

Súd: Krajský súd Banská Bystrica
Spisová značka: 13Co/38/2020
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6719203548
Dátum vydania rozhodnutia: 25. 02. 2021
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Katarína Katková
ECLI: ECLI:SK:KSBB:2021:6719203548.1

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Banskej Bystrici, v senáte zloženom z predsedníčky senátu Mgr. Kataríny Katkovej a sudcov JUDr. Ivicy Hanuskovej a JUDr. Danice Kočíčkovej, v spore žalobkyne X. Z., narodenej XX. XX. XXXX, trvale bytom J.C. XXXX/XX, XXX XX V.-D., právne zastúpenej TOMÁŠ KOHÚT advokátska kancelária, s.r.o., so sídlom Námestie SNP 74/28, 960 01 Zvolen, IČO: 47 235 888, proti žalovanej D. B., narodenej XX. XX. XXXX, trvale bytom J.C. XXXX/XX, XXX XX V.-D., právne zastúpenej JUDr. Ľubomírom Ivanom, advokátom, so sídlom Námestie SNP 41, 960 01 Zvolen, o nariadenie predaja bytu, o odvolaní žalovanej proti rozsudku Okresného súdu Zvolen č.k. 10C/25/2019-136 z 19. februára 2020, takto

rozhodol:

I. Rozsudok Okresného súdu Zvolen p o t v r d z u j e.

II. Žalovaná je p o v i n n á zaplatiť žalobkyni náhradu trov odvolacieho konania v rozsahu 100 %, do troch dní od právoplatnosti uznesenia súdu prvej inštancie o výške náhrady trov konania.

o d ô v o d n e n i e :

1. Okresný súd Zvolen (ďalej aj „okresný súd“, alebo „súd prvej inštancie“, resp. „prvoinštančný súd“) odvolaním napadnutým rozsudkom zo dňa 19. 02. 2020 nariadil predaj bytu č.XX na 6.poschodí bytového domu so súp.č.XXXX a spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a zariadeniach domu a príslušenstva vo veľkosti 4177/339049, zapísané na liste vlastníctve č.XXXX pre k.ú. D., obec V., okres V. a spoluvlastníckeho podielu k pozemkom o veľkosti 4177/339049, na ktorých je postavený bytový dom, a to parcela KN-C č.XXXX/XXX, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 244 m², parcela KN-C č.XXXX/XXX, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 244 m², evidované na liste vlastníctva č.XXXX pre k.ú. D., obec V., okres V. (prvý výrok). O nároku na náhradu trov konania súd prvej inštancie rozhodol tak, že žalobkyni sa priznáva nárok na náhradu trov konania voči žalovanej v rozsahu 100 % (druhý výrok).

Z odôvodnenia rozsudku prvoinštančného súdu vyplýva, že žalobkyňa sa žalobou domáhala nariadenia predaja bytu č.16 na 6. poschodí bytového domu so súp.č.2427 a spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a zariadeniach domu a príslušenstva vo veľkosti 4177/339049, zapísané na liste vlastníctve č.XXXX pre k.ú. D., obec V., okres V. a spoluvlastníckeho podielu k pozemkom o veľkosti 4177/339049, na ktorých je postavený bytový dom, a to parcela KN-C č.XXXX/XXX, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 244 m², parcela KN-C č.XXXX/XXX, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 244 m², evidované na liste vlastníctva č.XXXX pre k.ú. D., obec V., okres V. (ďalej aj „byt“).

Žalobkyňa žalobu odôvodnila tým, že je vlastníčkou bytu č.13 nachádzajúceho sa v bytovom dome so súp.č.XXXX na ulici J.C. vo V., časť D. (ďalej len „bytový dom“) a žalovaná je vlastníčkou bytu č.XX nachádzajúceho sa v bytovom dome na ulici J.C. XXXX/XX vo V., časť D.. Žalovaná svojím konaním zasahuje do výkonu vlastníckeho práva ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom

dome, t.j. obmedzuje a znemožňuje výkon vlastníckeho práva tým, že hrubo poškodzuje predmetný byt a spoločné nebytové priestory, spoločné časti a spoločné zariadenia domu a príslušenstvo. Žalovaná súčasne sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných vlastníkov bytov, ohrozuje bezpečnosť a porušuje dobré mravy v bytovom dome. Vlastníci bytov v bytovom dome sú neustále obťažovaní dlhé obdobie konaním žalovanej súvisiacim s vlastníctvom bytu, keď žalovaná svojím konaním priamo poškodzuje vlastnícke právo ostatných vlastníkov bytov, kedy spôsobuje škody na majetku ostatných vlastníkov. Jedná sa najmä o mnohopočetné vytopenia bytov situovaných o jedno podlažie nižšie, ako sa nachádza byt žalovanej, a tým spôsobované škody na hnutelných veciach, ako i stropoch a stierkach. Žalovaná tiež narušuje pokojné bývanie ostatných vlastníkov bytov a ohrozuje bezpečnosť a tiež porušuje dobré mravy, keď znečisťuje okolie bytového domu vyhadzovaním rôznych predmetov z okna na ulicu, znečisťuje spoločné priestory, narúša nočný klud hlučnými prejavmi a manuálnymi prácami a pod.. Žalovaná tiež odkladá svoje hnutelné veci (nábytok, spotrebiče, stavebný materiál) v spoločných priestoroch, ako napr. schodisko alebo spoločné pivničné priestory, čím ostatným vlastníkovi zamedzuje riadne užívanie týchto spoločných priestorov. Konaním žalovanej tiež dochádza k hrubému poškodzovaniu predmetného bytu, ktorý sa nachádza v katastrofálnom a zdevastovanom stave. Okná sú bez sklenených výplní (niekedy prekryté dekami), čo spôsobuje, že vplyv poveternostných podmienok priamo ovplyvňuje ostatných vlastníkov bytov, napr. v prípade väčších dažďov spôsobuje pretekajúce vody do nižších podlaží. V neposlednom rade aj samotné vybitie sklenených výplní, ktoré vypadli priamo pred bytový dom, ohrozovalo nielen vlastníkov bytov, ale aj ostatných ľudí. Z dôvodu, že byt nie je odizolovaný od vonkajších poveternostných vplyvov, žalovaná založila v byte aj otvorený oheň, čím priamo ohrozila ostatných vlastníkov v bytovom dome na ich životoch, zdraví i vlastníckom práve.

Vo februári 2019 sa množili sťažnosti vlastníkov bytov v bytovom dome na hlučnosť, prašnosť a ďalšie obťažujúce prejavy pochádzajúce z bytu žalovanej. Za týmto účelom bola privolaná hliadka mestskej polície, kedy sa zistilo, že žalovaná uskutočňovala stavebné úpravy bez splnenia oznamovacej povinnosti stavebného úradu. Hliadky mestskej polície sú privolávané sústavne z dôvodu rušenia nočného kludu, poškodzovania spoločných priestorov, ako i z dôvodu všeobecného ohrozenia (zakladanie otvoreného ohňa v byte).

V danom prípade sa nejedná o ojedinelý prípad obťažovania vlastníka bytu v bytovom dome, ale o sústavné a dlhodobé obťažovanie ostatných vlastníkov, ako aj poškodzovanie súkromného a spoločného majetku vlastníkov bytov. Rovnako sa nejedná o nespokojnosť jedného vlastníka bytu v bytovom dome, ale o situáciu, kedy žalovaná svojím konaním zasahuje do subjektívnych práv všetkých vlastníkov v bytovom dome, ktorí jasne vyjadrili svoju vôľu riešiť túto situáciu legálnymi prostriedkami. Na schôdzi vlastníkov bytov bytového domu vlastníci prijali rozhodnutie podať uvedenú žalobu, kde ako aktívne vecne legitimovanú osobu určili žalobkyňu. Týmto spôsobom prejavilo vôľu 28 vlastníkov bytov v bytovom dome. Po právnej stránke žalobkyňa žalobu zdôvodnila odkazom na ustanovenie § 11 ods. 5 zákona č.182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (ďalej aj „Zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov,“ resp. „zákon č.182/1993 Z.z.“).

Žalobkyňa na záver uviedla, že si je vedomá skutočnosti, že sa jedná o poslednú možnosť v rámci riešenia situácie ohľadne neprispôsobivého vlastníka bytu, avšak všetky ostatné pokusy o riešenie tejto situácie boli bezvýsledné. Komunikáciu so žalovanou označila za obtiažnu, nakoľko na upozornenia na jej konanie reaguje agresívne. Keďže sa jedná o prípad, kedy sústavne dochádza k zásahu do subjektívnych práv ostatných vlastníkov bytov a súčasne aj k obťažovaniu ostatných vlastníkov bytov a znižovaniu kvality bývania, preto bola podaná žaloba na súd.

Žalovaná vo vyjadrení k žalobe nesúhlasila so žalobou, ktorú považovala za neodôvodnenú a neopodstatnenú. Poprela tvrdenia žalobkyne týkajúce sa obmedzovania a znemožňovania výkonu vlastníckeho práva tým, že by hrubo poškodzovala byt a spoločné nebytové priestory, resp. narušovala pokojné bývanie ostatných vlastníkov bytov, resp. by ohrozovala ich bezpečnosť. Taktiež vyjadrila nesúhlas s tým, že by jej konaním boli ostatní vlastníci bytov obťažovaní, že by poškodzovala ich vlastnícke právo spôsobovaním škody na ich majetku, a to vytopenia bytov, resp. že by narušovala pokojné bývanie ostatných vlastníkov bytov, znečisťovala okolie bytového domu vyhadzovaním predmetov, narúšala nočný klud, či už hlučnými prejavmi alebo manuálnymi prácami. Tvrdenia žalobkyne o poškodzovaní jej vlastného bytu označila ako absurdné a nezakladajúce sa na pravde, keďže tento byt je podľa jej názoru užívaný a rovnako nedochádza k poškodzovaniu ani spoločných priestorov.

Žalovaná nepoprela, že v minulosti sa stalo, že došlo k vytopeniu ostatných bytov, avšak nemožno tu hovoriť o pravidelnosti resp. úmyselnosti. Keby takáto skutočnosť mala zakladať dôvod na nariadení predaja bytu, k obdobným žalobám by dochádzalo v podstate pravidelne, keďže k vytopeniu iných

bytov môže dôjsť v dôsledku poruchy alebo opomenutím, či nedopatrením kdekokoľvek, kedykoľvek a kýmkoľvek.

Podľa jej názoru ide o osobnú nespokojnosť žalobkyne s jej osobou, ktorá má voči nej averziu a snaží sa ju „zlikvidovať“. Rovnako ak došlo k narušeniu nočného klúdu z jej strany, nebolo to pravidelne a už vôbec to neboli hlučné prejavy, keďže v predmetnom byte žije sama. Nepoprela, že z jej strany dochádzalo k manuálnym prácami v neskorších večerných hodinách, ale neboli to nočné hodiny a nešlo ani o búracie, či stavebné práce, ale len drobné úpravy v byte, čím nemohlo dôjsť k rušeniu ostatných vlastníkov.

Tiež nepoprela, že v spoločných priestoroch uschováva nábytok, spotrebiče a pod., avšak nikto ju nikdy neoslovil s tým, aby tieto vyložené veci odstránila, s tým, že by niekomu zavádzali. Navyše jednalo by sa v takomto prípade o iný typ žaloby, ktorú by ale nebola oprávnená podať žalobkyňa. Okrem toho takéto uloženie malo vždy len dočasný charakter a bolo to vždy tiež na mieste, aby to nezavádzalo iným pri prechode a tiež neumiestňuje veci inak, ako ostatní vlastníci bytov.

Na záver uviedla, že celá žaloba je postavená na zveličených tvrdeniach a pokiaľ niektoré skutočnosti mala žalobkyňa preukazovať formou priložených čestných prehlásení, žalovaná uviedla, že tieto nepreukazujú žiadne obťažovanie, či sústavné narušovanie pokojného užívania ostatných vlastníkov bytov. Poprela vyjadrenia pána Vöröša ohľadne vymočenia jej psa v spoločných priestoroch s tým, že ak by k tomu aj došlo, išlo by o jednorázovú nehodu jej psa. S poukazom na tieto skutočnosti žiadala žalobu zamietnuť.

Z výpisu z listu vlastníctva č.XXXX zo dňa 17. 07. 2019 pre okres V., obec V., katastrálne územie D. súd prvej inštancie zistil, že v časti A: Majetková podstata sú evidované parcely registra „C“, a to parcelné číslo XXXX/XXX-XXXX/XXX, všetky o výmere 244 m², všetky zastavaná plocha a nádvorie a v časti B: Vlastníci a iné oprávnené osoby je pod poradovým číslom 30 uvedená X. Z., nar. XX. XX. XXXX, spoluvlastnícky podiel 4249/339049 a pod poradovým číslom 33 D. B., nar. XX. XX. XXXX, spoluvlastnícky podiel 4177/339049.

Z výpisu z listu vlastníctva č.XXXX zo dňa 17. 07. 2019 pre okres V., obec V., katastrálne územie D. vyplynulo, že v časti A: Majetková podstata sú evidované stavby so súpisným číslom XXXX, postavené na parcele číslo 1361/172-1361/174, označené ako bytový dom a v časti B: Vlastníci a iné oprávnené osoby sú evidované byty, a to vo vchode č.XX, byt č.XX na 5.poschodí, kde ako vlastník pod poradovým číslom 30 je uvedená X. Z., nar. XX. XX. XXXX, spoluvlastnícky podiel 1/1, podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na príslušenstve 4249/339049, kde ako titul nadobudnutia je uvedená zmluva o prevode vlastníctva bytu V3017/12 zo dňa 05.12.2012-1006/12 a tiež vo vchode č.XX, byt č.XX na 6.poschodí, kde ako vlastník je uvedená D. B., nar. XX. XX. XXXX, spoluvlastnícky podiel 1/1, podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na príslušenstve 4177/339049, kde ako titul nadobudnutia je kúpna zmluva V3665/2016 zo dňa 24. 11. 2016-1283/16.

