhnutné tento pojem vykladať v kontexte s určitou situáciou, u ktorej sa predpokladá, že nastane „taký stav, ktorý je vyvolaný najmä nepredvídateľnou alebo neodvratiteľnou udalosťou nezávislou od ľudskej vôle s ktorou sa spájajú následky týkajúce sa ohrozenia zdravia alebo života človeka alebo hrozby vzniku značnej škody na majetku“, tak ako tento pojem definuje aj vyhláška Ministerstva životného prostredia SR č. 24/2003 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny. Dikcia ust. § 9 ods. 4 BytZ odkazuje ďalej v poznámkach pod čiarou okrem iných právnych predpisov aj na zákon č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov, ktorý určuje vlastníkovi bytového domu, spoločenstvu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome, ako aj správcovi bytového domu povinnosť zabezpečiť pri správe bytového domu plnenie úloh spojených s ochranou pred požiarmi. Tieto povinnosti sa týkajú spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu, akými sú chodby, nebytové priestory, schodiská a iné spoločné časti. Pojem „bezprostredné ohrozenie“ je preto bez pochyb nevyhnutné chápať z pohľadu možnosti, že takáto situácia nastane a treba byť na ňu pripravený. Z tohto dôvodu je opodstatnené konať v takomto prípade zo strany správcu alebo predsedu spoločenstva aj bez zabezpečenia súhlasu ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome formou rozhodnutia podľa ust. § 14b BytZ. V prípade, ak správca alebo predseda zistí poruchy alebo chyby na technických zariadeniach alebo poškodenie spoločných častí a spoločných zariadení domu, ktoré sú takého charakteru, že bezprostredne ohrozujú život, zdravie a majetok, sú povinní zabezpečiť nápravu v čo najkratšom možnom čase od zistenia alebo oznámenia ohrozujúceho stavu. Tu treba podotknúť, že každú vzniknutú situáciu je potrebné posudzovať individuálne s ohľadom na okolnosti za ktorých vznikne ako aj na možnosti, ktoré správca alebo predseda spoločenstva v danom čase reálne majú. Týmito možnosťami sa rozumejú jednak finančné možnosti a to disponibilné prostriedky vlastníkov na ich spoločnom bankovom účte a to najmä aktuálnu výšku zostatku fondu opráv. Ďalším faktorom sú tu reálne možnosti správcu či predsedu spoločenstva zabezpečiť konkrétneho dodávateľa (cena, rýchlosť nástupu na prácu, referencie atď.). V prvom rade však správca či predseda spoločenstva musia nielen vyhodnotiť naliehavosť situácie, a teda či vec znesie odklad (do hlasovania vlastníkov) alebo naopak je potrebné reagovať ihneď aj bez súhlasu vlastníkov. Iná bude situácia, keď v dome nastane havária napr. na vodovodnom, plynovom či kanalizačnom potrubí, ktorú je nutné riešiť okamžite a iný bude napr. dlhodobý nevyhovujúci stav strechy, cez ktorú pri zrážkach zateká do bytov, prípadne omietka na fasáde, ktorá z času na čas odpadne, prípade nastane porucha výťahu, v dôsledku ktorej sa výťah stane nefunkčným. Správca či predseda spoločenstva by mali predovšetkým zadokumentovať existujúci stav (písomne, fotodokumentáciou, prípadne videozáznamom) za účelom preukázania bezprostredne hroziacej škody práve bezprostredne hroziacej škody na zdraví, majetku alebo živote. Tieto dôkazy tak môžu slúžiť nielen k preukázaniu opodstatnenosti konania správcu či predsedu spoločenstva voči samotným vlastníkom, ktorí môžu potrebu rýchleho obstarania bez ich rozhodnutia spochybníť, resp. budú namietat cenu takéhoto výkonu. Rovnako môže byť dokumentácia skutkového stavu dôležitá pre uplatnenie poisťného plnenia z poistenia bytového domu. Za účelom dojednania čo najvýhodnejších podmienok takejto opravy by bolo účelné vyhlásiť výberové konanie, resp. aspoň dodržať postup pri obstarávaní tovarov a služieb, ktorý je správca povinný v bytovom dome zverejniť podľa ust. § 8b ods. 1 písm. k) BytZ. V prípadoch odstraňovania náhlych havarijných stavov, ktoré je nutné riešiť ihneď, však na dodržanie zverejnených pravidiel pri obstarávaní tovarov a služieb spravidla nie je dostatočný časový priestor. 3. Nedostatok finančných prostriedkov na účtoch v banke Praktický problém však môže nastať vtedy, ak správca či predseda nemôžu splniť uvedenú povinnosť bez zbytočného odkladu z dôvodu, že finančný zostatok vo fonde opráv nie je dostatočný na pokrytie nákladov na nevyhnutnú opravu. V takom prípade existujú síce možnosti v podobe prijatia rozhodnutia o zvýšení mesačného príspevku do fondu opráv či uložení povinnosti vlastníkom o jednorazovom navýšení tohto fondu alebo získanie úveru v banke, avšak na takýto právny úkon vrátane jeho zabezpečenia sa vyžaduje minimálne dvojtretinové kvórum v zmysle ust. § 14b ods. 2 písm. b a c) BytZ. Takýto súhlas nemusí byť v praxi jednoduché dosiahnuť, pričom aj vybavenie môže trvať dlhšiu dobu. Správca či predseda môžu byť postavení pred rozhodnutie, aby v prípade vzniku bezprostredného ohrozenia a zároveň nedostatku prostriedkov na bankovom účte vlastníkov v záujme odvrátenia hroziacej škody z vlastného majetku uhradili náklady alebo ich časť spojené s odvrátením hroziacej škody. Ich náhradu si následne môžu uplatňovať voči vlastníkom bytov a

nebytových priestorov aj prostredníctvom súdneho konania v prípade, ak vlastníci odmietnu túto náhradu správcovi alebo predsedovi uhradiť. Ustanovenie § 9 ods. 4 BytZ však nie je naformulované vhodne, nakoľko vyvoláva viaceré otázky. Zákonodarca pri jeho koncipovaní zrejme nebral do úvahy praktické možnosti a nezamýšľal sa nad jeho jednotlivými dôsledkami v rôznych situáciách. 4. Plnenie generálnej prevenčnej povinnosti priamo vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru V praxi nie je celkom ojedinelá ani situácia, keď správca či predseda spoločenstva odmietne zabezpečiť odstránenie chyby, poruchy alebo poškodenia spoločných častí, spoločných zariadenia a príslušenstva domu. Môže to byť napr. z dôvodu, že správca či predseda vyhodnotia situáciu tak, že nejde o bezprostredné ohrozenie života, zdravia a majetku a napr. z tohto dôvodu neiniciujú zvolanie schôdze alebo vyhlásenie písomného hlasovania. Dotknutý vlastník bytu alebo nebytového priestoru, ktorému napr. cez strechu zateká do bytu alebo mu hrozí iná škoda v dôsledku poškodenia spoločnej časti alebo spoločného zariadenia domu musí spravidla situáciu riešiť urgentne. Nemôže tak čakať na zvolanie schôdze vlastníkov, čomu predchádza zákonom ustanovený proces, ktorý trvá niekoľko dní (pozri ust. § 14a ods. 1 BytZ). Na podanie žiadosti o zvolanie schôdze či vyhlásenie písomného hlasovania však dotknutý vlastník potrebuje disponovať minimálne štvrtinou hlasov všetkých vlastníkov v dome. Ak by však aj v prípade hlasovania o oprave spoločnej časti či spoločného zariadenia domu ostatní vlastníci rozhodli, že túto investíciu neschvália, dotknutý vlastník bytu či nebytového priestoru je postavený pred dilemu, či má použiť svojpomoc alebo sa má domáhať svojich práv na súde (napr. formou žaloby prehlasovaného vlastníka podľa ust. § 14a ods. 8 BytZ). Keďže uplatnenie práv súdnou cestou by bolo zrejme zdĺhavé a samo osebe by nevyriešilo dotknutému vlastníkovi problém (napr. zatekanie do bytu), vlastník má nielen možnosť, ale aj generálnu prevenčnú povinnosť vzniknutú alebo hroziacu škodu na spoločných častiach a zariadeniach domu, ktorá priamo ovplyvňuje výkon jeho vlastníckych práv odstrániť sám na vlastné náklady. Následne má takýto poškodený vlastník v zmysle ust. § 419 OZ právo na náhradu účelne vynaložených nákladov a na náhradu škody, ktorú pritom utrpel, aj proti tomu v koho záujme konal a to najviac v rozsahu zodpovedajúcom škode, ktorá bola odvrátená. Náhrada vzniknutej škody by tak mala byť uhradená z fondu prevádzky, údržby a opráv, prípadne z poistenia domu a v krajnom prípade aj od správcu, ak ju aj ten svojím nepružným postojom keď už nie spôsobil, tak minimálne jej rozšíreniu nezabránil. V konečnom dôsledku jediným kompetentným orgánom spôsobilým na posúdenie všetkých podmienok a aspektov vzniku škody v konkrétnej situácii, najmä v prípade rozporov bude zrejme jedine súd v civilnom sporovom konaní. V tomto súdnom konaní však bude na žalobcovi (poškodenom), aby preukázal splnenie všetkých zákonných predpokladov vzniku škody v prípade jej uplatnenia voči správcovi ako žalovanému v súdnom spore. V tejto súvislosti poukazujeme na rozhodnutie Krajského súdu v Bratislave, sp. zn. 6 Co 95/2015 z 24.10.2018. V tomto konaní súd zaviazal spoločenstvo vlastníkov k náhrade škody spôsobenej vlastníkovi bytu, ktorý na svoje náklady po opakovanom zatekaní do bytu opravil hydroizoláciu spoločnej časti domu, keďže vlastníci predtým túto odmietli uhradiť z fondu opráv. Súd pritom poukázal, že uvedená vada na terase bytového domu, cez ktorú zatekalo do bytu, sa mala hradiť z fondu opráv v zmysle ust. § 10 ods. 3 BytZ. Rovnako poukazujeme aj na podobný prípad rozhodnutý Krajským súdom v Banskej Bystrici, sp. zn. 14 Co 723/2015 z 15. 11. 2016, v ktorom išlo tiež o zatekanie do bytu cez strechu bytového domu. V danom prípade odvolací súd potvrdil rozsudok okresného súdu, ktorým žalovanému spoločenstvu vlastníkov uložil povinnosť zabezpečiť prevádzku, údržby a opravu spoločných častí bytového tak, aby v predmetnom byte neboli na žiadnom mieste vnútorného povrchu stropu, stien a podlahy viditeľné stopy po plesni ani po kondenzácii vodnej pary a viditeľný rast plesní na vnútorných povrchoch stien a predmetov v lehote do 9 mesiacov od právoplatnosti rozsudku. Obe spomínané súdne rozhodnutia sú cit. v judikatúre ku komentovanému ustanoveniu. Okrem toho možno spomenúť aj prípady, kedy súdy v podobných skutkových okolnostiach žaloby o náhradu škody spôsobenú zatekaním do bytov zamietli z dôvodu nepreukázania zákonných predpokladov zodpovednosti za škodu. Ide napr. o rozsudok Krajského súdu v Banskej Bystrici, sp. zn. 15 Co 1128/2014 z 10. 2. 2016 a rozsudok Krajského súdu v Bratislave, sp. zn. 8 Co 167/2017 z 28. 1. 2020.“

V danom prípade možno uvažovať aj nad splnením predpokladov (naplnenie skutkovej podstaty) trestného činu všeobecného ohrozenia zo strany správcu pri správe bytového domu, keď pod balkónmi vedie chodník a pod druhým prístup do garáží, pod ktorými sa môže zdržiavať množstvo osôb, ktoré tieto balkóny (popraskané sklo a nezabezpečené tmelom) bezprostredne ohrozujú na zdraví a živote pádom skla a porezaním, uvedené môže nastať kedykoľvek. Správca ani po jej upozornení nezabezpečil výmenu skiel a ich utmelenie, hoci tak možno rýchlo a jednoducho bez neprimeraného finančného zaťaženia vykonať, ako ani nespravil opatrenia, ktorými by zamedzil akýmkoľvek škodám.

Nariadením neodkladného opatrenia, by súd splnil sledovaný účel, poskytol by ochranu jej bezprostredne ohrozenému životu, zdraviu a majetku a bezodkladne by upravil pomery. Tieto skutočnosti

odôvodňujú naliehavosť a nutnosť úpravy pomerov strán navrhovaným spôsobom. Zároveň nariadenie neodkladného opatrenia vo veci je zároveň akútnejšie vzhľadom na jej zhoršený zdravotný stav (ktorý potvrdzujú aj ďalšie lekárske nálezy z mesiaca október 2025).

Rozhodnutie súdu prvej inštancie je založené na prílišnom formalizme. Rozhodnutie súdu prvej inštancie je v celosti arbitrárne, ide o tzv. arbitrárny exces, ktorý je navyše posudzovaný v prospech prostistrany, bez jej vyjadrenia, bez pojednávania, bez preukázania a osvedčenia záverom súdu, bez akýchkoľvek jej tvrdení, ktorých jedine osvedčenie by mal súd skúmať. Celé odôvodnenie rozhodnutia súdu prvej inštancie vyznieva nanajvýš ako prípadná obrana druhej strany v konaní (žalovaného) bezpredmetným negovaním jej tvrdení a dôkazov, bez zaoberania sa relevantnými tvrdeniami v návrhu (ktoré náležite osvedčila bez akýchkoľvek pochybností), ktorými je viazaný a ktorých osvedčenie musí mať súd za preukázané. Súd sa zaoberal skutočnosťami, ktoré v návrhu ani netvrdila (príbuzný vzťah s poručiteľom, znalosť pomerov pred nadobudnutím vlastníctva, pád plafóna v roku 2023 a iné skutočnosti, ktoré nevyplývajú z jej tvrdení, ako ani predložených dôkazov). Súd prijímal ničím nepodložené a nepreukázané závery. Takéto rozhodnutie súdu, ktoré je aj v príkrom rozpore so zákonným znením CSP, aj ZoVB, sa nejaví ani ako spravodlivé! Je tak zrejmé, že súd prvej inštancie sa v odôvodnení napadnutého uznesenia náležite nevysporiadal s pomerne rozsiahlou argumentáciou navrhovateľky uvádzanou v návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, pričom táto si vyžadovala špecifickú odpoveď (odpovede), ktorú je nevyhnutné zodpovedať, aby súd prvej inštancie mohol dospieť k právnenému záveru, že navrhovateľka neosvedčila spôsobilosť návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia a rovnako potrebu úpravy vzťahov voči odporčyni. Argumenty navrhovateľky sú pritom právne významné pre posúdenie právnej otázky, spôsobilosti návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia a potreby dočasnej úpravy vzťahov medzi stranami. Navrhovateľka nedostala zo strany súdu prvej inštancie na svoje argumenty v kontexte týchto právnych záverov jednoznačnú odpoveď. Odmietnutím sa zaoberať týmito argumentmi navrhovateľky, súd prvej inštancie porušil právo navrhovateľky na spravodlivý súdny proces, vrátane jej práva preukázať (osvedčiť) v konaní ňou tvrdené skutočnosti o spôsobilosti a dôvodnosti jej návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia. Takýto postup súdu prvej inštancie je preto nutné označiť ako arbitrárny, odporujúci princípu materiálneho právneho štátu. Keďže súd prvej inštancie neskúmal vec z právne významných hľadísk, porušil tak základné právo navrhovateľky na spravodlivý súdny proces. Z odôvodnenia napadnutého uznesenia nie je možné vyabstrahovať akékoľvek úvahy súdu, ktoré viedli k tak jednoznačnému záveru o tom, že nie je osvedčená potreba úpravy pomerov a nie sú splnené všetky ostatné zákonné podmienky na nariadenie predmetného neodkladného opatrenia. V zmysle rozhodovacej praxe Ústavného súdu Slovenskej republiky, Najvyššieho súdu Slovenskej republiky ako aj Európskeho súdu pre ľudské práva každý právny argument musí vychádzať z platnej právnej normy alebo z právneho princípu, v opačnom prípade nie je takýto právny argument súdu v právnej argumentácii relevantný. Súd má povinnosť dostatočne jasne a zrozumiteľne formulovať dôvody, na ktorých svoje rozhodnutie založil, pričom ich dostatočnosť a relevantnosť sa musí týkať nielen skutkovej, ale aj právnej stránky rozhodnutia. Odôvodnenie svojho právneho záveru všeobecným odkazom na skutkový stav vecí, §§ znenie dotknutých ustanovení CSP, prípadne odkazom na všeobecný právny výklad právneho pojmu „osvedčovanie skutkových okolností pri nariadení neodkladného opatrenia navrhovateľom, či bezprostredné ohrozenie života, zdravia a majetku a posudzovania osvedčenia hmotnoprávneho nároku navrhovateľky“ je právne neudržateľné, neakceptovateľné a nepostačujúce na zdôvodnenie právnych záverov súdom prvej inštancie bez toho, aby súd prvej inštancie náležitým spôsobom nereflektoval na rozsiahle argumenty navrhovateľky a nedal navrhovateľke odpoveď prečo ich nepovažoval za relevantné pri riešení právnej otázky spôsobilosti návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia a potreby úpravy vzťahov medzi stranami, ako aj najmä danosti (dostatočného osvedčenia) jej hmotnoprávneho nároku. Navyše ide aj o nesprávne skutkové zistenia súdu prvej inštancie z vykonaných dôkazov (tvrdení navrhovateľky) ako aj nesprávne právne posúdenie vecí v otázke (ne)osvedčenia tvrdení navrhovateľky odôvodňujúcich nariadenie predmetného neodkladného opatrenia, a neosvedčenia hmotnoprávneho nároku, i keď má v prvom rade za to, že vyhodnotenie vykonaných dôkazov (podstatných tvrdení navrhovateľky) súdom prvej inštancie absentuje v odôvodnení napadnutého uznesenia. Navrhovateľka namieta zároveň aj nesprávne skutkové zistenia súdu prvej inštancie z vykonaných dôkazov (tvrdení navrhovateľky) ako aj nesprávne právne posúdenie vecí v otázke (ne)osvedčenia tvrdení navrhovateľky/ neosvedčenia hmotnoprávneho nároku odôvodňujúcich nariadenie neodkladného opatrenia i keď má v prvom rade za to, že vyhodnotenie vykonaných dôkazov (tvrdení navrhovateľky) súdom prvej inštancie absentuje v odôvodnení napadnutého uznesenia. Navrhovateľka má za to, že súd prvej inštancie dospel k nesprávnenému právnenému záveru, že neosvedčila spôsobilosť návrhu na neodkladné opatrenie a rovnako potrebu úpravy vzťahov medzi stranami. Navrhovateľka má za to, že pre účely nariadenia

