

Súd: Okresný súd Trnava
Spisová značka: 31C/33/2025
Identifikačné číslo súdneho spisu: 2125203013
Dátum vydania rozhodnutia: 12. 05. 2025
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Katarína Skubáková
ECLI: ECLI:SK:OSTT:2025:2125203013.1

Uznesenie

Okresný súd Trnava v právnej veci žalobcu: Piešťanské stavebné bytové družstvo, so sídlom Ružová 8, Piešťany, IČO: 00678953, zastúpeného: advokátska kancelária RS legal s.r.o., so sídlom Frankovská 18, Bratislava, IČO: 36864358, proti žalovaným: 1/ A. B., narodená X.X.XXXX, 2/ C. B., narodený XX.X.XXXX, obaja žalovaní bytom D. X, E., o nariadenie neodkladného opatrenia, t a k t o

rozhodol:

I. Súd nariaďuje neodkladné opatrenie v znení:

Žalovaní v 1. rade a 2. rade sú povinní sprístupniť žalobcovi časť bytu č.XX na 7. poschodí bytového domu č. súpisné XXXX kat. úz. E., ktorý bytový dom sa nachádza na D. F. G. E., číslo orientačné 2, a to do piatich pracovných dní od doručenia tohto rozhodnutia v deň, ktorý v tejto lehote označia žalovaní v 1. a 2. rade, v čase od 8.00 hod. do 18.00 hod., a to v časti vstupná chodba, kúpeľňa a WC, za účelom rekonštrukcie stúpačkových a ležatých rozvodov plynu, studenej vody, teplej úžitkovej vody a kanalizácie.

II. Súd poučuje žalovaných v 1. rade a 2. rade, že môžu podať v postavení žalobcov proti žalobcovi v postavení žalovaného žalobu vo veci samej, a to o náhradu škody, resp. ujmy, ktorá by im prípadne výkonom neodkladného opatrenia vznikla.

III. Žalovaní v 1. a 2. rade sú povinní nahradiť žalobcovi trovy konania v rozsahu 100% .

odôvodnenie:

1. Podaním doručeným tunajšiemu súdu dňa 24.4.2025 žalobca žiadal nariadenie neodkladného opatrenia v znení uvedenom vo výroku I. uznesenia a náhradu trov konania.

2. Návrh odôvodnil tým, že žalovaní sú manželia a vlastníci bytu č.XX, nachádzajúceho sa na 7. poschodí bytového domu č. s. XXXX G. E. H. F. D.. Tento byt a príslušajúci podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a podiel k pozemku, sú zapísane v KN na LV č.XXXX kat. úz. E., pod B.XX na mene žalovaných v celosti titulom BSM. Žalobca je správcom bytového domu č. s. XXXX na D. F. G. E., v ktorom bytovom dome sa predmetný byt žalovaných nachádza. Vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome si na schôdzi vlastníkov dňa 8.10.2024 a následne písomným hlasovaním vykonaným v dňoch 21.10. až 24.10.2024 schválili modernizáciu bytového domu v rozsahu výmeny spoločných stúpacích a ležatých rozvodov zdravotníckej (TV, SV, cirkulácie, kanalizácie) a plynu a schválili realizáciu tohto zámeru firmou MOVAK-MK s.r.o. Obchodná spoločnosť MOVAK-MK s.r.o. realizovala vyššie špecifikovanú modernizáciu bytového domu tak, ako bola schválená väčšinou vlastníkov bytov, s výnimkou výmeny stúpacích rozvodov SV,TV, TV a kanalizácie v inštaláčnej šachte pre WC a kúpeľňu v bytoch č.XX a č.XX z dôvodu, že žalovaní svoj byt č.XX na tento účel nesprístupnili. Žalovaní byt za účelom vykonania potrebných prác v súvislosti s opísanou rekonštrukciou a modernizáciou pracovníkom dodávateľskej firme MOVAK-MK s.r.o. nesprístupnili ani po opakovaných výzvach zo strany žalobcu. Vlastník bytu č. XX nachádzajúceho sa nad bytom žalovaných, pán I.