Z čestných vyhlásení zo dňa 17. 03. 2019 súd prvej inštancie mal preukázané, že v nich C. J., nar. XX. XX. XXXX čestne vyhlásil, že dňa 21. 11. 2018 telefonicky kontaktoval hliadku OO PZ Zvolen ohľadne znečistenia spoločných priestorov psom žalovanej, ktorý sa vymočil na podlahu a následne to žalovaná utrela jeho rohožkou pred dverí. Bezprostredne po tomto konaní na jeho upozornenie žalovaná nereagovala, nastúpila do výťahu a odišla bez odstránenia negatívnych následkov.

Ďalej Bc. D. H., nar. XX. XX. XXXX čestne vyhlásil, že dňa 09. 11. 2018 vo večerných hodinách z vlastného zistenia, ako i na podnet spoluvlastníkov telefonicky kontaktoval OO PZ Zvolen za účelom oznámenia, ktorého obsahom bolo vyhadzovanie predmetov (topánok, šatstva a pod.) z okna na 5.poschodí na chodník, čím ohrozovala idúce osoby po chodníku. Dané konanie bolo zo strany žalovanej podmienené jej hlasným nezrozumiteľným vykrikovaním.

I žalobkyňa čestne vyhlásila, že v dňoch - pridžajúca výpisu telefónneho záznamníka (09. 11. 2018, 28. 12. 2018, 02. 01. 2019, 15., 19., 27. 02. 2019) telefonicky kontaktovala hliadky Mestskej polície a OO PZ Zvolen ohľadne niekoľkonásobného vytopenia jej bytu cez stúpacie rozvody, ktoré sú po rekonštrukcii súčasťou spoločných priestorov a tiež poškodenia stropu a stierok, ako aj, že zo strany žalovanej neustále dochádzalo k rušeniu nočného pokoja (vysávanie, vftanie alebo obdobná práca s elektrickým náradím, hlučné prejavy jej psa nachádzajúceho sa v byte, ktoré sa konali v čase od 22.00 hod. do 01.00 hod. naposledy vo februári prevádzanie búracích prác v jej byte). Vzhľadom k týmto skutočnostiam dochádza zo strany žalovanej k jej sústavnému narušovaniu pokojného bývania a poškodzovania bytu.

Tiež D. Y., nar. XX. XX. XXXX čestne vyhlásila, že spolu s vchodovou dôverníčkou pani U. dňa 10. 11. 2018 telefonicky kontaktovali hliadku polície Zvolen ohľadne vytopenia jej bytu cez stúpacie rozvody, pričom toto vytopenie spôsobila žalovaná upchatím toalety neznámym predmetom s tým, že vytopila dva byty nachádzajúce sa pod jej bytom.

Z fotodokumentácie založenej do súdneho spisu žalobkyňou súd prvej inštancie zistil, že na nich má byť zachytený byt žalovanej, a to konkrétne pohľad na okná tohto bytu z ulice, ktoré sú v časti bez sklenených výplní a je na nich umiestnená deka resp. sieť a tiež vnútorný stav bytu, kde je zachytený neporiadok a tiež odpojená vaňa, steny bez maľovky, niektoré elektrické spotrebiče v časti kuchynskej linky nezapojené, podlaha bez akéhokoľvek pokrytia a tiež sú zachytené rozvody, ako i priestory schodiska s bližšie neidentifikovanými ráhami, ako i dvor, kde na zemi je zachytený neidentifikovateľný kus šatstva.

Zo zápisnice zo schôdze vlastníkov bytov bytového domu na ulici J.C. XXXX/XX, XX, XX vo V., konanej dňa 15. 05. 2019, súd prvej inštancie mal preukázané, že ako správca je uvedené Stavebné bytové družstvo Zvolen, IČO: 00222054, pričom v bode 1 Otvorenie je okrem iného uvedené, že bolo skonštatované, že z 51 pozvaných vlastníkov bytov je prítomných 28 vlastníkov bytov a nebytových priestorov, v bode 7 označenom ako Schválenie použitia finančných prostriedkov z fondu prevádzky, údržby a opráv na právne zastúpenie (TOMÁŠ KOHÚT advokátska kancelária, s.r.o.) v konaní o nariadení predaja bytu č.XX vo vchode XX v zmysle § 11 ods. 5 zákona č.182/1993 Z.z., určenie žalobcu v súdnom konaní, je uvedené, že informáciu o tomto bode podal Bc. D. H. s tým, že vlastníkom boli predložené fotografie jednotlivých miestností bytu č.XX vo vchode XX. Vlastníci boli informovaní o § 11 ods. 5 Zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, ktorého citácia je tiež uvedená. Bc. D. H. oslovil predmetnú advokátsku kanceláriu za účelom právneho zastúpenia v konaní o nariadení predmetného bytu, pričom vlastníkom bola predložená ponuka na právne zastupovanie s uvedením sumy bez I. za 1 hodinu a požadovaná záloha. Následne všetkých 28 prítomných vlastníkov bytov hlasovalo za návrh schváliť použitie finančných prostriedkov z fondu prevádzky, údržby a opráv na právne zastúpenie touto advokátskou kanceláriou v konaní o nariadení predaja bytu č.XX vo vchode XX a tiež všetci 28 prítomní vlastníci bytov navrhli za žalobcu v tomto súdnom konaní vlastníka bytu č.XX na 5.poschodí vo vchode č.XX pani X. Z., keďže predpokladom začatia predmetného súdneho konania je mať určeného žalobcu, ktorý musí byť vlastníkom bytu v bytovom dome. Súčasťou tejto zápisnice je prezenčná listina vlastníkov bytov, kde pri niektorých vlastníkoch je pripojený nečitateľný podpis, prípadne aj podpis spoluvlastníka. Pri mene žalovanej sa podpis nenachádza.

Z listu Mesta Zvolen, odbor stavebnej správy zo dňa 08. 03. 2019, súd prvej inštancie zistil, že toto oznámenie o výkone štátneho stavebného dohľadu bolo zaslané žalovanej, výboru vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ulica J.C. XX-XX, V.-D., zastúpeného Bc. D. H. a SBD Zvolen, ktorí boli vyzvaní k účasti na výkone štátneho stavebného dohľadu pri miestnom zisťovaní dňa 04. 04. 2019 o 09.00 hod. s tým, že tento výkon mal byť uskutočnený na stavbe, stavebné úpravy v byte č.XX bytového domu ulica J.C. XXXX/XX, V.-D., ktorú realizuje D. B., pričom predmetom výkonu štátneho stavebného dohľadu podľa § 98 ods. 2 stavebného zákona malo byť zisťovanie, či sa stavebné úpravy vykonávajú resp. boli vykonané v súlade so stavebným zákonom - buď podľa právoplatného stavebného povolenia vydaného SÚ alebo na základe oznámenia SÚ k ohláseniu stavebných úprav, prípadne, či majú povahu udržiavacích prác, pri ktorých nie je predpísané ohlásenie podľa stavebného zákona.

Z listov Allianz-Slovenská poisťovňa, a.s. zo dňa 10. 01. 2019, 07. 03. 2019, 07. 05. 2019 vyplynulo, že tieto boli adresované žalobkyňi a boli označené ako „Ukončenie likvidácie.“ Ako poistený a zároveň poškodený je uvedená žalobkyňa. Dátum a miesto poistných udalostí 09. 11. 2018, 27. 02. 2019 a 23. 03. 2019, všetky na ulici J.Gagarina 97, Zvolen, pričom bolo oznámené, že sa poukazuje poistné plnenie vo výške 157,51 Eur za poistnú udalosť spôsobenú vodou z vodovodného zariadenia a poistné plnenie vo výške 281,23 Eur za poistnú udalosť spôsobenú vodou z vodovodného zariadenia. Zo zápisu z obhliadky a prejednávania škody zo strany Allianz-Slovenskej poisťovne zo dňa 01. 04. 2019 súd prvej inštancie zistil, že v byte žalobkyne došlo k opätovnému vytopeniu priestoru kúpeľne. Podľa vyjadrenia žalobkyne voda tiekla po dobu 5 dní od soboty do stredy a v čase obhliadky bolo cítiť v kúpeľni zápach po odpadovej (spláškovej) vode, a preto dôjde zo strany žalobkyne aj k výmene sadrokartónovej dosky (strop). Zároveň bola priložená faktúra č.008-2018, kde ako odberateľ je uvedená žalobkyňa, ako dodávateľ firma Collo, s.r.o., IČO: 51 658 551 s tým, že bolo fakturované za opravu zatečenej kúpeľne v jej byte na ulici J.C. na 4.poschodí vo V., pričom je špecifikovaný súpis vykonaných prác, celková fakturovaná suma vrátane DPH 318,05 Eur. Dátum vystavenia faktúry 18. 04. 2019.

Zo správy ORPZ vo Zvolene, OO PZ Zvolen, zo dňa 28. 11. 2019, súd prvej inštancie zistil, že vykonali šetrenie k osobe žalovanej, bolo zistené, že sa zdržiava na adrese jej trvalého pobytu a v sledovanom období od 01. 11. 2018 do decembra 2019 bola žalovaná riešená v blokovom konaní za priestupok a pokiaľ ide o denník vyšetrovacích spisov, v ňom žalovaná nemá záznam. V pripojenej prílohe je evidovaný priestupok spáchaný dňa 08. 04. 2019 o 04.55 hod. na ulici J.C. XX, V., § 47 ods. 1 písm. b) zákona č. 372/1990 -rušenie nočného kludu, spôsob vybavenia blokové konanie, nezaplatená pokuta vo výške 20,- Eur na mieste.

Zo správy Mestskej polície Zvolen zo dňa 28. 11. 2019 vyplynulo, že vo vzťahu k žalovanej vo veci týkajúcej sa susedských konfliktov v bytovom dome evidujú telefonické oznámenia, ktoré boli špecifikované dátumom, časom, menom oznamovateľa a dôvodu a tiež spôsobom, akým bolo toto vyriešené. Konkrétne sú tu uvedené oznámenia od 28. 12. 2018 do 02. 09. 2019 v počte 11 s tým, že osem týchto telefonických oznámení bolo od žalobkyne, jedno bolo od pani Y. a v dvoch prípadoch nie je uvedený oznamovateľ, pričom v telefonických oznámeniach od pani Z. bolo trikrát oznámené, že dochádza k jej vytápaniu žalovanou a trikrát bolo oznámené rušenie nočného kludu žalovanou, konkrétne v čase 22.30 hod., 00.20 hod. a 23.40 hod., jedenkrát bolo oznámené tiež pani Z., že o 13.50 hod. z bytu žalovanej vychádza veľký buchot a správa sa nepríčetne a tiež jedenkrát bolo oznámené o 20.44 hod., že z bytu žalovanej vychádza hlasná hudobná produkcia. Jedenkrát bolo oznámené pani Y., že z bytu žalovanej preteká voda do jej bytu a dvakrát nie je uvedené meno oznamovateľa s tým, že jedenkrát je uvedené, že bolo telefonicky oznámené, že žalovaná mala rozbiť okno a kričať, že z neho vyskočí. Na miesto bola privolaná RZP, ktorá žalovanú prevzala do starostlivosti na ošetrovanie. Tiež jedenkrát bolo telefonicky oznámené, že na byte žalovanej sú pootvárané okná a nakoľko prší, vzniká obava, že dôjde k napršaniu do jej bytu a následne k premočeniu stien bytu pod ňou.

Z listu označeného ako Žiadosť o výzvu vlastníkovi bytu k zdržaniu sa protiprávneho konania, ako aj konania proti spoločenským normám správania sa, zo dňa 07. 01. 2019, súd prvej inštancie zistil, že ho malo adresovať Spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov na ulici J.C. XX-XX, V., v zastúpení Bc. D. H., SBD Zvolen, v ktorom žiadalo o urgentné vyzvanie vlastníčky bytu - žalovanej k náprave nedostatkov vyplývajúcich z jej správania, negáciou všeobecne záväzných právnych predpisov a všeobecne zaužívaných noriem správania sa v rámci domového poriadku voči ostatným nájomníkom. V liste bolo uvedené, že žalovaná v priebehu roku 2018 v nepravidłných intervaloch niekoľkokrát poškodila byty nachádzajúce sa pod jej bytom pretekajúcou vodou, čo bolo spôsobené nedostatočnou údržbou vlastného majetku (sociálneho zariadenia). V danej súvislosti bolo v letných mesiacoch v roku 2018 vykonané preverenie týchto skutočností povereným pracovníkom SBD pán J., ktorý potvrdil neúčelnosť zariadenia s užívaním bytu. Daný problém naďalej v nepravidłných intervaloch pretrváva. Taktiež je nedôsledným užívaním bytu tento v havarijnom stave. Žalovaná sa dopúšťa protiprávneho konania v rámci priestupkov voči občianskemu spolunažívaniu, ako i VZN Mesta Zvolen, pozostávajúcich z rušenia nočného pokoja, vyhadzovanie predmetov z okna na verejné priestranstvo, drobného poškodzovania zariadení bytového domu, nezabezpečenie si bytu pred poveternostnými vplyvmi (v minulosti došlo k rozbitiu sklenenej výplne nezabezpečeného okna na chodník), ktoré ohrozuje ostatných nájomníkov a občanov na zdraví. Tieto situácie boli riešené hliadkou OO PZ, čo však malo len dočasný charakter konsolidácie jej správania sa. Na záver je uvedené, že v priebehu roku 2018 bol niekoľkonásobne so žalovanou vykonaný pohovor a povereným zástupcom vlastníkov bytov pánom H. o náprave v jej správaní, avšak dané pohovory mali negujúci charakter.

Z listu Upozornenie - výzva na zjednanie nápravy zo dňa 15. 01. 2019 súd prvej inštancie mal preukázané, že ho adresovalo Stavebné bytové družstvo Zvolen žalovanej, odkazujúc na list od pána D. H., zástupcu vlastníkov bytov zo dňa 08. 01. 2019 a bolo žalovanej oznámené, že jej práva a povinnosti sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č.182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, ako i Občianskeho zákonníka a Domovým poriadkom SBD Zvolen. Na záver žalovaná bola upozornená na povinnosti vlastníka bytu a na zjednanie potrebnej nápravy.