neodkladného opatrenia dostatočne osvedčila (ba priam až nespochybniteľne preukázala listinnými dôkazmi a fotografiami) neodkladnú (naliehavosť a nutnosť) potrebu úpravy pomerov medzi stranami neodkladným opatrením s trvalou úpravou pomerov. Je preukázaný naliehavý právny záujem na neodkladnom opatrení (III. ÚS 601/2024), keď jej aj tretím osobám bezprostredne hrozí ujma na živote, zdraví a majetku havarijným stavom strechy, zatekaním, a havarijným stavom balkónov. V návrhu osvedčila jej vlastnícke právo k bytu, ako aj spoločným priestorom v bytovom dome (viď výpis z LV), dostatočne osvedčila vzťah medzi dodávateľom správy bytového domu (správcom) a spotrebiteľom vlastníčkou bytu a spoločných častí bytového domu, ako aj peňažných prostriedkov (viď zmluva o výkone správy), osvedčila, že správca má v predmete činnosti správu nehnuteľností (viď zmluva o výkone správy, výpis z obchodného registra), preukázala, že ide o situáciu vyžadujúcu bezodkladné riešenie (havarijný stav strechy, havarijný stav konštrukcie balkónov, skiel, tmelu, plechov, ktoré bezprostredne ohrozujú jej život, zdravie, majetok, ako aj život zdravie a majetok tretích osôb (nielen spoluvlastníkov), preukázala, že žiadala v septembri 2025 správcu o bezodkladné riešenie havarijného stavu balkónov a strechy v zmysle § 9 ods. 4 ZoVB (e-mailová komunikácia so správcom), o uvedené som žiadala aj predošlých správcov (žiadosť Hermesu a e-mailová komunikácia s Hermesom v júli a auguste 2024, žiadosť SBD BA I z decembra 2023, priložené k návrhu), pričom súčasného zároveň upovedomila, že bezodkladne ohrozujú život, zdravie a majetok jej, ako aj tretích osôb, preukázala, že správca uvedenú situáciu vôbec nerieši, ako aj nerieši ju spôsobom vyplývajúcim zo zmluvy o výkone správy a ZoVB (viď odpoveď správcu zo septembra 2025 o tom, že bude situáciu riešiť a navrhujú diskusiu vlastníkov, čo znamená, že ju nerieši, taktiež diskusia nie je zákonným spôsobom riešenia problému havarijného stavu, resp. stavu poškodenia spoločných častí bytového domu), osvedčila havarijný stav balkónov predloženými fotografiami, ako aj tvrdením, že havarijný stav balkónov bol zaznamenaný aj v zápisnici z mesiaca september 2024, všetky tvrdenia som osvedčila listinami, fotografiami priloženými k návrhu, osvedčila, že správca mailom z 30. septembra 2025 potvrdil havarijný stav balkóna a strechy, nakoľko odpovedal na jej žiadosť o riešenie havarijného stavu iba týchto spoločných častí bytového domu, že má povinnosť odstrániť havarijné stavy a týmto sa zaoberať, keď navrhol za účelom riešenia havarijného stavu prediskutovať problematiku na schôdzi vlastníkov. Je osvedčené, že spoločnými časťami bytového domu je strecha, ako aj balkóny. Zo ZoVB vyplýva, že postup riešenia havarijného stavu prostredníctvom diskusie vlastníkov nie je v súlade s týmto zákonom, nie je to relevantný spôsob riešenia problému. Je tiež zrejmé, že správca doposiaľ ani nezvolal žiadnu schôdzu vlastníkov. Z § 9 ods. 4 vyplýva povinnosť správcu konať - odstraňovať havarijný stav, aj bez súhlasu vlastníkov (teda bez schôdze, bez hlasovania, pričom správca je oprávnený čerpať za účelom opráv prostriedky z fondu opráv, má zákonné aj zmluvné zmocnenie). V návrhu osvedčila havarijný stav strechy fotografiami zaslanými jej predchádzajúcim správcom Hermesom, z ktorých vidno stav prežratej skorodovanej strechy nad jej bytom s kalužami vody po celej jej ploche, osvedčila, že do jej bytu zateká fotografiou stropu s vlhkými mapami, ako aj fotografiami stavu stropu s padnutou omietkou a poškodenou stenou z dôvodu zatekania pred rekonštrukciou stien v jej byte, čo neznamená odstránenie stavu zatekania a poškodenie muriva pod zatekajúcou strechou, osvedčila vlhkosť v jej byte fotografiou vlhkých máp zo zatekania z havarijnej strechy, osvedčila hrozbu pádu omietky zo stropu v spálni, ktorá už raz z dôvodu zatekania spadla (fotografia spadnutého muriva, plafónu), ktorého hrozba pádu nemusí byť viditeľná a spoznatelná pred pádom plafónu. Plafóny zvyčajne spadne aj z ničoho nič, bez predchádzajúcich prasklín, či vydutia. V návrhu osvedčila vznik plesní, keď vlhké zatekajúce prostredie je práve prostredím pre plesne, ktorá je neviditeľným mikroorganizmom a môže sa nachádzať aj vo vlhkých konštrukciách, osvedčila jej zdravotný stav astmatika, bronchitika, zápal priedušiek, výrazne zhoršený stav dýchacích ciest (lekárska správa z pľúcneho oddelenia), je osvedčené, že ide o akútny stav, pričom obdobie dažďov, zimy, snehu bude viesť k vzniku ďalších škôd a ich zväčšovaniu, či na jej zdraví, živote a majetku, resp. majetku strechy spoluvlastníkov. Taktiež tieto vplyvy majú priamy vplyv na prehlbovanie škôd zlého stavu balkónov. Vlhkosť zo zatekania má priamy vplyv na jej zdravotný stav, jej život, zdravie a majetok sú bezprostredne zatekaním a s tým súvisiacou vlhkosťou ohrozené. V návrhu poukázala na súvis zatekania, vlhkosti a plesní a priamy dopad na zdravie osoby s dýchacími problémami, astmatikom, ako aj, že uvedené práve spôsobuje zhoršenie zdravotného stavu, osvedčila, že popraskané sklá, bez tmelu bezprostredne ohrozujú (porezaním a vypadnutím) jej život a zdravie, ako aj život a zdravie tretích osôb chodiacich a zdržiavajúcich sa pod balkónmi, pod ktorými je prístupový chodník, a prístup do garáží (viď fotografie), je osvedčené, že je vo všeobecnom záujme (nielen v záujme spoluvlastníkov) odstrániť havarijný stav skiel, tmelov konštrukcií a plechov. V návrhu osvedčila, že je možné opravovať dom po častiach (zápisnica zo schôdze), osvedčila, že vo fonde opráv je dostatok finančných prostriedkov (cca 100.000 eur) ako aj, že oprava balkónových častí a strechy bude niekoľkonásobne nižšou sumou, ako je vo fonde opráv, je osvedčené, že riešenie stavu nebude finančne náročné (malá samostatná

časť strechy, nenáročná oprava skiel a konštrukcie balkónov. V návrhu osvedčila, že vykonané opravy budú primerané a efektívne, bude sa opravovať poškodená samostatná časť strechy nad jej bytom, nepomerne malá časť vo vzťahu k ostatným plochám striech cca 1/10, ide o strechu nad 2 izbami (fotografia google maps, cenová ponuka a nákres Hermesu, fotografia tejto časti strechy). Tiež je osvedčené, že oprava spoločných častí bytového domu prispeje k zveľadeniu a oprave majetku aj ostatných spoluvlastníkov, ktorí tieto časti spoluvlastnia a zamedzí sa vzniku väčších škôd na spoločnom majetku. Je preukázané, že fond opráv slúži na opravu spoločných častí, za týmto účelom sa uhrádza suma v mesačnom zálohovom predpise (ktorý priložila k návrhu) a fondom opráv disponuje správca, ktorý je povinný vykonávať opravy. Je osvedčené, že správca nijakým spôsobom nepreukázal potrebu celkovej rekonštrukcie bytového domu, naopak predchádzajúci správca konal iba k čiastkovým opravám, resp. vlastníkom dal na vedomie, že môžu dom opravovať po častiach alebo kompletne (na čo vlastne ani nie sú peniaze na opravu všetkého naraz, za 100.000 eur sa neopraví celý dom) (viď zápisnica zo schôdze 02/2025). Je osvedčené, že oslovila strechárske spoločnosti, ktoré sú ochotné za týždeň obhliadnuť strechu a predložiť správcovi cenovú ponuku, o čom správcu upovedomila a žiadala ho o oslovenie daných firiem (ako predošlého správcu Hermes, tak aj súčasného správcu). Je osvedčené, že predchádzajúci správca bez súhlasu vlastníkov opravoval časti strechy nad bytom pána B. (do ktorého zatekalo) a konal tak v zmysle § 9 ods. 4 ZoVB bez ich súhlasu (nebolo o tom hlasovania ani o výbere dodávateľa) (viď komunikácia s Hermesom z júla 2025). Je osvedčené, že strecha neplní svoju funkciu, zateká, je v zlom havarijnom stave (predložené fotografie), preteká, je osvedčená vlhkosť fotografiami vlhkých máp na strope a stenách, pádom omietky. Fotografiou a tvrdeniami o vlhkých mapách na strope a teda poškodzovaní jej bytu a jej zdravia, sa súd nezaoberal. Súd tieto jej tvrdenia ani nevyvrátil. Je osvedčený jej výrazne zhoršený zdravotný stav astmatika, alergika (lekárska správa), ktorý zatekanie a vlhkosť v byte bezprostredne ohrozuje na zdraví a živote, pričom súd sa s touto podstatnou skutočnosťou vôbec nezaoberal, ani predloženou lekárskou správou. Súd tieto jej tvrdenia ani nevyvrátil. Je osvedčený havarijný stav balkónov (komunikácia Hermes, žiadosť a odpoveď súčasný správca, fotografie balkónov) ako aj, že tento stav bezprostredne ohrozuje život, zdravie a majetok (najmä neutmelené sklá, popraskané sklá, ktoré môžu dorezať ju aj tretie osoby pádom pod balkónmi, skorodovaná konštrukcia a tetanus). Fotografiami a jej tvrdeniami sa súd nezaoberal a ani ich nevyvrátil. Je osvedčená potreba preváženia ochrany práv majetku, zdravia a života nad tzv. právom ostatných vlastníkov na financie vo fonde opráv ako nesprávne a bezpredmetne uzavrel súd. Navyše daný fond práve slúži na opravu spoločného majetku, na ktorý účel pri oprave časti strechy a balkónových konštrukcií bude práve použitý (na svoj účel). Navyše pri svojpomoci (ktorá v našom individuálnom prípade neprichádza do úvahy) by ňou uhradené financie za opravu boli následne požadované z fondu opráv ako náhrada škody. Súd tieto jej tvrdenia ani nevyvrátil. Je osvedčené naplnenie všetkých podmienok v zmysle § 9 ods. 4 ZoVB, a to poškodenie spoločných častí bytového domu, bezprostredné ohrozenie života zdravia a majetku. Je osvedčené, že bezodkladným konaním sa zabráni vzniku väčších škôd na zdraví, živote a majetku. Je osvedčené, že nedôjde k neproporcionálnemu zásahu do práv správcu (do zásahu žiadnych práv správcu, súd ani nekonkretizoval do akých práv správcu by uloženie povinnosti opraviť spoločné časti domu týmto rozhodnutím zasiahol), ani ostatných spoluvlastníkov (právo na ochranu zdravia a života je pred právom vlastníť majetok, navyše dôjde k oprave ich majetku a zamedzeniu vzniku väčších škôd na ich majetku, bude sa opravovať iba v nevyhnutnom rozsahu havarijnej časti strechy a balkónov, ktoré bezprostredne ohrozujú život, zdravie a majetok), preto nemožno ani uvažovať o neprimeranom zásahu do fondu opráv. Zároveň vyvrátila nesprávny výklad súdu § 9 ods. 4 ZoVB, pričom súd nezohľadnil individuálnu okolnosť prípadu - bezprostredné ohrozenie života a zdravia astmatika, alergika so zápalmi priedušiek, na ktoré zdravie a život toto zatekanie, vlhkosť, plesne, pád plafóna, bezprostredne vplýva a ohrozuje ho. Súd tiež neposudzoval bezprostredné ohrozenie života a zdravia neutmeleným popraskaným sklom, ktoré má niekoľko desiatok rokov. Súd sa nezaoberal s podstatnými okolnosťami prejednávaneho prípadu. Je osvedčené, že jej svedčí hmotnoprávny nárok v zmysle § 9 ods. 4 ZoVB (čo vyplýva aj z rozhodnutia v obdobnej veci zatekania do bytu zo strechy vydaného v riadnom civilnom sporovom konaní, kde súd uložil povinnosť správcovi odstrániť tento stav). Súd nesprávne posúdil, že neosvedčila existenciu jej hmotnoprávneho nároku. Navrhované neodkladné opatrenie poskytne ochranu aj z hľadiska princípu efektívnosti, s ktorým sa súd prvej inštancie v odôvodnení rozhodnutia vôbec nezaoberal, - uložením konkrétnej povinnosti správcovi bude skutočne možné dosiahnuť ochranu (bezprostredne ohrozeného života, zdravia a majetku), ktorej sa domáha. Navrhované rozhodnutie nariadenie neodkladného opatrenia je objektívnym spôsobom k ochrane ňou osvedčeného práva/nároku. Právne účinky neodkladného opatrenia zodpovedajú proporcionálnemu zásahu. Sledovaný účel nemožno dosiahnuť zabezpečovacím opatrením. Potreba naliehavej a nevyhnutnej úpravy pomerov spočíva v tom, že nenariadením neodkladného opatrenia

zo strany súdu by vznikol priestor pre konanie, ktoré by vytvorilo nezvratný stav (život, zdravie), prípadne pre také konanie, ktoré by viedlo k neodstrániteľným následkom (na živote a zdraví ako jej aj tretích osôb), ako aj by došlo k vzniku väčších škôd na majetku v jej výlučnom vlastníctve, ako aj na majetku v jej spoluvlastníctve. Súd neposudzoval, či osvedčila, neosvedčila ňou uvádzané tvrdenia, súd posudzoval iba potrebu nariadenia dokazovania (s neurčitým odkazom na domáhanie sa nároku v civilnom sporovom konaní), čo je pri neodkladnom opatrení nahradzujúcim trvalú úpravu pomerov neprípustné. Súd sa nezaoberal ňou osvedčenými podstatnými tvrdeniami v návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia a nezaoberal sa dôkazmi, ktorými tieto tvrdenia osvedčila. Nenariadil pojednávanie a nevypočul strany, hoci mal za to, že je to v danej veci potrebné. Preto žiada odvolací súd, v prípade, ak vzhľadom na potrebu nariadiť pojednávanie a vypočuť strany, aby nariadil pojednávanie vo veci a strany vypočul. Súd sa nezaoberal osvedčenou skutočnosťou, že vo fonde opráv je dostatok prostriedkov na čiastkové primerané a nevyhnutné opravy za účelom odstránenia havarijného stavu, ktorý bezprostredne ohrozuje život, zdravie a majetok. Súd sa nezaoberal článkami, ktoré mu dala do pozornosti, ako aj, že ide o článok od autora komentára JUDr. Valachoviča (na ktorý poukázala), ktorý považuje stav zatekajúcej strechy ako stav vyžadujúci bezodkladné riešenie v zmysle § 9 ods. 4 ZoVB. Nezaoberal sa relevantným spôsobom rozhodnutiami všeobecných súdov v skutkovo a právne obdobných veciach vzhľadom k prejednávanej veci. Uvedené rozhodnutia preukazujú, že je dôvodné nariadiť neodkladné opatrenie, že súdy ukladajú v zmysle § 9 ods. 4 ZoVB povinnosť správcu, a to aj v prípade zatekajúcich striech. Súd sa týmito rozhodnutiami nezaoberal relevantným spôsobom, a ústavnokonformným spôsobom. Súd sa nezaoberal ani generálnou prevenčnou povinnosťou správcu a vlastníkov predchádzať škodám. Súd nenaplnil princíp právnej istoty, teda postupoval v rozpore s daným princípom, zasiahol jej do práva na súdnu ochranu a zamedzil jej efektívny prístup k súdu (keď neposudzoval možnosť nariadenia neodkladného opatrenia s trvalou úpravou pomerov, ale arbitrárne ju odkázal na riešenie veci v civilnom sporovom konaní, bez akéhokoľvek bližšieho relevantného zdôvodnenia. Potreba pojednania a výsluchu strán nie je relevantný dôvod, uvedené možno vykonať aj v konaní o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia. Súd sa nezaoberal ex officio absolútnou neplatnosťou ustanovení zmluvy o výkone správy, hoci obchádzajú a priečia sa zákonu o vlastníctve bytov, čo je neprípustné. Súd napriek skutočnosti, že poukazuje na zápisnicu zo septembrovej schôdze vlastníkov z roku 2024, nevenuje pozornosť, že v danej zápisnici je zaznamenaný havarijný stav balkónov, ktorý bol zaznamenaný po obhliadke balkónov správcu v jej byte v mesiaci august 2024 (viď emailová komunikácia s Hermesom júl/august 2024 a zápisnica 09/2024) Súd sa nezaoberal individuálnymi okolnosťami prípadu. Nariadenie neodkladného opatrenia vo vzťahu k zatekaniu zo strechy v jej prípade je dôvodné a akútnejšie práve pre bezprostredné ohrozenie jej zdravotného stavu, ktorý je už teraz zhoršený, a ktoré zatekanie má bezprostredný vplyv na zdravie astmatika, osoby so zníženou imunitou, na časté zápal priedušiek a alergie. Je daná podmienka proporcionality zásahu, žiaden zásah do práv správcu nevznikne, minimálny zásah do majetku spoluvlastníkov, naopak dosiahne sa aj oprava ich majetku jeho zverádenie, zamedzenie vzniku väčších škôd aj na ich majetku (balkóny a strecha) prostriedkami z fondu opráv, ktorý je na to určený. Právo na ochranu života a zdravia má prednosť pred právom vlastníť majetok. Nedôjde k zásahu do práv druhej strany nad nevyhnutnú mieru. K vyššie uvedeným tvrdeniam a ich osvedčeniu poskytla ako navrhovateľka v rámci odôvodnenia svojho návrhu rozsiahle odôvodnenie, v podrobnostiach na ktoré v celosti odkazuje aj v rámci tohto odvolania, ako aj na dôkazy predložené súdu prvej inštancie. Neodkladné opatrenie má opodstatnenie tam, kde v konkrétnom prípade existuje odôvodnená obava, že jeho nenariadením by sa podstatne zhoršila právna pozícia žalobcu v danom právnom vzťahu. Pre nariadenie neodkladného opatrenia teda postačuje osvedčenie nároku, ktorému sa má poskytnúť predbežná ochrana. Pričom v prejednávanej veci bola osvedčená potreba úpravy pomerov, o ktorej nie sú žiadne pochybnosti a ide o naliehavú potrebu úpravy pomerov (za účelom ochrany života, zdravia, majetku a zamedzeniu vzniku väčších škôd na zdraví a majetku). Berúc v úvahu tvrdenia navrhovateľky, je namieste prijať záver, že návrh na neodkladné opatrenie je dôvodný, nakoľko v danom prípade nielenže existuje nebezpečenstvo bezprostredne hroziacej ujmy, zväčšovania škôd, a k ujme už došlo a to v podobe poškodenia bytu vo výlučnom vlastníctve (pád plafóna, mapy na strope, poškodenie steny a maľovky olupovanie omietky, vlhkosti v byte, zhoršenie zdravotného stavu navrhovateľky). Miera osvedčenia sa riadi danou situáciou, najmä naliehavosťou jej riešenia. Osvedčenie znamená, že súd pomocou ponúknutých dôkazných prostriedkov zisťuje najvýznamnejšie skutočnosti dôležité pre rozhodnutie o návrhu na neodkladné opatrenie. Postačuje, že osvedčené skutočnosti sa mu so zreteľom na všetky okolnosti javia ako nanajvýš pravdepodobné. Naliehavosť riešenia danej situácie navrhovateľka odôvodňuje okrem iného najmä tým, že jej ako aj tretím osobám hrozí vznik väčšej škody na majetku, ako aj škody na zdraví, resp. je bezprostredne ohrozený život a zdravie navrhovateľky, ako aj tretích osôb. Stav nie teda

iba hrozbou, čo samo o sebe nepochybne zhoršuje jej právnu pozíciu v danom právnom vzťahu, najmä nemožnosť navrhovateľky predmetnú nehnuteľnosť (a spoločné časti) užívať riadnym spôsobom, napriek jej aktívnemu prístupu k riešeniu havarijného stavu balkónov a strechy.

