

Súd: Okresný súd Trnava
Spisová značka: 11C/78/2025
Identifikačné číslo súdneho spisu: 2125207645
Dátum vydania rozhodnutia: 14. 10. 2025
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Zuzana Pribulová
ECLI: ECLI:SK:OSTT:2025:2125207645.1

Uznesenie

Okresný súd Trnava v právnej veci sporu žalobkyne: A. B. C. D., E., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom F. XX, G., proti žalovanému: Contesta s.r.o., IČO: 46 106 511, Vyšehradská 4, Bratislava, o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, takto

rozhodol:

I. Návrh na nariadenie neodkladného opatrenia sa z a m i e t a .

II. Žalovanému sa nárok na náhradu trov konania n e p r i z n á v a .

odôvodnenie:

1. Dňa 01.10.2025 bol tunajšiemu súdu doručený návrh na nariadenie neodkladného opatrenia zo dňa 01.10.2025, v spojení s jeho opravou zo dňa 03.10.2025, doručenou súdu dňa 03.10.2025, ktorým sa žalobkyňa domáhala, aby súd neodkladným opatrením rozhodol tak, že: I. žalovaný je povinný vykonať opravu strechy nad bytom č. 2 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 prináležiacich k bytu tak, že odstráni poškodenie kovových konštrukcií balkónov, skiel, tmelu, odkvapových plechov na balkónoch prináležiacich 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 prináležiacich 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 prináležiacich 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.

2. 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. 2 na 3. poschodí v bytovom dome F. XX, G. a žalovaný od 01.08.2025 správcom bytového domu. Žalobkyňa žiadala ako predchádzajúceho správcu (I. - H. G., H.), 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. Správca 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 01.09.2025 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 - zákon o vlastníctve bytov), pričom mu uplynula 30 dňová lehota v zmysle zákona o ochrane spotrebiteľa. Správca jej najprv 02.09.2025 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 24.09.2025 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 30.09.2025, 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 30.09.2025 jej bola doručená e-mailová odpoveď správcu, z ktorej vyplýva, že sa havarijným stavom nezaobera, mieni čakať na diskusiu vlastníkov na schôdzi (ktorá nevedno kedy bude, žiadna schôdza doposiaľ správcom 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 správcu, pričom prediskutovanie nie je aktívne riešenie problému, taktiež ani nepredostrel, 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 zákona o vlastníctve bytov 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 nezaobera, 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 správca 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 15.07.2025 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 01.01.2024 je mesačný príjem do fondu 1.443,73 eura/mesiac a k 31.12.2024 bolo vo fonde údržby a opráv 84.251,43 eura (k tomu je potrebné prirátáť 10 mesiacov v roku 2025 teda 14.437,30 eura). 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 obydla (bytu, do ktorého zateká zo strechy) a prináležiacich balkónov (porov. uznesenie Ústavného súdu SR III. ÚS 601/2024 zo 07.11.2024). 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 dňa 14.01.2025, uznesenie Okresného súdu Trenčín sp.zn. 18C/33/2019 zo dňa 23.08.2019, rozhodnutie Krajského súdu v Banskej Bystrici sp.zn. 14Co/723/2015 zo dňa 15.11.2016, rozhodnutie Krajského súdu v Bratislave sp.zn. 6Co/95/2015 zo dňa 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 zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, 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 zákona o vlastníctve bytov, 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 zo dňa 24.06.2021.

3. K návrhu žalobkyňa priložila nasledovné listinné dôkazy: fotografie č.l. 28-39, Výpis z LV č. XXXX pre k.ú. H. B., Výpis z OR SR, list správcu, Predpis mesačnej zálohovej úhrady za užívanie bytu platný k 1.8.2025, Zmluva o výkone správy zo dňa 16.06.2025, Sadzobník služieb, e-mail zo dňa 02.09.2025, Žiadosť o opravu zápisnice zo schôdze – odpoveď zo dňa 03.12.2024, e-mail zo dňa 09.09.2025, fotografie č.l. 71-72, Žiadosť zo dňa 31.10.2024 o opravu zápisnice, Žiadosť o sprístupnenie informácie – odpoveď zo dňa 10.12.2024, Plán opráv a údržby na rok 2025, Odpoveď na vykonanie štátneho stavebného dohľadu zo dňa 27.01.2025, Žiadosť o sprístupnenie informácie – odpoveď zo