Z výsluchu žalobkyne vyplynulo, že býva v byte pod žalovanou a odkedy sa tam ona nasťahovala je to peklo, keďže nedodržiava vôbec bytový poriadok, či je noc, deň, sviatky. Celý ten čas akože prerába ten byt a je to katastrofa. Keď to už nevydržala a išla ju v noci požiadať, aby prestala, že ide ráno do práce, tak na to reagovala tak, že ona je nočný vták a má si zvyknúť. Napríklad asi po roku, čo tam bývala, vytrhala v celom byte podlahy, parkety aj gumu a zdôvodnila to tým, že to musela odstrániť, lebo má všade pavúky. Tiež mestská polícia ju upozornila, že na vchode nie je oznam o prerábaní bytu, resp. že to nesmie robiť v nočných hodinách, ale ona na tieto upozornenia nereagovala. S oknami na svojom byte manipuluje tak, že nimi trieska, čo spôsobilo, že jej vypadlo sklo na dvor z kuchyne a asi po mesiaci aj z druhej izby a bolo len šťastie, že sa tam vtedy nehrali deti. Na okná si v zime vešia deky, paplóny, v lete rybárske siete, čo jej hocikedy vypadne a ona napríklad keď suší prádlo, tak to musí znova prať. V lete zase umýva okná záhradnou hadicou a keď ju ona na to upozornila, tak ju ešte aj ostriekala a povedala, že to robí kvôli tomu, aby nebolo horúco. Tiež ju prosila, aby neprášila veci od jej psíka, lebo mala z toho všade chlpy, čo tiež neakceptovala. Okrem toho uviedla, že žalovaná ju za polroka vytopila sedemkrát, o čom existujú záznamy na polícii i v poisťovni. Napríklad raz ju aj pani Y. vytápala 5 dní v kuse a keď ju na toto upozornila, tak tvrdila, že si to robí ona sama. Vtedy žiadala aj bytové družstvo, aby to riešili, vypli jej vodu, ale bolo jej povedané, že v podstate si ju ona vie zase zapnúť. Keď to ďalej pretrvávalo, tak volala aj políciu, ale tí jej tiež len dohovorili, ale bez akéhokoľvek výsledku, keďže sa to

neustále opakuje. Tiež aj pán z poisťovne k nej už odmieta chodiť to pozerať, lebo ten jej pes je dosť agresívny a tiež je to bez zmeny. Čo sa týka psíka, uviedla, že s ním nechodí pravidelne von, takže sa asi stáva, že sa jej vyšpiní v byte a ona sa to potom špachtľou snaží odstraňovať. Už ani ten stav jej bytu, aký zdokumentovali na fotkách, ktoré predložili do spisu, nie je aktuálny, reálne sú tam už teraz len holé múry. Totiž na sviatok SNP, keď sa stal ten incident, že ju potom odviezli do Kremnice, tak to bolo tak, že od rána išiel krik z jej bytu, najprv si myslela, že sa vadí s tým psom alebo s jej priateľom X., ktorého ona tiež prosila, aby jej aspoň tú vodu odstavil resp. opravil, ale on tiež povedal, že sa s ňou nedá dohodnúť. Potom žalovaná vyšla na parapetnú dosku a tam vykrikovala, že skočí. Oni už medzičasom volali políciu a ona potom zišla dole ku garážam, kde aj ostatní ľudia videli, že bila toho psa, čo zdôvodňovala tým, že ten pes sa vyšpinil v byte a že z toho ona chytila amok. Keďže pes zostal v byte potom sám, ona volala políciu a tí sa oňho postarali. Následne prišla aj mama žalovanej a vtedy ona bola aj v tom byte a videla aktuálny stav, s tým, že jej mama hovorila, že musela jej tento byt kúpiť kvázi ako dedičstvo po otcovi, lebo keby ďalej žili spolu, tak by sa pozabíjali. Ďalej uviedla incident, keď si žalovaná namontovala na okno svetlomet a svietila jej do bytu. Keď ju bola poprosiť, nech to odstráni, tak sa jej len vysmiala. Na základe toho znovu bola privolaná polícia, ktorá to chcela riešiť, ale ona na to reagovala, že si bude svietiť kedy chce a kde chce, ale následne to odstránila. Žalovaná v tom byte pracuje hlavne medzi 22.00 hod. a 02.30 hod.. V podstate jej policajti povedali, že oni vždy prídu, keď ich bude volať, upozornia ju, dohovoria jej, ale že to má riešiť cez bytové družstvo resp. mesto alebo súd. Uviedla, že je druhý rok na dôchodku, má tiež zdravotné problémy, potrebovala by kľud a ani vnúchatá k ním nechcú z týchto dôvodov chodiť, lebo sa jej boja. Keď žalovaná prišla z Kremnice, povedala jej, že ak bude znova s niečím búchať, tak jej má dať rovno päšťou, na čo ona povedala, že to nemá prečo robiť, ale že nech si uvedomí, že má začať normálne žiť. Tiež napríklad zistila, že má v šachte seno, nevedela, kde sa to tam vzalo, ale nakoniec vyplynulo, že ona chcela toho psa naučiť chodiť tam na záchod. Pred žalovanou bývali v tom byte Rómovia 5 ľudí, ale o nich ani nevedela, že tam sú. Tiež ona v tom byte páli šišky, noviny. Keď sa tam nasťahovala, tak po streche chodila s horiacou fakľou. Vyslovila domnienku, že žalovaná na niečom „fičí“, keďže okolo domu nachádzajú striekačky, ako i v pivnici. Na otázku súdu prvej inštancie, či za posledný polrok nedošlo k nejakej zmene, žalobkyňa uviedla, že nie, že ešte aj decembri musela dvakrát volať hliadku polície. Zhodou okolností tam prišiel policajt, ktorý už tam predtým bol viackrát a tiež jej dohovárať, aby sa začala starať aj o toho psa, že oproti tomu ako vyzeral, keď tam bol on prvýkrát, je zúbožený. Žalobkyňa uviedla, že podľa nej aj to zviera je týrané. Na otázku právneho zástupcu žalobkyne, aby špecifikovala mieru intenzity rušenia zo strany žalovanej, žalobkyňa uviedla, že je to v podstate dennodenne, či už je to vytápanie, vadenie sa so psom, búchanie po stenách, hlasné púšťanie hudby, keď tam prídu za ňou známi s tým, že ona tam už odmieta chodiť, lebo to nemá význam. Keby aj každý deň volala políciu, tak by mali kvôli čomu prísť. Aj v sobotu si tam nabila drevené dosky na okná v kuchyni, predtým ich mala zase v izbe. Na otázku právneho zástupcu žalobkyne, či jej vznikajú aj nejaké škody na majetku, uviedla, že áno, že musela napríklad prerábať kúpeľňu, lebo tam má sadrokartónom znížený strop a keď ju žalovaná vytopila cez WC, tak to musela všetko vymeniť. Aj potom zase druhýkrát sa tam pokazila kvôli tomu elektrina, odišiel ventilátor. Na otázku právneho zástupcu žalovanej, či vie, z čoho je ten zdroj vytápania, uviedla, že podľa nej je to z toho, že žalovaná nemá zapojenú vaňu ani umývadlo a tak si priamo z toho prívodu vody hadičkou napúšťa a keď jej tá hadička vypadne, tak to potom tečie priamo. Keď ich vytopila cez WC, tak to bolo z dôvodu, že sa jej upchal záchod, jej to totiž netečie do odpadu, ale rovno do tej stupačky. Na doplňujúcu otázku právneho zástupcu žalovanej, či niekto z bytového družstva preveroval, či nie je problém v stupačkách, žalobkyňa uviedla, že tam nemá prečo byť problém, lebo tie sa robili v lete.

Z výsluchu svedkyne D. Y. na pojednávaní súd prvej inštancie zistil, že je susedou strán sporu a býva na 3.poschodí pod žalobkyňou a žalovanou s tým, že ako najväčší problém pociťuje vytápanie, ktoré zaregistrovala prvýkrát v roku 2018 koncom roka, to začalo pretekať až k nej. Jej priamo škoda ako taká nevzniká, lebo to steká po tých stupačkách k nej. Tiež býva problém so žalovanou taký, že ona často chodí v noci preč, zabudne si kľúče a potom vyzvára aj jej alebo iným susedom. Bolo im povedané, že všetky incidenty majú riešiť cez políciu, ale jej to nedá a snaží sa teda vždy ísť za ňou to riešiť napríklad to vytápanie, pekne ju poprosí, nech s tým niečo robí, ale ona sa jej ešte do očí vysmeje a ešte ju začne aj poučovať, že sa má usmievať, že všetko bude dobré. Niekedy to tečie v kuse aj niekoľko dní. Keď sa to stalo prvýkrát koncom roku 2018, tak išla za ňou hore jej to povedať a ona povedala, že prerába byt, strháva gumu z podlahy a keďže jej to nejde, tak to polieva tú dlážku vodou a že asi z toho to pretieklo. Ona si už začala značiť do kalendára tie dátumy vytápania, s tým, že čítaním z papiera svedkyňa uviedla dátumy 15.-17. 02., 23.-27. 03., 07. 06., 20.-21. 07., 25.-28. 07. a teraz ešte aj na Silvestra do od rána tieklo až do Nového roku s tým, že to je všetko z roku 2019. Ona má choré srdce a toto ju ničí, aj to, že sa žalovaná následne správa arogantne, drzo. Ona tam býva od začiatku a vždy sa snažili medzi

sebou susedia dobre vychádzať. Pred ňou tam bývala rómska rodina, ale to boli slušní a čistotní ľudia, s ktorými neboli žiadne problémy. Odkedy sa tam nasťahovala žalovaná označila to za najhoršie roky jej života. Čo sa týka psa, uviedla, že ona brechanie nepočuje, keďže má aj poruchu sluchu, ale problém je skôr ten, že keď nastupuje do výťahu a ona tam je s tým psom, tak má strach, lebo to nie je malý bytový pes, ale veľký, skôr asi nejaké bojové plemeno. Od iných susedov tiež počula, že sa sťažujú, že robí v noci hluk alebo že pani S. s ňou mala incident v práčovni, kde striekala po stenách vodu. Na otázku, či je možné očakávať podľa nej zlepšenie stavu, uviedla, že nie, keďže tam už býva 3 roky a podľa nej sa to skôr stupňuje.

Z výsluchu svedkyne L. S. na pojednávaní vyplynulo, že so stranami sporu je len v susedskom vzťahu. Býva na 1.poschodí, čiže počuje tie veci menej, ale dvakrát mala so žalovanou, keď sa stalo, že išla do pivnice a všade boli pootvárané okná, dvere v celom vchode robila prievan a na otázku, čo to robí, na ňu vybehla so psom s tým, že jej je horúco a keď ona reagovala, že si má urobiť prievan vo svojom byte, tak sa pohádali a následne išla ona ešte do pivnice, kde zistila, že je všade plno vody a tečie to až do pivníc. Na to jej zase žalovaná povedala, že jej je hrozne horúco a musela to tam ochladiť, a teda vystriekala všetky steny v pivnici vodou. Preto išla ona zavolať pána H., domového dôverníka, ktorý to už ďalej riešil. Ešte mala s ňou incident, keď zalomila kľúč v zadnou vchode a následne aj v hlavnom vchode, avšak tvrdila, že asi niekto musel vymeniť zámky, ale že ona nerobila nič. Ona sa jej už radšej vyhýba, lebo má pocit, že býva nadrogovaná a navyše má so sebou toho psa a teda človek nikdy nevie ako pes zareaguje. Tieto incidenty sa stali v lete, presne sa už nepamätala kedy, ale žalovaná sa tam nasťahovala asi v roku 2017. V tom lete, keď sa stali tieto incidenty jej vypadlo aj to sklo z okna. Svedkyňa uviedla, že ona žije v tom byte od roku 1979. Odkedy sa tam nasťahovala žalovaná, cíti obavy, čo sa môže všetko stať, keďže je tam elektrina, plyn, vytápa susedov a cíti strach aj priamo voči nej, lebo ona vyzerá niekedy „mimo“. Už len z počutia susedov, čo bývajú pod ňou, tak vie, že v noci zvykne robiť hluk. Na otázku právneho zástupcu žalovanej uviedla, že nemá vedomosť o tom, že by ju alebo niekoho iného priamo pes napadol, ale keď mali tú hádku, tak pes brechal a síce ho strhla, ale nevie ako by inak reagoval. Rovnako nemá vedomosť o tom, že by niekoho žalovaná fyzicky napadla, ale pokiaľ by tam pri ich incidente nebol ten pes, asi by si aj „povtínali“. Tiež uviedla, že nikdy nevidela priamo žalovanú užívať nejaké omamné látky.