Napadnutým uznesením vo výroku II. súd prvej inštancie rozhodol o nároku na náhradu trov prvoinštančného konania tak, že žalovanej obchodnej spoločnosti nárok na náhradu trov konania nepriznal. Nakoľko uvedené rozhodnutie nie je v jej neprospech, avšak tiež spočíva na nesprávnom posúdení, resp. je zaťažené nepreskúmateľnosťou a je dôvodný predpoklad na zrušenie daného výroku ako výroku súvisiaceho, považuje za potrebné vyjadriť sa aj k rozhodnutiu o nároku na náhradu trov konania pred súdom prvej inštancie. Zároveň má za to, že argumentácia vo vzťahu k trovám prvoinštančného konania, je relevantná aj vo vzťahu k trovám odvolacieho konania. Rozhodovanie o trovách konania patrí ratione materiae do obsahu práva na spravodlivé súdne konanie (rozhodnutie ESLP vo veci Stankiewicz proti Poľsku, č. 46917/99, rozsudok zo 06. apríla 2006, § 60). Podľa čl. 4 ods. 2 Základných princípov CSP platí, že, ak takého ustanovenia niet, súd prejedná a rozhodne právnu vec podľa normy, ktorú by zvolil, ak by bol sám zákonodarcom, a to s prihliadnutím na princípy všeobecnej spravodlivosti a princípy, na ktorých spočíva tento zákon, tak, aby výsledkom bolo rozumné usporiadanie procesných vzťahov zohľadňujúce stav a poznatky právnej vedy a ustálenú rozhodovaciu prax najvyšších súdnych autorít. Súd prvej inštancie rozhodol v rozpore s čl. 4 ods. 2 Základných princípov CSP, keď nezohľadnil ustálenú rozhodovaciu prax súdnych autorít, neprihliadol na princípy všeobecnej spravodlivosti a princípy, na ktorých spočíva tento zákon, čím porušil dané ustanovenie, na ktoré sa v odôvodnení odvoláva, a ktoré podľa odôvodnenia na vec aplikoval, avšak nesprávne, v rozpore s jeho znením, zmyslom a účelom. Uvedené ustanovenie súd aplikoval nesprávne a nesprávne ho vyložil. Rozhodnutie súdu je zároveň arbitrárne, nepreskúmateľné. V prípade nejasností o tom, ako treba vykladať jednotlivé ustanovenie zákona, musí súd spoľahlivo ustáliť účel existujúcej právnej normy, ktorú musí v súlade so zákonom vykladať postupom, ktorý predpokladá článok 4 ods. 2 CSP. Tento postup súdu musí prioritne viesť k rozumnému usporiadaniu procesných vzťahov zohľadňujúcemu stav a poznatky právnej vedy a ustálenú rozhodovaciu prax najvyšších súdnych autorít (pozri uznesenie najvyššieho súdu sp. zn. 1VCdo/2/2017 z 19.4.2017). Súd prvej inštancie takto nepostupoval, v dôsledku čoho porušil jej právo na spravodlivý súdny proces (nepreskúmateľnosť, neodôvodnenosť, arbitrárnosť rozhodnutia), právo na prístup k súdu, právo na súdnu ochranu, princíp právnej istoty, ako aj vec nesprávne právne posúdil. Súd prvej inštancie pri rozhodovaní o trovách konania neaplikoval čl. 2 Základných princípov CSP, čl. 16 Základných princípov CSP, § 220 ods. 3. CSP v spojení s § 234 ods. 1 CSP, ktoré však mal aplikovať. Porušil princíp právnej istoty, nerozhodol v súlade s ustálenou rozhodovacou praxou najvyšších súdnych autorít a dôkladne a presvedčivo neodôvodnil odklon od ustálenej rozhodovacej praxe, čím porušil jej právo na prístup k súdu, ako aj právo na súdnu ochranu, rozhodnutie súdu je nepreskúmateľné, neodôvodnené, arbitrárne a v rozpore s rozhodovacou praxou najvyšších súdnych autorít, čím zároveň porušuje princíp právnej istoty a v konečnom dôsledku spočíva aj na nesprávnom právnom posúdení veci, keď súd tiež nesprávne aplikoval čl. 4 ods. 2 Základných princípov CSP.

V návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia vo vzťahu k rozhodnutiu súdu o nároku na náhradu trov konania navrhla aplikovať § 257 CSP, pričom uviedla: „Navrhovaný petit ohľadom výroku o nároku na náhradu trov konania: „Žiadna zo strán nemá právo na náhradu trov konania.“ (aplikujúc § 257 CSP). Aplikáciu dôvodov hodného osobitného zreteľa v nepriznaní trov odporkyni spočíva v situácii, keď sa spotrebiteľ domáha ochrany svojich práv, správca nekoná a preto musí spotrebiteľ iniciovať súdne konanie, je v slabšej pozícii ako dodávateľ a nevie sa inak domôcť nápravy, pričom odstránenia havarijného stavu sa u správcov bytových domov spotrebiteľ a vlastník bytu domáha niekoľko rokov (vždy od znova u nového správcu), avšak bezvýsledne. Z konaní predchádzajúcich správcov je zrejmé, že byt navrhovateľky nechávali pri opravách zámerne bez povšimnutia, resp. neriešili, vypúšťali z návrhov opráv žiadosti navrhovateľky (viď vypustená oprava konštrukcií a skiel balkónov predchádzajúcim správcom; oprava ostatných striech viditeľná na google maps satelite, jediné vynechanie skorodovanej strechy nad bytom navrhovateľky) s tým, že správcovské spoločnosti sa vyhovárajú na potrebu schválenia opráv vlastníckymi, čo je v príkrom rozpore s § 9 ods. 4 ZoVB. Preto nie je namieste priznať akékoľvek trovy správcovi, ktorý za správu dostáva odo mňa riadne zaplatené, avšak aj napriek tomu si neplní zákonné povinnosti a jediným východiskom vlastníka je obrátiť sa na súd a domáhať sa ochrany svojich práv, života, zdravia a majetku.“ Súd prvej inštancie sa s týmto jej návrhom na aplikáciu § 257 CSP z dôvodov hodných osobitného zreteľa spočívajúcich vo vzájomnom vzťahu účastníkov konania (spotrebiteľská zmluva, dodávateľ, spotrebiteľ, správca má konať v jej záujmoch vlastníka a za správu riadne platí, pričom sa nekoná v súlade so ZoVB) v odôvodnení rozhodnutia vôbec nezaoberal, nezdôvodnil prečo nevzhladol potrebu ňou navrhovanej aplikácie

ustanovenia § 257 CSP a uplatnenia dôvodov hodných osobitného zreteľa pri rozhodovaní o nároku na náhradu trov konania. Rozhodnutie súdu prvej inštancie je tak nepreskúmateľné, neodôvodnené, arbitrárne, nedávajúce odpoveď na jej podstatné tvrdenia (návrhy) uplatnené v návrhu, porušuje princíp právnej istoty, je v príkrom rozpore so základnými princípmi CSP, porušuje jej právo na prístup k súdu, právo na právnu ochranu, ako aj spočíva v nesprávnom právnom posúdení veci (arbitrárnosť rozhodnutia, nesprávna aplikácia a výklad). Navyše toto rozhodnutie súdu prvej inštancie je v príkrom rozpore s uznesením Najvyššieho súdu Slovenskej republiky z 28.11.2024 sp. zn. 5Cdo/171/2023, ktorý v bodoch 15. a 16. odôvodnenia daného uznesenia uvádza, že: „15. Z § 262 ods. 1 CSP vyplýva, že o nároku na náhradu trov konania rozhodne aj bez návrhu súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí. Trovy konania predstavujú súčasť celého súdneho procesu, t. j. tak ako má súd povinnosť rozhodnúť o veci samej, tak má aj povinnosť rozhodnúť o trovách konania. Právo na náhradu trov konania vzniká zo zákona a nemožno ho strane uprieť len preto, že si ho neuplatnila (ustanovenia § 258 a 259 CSP tým nie sú dotknuté). Súd teda o nároku o náhrade trov konania rozhoduje ex offo. Z toho plynie, že súd rozhodujúci o priznaní náhrady trov konania v zmysle 255 CSP je povinný vždy skúmať účelnosť vynaložených trov konania uplatnených úspešným účastníkom v spore, ako i skutočnosť, či nie sú splnené podmienky pre postup podľa 257 CSP. Nie je rozhodujúce, či je tomu tak pri uplatnení práva alebo jeho bránení. Judikatúra týkajúca sa rozhodovania o náhrade trov konania podľa OSP v znení účinnom do 30. septembra 2004 (napr. 5MCdo/21/2009) je pre totožnosť právnej úpravy použiteľná aj pre Civilný sporový poriadok. 16. Odvolací súd pri rozhodovaní o náhrade trov konania takto nepostupoval. Z odôvodnenia jeho rozhodovania vyplýva iba to, že aplikoval na rozhodnutie o náhrade trov odvolacieho a dovolacieho konania bez ďalšieho zásadu úspechu v konaní. Či sa zaoberal aj možnosťou aplikácie § 257 CSP z odôvodnenia nevyplýva, a preto je jeho rozhodnutie v tejto časti nepreskúmateľné, nakoľko, že trpí vadou podľa § 420 ods. 1 písm. f) CSP.“ Uvedené závery najvyššieho súdu sú plne aplikovateľné aj na prejednávaný prípad, súd prvej inštancie sa vôbec nezaoberal aplikáciou § 257 CSP (hoci tak má ex offo urobiť, navyše podala takýto návrh) a nezaoberal sa jej návrhom na aplikáciu uvedeného ustanoveniami a nezaoberal sa ani jej podstatnými tvrdeniami súvisiacimi s týmto návrhom. Z odôvodnenia rozhodnutia súdu prvej inštancie vôbec nevyplýva, či sa okrem aplikovania zásady úspechu v konaní, vôbec zaoberal aj možnosťou aplikácie § 257 CSP tak, ako navrhovala. Rozhodnutie súdu prvej inštancie je v tejto časti nepreskúmateľné a trpí vadou zmatečnosti. Navyše súd prvej inštancie postupoval v rozpore so zásadou právnej istoty (článkom 2 CSP), ako aj neodôvodnil odklon od uvedeného rozhodnutia najvyššieho súdu (ustálenej praxe najvyššej súdnej authority), čím porušil článok 2 Základných princípov CSP, čl. 4 ods. 2 Základných princípov CSP, čl. 16 Základných princípov CSP, § 220 ods. 3. CSP v spojení s § 234 ods. 2 a § 236 CSP. Taktiež je uvedené rozhodnutie súdu prvej inštancie v rozpore s Uznesením Ústavného súdu Slovenskej republiky zo 17.3.2015 sp. zn. II. ÚS 158/2015, zverejneným v Zbierke nálezov a uznesení Ústavného súdu Slovenskej republiky pod č. 59/2015, ktorého právna veta znie: „Dôvody hodné osobitného zreteľa pre nepriznanie náhrady trov konania -Právna úprava nevyučuje vidieť dôvody hodné osobitného zreteľa podľa § 150 ods. 1 Občianskeho súdneho poriadku aj vo vzájomných vzťahoch medzi účastníkmi či ich príbuzenským pomere. Vzájomné vzťahy medzi účastníkmi konania a ich príbuzenský pomer možno kvalifikovať ako dôvody hodné osobitného zreteľa podľa § 150 ods. 1 Občianskeho súdneho poriadku.“ Uvedené rozhodnutie (jeho právnu vetu) ústavného súdu je potrebné aplikovať aj na prejednávanú vec, nakoľko ona žiadala o uplatnenie dôvodov hodných osobitného zreteľa práve z dôvodu vzájomných vzťahov medzi účastníkmi, keď správca ako dodávateľ služby spravuje jej majetok (nehnutelnosť a vedie fond opráv), za túto správu mu riadne a včas platí, a nevidí dôvod znášať aj trovy konania správcu, keď mu za jeho správu platí riadne a včas, avšak správca jej nedodáva služby v súlade so ZoVB (ako aj zmluvou o výkone správy) - nekoná v zmysle § 9 ods. 4, resp. iných ustanovení - zvolanie schôdze a hlasovanie o otázkach..., ktorý je potrebné na ich zmluvný vzťah aplikovať, keďže majú uzatvorenú zmluvu o výkone správy v zmysle uvedeného zákona. Pričom o riešenie situácie správcu riadne písomne žiadala pred vyše dvoma mesiacmi, o havarijnom stave ho upovedomila (tento mu musel byť zrejmý aj z prevzatých dokumentov od predchádzajúceho správcu pri prebratí správy) a správca ohľadom riešenia tejto závažnej situácie ani nezačal konať, a to ani neprijal žiadne dočasné provizórne riešenia (ak by prichádzali do úvahy, neprišiel na prípadnú obhliadku do jej bytu, nenahlásil škodovú udalosť...). Doposiaľ nekonal zákonu o vlastníctve bytov zodpovedajúcim spôsobom. V danom prípade ide o závažné skutočnosti a životnú situáciu, ktorým je potrebné poskytnúť bezprostrednú ochranu zo strany správcu (ako aj zo strany súdu), a to ochranu života, zdravia a majetku vlastníka, spoluvlastníkov, ako aj tretích osôb. A nie ešte zaťažovať obozretného vlastníka, spotrebiteľa platením trov správcovi, ktorý situáciu vôbec nerieši a je mu ľahostajná. Navyše správca na prezentácii jeho spoločnosti v ich bytovom dome tvrdil, že má vlastné právne oddelenie a teda akékoľvek zastupovanie

správca advokátom by vlastníka neprimerane zaťažovalo trovami, v prípade ak týmto servisom disponuje samotný správca, ktorý má byť navyše zo zákona odborne spôsobilým na poskytovanie služieb v zmysle ZoVB, ktorý je aj zapísaný v zozname správcov, a teda má byť znalý zákonných možností riešenia vzniknutej situácie (§ 9 ods. 4 ZoVB, a o iných otázkach hlasovanie na schôdzi/písomné hlasovanie o otázkach zaradených správcom, a teda žiadna prípadná diskusia vlastníkov na schôdzi.). Sám správca nekonaním vo veci vlastne dohnal vlastníka spotrebiteľa k riešeniu jeho situácie prostredníctvom súdu. Ak by správca náležite konal zákonu zodpovedajúcim spôsobom, nemusela by vyvíjať akúkoľvek snahu na domáhanie sa ochrany jej práv a nárokov súdnou cestou. Navyše všeobecný súd je v zmysle § 193 CSP viazaný rozhodnutiami Ústavného súdu týkajúcimi sa základných ľudských práv a slobôd, čo je i v danom prípade, preto mal súd prvej inštancie rozhodovať aj v súlade s vyššie uvedeným uznesením ústavného súdu (ktorým je viazaný), a teda mal skúmať dôvody hodné osobitného zreteľa spočívajúcich vo vzájomných vzťahoch medzi účastníkmi/stranami sporu a zaoberať sa jej návrhom a v ňom uvedenými podstatnými tvrdeniami v zmysle aplikácie § 257 CSP, a tieto úvahy mal náležite a presvedčivo odôvodniť. Prípadne mal súd odôvodniť odklon od tohto rozhodnutia ústavného súdu, čo vôbec nezdôvodnil a zaťažil rozhodnutie nepreskúmateľnosťou. Keďže rozhodnutie o nároku na náhradu trov konania nevyznelo v jej neprospech, nemôže ho odvolaním napadnúť, ale žiada, aby ho odvolací súd zrušil ako súvisiaci výrok výroku vo veci samej, v prípade rozhodnutia o zrušení uznesenia súdu prvej inštancie o zamietnutí návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia. Navrhla, aby odvolací súd pri rozhodovaní o trovách odvolacieho konania aplikoval § 257 CSP a dôvod hodný osobitného zreteľa a žalovanej náhradu trov konania nepriznal, resp. aby takto rozhodol aj súd prvej inštancie po zrušení a vrátení vecí na ďalšie konanie. Petit: „Žalovanej náhradu trov prvoinštančného konania nepriznáva.“ „Žalovanej náhradu trov odvolacieho konania nepriznáva.“

Záverom ešte k veci ňou predložených rozhodnutí všeobecných súdov k nariadeným neodkladným opatreniam (Rozhodnutia všeobecných súdov - žalovaný správca) dopĺňa aj o rozhodnutie vo veci - dodávka vody - neodkladné opatrenie Okresný súd Bratislava III 23Cb/167/2019-22 z 29. júla 2019 + uznesenie Krajský súd v Bratislave z 13. januára 2020 sp. zn. 3Cob 231/2019, prejednané ústavným súdom v rámci ústavnej sťažnosti pod sp. zn. I. ÚS 174/2020, z ktorého tiež vyplýva pasívna vecná legitímácia správcu a nárok vlastníka v zmysle § 9 ods. 4 ZoVB na opravu spoločných častí bytového domu správcom bez súhlasu vlastníkov pri bezprostrednom ohrození života, zdravia a majetku. Čo je splnené aj v prejednávanej veci. Záverom poukázala na rozhodnutia ústavného súdu týkajúce sa neodkladných opatrení, ktoré sú podľa nej aplikovateľné aj na prejednávaný prípad v základnom konaní pred súdom prvej inštancie a odvolacím súdom, z ktorých citovala, a to: I. ÚS 155/2017, III. ÚS 60/2018, II. ÚS 344/2019, I. ÚS 358/2021, I. ÚS 191/2019, IV. ÚS 83/2019, III. ÚS 406/2023, III. ÚS 175/2017, III. ÚS 458/2022, III. ÚS 422/2021 a I. ÚS 206/2018. Prílohou odvolania bola Lekárska správa - nález z ORL Centrum Bezručova z 23.10.2025 a Zápisnica zo schôdze vlastníkov bytového domu F. XX konanej dňa 3.9.2024.

