

Súd: Okresný súd Trnava  
Spisová značka: 21C/4/2020  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 2120200916  
Dátum vydania rozhodnutia: 19. 03. 2024  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Monika Vozárová  
ECLI: ECLI:SK:OSTT:2024:2120200916.9

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Trnava sudkyňou JUDr. Monikou Vozárovou v právnej veci žalobcov: 1. X. Z., E.. XX.XX.XXXX, trvale bytom G. XXXX/XX, J., 2. C. A., E.. XX.XX.XXXX, O.. M.. J. XXXX/X, J., 3. W. A., E.. XX.XX.XXXX, trvale bytom W.. D. XXXX/XX, J., 4. U.. B. D., E.. XX.XX.XXXX, trvale bytom Leoša Janáčka 6784/100, Trnava, 5. Tibor Lio, nar. 13.09.1979, trvale bytom A. D. XXXX/XX, J., 6. I. F., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom W.. D. XXXX/XX, J., 7. Š. X., E.. XX.XX.XXXX, trvale bytom G. XXXX/XX, J., 8. A. X., E.. XX.XX.XXXX, trvale bytom G. XXXX/XX, J., 9. B. A., E.. XX.XX.XXXX, trvale bytom L. XXXX/X, I., 10. Z. I., X.. P., nar. XX.XX.XXXX, O. I. XXXX/XX, J., 11. O. P., E.. XX.XX.XXXX, trvale bytom W.. D. XXXX/X, J., 12. A.. L. D., E.. XX.XX.XXXX, trvale bytom A. Č..XXX, 13. B.. A.. X.J. M., Z.., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom Š. XXX/X, D., 14. X. A., X.. X., E.. XX.XX.XXXX, X. P. W., I., Z. XXX XX, Č. G., 15. S. B., U. XX/XX, I., Z. XXX XX, I. W. G., nar. XX.XX.XXXX, 16. B. I., E..XX.XX.XXXX, trvale bytom W.. D. XXXX/XX, J., 17. O.. D.E. L., E.. XX.XX.XXXX, trvale bytom W.. D. XXXX/XX, J., 18. I. D., E.. XX.XX.XXXX, J. XXXX/X, J., všetci zastúpení: UNITED LAWYERS, advokátska kancelária, s.r.o., IČO: 36662291, so sídlom Mliekarenská 2, Bratislava, proti žalovanej: Y. Z., E.. XX.XX.XXXX, trvale bytom W.. D. XXXX/XX, J., zastúpená JUDr. Rastislav Skyba, advokát, Farská 6, Žilina, o nariadenie predaja bytu, takto

### rozhodol:

I. Žaloba sa zamietá.

II. Žalovanej sa náhrada trov konania nepriznáva.

### odôvodnenie:

1. Žalobcovia sa žalobou doručenou tunajšiemu súdu dňa 27.01.2020 domáhali vydania rozhodnutia, ktorým súd nariadi predaj bytu č. X nachádzajúceho sa vo vchode XX, na X. Z. bytového domu W.. D. Č.. XX, súpisné číslo XXXX, katastrálne územie J., obec J., okres J., zapísaný na P. Č.. XXXX, spolu s prislúchajúcim podielom XXXX/XXXX na spoločných častiach, zariadeniach a príslušenstve bytového domu W.. D. XX (ďalej len „predmetný byt“) vo výlučnom vlastníctve žalovanej formou dobrovoľnej dražby, uloží jej nahradiť trovy konania, a to na základe § 11 ods. 5 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (ďalej len „ZoVB“). Žalobcovia žalobu odôvodnili tým, že žalobcovia a žalovaná sú vlastníci bytov v bytovom dome na ul. W.. D. Č.. XX K. J. S.. Č.. XXXX (ďalej len „bytový dom“). Žalovaná svojím konaním dlhodobo hrubo poškodzuje nebytové priestory, spoločné časti a zariadenia domu, príslušenstvo a zároveň sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných vlastníkov bytov, ohrozuje bezpečnosť, porušuje dobré mravy v bytovom dome. Žalovaná je veľmi konfliktná osoba a okrem vulgárneho nadávania žalobcom niektorých žalobcov aj fyzicky napadla, čo bolo predmetom priestupkového a trestného konania. Intenzita konania sa neustále zvyšuje. Žalovaná opakovane poškodzuje spoločné zariadenia najmä kľučky, dvere, steny poškodzuje aj 2,3 x denne nápismi, vulgarizmami, urážkami susedov, čím žalobcom vzniká škoda z dôvodu čistenia a maľovania stien, výmenou zámkov, kľúčov, dverí.

2. Žalovaná vo vyjadrení k žalobe uviedla, že žalobu žiada zamietnuť a priznať náhradu trov konania. Dôkazy o poškodzovaní spoločných priestorov sú účelovo vykonštruované, nevychádzajú z reality. Nie sú splnené podmienky pre vykonanie dobrovoľnej dražby podľa § 527/2002 Z.z. Žalovaná uviedla, že podáva trestné oznámenia na žalobcov.

3. Žalobcovia v replike uviedli, že forma, akou sa má uskutočniť predaj bytu je na zvážení súdu, nakoľko v ZoVB nie je dané, akou formou sa má uskutočniť. Najtransparentnejšia forma na predaj bytu sa javí dobrovoľná dražba. Žalovaná aj po podaní žaloby pokračuje v konaní, od 8.00 do 22.00 hod. denne púšťa vo svojom byte nahlas hudbu, čím ruší spolužitie vlastníkov. Žalovaná cez sociálne médiá uráža, ohovára a inak znepríjemňuje život ostatným vlastníkom.

4. Žalovaná v duplike uviedla, že O. P. siedmy rok berie ich peniaze a absolútne neupratuje, bezdomovci v spoločných priestoroch v noci špinia, p. P. je stále opitá, močí vo výťahu.

5. Žalobcovia v ďalších vyjadreniach uviedli, že dňa 02.12.2021 v ranných hodinách O. P. upratol spoločné priestory, žalovaná tieto úmyselne znečistila, k čomu sa priznala pred políciou aj na facebooku. Na schody bytového domu nahádzala rôzne predmety, oblečenie, ohorky, odpadky. Žalovaná neuviedla žiadne skutočnosti, ktoré by spochybnili fakt, že žalovaná sústavne hrubo poškodzuje spoločné časti domu. Počas mesiacov november a december 2022 žalovaná poškodzovala spoločné časti a zariadenia bytového domu, dvere, výťahy, chodby, písala urážlivé nápisy po stenách narušujúce dobré mravy a občianske spolunažívanie. Počas celých dní žalovaná ruší ostatných spoluvlastníkov hlasitou hudbou a robí bývanie v bytovom dome neznesiteľným.