dňa 12.02.2025, Žiadosť o poskytnutie informácie – odpoveď zo dňa 09.09.2024, Postúpenie podania príslušnému správneému orgánu zo dňa 19.08.2025, e-mailová komunikácia č.l. 94, fotografie č.l. 95-98, e-mail zo dňa 01.09.2025, Žiadosť zo dňa 01.09.2025, Žiadosť o poskytnutie informácie – odpoveď zo dňa 15.01.2025, e-mailová komunikácia č.l. 114-117, Žiadosť o skoré zvolanie schôdze vlastníkov bytov zo dňa 14.07.2024, Žiadosť o zvolanie schôdze vlastníkov bytov zo dňa 07.12.2023, Zálohový mesačný predpis platný od 01.07.2024, Rozhodnutie na základe vykonanej preventívnej protipožiarnej kontroly zo dňa 11.11.2024, e-mailová komunikácia zo septembra 2025, lekárska správa zo dňa 18.08.2025, Fond údržby a opráv – tvorba a čerpanie, Správa o činnosti správcu za rok 2024, e-mail zo dňa 15.07.2025, fotografie č.l. 130-131, recenzie, fotografia z googlemaps č.l. 133, schéma strechy, Prehľad rozpočtových nákladov, Zápisnica zo schôdze vlastníkov zo dňa 11.02.2025, e-mailová komunikácia zo dňa 02.09.2025, zo dňa 16.09.2025, zo dňa 11.09.2025.

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

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

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

7. Podľa § 326 ods. 1 a 2 CSP, v návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia sa popri náležitostiach žaloby podľa § 132 uvedie opísanie rozhodujúcich skutočností odôvodňujúcich potrebu neodkladnej úpravy pomerov alebo obavu, že exekúcia bude ohrozená, opísanie skutočností hodnoverne osvedčujúcich dôvodnosť a trvanie nároku, ktorému sa má poskytnúť ochrana a musí byť z neho zrejmé, akého neodkladného opatrenia sa navrhovateľ domáha. (1) K návrhu musí navrhovateľ pripojiť listiny, na ktoré sa odvoláva. (2)

8. 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.

9. Podľa § 329 ods. 1 a 2 CSP, súd môže rozhodnúť o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia aj bez výsluchu a vyjadrenia strán a bez nariadenia pojednávania. Ak rozhoduje odvolací súd o odvolaní proti uzneseniu o zamietnutí neodkladného opatrenia, umožní sa protistrane vyjadriť k odvolaniu a k návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia. (1) Pre neodkladné opatrenie je rozhodujúci stav v čase vydania uznesenia súdu prvej inštancie. (2)

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

11. Podľa § 8 ods. 1, 3 a 5 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (ďalej len „ZoVB“), správcom môže byť právnická osoba alebo fyzická osoba podnikateľ, ktorá má v predmete podnikania alebo v predmete činnosti správu a údržbu bytového fondu; správca, ktorý spravuje bytové domy, musí spĺňať aj podmienky podľa osobitného predpisu.12ca) Činnosť správcu môže byť vykonávaná len podľa tohto zákona. (1) Správca je povinný viesť samostatné analytické účty osobitne za každý dom, ktorý spravuje. Prostriedky získané z úhrad za plnenia od vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv (ďalej len „majetok vlastníkov“) musí správca viesť oddelene od účtov správcu v banke, a to osobitne pre každý spravovaný dom. Majiteľom účtu domu zriadeného správcom v banke sú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome; správca je príslušný disponovať s finančnými prostriedkami na účte domu a vykonávať k tomuto účtu práva a povinnosti vkladateľa podľa osobitného zákona o ochrane vkladov. 12aaa) Majetok vlastníkov nie je súčasťou majetku správcu. Majetok vlastníkov nesmie správca použiť na krytie alebo úhradu záväzkov, ktoré bezprostredne nesúvisia s činnosťou spojenou so správou domu. Správca nesmie využiť majetok vlastníkov vo vlastný prospech alebo v prospech tretích osôb. (3) Správca zodpovedá vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome za všetky škody vzniknuté v dôsledku neplnenia alebo nedostatočného plnenia svojich povinností vyplývajúcich z tohto zákona alebo zo zmluvy o výkone správy. (5)