H., sa na žalobcu opakovane obracal so žiadosťou, aby žalobca riešil situáciu so sprístupnením bytu žalovaných za účelom dokončenia výmeny rozvodov. Nedokončená výmena rozvodov bráni vlastníkovi bytu č.XX v riadnom užívaní bytu. Vzhľadom na skutočnosť, že žalovaní nereagovali ani na ostatnú telefonickú výzvu právnej zástupkyne žalobcu na sprístupnenie nevyhnutnej časti bytu, rozhodol sa žalobca ako správca domu riešiť túto situáciu podaním návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, pretože je potrebné bezodkladne umožniť žalobcovi ako správcovi bytového domu dokončiť odsúhlasenú modernizáciu a rekonštrukciu bytového domu ako je špecifikovaná vyššie.

3. K návrhu žalobca ako dôkaz predložil výpis z LV č.XXXX kat. úz. E., zmluvu o výkone správy zo dňa 20.11.2007, zápisnicu zo schôdze vlastníkov zo dňa 08.10.2024, zápisnicu o výsledku písomného hlasovania z 21.10 až 24.10.2024, zápis o odovzdaní a prevzatí diela zo dňa 20.11.2024, súpis realizovaných prác zo dňa 19.11.2024, mailovú komunikáciu s vlastníkom bytu č.XX.

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

Podľa § 326 ods. 1 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.

Podľa § 326 ods. 2 CSP, k návrhu musí navrhovateľ pripojiť listiny, na ktoré sa odvoláva.

Podľa § 327 CSP, ak návrh na nariadenie neodkladného opatrenia neobsahuje predpísané náležitosti alebo je nezrozumiteľný, alebo neurčitý, súd taký návrh odmietne, ak ide o také vady, ktoré bránia pokračovaniu v konaní; ustanovenia o odstraňovaní väd podania sa nepoužijú.

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

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

Podľa § 329 ods. 1 CSP, súd môže rozhodnúť o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia aj bez výsluchu a vyjadrenia strán a bez nariadenia pojednávania. Ak rozhoduje odvolací súd o odvolaní proti uzneseniu o zamietnutí neodkladného opatrenia, umožní sa protistrane vyjadriť k odvolaniu a k návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia.

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

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

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

Podľa § 337 ods. 1,2 CSP, ak súd nariadi neodkladné opatrenie pred začatím konania a ak navrhovateľovi povinnosť podľa § 336 ods. 1 neuloží, poučí strany, ktorým sa neodkladným opatrením ukladá určitá povinnosť, že môžu podať žalobu vo veci samej a o právnych následkoch s tým spojených. Lehotu na podanie žaloby súd neurčuje.(1) Súd vo výroku uznesenia podľa odseku 1 uvedie strany a predmet konania vo veci samej. Konanie vo veci samej sa môže týkať aj nárokov na navrátenie do pôvodného stavu alebo nárokov na náhradu škody alebo inej ujmy spôsobenej výkonom neodkladného opatrenia.(2)

Podľa § 11 ods. 3 zákona č. 182/1993 o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome je povinný umožniť na požiadanie na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytu alebo nebytového priestoru zástupcovi spoločenstva, správcovi a osobe oprávnenej vykonávať opravu a údržbu za účelom vykonania obhliadky alebo opravy, ak opravu nezabezpečí sám alebo ak ide o opravu spoločných častí domu alebo spoločných zariadení domu prístupných z jeho bytu alebo montáž a údržbu zariadení na meranie

spotreby tepla a vody v byte a nebytovom priestore a odpočet nameraných hodnôt; ak vlastník bytu alebo nebytového priestoru neumožní na požiadanie vstup do bytu, zodpovedá za škody vzniknuté takýmto konaním.