3. Žalovaný v podaní z 11.12.2025 (po doručení mu návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia s prílohami, podania žalobkyne z 3.10.2025, napadnutého uznesenia súdu prvej inštancie, odvolania žalobkyne a oznámenia odvolacieho súdu o možnosti vyjadriť sa k odvolaniu a k návrhu do 10 dní) v stanovenej lehote uviedol, že ako správca bytového domu na adrese F. XX, G., predkladá vyjadrenie k návrhu žalobkyne na nariadenie neodkladného opatrenia. Správu predmetného bytového domu vykonáva od 1.8.2025. Po prevzatí správy sa oboznámili s technickým stavom domu a postupne preberali kompletnú agendu od predchádzajúceho správcu. Identifikovali viaceré technické problémy, vrátane potreby sanácie balkónov, ako aj problémov súvisiacich so strešným plášťom. Zo zmluvy o výkone správy, ktorá má povahu spotrebiteľskej zmluvy podľa ZoVB, vyplýva, že správca je oprávnený čerpať prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv výlučne na základe schválenia vlastníkami v súlade s citovaným zákonom. Správca preto nemôže vykonávať rozsiahle technické zásahy alebo obnovu bez predchádzajúceho rozhodnutia vlastníkov. Dňa 26.11.2025 sa konala schôdza vlastníkov bytov a nebytových priestorov, na ktorej bola prítomná aj žalobkyňa. V bode č. 7 programu schôdze sa riešila problematika obnovy bytového domu a prijali sa závery smerujúce k urýchlenému riešeniu zistených nedostatkov. Správca sa na schôdzi zaviazal vykonať nápravu v čo najkratšom možnom čase a v rámci svojej pôsobnosti podniká príslušné kroky. Zároveň považuje za podstatné uviesť, že žalobkyňa je členkou pracovnej skupiny pre obnovu bytového domu, ktorá bola vlastníkami zriadená práve za účelom koordinácie ďalšieho postupu. Vzhľadom na skutočnosť, že opatrenia na odstránenie nedostatkov sú už v procese realizácie a že pracovná skupina - ktorej je žalobkyňa členkou - spolupracuje so správcom, považuje nariadenie neodkladného opatrenia za neodôvodnené a nadbytočné. Prílohou vyjadrenia bola Zápisnica zo schôdze konanej dňa 26.11.2025.

4. Žalobkyňa sa v jej podaní z 9.1.2026 vyjadrila k vyjadreniu žalovaného tak, že je vágne, pričom žalovaný svoje všeobecné tvrdenia vo vyjadrení nepreukázal (neosvedčil) žiadnym relevantným dôkazom. Tiež sa nevyjadril k všetkým jej tvrdeniam a ňou predloženým dôkazom. Žalovaný vo vyjadrení všeobecne uvádza, že „identifikovali sme viaceré technické problémy, vrátane potreby sanácie balkónov, ako aj problémov súvisiacich so strešným plášťom". Tieto svoje tvrdenia bližšie nekonkretizuje, teda aké konkrétne problémy žalovaný identifikoval, ako aj tieto zistenia nepredložil žiadnymi listinami, z ktorých by vyplývali. Taktiež nie je zrejmé, ktoré technické problémy a sanácie považuje za urgentné, resp. havarijné. Samotný žalovaný potvrdil, že zmluva o výkone správy má spotrebiteľský charakter, a teda ide o jej nárok spotrebiteľa v súdnom konaní, čo teda tiež vyvracia nesprávne arbitrárne závery súdu prvej inštancie v prijatom uznesení (ako aj v nesprávnom postupe vyrubenia jej súdnych poplatkov za návrh a podané odvolanie, čím súd prvej inštancie zasiahol okrem iného aj do jej práva vlastníť majetok). Žalovaný ďalej uvádza, že správca nemôže vykonávať rozsiahle technické zásahy bez predchádzajúceho rozhodnutia vlastníkov. Správca uvádza, že „z tejto zmluvy vyplýva, že správca je oprávnený čerpať prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv výlučne na základe schválenia vlastníkami v súlade s citovaným zákonom". Uvedené tvrdenia správcu považuje za zavádzajúce a nepravdivé. Navyše správca ani nekonkretizuje, z ktorých ustanovení zmluvy o výkone správy, či ZoVB tak má vyplývať (hoci túto zmluvu, aj zákon by mal perfektne poznať). Uvedené je v príkrom rozpore s §9 ods. 4 ZoVB, ku ktorému sa mimochodom správcovská spoločnosť vôbec nevyjadrila, hoci je predmetom ňou podaného návrhu, a práve zákon stojí nad zmluvou o výkone správy (ustanovenia v rozpore so zákonom sú absolútne neplatné. priečia sa mu a ho obchádzajú), zmluva naň odkazuje, ako aj zákonné ustanovenia oprávňujú správcu opravovať závady bez súhlasu vlastníkov (viď odvolanie, v ktorom poukázala na príslušné články zmluvy o výkone správy. Preto uvedené tvrdenie správcu je nepravdivé a v rozpore so zmluvou o výkone správy a ZoVB. Správca vo vyjadrení poukazuje na schôdzu vlastníkov bytov a nebytových priestorov konanú dňa 26.novembra 2025. Podotkla, že deň pred konaním schôdze poslala správcovskej spoločnosti urgenciu, ako aj dopyt, aké úkony vykonal v súvislosti s havarijným stavom samostatne oddelenej časti strechy nad jej bytom. Následne osobne navštívila správcovská spoločnosť dňa 26.11.2026, kde sa stretla s pánom riaditeľom, ako aj im pridelenou technikou. Zo stretnutia vyplynulo, že vo veci odstránenia zatekania strechy neboli do daného dňa vykonané žiadne úkony. V prílohe priložila jej podanie adresované správcovskej spoločnosti, na ktoré jej správca odpovedal, že havarijný stav strechy bude odstránený v čo najkratšom čase. Uvedené správca doposiaľ nevykonal. Podotkla, že v danej odpovedi správca neuvádza potrebu zriadenia nejakej komisie/pracovnej skupiny za účelom riešenia havarijného stavu, ako ani potrebu písomného hlasovania vlastníkov za účelom riešenia havarijného stavu zatekania strechy. Správca deklaruje, že bude havarijný stav strechy odstránený v čo najkratšom čase. Správca vo svojom vyjadrení ďalej uvádza, že „v bode č. 7 programu schôdze sa riešila problematika obnovy bytového domu a prijali sa závery smerujúce k urýchlenu riešenia zistených nedostatkov. Správca sa na chôdzi zaviazal vykonať nápravu v čo najkratšom možnom čase a v rámci svojej pôsobnosti podniká príslušné kroky." Uvedené tvrdenia sú opäť vágne a všeobecné, pričom nie sú ničím zo strany správcu preukázané (osvedčené). Nie je zrejmé aké kroky konkrétne správca od podania jej žiadosti v mesiaci september 2025 vykonal, ani bližšie nekonkretizuje aké úkony (kroky) vykonal po konaní schôdze. Je tak zrejmé, že správca je v danej veci nečinný a to už viac ako 4 mesiace (teda štvrt' roka). Správca jej do dnešného dňa neoznámil (ako ani ostatným vlastníkom) aké kroky vo veci vykonal, aké konkrétne nedostatky (poruchy) zistil, nezvolal žiadne písomné hlasovanie vo veci strechy a balkónov (ak tvrdí, že je potrebný súhlas vlastníkov) a situácia je ponechaná bez krokov a riešení. Nie je teda zrejmé, čo je pre správcu vykonania nápravy v čo najkratšom možnom čase, správca nekonkretizuje žiadne termíny, a teda nie je zrejmé kedy chce začať vo veci vôbec konať. Tvrdenia správcu, že žalobkyňa je členkou skupiny pre obnovu bytového domu, ktorá bola zriadená za účelom koordinácie ďalšieho postupu, sú zavádzajúce a vo veci bezodkladného riešenia odstránenia havarijného stavu irelevantné. Zo zákona, zmluvy, ako ani zo schôdze nemožno zistiť kompetencie a právomoc danej skupiny. Preto nie je zrejmé, aké úkony bude skupina presne do budúcnosti vykonávať. Daná skupina tiež nebola zriadená za účelom odstránenia havarijného stavu zatekania do jej bytu, ako ani opravy konštrukcie a skiel balkónov prináležiacich k jej bytu. Toto tvrdenie je opäť zavádzajúce, nemá žiaden vzťah k riešeniu havarijného stavu zo strany správcu. Ide o skupinu zriadenú k všeobecnej obnove balkónov a strechy, avšak nevedno k čomu presne. Ako vyplýva z bodu 7 sa v tejto časti riešila strecha a komín, avšak nad jej bytom sa žiaden komín na streche nenachádza (čo je zaznamenané v zápisnici a preukazuje skôr celkovú opravu rôznych častí bytového domu - ktoré nie sú v havarijnom stave, a nie riešenie havarijného stavu spoločných priestorov nad jej bytom, resp. prináležiacich k jej bytu). Preto išlo o všeobecnú rozpravu

k celej streche a všetkým balkónom (ale u nich iba opadajúce murivo z platní balkónov a nie sklo a skorodovaná konštrukcia balkóna jej bytu). Navyše členstvo v skupine môže kedykoľvek vypovedať, a nie sú v nej všetci vlastníci (ktorí by boli oprávnení jedine hlasovať a prijímať rozhodnutia). Teda daná skupina môže mať výlučne odporúčací charakter, a nemôže mať decíznu kompetenciu vo vzťahu riešenia havarijného stavu zatekania a konštrukcie balkónov prináležiacich k jej bytu. Avšak naďalej platí, že správca je povinný konať v zmysle príslušných ustanovení zmluvy o výkone správy (odstraňovanie poškodenia spoločných častí bez súhlasu vlastníkov z ich finančných prostriedkov čl. IX bod 7 prvá veta zmluvy) a § 9 ods. 4 ZoVB. Správca do dnešného dňa (teda mesiac a pol po konaní schôdze) členom pracovnej skupiny nedoručil žiadne podklady týkajúce sa bytového domu. A teda je zrejmé, že správca nič nerieši a pracovná skupina sa nemá k čomu vyjadrovať. Správca v závere uvádza, že „opatrenia na odstránenie nedostatkov sú už v procese realizácie a že pracovná skupina - ktorej je žalobkyňa členkou - spolupracuje so správcom, považujeme nariadenie neodkladného opatrenia za nedôvodné a nadbytočné.“ Ide opäť o zavádzajúce ničím nepodložené tvrdenie správcu. Ako uviedla všeobecné zriadenie akejsi komisie v rámci schôdze k balkónom a streche (a nie za účelom riešenia havarijného stavu strechy a balkónov prináležiacich k jej bytu), nemôže byť a ani nie je adekvátnym a zákonu a zmluve zodpovedajúcim spôsobom riešenia situácie zo strany správcu. Členmi skupiny nie sú všetci vlastníci, nie sú zrejme kompetencie danej skupiny, a navyše správca skupine žiadne podklady do dnešného dňa nepredložil, a teda správca so skupinou vôbec aktívne nespupracuje. Teda celá vec sa reálne nerieši, správca nepodniká žiadne kroky k urýchlenému vyriešeniu havarijného stavu (v čo najkratšom možnom čase), hoci už mohol 4 mesiace konať, o ktoré ho viackrát žiadala a to (okrem iného) aj vzhľadom na jej zhoršený zdravotný stav, ako aj opakované riziko pádu plafóna z dôvodu zatekania. Správca jedine na schôdzi (tak ako je zachytené v bode č. 7 zápisnice predloženej správcom) relevantne uviedol, že zákon ukladá správcovi povinnosť odstrániť havarijný stav, ktorý sa momentálne nachádza v byte u pani D., a to zatekaním do bytu technička prisľúbila, že osloví firmy na zistenie príčiny, aby v čo najkratšom čase prebehla oprava. Je teda zrejmé, že samotný správca vyhodnotil zatekanie zo strechy do bytu ako havarijný stav (čo tiež vyvracia nesprávne závery súdu prvej inštancie, ktoré nevedno na základe čoho súd prvej inštancie prijal, keď v návrhu dostatočne osvedčila, že ide o havarijný stav a samotný správca to potvrdil). Nevedno prečo správca stav aktívne a bezodkladne nerieši v zmysle § 9 ods. 4 ZoVB, hoci má túto povinnosť a vo fonde je dostatok finančných prostriedkov (k 31. 10. 2025 bolo 93,678,11 € - viď bod 3 správcom predloženej zmluvy o výkone správy) a správca má aj v zmysle zmluvy o výkone správy opravovať tento stav bez súhlasu vlastníkov z ich finančných prostriedkov (viď bližšie zdôvodnenie v ňou podanom odvolaní). Správca doposiaľ ani nepredložil žiadne zistenia od firiem, cenové ponuky, možno uzavrieť, že je nečinný. Navyše na konanej schôdzi správca absolútne neriešil havarijný stav ohľadne kovovej skorodovanej konštrukcii balkónov, popraskané neutmelené sklá, a teda v tejto veci tiež nijak nekoná, hoci daná vec je tiež predmetom jej žiadostí adresovaných správcovi, ako aj predmetom návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia. Správca nepredložil žiadne podklady, tvrdenia ohľadne aktívneho riešenia situácie z jeho strany zákonu zodpovedajúcim spôsobom v zmysle § 9 ods. 4 ZoVB, či už v zmluve o výkone správy zodpovedajúcim spôsobom (oprávnenie správcu bez súhlasu vlastníkov opravovať spoločné časti domu ak bezprostredne ohrozujú život, zdravie, majetok). Správca počas 4 mesiacov doposiaľ k žiadnej oprave nepristúpil (a to ani čiastkovej predbežnej, či úplnej), ani nepredložil žiadne podklady a zistenia - relevantné dokumenty, ktoré by osvedčovali, že vo veci reálne koná, napr. oslovenie strechárskych firiem ohľadom cenových ponúk, posudok ohľadom zistenia príčiny zatekania, atď., oznámenia predpokladaného termínu opravy strechy...Správca navyše nevykonal ani dočasné opatrenia, ktoré by zmiernili zatekanie, napr. prekrytie strechy, či iné adekvátne opatrenia pred opravou strechy a balkónov prináležiacich k jej bytu. Keďže stav je stále rovnaký (a vlastne ešte aj horší, poškodenia sa zväčšujú, zdravie sa zhoršuje, sneží, prší, mrzne) ako bol v čase adresovania jej žiadosti správcovi na riešenie havarijného stavu v mesiaci september 2025, ako aj v mesiaci november 2025 a naďalej je bezprostredne havarijným stavom spoločných častí bytového domu ohrozené život, zdravie a majetok (ako jej, tak aj spoluvlastníkov a tretích osôb), aj naďalej sú dané dôvody na nariadenie neodkladného opatrenia súdom, ktoré navyše dostatočne v podanom návrhu osvedčila a správca ich relevantným spôsobom (resp. nijak) nespochybnil. Bezprostredné ohrozenie jej majetku, života a zdravia naďalej pretrváva a potreba riešenia situácie je naliehavá. V mesiaci október 2025 mala akútny zápal dýchacích ciest (priedušiek) v trvaní vyše 3 týždňov, kde jej boli opäť nasadené ATB. Uvedené preukazuje komunikáciou s pani všeobecnou doktorkou, kde jej písala o zhoršenom stave. Práve ohrozenie života, zdravia a majetku odôvodňuje potrebu bezodkladného nariadenia neodkladného opatrenia a riešenia celej situácie. Za vyhovenie jej návrhu a nariadeniu neodkladného opatrenia za účelom zabezpečenia bezprostrednej ochrany jej života, zdravia a majetku (ako aj tretích osôb) vopred ďakuje. Prílohou

vyjadrenia je e-mailová komunikácia strán z 24.9.2025 až 26.11.2025 a e-mail žalobkyne adresovaný B. O..

5. Žalovaný v podaní z 13.1.2026 uviedol, že sa k veci samej aj k návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia už riadne vyjadril v predchádzajúcom podaní z 11.12.2025, na svojom doterajšom stanovisku v plnom rozsahu zotrváva a považuje ho za dostatočné, vecné a právne opodstatnené. Žiadal, aby odvolací súd rozhodol v súlade s rozhodnutím súdu prvej inštancie, ktoré považuje za zákonné a vecne správne.

6. Inštitút neodkladného opatrenia upravuje CSP v ustanoveniach § 324 a nasl. ako tzv. osobitný procesný postup, ktorému zodpovedá zjednodušený a zrýchlený postup pri rozhodovaní o návrhu na jeho nariadenie a súčasťou takejto špecifickej úpravy je jej založenie, okrem iného, i na momente prekvapenia tým, že tomu, voči komu návrh na neodkladné opatrenie smeruje, sa návrh a ďalšie podania doručujú až s rozhodnutím vyhovujúcim návrhu (§ 331 ods. 1 veta prvá CSP). V prípade, ak návrh na nariadenie neodkladného opatrenia bol zamietnutý (o taký prípad ide v prejednávanej veci), nie je povinnosťou súdu prvej inštancie doručiť uznesenie o zamietnutí návrhu ani prípadné odvolanie ostatným stranám (§ 331 ods. 1 veta druhá CSP). Ako vyplýva z § 329 ods. 1 veta druhá CSP v takomto prípade odvolací súd má len umožniť protistrane vyjadriť sa k odvolaniu a k návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia. V danej veci odvolací súd postupoval v zmysle § 329 ods. 1 veta druhá CSP a umožnil žalovanému sa k odvolaniu žalobkyne, ktoré podala proti uzneseniu o zamietnutí jej návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, vyjadriť tým, že žalovanému doručil návrh na nariadenie neodkladného opatrenia s prílohami a jeho doplnenie, uznesenie súdu prvej inštancie o zamietnutí tohto návrhu, ako i odvolanie žalobkyne podané proti uvedenému uzneseniu. Súdu zo žiadneho zákonného ustanovenia nevyplývala povinnosť doručiť vyjadrenie žalovaného k odvolaniu žalobkyne (porov. uznesenie NS SR z 10.10.2019 sp. zn. 3Cdo/120/2019), napriek tomu jej bolo doručené, rovnako bolo doručené jej následné vyjadrenie žalovanému. Ostatné vyjadrenie žalovaného už nebolo doručované, nakoľko neobsahovalo právnu ani skutkovú argumentáciu.