6. Žalovaná v ďalších písomných podaniach uviedla, že jednotlivé žalobné body sú natoľko všeobecné, že v podstate len kopírujú zákonné ustanovenia. Je zrejme, že konkrétne skutkové tvrdenia vyplývajú z priložených listinných dôkazov, čo je ale v rozpore s § 132 ods. 2 CSP. Žaloba musí byť formulovaná tak, že žalovaná si jednotlivé skutkové tvrdenia žalobcov dokáže prečítať, resp. dokáže sa s nimi oboznámiť priamo z textu žaloby a následne si ich prípadnú hodnovernosť preverí z priložených listinných dôkazov. Uvedené z textu podanej žaloby žalovaná uskutočniť nedokáže a v rámci zistenia reálnych žalobných dôvodov je nútená sa výlučne oboznamovať s priloženými listinnými dôkazmi. Ak je v žalobe uvedené všeobecné tvrdenie (ktoré je nepostačujúce), že žalovaná vlastníkov bytov údajne napáda, vulgárne im nadáva, poškodzuje spoločné priestory, atď.; musí z jej obsahu vyplývať aj to, koho z vlastníkov mala napadnúť, resp. komu mala nadávať, kedy k tomu malo dôjsť, akým spôsobom, resp. aké boli k tomu použité prostriedky, aké konkrétne spoločné priestory mala poškodiť (okrem spoločných zámkov), v akej výške bola spôsobená škoda, atď. Jedinú výnimku v tejto súvislosti tvorí skutkové tvrdenie, že žalovaná údajne od 8.00 do 22. hodiny denne púšťa vo svojom byte nahlas hudbu. Tu žalovaná pripúšťa, že dané skutkové tvrdenie (aj keď namieta jeho pravdivosť) je dostatočne určité. Zo strany žalovanej v žiadnom prípade nejde o situáciu, ktorú predpokladá ust. § 11 ods. 5 ZoVB, ale výlučne o prípad značne narušených susedských (ako aj ľudských) vzťahov medzi žalovanou a žalobcom v 5. rade a žalobkyňou v 6. rade. Je pravda, že žalovaná ako osoba s psychickými problémami reagovala v určitých situáciách neprimerane. Čo sa týka protiprávneho konania žalovanej, žalovaná popiera všetky všeobecné tvrdenia, ktoré sú uvedené v texte žaloby a vo vyjadrení žalobcov, teda že by jednotlivých vlastníkov urážala, vulgárne sa k nim správala, poškodzovala by spoločné časti a zariadenia bytového domu, narušovala by pokojný stav púšťaním hlasnej hudby, a pod. Jedinou výnimkou v tejto súvislosti sú nápisy na stenách, ktoré boli dôsledkom psychického vypätia žalovanej, resp. jej nepriaznivého psychického stavu a ktoré zároveň smerovali opäť len voči žalobcom v 5. a 6. rade. Uvedené nápisy žalobkyňa sama odstránila, pričom takéto jednorazové „skratové“ konanie nemôže napĺňať skutkovú podstatu dlhodobého a závažného konania v zmysle § 11 ods. 5 ZoVB. Žalovaná ostatných vlastníkov bytov na strane žalobcov ani nepozná a predpokladá, že ostatní žalobcovia si zrejme ani neuvedomujú dôsledky tohto súdneho konania, resp. je možné, že ani nemajú vedomosť, že sú stranami sporu so žalovanou, v rámci ktorého by mohlo hroziť vystaňovanie žalovanej z bytu. Výlučne osobné spory medzi žalovanou a žalobkyňou v 6. rade preukazuje tá skutočnosť, že medzi žalovanou a žalobkyňou v 6. rade je vedené konanie na ochranu osobnosti pred Okresným súdom Trnava sp. zn. 17C/19/2021 (kde na strane žalobcu je žalobkyňa v 6. rade) a ostatných vlastníkov bytov sa tento spor v podstate netýka. Aj početné trestné oznámenia a oznámenia o priestupkoch boli navzájom podávané výlučne medzi žalobcami v 5. a 6. rade na jednej strane a žalovanou na druhej strane. Žalovaná je sociálne odkázanou osobu, z ktorých dôvodov jej bola priznaná aj bezplatná právna pomoc, pričom nariadenie vystaňovania

z bytu by pre ňu malo likvidačné následky a ocitla by sa bez domova. Z uvedených dôvodov by nariadenie predaja bytu znamenalo aj rozpor s dobrými mravmi. Žalovaná skutkové tvrdenie o púšťaní hlasnej hudby namieta, resp. uvádza, že nie je pravdivé.

7. Žalobcovia podaním zo dňa 24.03.2023 navrhli súdu pripustiť zmenu na strane žalobcov z dôvodu, že v dôsledku vzniku právnych skutočností - prevodu a prechodu práv a povinností vzťahujúcich sa na vlastnícke právo k bytom a nebytovým priestorom došlo k zmene subjektov konania, konkrétne u žalobcov v 2., 4., 10., 14. a 15. rade, pričom aj právni nástupcovia majú záujem pokračovať v súdnom konaní, a to tak, že namiesto žalobcu v 2. rade U. X. D., ktorý byt predal vstúpi do konania - A. C., nar. XX.XX.XXXX, O. M. J.G. XXXX/X, J., namiesto žalobcu v 10. rade W. P., ktorá byt predala vstúpi do konania I. Z., E. XX.XX.XXXX, O. I. XXXX/XX, J., namiesto žalobcu v 14. rade A. I. W. A. I. v 15. rade, ktorí byt predali vstúpia do konania X. A., X. P. W., I., Z. XXX XX, Č.U. G., E. XX.XX.XXXX W. S. B., U. XX/XX, I., Z. XXX XX, I. W. G., E. XX.XX.XXXX. Zároveň v zmysle § 79 CSP žalobcovia požiadali, aby do konania pristúpil nový vlastník bytu č. XX - D. I., E. XX.XX.XXXX, J. XXXX/X, J.. Zároveň žalobcovia navrhli zastavenie konania v časti žalobcu v 4. rade, nakoľko žalobca v 4. rade počas vedenia konania stratil aktívnu legitímáciu. Žalobcovia tiež navrhli pripustiť zmenu žaloby spočívajúcu v doplnení rozhodujúcich skutočností o jednotlivé čiastkové útoky žalovanej chronologicky od roku 2017, pričom samotné dôkazy ku každému z jednotlivých čiastkových útokov žalovanej doručujú na DVD nosiči. Žalobcovia upravili petit žaloby tak, že z neho vypustili slová formou dobrovoľnej dražby.