Svedok J. I. na pojednávaní súd prvej inštancie uviedol, že býva na 4.poschodí vedľa žalobkyne a pokiaľ ide o incidenty so žalovanou uviedol napríklad, že raz bolo asi pol jednej v noci, videl nejaké hrozné svetlo, čo im svietilo do okna, tak vyšiel na balkón a zistil, že to ide od nej, že im svietila takým veľkým svetlom do okna aj s nejakými známymi a zabávali sa na tom a potom svietila aj vedľa žalobkyne. Keď ju asi po 2 dňoch stretol, tak sa jej pýtal, že čo to bolo a ona sa len smiala a povedala, že sa hrala a zabávala. Tiež raz bola u nich ešte aj vnučka, počuli strašný buchot, tak išiel pozrieť, čo sa tam deje a ona sa snažila dostať do vlastných dverí, kopala do nich, tak sa jej spýtal, že čo sa deje a ona mu na to povedala s tým, že aby jej radšej doniesol nejakú tyč, že má zablokované dvere. Tiež opakovane potom sa snažila zase raz dostať do svojho bytu, z celej sily sa rozbehla, búchala do dverí, ale radšej ju nechal tak, lebo mala pri sebe toho psa. On stál pod schodmi a ten pes zbehol dole, zbrechol doňho a nevie, či vyslovene skočil, ale dotkol sa ho. Následne si ho už ale ona privolala a poslúchol. Tiež raz pootvárala všetky okná na chodbe s tým, že tam doniesla v krabici nejaké blato, trávu a povedala mu, že to je pre lastovičky. Ten jej psík je ale taký chudák, podľa neho mu ona nedáva jesť, strašne schudol, bije ho, kope do neho a škaredo mu nadáva. Jeho žena sa už bojí chodiť aj sama do pivnice, aby sa s ňou nestretla. Tiež v noci napríklad asi o pol druhej hocikedy počujú hrozný buchot, nevie, či ona si tam presúva ten sprchový kút, čo má odpojený v tom byte. Na oknách má navešané handry a to hocikedy padá dolu. Podľa neho by takýto ľudia nemali žiť medzi inými ľuďmi. Našťastie oni majú záhradu, kde trávia cez leto väčšinu času aj s vnúčatami. Keď volali policajtov, tí povedali, že s tým veľmi nemajú čo robiť. On navrhoval, že by aspoň mohli zistiť, či nie je na nejakých drogách alebo prečo sa tak správa. Na otázku právneho zástupcu žalobkyne, či sa nejako zmenila kvalita bývania, odkedy sa tam nasťahovala žalovaná, uviedol, že úplne, lebo človek len čaká, čo sa zase stane. Tiež má teraz obavy, že keď sa dozvie, že tu boli, čo bude robiť. Na dopĺňujúcu otázku uviedol, že podľa neho sa to spolužitie nezlepší, len ak by sa tam niečo zlé vážne udialo alebo sa odtiaľ odsťahuje. Na ďalšiu otázku, či z bytu žalovanej počut' nejaké hlučné prejavy, uviedol, že samozrejme, sú to také divné zvuky, v noci hocikedy ako keby lopatou tam niečo robila. Keďže tam už nemá ani gumu, tak je to hrozné. Na ďalšiu otázku, aby špecifikoval ako často k tým incidentom dochádza, uviedol, že by boli radi, keby to bolo raz za mesiac, ale je to v podstate na dennej báze. Niekedy sa stane, že asi na pár hodín ako keby zaspí alebo niečo, ale potom to znovu začne. Potvrdil, že sa tam zvykne volať polícia, bola asi štyrikrát pritom, ale ako hovoril často spia radšej na záhrade a potom už len z počutia vie od susedov, že tam zase bola polícia.

Z výsluchu svedka G. D. na pojednávani súd prvej inštancie zistil, so žalobkyňou bývajú na tom istom poschodí a žalovaná býva nad nimi. Odkedy sa tam žalovaná nast'ahovala, neprešiel ani týždeň a začalo to hlavne v noci, poobede buchot išiel z toho bytu, v pivničných priestoroch bol „bordel“. Keď ju na to išiel upozorniť, tak reagovala tak, že do desiatej si môže robiť čo chce. Keď išiel po tej hodine, že sa tam nedá spať, tak ona povedala, že je „nočný vták“, že si prerába byt a že vtedy je len schopná robiť. Raz ho zastavila a prosila, aby jej išiel pomôcť, že jej v byte strieka voda. Keď tam vošiel, všadiaľ bol „bordel,“ ledva otvoril dvere a dostal sa do kúpeľne. To bolo všetko bez vane, bez záchodovej misy, všetko plávalo vo vode. Tak aspoň uzatvoril hlavný prívod. Aj okná boli rozbité. Keď ju prosil, že aby prestala aspoň na čas, keď tam príde vnuk z Anglicka, tak sa mu len vysmiala. Tiež manželka, keď ju išla v noci upozorniť, že tam s partiou robila hluk, púšťala hlasno hudbu, tak jej akurát na druhý deň doniesla čokoládu, že je to dobré na nervy. Čiže ona si z nich robí len posmech. Predtým tam bývali v jej byte Rómovia a oni ani nevedeli, že tam sú. S ňou je to však na nevydržanie. Má tiež veľkého psa, ktorého nevie poriadne udržať a keď idú spolu vo výťahu, tak pes ide do nich a ona len povie, že sa hrá a že sa nemajú báť. Tiež po ňom býva tam bordel. Raz sa stalo, že cítili na chodbe zápach, tak išli hore k nej do bytu a keď otvorila, tak stadiaľ išiel dym, s tým, že v strede miestnosti páčila papiere. Keď sa jej spýtal, čo robí, tak povedala, že sa nemajú báť, že sa tam nemá čo chytiť, lebo ona má vytrhanú aj gumu z podlahy a teda zostala tam len betónová dlážka. Na otázku právneho zástupcu žalobkyne, či na schôdzi vlastníkov bytov dňa 15. 05. 2019, kde sa odsúhlasilo použitie sumy 500,- Eur na právne zastúpenie žalobkyne v tomto spore z fondu opráv, hovorili aj o možnosti nariadenia predaja bytu, svedok uviedol, že áno, veď podľa neho ten byt nemá väčšiu hodnotu ako 5.000,- Eur, lebo ona už zbúrала aj priečku. Na doplňujúcu otázku uviedol, že na tej schôdzi bola prítomná jeho manželka s dcérou, on priamo nie, ale vie, že pán H. prejavil záujem odkúpiť ten byt. Na otázku, či k takýmto rušeniam zo strany žalovanej dochádza aj v súčasnosti, svedok uviedol, že to pálenie už nie, ale že tam býva hluk, buchot, aj do rána pred pojednávaním ešte okolo 23.00 hod. v noci a potom okolo 04.00 hod. nad ránom. Nevie, či ona tam presúva tú rohovú vaňu, napúšťa si tam cez hadicu vodu alebo čo tam robí. V podstate čím viac volajú políciu, tým viac ona robí bordel. Či to robí naschvál alebo sa im chce pomstiť, nevedel uviesť. Tiež sa stále háda s tým psom, bije ho. Vyslovil pochybnosť, že je tam vôbec prihlásený. Najviac asi policajtov voláva žalobkyňa, lebo ju aj najviac vytápa. Aj oni mali raz flak v obývačke, keďže to pretieklo až k nim, ale im to vyschlo. Na otázku, aby špecifikoval, čo tým myslel, že má žalovaná v pivnici bordel, uviedol, že oni prerábali dvere, tak mali tam tie pôvodné odložené, to si ona pobrala, použila vo svojom byte, lebo stále niekde stratí kľúče, zabuchne ich ju v byte, nevie sa tam potom dostať, vykopáva ich. Tiež ona si tam zase do pivnice poznášala nejaké zárubne staré, čo menili a sused sa ani nemohol dostať k svojej pivnici, tak to tam bolo zapratané. Tiež mala veci v kočíkárni, čo bol niekedy spoločný priestor. Na doplňujúcu otázku právneho zástupcu žalovanej uviedol, že aj iní vlastníci majú tam uložené veci. Na otázku, aby špecifikoval, čo myslel tým, že po psovi tam zostáva bordel, uviedol, že je to veľký pes, ktorý má veľké tlapy a keď je vonku blato, tak ide do výťahu a postaví sa na zadné nohy a všetko je špinavé s tým, že ona to po ňom nikdy neočistí. Tiež s ním niekedy nestihne vybehnúť von a na chodbe tam sa vyčúra. On priamo videl ako toho psa bila, potom sa volala aj polícia, prišla po ňu záchranka a na pár dní ju zobrali na liečenie.

Pri výsluchu na pojednávani svedok Z. C. uviedol, že so stranami sporu je len v susedskom vzťahu. Tieto veci začal registrovať okolo roku 2017-2018, pôvodne býval ako nájomca v tom byte, kde teraz býva žalobkyňa a nad ním bývali Rómovia, s ktorými bolo spolužitie bezproblémové. On sa potom presťahoval do bytu budúcej manželky, to je stále v tom istom vchode a teraz bývajú na 3.poschodí. Keď sa tam presťahovala žalovaná, tak asi po pol - trištvrte roku začali problémy. Už sú to také veci, ktoré ohrozujú aj ostatných. Oni majú malé deti, takže to vníma ako problém. Tieto veci sú v podstate sústavné. Taký prvý vážnejší prípad zaznamenal, keď sa 16. 07. 2018 vracali z nejakej kratšej dovolenky a pred vchodom videli kopu rozbitého skla. Ešte žartovali, že tam asi niekto rozbil fľašu a potom mu susedia pán J. a H. povedali, že z okna na 5.poschodí vypadla celá tabuľa skla. V tých miestach sa zvyknú hrať deti v škôlkarskom i školáckom veku, tak ani nechcel pomyslieť, čo by sa mohlo stať, keby tam boli. Ona sa bránila tým, že bol prievan, ale to ani nie je možné si predstaviť, aký by musel byť, aby sa to takto stalo, ale z toho bytu bežne počuť hrozné búchanie, lebo ona nepoužíva kľučky, dvere zatvára iba tak, že nimi tresne a ten hluk je v podstate sústavný. Aj teraz cez víkend písal žene, že tam zase robí „bordel“, že keď on sa vracia z roboty po 17.00 hod., tak všetko ani neregistruje. Na doplňujúcu otázku, kedy naposledy k nejakému incidentu došlo, uviedol, že to bolo teraz v nedeľu ráno o 01.43 hod., teda zo soboty na nedeľu, potom, čo nahliadol do mobilného telefónu. Aj pred pojednávaním bol zase buchot o nejakej 05.00-06.00 hod., ale to už ani neriešil. Tiež napríklad zvykne striekať vodu s hadicou v pivničných priestoroch, kde môžu byť aj živé drôty, čo je naozaj nebezpečné. To fungovanie je teda také obmedzujúce, nie je to asi priamo strach, ale určité obavy aj o zdravie detí tam sú. Aj z toho psa, čo má, to je taká zmes bojových

plemien, košík nemá. On asi tiež zo dvakrát volal políciu, ale v podstate mu hovoril známy na polícii, že keďže on priamo poškodený nie je, tak je s tým trochu problém. On aj tým ľuďom hovoril, že musia to vždycky nahlásiť na políciu, aby to bolo takto riešené. Napríklad 12. 03. mu suseda volala, že pes napadol pani upratovačku, čo im riadi. Tiež hovoril, že to musia riešiť cez políciu, ale ona povedala, že nechce mať s tým problémy. V podstate sa jej aj boja, aby neprišla nejaká od nej odplata. Je otázne, či pani nie je aj závislá od drog alebo liekov, lebo pred vchodom sa našli aj striekačky.

Z výsluchu svedka D. H. na pojednávaní súd prvej inštancie zistil, že je nájomcom jedného z bytov vo vchode č.XX. Žalovaná býva vo vchode č.XX a vlastníkom bytu, kde on býva je jeho matka. Do minulého roku vykonával aj zástupcu vlastníkov bytov. So stranami sporu je len v susedskom vzťahu. Podľa neho správanie žalovanej zasahuje do práv iných, či už ide o vytápanie, rušenie nočného klúdu, vyhadzovanie vecí z okna. Už to proste ich aj iných ohrozuje. On volal na políciu asi v novembri 2018, keď vyhadzovala z okna šatstvo, topánky a vykrikovala všelijaké nezmysly. On nevie posúdiť, či je to spôsobené nejakou psychickou poruchou alebo z akého dôvodu k tomu dochádza. Bol prítomný v jej byte aj počas obhliadky, keď prišli z mestského úradu, keď bolo podozrenie, že tam dochádza k nejakým stavebným prerábkam bez povolenia a ten byt bol vtedy zdevastovaný, nevhodný na bývanie. Výsledok, ktorý prišiel z mesta bolo, že síce tam nebolo porušené to, že by sa na to vyžadovalo stavebné povolenie, ale konštatovali dotknutie práv ostatných vlastníkov, a teda že by mala byť zjednaná náprava, k čomu ale nedošlo, pretože to búchanie a rušenie nočného klúdu stále pretrváva. Podľa nej je asi normálne, že presúva po 22.00 hod. večer vaňu alebo búra jadro. Na otázku súdu prvej inštancie, kedy malo dochádzať zo strany žalovanej k prerábaniu bytu, svedok uviedol, že v podstate to podľa neho pretrváva stále. On tam bol odpisovať energie v roku 2018 a ten byt bol akože vtedy prerábaný a potom, keď tam boli s tými z mestského úradu, čo bolo v roku 2019, tak to bolo podľa neho ešte v horšom stave. Rozbúrané bolo už aj jadro a podľa nej možno ten byt prerába, ale podľa neho je to v dezolátnom stave. Ešte raz bol prítomný pri incidente v auguste alebo v septembri minulého roku, keď volal hliadku mestskej polície, keď pani stála v okne a vykrikovala, že vyskočí, čo už bolo dosť vážne, keďže býva na 5.poschodí, tak prišla hliadka mestskej polície, urobila s ňou pohovor, ale bolo evidentné, že nie je v poriadku, tak bola privolaná aj RZP a tí ju odviezli. Odvtedy s ňou už v kontakte nebol, aj keď sa mu žalobkyňa stále sťažuje, že tam dochádza k tomu vytápaniu aj u pani Y.. Na otázku právneho zástupcu žalovanej uviedol, že on riešil to zastúpenie cez advokátsku kanceláriu a keďže žalobcom muselo byť buď spoločenstvo alebo vlastníkom bytu a keďže on vlastníkom nebol, tak to nemohol zobrať na seba a nakoľko najviac týmto trpí pani žalobkyňa, tak ona je tam uvedená. Svedok uviedol, že si nepamätá, či sa na tej schôdzi 15. 05. prejednávalo aj to, čo bude predmetom právneho zastúpenia, určite sa schvaľovalo to, že to bude hrazené to právne zastúpenie z fondu opráv. Na ďalšiu otázku právneho zástupcu žalovanej, či boli navrhnuté aj iné spôsoby riešenia týchto problémov, svedok uviedol, že sa robili nejaké pohovory so žalovanou, aj on sa o to pokúšal, ale bezúspešne. Tiež potom vždy na schôdzi ľuďom hovoril, že treba vždy volať políciu, aby bol o tom nejaký záznam a bolo sa o čo oprieť, ale tiež vlastne to bolo bez výsledku. Rovnako kontaktovali stavebné bytové družstvo, aby vo vzťahu k nej urobili nejakú výzvu a tiež to riešili cez ten mestský úrad, ale všetko s nulovým výsledkom, a teda podľa neho už ostávalo iba riešenie cez súd. Na otázku súdu prvej inštancie uviedol, že je pravdou, že on mal záujem odkúpiť ten byt, pokiaľ by to bolo za prijateľnú cenu. Na doplňujúcu otázku uviedol, že s takouto ponukou on žalovanú ale neoslovil, lebo asi by to ani nebolo rozumné, jednak, či by o to vôbec mala záujem a tiež, či by vedela určiť reálnu cenu.