7. Krajský súd v Trnave ako súd odvolací (§ 34 ods. 1 CSP), po zistení, že odvolanie bolo podané včas (§ 362 ods. 1 CSP), stranou, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané (§ 359 CSP), proti uzneseniu súdu prvej inštancie, proti ktorému zákon odvolanie pripúšťa (§ 355 ods. 2 v spojení s § 357 písm. d/ CSP), po skonštatovaní, že podané odvolanie má zákonné náležitosti (§ 127 a § 363 CSP) a že odvolateľka použila zákonom prípustné odvolacie dôvody (§ 365 ods. 1 písm. b/, e/, f/ a h/ CSP), preskúmal napadnuté uznesenie v medziach daných rozsahom (§ 379 CSP) a dôvodmi odvolania (§ 380 ods. 1 CSP), s prihliadnutím ex offa na prípadné vady týkajúce sa procesných podmienok (§ 380 ods. 2 CSP), súc pritom viazaný skutkovým a právnym stavom v čase vydania uznesenia súdu prvej inštancie (§ 329 ods. 2 CSP), postupom bez nariadenia odvolacieho pojednávania (§ 385 ods. 1 CSP a contrario) a dospel k záveru, že napadnuté uznesenie súdu prvej inštancie je vecne správne a je dôvodné ho potvrdiť.

Odvolací súd nemal dôvod nesúhlasiť s argumentáciou použitou súdom prvej inštancie na podporu ním zvoleného spôsobu rozhodnutia (tak ako táto - rozumej argumentácia - vyplýva z odôvodnenia napadnutého uznesenia). U dôvodov predostretých súdom prvej inštancie dostatočne jasne a i objektívne presvedčivo by tak zásadne postačovalo i len konštatovať ich správnosť a odvolať sa na ne (prvá časť ust. § 387 ods. 2 CSP), odvolací súd však aj v tejto konkrétnej veci musí urobiť zadosť tiež povinnosti vyporiadať sa s podstatnými tvrdeniami uvedenými v odvolaní (§ 387 ods. 3 veta druhá CSP) a preto, ale aj pre celkovú úplnosť nad rámec už uvedeného súdom prvej inštancie doplnia (§ 387 ods. 2 CSP in fine) nasledovné:

8. Predmetom prieskumu odvolacieho súdu s poukazom na skutočnosti osvedčené obsahom spisu, odôvodnenie preskúmaného uznesenia súdu prvej inštancie i argumenty strán predostreté v odvolacom konaní, bolo posúdiť, či boli, alebo neboli splnené zákonné podmienky a dané skutkové okolnosti odôvodňujúce nariadiť navrhované neodkladné opatrenie.

9. 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, niečoho sa zdržala alebo niečo znášala.

Žalobkyňa, posudzujúc jej návrh podľa obsahu, navrhovala nariadenie neodkladného opatrenia podľa § 325 ods. 2 písm. d/ CSP. Bola názoru, že neodkladným opatrením je možné dosiahnuť trvalú úpravu pomerov.

Podľa § 326 ods. 1 a 2 CSP: (1) 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. (2) 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 § 329 ods. 1 až 3 CSP: (1) 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. (2) Pre neodkladné opatrenie je rozhodujúci stav v čase vydania uznesenia súdu prvej inštancie. (3) Ak po vydaní uznesenia, ktorým bol zamietnutý návrh na nariadenie neodkladného opatrenia, dôjde k zmene skutkových okolností významných pre rozhodnutie, nezakladá právoplatné rozhodnutie, ktorým bol zamietnutý návrh na nariadenie neodkladného opatrenia, prekážku rozhodnutej veci.

Neodkladným opatrením sa sleduje procesná ochrana porušeného alebo ohrozeného práva do doby využitia procesných mechanizmov, slúžiacich na realizáciu práva na súdnu ochranu, bez ďalšieho porušovania alebo ohrozovania práva, o ochranu ktorého žalujúca strana žiada. Neodkladné opatrenie má preto slúžiť k dočasnému zabezpečeniu ochrany ohrozených práv, ak naliehavosť situácie vyžadovala okamžitý zásah súdu. Nepriznáva sa ním žiaden nárok a pri jeho nariadovaní prevláda záujem na rýchlosti rozhodnutia nad požiadavkou úplnosti skutkových zistení.

Predpokladom pre nariadenie neodkladného opatrenia je osvedčenie, že bez okamžitej dočasnej úpravy pomerov, by bolo právo strany ohrozené. Súd môže nariadiť neodkladné opatrenie v dvoch prípadoch, a to ak je potrebné bezodkladne upraviť pomery alebo je daná obava, že exekúcia bude ohrozená. Ďalším zákonným predpokladom pre nariadenie neodkladného opatrenia je osvedčenie aspoň základných skutočností potrebných pre záver o dôvodnosti a trvaní nároku, ktorému sa má poskytnúť predbežná ochrana. Z charakteru neodkladného opatrenia pritom vyplýva, že pred jeho nariadením súd nevykonáva plnohodnotné dokazovanie a nemusí zisťovať všetky skutočnosti, ktoré sú potrebné pre vydanie rozhodnutia vo veci samej, pričom pri ich zisťovaní nemusí byť vždy dodržaný formálny postup stanovený pre dokazovanie. Dokazovanie v konaní o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia má povahu osvedčovania. Žalobca osvedčuje (hodnoverne) dôvodnosť a trvanie chráneného nároku (nároku vo veci samej), ako i potrebu neodkladnej úpravy pomerov.

Procesné zabezpečenie má vždy nevyhnutne vzťah ku konkrétnemu hmotnoprávnemu nároku, bez ohľadu na druh neodkladného opatrenia, keďže zjavne nedôvodnému alebo neexistujúcemu nároku nemožno poskytnúť ani ochranu prostredníctvom neodkladného opatrenia. Jeho podstatou je totiž obmedzenie určitých práv a ukladanie subjektívnych povinností rozhodnutím súdu, a to vo vzťahu k slobodným a autonómnym právnym subjektom (porov. Števec M., Ficová, S., Baricová, J., Mesiarkinová, S., Bajánková, J., Tomašovič, M. a kol. Civilný sporový poriadok. Komentár. Praha : C. H. Beck, 2016, 1106 s.). Hoci posúdenie úspešnosti osvedčenia podlieha špecifickým kritériám typickým pre inštitút neodkladného opatrenia, bez osvedčenia dôvodnosti chráneného nároku neprichádza nariadenie neodkladného opatrenia do úvahy. Pri osvedčovaní dôvodnosti a trvania chráneného nároku, teda nároku vo veci samej, je žalobca povinný dosiahnuť tzv. hodnoverné osvedčenie (keďže zjavne nedôvodnému nároku nemožno poskytnúť predbežnú procesnú ochranu). Osvedčené skutočnosti majú preto spĺňať atribút vysokej pravdepodobnosti a súd z nich pri rozhodovaní vychádza. Dosiahnutie náležitej miery pravdepodobnosti rozhodujúcich skutočností z hľadiska hmotného a procesného práva legitimizuje vyhovujúci výrok a teda nariadenie navrhovaného neodkladného opatrenia (porov. Števec M., Ficová, S., Baricová, J., Mesiarkinová, S., Bajánková, J., Tomašovič, M. a kol. Civilný sporový poriadok. Komentár. Praha : C. H. Beck, 2016, 1106 s.)

Pred nariadením neodkladného opatrenia posudzuje súd v celkovom kontexte požadovanej procesnej ochrany, či

- je osvedčená existencia právneho vzťahu medzi sporovými stranami,
- navrhovateľom tvrdené a osvedčené skutočnosti odôvodňujú potrebu neodkladnej úpravy pomerov alebo obavu z ohrozenia exekúcie (princíp opodstatnenosti),

- uložení požadovanéj povinnosti alebo obmedzenia objektívne možno dosiahnuť ochranu, ktorej sa navrhovateľ domáha (princíp efektívnosti),
- navrhovaným neodkladným opatrením, pokiaľ má mať podľa okolností prípadu dočasný charakter, nebude vytvorený nenávratný stav,
- právne účinky neodkladného opatrenia neobmedzia povinnú osobu neprimeraným spôsobom a nad nevyhnutný rozsah (princíp proporcionality),
- sledovaný účel nemožno dosiahnuť zabezpečovacím opatrením. (Števček, M., Ficová, S. Baricová, J. Mesiarkinová, S., Bajánková, J., Tomašovič, M., a kol. Civilný sporový poriadok. Komentár. Praha: C.H.Beck, 2016, 1092 s.).

Navrhovateľ neodkladného opatrenia musí súd opísaním rozhodujúcich skutočností presvedčiť o potrebe nariadiť neodkladné opatrenie v záujme dosiahnutia ochranného účelu, ktorý je pre tento inštitút charakteristický. Rozhodujúce skutočnosti musí navrhovateľ náležitým spôsobom osvedčiť. Potreba úpravy pomerov musí byť bezodkladná, čo zahŕňa aj prvok naliehavosti a nevyhnutnosti. Reálne vyhodnotenie potreby bezodkladne upraviť pomery je otázkou voľnej úvahy súdu.

Podľa § 330 ods. 1 a 2 CSP: (1) Súd môže určiť, že neodkladné opatrenie bude trvať len po určený čas. (2) Ak to povaha veci pripúšťa, súd môže nariadiť neodkladné opatrenie, ktorého obsah by bol totožný s výrokom vo veci samej.

Súd môže nariadiť aj neodkladné opatrenie, ktorého obsah by bol totožný s výrokom vo veci samej. Kritériom pre akceptovateľnosť takéhoto rozhodnutia je to, že totožnosť výrokov pripúšťa povaha veci. Súd teda vždy individuálne vyhodnotí, či povaha prejednávanej veci pripúšťa nariadenie požadovaného neodkladného opatrenia z hľadiska totožnosti výrokov. ...Vo všeobecnosti nemožno abstraktne vymedziť, ktoré subjektívne nároky svojou povahou pripúšťajú nariadenie neodkladného opatrenia s výrokom totožným, ako je výrok vo veci samej... spravidla pôjde o špecifické zdržovacie nároky, pri ktorých musia byť súčasne splnené podmienky nariadenia neodkladného opatrenia podľa § 325 ods. 1 CSP. Tým však nie je okruh potenciálnych nárokov z daného hľadiska vyčerpaný. Argumentačne udržateľný právny záver v konkrétnej veci si vždy vyžaduje zohľadnenie relevantných okolností prípadu. Z povahy veci je však zrejmé, že takéto rozhodnutia neprichádzajú do úvahy v prípade určovacích výrokov, štandardných žalôb o zaplatenie peňažnej sumy a pod. (Veľké komentáre, Števček M., Ficová S., Baricová J., Mesiarkinová S., Bajánková J., Tomašovič M. a kol., Civilný sporový poriadok, Komentár, Praha: C. H. Beck, str. 1124).

10. Podľa § 9 ods. 4 ZoVB správca alebo predseda je povinný zabezpečiť odstránenie chyby alebo poruchy technického zariadenia, ktoré boli zistené kontrolou stavu bezpečnosti technického zariadenia, (podľa poznámky 5a - Napríklad zákon č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarimi v znení neskorších predpisov, zákon č. 124/2006 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, zákon č. 355/2007 Z.z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, zákon č. 56/2018 Z.z. o posudzovaní zhody výrobku, sprístupňovaní určeného výrobku na trhu a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.) ak bezprostredne ohrozujú život, zdravie alebo majetok, a to aj bez súhlasu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Správca alebo predseda je povinný zabezpečiť aj bez súhlasu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome odstránenie chyby, poruchy alebo poškodenia spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva, ak bezprostredne ohrozujú život, zdravie alebo majetok.

11. Súd prvej inštancie po oboznámení sa s návrhom vrátane príloh dospel k záveru, že návrh na nariadenie neodkladného opatrenia nie je dôvodný a je potrebné ho zamietnuť. Dôvodil, že hoci právna úprava v CSP upúšťa od doterajšej koncepcie nutnej predbežnosti poskytovanej ochrany (t. j. po nariadení neodkladného opatrenia nemusí nevyhnutne nasledovať konanie vo veci samej), nie je možné ju aplikovať bezvýhradne, súd musí v každom jednotlivom prípade dôkladne zvážiť, či nariadené neodkladné opatrenie, ktoré konzumuje vec samu, nezasahuje do ústavnoprávnych garancií civilného procesu, dôsledne skúmať všetky zákonné predpoklady pre jeho nariadenie, pretože neodkladné opatrenie nemá v takom prípade dočasnú povahu a ani sa v ňom nevykonáva dokazovanie v rozsahu v akom sa vykonáva vo veci samej. Skúmal najprv princíp opodstatnenosti, a síce naliehavosť a nevyhnutnosť zásahu do vzťahov strán prostredníctvom neodkladného opatrenia. Bol názoru, že neodkladné opatrenie v súvislosti s ochranou vlastníckeho práva k nehnuteľnosti slúži na ochranu aktuálne ohrozených práv, teda pri takej náhlej zmene situácie, že iné opatrenia sú neúčelné alebo zdĺhavé a z uvedeného dôvodu nevhodné. Zdôraznil, že žalobkyňa sa domáha vykonania opravy strechy a balkónov (spoločné časti domu), ktoré opravy majú byť uhradené z fondu prevádzky, údržby a opráv, do ktorého prispievajú všetci vlastníci bytov. Finančné prostriedky vo fonde prevádzky, údržby

a opráv sú v zmysle § 8 ods. 3 ZoVB majetkom vlastníkov bytov a správca je povinný ich viesť oddelene od jeho účtov, pričom tento majetok vlastníkov nie je súčasťou majetku správcu. Hoci teda žalobkyňa svoj návrh smeruje voči osobe správcu a v petite návrhu formuluje povinnosti, ktoré majú byť uložené správcovi, v skutočnosti sa domáha nároku, ktorý sa dotýka ostatných vlastníkov bytov a zasahuje do ich práva vlastníť majetok sústredený vo fonde prevádzky, údržby a opráv. Žalobkyňa sa tak v podstate domáha nárokov na opravu spoločných častí domu, ktoré má voči ostatným vlastníkom bytov, a nie voči správcovi, keďže financovanie opráv má byť uhradené zo spoločných finančných prostriedkov vlastníkov bytov, a nie z finančných prostriedkov správcu. V tu prejednávanéj veci nejde o spotrebiteľský spor, keďže žalobkyňa sa nedomáha svojich nárokov odvodzovaných alebo týkajúcich sa zmluvy o výkone správy, ktorá sa za spotrebiteľskú zmluvu vo vzťahu medzi správcom a vlastními bytov považuje. V prípade návrhu žalobkyne ide o nárok zasahujúci do majetkovej sféry ostatných vlastníkov bytov, pričom žalovaný ako správca je iba ich zástupcom, a preto v prípade návrhu žalobkyne ide v skutočnosti o spor medzi žalobkyňou a ostatnými vlastními bytov, ktorý za spotrebiteľský vzťah považovať nemožno. Vychádzajúc z návrhu a jeho príloh, ako aj právnej úpravy, mal súd prvej inštancie za to, že je vylúčené, aby súd len na základe k návrhu priložených dôkazov, bez možnosti protistrany sa vyjadriť a predložiť vlastné dôkazy (čo je z charakteru konania o neodkladnom opatrení vylúčené) zasiahol do ústavného práva vlastníkov bytov vlastníť majetok (čl. 20 Ústavy SR) v zmysle uhradenia opráv žalobkyňou uvádzaných spoločných častí domu (strecha nad bytom a balkóny prináležiace k bytu) z fondu prevádzky, údržby a opráv. Žalobkyňa svoj návrh odôvodňovala poukazovaním na ust. § 9 ods. 4 ZoVB, v zmysle ktorého je správca povinný zabezpečiť aj bez súhlasu vlastníkov bytov odstránenie poškodenia spoločných častí domu, ak bezprostredne ohrozujú život, zdravie alebo majetok. Vychádzajúc z predložených fotografií je možné konštatovať, že závady zachytené na fotografiách (popraskané sklo, chýbajúci tmel, hrdzavá konštrukcia, uvoľnený plech, narušená strešná krytina) si vyžadujú opravu. Z fotografií stropu však nie je vidno ani plesne, ani taký stav omietky, že by hrozil pád plafónu. Pokiaľ ide o balkónové sklá (praskanie, chýbajúci tmel), žalobkyňa uvádza, že závady neboli zo strany predchádzajúceho správcu riešené, a to aj napriek jej upozorneniu, a teda nejde o zhoršenie situácie a havarijný stav, ale o trvajúci stav. Zároveň, zo skorodovanej konštrukcie balkónov žalobkyne ochorenie tetanus nehrozí, keďže baktéria, ktorá spôsobuje tetanus, žije v pôde, a nie nad zemou resp. v samotnej hrdzi. Zatekanie vody pod oddelené plechy má podľa žalobkyne spôsobovať poškodzovanie balkónovej platne pod balkónom, z ktorého ďalej opadáva omietka, čo však rovnako nepredstavuje bezprostredné ohrozenie života, zdravia a majetku. Z uvedených fotografií teda predovšetkým nie je možné bez ďalšieho dokazovania (ktoré v konaní o nariadení neodkladného opatrenia nie je možné vykonať) dospieť k záveru, že ide o také poškodenia, ktoré by bezprostredne ohrozovali život, zdravie alebo majetok. Druhá veta ust. § 9 ods. 4 ZoVB bola do zákona doplnená zákonom č. 283/2018 Z.z., pričom podľa dôvodovej správy k uvedenej novele „správca alebo spoločenstvo môže podľa platného znenia zákona aj bez súhlasu vlastníkov odstrániť závažné chyby technických zariadení, ktoré boli zistené odbornými kontrolami a revíziami, ak zistené nedostatky bezprostredne ohrozujú životy, zdravie a majetok. Navrhuje sa, aby sa táto možnosť rozšírila aj na havárie a iné neočakávané poškodenia spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva. Aby mohol správca alebo spoločenstvo takto konať, musia byť splnené dve základné podmienky: 1. chyba alebo poškodenie musí bezprostredne ohrozovať bezpečnosť života a zdravia, ako aj majetok ostatných vlastníkov, prípadne aj tretích osôb, 2. o odstránení havarijného stavu a jeho finančnom zabezpečení nemôžu rozhodnúť vlastníci podľa § 14 a nasl. zákona napr. z dôvodu časovej núdze.“ Bezprostredná hrozba života, zdravia alebo majetku poškodeniami spoločných častí domu znamená, že musí ísť o nebezpečenstvo hroziace vo veľmi krátkej priestorovej alebo časovej vzdialenosti, pričom podľa dôvodovej správy má ísť o havárie a iné neočakávané poškodenia spoločných častí. V prípade poškodení uvedených žalobkyňou ide o stav, ktorý je pretrvávajúci, nie náhly a neočakávaný, keďže trvá minimálne už od roku 2023. Podľa názoru súdu prvej inštancie tak v prípade poškodení uvedených v návrhu nejde o situáciu, ktorú predpokladá ust. § 9 ods. 4 ZoVB a v prípade ktorej by sa nevyžadoval súhlas ostatných vlastníkov bytov s opravou. Takouto situáciou by mali byť havárie vyžadujúce si okamžitý zásah, a to napr. prasknuté spoločné potrubie vytápajúce byt žalobkyne, narušená elektroinštalácia v spoločných priestoroch, pri ktorej by hrozil zásah elektrickým prúdom, a podobne, o čo však v tu prejednávanéj veci nejde. Z odpovede žalovaného v e-maili z 30.9.2025 nie je možné dospieť k záveru, že by žalovaný potvrdil, že v prípade žalobkyňou namietaných väd ide o havarijný stav, ktorý je správca povinný riešiť postupom podľa § 9 ods. 4 ZoVB. V súvislosti s vyššie uvedeným súd poukázal aj na komentár k § 9 ods. 4 ZoVB, v zmysle ktorého „iná bude situácia, keď v dome nastane havária napr. na vodovodnom, plynovom či kanalizačnom potrubí, ktorú je nutné riešiť okamžite a iný bude napr. dlhodobý nevyhovujúci stav strechy, cez ktorú pri zrážkach