5. Predpokladom nariadenia neodkladného opatrenia je, aby sa aspoň osvedčila potreba neodkladnej úpravy, o ktorej nemôžu byť vážne pochybnosti. 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. 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. Neodkladné opatrenie v súvislosti s ochranou vlastníckeho práva, prípadne užívacieho práva k nehnuteľnosti slúži na ochranu aktuálne ohrozených práv, teda pri takej situácii, že iné opatrenia sú neúčelné alebo zdĺhavé a z uvedeného dôvodu nevhodné a súčasne uplatňovaný spôsob riešenia nezasiahne vážnym a neprímeraným spôsobom povinnú osobu.

6. Súd mal z predložených listinných dôkazov za osvedčené (preukázané), že žalovaní sú vlastníkami bytu č. XX nachádzajúceho sa na 7. poschodí vo vchode 2 bytového domu s. č. XXXX (bytový dom) na ulici D. G. E. (LV č. XXXX pre k. ú. E. – č. I. 17). Taktiež mal osvedčené (preukázané), že správu bytového domu vykonáva na základe Zmluvy o výkone správy č. XXXX/X/XXXX žalobca (zmluva č. I. 3). Rovnako mal súd osvedčené tvrdenie žalovaného, že vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome si na schôdzi vlastníkov dňa 8.10.2024 a následne písomným hlasovaním v dňoch 21.10. až 24.10.2024 schválili modernizáciu bytového domu v rozsahu výmeny spoločných stúpacích a ležatých rozvodov zdravotníckej a plynu a schválili realizáciu tohto zámeru firmou MOVAK-MK, s.r.o.. (zápisnica zo schôdze vlastníkov č. I. 7, 8 a zápisnica o výsledku písomného hlasovania č. I. 9). Podľa zápisu o odovzdaní a prevzatí diela zo dňa 20.11.2024 bol schválený zámer výmeny stúpacieho a ležateho potrubia zrealizovaný spoločnosťou MOVAK-MK s.r.o. kompletne s výnimkou bytov č. 27 a 31, kde nebola vykonaná výmena pôvodných rozvodov SV, TV, TVc a kanalizácie z dôvodu nesprístupnenia bytu č. XX vlastníkom (zápis o odovzdaní a prevzatí diela č. I. 12). Žalobca tiež osvedčil, že vlastníci bytu č. XX (I. H.) sa naňho opakovane obracal so žiadosťou o riešenie situácie, keď z elektronickej komunikácie žalobcu a vlastníka bytu č. XX vyplýva, že napriek tomu, že vlastníci bytu č. XX zabezpečili všetky podmienky na realizáciu výmeny rozvodov, táto sa v jeho byte nezrealizovala z dôvodu, že žalovaní neumožnili zhotoviteľskej firme vykonať výmenu v ich byte, čím spôsobili problémy aj ostatným vlastníkom (elektronická komunikácia č. I. 10).

7. Súd po oboznámení sa s návrhom, ako aj s prílohami a po posúdení skutkového stavu veci dospel k záveru, že návrh na nariadenie neodkladného opatrenia je dôvodný v celom rozsahu.

8. Základnými predpokladmi pre nariadenie neodkladného opatrenia sú: osvedčenie existencie právneho vzťahu medzi sporovými stranami, žalobcom 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 žalobca domáha (princíp efektívnosti), že právne účinky neodkladného opatrenia neobmedzia povinnú osobu neprímeraným 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).