12. Podľa § 8a ods. 5 ZoVB, komunikáciu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome so správcom zabezpečuje zástupca vlastníkov zvolený vlastníckmi bytov a nebytových priestorov v dome. Zástupcom vlastníkov môže byť len vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome. Zástupca vlastníkov informuje vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome o činnosti správcu a o dôležitých otázkach týkajúcich sa správy domu. Zástupca vlastníkov je povinný uplatňovať voči správcovi požiadavky vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome v súlade so zmluvou o výkone správy a prijatými rozhodnutiami vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Zástupca vlastníkov nie je oprávnený rozhodovať o veciach, o ktorých môžu rozhodovať len vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome podľa § 14 až 14b.

13. Podľa § 8b ods. 1 ZoVB, pri správe domu je správca povinný

- a) hospodáriť s majetkom vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome s odbornou starostlivosťou v súlade s podmienkami zmluvy o výkone správy,
- b) dbať na ochranu práv vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a uprednostňovať ich záujmy pred vlastnými,
- c) zastupovať vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pri vymáhaní škody, ktorá im vznikla činnosťou tretích osôb alebo činnosťou vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome,
- d) vykonávať práva k majetku vlastníkov len v záujme vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome,
- e) sledovať úhrady za plnenia a úhrady preddavkov do fondu prevádzky údržby a opráv od vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a vymáhať vzniknuté nedoplatky,
- f) zvolať schôdzu vlastníkov podľa potreby, najmenej raz za rok, alebo keď o to požiadajú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome, ktorí majú aspoň štvrtinu hlasov (ďalej len „štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome“),
- g) vypracovať a každoročne do 30. novembra vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome predložiť plán opráv na nasledujúci kalendárny rok, ktorý zohľadní najmä opotrebenie materiálu a stav spoločných častí domu a spoločných zariadení domu a navrhne výšku tvorby fondu prevádzky údržby a opráv domu na kalendárny rok,
- h) podať návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby (2ac) bytu alebo nebytového priestoru v dome na uspokojenie pohľadávok podľa § 15 na základe rozhodnutia podľa § 14b ods. 1 písm. o),
- i) podať návrh na exekučné konanie, (2ab)
- j) zabezpečovať všetky ďalšie činnosti potrebné na riadny výkon správy domu v súlade so zmluvou o výkone správy a s týmto zákonom,
- k) priebežne zverejňovať na mieste v dome obvyklom v spoločných častiach domu alebo na webovom sídle správcu, ak ho má zriadené, postup pri obstarávaní tovarov a služieb, v rámci zabezpečovania prevádzky, údržby, opravy, rekonštrukcie a modernizácie a pri všetkých iných činnostiach spojených so správou domu, vrátane jednotlivých cenových ponúk.

14. Podľa § 8b ods. 2 ZoVB, pri obstarávaní služieb a tovaru je správca povinný dojednať čo najvýhodnejšie podmienky, aké sa dali dojednať v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Správca je povinný riadiť sa rozhodnutím vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome o výbere dodávateľa, ak nejde o zabezpečenie odborných prehliadok a skúšok technického zariadenia, (5a) ktoré je správca povinný vykonávať pri správe domu.

15. 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, (5a) 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.