Z výsluchu svedka C. J. na pojednávaní vyplynulo, že so stranami sporu je v susedskom vzťahu. On býva na prízemí a keďže je dôchodca, tak je v podstate stále doma aj s manželkou, ktorá sa zase stará o invalidnú dcérku a teda všetok ten chaos, čo táto osoba robí, oni zachytávajú. Podľa neho je to neprispôsobivá osoba, ktorá ich slovné napáda, vyhráža sa im, aj manželka sa už bojí chodiť do pivnice, lebo niekoloľkokrát sa na ňu vyrútil ten jej pes, čo je asi nejaké bojové plemeno, ktoré nezvláda. Manželke nadáva najhoršími výrazmi ako „ty pi..., ku...“, čo sú pre ňu bežné výrazy. Oni si aj na schôdzi potom odhlasovali, že práčovňa sa už nebude používať nikým, lebo ona tam hocikedy celé noci niečo robila, napúšťala vodu, potom v pivniciach striekala všade vodu. Tiež ju napríklad on upozornil, keď fajčila vo vchode s nejakým individuom, že porušuje zákon, na čo mu ona povedala, že mu dá kopačku, aby zmizol. Tak to radšej nechal tak, lebo on nie je nejaký konfliktný typ. Tiež, keď raz išiel vonku s vnúčikom, tak ako vyšli z vchodu, po chvíli z okna vypadla sklenená tabuľa. Teda nechcel si ani predstaviť, čo by bolo, keby to padlo na nich. Tiež sa bežne ten jej pes vyšpiní na chodbe, aj u nich na rohožku sa raz vyšpinil. Kto by videl ten jej byt, tak by neveril, že tam býva človek. On tam raz nazrel, keď prišiel servisák, keď neplatila za plyn a nakoľko sú oni na prízemí, tak im často takýto zazvoní a s ním išiel teda hore, kde jej mal odstaviť plyn. Tiež má vedomosť, že ona bežne vytápa žalobkyňu a ďalšiu susedu pod ňou. V podstate polícia tam už chodí ako na klavír. Podľa neho je smutné, že si všetci poctivo platia nie malé peniaze za

tie byty a jedna osoba im to takto znepríjemňuje. Na otázku súdu prvej inštancie uviedol, že tiež volal políciu, ale v podstate, keď oni prídu, upozornia ju, spraví nejaký zápis a to je celé. Podľa neho ona nepatrí medzi civilizovaných ľudí. Aj upratovačka všetko poriadí a na druhý deň je to v tom istom stave. Okrem toho sa stáva, že bežne chodia tam cudzí ľudia, ktorí od nej majú kľúče od vchodu, čo podľa neho nie je normálne. Na otázku právneho zástupcu žalovanej uviedol, že voči žalovanej nepodával vo veci vyhrážania nejaké trestné oznámenie, lebo podľa neho je to zbytočné, keďže ona nemá súdnosť. Z výsluchu svedka G. C. na pojednávaní súd prvej inštancie zistil, že so stranami sporu je iba v susedskom vzťahu. On býva na 1. poschodí a je známe, že žalovaná vytápa susedov zo 4., 3. poschodia, ale raz to pretieklo aj k nim. Ona tam stále v tom byte niečo robí, búcha, „vexluje“ s nábytkom alebo niečo. Raz v lete sa aj stalo, že tam vypadlo sklo od nej z bytu. Nevie, či to spôsobil prievan, lebo ona stále tam vetrá, aj dole vo vchode pootvára predné aj zadné dvere a takto vetrá. Tiež raz mu prišla manželka povedať, aby išiel pozrieť do kúpeľne, kde bolo všetko zadymené, tak išli hore k nej do bytu, najprv nechcela otvoriť, keď otvorila, tak povedali, že je zadymená celá chodba a cez jadro to ide do všetkých bytov. Ona povedala, že nič nerobí. Keď ale privolali políciu, tak im povedala, že páčila šišky, lebo vyhánala zlých duchov s tým, že aj on videl, že z jej bytu ide ten dym. Kedy to bolo, presne uviesť nevedel, ale bolo leto. Tých návštev z polície tam už bolo veľa, takže on si to nepíše, ale záznam na polícii o tom by mal byť. Na otázku súdu prvej inštancie, či zaznamenal nejaké rušenie nočného kludu aj on priamo alebo či to má z počutia, svedok uviedol, že to počuť aj k nim, že teda tam asi presúva ten nábytok alebo niečo. K takýmto udalostiam dochádza často, niekedy aj každý druhý deň, niekedy o ôsmej o deviatej večer, keď pozerajú televíziu, niekedy aj po polnoci. Potom sa pýta na ďalší deň aj napríklad žalobkyni, či ona jej to búchala a ona povie, že áno, lebo asi že tam zase presúvala nábytok. Čo sa týka toho psa, uviedol, že aj on priamo videl ako ho bije. Aj teraz v zime sa stalo, že išiel nejaký pán s takým menším psom, mal čo robiť, aby si ho zobral a v reakcii na to mu ona začala nadávať „ty ko... a pod.“ s tým, že takto hovorí aj cez deň pred panelákom, keď sú tam deti.

Súd prvej inštancie vec právne posúdil podľa § 123, § 124, § 125 ods. 1 Občianskeho zákonníka (ďalej aj „OZ“), § 11 ods. 5 zákona č. 182/1993 Z.z., článku 20 ods. 1, 3 Ústavy Slovenskej republiky.

Súd prvej inštancie uviedol: „Vychádzajúc z uvedených skutkových zistení a ustanovení právnych predpisov dospel súd k názoru, že žaloba žalobkyne je dôvodná.

Súd sa síce stotožnil s názorom právneho zástupcu žalovanej, že nárok, ktorého sa žalobkyňa voči žalovanej domáhala v tomto súdnom konaní, je v zásade najzávažnejším zásahom do ústavou garantovaného práva vlastníť majetok, avšak na druhej strane nakoľko súd dospel k záveru, že boli splnené podmienky vyžadované vo vyššie citovanom ustanovení zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, je takýto postup možný a zákonný. Totiž ani Ústava Slovenskej republiky neabsolutizuje vlastnícke právo, keď aj toto právo je možné obmedziť resp. ho možno aj pozbaviť za splnenia presne stanovených zákonných kritérií. Inak povedané právo každého vrátane vlastníckeho práva končí tam, kde začína rovnaké právo iného. Je tiež pravdou, že žalobkyňa resp. ostatní vlastníci bytov v predmetnom bytovom dome mohli použiť aj iné právne inštitúty na ochranu svojich práv a oprávnených záujmov, napríklad prípady tvrdeného vulgárneho správania žalovanej voči nim v rámci priestupkového konania, či tvrdeného vyhrážania formou podania trestného oznámenia a každopádne bolo možné postupovať v zmysle § 127 Občianskeho zákonníka formou podania tzv. negatívnej žaloby, avšak na druhej strane súd prihliadol k tomu, že primárne žalobkyňa, ale i ďalší vlastníci bytov v predmetnom bytovom dome sa opakovane pokúšali riešiť tento stav aj prostredníctvom polície, avšak k zlepšeniu stavu nedošlo, napriek opakovaným výjazdom hliadok polície, keďže situácia sa vždy vyriešila len pre ten konkrétny prípad a rovnako je otázne, aký by bol výsledok prípadného priestupkového, či trestného konania. Rovnako je nutné povedať, že aj v prípade, ak by bolo postupované v zmysle § 127 Občianskeho zákonníka a teda susedský spor by bol riešený formou podania negatívnej žaloby, ktorá by bola úspešná, čiže súd by žalovanej nariadil zdržať sa určitého konania, tiež zostáva otáznou vymožitelnosť takéhoto súdneho rozhodnutia v prípade, že by žalovaná dobrovoľne nespĺnila to, čo jej by bolo uložené daným rozhodnutím a žalobkyňa by bola nútená riešiť záležitosť v rámci exekučného konania. Na okraj súd ešte uvádza, že pokiaľ právny zástupca žalovanej poukazoval na aktuálnu právnu úpravu v Českej republike, súd k tomu nemohol prihliadnuť, keďže ich zákonná úprava je odlišná od slovenskej právnej úpravy, keďže v zmysle predmetného ustanovenia zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov nie je podmienkou na podanie takejto žaloby, aby už žalovaná predtým nerešpektovala nejaké právoplatné rozhodnutie súdu týkajúce sa otázok, ktoré sú predmetom daného sporu.

Súd pritom ustálil na základe vykonaného dokazovania, že boli naplnené viaceré skutkové podstaty definované vo vyššie citovanom ustanovení § 11 ods. 5 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, keď súd vychádzal predovšetkým z výpovedí v podstate všetkých svedkov, ktorí boli v konaní

vypočutí - ostatných vlastníkov bytov v predmetnom bytovom dome, z ktorých jednoznačne vyplýva, že žalovaná dlhodobo a opakovane zasahuje do výkonu vlastníckeho práva ostatných vlastníkov bytov v tomto dome, keď predovšetkým bolo preukázané, že žalovaná sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných vlastníkov bytov, či už vo forme rušenia nočného kludu, najmä v dôsledku vykonávania stavebných prác v byte žalovanej vo večerných a nočných hodinách, ale aj vo forme rušenia v denných hodinách, napríklad hlasnou hudobnou produkciou, ale tiež skratovým konaním žalovanej s prejavmi suicidiálneho správania prezentovaného verejne. Ďalšia relevantná skutočnosť, ktorú žalovaná v podstate ani nespochybňovala, ktorá tiež rozhodne narušuje pokojné bývanie ďalších vlastníkov bytov, je opakované vytápanie zo strany žalovanej, a to najmä vo vzťahu práve k žalobkyni, ku ktorému jednoznačne dochádza opakovane a v neprijateľnej miere, a v dôsledku čoho okrem materiálnych škôd na strane žalobkyne je s tým spojený diskomfort (upratovanie, riešenie týchto záležitostí s poisťovňou a pod.), pričom samozrejme pokiaľ by k takejto udalosti došlo výnimočne, je nutné vychádzať z toho, že sa to môže stať každému, avšak v takom prípade by dotyčná osoba mala byť tá, ktorá vyvinie iniciatívu na to, aby opakovane k takejto situácii už v budúcnosti nedošlo, čo však u žalovanej preukázané nebolo. Pokiaľ naopak žalovaná prostredníctvom svojho právneho zástupcu na pojednávaní tvrdila, že príčina môže byť v tzv. stupačkách, toto jej vyjadrenie zostalo len v rovine tvrdení bez toho, aby to akýmkoľvek spôsobom preukázala a prípadne navrhla vykonať dôkaz na preukázanie takéhoto jej tvrdenia a navyše sa súdu javí ako minimálne pravdepodobné, že by sa takáto vada, ktorá by nemala byť spôsobená konaním žalovanej, mala na tzv. stupačkách prejaviť akurát u nej a u nikoho iného v danom bytovom dome.

Tiež bolo podľa názoru súdu preukázané, že žalovaná ohrozuje aj bezpečnosť ostatných vlastníkov žijúcich v tomto dome, napr. formou založenia otvoreného ohňa v byte, čo súd vyhodnotil ako extrémny exces v rámci vzájomného spolužitia ľudí v bytovom dome. Za ohrozenie bezpečnosti je rovnako možné považovať fakt, že práve u žalovanej došlo tiež opakovane k vypadnutiu sklenených výplní z okien na jej byte, čo tiež rozhodne nie je možné považovať za štandard a je nutné pripustiť, že mohlo dôjsť k bezprostrednému ohrozeniu zdravia osôb bývajúcich v predmetnom bytovom dome ako i prípadných náhodných okoloidúcich.

Rovnako mal súd za preukázané aj to, že konanie žalovanej porušuje dobré mravy v dome, keďže žalovaná sa voči ostatným vlastníkom bytov správa arogantne a drzo, a to aj voči oveľa starším ľuďom vrátane vulgárnych nadávok, a tiež súd nemohol opomenúť v tejto súvislosti aj správanie žalovanej voči jej psovi, keď viacerí svedkovia potvrdili, že priamo videli ako tohto psa bije, pričom takýto spôsob chovania človeka voči zvieratú je neprijateľný a nie je možné tolerovať, aby takýto vzor správania bol bežne videný aj deťmi ostatných vlastníkov, a to bez ohľadu na to, či miera takéhoto správania žalovanej napĺňa až znaky skutkovej podstaty trestného činu týrania zvieratá, čo je na posúdení iných inštitúcií.

Tiež je možné konštatovať, že z fotodokumentácie predloženej žalobkyňou, ktorá bola zhotovená pri výkone štátneho stavebného dohľadu, vyplýva, že na strane žalovanej dochádza aj k poškodzovaniu bytu, hoci súd vzhľadom na výsledky štátneho stavebného dohľadu a ani iným spôsobom nemal preukázané, že sa jedná o hrubé poškodzovanie bytu, avšak rovnako napríklad z výpovede svedkyne L. S. vyplynulo, že zo strany žalovanej dochádza aj k poškodzovaniu spoločných priestorov v dome, keď žalovaná vystriekala hadicou všetky steny v pivničných priestoroch vodou, v dôsledku čoho voda zatiekla aj do jednotlivých pivníc.

Vzhľadom k vyššie uvedenému súd žalobe v celom rozsahu vyhovel, keď pri posúdení dôvodnosti tejto žaloby vyhodnotil všetky vykonané dôkazy jednotlivo, i vo vzájomných súvislostiach, pričom dospel k záveru, že svedecké výpovede boli presvedčivé, súd sa nestotožnil s tvrdením právneho zástupcu žalovanej, že by sa malo jednať z ich strany o nejaké „naučené frázy“, naopak každý svedok vypovedal jednak o tom, čo on priamo videl a zažil v súvislosti s konaním žalovanej a zároveň uvádzal aj skutočnosti, o ktorých sa dozvedel z počutia od iných vlastníkov bytov, čo však celkovo dotváralo obraz o všetkých daných konaniach žalovanej a okrem svedeckých výpovedí mal súd tieto skutočnosti preukázané aj napríklad z vyjadrenia Mestskej polície Zvolen a čiastočne aj z vyjadrenia OO PZ Zvolen, ako aj predloženej fotodokumentácie ohľadne stavu bytu žalovanej.