zateká do bytov, prípadne omietka na fasáde, ktorá z času na čas odpadne, prípade nastane porucha výťahu, v dôsledku ktorej sa výťah stane nefunkčným (Valachovič, M., Grausová, K., Cirák, J., Zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Komentár. Bratislava“ C. H. Beck, 2023, s. 864-865, marg. č. 29). Vzhľadom na vyššie uvedené súd prvej inštancie dospel k záveru, že v prípade poškodení, ktorých odstránenia sa žalobkyňa domáha, nejde o havarijný stav v zmysle § 9 ods. 4 ZoVB, ktorý je žalovaný povinný odstraňovať okamžite a aj bez súhlasu vlastníkov bytov. Ide o situáciu, ktorú je potrebné riešiť v súčinnosti s ostatnými vlastníkami bytov na schôdzi vlastníkov bytov, pričom v prípade neschválenia investície má žalobkyňa možnosť využiť svojpomoc (s následným konaním o náhradu škody), alebo sa môže domáhať svojich práv na súde v podobe žaloby prehlasovaného vlastníka podľa § 14a ods. 11 ZoVB, v ktorom konaní by bolo vykonané riadne dokazovanie. Tomu, že nejde o náhly havarijný stav vyžadujúci si okamžité riešenie nasvedčuje aj skutočnosť, že žalobkyňa na odstránenie poškodení uviedla lehotu 6 mesiacov. Z návrhu žalobkyne vyplýva, že o opravu žiadala oboch predchádzajúcich správcov, pričom potrebu opráv nahlásila aj jej právna predchodkyňa. Zároveň k pádu plafóna malo dôjsť v roku 2023, pričom následne mala byť vykonaná rekonštrukcia bytu, realizovaná žalobkyňou v roku 2023 po nadobudnutí vlastníctva. Vychádzajúc z predloženého listu vlastníctva nadobudla žalobkyňa vlastnícke právo k predmetnému bytu dedením, a teda bola zrejme v príbuzenskom vzťahu k predchádzajúcej vlastníčke, z ktorého dôvodu mala vedomosť o závadách na spoločných častiach bytového domu. Nie je potom zrejme, prečo sa žalobkyňa od roku 2023 (t. j. po oprave spadnutej časti plafóna v byte) riadnym a zákonom predpokladaným postupom nedomáhala opravy poškodených spoločných častí bytového domu. Rovnako to platí aj v prípade kovových konštrukcií a skiel balkónov, ktoré boli riešené na septembrovej schôdzi v roku 2024. Napriek tomu, že žalobkyňa uvádza, že v roku 2024 boli vykonané opravy spoločných častí domu, ničím neosvedčila, že by sa v tom čase domáhala riešenia spoločných častí bytového domu súvisiacich aj s bytom č. X. Už len z toho, že žalobkyňa uvádza, že uvedenú situáciu správcovia neriešia niekoľko rokov, ani na základe jej výslovných žiadostí a upozornení, je zrejme, že nejde o náhle vzniknuté závady. Vzhľadom na všetko vyššie uvedené potom nemožno ani konštatovať, že by bola daná naliehavosť návrhu žalobkyne, ktorá je podmienkou pre nariadenie neodkladného opatrenia. Neodkladné opatrenie slúži na odvrátenie bezprostredne hroziacej ujmy, a nie na zabezpečenie a ochranu tých práv, ktoré majú byť pri riadnom výkone vlastníckych práv chránené v riadnom civilnom sporovom konaní. Žalobkyňa mala od roku 2023 dostatok času, aby (dbajúc na svoje práva) sa zákonom predpokladaným spôsobom domáhala opravy spoločných častí bytového domu. Namiesto toho žiada o poskytnutie ochrany neodkladným opatrením bez civilného sporového konania vo veci samej (t. j. bez riadne vykonaného dokazovania), a to nariadením neodkladného opatrenia. Ak má žalobkyňa za to, že má nárok na vykonanie ňou požadovaných opráv spoločných častí domu, je potrebné, aby sa ho domáhala riadnym postupom na schôdzi vlastníkov bytov, prípadne postupom podľa § 14a ods. 11 ZoVB, pričom skutočnosť, že uvedený postup je zdĺhavejší, nemôže byť sám o sebe dôvodom na nariadenie neodkladného opatrenia. Súd prvej inštancie dospel k záveru, že v danom prípade zo skutočností uvedených v podanom návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, ako ani z ostatného obsahu spisu, nevyplývajú skutočnosti osvedčujúce naliehavosť a nutnosť potreby úpravy pomerov strán sporu navrhovaným spôsobom. Žalobkyňa ničím neosvedčila, že je bezodkladne potrebné, aby bolo nariadené práve neodkladné opatrenie a prečo nie je namieste, aby sa svojich práv domáhala v riadnom sporovom konaní s riadne vykonaným dokazovaním, v ktorom by mal žalovaný možnosť vyjadriť sa k žalobe. S poukazom na všetko vyššie uvedené mal súd prvej inštancie za to, že neboli preukázané základné predpoklady pre nariadenie neodkladného opatrenia (okrem toho, že sledovaný účel nemožno dosiahnuť zabezpečovacím opatrením /princíp subsidiarity/), a síce nebola osvedčená danosť hmotnoprávneho nároku medzi stranami sporu, čím nebola preukázaná dôvodnosť úpravy pomerov medzi stranami /princíp opodstatnenosti/, ani nebolo preukázané, že by vzhľadom na rozsah predpokladaných opráv išlo o proporcionálny prostriedok ochrany práv žalobkyne vo vzťahu k právam ostatných vlastníkov bytov /princíp proporcionality/. Vzhľadom na uvedené súd prvej inštancie návrh na nariadenie neodkladného opatrenia zamietol.

Odvolačný súd sa v plnom rozsahu stotožňuje s uvedenými závermi súdu prvej inštancie. Súd prvej inštancie dospel k správne mu záveru, že za danej situácie nie je namieste úprava pomerov strán navrhovaným neodkladným opatrením.

12. Súd prvej inštancie uviedol, že v predmetnej veci nejde o spotrebiteľský spor, keďže žalobkyňa sa nedomáha svojich nárokov odvodzovaných alebo týkajúcich sa zmluvy o výkone správy, ktorá sa za spotrebiteľskú zmluvu vo vzťahu medzi správcom a vlastníkami bytov považuje. V prípade návrhu žalobkyne ide o nárok zasahujúci do majetkovej sféry ostatných vlastníkov bytov (do ich práva vlastníť majetok sústredený vo fonde prevádzky, údržby a opráv. Žalobkyňa sa v podstate domáha nárokov na

opravu spoločných častí domu, ktoré má voči ostatným vlastníkom bytov, a nie voči správcovi, keďže financovanie opráv má byť uhradené zo spoločných finančných prostriedkov vlastníkov bytov, a nie z finančných prostriedkov správcu.), pričom žalovaný ako správca je iba ich zástupcom, a preto v prípade návrhu žalobkyne ide v skutočnosti o spor medzi žalobkyňou a ostatnými vlastníkami bytov, ktorý za spotrebiteľský vzťah považovať nemožno.

Odvolaťka v odvolaní o.i. namietala nesprávne právne posúdenie veci súdom prvej inštancie v otázke povahy veci ako spotrebiteľskej a v otázke pasívnej vecnej legitímácie (správcu či ostatných vlastníkov), nepreskúmateľnosť, arbitrárnosť, odklon, svojvôľu, vnútornú protirečivosť rozhodnutia súdu v uvedených otázkach. Je toho názoru, že v danej veci ide o spotrebiteľskú vec, ako aj pasívne vecne legitimovaným subjektom v konaní o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia o nároku v zmysle § 9 ods. 4 ZoVB je výlučne správca bytového domu. Bola názoru, že ide o nárok odvodený/vzniknutý na základe uzavretej spotrebiteľskej zmluvy, ktorá odkazuje na aplikáciu ZoVB (v podrobnostiach viď 2. bod tohto rozhodnutia odvolacieho súdu).

Odvolačný súd k týmto námietkam uvádza nasledovné:

Spotrebiteľskou zmluvou je každá zmluva bez ohľadu na právnu formu, ktorú uzatvára dodávateľ (podnikateľ) so spotrebiteľom (nepodnikateľ), čiže napríklad zmluva o úvere, zmluva o pripojení, kúpna zmluva, poisťná zmluva, zmluva o preprave, zmluva o výkone správy domu a pod.

Pravidlá na ochranu spotrebiteľa sa uplatnia aj na zmluvy o výkone správy podľa § 8a zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov uzavreté medzi správcovskou spoločnosťou a vlastníkami bytov a nebytových priestorov, ktorí sú fyzické aj právnické osoby. (uznesenie NS SR 1VCdo/5/2019 28.4.2021, R 78/2021)

Súd prvej inštancie správne uviedol, že žalobkyňa sa nedomáha v predmetnej veci svojich nárokov odvodzovaných alebo týkajúcich sa zmluvy o výkone správy (ktorá sa za spotrebiteľskú zmluvu vo vzťahu medzi správcou a vlastníkami bytov považuje), odvolací súd poukazuje na to, že aj sama žalobkyňa v 10. bode jej odvolania uviedla, že Zmluva o výkone správy neobsahuje ustanovenia o povinnostiach správcu v prípade, ak je bezprostredne ohrozený život zdravie, či majetok vlastníkov alebo tretích osôb a je vyžadovaná oprava spoločných častí domu, preto je v tejto časti potrebné aplikovať ZoVB, a to § 9 ods. 4 daného zákona, a to aj s poukazom na Článok XIV bod 4 zmluvy o výkone správy, ktorý stanovuje, že vzťahy neupravené priamo touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona o bytoch a subsidiárne Občianskym zákonníkom.

Odvolačný súd sa nestotožnil s odvolacou argumentáciou žalobkyne, že v predmetnej veci išlo o spor majúci spotrebiteľský charakter (§ 290 CSP), naopak stotožnil sa s názorom súdu prvej inštancie, že predmetný spor za spotrebiteľský nemožno považovať, a to aj z dôvodu uvedeného súdom prvej inštancie. Spor podľa § 9 ods. 4 ZoVB aj podľa názoru odvolacieho súdu nemožno považovať za spotrebiteľský spor vzhľadom na jeho povahu, nakoľko smeruje k vynúteniu zákonnej (nie zmluvnej) povinnosti správcu predchádzať vzniku škody.

Pokiaľ žalobkyňa v návrhu poukazovala na uznesenie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky (ďalej len „NS SR“) sp. zn. 8Cdo 172/2019 z 19.8.2019, závery o spotrebiteľskom charaktere sporu z uvedeného rozhodnutia nebolo možné vzťahovať na predmetnú vec, nakoľko v uvedenej veci išlo o žalobu na plnenie, ktorou sa na základe zmluvy o výkone správy správca ako žalobca domáhal na žalovanom ako vlastníkovi bytu zaplatať nedoplatku na platbách do fondu prevádzky, údržby a opráv a na úhradách za plnenia, a v predmetnej veci, ako už bolo uvedené, išlo o vynútenie zákonnej (nie zmluvnej) povinnosti správcu predchádzať vzniku škody.

Súd prvej inštancie návrh nezamietol z dôvodu nedostatku pasívnej vecnej legitímácie žalovaného, súd prvej inštancie zjavne žalovaného považoval za pasívne vecne legitimovaného v predmetnom spore, správne však uviedol, že v prípade nároku žalobkyne (uplatňovaného na základe § 9 ods. 4 ZoVB) ide o nárok zasahujúci do majetkovej sféry ostatných vlastníkov bytov (zasahuje do ich práva vlastníť majetok sústredený vo fonde prevádzky, údržby a opráv). Ustanovenie § 9 ods. 4 ZoVB povinnosť predchádzať vzniku škôd ukladá osobe spravujúcej bytový dom, teda v predmetnej veci správcovi, ktorý však koná v mene a na účet vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

Na základe uvedeného nebolo možné sa stotožniť s námietkami žalobkyne o odklone od uvedených rozhodnutí NS SR, nepreskúmateľnosti, arbitrárnosti, svojvôli, vnútornej protirečivosti rozhodnutia súdu prvej inštancie v uvedených otázkach. Preto odvolací súd tieto odvolacie námietky nepovažoval za dôvodné.

Pokiaľ žalobkyňa namietala, že súd prvej inštancie neodôvodnil odklon od rozhodnutia Krajského súdu v Bratislave sp. zn. 6Co/102/2017 z 26.4.2017, keď jeho závery, že si uplatnila nárok voči ostatným vlastníkom, ktorí sú v konaní zastúpení správcou, sú v rozpore s uvedeným rozhodnutím, odvolací súd ani túto námietku nepovažuje za dôvodnú, keďže súd prvej inštancie neuzavrel, že si žalobkyňa uplatnila

nárok voči ostatným vlastníkom, ale že ide o nárok zasahujúci do ich majetkovej sféry, za pasívne vecne legitimovaného v predmetnom spore považoval žalovaného.

Súd prvej inštancie k námietkam žalobkyne k zmluve o výkone správy, týkajúcim sa neplatnosti jej niektorých ustanovení, uviedol, že sú nekonkrétne, keď žalobkyňa iba vymenúva niektoré články zmluvy, avšak neuvádza, prečo ich považuje za neprijateľné zmluvné podmienky. Okrem toho, posúdenie zmluvy o výkone správy ani nemalo vplyv na posúdenie nároku žalobkyne na vydanie neodkladného opatrenia. Odvolateľka v odvolaní namietala, že sa súd odklonil od judikátu R 51/2024, že vec nesprávne právne posúdil a postupoval arbitrálne, keď neaplikoval ex offio ustanovenia o absolútnej neplatnosti zmlúv na predmetnú zmluvu o výkone správy. Závery sú svojvoľné a arbitrálne aj v tejto časti, z návrhu podľa nej nevyplýva, že tvrdenia o absolútnej neplatnosti bližšie neodôvodnila.

Žalobkyňa v návrhu uviedla, že niektoré ustanovenia zmluvy o výkone správy (ktoré príkladmo uviedla) obchádzajú zákon a preto sú absolútne neplatné a je preto potrebné predbežne posúdiť neplatnosť ustanovení zákona (poznámka odvolacieho súdu – zjavne mala na mysli zmluvy), ktoré sa priečia zákonu, a ktoré nemožno obchádzať, a to aj vzhľadom na povinnosť správcu v zmysle § 9 ods. 4 ZoVB, ktorú týmito zmluvnými ustanoveniami nemôže správca vylučovať, či priamo alebo nepriamo obchádzať. Odvolací súd je názoru, že táto námietka nie je dôvodná, nakoľko žalobkyňa jednak tvrdenia o absolútnej neplatnosti niektorých ustanovení zmluvy o výkone správy bližšie neodôvodnila, svoj nárok vyvodzovala priamo zo zákonného ustanovenia § 9 ods. 4 ZoVB a nie z konkrétneho článku zmluvy o výkone správy a tiež tu nebol dôvod ex offio posudzovať neplatnosť iba niektorých ustanovení zmluvy o výkone správy, teda otázku čiastočnej neplatnosti zmluvy o výkone správy, keď nebolo žalobkyňou tvrdené ani súdom ustálené, že by niektoré z takýchto ustanovení zmluvy vylučovalo povinnosť správcu v zmysle § 9 ods. 4 ZoVB resp. ju priamo alebo nepriamo obchádzalo a žalobkyňa netvrdila absolútnu neplatnosť celej zmluvy o výkone správy.

Odvolateľka ďalej namietala, že súd neposkytol riadne a presvedčivé odôvodnenie prečo nerozhodol v súlade s rozhodnutiami všeobecných súdov v obdobných právnych veciach (rozsudok Krajského súdu v Banskej Bystrici sp. zn. 14Co/723/2015 zo 14.11.2016 a rozsudok Krajského súdu v Bratislave sp. zn. 6Co/95/2015 z 24.10.2018), ktorými je z hľadiska princípu právnej istoty a predvídateľnosti súdnych rozhodnutí viazaný, a na ktoré žalobkyňa v návrhu poukazovala, odklon nezdôvodnil, vágne, formalistické, nepriliehavé odôvodnenie súdu podľa nej nemožno považovať za odôvodnenie vykonané ústavne konformným spôsobom (III. ÚS 275/2018). Uviedla, že sa domáha nariadenia neodkladného opatrenia, ktoré by nahradilo vec samú, a teda by bolo súladné s danými rozsudkami. Nariadením neodkladného opatrenia nahrádzajúceho vec samú by sa dosiahla účinnejšia, rýchlejšia a efektívnejšia ochrana jej práv, s tým, že je nanajvýš osvedčené a preukázané, že súdy v civilnom sporovom konaní vo veci samej takto rozhodujú a neodkladné opatrenie práve môže skonzumovať vec samú. Teda z tohto hľadiska je možné nariadiť ňou navrhované neodkladné opatrenie. Súd je viazaný obdobnosťou skutkovo a právne obdobných prípadov (a teda hmotnoprávneho nároku) rozhodnutí všeobecných súdov, a nie formou rozhodnutia, či uplatneným inštitútom procesného práva vo veci, resp. spôsobom domáhajúcim sa ochrany svojich práv, pričom súd musí zdôvodniť svoj prípadný odklon od rozhodnutí v skutkovo a právne obdobných prípadoch, čo súd prvej inštancie nevykonal a zaťažil konanie vadou nepreskúmateľnosti. (v podrobnostiach viď 2. bod tohto rozhodnutia odvolacieho súdu).