8. Okresný súd Trnava uznesením č.k. 21C/4/2020-429 zo dňa 14.04.2023 pripustil zmenu na strane žalobcov v 2., 10., 14. a 15. rade a pripustil pristúpenie žalobcu v 18. rade. Úpravu petitu žaloby, z ktorého žalobcovia vypustili slovné spojenie „formu dobrovoľnej dražby“ súd nepovažoval podľa obsahu za zmenu petitu, lebo žalobcovia sa nedomáhali iného práva ani ho nerozšírili, preto ho súd považoval len za opravu petitu žaloby.

9. Žalobcovia podaním zo dňa 13.02.2024 navrhli pripustiť zmenu na strane žalovanej tak, že namiesto žalovanej vstúpi do konania O. D., E. XX.XX.XXXX, trvale bytom G. XXXX/XX, J.. Žalobcovia návrh na pripustenie zmeny odôvodnili tým, že na strane žalovanej počas súdneho konania došlo k prevodu predmetného bytu dňa 19.01.2024, na základe Darovacej zmluvy, K. XX/XXXX - Darovacia zmluva, vklad povolený dňa 19.01.2024, č.z.XXX/XXXX, na blízku osobu žalovanej - matku D. O.E., pričom daný prevod vlastníckeho práva pokladajú žalobcovia vyslovene za účelový, s cieľom mariť súdne konanie a sťažovať postup súdu v súdnom konaní. Žalovaná aj naďalej v predmetnom byte býva a vykonáva za predmetný byt aj všetky úhrady u správcu, je nahlásená ako platiteľ. Žalobcovia zároveň navrhli pripustiť zmenu petitu tak, že súd nariadi predaj predmetného bytu vo vlastníctve žalovanej D. O., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom G. XXXX/XX. Žalobcovia zároveň predložili výpis z LV č. XXXX pre k.ú. J. z 9.2.2024.

10. Žalovaná v podaní zo dňa 20.02.2024 oznámila súdu, že žalovaná svoje vlastnícke právo k predmetnému bytu previedla a to z titulu darovacej zmluvy na nadobúdateľku D. O., I. G. XXXX/XX, J., vklad bol povolená dňa XX.XX.XXXX. Na základe tejto právnej skutočnosti žalovaná nie je viac pasívne vecne legitimovaná na toto konanie. Žalovaná zároveň predložila výpis z LV č. XXXX Z. D..Ú. J. z XX.X.XXXX.

11. Súd výzvou z 23.02.2024 vyzval žalobcov na späťvzatie žaloby a oznámil im oznámil, že návrh na pripustenie zmeny petitu je nedôvodný, nakoľko podľa obsahu podania nejde o zmenu petitu, pretože súd vo výroku rozsudku uvádza len označenie procesnej strany (žalovaná bez generálií), teda len označenie jej procesného postavenia v konaní. Označenie v zmysle § 133 CSP sa uvádza len v záhlaví rozsudku, preto zmenou v osobe žalobcu alebo žalovaného nedochádza automaticky k zmene petitu, preto podľa obsahu podania nejde o zmenu petitu, z ktorého dôvodu súd o nej nerozhodoval.

12. Žalobcovia vo vyjadrení zo dňa 11.03.2024 uviedli, že sú presvedčení, že nárok na nariadenie predaja bytu súdom v zmysle § 11 ods. 5 ZoVB sa viaže na vec (nie na konkrétneho vlastníka). Nárok síce vzniká v dôsledku právu rozporného konania pôvodného vlastníka, no aj nový vlastník, ktorý nadobudne nehnuteľnosť inak ako predajom (v rozpore s § 11 ods. 5 ZoVB), v tomto konkrétnom prípade darovaním, je povinný zniesť právne dôsledky konania pôvodného vlastníka (svojho právneho predchodcu), pretože táto zodpovednosť na neho prechádza spolu s nadobudnutou vecou (bytom). Pôvodný vlastník mal nového vlastníka o uplatnení nároku voči nemu na nariadenie predaja bytu v scudzovacom úkone (v