Za právne irelevantnú námietku žalovanej považoval súd to, že žaloba bola podaná iba jednou vlastníčkou bytu, ktorá vystupovala na strane žalobcu, čo by malo mať menšiu relevanciu ako žaloba podaná na návrh spoločenstva vlastníkov bytov a rovnako sa súd nestotožnil s obranou žalovanej prezentovanú tiež prostredníctvom jej právneho zástupcu, že zo zápisnice zo schôdze vlastníkov bytov predmetného bytového domu zo dňa 15. 05. 2019 vyplýva, že prítomných 28 vlastníkov bytov schválilo len použitie finančných prostriedkov z fondu prevádzky, údržby a opráv na právne zastupovanie žalobkyne v predmetnom súdnom spore voči žalovanej, avšak nie podanie samotnej žaloby. Totiž súd jednak poukazuje na to, že v zmysle vyššie citovaného zákonného ustanovenia o vlastníctve bytov

a nebytových priestorov môže takúto žalobu aj bez súhlasu ďalších vlastníkov bytov či nebytových priestorov v dome podať ktorýkoľvek vlastník alebo spoločenstvo vlastníkov bytov a navyše súd poukazuje na samotné znenie bodu 7 danej zápisnice „schválenie použitia finančných prostriedkov z fondu prevádzky, údržby a opráv na právne zastúpenie (TOMÁŠ KOHÚT advokátska kancelária, s.r.o.) v konaní o nariadení predaja bytu č.XX vo vchode č.XX v zmysle § 11 ods. 5 zákona č.182/1993 Z.z., určenie žalobcu v súdnom konaní“, z ktorého vyplýva, že prítomní vlastníci bytov boli oboznámení aj o predmete sporu a z obsahu tejto zápisnice k danému bodu vyplýva, že boli tiež oboznámení aj so znením samotného § 11 ods. 5 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov a všetkých 28 vlastníkov bytov prítomných na tejto schôdzi hlasovalo za schválenie použitia predmetných finančných prostriedkov na daný účel a tiež za žalobcu v danom súdnom spore navrhli X. Z..

Pokiaľ žalovaná argumentovala tým, že ak by sa jednalo medzi žalobkyňou a žalovanou o vzťah dvoch vlastníkov susediacich rodinných domov, bol by možný len postup v zmysle § 127 Občianskeho zákonníka a v žiadnom prípade by nemohol byť nariadený predaj rodinného domu žalovanej, k tomu súd uvádza, že je vysoko pravdepodobné, že zákonodarca umožnil takýto postup v zmysle § 11 ods. 5 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, teda nariadenie predaja bytu súdom práve z dôvodu, že miera ingerencie vzájomných vzťahov vlastníkov bytov, či nebytových priestorov v bytovom dome je oveľa vyššia než u vlastníkov susediacich nehnuteľností a pokiaľ žalovaná alebo ktokoľvek iný nie je ochotný a schopný prijať a dodržiavať všeobecne rešpektované zásady spoluzitia medzi ľuďmi, má možnosť túto situáciu riešiť práve tým, že si zabezpečí bývanie vzdialenejšie od ostatných ľudí tak, aby on nikoho neobmedzoval a zároveň nebol obmedzovaný inými.

Na okraj súd uvádza, že i keď sa naozaj jedná o najtvrdší zásah do práva vlastníť majetok, nie je postup v súlade s § 11 ods. 5 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v rozhodnutiach súdov ojedinelý, čoho dôkazom je viacero súdnych rozhodnutí v obdobných prípadoch ako v súdnej veci, pričom takéto rozhodnutia I. stupňových súdov boli potvrdené aj v rámci odvolacieho konania napríklad rozsudok Krajského súdu v Banskej Bystrici sp.zn.13Co/217/2017 zo dňa 22. 05. 2018, rozsudok Krajského súdu v Banskej Bystrici sp.zn.16Co/402/2017 zo dňa 21. 06. 2018 atď..

V neposlednom rade súd pri svojom rozhodovaní prihliadol aj k správaniu žalovanej resp. postoju, ktorý k tejto situácii zaujala po podaní žaloby, a to v tom zmysle, že napriek existencii súdnych rozhodnutí, v ktorých vychádzali z toho, že pokiaľ sú splnené zákonné podmienky ustanovenia § 11 ods. 5 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v čase podania žaloby je nerozhodné, či dôjde k zmene na strane toho ktorého žalovaného v priebehu konania, by tento súd vychádzal z ustanovenia § 217 ods. 1 Civilného sporového poriadku, podľa ktorého je pre rozsudok rozhodujúci stav v čase jeho vyhlásenia a pokiaľ by preto žalovaná aspoň v čase potom, čo jej bola doručená žaloba, sa snažila zvrátiť túto situáciu a prestala zasahovať do výkonu vlastníckeho práva ostatných vlastníkov bytov, súd by k tomu pri svojom rozhodovaní prihliadol.“

O nároku na náhradu trov konania súd prvej inštancie podľa § 255 ods. 1, § 262 ods. 1, 2 Civilného sporového poriadku (ďalej aj „CSP“).

Keďže súd prvej inštancie žalobe v celom rozsahu vyhovel, priznal žalobkyni nárok na náhradu trov konania voči žalovanej v plnom rozsahu. O výške náhrady trov konania bude rozhodnuté po právoplatnosti rozhodnutia vo veci samej.

Súd prvej inštancie nevyhovel návrhu právneho zástupcu žalovanej, aby v prípade, ak by aj žalobe vyhovel, nepriznal žalobkyni nárok na náhradu trov konania, keďže dôvody pre ktoré by tak mal postupovať a ktoré uviedol právny zástupca žalovanej, súd prvej inštancie nevyhodnotil ako dôvody hodné osobitného zreteľa a zároveň nezistil žiadne iné takéto dôvody, ktoré by umožňovali postup v zmysle § 257 CSP, podľa ktorého výnimočne súd neprizná náhradu trov konania ak existujú dôvody hodné osobitného zreteľa.

2. Proti rozsudku súdu prvej inštancie žalovaná podala včas odvolanie. Navrhla, aby odvolací súd rozsudok prvoinštančného súdu zrušil a vec vrátil prvoinštančnému súdu na ďalšie konanie, resp. zmenil rozsudok prvoinštančného súdu, žalobu zamietol a uložil žalobkyni povinnosť nahradiť jej trovy konania v rozsahu 100%.

Odvolanie odôvodnila odvolacími dôvodmi podľa ustanovenia § 365 ods. 1 písm. h),

f) CSP. Mala za to, že vykonaným dokazovaním bola formou svedeckých výpovedí preukázaná sústavnosť ale najmä aktuálnosť jedine údajného rušenia nočného kludu z jej strany. Všetky ostatné dôvody boli naozaj len občasnými excesmi bez znaku sústavnosti a najmä aktuálnosti vo vzťahu k rozhodnutiu súdu prvej inštancie poukazujúc na princíp v zmysle a ktorého má súd rozhodnúť podľa stavu aktuálneho ku dňu vydania rozhodnutia.

Ak sa svedkovia na pojednávaniach vyjadrovali k jednotlivým prípadom narušenia pokojného bývania ňou, boli to naučené frázy o jej osobe a následne o vybraných jej „skutkoch.“ Nemožno považovať za svedeckú výpoveď, ak sa svedok vyjadruje o skutočnostiach, ktoré len sprostredkovane počul od niekoho iného. V niektorých svedeckých výpovediach sa potom ukazovali prípady ako vypadnutie sklenej výplne, neprístojné správanie sa k jej psovi, striekanie vody na steny v pivnici, prípadne prestavba jej bytu, čo boli vlastne prípady uvedené žalobkyňou v žalobe. Vždy sa však jeden svedok vyjadril k jednému takémuto prípadu, druhý k druhému a pod., pričom vždy mali svedkovia problém uviesť časové obdobie jednotlivého skutku, ale všetci sa zhodovali na časových obdobiach jeden rok späť a viac. Je to aj prirodzené, keďže žalobkyňa do svojej žaloby zozbierala ňou vybrané situácie z obdobia cca 2 rokov spolužitia v bytovom dome. K jednotlivým prípadom sa vyjadrila v priebehu prvoinštančného konania, na ktorých trvá.

Čo sa týka vulgárneho správania sa a vyhrážok, tieto neboli preukázané v konaní pred súdom prvej inštancie a nemá vedomosť o tom, že by takto svedkovia vypovedali. Skôr bol jej prístup k nim ignorantný, ak už boli hádky, tak boli vzájomné a nie útoky z jej strany.

Svedkovia si odporovali ohľadne jej psa, t.j. že má byť mimoriadne živý a silný, z čoho mali plynúť určité obavy, aj keď ničím nepodložené a na druhej strane sa podľa výpovedí má jednať skoro o týraného vychudnutého psa.

K vytopeniu žalobkyne z jej strany skutočne došlo z dôvodu poruchy na WC, ale tiež išlo o jednorazovú záležitosť. Čo sa týka údajného „sústavného“ vytápania, toto by sa malo diať cez stupačky, avšak dokazovanie v tejto veci nebolo zamerané týmto smerom, či naozaj k vytápaniu dochádza z jej bytu a z akého dôvodu.

Sústavnosť v zmysle ustanovenia § 11 ods. 5 Zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov bola v konaní pred súdom prvej inštancie preukázaná len vo vzťahu k rušeniu nočného kludu svedeckými výpoveďami, a to len niektorými, pričom v drvivej väčšine svedkovia sa o rušení nočného kludu dozvedali sprostredkovane od inej osoby, najmä žalobkyne. Na druhej strane svedecké výpovede neboli podložené žiadnymi inými dôkazmi. Žalobkyňa sa vyjadrovala, že rušenie nočného kludu pokračovalo aj počas konania pred súdom prvej inštancie, avšak k tomuto nepredložila žiadnu správu od príslušných orgánov, a preto ostávajú v rovine jej vlastných tvrdení. Ani zo správ Mestskej polície vo Zvolene a Obvodného oddelenia Policajného zboru Zvolen nevyplýva, že by rušenie nočného kludu, resp. jeho oznamovanie trvalo aj v čase rozhodovania súdom prvej inštancie. Z uvedených dôvodov považuje rozhodnutie súdu prvej inštancie za nespravodlivé

a nezákonné, keďže zákonným predpokladom na pristúpenie k tak krajnému riešeniu ako je nútený predaj bytu vlastníka je, že tento musí sústavne a najmä vo vzťahu k vyhláseniu rozsudku aktuálne závažným spôsobom narúšať pokojné bývanie ostatných vlastníkov, pričom v konaní pred súdom prvej inštancie bola sústavnosť preukázaná len vo vzťahu k rušeniu nočného kludu a len svedeckými výpoveďami a aktuálnosť vo vzťahu k rozhodovaniu súdu nebola preukázaná vôbec.

Konštatovala, že žalobkyňa pred podaním tejto žaloby nevyužila prakticky okrem občasného kontaktovania mestskej polície žiadne iné prostriedky ochrany pokojného stavu v bytovom dome (napr. zapieracu žalobu alebo žalobu o navrátenie do pokojného stavu). Žaloba, ktorú žalobkyňa podala, je naozaj posledným možným riešením „susedských sporov“ a v hierarchii možných právnych prostriedkov bezpochyby tým najvyšším a najzávažnejším, preto by k nemu malo byť pristúpené až po márnom vyčerpaní ostatných možných prostriedkov ochrany pokojného stavu. Uvedené je vyjadrením princípu „ultima ratio,“ ktorý poznáme z trestného práva. Je však použiteľný a mal by sa používať aj pre prípad núteného predaja bytu, čo vyplýva už zo samotnej povahy tohto inštitútu ako mimoriadne závažného zásahu do ústavného práva vlastníť majetok, ktorá je tým najzákladnejším majetkovým právom rovnako ako je právo na slobodu najzákladnejším osobnostným právom. Tento názor je vo vzťahu k nútenému predaju bytu prezentovaný aj v právnej literatúre a najmä rozhodovacej praxi Českej republiky.

Uviedla, že berie na vedomie názor súdu prvej inštancie, že predpoklad existencie právoplatného súdneho rozhodnutia, ktoré vlastník nerešpektuje je v Českej republike vyjadrené priamo v znení ich Občianskeho zákonníka, avšak rozhodovacia prax je jednotná už po dlhú dobu.

Podľa jej názoru súd prvej inštancie rozhodol mimoriadne nespravodlivo a nezákonne. Taktiež namietala nesprávnosť výroku rozsudku prvoinštančného súdu o trovách konania.

3. Žalobkyňa vo vyjadrení k odvolaniu žalovanej navrhla rozsudok prvoinštančného súdu ako vecne správny potvrdiť a priznať jej náhradu trov odvolacieho konania.

Poukázala na to, že súd vykonané dôkazy hodnotí podľa svojej úvahy, a to každý dôkaz jednotlivo a všetky dôkazy v ich vzájomnej súvislosti. Vyhodnotenie vykonaných dôkazov súd uvedie v odôvodnení rozsudku (§ 220 ods. 2CSP). Voľné hodnotenie dôkazov súdom, prirodzene, neznamená ľubovôľu

hodnotenia. Súd hodnotí jednotlivý dôkaz z hľadiska jeho dôležitosti (relevancia vo vzťahu k zisťovaným skutočnostiam), zákonnosti (a to z pohľadu jeho získania) a pravdivosti (hodnovernosť zdroja). Po „individuálnej selekcii“ následne súd hodnotí všetky dôkazy vo vzájomnej súvislosti (pri tomto hodnotení už pravdivosť dôkazu posudzuje aj v súvislosti s prípadným rozporom s inými dôkazmi). K nesprávnym skutkovým zisteniam z vykonaných dôkazov súd dospeje nesprávnym vyhodnotením dôležitosti alebo pravdivosti dôkazov, alebo porušením pravidiel formálnej logiky.