9. Súd dospel k záveru, že v danej veci sú naplnené všetky predpoklady pre nariadenie neodkladného opatrenia. Žalovaným priamo zo zákona (§ 11 ods. 3 zákona č. 182/1993 o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov – ods. 4) ako aj z článku VII. bodu 4. zmluvy o výkone správy (č. I. 5), ku ktorej musia pristúpiť všetci vlastníci bytov v bytovom dome, vyplýva povinnosť (znenie povinnosti zo zmluvy o výkone správy) „umožniť na požiadanie na nevyhnutnú dobu vstup do bytu zamestnancom správcu alebo osobe oprávnenej vykonať opravu a údržbu domu a bytu....Vstup do bytu musia vlastníci umožniť aj v prípade, že len z ich bytu je možný prístup k spoločným častiam a zariadeniam domu pre potreby opráv (stupačkové rozvody vody, plynu, kanalizácie).“ Z listín obsiahnutých v spise je pritom zrejmé a preukázané, že túto svoju povinnosť si nespĺnili, a to napriek tomu, že na to boli opakovane vyzývaní (elektronická komunikácia č. I. 10,

zápis o odovzdaní a prevzatí diela č. I. 12), čím znemožnili realizáciu vlastníckymi bytov schválenej výmeny rozvodov nielen vo svojom byte, ale aj u vlastníka bytu č. XX v bytovom dome. Uvedené konanie žalovaných zasahuje do vlastníckych práv vlastníka bytu č. XX, ktorého vlastníctvo a možnosť riadne užívať byt je konaním žalovaných dlhodobo obmedzované, pričom žalobca ako správca nemá inú možnosť domôcť sa splnenia povinnosti žalovaných v záujme ochrany práv ostatných vlastníkov bytov (na ktorú je povinný) a splnenia vlastných povinností v zmysle Zmluvy o výkone správy (článok I.) ako obrátiť sa na súd s cieľom uloženia povinnosti vlastníkom (žalovaným), ktorí nie sú ochotní dobrovoľne poskytnúť súčinnosť, na ktorú sú povinní v zmysle zákona i zmluvy o výkone správy. Potrebu neodkladnej úpravy pomerov je odôvodnená skutočnosťou, že predĺžovaním súčasného stavu dochádza k navyšovaniu ujmy na strane dotknutého vlastníka bytu č. XX, prípadne celého bytového domu (v prípade vzniku poruchy na starých rozvodoch), ktorá môže byť potenciálne uplatňovaná i voči samotným žalovaným, keď túto možnosť priamo predpokladá i ustanovenie § 11 ods. 3 zákona č. 182/1993 o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (princíp opodstatnenosti). Uložením povinnosti žalovaným v zmysle návrhu možno pritom efektívne dosiahnuť vyriešenie celej situácie, keď jednorazovým splnením jednoznačnej zákonnej a zmluvnej povinnosti žalovanými sa dosiahne možnosť výmeny rozvodov bez potreby akéhokoľvek ďalšieho konania na strane ktorejkoľvek zo sporových strán, a bez vzniku ďalších sporov (princíp efektívnosti), a teda dôjde k trvalej úprave pomerov medzi stranami - § 336 ods. 1 CSP. Splnenie povinnosti žalovaných nariadením neodkladného opatrenia je zabezpečené tým, že v prípade nesplnenia povinnosti uloženej žalovaným rozhodnutím súdu sa títo vystavujú riziku trestného stíhania. Súčasne uložením povinnosti žalovaným v zmysle návrhu nebudú títo obmedzení neprimeraným spôsobom a nad nevyhnutný rozsah, keď povinnosť sprístupnenia bytu (umožnenia vstupu do bytu), ktorá je predmetom návrhu, je ich zákonnou a zmluvnou povinnosťou i bez deklarovania tejto skutočnosti súdom, pričom jej neplnením (bez rozhodnutia súdu) sa iba samotní žalovaní vystavujú riziku zodpovednosti za škodu, ktorá takýmto ich konaním môže vzniknúť. Žalobca pritom žiada poskytnutie súčinnosti žalovanými iba v nevyhnutnom rozsahu (žiada sprístupniť iba konkrétne časti bytu za konkrétnym účelom rekonštrukcie rozvodov a kanalizácie), a to v deň, ktorý si oni sami určia, a teda rozhodnutím sa nezasahuje žiadnym spôsobom nad rozsah nevyhnutný na dosiahnutie účelu (princíp proporcionality), ktorým je umožnenie realizácie schválenej modernizácie bytového domu a ochrana vlastníka bytu č. XX, ktorému konanie žalovaných bráni v riadnom užívaní bytu (s modernizovanými rozvodmi ako ostatní vlastníci bytu), na ktoré má právo. Princíp subsidiarity je rešpektovaný tým, že cieľ neodkladného opatrenia nemožno dosiahnuť zabezpečovacím opatrením.