darovacej zmluve) upozorniť, aby nový vlastník bol informovaný, že k bytu sa takýto nárok žalobcov viaže. Súčasne v čase po uplatnení nároku vyplývajúceho z § 11 ods. 5 ZoVB žalobcami na súde je následné správanie vlastníka bytu (žalovanej) nerelevantné pre rozhodnutie súdu o žalobe. Nárok na nariadenie predaja bytu vzniká v momente naplnenia hmotnoprávnej dispozície normy § 11 ods. 5 ZoVB a trvá do času, kým nedôjde k naplneniu účelu a zmyslu ustanovenia § 11 ods. 5 ZoVB, a to bez ohľadu na to, či vlastník následne svoje správanie (špekulatívne) na čas upraví. Každá norma právneho poriadku musí byť interpretovaná a aplikovaná tak, aby bol dosiahnutý ňou sledovaný účel. Každá interpretácia a aplikácia normy, ktorá sa prieči jej účelu a zmyslu, je rozporná s právom a Ústavou. Ak by bola správna taká interpretácia normy § 11 ods. 5 ZoVB, ku ktorej sa asi prikláňa tunajší súd, v praxi by ľahko nastali situácie, kedy by bola predmetná zákonná norma v zásade neaplikovateľná a nebolo by možné dosiahnuť cieľ ňou sledovaný, pre ktorý sa stala súčasťou právnej úpravy. V zásade by žalobcovia nemohli účinne podať žalobu, ak by si dve - tri osoby medzi sebou „prehadzovali“ vlastníctvo bytu po podaní žaloby, ktorou sa uplatní nárok podľa § 11 ods. 5 ZoVB jednoducho prevedie pôvodný žalovaný vlastnícke právo na inú - spriaznenú osobu. Pričom faktický stav (obývanie bytu porušiteľom - pôvodným vlastníkom - zostane nezmenené). Ak narušiteľ ako nevlastník bude v svojom protiprávnom konaní pokračovať a ostatní vlastníci dajú znova žalobu podľa § 11 ods. 5 ZoVB, vlastníkovi bude opäť stačiť previesť vlastnícke právo späť na pôvodného vlastníka, alebo na ďalšiu spriaznenú osobu a žalobcovia by opäť zostali paralyzovaní. Účel normy § 11 ods. 5 ZoVB - „zbavenie ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov neprispôsobivej osoby narušiteľa, ktorý obýva byt, nariadenia predaja ktorého sa žalobcovia domáhajú“, by zostal nenaplnený. Rovnako je možné predpokladať, že žalovaný v čase po podaní žaloby účelovo zmení svoje správanie na čas trvania konania o žalobe, aby následne v čase vydania rozhodnutia bude môcť tvrdiť, že sa už správa prispôsobivo a následne po skončení sporu sa začne správať obdobne alebo rovnako, ako sa správal v čase pred podaním žaloby. Ak by malo byť pre (ne)vyhovenie žaloby relevantné následné konanie vlastníka a nie výlučne správanie vlastníka, ktoré viedlo žalobcov k podaniu žaloby podľa § 11 ods. 5 ZoVB, predmetná norma by opäť nemohla byť účinne naplnená v súlade so svojím účelom a mohlo by to znamenať, že žalobcovia sa účinne nároku na nariadenie predaja bytu nemusia nikdy účinne domôcť a to len preto, že na čas konania o žalobe žalovaný upraví svoje správanie tak, aby bolo súladné so zákonom o vlastníctve bytov. Ak pôvodná žalovaná v čase po podaní žaloby podľa § 11 ods. 5 ZoVB prevedie vlastnícke právo k bytu zjavne účelovo na tretiu spriaznenú osobu (svoju matku) inak ako predajom (darovaním - a teda v rozpore s § 11 ods. 5 ZoVB), pričom v byte zostane pôvodná žalovaná (ako osoba v minulosti konajúca spôsobom predpokladaným v § 11 ods. 5 ZoVB) bývať, nesmie takého správanie žalovanej požívať právnu ochranu (ide o jasné obchádzanie zákona - konkrétne ust. § 11 ods. 5 ZoVB). Nový vlastník bytu, keďže nárok na nariadenie predaja bytu sa viaže na vec (na byt) a nie na osobu, musí zodpovedať aj za predchádzajúce správanie svojho právneho predchodcu a to v rovnakom rozsahu ako pôvodný vlastník. Povinnosť pôvodného vlastníka, strpieť nariadenie predaja bytu súdom, odpovedajúca nároku žalobcov podľa § 11 ods. 5 ZoVB, v takomto prípade musí prechádzať (prechádza) na nového vlastníka bytu spolu s vlastníctvom bytu, ktorý nadobudol z titulu daru. Akýkoľvek iný výklad normy § 11 ods. 5 ZoVB by bol spôsobilý viesť k stavu, v ktorom nedôjde k naplneniu účelu a zmyslu uvedenej normy a to na neprospech žalobcov, ktorých účinná právna ochrana, ktorú § 11 ods. 5 ZoVB predpokladá, nesmie byť len iluzórna, ale skutočná a účinná. V danom prípade netreba tiež opomenúť fakt, že súd nerozhodol na jedinom pojednávaní, na ktorom má súd spravidla rozhodnúť, ale pojednávanie bolo odročené, čím žalovanej súd vytvoril časový priestor na špekulatívne konanie - prevod bytu darom na matku žalovanej. Snáď netreba súdu pripomínať závery konštantnej judikatúry ESĽP o tom, že neskorá spravodlivosť je žiadna spravodlivosť. Žalobcovia nemôžu byť vystavení dôsledkom skutočnosti, že súdne konanie v Slovenskej republike nie je dostatočne rýchle a pružné a je spôsobilé viesť k špekulatívnemu konaniu žalovaných osôb. Účelovým prevodom bytu nedošlo k žiadnej náprave, práve naopak. Dňa 06.03.2024 písala e-mailovú správu pani U.. J. L., revízna technička plynových a tlakových zariadení o opätovnom upchatí vložky a odstránení kľučky na pivnici č. X vo vlastníctve matky žalovanej, pričom z uvedeného dôvodu nie je možné uskutočniť kontrolu a údržbu hlavný uzáver plynu a 1 stupeňového uzáveru, čo môže mať následok na prípadnom výbuchu plynu v bytovom dome a teda vlastníci sú vystavení nebezpečenstvu poškodenia zdravia, majetku prípadne inej vážnej ujmy a to konaním žalovanej, ktorá pravidelne v minulosti znemožňovala vstup do pivníc, čo bolo predmetom aj trestných oznámení (vrátane náhrady škody - opakovaná výmena zničených vložiek a zalamovaných kľúčov).

13. Podľa § 80 ods. 1 a 2 zákona č. 160/2015 Z.z. Civilného sporového poriadku (ďalej len „CSP“) ak po začatí konania nastala právna skutočnosť, s ktorou sa spája prevod alebo prechod práv alebo povinností, o ktorých sa koná, môže žalobca navrhnúť, aby do konania na jeho miesto alebo na miesto

žalovaného vstúpil ten, na koho boli tieto práva alebo povinnosti prevedené alebo na koho prešli (1). Súd vyhovie návrhu podľa odseku 1, ak sa preukáže, že po začatí konania došlo k prevodu alebo prechodu práva alebo povinnosti, a ak s tým súhlasí ten, kto má vstúpiť na miesto žalobcu. Právne účinky spojené s podaním žaloby zostávajú zachované (2).