16. Podľa § 9 ods. 7 a 8 ZoVB, spoločenstvo a správca sú povinní vykonávať správu domu samostatne v mene a na účet vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Spoločenstvo a správca vo vlastnom mene zastupujú a konajú na účet vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pred súdom a iným orgánom verejnej moci; toto zastupovanie trvá, ak sa v konaní pred súdom alebo iným orgánom verejnej moci nepreukáže rozpor záujmov spoločenstva alebo správcu so záujmom zastupovaných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. (7) Spoločenstvo a správca zastupujú v konaní pred súdom a iným orgánom verejnej moci aj vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, a) proti ktorým smeruje návrh na začatie konania podaný prehlasovaným vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru v dome,

návrh na začatie konania o zdržanie sa výkonu záložného práva alebo zákaz výkonu záložného práva podaný iným vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru v dome, b) ktorí sa domáhajú úhrady dlhu alebo plnenia inej povinnosti vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru v dome. (8)

17. Podľa § 10 ods. 3 ZoVB, z fondu prevádzky, údržby a opráv sa financujú výdavky spojené s nákladmi na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príslušného pozemku, ako aj 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. Prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv možno prechodne použiť na úhradu za plnenia spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov v dome v prípade ich dočasného nedostatku. Po preklopení nedostatku prostriedkov na úhradu tohto plnenia, sa uvedené prostriedky vrátia do fondu prevádzky, údržby a opráv.

18. Podľa § 14a ods. 11 ZoVB, prehlasovaný vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome má právo obrátiť sa do 30 dní od oznámenia výsledku hlasovania na súd, aby vo veci rozhodol, inak jeho právo zaniká. Ak sa vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome nemohol o výsledku hlasovania dozvedieť, má právo obrátiť sa na súd najneskôr do troch mesiacov od oznámenia výsledku hlasovania, inak jeho právo zaniká. Prehlasovaný vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome sa môže zároveň na príslušnom súde domáhať dočasného pozastavenia účinnosti rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov podľa osobitného predpisu. 15a) Pri rovnosti hlasov, alebo ak sa potrebná väčšina podľa § 14b nedosiahne, rozhoduje na návrh ktoréhokoľvek vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome súd.

19. Súd po oboznámení sa s návrhom vrátane príloh dospel k záveru, že návrh na nariadenie neodkladného opatrenia nie je dôvodný a je potrebné ho zamietnuť.

20. Neodkladné opatrenie je vo svojej podstate prostriedkom naliehavej procesnej ochrany a je určené na riešenie takých situácií, kde je potrebný rýchly zásah súdu, rýchla úprava pomerov strán sporu. Predpokladom nariadenia neodkladného opatrenia je, aby sa aspoň osvedčila potreba neodkladnej úpravy, o ktorej nemôžu byť vážne pochybnosti, pričom táto úprava sa musí javiť ako naliehavá. Neodkladné opatrenie má svojimi účinkami chrániť pred konaním, ktoré hrozí alebo trvá. Nariadiť neodkladné opatrenie je možné vtedy, ak je potrebný okamžitý zásah súdu a tento dôvod musí existovať v čase, keď o nariadení neodkladného opatrenia súd rozhoduje. Predpokladom nariadenia neodkladného opatrenia je teda osvedčenie existencie práva vo veci samej a naliehavosť potreby dočasnej úpravy pomerov strán sporu. Z charakteru neodkladného opatrenia vyplýva, že pred jeho nariadením nemusí súd zistiť všetky skutočnosti, ktoré sú potrebné pre vydanie konečného rozhodnutia a pri ich zisťovaní nemusí byť vždy dodržaný formálny postup stanovený na dokazovanie, čo pre krátkosť času zvyčajne ani nie je dobre možné. Je však nutné, aby boli splnené základné predpoklady pre nariadenie neodkladného opatrenia, a to buď potreba dočasnej úpravy pomerov strán sporu alebo existencia reálnej obavy, že by výkon súdneho rozhodnutia bol ohrozený. Súdna prax vyžaduje i naplnenie podmienky, že neodkladným opatrením sa nesmie vytvoriť nenávratný, nenapraviteľný stav v právnych vzťahoch strán, a že ujma povinného nesmie byť neprimeraná výhode, ktorú nariadením predbežného opatrenia získa druhá strana.