Súd prvej inštancie vo vzťahu k rozsudku Krajského súdu v Banskej Bystrici sp. zn. 14Co/723/2015 zo 14.11.2016 a rozsudku Krajského súdu v Bratislave sp. zn. 6Co/95/2015 z 24.10.2018, uviedol, že ide o rozhodnutia vydané po riadne vykonanom dokazovaní, a nie o neodkladné opatrenia vydané bez možnosti protistrany reagovať. Dôvodil, že hoci právna úprava v CSP upúšťa od doterajšej koncepcie nutnej predbežnosti poskytovanej ochrany (t. j. po nariadení neodkladného opatrenia nemusí nevyhnutne nasledovať konanie vo veci samej), nie je možné ju aplikovať bezvýhradne, súd musí v každom jednotlivom prípade dôkladne zvážiť, či nariadené neodkladné opatrenie, ktoré konzumuje vec samú, nezasahuje do ústavnoprávnych garancií civilného procesu, dôsledne skúmať všetky zákonné predpoklady pre jeho nariadenie, pretože neodkladné opatrenie nemá v takom prípade dočasnú povahu a ani sa v ňom nevykonáva dokazovanie v rozsahu v akom sa vykonáva vo veci samej. Vychádzajúc z návrhu a jeho príloh, ako aj právnej úpravy, mal za to, že je vylúčené, aby súd len na základe k návrhu priložených dôkazov, bez možnosti protistrany sa vyjadriť a predložiť vlastné dôkazy (čo je z charakteru konania o neodkladnom opatrení vylúčené) zasiahol do ústavného práva vlastníkov bytov vlastníť majetok (čl. 20 Ústavy SR) v zmysle uhradenia opráv žalobkyňou uvádzaných spoločných častí domu (strecha nad bytom a balkóny prináležiace k bytu) z fondu prevádzky, údržby a opráv. Poukázal na uznesenie Krajského súdu v Trnave č. k. 10Co/24/2019-262 z 31.5.2019, v ktorom odvolací súd uviedol, že „bez osvedčenia dôvodnosti chráneného nároku neprichádza nariadenie neodkladného opatrenia do úvahy. Pri osvedčovaní dôvodnosti a trvania chráneného nároku, teda nároku vo veci samej, je

žalobca povinný dosiahnuť tzv. hodnoverné osvedčenie (keďže zjavne nedôvodnému nároku nemožno poskytnúť predbežnú procesnú ochranu). Osvedčené skutočnosti majú preto spĺňať atribút vysokej pravdepodobnosti a súd z nich pri rozhodovaní vychádza. Dosiahnutie náležitej miery pravdepodobnosti rozhodujúcich skutočností z hľadiska hmotného a procesného práva legitimizuje vyhovujúci výrok a teda nariadenie navrhovaného neodkladného opatrenia (porov. Števček M., Ficová, S., Baricová, J., Mesiarkinová, S., Bajánková, J., Tomašovič, M. a kol. Civilný sporový poriadok. Komentár. Praha : C. H. Beck, 2016, 1106 s.).“ Vychádzajúc z predložených fotografií konštatoval, že závady zachytené na fotografiách (popraskané sklo, chýbajúci tmel, hrdzavá konštrukcia, uvoľnený plech, narušená strešná krytina) si vyžadujú opravu. Z fotografií stropu však nie je vidno ani plesne, ani taký stav omietky, že by hrozil pád plafónu. Pokiaľ ide o balkónové sklá (praskanie, chýbajúci tmel), žalobkyňa uvádza, že závady neboli zo strany predchádzajúceho správcu riešené, a to aj napriek jej upozorneniu, a teda nejde o zhoršenie situácie a havarijný stav, ale o trvajúci stav. Zatekanie vody pod oddelené plechy má podľa žalobkyne spôsobovať poškodzovanie balkónovej platne pod balkónom, z ktorého ďalej opadáva omietka, čo však rovnako nepredstavuje bezprostredné ohrozenie života, zdravia a majetku. Z uvedených fotografií teda predovšetkým nie je možné bez ďalšieho dokazovania (ktoré v konaní o nariadenie neodkladného opatrenia nie je možné vykonať) dospieť k záveru, že ide o také poškodenia, ktoré by bezprostredne ohrozovali život, zdravie alebo majetok.

Odvolačný súd je názoru, že nemožno konštatovať odklon od žalobkyňou uvedených rozhodnutí, keď súd prvej inštancie správne konštatoval, že ide o rozhodnutia vydané po riadne vykonanom dokazovaní / vo veci samej/, a nie o neodkladné opatrenia vydané bez možnosti protistrany reagovať, rovnako ako súd prvej inštancie je aj odvolací súd názoru, že iba na základe predmetného návrhu a jeho príloh, je vylúčené, aby súd bez možnosti protistrany sa vyjadriť a predložiť vlastné dôkazy (čo je z charakteru konania o neodkladnom opatrení vylúčené) zasiahol do ústavného práva vlastníkov bytov vlastniť majetok (čl. 20 Ústavy SR) v zmysle uhradenia opráv žalobkyňou uvádzaných spoločných častí domu (strecha nad bytom a balkóny prináležiace k bytu) z fondu prevádzky, údržby a opráv, keďže rovnako ako súd prvej inštancie je názoru, že žalobkyňa neosvedčila rozhodujúce skutočnosti z hľadiska hmotného a procesného práva legitimizujúce vyhovujúci výrok a teda nariadenie navrhovaného neodkladného opatrenia, keď nie je možné bez ďalšieho dokazovania dospieť k záveru, že ide o také poškodenia, ktoré by bezprostredne ohrozovali život, zdravie alebo majetok. Ostatne uvedené námietky preto odvolací súd nepovažoval za dôvodné.

Ďalej odvolateľka vytkla súdu prvej inštancie, že vôbec neposudzoval skutkovú a právnu obdobnosť/analogickosť rozhodnutí všeobecných súdov (na ktoré poukazovala) s prejednanou vecou.

Pokiaľ ide o poukazovanie na rozhodnutia všeobecných súdov, súd prvej inštancie uviedol, že týmito nie je viazaný, keď zároveň každý prípad je potrebné posúdiť s ohľadom na jeho individuálne okolnosti, ktoré v prípade neodkladných opatrení spravidla nebývajú totožné.

Žalobkyňa v návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia uviedla:

„Z rozhodnutí súdov, ktorým bolo vyhovené návrhom vlastníkov:

1. Uznesenie Mestského súdu Košice z 11. novembra 2024, sp. zn. 76C/32/2024 – nariadenie neodkladného opatrenia – riadna oprava vyvedenia odpadovej vody v byte.
2. Uznesenie Mestského súdu Bratislava IV zo 14. januára 2025, sp. zn. 17C/103/2024 – nariadenie neodkladného opatrenia, žalovaná správcovská spoločnosť.
3. Uznesenie Okresného súdu Trenčín z 23. augusta 2019, sp. zn. 18C/33/2019 – nariadenie neodkladného opatrenia, žalovaná správcovská spoločnosť.“

Odvolačný súd uvádza, že žalobkyňa v návrhu žiadnym spôsobom neodôvodnila, v čom podľa nej spočíva skutková a právna obdobnosť/analogickosť ňou označených rozhodnutí s predmetnou vecou a nie je úlohou súdu vyhľadávať v označených rozhodnutiach argumentáciu v prospech žalobkyne. Taktiež v závere odvolania uviedla citácie z viacerých rozhodnutí Ústavného súdu SR, ktoré sa podľa nej týkajú neodkladných opatrení a ktoré sú aplikovateľné aj na prejednaný prípad, opäť neodôvodnila, v čom podľa nej spočíva skutková a právna obdobnosť/analogickosť ňou označených rozhodnutí s predmetnou vecou, resp. či a v čom sa mal súd prvej inštancie od nich odkloniť.

Vo veci vedenej na Mestskom súde Košice pod sp. zn. 76C/32/2024, si navrhovateľ uplatňoval nárok voči vlastníkovi bytu na základe § 11 ods. 1 ZoVB, podľa ktorého je povinnosťou odporcu ako vlastníka bytu v bytovom dome udržiavať byt v stave spôsobilom na riadne užívanie a včas zabezpečovať jeho údržbu a opravy, keďže odporca si tieto povinnosti neplní, predmetný byt prenajíma, s navrhovateľom nekomunikuje, dochádza k sústavnému zatekaniu stropov bytu navrhovateľa situovaného pod bytom odporcu, pričom vnútorné kanalizačné rozvody v byte sú súčasťou bytu a vlastník bytu je povinný zabezpečiť ich opravy a údržbu na vlastné náklady, z ktorého dôvodu súd návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia vyhovel.

Vo veci vedenej na Mestskom súde Bratislava IV pod sp. zn. 17C/103/2024 si žalobkyňa uplatňovala nárok na zabezpečenie realizácie jej zákonného práva podľa ust. § 11 ods. 6 ZoVB, keďže toto právo bolo jej (ako aj jej otcovi ako právnomu predchodcovi bytu) zo strany žalovaného dlhodobopuierané a porušované postupom v rozpore s ust. § 9 ods. 5 písm. d/ ZoVB, nebol jej umožnený prístup k dokladom týkajúcim sa správy bytového domu, čím jej bolo znemožnené kvalifikovane namietat' (reklamovat') vady ročných vyúčtovaní nákladov spojených s užívaním bytu (nedoplatok či preplatok uvedený ako výsledok ročných vyúčtovaní za byt môže byť v nesprávnej výške).

Vo veci vedenej na Okresnom súde Trenčín pod sp. zn. 18C/33/2019 išlo o obnovenie dodávky elektrickej energie a studenej a teplej vody do bytu, a zdržanie sa žalovanými akéhokoľvek konania, ktorým by obmedzili výkon užívacieho práva žalobcu k bytu, a to najmä zdržať sa zásahu do zariadení, prostredníctvom ktorých sú dodávané elektrická energia, voda, plyn.

V odvolaní žalobkyňa poukázala na rozhodnutie Okresného súdu Bratislava III z 29.7.2019 č.k. 23Cb/167/2019-22 v spojení s uznesením Krajského súdu v Bratislave z 13.1.2020 sp. zn. 3Cob 231/2019, prejednané Ústavným súdom v rámci ústavnej sťažnosti pod sp. zn. I. ÚS 174/2020, z ktorého vyplýva pasívna vecná legitímácia správcu a nárok vlastníka v zmysle § 9 ods. 4 ZoVB na opravu spoločných častí bytového domu správcom bez súhlasu vlastníkov pri bezprostrednom ohrození života, zdravia a majetku, čo je podľa nej splnené v prejednávanej veci.

Odvolačný súd z prvostupňového rozhodnutia (23Cb/167/2019-22) zistil, že išlo o skutkový stav - správca nehnuteľnosti prerušil prívod pitnej vody do nebytového priestoru vo vlastníctve navrhovateľa neodkladného opatrenia, súd prvej inštancie v uvedenej veci nariadil neodkladné opatrenie uložením povinnosti strane obnoviť a neobmedzovať nepretržitú dodávku vody do nehnuteľností, v uvedenej veci odvolací súd prvostupňové rozhodnutie potvrdil (3Cob 231/2019), z uvedených rozhodnutí nevyplýva, že by išlo o nárok podľa § 9 ods. 4 ZoVB, ústavný súd ústavnú sťažnosť odmietol.

Na základe uvedeného je odvolací súd názoru, že v prípade rozhodnutí v daných veciach (na ktoré žalobkyňa poukazovala) nešlo o skutkovú ani právnu obdobnosť s prejednávanou vecou. Ani táto námietka odvolateľky tak nebola dôvodnou.

Odvolačka namietala, že ak mal súd za to, že je potrebné, aby sa protistrana vyjadrila, mal jej to umožniť a mohol nariadiť pojednávanie vo veci (§ 329 ods. 1 CSP), a nie z tohto dôvodu zamietnuť návrh na nariadenie neodkladného opatrenia.

Odvolačný súd túto námietku odvolateľky nepovažuje za dôvodnú, nakoľko v konaní o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia zisťuje súd relevantné skutočnosti zjednodušeným procesným postupom. Vychádza pritom z návrhu, zohľadňujúc obsah a výpovednú hodnotu pripojených listín. Pomerne krátka lehota na rozhodnutie (30 dní) nevytvára priestor pre plnohodnotné dokazovanie, ktoré súd z objektívnych dôvodov nemohol vykonať. O návrhu rozhoduje na základe osvedčenia podstatných skutočností. Ako už bolo uvedené žalobkyňa neosvedčila potrebu neodkladnej úpravy pomerov ani danosť hmotnoprávneho nároku. (viď 11. bod odôvodnenia tohto uznesenia odvolacieho súdu).

Ďalšou odvolacou námietkou žalobkyňa namietala, že súd sa nezaoberal jej tvrdeniami o zhoršenom zdravotnom stave astmatika, bronchitika, častými zápalmi dýchacích ciest a predloženou lekárskou správou a tvrdeniami, že zatekanie strechy spôsobuje vlhkosť, plesne, ktoré majú priamy nepriaznivý vplyv na alergikov, astmatikov a zhoršujú zdravotný stav, čo bezprostredne ohrozuje jej zdravie a život zhoršením zdravotného stavu, na ktorý má neustály priamy a bezprostredný vplyv, s čím sa súd absolútne nevysporiadal, pričom ide pre posúdenie veci o najpodstatnejšie tvrdenia.

Odvolačný súd je názoru, že pokiaľ súd prvej inštancie prišiel k záveru (s ktorým sa odvolací súd stotožňuje), že v prípade poškodení spoločných častí uvádzaných žalobkyňou v návrhu z predložených fotografií nie je možné bez ďalšieho dokazovania dospieť k záveru, že ide o také poškodenia, ktoré by bezprostredne ohrozovali život, zdravie alebo majetok a nejde tak o situáciu, ktorú predpokladá ust. § 9 ods. 4 ZoVB, potom už nebol dôvod zaoberať sa tvrdeniami žalobkyne o jej zhoršenom zdravotnom stave.

Odvolačka v odvolaní vytýkala súdu prvej inštancie, že ju svojvoľne a nesprávne odbil, že z fotografií stropu nie je vidno plesne, ani taký stav omietky, že by hrozil pád plafónu, dôvodila, že plesne sú mikroorganizmy a nemusia byť voľným okom viditeľné, práve zatekanie a vlhkosť prostredia v narušenom murive je ich živnou pôdou a nemusia byť viditeľné ich zhluky. Aj balkóny sú podľa nej v havarijnom stave (majú popraskané neutmelené sklá, skorodovaná špinavá zaprášená konštrukcia balkóna môže mať na sebe aj čiastočky pôdy, pričom takého povrchy bežne sú prostredím, v ktorom sa nachádza baktéria tetanu).

Odvolačný súd sa však stotožňuje s názorom súdu prvej inštancie, že vychádzajúc z predložených fotografií je možné konštatovať, že závady zachytené na fotografiách (popraskané sklo, chýbajúci

tmel, hrdzavá konštrukcia, uvoľnený plech, narušená strešná krytina) si vyžadujú opravu, nejedná sa však o havarijný stav, na fotografiách stropu však nie je vidno plesne, ani taký stav omietky, že by hrozil pád plafónu, zatekanie vody pod oddelené plechy, ktoré má podľa žalobkyne spôsobovať poškodzovanie balkónovej platne pod balkónom, z ktorého opadáva omietka, rovnako nepredstavuje bezprostredné ohrozenie života, zdravia a majetku, z uvedených fotografií aj podľa názoru odvolacieho súdu nie je možné dospieť k záveru, že ide o také poškodenia, ktoré by bezprostredne ohrozovali život, zdravie a majetok. Pokiaľ by do bytu zatekalo niekoľko rokov ako tvrdí žalobkyňa, tak by podľa názoru odvolacieho súdu boli stopy zatekania (flaky, mapy, praskliny, plesne) viditeľné na fotografiách stropu a steny, čomu však žalobkyňou predložené fotografie na č. I. 29-31 spisu nenasvedčujú. Na č. I. 38 spisu sa nachádza fotografia stropu s lustrom a rukou písaným textom „opadnutá omietka v spálni r. 2023 spadnutý plafón“, na č. I. 39 spisu je fotografia stropu a steny s nápisom „zatekanie v obývačke r. 2023“, sama žalobkyňa však uvádza, že ide o fotografie pred tým ako realizovala rekonštrukciu bytu. Otázku, či baktéria spôsobujúca tetanus žije v pôde ako tvrdí súd, alebo sa nachádza aj na iných povrchoch a predmetoch (vrátane hrdzavých), nielen v pôde, ako tvrdí odvolateľka, súd nepovažoval za relevantnú, nakoľko sa očividne nachádza kdekoľvek okolo nás a ohrozuje každého z nás. Z uvedených dôvodov ani tieto námietky nemohol odvolací súd považovať za dôvodné.

Ďalej odvolateľka v odvolaní namietala (s poukazom na Nález Ústavného súdu Slovenskej republiky č. k. III. ÚS 422/2021 z 13. januára 2022), že potreba upraviť pomery môže byť bezodkladná a pretrvávať aj dlhší čas a nemožno ju považovať za nesplnenú len preto, že strana sa nedomáhala ochrany neodkladným opatrením ihneď po reálnom vzniku potreby bezodkladnej úpravy pomerov (resp. že havarijný stav balkónov a strechy pretrváva dlhšie časové obdobie). Rozhodnutie súdu je podľa nej nepreskúmateľné, nedostatočne odôvodnené, nezaobera sa podstatnými tvrdeniami a nezodôvodňuje odklon od uvedeného rozhodnutia ústavného súdu.