Mala za to, že súd prvej inštancie pri hodnotení dôkazov postupoval v súlade so zákonnými pravidlami hodnotenia dôkazov, keď všetky vykonané dôkazy - svedecké výpovede, výpoveď žalobkyne ako aj listinné dôkazy spĺňali atribúty dôležitosti, pravdivosti a súd prvej inštancie postupoval pri ich hodnotení v súlade s pravidlami formálnej logiky, čoho výsledkom je aj jasné, zrozumiteľné a logické odôvodnenie rozsudku súdu prvej inštancie.

Žalovaná v odvolaní poukázala na to, že súd má pri rozhodovaní vychádzať zo stavu aktuálneho ku dňu vydania rozhodnutia v záujme prezentácie názoru o neaktuálnosti potreby vydania rozsudku, ktorým sa nariaďuje predaj bytu žalovanej. Uvedený argument žalovanej nemá oporu v zákone ani v súdom prvej inštancie preukázanom skutkovom stave veci. Priamo zo svedeckých výpovedí na pojednávaní dňa 19. 02. 2020 totiž vyplynulo, že spolužitie so žalovanou je doslova neznesiteľné a intenzita konania žalovanej, ktorým obťažuje ostatných vlastníkov bytov nemá klesajúcu tendenciu, ale naopak táto intenzita ako aj miera obťažujúceho konania sa stále stupňuje (napríklad výpoveď svedka D. Y.).

Uviedla, že konanie o nariadení predaja bytu podľa § 11 ods. 5 Zákona o vlastníctve bytov je špecifickým konaním, kde aplikácia ustanovenia § 217 ods. 1 CSP je obmedzená v nadväznosti na účel predmetného ustanovenia (§ 11 ods. 5 Zákona o vlastníctve bytov), ktorým je primárne ochrana vlastníckych a ostatných subjektívnych práv vlastníkov bytov v bytovom dome a súčasne aj sankcia pre neprispôsobivého vlastníka bytu. Aj podľa názorov odbornej verejnosti platí, že: „Vzhľadom na právnu formuláciu použitú zákonodarcom v normatívnom texte tohto ustanovenia môže byť ešte sporné, či je hmotnoprávnou podmienkou úspešnosti takéhoto návrhu pretrvávajúce konanie žalovaného, ktoré musí existovať aj v čase rozhodovania súdu o takejto žalobe... Podľa nášho názoru by však pri pripustení uvedeného výkladu nebolo možné reálne aplikovať toto ustanovenie v praxi vzhľadom na priemernú dobu trvania súdnych konaní. Počas niekoľkoročných sporov by bolo takmer pravidlom, že žalovaný by už od svojho protiprávneho konania mohol v čase rozhodnutia súdu upustiť, či už účelovo, alebo objektívne, čím by bola znemožnená reálna ochrana vlastníckych práv ostatných vlastníkov v zmysle tohto ustanovenia. Vlastník by tak nemusel byť postihnutý za opakované a dlhodobo trvajúce nežiaduce a rušivé správanie voči ostatným vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome len preto, že by protiprávny stav netrval aj v čase rozhodnutia súdu, čo by musel súdu vždy preukazovať navrhovateľ. To by mohlo byť v praxi veľmi problematické a reálna uplatniteľnosť tohto osobitného inštitútu ochrany vlastníckeho práva by takýmto výkladom bola fakticky znegovaná.“

Je zrejmé, že argument žalovanej týkajúci sa požiadavky aby rozsudok vychádzal zo stavu v čase jeho vyhlásenia, je jednak v predmetnom druhu sporového konania čiastočne modifikovaná účelom ustanovenia § 11 ods. 5 Zákona o vlastníctve bytov a na druhej strane z vykonaného dokazovania jednoznačne vyplýva, že žalovaná dokonca ani napriek podanej predmetnej žalobe a začatí súdneho konania o nariadení predaja bytu v jej vlastníctve neobmedzila svoje neprispôsobivé konanie a uvedený stav pretrvával aj v čase vydania rozsudku súdu prvej inštancie.

Mala za to, že v konaní pred súdom prvej inštancie bola jednoznačne preukázaná sústavnosť neprispôsobivého konania žalovanej vo vzťahu k ostatným vlastníkom bytov. V priebehu dokazovania žalovaná spočiatku rozporovala všetky jej tvrdenia o konaní žalovanej, ktoré obmedzuje a znemožňuje výkon vlastníckeho práva ostatných vlastníkov bytov v bytovom dome a že hrubo poškodzuje byt a spoločné nebytové priestory a narušuje pokojné bývanie. Svoje tvrdenia však neopierala o žiadne dôkazy a ani nenavrhol vykonať žiadne dokazovanie a všetky prostriedky procesnej obrany mali v priebehu súdneho konania pred súdom prvej inštancie výlučne charakter rozporovania tvrdení žalobkyne. V podanom odvolaní už dokonca nerozporovala ani samotné neprispôsobivé konanie (rušenie nočného kludu, poškodzovanie bytu, poškodzovanie spoločných priestorov a pod.), ale obmedzila sa už len na spochybňovanie intenzity týchto konaní, ktoré nazýva „občasnými excesmi.“ S tvrdením, že konanie žalovanej je možné označiť ako excesívne sa v plnej miere stotožňuje aj ona spolu s ostatnými vlastníkami bytov v bytovom dome, ktorí sú nútení dennodenne znášať tieto excesívne prejavy žalovanej. Rezolútne však odmieta tvrdenia o občasnosti excesívneho konania žalovanej, kedy naopak z vykonaného dokazovania vyplynulo, že konanie žalovanej, ktorým v neúnosnej miere zasahuje do práv a oprávnených záujmov ostatných vlastníkov bytov v bytovom dome (častokrát ohrozuje aj ich bezpečnosť) je sústavné. Sústavnosť tohto konania vyplýva okrem iného: z viacerých svedeckých výpovedí (napríklad svedok Z. C. vo vzťahu k sústavnosti hlučných prejavov žalovanej, svedok D. Y.

vo vzťahu k sústavnosti vytápania), z listinných dôkazov (správa z mestskej polície o vykonaní 11 zásahov), z listinných dôkazov predložených žalobkyňou (poistné udalosti), z ktorých vyplýva intenzita vytápania (len tých ktoré sa riešili ako poistná udalosť)

V konaní bolo preukázané, že žalovaná sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných vlastníkov bytov, či už vo forme rušenia nočného kludu, najmä v dôsledku vykonávania stavebných prác v byte žalovanej vo večerných a nočných hodinách, ale aj vo forme rušenia v denných hodinách, napríklad hlasnou hudobnou produkciou, sústavným a nadmerným vytápaním ostatných vlastníkov bytov a tým poškodzovaním iných bytov a spoločných priestorov, vulgárnym a agresívnym správaním voči ostatným vlastníkom bytov ale tiež skratovým konaním žalovanej s prejavmi suicidiálneho správania prezentovaného verejne.

Tvrdenia žalovanej o naučených frázach svedkov a o vybraných skutkoch za účelom spochybnenia svedeckých výpovedí sú nepodložené a neodôvodnené. Tieto tvrdenia vyznievajú o to paradoxnejšie, kedy žalovaná v rámci možnosti využitia všetkých prostriedkov procesnej obrany, tieto žiadnym spôsobom nevyužila, kedy nenavrholo vykonanie žiadneho dôkazu vrátane žiadnej svedeckej výpovede. Z vykonaných svedeckých výpovedí (dokopy vypovedalo 9 vlastníkov bytov v dotknutom bytovom dome: 8 svedkov a žalobkyňa) jednoznačne vyplynulo, že jediným problémovým elementom v rámci spolužitia v ich bytovom dome je žalovaná a jej neprispôsobivé konanie. Žiadna zo svedeckých výpovedí nepreukázala, že by sa jednalo o občasnú excesy zo strany žalovanej alebo o osobnú nevraživosť niektorých osôb, resp. že by konanie žalovanej nebolo do takej miery neúnosné ako to uvádza žalovaná. Naopak z každej svedeckej výpovede vyplynulo, že konanie žalovanej neprípustným spôsobom zasahuje do ich pokojného spolunažívania. V tomto smere ona (reprezentujúca všetkých vlastníkov bytov v danom bytovom dome) jednoznačne preukázala svoje tvrdenia o sústavnom neprispôsobivom konaní žalovanej.

Zdôraznila, že žalovaná bola viackrát vyzývaná zo strany ostatných vlastníkov bytov na upustenie od jej konania, ktorým zasahuje do pokojného spolunažívania v bytovom dome, čo bolo preukázané viacerými svedeckými výpoveďami, kedy reakcia žalovanej na tieto výzvy bola ignorantská, posmievačná a arogantná (napríklad výpoveď svedka p. D. Y.). Súčasne bola žalovaná písomne listom zo dňa 15. 01. 2019 vyzvaná zo strany Stavebného bytového družstva Zvolen, ktoré vykonáva správu v rámci uvedeného bytového domu na zjednanie nápravy a upustenie od jej konania, ktorým zasahuje do pokojného spolunažívania a práv ostatných vlastníkov bytov. Nie je teda pravdivým tvrdením, že ona, resp. všetci ostatní vlastníci bytov nevyužili žiadne prostriedky na ochranu pokojného stavu. Vo vzťahu k využitiu inštitútu negatívnej žaloby sa stotožňuje s odôvodnením rozsudku súdu prvej inštancie, podľa ktorého aj v prípade, ak by bolo postupované v zmysle § 127 Občianskeho zákonníka a teda susedský spor by bol riešený formou podania negatívnej žaloby, ktorá by bola úspešná, čiže súd by žalovanej nariadil zdržať sa určitého konania, tiež zostáva otáznou vymožitelnosť takéhoto súdneho rozhodnutia v prípade, že by žalovaná dobrovoľne nespĺnila to, čo jej by bolo uložené daným rozhodnutím a ona by bola nútená riešiť záležitosť v rámci exekučného konania.

Poukázala na to, že ustanovenie § 11 ods. 5 Zákona o vlastníctve bytov neupravuje ako *conditio sine qua non* domáhanie sa ochrany svojich práv prostredníctvom negatívnej alebo inej žaloby alebo iného právneho inštitútu. Tak isto sa stotožňuje s názorom súdu prvej inštancie, že pokiaľ žalovaná poukazovala na aktuálnu právnu úpravu v Českej republike, súd prvej inštancie k tejto argumentácii nemohol prihliadnuť, keďže česká zákonná úprava je odlišná od slovenskej právnej úpravy a v zmysle predmetného ustanovenia Zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov nie je podmienkou na podanie takejto žaloby, aby už žalovaná predtým nerespektovala nejaké právoplatné rozhodnutie súdu týkajúce sa otázok, ktoré sú predmetom daného sporu.

Ďalej sa vyjadrila k tomu, že nesprávne právne posúdenie veci predstavuje právnu vadu rozhodnutia. Tento odvolací dôvod môže byť naplnený výlučne v prípadoch, keď na zistený skutkový stav súd: 1. neaplikoval príslušnú právnu normu (t. j. úplne opomenul aplikovať príslušnú právnu normu), 2. aplikoval nesprávnu právnu normu (t. j. namiesto príslušnej právnej normy aplikoval normu inú), 3. obsah správnej právnej normy nesprávne interpretoval, alebo 4. správne zvolenú a správne interpretovanú právnu normu nesprávne aplikoval.

Súd prvej inštancie v danom prípade rozhodoval výlučne na základe ustanovenia § 11 ods. 5 Zákona o vlastníctve bytov, kedy v odvolaní nie je bližšie identifikované, že akú právnu normu mal súd prvej inštancie aplikovať, resp. v čom má tkvieť nesprávnosť interpretácie, či aplikácie tejto právnej normy. Mala za to, že na predmetný skutkový prípad nie je možné aplikovať inú právnu normu ako § 11 ods. 5 Zákona o vlastníctve bytov, pričom jej obsah bol správne interpretovaný a aplikovaný, nakoľko bolo v konaní preukázané kumulatívne naplnenie všetkých podmienok vyžadovaných hypotézou uvedenej právnej normy: zásah do výkonu vlastníckeho práva ostatných vlastníkov bytov v bytovom dome;

existencia dostatočnej intenzity tohto zásahu, t. j. spôsob konania vlastníka ktorý má taký výrazný vplyv a účinok, na základe ktorého dochádza k obmedzeniu vlastníckeho práva ostatných vlastníkov; toto obmedzenie alebo ohrozenie vlastníckeho práva spočíva v tom, že sa ním hrubo poškodzuje byt alebo nebytový priestor, spoločné časti, spoločné zariadenia domu, príslušenstvo (poškodzovanie bytu - priložené fotografie, ktoré preukazujú, že byt je v zdevastovanom stave a sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných vlastníkov a ohrozuje ich bezpečnosť (zakladanie otvoreného ohňa v byte, vyhadzovanie predmetov, vypadávanie sklenených tabúl na verejné priestranstvo, agresívne správanie voči susedom, hlučné prejavy, rušenie nočného klúdu), sa porušujú sa dobré mravy v dome (agresívne správanie voči susedom, konfliktnosť) .

V konaní bolo jednoznačne preukázané, že žalovaná svojím konaním zasahuje do práv a oprávnených záujmov ostatných vlastníkov v bytovom dome do takej miery, že naplňuje podmienky predpokladané § 11 ods. 5 Zákona o vlastníctve bytov, čoho následkom je nariadený predaj bytu. V danom prípade sa nejedná o „nespokojnosť“ jedného vlastníka bytu v bytovom dome ale o situáciu, kedy žalovaná svojím konaním zasahuje do subjektívnych práv všetkých vlastníkov bytov v bytovom dome, ktorí jasne vyjadrili svoju vôľu riešiť uvedenú situáciu legálnymi prostriedkami.

Zdôraznila, že na schôdzi vlastníkov bytov bytového domu vlastníci prijali rozhodnutie podať uvedenú žalobu, kde ako aktívne vecne legitimovanú osobu určili ju. Uvedeným spôsobom prejavilo vôľu 28 vlastníkov bytov v bytovom dome. Žalovaná ani po podaní žaloby neupustila od svojho konania a nemala záujem riešiť uvedenú situáciu ani po ľudskej stránke, a teda ani nedala jej možnosť reprezentujúcej všetkých vlastníkov bytov napríklad k späťvzatiu žaloby.