14. Súd na pojednávaní dňa 19.03.2024 vyhlásil uznesenie, ktorým návrh žalobcov na pripustenie zmeny na strane žalovanej zamietol. Súd svoje rozhodnutie odôvodnil tým, že žalobcovia sa žalobou domáhajú, aby súd nariadil predaj predmetného bytu vo vlastníctve žalovanej podľa § 11 ods. 5 ZoVB z dôvodu, že žalovaná svojím konaním zasahuje do výkonu vlastníckeho práva ostatných vlastníkov. V čase podania žaloby bol predmetný byt vo vlastníctve žalovanej. Z výpisu z LV č. XXXX pre k.ú. J. zo dňa 19.3.2024 mal súd preukázané, že po začatí konania žalovaná previedla vlastnícke právo k predmetnému bytu na D. O.. Podľa § 80 CSP súd pripustí zmenu na strane žalovanej, ak po začatí konania nastala právna skutočnosť, s ktorou sa spája prevod práv a povinností na žalovanej strane. V prvom rade súd poukazuje na skutočnosť, že predmetom tohto sporu nie je uloženie povinnosti žalovanej, ale nariadenie predaja bytu ako sankcia žalovanej ako vlastníkovi za to, že svojím konaním zasahuje do výkonu vlastníckeho práva ostatných vlastníkov. Zákonodarca v ust. § 11 ods. 5 ZoVB ustanovil najprísnejšiu sankciu, ktorá môže vlastníka bytu postihnúť a to strata jeho vlastníckeho práva k bytu. Ust. § 11 ods. 5 ZoVB neukladá povinnosť, toto ustanovenie má už sankčný charakter za porušenie povinností uložených v § 11 ods. 1 ZoVB spôsobom uvedeným v § 11 ods. 5 ZoVB, za porušenie ktorých je zodpovedný vlastník bytu, ale až od nadobudnutia jeho vlastníckeho práva k predmetnému bytu. Práva a povinnosti, ktoré vznikli zo zmluvy o prevode vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru v dome prechádzajú aj na právnych nástupcov pôvodného vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v zmysle § 5 ods. 6 ZoVB, avšak ZoVB v nasledujúcich ustanoveniach v konkrétnostiach rozlišuje vo vzťahu k novému vlastníkovi a doterajšiemu vlastníkovi právne následky prevodu vlastníctva bytu a nebytového priestoru v dome: a) na nového vlastníka prechádzajú práva a povinnosti vyplývajúce zo zabezpečenia správy domu, a to buď vyplývajúce zo zmluvy o výkone správy domu, alebo zmluvy o spoločenstve a doterajší vlastník odstupuje od zmluvy o výkone správy a zmluvy o spoločenstve, v dôsledku čoho dochádza k tzv. singulárnej sukcesii do všetkých práv a povinností, ktoré z týchto právnych úkonov vyplývajú (§ 7a <<https://app.beck-online.sk/bo/document-view.seam?documentId=pj5f6mjzhezv6mjpgixhaylsmftxeylifu3wc&refSource=text>> ods. 2 a § 8a <<https://app.beck-online.sk/bo/document-view.seam?documentId=pj5f6mjzhezv6mjpgixhaylsmftxeylifu4gc&refSource=text>> ods. 7), b) na nového vlastníka prechádzajú záväzky týkajúce sa bytového domu, spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva domu a pozemku, ktoré vznikli pred uzavretím zmluvy o prevode vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru (§ 7a <<https://app.beck-online.sk/bo/document-view.seam?documentId=pj5f6mjzhezv6mjpgixhaylsmftxeylifu3wc&refSource=text>> ods. 2 a § 8a <<https://app.beck-online.sk/bo/document-view.seam?documentId=pj5f6mjzhezv6mjpgixhaylsmftxeylifu4gc&refSource=text>> ods. 7), c) doterajšiemu vlastníkovi zostáva povinnosť, aby vyrovnal svoje záväzky, ktoré vznikli v období medzi uzavretím zmluvy až do prevodu vlastníckeho práva a ktoré zostali neusporiadané zo zmluvy o výkone správy alebo zo zmluvy o spoločenstve; po vklade vlastníckeho práva však už je tieto záväzky povinný hradiť len nadobúdateľ bytu alebo nebytového priestoru v dôsledku singulárnej sukcesie (§ 7a <<https://app.beck-online.sk/bo/document-view.seam?documentId=pj5f6mjzhezv6mjpgixhaylsmftxeylifu3wc&refSource=text>> ods. 2 a § 8a <<https://app.beck-online.sk/bo/document-view.seam?documentId=pj5f6mjzhezv6mjpgixhaylsmftxeylifu4gc&refSource=text>> ods. 7), d) nový vlastník má povinnosť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po vklade do katastra nehnuteľností poukazovať mesačne vopred v súlade so zmluvou o výkone správy alebo v súlade so zmluvou o spoločenstve príspevky určené do fondu prevádzky, údržby a opráv (§ 10 <<https://app.beck-online.sk/bo/document-view.seam?documentId=pj5f6mjzhezv6mjpgixhaylsmftxeylifu4gc&refSource=text>> ods. 1, e) nový vlastník má povinnosť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po vklade do katastra nehnuteľností uhrádzať mesačne vopred v súlade so zmluvou o výkone správy alebo v súlade so zmluvou o spoločenstve preddavky na úhradu za plnenia spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru (§ 10 <<https://app.beck-online.sk/bo/document-view.seam?documentId=pj5f6mjzhezv6mjpgixhaylsmftxeylifu4gc&refSource=text>> ods. 6), f) doterajší vlastník prevodom svojho bytu alebo nebytového priestoru nemá právo na vrátenie alikvotnej časti zostatku fondu prevádzky, údržby a opráv od spoločenstva alebo správcu (§ 10 <<https://app.beck-online.sk/bo/document-view.seam?documentId=pj5f6mjzhezv6mjpgixhaylsmftxeylifu4gc&refSource=text>> ods. 5),

g) obsah vlastníckeho práva nového vlastníka bytu a nebytového priestoru v dome tvoriaci súhrn jeho práv a povinností vzťahujúcich sa na vlastníctvo bytu alebo nebytového priestoru po jeho prevode upravujú v konkrétnostiach najmä ust. § 11 <<https://app.beck-online.sk/bo/document-view.seam?documentId=pj5f6mjzhezv6mjygixhaylsmftxeylgyfuytc&refSource=text>> až 15. <<https://app.beck-online.sk/bo/document-view.seam?documentId=pj5f6mjzhezv6mjygixhaylsmftxeylgyfuytc&refSource=text>> Ide najmä o právo užívať

byt alebo nebytový priestor, spoločné časti domu, spoločné zariadenia domu, príslušenstvo a pozemok, ktorých užívanie je nevyhnutne spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru v dome, a príľahlý pozemok, ako aj právo prenajať byt alebo nebytový priestor inej osobe (§ 12 <<https://app.beck-online.sk/bo/document-view.seam?documentId=pj5f6mjzhezv6mjygixhaylsmftxeylgyfuyte&refSource=text>>), právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe bytového domu (§ 14 <<https://app.beck-online.sk/bo/document-view.seam?documentId=pj5f6mjzhezv6mjygixhaylsmftxeylgyfuyti&refSource=text>> ods. 1), povinnosť odstrániť závady a poškodenia (§ 11 <<https://app.beck-online.sk/bo/document-view.seam?documentId=pj5f6mjzhezv6mjygixhaylsmftxeylgyfuytc&refSource=text>> ods. 2), povinnosť sprístupniť na požiadanie vstup do svojho bytu v súlade s podmienkami ustanovenými v ust. § 11 <<https://app.beck-online.sk/bo/document-view.seam?documentId=pj5f6mjzhezv6mjygixhaylsmftxeylgyfuytc&refSource=text>> ods. 3, povinnosť udržiavať na svoje náklady byt a nebytový priestor v stave spôsobilom na riadne užívanie (§ 11 <<https://app.beck-online.sk/bo/document-view.seam?documentId=pj5f6mjzhezv6mjygixhaylsmftxeylgyfuytc&refSource=text>> ods. 1 Z).

ZoVB v ustanovení § 11 ods. 5 neustanovuje, že na nového vlastníka prechádza zodpovednosť predchádzajúceho vlastníka za porušenie povinností predchádzajúcim vlastníkom spôsobom uvedeným v tomto ustanovení, preto uvedené ustanovenie pôsobí na nového vlastníka odo dňa nadobudnutia jeho vlastníckeho práva, teda do budúcnosti. Nový vlastník bytu je tiež povinný dodržiavať povinnosti uložené v § 11 ZoVB, ale túto povinnosť má až od nadobudnutia vlastníckeho práva, preto nemôže byť zodpovedný a sankcionovaný zbavením vlastníctva za ich porušovanie, resp. neplnenie predchádzajúcim vlastníkom. Súd sa nestotožnil s tvrdením žalobcov a toto ani nevyplýva zo žiadneho zákonného ustanovenia, že ak by žalovaná previedla vlastnícke právo k bytu kúpnu zmluvou, tak nový vlastník by nebol zodpovedný za predchádzajúce konanie žalovanej podľa § 11 ods. 5 ZoVB, ale keďže byt žalovaná previedla darovacou, tak nový vlastník je za konanie predchodkyne zodpovedný. Súd sa stotožňuje s názorom žalobcov, že každá norma právneho poriadku musí byť interpretovaná a aplikovaná tak, aby bol dosiahnutý ňou sledovaný účel. V danom prípade je účelom ust. § 11 ods. 5 ZoVB sankcionovať konkrétneho - neprispôsobivého vlastníka bytu najzávažnejším zásahom do ústavou garantovaného práva vlastníť majetok a to pozbavením vlastníckeho práva, k čomu v danom prípade došlo a žalovaná vlastníčkou bytu už nie.