Podľa § 325 ods. 1 Civilného sporového poriadku neodkladné opatrenie možno nariadiť, ak je potrebné bezodkladne upraviť pomery. Tento atribút však bez ďalšieho neznamena, že ide o akútny a jednorazový stav. Potreba upraviť pomery môže byť bezodkladná a pretrvávať aj dlhší čas a nemožno ju považovať za nesplnenú len preto, že strana sa nedomáhala ochrany neodkladným opatrením ihneď po reálnom vzniku potreby bezodkladnej úpravy pomerov. Zamietnutie návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia len z tohto dôvodu je porušením základného práva na súdnu ochranu podľa čl. 46 ods. 1 Ústavy Slovenskej republiky. (Nález Ústavného súdu Slovenskej republiky č. k. III. ÚS 422/2021 z 13. januára 2022)

Samotný atribút bezodkladnosti vo všeobecnosti bez ďalšieho neznamena, že ide o akútny a jednorazový stav. Potreba upraviť pomery môže byť bezodkladná a pretrvávať aj určité dlhšie časové obdobie, rozhodujúce je výlučne kritérium splnenia podmienok v čase vydania uznesenia súdu prvej inštancie.

Pojem „bezprostredné ohrozenie“ je bez pochyb nevyhnutné chápať z pohľadu možnosti, že takáto situácia nastane a treba byť na ňu pripravený. Z tohto dôvodu je opodstatnené konať v takomto prípade zo strany správcu alebo predsedu spoločenstva aj bez zabezpečenia súhlasu ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome formou rozhodnutia podľa ust. § 14b ZoVB. V prípade, ak správca alebo predseda zistí poruchy alebo chyby na technických zariadeniach alebo poškodenie spoločných častí a spoločných zariadení domu, ktoré sú takého charakteru, že bezprostredne ohrozujú život, zdravie a majetok, sú povinní zabezpečiť nápravu v čo najkratšom možnom čase od zistenia alebo oznámenia ohrozujúceho stavu. Tu treba podotknúť, že každú vzniknutú situáciu je potrebné posudzovať individuálne s ohľadom na okolnosti za ktorých vznikne ako aj na možnosti, ktoré správca alebo predseda spoločenstva v danom čase reálne majú.

V predmetnej veci sa uplatňuje nárok podľa ust. § 9 ods. 4 ZoVB (podľa ktorého vety druhej: Správca alebo predseda je povinný zabezpečiť aj bez súhlasu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome odstránenie chyby, poruchy alebo poškodenia spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva, ak bezprostredne ohrozujú život, zdravie alebo majetok.), súd prvej inštancie preto správne pristúpil k vyhodnocovaniu naliehavosti situácie, a teda či vec znesie odklad (do hlasovania vlastníkov) alebo naopak je potrebné reagovať ihneď aj bez súhlasu vlastníkov. V individuálnych okolnostiach predmetnej veci prišiel, ako už bolo vyššie uvedené, k záveru, že nejde o také poškodenia, ktoré by bezprostredne ohrozovali život, zdravie alebo majetok. Odvolací súd sa s jeho záverom stotožňuje a ostatnú námietku žalobkyne považuje za nedôvodnú. Pokiaľ odvolateľka vytýkala súdu prvej inštancie, že sa nezaoberala ňou uvedenými článkami verejne dostupnými na internete, týkajúcimi sa danej problematiky, odvolací súd k týmto námietkam uvádza, že odvolateľka pri ich vzťahnutí na predmetnú vec vychádzala z predpokladu existencie havarijného stavu, bezprostredne ohrozujúceho

život, zdravie alebo majetok, ktorý názor ako už bolo vyššie uvedené súd prvej inštancie ani odvolací súd po posúdení individuálnych okolností predmetnej veci nezdieľa.

Pokiaľ odvolateľka namietala, že súd sa nezaoberal ňou preukázanými podstatnými tvrdeniami (výpis z fondu opráv), že vlastníci majú na účte dostatočné finančné prostriedky na tieto čiastkové úpravy cca 100.000 eur vo fonde a ide o malé nevyhnutné opravy častí spoločných častí bytového domu, ide o primeraný, proporčný a efektívny zásah, táto námietka nemohla byť dôvodnou vzhľadom na už uvedené (síce potreba opravy uvádzaných spoločných častí, nie však havarijný stav a bezprostredné ohrozenie života, zdravia alebo majetku v zmysle § 9 ods. 4 ZoVB), z ktorého dôvodu nebolo relevantné, či je vo fonde dostatok finančných prostriedkov.

Pokiaľ odvolateľka namietala, že ide o zákonu sa priečiaci postup riešenia havarijnej a bezodkladnej situácie zo strany správcu, ktorý na jej žiadosti adekvátne nereagoval, odvolací súd sa stotožňuje so záverom súdu prvej inštancie, že z predloženej e-mailovej komunikácie nemožno dospieť k záveru, že by bol žalovaný úplne nečinný, len skutočnosť, že žalovaný po doručení mu e-mailu od žalobkyne dňa 1.9.2025 nezvolal schôdzu vlastníkov bytov s programom hlasovania o oprave balkónov a strechy, neodôvodňuje potrebu bezodkladnej úpravy pomerov. Súd prvej inštancie tiež poukázal na e-mail žalovaného z 24.9.2025, ktorým bola žalobkyňa pozvaná k žalovanému na prebratie problematiky, čo zrejme žalobkyňa nevyužila.

V odvolaní žalobkyňa tvrdila, že negatívne recenzie preukazujú nemožnosť domôcť sa bezodkladnej nápravy zo strany správcu vo vzťahu k žalobkyni, keď správca je nečinný a situácie vlastníkov nerieši, teda poškodzuje vlastníkov. Odvolací súd sa stotožňuje s názorom súdu prvej inštancie, že prípadné negatívne recenzie nemôžu mať vplyv na posúdenie individuálnych okolností toho-ktorého prípadu týkajúceho sa žalovaného.

Pokiaľ odvolateľka namietala, že súd sa zaoberal skutočnosťami, ktoré v návrhu ani netvrdila (príbuzenský vzťah s poručiteľom, znalosť pomerov pred nadobudnutím vlastníctva bytu, pád plafóna v roku 2023 a iné skutočnosti, ktoré nevyplývajú z jej tvrdení ako ani predložených dôkazov) a prijímal ničím nepodložené a nepreukázané závery, odvolací súd ani túto námietku nemohol považovať za dôvodnú. Súd prvej inštancie uviedol, že vychádzajúc z predloženého listu vlastníctva nadobudla žalobkyňa vlastnícke právo k predmetnému bytu dedením, a teda bola zrejme v príbuzenskom vzťahu k predchádzajúcej vlastníčke, z ktorého dôvodu mala vedomosť o závadách na spoločných častiach bytového domu, nie je potom zrejme, prečo sa žalobkyňa od roku 2023 (t. j. po oprave spadnutej časti plafóna v byte) riadnym a zákonom predpokladaným postupom nedomáhala opravy poškodených spoločných častí bytového domu. Odvolací súd je názoru, že súd prvej inštancie uviedol, že žalobkyňa zrejme (nie určite) bola v príbuzenskom vzťahu k predchádzajúcej vlastníčke, z ktorého dôvodu mala vedomosť o závadách na spoločných častiach bytového domu, odvolateľka uviedla iba, že príbuzenský vzťah netvrdila a dedičstvo možno nadobudnúť aj na základe závetu, k existencii príbuzenského vzťahu sa nevyjadřila. K otázke pádu plafóna sa už odvolací súd vyjadril vyššie.

Podľa § 366 CSP prostriedky procesného útoku alebo prostriedky procesnej obrany, ktoré neboli uplatnené v konaní pred súdom prvej inštancie, možno v odvolaní použiť len vtedy, ak a) sa týkajú procesných podmienok, b) sa týkajú vylúčenia sudcu alebo nesprávneho obsadenia súdu, c) má byť nimi preukázané, že v konaní došlo k vadám, ktoré mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci alebo d) ich odvolateľ bez svojej viny nemohol uplatniť v konaní pred súdom prvej inštancie.

Odvolacia argumentácia v podobe nových skutkových tvrdení a dôkazných návrhov (novoty, nóva) je prípustná len za splnenia zákonom stanovených podmienok. Právo odvolateľa (ale aj protistrany) použiť v odvolacom konaní prostriedky procesného útoku alebo prostriedky procesnej obrany, ktoré strana neuplatnila v konaní pred súdom prvej inštancie, je obmedzené.

Nový dôkaz, predložený spolu s odvolaním (Zápisnica zo schôdze vlastníkov bytového domu F. XX konanej dňa 3.9.2024) a nové skutkové tvrdenia s ním súvisiace nemohli obstáť, keďže neboli uplatnené (a pritom mohli byť uplatnené) v konaní pred súdom prvej inštancie (ktorý rozhodol dňa 14.10.2025), a preto ich ako prostriedkov procesného útoku nebolo možné použiť v odvolacom konaní (prostriedky procesného útoku alebo prostriedky procesnej obrany, ktoré neboli uplatnené v konaní pred súdom prvej inštancie možno v odvolaní použiť, len ak ich odvolateľ bez svojej viny nemohol uplatniť v konaní pred súdom prvej inštancie, alebo sa týkajú procesných podmienok, vylúčenia sudcu alebo nesprávneho obsadenia súdu, prípadne má byť nimi preukázané, že v konaní došlo k vadám, ktoré mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci). Z dôvodu, že sa nejednalo o žiaden z taxatívne vymedzených dôvodov umožňujúcich tzv. novoty v odvolacom konaní použiť (§ 366 písm. a/ až d/ CSP), nebolo možné na uvedené tvrdenia žalobkyne a dôkaz v odvolacom konaní prihliadať.

Na nový dôkaz (Lekárska správa - nález z ORL Centrum Bezručova z 23.10.2025) a skutkové tvrdenie s ním súvisiace z odvolania odvolací súd taktiež nemohol prihliadať, nakoľko v zmysle § 329 ods.

2 CSP pre neodkladné opatrenie je rozhodujúci stav v čase vydania uznesenia súdu prvej inštancie (14.10.2025).

Súd prvej inštancie postupoval správne, keď nevyhovel návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, aj odvolací súd po preskúmaní veci dospel k záveru, že v danej veci nedošlo k osvedčeniu potreby bezodkladne upraviť pomery medzi stranami (§ 325 ods. 1 CSP), žalobkyňa neosvedčila skutočnosti spĺňajúce atribút vysokej pravdepodobnosti o potrebe neodkladnej úpravy pomerov medzi stranami, ako jednej zo základných podmienok pre nariadenie neodkladného opatrenia. Skutočnosť, že odvolateľka sa so skutkovými a právnymi závermi súdu prvej inštancie nestotožňuje, nepostačuje sama osebe na prijatie záveru o zjavnej neodôvodnenosti alebo arbitrárnosti napadnutého uznesenia.

Ak sa odvolací súd v odôvodnení tohto jeho rozhodnutia nezaoberal konkrétnou námietkou sporovej strany, urobil tak preto, že daný argument a taktiež odpoveď naň nepovažoval pre rozhodnutie v danej veci za rozhodujúce (Ruiz Torija c. Španielsko z 9. decembra 1994, séria A, č. 303-A, s.12, § 29; Hiro Balani c. Španielsko z 9. decembra 1994, séria A, č. 303-B; Georgiadis c. Grécko z 29. mája 1997; Higgins c. Francúzsko z 19. februára 1998).

Za odňatie možnosti konať pred súdom v žiadnom prípade nemožno považovať to, že súd neodôvodnil svoje rozhodnutie podľa predstáv, či požiadaviek strany, ktorá je nespokojná s právnymi závermi, tým nemohlo dôjsť k porušeniu práva žalobkyne na spravodlivý súdny proces. Do práva na spravodlivý proces totiž nepatrí právo účastníka konania, aby sa súd stotožnil s jeho právnymi názormi, navrhovaním a hodnotením dôkazov (IV. ÚS 252/04), ani právo na to, aby bol účastník konania pred všeobecným súdom úspešný, teda aby sa rozhodlo v súlade s jeho požiadavkami (I. ÚS 50/04).

Skutočnosti uvedené v odvolaní žalobkyne neboli spôsobilé spochybníť vecnú správnosť napadnutého uznesenia súdu prvej inštancie.

Na základe všetkého vyššie uvedeného, stotožňujúc sa aj so závermi súdu prvej inštancie, preto odvolací súd napadnuté uznesenie súdu prvej inštancie podľa § 387 ods. 1 a 2 CSP potvrdil, čo sa týkalo aj vecne správneho rozhodnutia o náhrade trov konania. Podľa § 255 ods. 1 CSP v spojení s § 262 ods. 1 a s poukazom na čl. 4 CSP súd prvej inštancie dospel k správne záveru o vzniku nároku žalovaného, ktorý bol v konaní v plnom rozsahu úspešný, na náhradu trov konania voči žalobkyne v konaní neúspešnej, avšak z dôvodu, že žalovanému v konaní pred súdom prvej inštancie podľa obsahu spisu trovy konania nevznikli, ani si žiadne neuplatnil, náhrada trov prvoinštančného konania žalovanému správne priznaná nebola. Pokiaľ odvolateľka namietala potrebu aplikácie v predmetnej veci ust. § 257 CSP a nepreskúmateľnosť rozhodnutia v časti o náhrade trov konania (viď záver jej odvolania v 2. bode tohto uznesenia odvolacieho súdu), odvolací súd (odhliadnuc od nedostatku subjektívneho oprávnenia žalobkyne na podanie odvolania v časti o náhrade trov konania, prihliadnuc však na závislosť výroku o trovách od rozhodnutia o neodkladnom opatrení) jej názor nezdiala, nakoľko aplikácia ust. § 257 CSP pri rozhodovaní o náhrade trov konania prichádza do úvahy iba v prípadoch ak sú síce naplnené všetky predpoklady na priznanie náhrady trov konania podľa § 255 a nasl. CSP, súd však dôjde k záveru, že sú tu dôvody hodné osobitného zreteľa, pre ktoré náhradu trov celkom alebo sčasti neprizná, čo však nebol prípad predmetnej veci, v ktorej náhrada trov konania v konaní plne úspešnému žalovanému nebola priznaná z dôvodu, že mu trovy konania podľa obsahu spisu nevznikli ani si žiadne neuplatnil. Rozhodnutie o náhrade trov prvoinštančného konania bolo zo strany súdu prvej inštancie riadne a správne skutkovo aj právne odôvodnené.

13. Podľa § 396 ods. 1 CSP ustanovenia o trovách konania pred súdom prvej inštancie sa použijú aj na odvolacie konanie. 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.

O nároku na náhradu trov tohto odvolacieho konania odvolací súd rozhodol podľa § 255 ods. 1 CSP, § 262 ods. 1 v spojení s § 396 ods. 1 CSP tak, že žalovanému (ktorému vznikol nárok na náhradu trov odvolacieho konania, keďže strana, ktorá mala plný úspech vo veci /žalovaný/, má nárok na náhradu všetkých účelne vynaložených trov proti strane, ktorá vo veci úspech nemala /žalobkyňa/) nepriznal náhradu trov tohto odvolacieho konania, nakoľko z obsahu spisu sa nepodáva, že by mu nejaké trovy vznikli a žiadne si ani neuplatnil. Ak strane v konaní žiadne trovy nevznikli, bolo v súlade s čl. 7 základných princípov CSP, zakotvujúcim procesnú ekonómiu, rozhodnúť priamo tak, že sa mu nárok na náhradu trov konania nepriznáva (porov. uznesenie Najvyššieho súdu SR sp. zn. 7Cdo/14/2018).

14. Toto uznesenie prijal senát odvolacieho súdu hlasovaním pomerom hlasov 3 : 0.

Poučenie:

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

Dovolanie je prípustné proti každému rozhodnutiu odvolacieho súdu vo veci samej alebo ktorým sa konanie končí, ak

- a) sa rozhodlo vo veci, ktorá nepatrí do právomoci súdov,
- b) ten, kto v konaní vystupoval ako strana, nemal procesnú subjektivitu,
- c) strana nemala spôsobilosť samostatne konať pred súdom v plnom rozsahu a nekonal za ňu zákonný zástupca alebo procesný opatrovník,
- d) v tej istej veci sa už prv právoplatne rozhodlo alebo v tej istej veci sa už prv začalo konanie,
- e) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd, alebo
- f) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces. (§ 420 CSP)

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,

- a) pri ktorej riešení sa odvolací súd odklonil od ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu,
- b) ktorá v rozhodovacej praxi dovolacieho súdu ešte nebola vyriešená alebo
- c) je dovolacím súdom rozhodovaná rozdielne. (§ 421 ods. 1 CSP)

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 CSP)

Dovolanie podľa § 421 ods. 1 nie je prípustné, ak

- a) napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení neprevyšuje desaťnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada,
- b) napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení v sporoch s ochranou slabšej strany neprevyšuje dvojnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada,
- c) je predmetom dovolacieho konania len príslušenstvo pohľadávky a výška príslušenstva v čase začatia dovolacieho konania neprevyšuje sumu podľa písmen a/ a b/. (§ 422 ods. 1 CSP)

Na určenie výšky minimálnej mzdy v prípadoch uvedených v odseku 1 je rozhodujúci deň podania žaloby na súde prvej inštancie. (§ 422 ods. 2 CSP)

Dovolanie len proti dôvodom rozhodnutia nie je prípustné. (§ 423 CSP)

Dovolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané. (§ 424 CSP)

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 plyní znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy. (§ 427 ods.1 CSP)

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

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 CSP)

Dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom. (§ 429 ods.1 CSP)

Povinnosť podľa odseku 1 neplatí, ak je

- a) dovolateľom fyzická osoba, ktorá má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,
- b) dovolateľom právnická osoba a jej zamestnanec alebo člen, ktorý za ňu koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,
- c) 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 CSP)

Súd vždy poučí strany o ich práve zvoliť si advokáta a o možnosti obrátiť sa na Centrum právnej pomoci. (§ 160 ods. 2 CSP)

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže dovolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie dovolania. (§ 430 CSP)

Dovolanie prípustné podľa § 420 možno odôvodniť iba tým, že v konaní došlo k vade uvedenej v tomto ustanovení. (§ 431 ods. 1 CSP)

Dovolací dôvod sa vymedzí tak, že dovolateľ uvedie, v čom spočíva táto vada. (§ 431 ods. 2 CSP)

Dovolanie prípustné podľa § 421 možno odôvodniť iba tým, že rozhodnutie spočíva v nesprávnom právnom posúdení veci. (§ 432 ods.1 CSP)

Dovolací dôvod sa vymedzí tak, že dovolateľ uvedie právne posúdenie veci, ktoré pokladá za nesprávne, a uvedie, v čom spočíva nesprávnosť tohto právneho posúdenia. (§ 432 ods.2 CSP)

Dovolací dôvod nemožno vymedziť tak, že dovolateľ poukáže na svoje podania pred súdom prvej inštancie alebo pred odvolacím súdom. (§ 433 CSP)

Dovolacie dôvody možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie dovolania. (§ 434 CSP)

V dovolaní nemožno uplatňovať nové prostriedky procesného útoku a prostriedky procesnej obrany okrem skutočností a dôkazov na preukázanie prípustnosti a včasnosti podaného dovolania. (§ 435 CSP)