4. Krajský súd, ako súd odvolací (§ 34 CSP), vec preskúmal v rozsahu určenom ustanovením § 379, § 380 CSP, bez nariadenia pojednávania podľa § 385 ods. 2 CSP a *contrario a* rozsudok súdu prvej inštancie podľa § 387 ods. 1, 2 CSP ako vecne správny potvrdil.

5. Podľa ustanovenia § 387 ods. 1, 2 CSP odvolací súd rozhodnutie súdu prvej inštancie potvrdí, ak je vo výroku vecne správne. Ak sa odvolací súd v celom rozsahu stotožňuje s odôvodnením napadnutého rozhodnutia, môže sa v odôvodnení obmedziť len na skonštatovanie správnosti dôvodov napadnutého rozhodnutia, prípadne doplniť na zdôraznenie správnosti napadnutého rozhodnutia ďalšie dôvody.

6. Odvolací súd po preskúmaní napadnutého rozsudku i konania, ktoré mu predchádzalo, dospel k záveru, že súd prvej inštancie v prejednávanej veci zistil skutkový stav v dostatočnom rozsahu, na základe toho dospel ku správnym skutkovým zisteniam a tieto aj správne právne posúdil. Z odôvodnenia rozhodnutia vyplýva vzťah medzi skutkovými zisteniami a úvahami pri hodnotení dôkazov na strane jednej a právnymi závermi na strane druhej. Súd prvej inštancie neporušil právo strán na spravodlivý proces, pretože v hodnotení skutkových zistení neabsentuje žiadna relevantná skutočnosť alebo okolnosť. Naopak, prvoinštančný súd ich náležitým spôsobom posúdil súhrnne v celom rozsahu a aj ich náležite vyhodnotil (rešpektujúc zásady formálnej logiky).

7. Súd prvej inštancie vo svojej argumentácii obsiahnutej v odôvodnení napadnutého rozsudku koherentný, jeho rozhodnutie je konzistentné. Rozsudok okresného súdu je presvedčivý, premisy zvolené v rozsudku, rovnako ako aj závery, ku ktorým dospel, sú racionálne a aj spravodlivé. Odvolací súd konštatuje, že odôvodnenie písomného vyhotovenia rozsudku je dostatočne vyčerpávajúce a zodpovedá kritériám uvedeným v ustanovení § 220 ods. 2 CSP. Odvolací súd na zdôraznenie správnosti napadnutého rozsudku preto poukazuje len na určité najzásadnejšie aspekty, ktorými reaguje na argumenty žalovanej v odvolaní.

8. V súvislosti s odvolacími argumentmi žalovanej odvolací súd poukazuje na skutočnosť, že žalovaná v odvolacom konaní neuviedla žiadne nové skutočnosti alebo dôkazy, ktoré objektívne nemohla uplatniť v konaní pred prvoinštančným súdom a ktoré by spĺňali procesné podmienky uvedené v ustanovení § 366 CSP na to, aby mohli byť relevantným odvolacím dôvodom.

9. Dokazovanie je jeden zo základných inštitútov civilného procesu. Aby súd vedel spor riadne prejednať a rozhodnúť, musí mať zabezpečený dostatok skutkových poznatkov významných pre rozhodnutie sporu. Ustanovenie § 185 CSP zaviedlo princíp formálnej pravdy. Formálnou pravdou sa rozumie, že súd pri rozhodovaní vychádza výlučne z dôkazov, ktoré mu navrhli strany sporu. Súd sa tak nemusí dostať k úplnému zisteniu pravdy, vzhľadom na to, že si o spore môže urobiť svoj obraz iba v rozsahu, v akom mu ho vykreslia strany sporu svojimi tvrdeniami a súvisiacimi dôkazmi. Dôraz sa kladie na procesnú

diligenciu strán sporu, čoho dôsledkom je obmedzenie dôkaznej iniciatívy súdu a jej presun takmer bezvýhradne na strany sporu. Navrhovanie dôkazov stranami sporu je časovo ohraničené sudcovskou koncentráciou konania a zákonnou koncentráciou konania. Tieto predstavujú vyjadrenie základného princípu civilného sporu uvedeného v čl. 10 CSP (zásady arbitrárneho poriadku), podľa ktorého súd určuje priebeh a tempo konania s prihliadnutím na hospodárnosť konania tak, aby bol naplnený účel zákona. Sudcovskou koncentráciou konania sa rozumie povinnosť strán sporu uplatniť prostriedky procesnej obrany a útoku (medzi ktoré sa radia aj návrhy na vykonanie dôkazov v zmysle § 149 CSP) včas. Prostriedky procesného útoku a obrany nie sú uplatnené včas, ak ich strana mohla predložiť už skôr, keby konala starostlivo so zreteľom na rýchlosť a hospodárnosť konania. Na prostriedky, ktoré neboli uplatnené včas, nemusí súd prihliadnuť, najmä ak by to vyžadovalo nariadenie ďalšieho pojednávania alebo vykonanie ďalších úkonov.

10. Podľa ustanovenia § 191 CSP dôkazy súd hodnotí podľa svojej úvahy, a to každý dôkaz jednotlivo a všetky dôkazy v ich vzájomnej súvislosti; pritom starostlivo prihliada na všetko, čo vyšlo počas konania najavo.

11. Odvolací súd uvádza, že pri hodnotení dôkazov Civilný sporový poriadok vychádza zo zásady ich voľného hodnotenia, ktorá vyplýva z ústavného princípu nezávislosti súdov. Táto zásada znamená, že záver, ktorý si sudca urobí o vykonaných dôkazoch z hľadiska ich pravdivosti a dôležitosti pre rozhodnutie, je vecou jeho vnútorného presvedčenia a jeho logického myšlienkového postupu. Hodnotiacia úvaha súdu musí vždy zodpovedať zásadám formálnej logiky, musí vychádzať zo zisteného skutkového stavu veci a musí byť preskúmateľná v inštančnom postupe.

12. Preskúmaním veci odvolací súd zistil, že súd prvej inštancie vykonal dokazovanie v súlade s Civilným sporovým poriadkom, pričom pri hodnotení dôkazov súd prvej inštancie vychádzal zo zásady ich voľného hodnotenia, ktorá vyplýva z ústavného princípu nezávislosti súdov. Táto zásada znamená, že záver, ktorý si sudca urobí o vykonaných dôkazoch z hľadiska ich pravdivosti a dôležitosti pre rozhodnutie, je vecou jeho vnútorného presvedčenia a jeho logického myšlienkového postupu.

13. Odvolací súd konštatuje, že hodnotiacia úvaha súdu prvej inštancie zodpovedá zásadám formálnej logiky, vychádza zo zisteného skutkového stavu veci a je preskúmateľná v inštančnom postupe. Súd prvej inštancie pri posudzovaní pravdivosti konkrétnych dôkazov (výpovede žalobkyne, svedeckých výpovedí, listinných dôkazov), každý dôkaz posúdil najskôr izolovane z hľadiska vierohodnosti toho, kto ho podal, a či získané informácie boli svojím obsahom pravdepodobné alebo nie. Následne súd prvej inštancie pristúpil k posudzovaniu jednotlivých dôkazov v ich vzájomných súvislostiach tak, aby informácie vyplývajúce z dôkazov, ktoré považoval za pravdivé, tvorili ucelenú a logicky usporiadanú reťaz.

14. Podľa ustanovenia § 11 ods. 5 Zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov ak vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome svojím konaním zasahuje do výkonu vlastníckeho práva ostatných vlastníkov bytov alebo nebytových priestorov v tomto dome takým spôsobom, že obmedzuje alebo znemožňuje výkon vlastníckeho práva tým, že hrubo poškodzuje byt alebo nebytový priestor, spoločné časti domu, spoločné zariadenia domu, spoločné nebytové priestory, príslušenstvo alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných vlastníkov bytov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome, alebo neplní povinnosti uložené rozhodnutím súdu, môže súd na návrh spoločenstva alebo niektorého vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome nariadiť predaj bytu alebo nebytového priestoru.

15. Preštudovaním spisového materiálu odvolací súd dospel k rovnakému právnomu záveru ako súd prvej inštancie, t.j. že v konaní boli preukázané zákonné dôvody vyplývajúce z ustanovenia § 11 ods. 5 Zákona o vlastníctve bytov a nebytových, v dôsledku čoho súd prvej inštancie zasiahol do vlastníckeho práva žalovanej a nariadiť predaj bytu vo vlastníctve žalovanej.

16. Z vykonaného dokazovania totiž vyplynulo, že žalovaná dlhodobo narušuje pokojné bývanie ostatných vlastníkov bytov, a to rušením nočného klľudu (vykonávaním stavebných prác v byte žalovanej vo večerných a v nočných hodinách, svietením svetla zo svetlometu z okna žalovanej do bytov ostatných vlastníkov bytov), hlasnou hudobnou produkciou v denných hodinách, opakovaným vytápaním bytu nielen žalobkyne, ale aj bytu vo vlastníctve Márie Bešinovej, v dôsledku čoho vzniká škoda na majetku

žalobkyne i Márie Bešinovej, žalovaná ohrozuje bezpečnosť ostatných vlastníkov bytov (napr. založením otvoreného ohňa v byte z dôvodu pálenia šišiek, resp. papierov, vypadnutím sklenených výplní z okien bytu žalovanej, pričom došlo ku skratovému konaniu žalovanej s prejavmi suicidiálneho správania prezentovaného verejne), ďalej žalovaná porušuje dobré mravy v dome, a to arogantným správaním voči ostatným vlastníkom bytov, používaním vulgárnych nadávok, žalovaná taktiež poškodzuje byt v jej vlastníctve, ktorý je v dezolátnom stave i spoločné priestory v dome (vystriekaním steny v pivničných priestoroch vodou, v dôsledku čoho voda zatiekla do pivníc ostatných vlastníkov bytov).

17. Zo strany žalovanej sa jedná o sústavné konanie, ktorým zasahuje do výkonu vlastníckeho práva vlastníkov bytov v dome tým, že obmedzuje výkon ich vlastníckeho práva, keďže hrubo poškodzuje byt, sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných vlastníkov, ohrozuje bezpečnosť a porušuje dobré mravy v dome, pričom sa nejedná o „občasné excesy,“ ako to žalovaná účelovo uvádza v odvolaní.

18. Skutočnosť, že žalovaná zasahuje do výkonu vlastníckeho práva vlastníkov bytov aj po začatí konania a tento stav pretrvával i v čase rozhodovania súdu prvej inštancie, vyplýva napr. z výpovede žalobkyne, z výpovede svedkov G. D., D. Y., Z. C., i zo Správy Mestskej polície vo Zvolene zo dňa 28. 11. 2019 (č.l. 95-96 spisu).

19. Pokiaľ žalovaná v odvolaní namietala, že k vytápaniu bytu žalobkyne „by sa malo ísť cez stupačky, avšak dokazovanie v tejto veci nebolo zamerané týmto smerom, či naozaj k vytápaniu dochádza z jej bytu a z akého dôvodu,“ odvolací súd poukazuje na to, že žalovaná nenavrhol vykonať žiaden dôkaz, pričom žalovaná neunesla dôkazné bremeno ohľadne tohto tvrdenia.

20. Z obsahu spisu vyplýva, že žalovaná bola pred začatím konania viackrát vyzvaná zo strany ostatných vlastníkov bytov na upustenie od jej protiprávneho konania, ktorým zasahuje do pokojného spolunažívania v bytovom dome, čo bolo preukázané svedeckými výpoveďami (napríklad D. Y., G. D., D. H.) a taktiež i písomne zo dňa 15. 01. 2019 zo strany Stavebného bytového družstva Zvolen (viď č.l. 127-128 spisu), avšak bezvýsledne, preto žalobkyňa bola oprávnená iniciovať súdne konanie, ktorého výsledkom je nútený predaj bytu žalovanej. Odvolací súd dodáva, že podanie žaloby v zmysle ustanovenia § 11 ods. 5 Zákona o vlastníctve bytov nie je ex lege podmienené podaním inej žaloby (napr. negatívnej žaloby).

21. Keďže žalovaná hrubo zasahuje do výkonu vlastníckeho práva ostatných vlastníkov v dome spôsobom stanoveným ustanovením § 11 ods. 5 Zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, neostala odvolaciu súdu iná možnosť ako rozsudok prvoinštančného súdu ako vecne správny potvrdiť (§ 387 ods. 1, 2 CSP) vrátane závislého výroku o trovách konania (druhý výrok), nakoľko súd prvej inštancie správne aplikoval zásadu zodpovednosti za výsledok (zásadu úspechu) v zmysle ustanovenia § 255 ods. 1 CSP.

22. Pri rozhodovaní o náhrade trov odvolacieho konania vychádzal odvolací súd z ustanovenia § 396 ods. 1 v spojení s § 262 ods. 1 CSP, z ktorého vyplýva: „O nároku na náhradu trov konania rozhodne aj bez návrhu súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí“. Odvolací súd pri svojom rozhodovaní aplikoval zásadu zodpovednosti za výsledok (zásadu úspechu) vyplývajúcu z ustanovenia § 255 ods. 1 CSP. V predmetnom prípade bola v odvolacom konaní plne úspešná žalobkyňa, preto jej podľa vyššie uvedených ustanovení vznikol nárok na náhradu trov odvolacieho konania v rozsahu 100%. O výške náhrady trov odvolacieho konania rozhodne podľa § 262 ods. 2 CSP súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

23. Toto rozhodnutie bolo prijaté senátom Krajského súdu v Banskej Bystrici, ako súdu odvolacieho, 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) CSP (§ 421 ods. 2 CSP).

Dovolanie podľa § 421 ods. 1 CSP 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 nie je prípustné proti rozsudku, ktorým sa vyslovilo, že sa manželstvo rozvádza, že je neplatné alebo že nie je a proti uzneseniu v konaní o návrat maloletého do cudziny vo veciach neoprávneného premiestnenia alebo zadržania (§ 76 CMP).

Dovolanie len proti dôvodom rozhodnutia nie je prípustné (§ 423 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 plynie 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 (t.j. ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje a podpis) 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).