21. Základnými predpokladmi pre nariadenie neodkladného opatrenia sú: osvedčenie existencie právneho vzťahu medzi sporovými stranami, navrhovateľom tvrdené a osvedčené skutočnosti odôvodňujúce potrebu neodkladnej úpravy pomerov alebo obavu z ohrozenia exekúcie (princíp opodstatnenosti), že uložením požadovanej povinnosti alebo obmedzenia objektívne možno dosiahnuť ochranu, ktorej sa navrhovateľ domáha (princíp efektívnosti), že právne účinky neodkladného opatrenia neobmedzia povinnú osobu neprimeraným spôsobom a nad nevyhnutný rozsah (princíp proporcionality), a že sledovaný účel nemožno dosiahnuť zabezpečovacím opatrením (princíp subsidiarity) (viď. uznesenie Krajského súdu v Bratislave sp.zn. 4Co/88/2022 zo dňa 29.07.2022).

22. Je potrebné vychádzať zo skutočnosti, že neodkladné opatrenie sa vydáva len na základe osvedčených skutočností a bez vyjadrenia protistrany. Hoci právna úprava v Civilnom sporovom poriadku 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 pritom poukazuje napr. na uznesenie Krajského súdu v Košiciach sp.zn.

5Co/109/2022 zo dňa 31.05.2022, podľa ktorého „legislatívnu možnosť nariadiť neodkladné opatrenie podľa § 330 ods. 2 CSP nie je možné aplikovať bezvýhradne, pretože súd musí v každom jednotlivom prípade dôkladne zvážiť, či nariadené neodkladné opatrenie, ktoré konzumuje vec samu, nezasahuje do ústavnoprávnych garancií civilného procesu. práve špecifikum prejednávaneho prípadu (prípád nariadenia neodkladného opatrenia, ktoré konzumuje rozhodnutie vo veci samej) si podľa odvolacieho súdu vyžaduje dôsledné skúmanie všetkých zákonných predpokladov pre nariadenie navrhovaného neodkladného opatrenia, pretože predmetné neodkladné opatrenie nemá v takom prípade dočasnú povahu a ani sa v ňom nevykonáva dokazovanie v rozsahu, v akom sa vykonáva vo veci samej.“

23. Súd pri rozhodovaní o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia skúmal najprv princíp opodstatnenosti, a síce naliehavosť a nevyhnutnosť zásahu do vzťahov sporových strán prostredníctvom neodkladného opatrenia súdu. Neodkladné opatrenie má mimoriadny charakter, čo znamená, že jeho nariadenie prichádza do úvahy v prípade splnenia formálnych zákonných predpokladov, keďže pri rozhodovaní o ňom sa dokazovanie nevykonáva. Nie je však možné nariadiť neodkladné opatrenie bez osvedčenia potreby bezodkladne upraviť pomery strán (§ 325 ods. 1 CSP). 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.

24. Predovšetkým je potrebné zdôrazniť, 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.

25. 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.

26. V tejto súvislosti súd uvádza, že v tu prejednáwanej 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.

27. 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 ÚSR) v zmysle uhradenia opráv žalobkyňou uvádzaných spoločných častí domu (strecha nad bytom a balkóny prináležiace k bytu) z fondu prevádzky, údržby a opráv.

28. Súd v tejto súvislosti odkazuje napr. na uznesenie Krajského súdu v Košiciach sp.zn. 2Co/370/2016 zo dňa 12.09.2016, uznesenie Krajského súdu v Nitre sp.zn. 7Co/499/2016 zo dňa 15.08.2016. Najmä súd poukazuje na uznesenie Krajského súdu v Trnave č.k. 10Co/24/2019-262 zo dňa 31.05.2019, 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.).“

29. Žalobkyňa svoj návrh odôvodňovala poukazovaním na ustanovenie § 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.

30. 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 žalobkyni ochorenie tetanus nehrozí, keďže baktéria, ktorá spôsobuje tetanus, žije v pôde, a nie nad zemou resp. v samotnej hrdze. 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.

31. Druhá veta ustanovenia § 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.“

32. 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.

33. Z odpovede žalovaného v e-mailly zo dňa 30.09.2025 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.

34. V súvislosti s vyššie uvedeným súd poukazuje aj na komentár k § 9 ods. 4 zákona o vlastníctve bytov, 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, B. § 9 [Spoločné ustanovenia k správe domu]. In: J., B., K., F., CIRÁK, Ján. Zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. 1. vydanie. Bratislava: C. H. Beck, 2023, s. 864–865, marg. č. 29.)

35. 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.

36. 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. 2. 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.