K tvrdeniu žalobcov, že vlastník bytu môže účelovo prevádzať vlastníctvo k bytu na inú osobu a späť a vyhýbať sa tak nariadeniu predaja bytu súd uvádza, že žalobcovia mohli tomuto konaniu žalovanej zabrániť podaním návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, ktorým by bola žalovanej uložená povinnosť zdržať sa nakladania s predmetným bytom. Žalobcovia napriek tomu, že takýto právny prostriedok mohli využiť, tento nevyužili a návrh na nariadenie neodkladného opatrenia nepodali. Inštitút neodkladných opatrení je pritom v praxi bežne využívaný a je ním možné zabrániť prevodu vlastníckeho práva počas súdneho konania. Žalobcovia uviedli, že dôvodom jeho nepodania mala byť skutočnosť, že nechceli brániť žalovanej, aby sama dobrovoľne predmetný byt predala, čo ale vzhľadom na postoj žalovanej v konaní, ktorá sa počas celého konania bránila a byt nemienila predať, podľa názoru súdu nemohli reálne očakávať. Súd dáva do pozornosti rímsku zásadu „vigilantibus iura scripta sunt“ t.j. „práva patria len bdelym“ (pozorným, ostražitým, opatrným, starostlivým), teda tým, ktorí sa aktívne zaujímajú o ochranu a výkon svojich práv a ktorí svoje procesné oprávnenia uplatňujú včas a s dostatočnou starostlivosťou a predvídavosťou, inak ich podcenením či zanedbaním môžu stratiť svoje práva.

Nakoľko predmetom tohto sporu nie je uloženie povinnosti vlastníkovi bytu, ktorá by s prevodom vlastníckeho práva prešla na nového vlastníka, ale uloženie sankcie a to nariadenie predaja bytu, t.j. zbavenie vlastníckeho práva, za porušenie povinností spôsobom uvedeným v § 11 ods. 5 ZoVB predchádzajúcim vlastníkom, zodpovednosť za porušenie ktorých na nového vlastníka bytu neprechádza a nový vlastník bytu za ich porušenie predchádzajúcim vlastníkom nezodpovedá, súd návrh žalobcov na pripustenie zmeny na strane žalovanej zamietol. Proti tomuto uzneseniu odvolanie nebolo prípustné (§ 355 ods. 2 CSP v spojení s § 357 CSP a contrario) a súd v konaní pokračoval s pôvodnou žalovanou.

15. Podľa § 140 ods. 1, 2 CSP Zmenou žaloby je i podstatná zmena alebo doplnenie rozhodujúcich skutočností tvrdených v žalobe (1). Súd nepripustí zmenu žaloby, ak by výsledky doterajšieho konania nemohli byť podkladom na konanie o zmenenej žalobe (2).

16. Súd na pojednávaní dňa 19.03.2024 vyhlásil uznesenie, ktorým nepripustil zmenu žaloby spočívajúcu v doplnení rozhodujúcich skutočností v zmysle podania žalobcov zo dňa 24.03.2023 z dôvodu, že výsledky doterajšieho konania nemôžu byť podkladom na konanie o zmenenej žalobe, keď žalobcovia doplnili nové skutočnosti, na preukázanie ktorých navrhli vykonať nové dokazovanie záznamami na DVD nosiči, ktoré doposiaľ v konaní neboli vykonané a teda doposiaľ vykonané dokazovanie nemôže byť pokladom pre konanie o doplnených skutočnostiach.

17. Žalobcovia ako dôkazy pripojili výpis z LV č. XXXX pre k.ú. J. z 20.01.2020, z 28.02.2023, z 10.02.2024, fotodokumentáciu, mailové komunikácie, záznamy z priestupkových a trestných konaní, lekárske správy, žiadosť a hlasovanie vlastníkov bytov, DVD nosiče a navrhli vykonať výsluch žalobcov.

18. Žalovaná ako dôkazy predložila emaily, potvrdenia o PN, lekárske nálezy, fotodokumentáciu, informáciu kontrolnej komisie, uznesenie Okresnej prokuratúry Trnava č.k. XPv XXX/XX/XXXX-XX Y. XX.XX.XXXX, záznamy o podaní trestných oznámení, Žiadosti bytovému družstvu, rozhodnutie Okresného úradu J., výpis z LV č. XXXX pre k.ú. J. z 19.02.2024, navrhla vykonať obhliadku predmetného bytu a bytového domu, vyžiadať z BD listiny o podpisovaní a vyplácaní O.. P. W. I.. F., vykonať výsluchy svedkov policajtov p. D. W. Z.. Č.,

19. Súd vykonal dokazovanie oboznámením so žalobou, písomnými vyjadreniami strán sporu, oboznámením s obsahom listinných dôkazov predložených žalobcami a žalovanou do 06.03.2023, výpismi z LV č. XXXX Z. D..Ú.. J. z 20.01.2020, 19.02.2024 a 19.03.2024 a zistil nasledovný skutkový a právny stav.