10. Súd žalobcovi neuložil povinnosť podať v určitej lehote po nariadení neodkladného opatrenia žalobu vo veci samej (keď má za to, že nariadením neodkladného opatrenia možno dosiahnuť trvalú úpravu pomerov medzi stranami), ale poučil v zmysle § 337 ods. 1 a 2 CSP žalovaných o možnosti podať žalobu vo veci samej o náhradu škody, resp. ujmy, ktorá by im prípadne výkonom neodkladného opatrenia vznikla (výrok II.). Žalovaní tak majú možnosť žiadať od žalobcu ako žalovaného náhradu škody, resp. ujmy, ktorá by im prípadne výkonom neodkladného opatrenia (nariadeného napríklad na základe žalobcom v návrhu uvádzaných tvrdení, ktoré by sa preukázali ako nepravdivé) vznikla. V tejto súvislosti (neuloženia povinnosti žalobcovi podať žalobu vo veci samej) súd odkazuje napr. na uznesenie Krajského súdu v Trnave č. k. 11Co/90/2021-59 zo dňa 26.11.2021, v ktorom odvolací súd uviedol, že „podľa názoru odvolacieho súdu v danom prípade návrh na nariadenie neodkladného opatrenia nemusí byť nasledovaný žalobou, vydané neodkladné opatrenie konzumuje vec samu a prostredníctvom jeho účinkov možno dosiahnuť aj trvalú úpravu pomerov medzi účastníkmi....Počas trvania účinkov neodkladného opatrenia sa môže protistrana domáhať jeho zrušenia pre odpadnutie dôvodov, ktoré pôvodne viedli k jeho nariadeniu (§ 334 CSP).“ Súd má za to, že postup podľa ustanovenia § 337 CSP (bez potreby ukladať žalobcovi povinnosť podať žalobu vo veci samej), v tomto prípade zodpovedá efektívnemu a spravodlivému vyriešeniu skutkovej situácie, aj s poukazom na skutočnosť, že obmedzenie žalovaných zodpovedá ich jednoznačnej zákonnej a zmluvnej povinnosti, neobmedzujú sa žiadne ich iné práva a súčasne splnením tejto jednorazovej povinnosti dôjde k zániku účinkov neodkladného opatrenia splnením povinnosti (neodkladné opatrenie nemá trvajúci charakter). Naopak súd má za to, že ukladanie povinnosti žalobcovi podať žalobu vo veci samej (namiesto neodkladného opatrenia pri jeho nevydaní, prípadne určitej žaloby vo veci samej popri neodkladnom opatrení) by viedlo iba k zbytočnej a neefektívnej kumulácii súdnych sporových konaní, zvyšovaniu trov konania a eskalácii konfliktu medzi vlastníckymi bytov.

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

12. O nároku na náhradu trov konania súd rozhodol podľa ustanovenia § 262 ods. 1 CSP v spojení s § 255 ods. 2 CSP, keď žalobca bol v konaní úspešný v celom rozsahu a súd mu tak priznal voči žalovaným nárok na náhradu účelne vynaložených trov celého konania v rozsahu 100% (výrok III. rozhodnutia). V konaní nebol prítom tvrdený a súd sám nezistil dôvod na aplikáciu ustanovenia § 257 CSP. O výške náhrady trov konania bude rozhodnuté v zmysle § 262 ods. 2 CSP po právoplatnosti tohto rozhodnutia samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

Poučenie:

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

Ak povinný dobrovoľne neplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, môže oprávnený podať návrh na vykonanie exekúcie podľa zák. č. 233/1995 Z.z..