37. 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.

38. Neodkladné opatrenie je opatrením výnimočnej povahy, a preto by malo protistranu obmedzovať len v nevyhnutnej miere a zásah súdu prostredníctvom neodkladného opatrenia do právnych vzťahov účastníkov musí byť primeraný. „Pokiaľ je navrhované neodkladné opatrenie svojim dopadom neprimerané tvrdenému zásahu do práv žalobcu, resp. pokiaľ neprimeraným spôsobom zasahuje do práv dotknutej strany, teda ak by protistrana bola obmedzená spôsobom neprimeraným k povahe veci, takémuto návrhu nemožno vyhovieť pre prekročenie medzí určených predpokladmi pre nariadenie neodkladného opatrenia.“ (viď uznesenie Krajského súdu v Bratislave sp.zn. 4Co/175/2018 zo dňa 31.07.2018).

39. 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.

40. Pokiaľ ide o poukazovanie na rozhodnutia všeobecných súdov, súd uvádza, 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 dňa 14.11.2016 a rozsudku Krajského súdu v Bratislave sp.zn. 6Co/95/2015 zo dňa 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 dňa 07.11.2024 zasa rieši otázku nariadenia neodkladného opatrenia v rozpore s prekážkou veci rozhodnutej, a teda inú právnu otázku.

41. 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.

42. 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 01.09.2025 nezvolal schôdzu vlastníkov bytov s programom hlasovania o oprave balkónov a strechy, neodôvodňuje potrebu bezodkladnej úpravy pomerov. Súd tiež poukazuje na e-mail žalovaného zo dňa 24.09.2025, ktorým bola žalobkyňa pozvaná k žalovanému na prebratie problematiky, čo zrejme žalobkyňa nevyužila. K negatívnym recenziám žalovaného súd dodáva, že tieto nemôžu mať vplyv na posúdenie individuálnych okolností toho-ktorého prípadu týkajúceho sa žalovaného.

43. V tu prejednáwanej 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.

44. S poukazom na všetko vyššie uvedené mal súd 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 návrh na nariadenie neodkladného opatrenia vo výroku I. tohto uznesenia zamietol.

45. Podľa § 251 CSP, trovy konania sú všetky preukázané, odôvodnené a účelne vynaložené výdavky, ktoré vzniknú v konaní v súvislosti s uplatňovaním alebo bránením práva.

46. Podľa § 255 ods. 1 a 2 CSP, súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci. (1) Ak mala strana vo veci úspech len čiastočný, súd náhradu trov konania pomerne rozdelí, prípadne vysloví, že žiadna zo strán nemá na náhradu trov konania právo. (2)

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

48. Podľa Čl. 4 ods. 1 a 2 CSP, ak sa právna vec nedá prejednať a rozhodnúť na základe výslovného ustanovenia tohto zákona, právna vec sa posúdi podľa ustanovenia tohto alebo iného zákona, ktoré upravuje právnu vec čo do obsahu a účelu najbližšiu posudzovanej právnej veci. (1) 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. (2)

49. K rozhodnutiu o náhrade trov konania o neodkladnom opatrení súd uvádza, že Civilný sporový poriadok neobsahuje samostatné ustanovenie, ktoré by upravovalo náhradu trov konania v súvislosti s neodkladnými opatreniami. Súd 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 súd poukazuje 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, súd mal za to, že s poukazom na § 262 ods. 1 CSP je povinnosťou súdu rozhodnúť o náhrade trov tohto konania v tomto uznesení. Podporne súd poukazuje napr. na rozhodnutia Krajského súdu v Prešove sp.zn. 17Co/52/2017 zo dňa 02.05.2017, sp.zn. 19Co/27/2017 zo dňa 13.04.2017. Súd dodáva, 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.

50. O nároku na náhradu trov konania o neodkladnom opatrení rozhodol súd 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.

Poučenie:

Proti tomuto uzneseniu je možné podať odvolanie v lehote do 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresnom súde Trnava (§ 357 písm. d), m) CSP).

V odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach podania, a síce ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje, podpis, spisová značka konania (§ 127 ods. 1 CSP) uviesť, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh) (§ 363 CSP).