20. Právny zástupca žalobcov na pojednávaní dňa 02.03.2023 uviedol, že žalobcovia sa žalobou domáhajú v zmysle § 11 ods. 5 ZoVB nariadenia predaja bytu žalovanej z dôvodu sústavného porušovania práv ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov a aj porušovania dobrých mravov. Do dnešného dňa dochádza k nespočetnému množstvu útokov, ktoré sa pravidelne opakujú, niekedy aj 2-3 x denne, ktoré spočívajú najmä v poškodzovaní spoločných častí bytového domu, či už je to kreslenie po stenách, poškodzovanie vložiek, dverí, v spoločných zariadeniach, kreslenie po technických zariadeniach ako je výťah, znehodnocovanie technických zariadeniach napr. rozvodné skrine, dlažby v bytovom dome, pričom k týmto jednotlivým parciálnym útokom, s tým, že v tejto veci boli podávané aj oznámenia o podozrení zo spáchania priestupkov/trestného činu, pravidelne opakujú. Výsledok trestných konaní je, že orgán činný v trestnom konaní skonštatoval, že pre nepričítanosť žalovanej zastavuje trestné konania, ktoré boli zlúčené do jednej veci takto spôsobom boli vyriešené aj priestupkové konania. V priebehu súdneho konania pribudlo rušenie hlasitou hudbou, ktoré sa odohráva tiež pravidelne, žalovaná si otvorí vchodové dvere do svojho bytu a púšťa hudbu, ktorá tiež ruší ostatných spoluvlastníkov, pretože sa jedná o hlasnú intenzívnu hudbu najmä počas víkendov, častokrát aj keď opustí svoj byt nechá hlasitú hudbu pustenú. Sú to aj osobné konflikty, ktoré sa odohrávajú na chodbách bytového domu, pričom sú tieto konflikty následne zverejňované prostredníctvom facebookového profilu a iných sociálnych sietí, kde sú znášané urážky, invectívy na ostatných vlastníkov bytov v bytovom dome z mnohorakých príčin. Žalovaná mohla svoj byt aj dobrovoľne predať, pokiaľ pokladá spolužitie s ostatnými spoluvlastníkmi v bytovom dome za nemožné avšak do dnešného dňa tak neučinila. Dražba je vhodnou formou predaja bytu, nakoľko žalovanej bude vyplatená suma v celom rozsahu okrem nákladov dražobnej spoločnosti, ktoré sú cca 2000 eur. Preto nie je pravdou, že je ohrozené bývanie žalovanej, z daných prostriedkov si bude vedieť zabezpečiť bývanie inou formou na inom mieste, kde nebude rušená a obťažovaná ostatnými vlastníkami bytového domu tak ako to je z jej strany prezentované. Nejedná len o osobnú anonymitu z niektorými vlastníkami, pretože na schôdzi zahlasovalo na podanie žaloby 17 z 21 vtedajších majiteľov bytov a nebytových priestorov v danom bytovom dome, preto podanie žaloby je vyústenie vôle drvivej väčšiny vlastníkov. Aj z toho dôvodu viacerí žalobcovia pristúpili radšej k predaju svojich bytov a odchodu z bytového domu. Právny zástupca žalovanej napadol neurčitost' podanej žaloby, ale z predloženej fotodokumentácie už pri podaní samotnej žaloby vyplýva pravý opak, pričom fotografií na ktorých sú zdokumentované čiastkové útoky žalovanej. Jediné čo do dnešného dňa nepreukázali je hlasitá hudba, ku ktorej sa vedia vyjadriť jednotliví žalobcovia ako aj k jednotlivým čiastkovým útokom žalovanej.

21. Právny zástupca žalobcov na pojednávaní dňa 19.03.2024 uviedol, že žalobcovia trvajú na žalobe, zároveň vzhľadom na meniaci sa skutkový stav doplnili dokazovanie o posledný výčin žalovanej, ktorý nasvedčuje že momentálne bytový dom je bez revízie plynového zariadenia, čo môže mať ďalekého rozsiahle konsekvencie. Žaloba je oprávnená a cieľom je ochrana dobromyseľných vlastníkov, ktorí spolunažívajú s neprispôsobivým vlastníkom pred zásahmi do ich práv, ktoré sa pravidelne opakujú. Rôzne druhy týchto zásahov od tých zásahov ktoré preukazovali počas súdneho konania až po aktuálne konanie žalovanej. Právny zástupca sa v celom rozsahu pridriava uvedených listinných dôkazov a písomných podaní. K neodkladnému opatreniu uviedol, že ak by súd nariadil neodkladné opatrenie, tak by zabránil splneniu predmetu konania, žalovanej nikdy nebolo bránené, aby predala byt na tretiu osobu, odsťahovať sa a predmet konania by odpadol. Na toto žalobcovia poukazovali aj v ich písomnom podaní, že sa jedná o špekulatívny prevod medzi blízkymi osobami, ktorý nerieši situáciu žalobcov.

22. Právny zástupca žalovanej na pojednávaní dňa 02.03.2023 uviedol, že žalovaná má za to, že ide o susedský a osobný spor medzi žalovanou na jednej strane a p. F. W. Z.. P. na druhej strane, kde žalovaná má zato, že z ich strany dochádza k porušovaniu právnych predpisov pri správe domu a že ide o uplatňovanie práva na slobodu prejavu, pričom druhá strana má zato, že ide o nejaké veľmi závažné porušovanie osobných práv. Čo sa týka jednotlivých skutkových tvrdení, žalovaná má za to, že konkrétne skutkové tvrdenia v žalobe chýbajú a je to vypracované skôr odkazom na priložené dôkazy, čo podľa CSP nie je možné. Útoky žalovanej na vlastníkov bytov a spoločné časti a zariadenia sa nezakladajú na pravde a ak tam aj nejaké pôsobenie bolo, tak to bolo len v rámci susedského sporu, kde prebieha aj konanie súdne na ochranu osobnosti, ktorú podala p. F. voči žalovanej, bolo tam vydané neodkladné opatrenie, preto táto oblasť by sa mala vyriešiť v tomto súdnom spore. Čo sa týka poškodzovania spoločných častí, spoločných zariadení a spoločných priestorov žalovaná uznáva nejaký čiastkový útok, ku ktorému došlo v zmysle uznesenia prokuratúry, ktoré bolo priložené ako dôkaz a z ktorého vyplýva, že išlo o krátkodobé jednanie v trvaní niekoľkých mesiacov, pričom žalovaná bola v tom čase dokonca nepríčetná a tieto následky možno odstrániť aj iným spôsobom a nie vystaňovaním z bytu, niektoré následky sama odstránila, napr. umyla výťah, ale namieta, že by išlo o nejaké nepretržité sústavné konanie. Čo sa týka hlasnej hudby, žalovaná uznáva, že si púšťa niekedy hudbu, ale nie je to 14 hodín denne a nie je to pri otvorených dverách a väčšinou sa vlastníci nestážujú. Bol jeden prípad, keď p. A. bol za ňou, podal nejakú sťažnosť a žalovaná to rešpektovala hudbu stíšila. Čo sa týka pôsobeniu voči p. F. W. Z.. P. žalovaná má taký názor, že ona si uplatňuje svoje práva na slobodu prejavu a že zabraňuje korupcii, toto je ale riešené v konaní na ochranu osobnosti.

23. Právny zástupca žalovanej na pojednávaní dňa 19.03.2024 uviedol, že vzhľadom na to, že žalovaná previedla svoje vlastnícke právo, viac nie je pasívne vecne legítimovaná.

24. Z výpisu z LV č. XXXX pre k.ú. J., F. J., F. J. z 20.01.2020 mal súd preukázané, že k uvedenému dňu bola žalovaná vlastníkom predmetného bytu (bytu č. X nachádzajúceho sa vo vchode XX, na X. poschodí bytového domu W.. D. Č.. XX, súpisné číslo XXXX, katastrálne územie J., F. J., F. J., spolu s prislúchajúcim podielom XXXX/XXXXX na spoločných častiach, zariadeniach a príslušenstve bytového domu W.. D. XX). Žalobcovia (označení v žalobe) boli vlastníkami bytov v predmetnom bytovom dome.

25. Z výpisu z LV č. XXXX pre k.ú. J., F. J., F. J. z 19.02.2024 a 19.03.2024 mal súd preukázané, že vlastníkom predmetného bytu je D. O., nar. XX.XX.XXXX, I. G. XXXX/XX, J., titul nadobudnutia je Darovacia zmluva K. XX/XXXX, vklad bol povolený dňa 19.01.2024, č.z. XXX/XXXX. Žalobcovia v 1. až 3. rade a 5. až 18. rade sú vlastníkami bytov v predmetnom bytovom dome. Žalobkyňa v 4. rade U.. B. D. nie je vlastníčkou bytu č. X, vlastnícke právo previedla na B. U. kúpnu zmluvou K. XXXX/XXXX, vklad bol povolený dňa X.XXXXX.

26. V konaní bolo medzi stranami nesporné, že medzi žalobcami v 5. a 6. rade a žalovanou sú značne narušené susedské a ľudské vzťahy a navzájom na seba podávajú trestné oznámenia. Žalobkyňa v 5. rade podala voči žalovanej žalobu o ochranu osobnosti. Žalovaná má psychické problémy a priznáva, že reagovala v určitých situáciách neprimerane, nápisy na stenách urobila žalovaná v dôsledku nepriaznivého psychického stavu a smerovali len voči žalobcom v 5. a 6. rade a žalovaná ich sama odstránila. Nesporné ďalej bolo, že dňa 25. a 26.11.2021 žalovaná znečistila spoločné priestory, dňa 2.12.2021 žalovaná znečistila schody a spoločné priestory bytového domu, v mesiacoch november a

december 2022 poškodzovala spoločne časti a zariadenia a písala urážlivé nápisy po stenách. Žalovaná bola riešená v priestupkovom aj trestnom konaní, ktoré bolo pre jej nepríčetnosť zastavené.

27. Spornými v konaní boli skutkové tvrdenia, že žalovaná dlhodobo, opakovane a hrubo poškodzuje nebytové priestory, spoločné časti a zariadenia domu, najmä kľučky, dvere, steny poškodzuje aj 2-3 x denne nápismi, vulgarizmami, urážkami susedov, žalobcom vzniká škoda z dôvodu čistenia a maľovania stien, výmenou zámkov, kľúčov, dverí, že žalovaná sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných vlastníkov, ohrozuje bezpečnosť, porušuje dobré mravy, žalovaná vulgárne nadáva žalobcom, niektorých fyzicky napadla a že žalovaná od 8.00 do 22.00 hod. denne púšťa vo svojom byte nahlas hudbu, čím ruší spolužitie ostatných vlastníkov.

28. Podľa § 123 Občianskeho zákonníka vlastník je v medziach zákona oprávnený predmet svojho vlastníctva držať, užívať, požívať jeho plody a úžitky a nakladať s ním.

29. Podľa § 124 Občianskeho zákonníka všetci vlastníci majú rovnaké práva a povinnosti a poskytujú sa im rovnaká právna ochrana.

30. Podľa § 11 ods. 1 ZoVB vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome je povinný na svoje náklady byť a nebytový priestor v dome udržiavať v stave spôsobilom na riadne užívanie, najmä včas zabezpečovať údržbu a opravy. Je povinný konať tak, aby pri užívaní, udržiavaní, zmenách, pri prenajatí bytu alebo nebytového priestoru v dome, prípadne jeho časti a pri inom nakladaní s bytom a nebytovým priestorom v dome nerušil a neohrozoval ostatných vo výkone ich vlastníckych, spoluvlastníckych a spolužívateľských práv.

31. Podľa § 11 ods. 5 ZoVB 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.

32. Po vykonanom dokazovaní a právnom posúdení veci súd dospel k záveru, že žaloba žalobcov je nedôvodná.

33. Súd sa v konaní najprv zaoberal vecnou legitimitáciou strán sporu. Preskúvanie vecnej legitímácie, či už aktívnej (existencia tvrdeného práva na strane žalobcu), alebo pasívnej (existencia tvrdenej povinnosti na strane žalovaného) je imanentnou súčasťou každého súdneho konania. Súd vecnú legitimitáciu skúma vždy aj bez návrhu a aj v prípade, že ju žiadna zo strán sporu nenamieta. Vecnou legitimitáciou je stav vyplývajúci z hmotného práva, kedy žalobca ako strana sporu civilného súdneho konania je subjektom hmotno-právneho oprávnenia, o ktoré v konaní ide, ktorý je aktívne vecne legitímovaný a na druhej strane je žalovaný, ktorý je subjektom hmotno-právnej povinnosti, ktorý je pasívne vecne legitímovaný. Žalovaná v konaní namietla nedostatok aktívnej vecnej legitímácie žalobcu.

34. Žalobcovia sa žalobou domáhajú, aby súd nariadil predaj predmetného bytu vo vlastníctve žalovanej podľa § 11 ods. 5 ZoVB z dôvodu, že žalovaná svojím konaním zasahuje do výkonu vlastníckeho práva ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov podľa § 11 ods. 5 ZoVB.

35. Podanie žaloby podľa § 11 ods. 5 ZoVB predstavuje osobitný právny prostriedok ochrany vlastníckeho práva, ktorý je upravený len v ZoVB ako lex specialis vo vzťahu k Občianskemu zákonníku. Postup podľa tohto ustanovenia teda nie je možné uplatniť mimo právneho rámca ZoVB.

36. Aktívne vecne legitímovaný na podanie žaloby podľa § 11 ods. 5 ZoVB sú spoločenstvo alebo niektorý vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome. Zákon umožňuje len taxatívne určenému okruhu subjektov domáhať sa žalobou nariadenia predaja bytu toho vlastníka, ktorý základné zásady spolunažívania porušuje.

37. Z výpisu z LV č. XXXX Z. D..Ú.. J., obec J., F. J. z 19.02.2024 a 19.03.2024 mal súd preukázané, že žalobcovia v 1. až 3. rade a 5. až 18. rade sú vlastníkami bytov v predmetnom bytovom dome a v konaní sú aktívne vecne legitimovaní.

38. Žalobkyňa v 4. rade U.. B. D. po podaní žaloby previedla vlastnícke právo k bytu č. X v bytovom dome na B. U., ku dňu vyhlásenia rozsudku nie je vlastníčkou bytu č. X v bytovom dome a teda nie je aktívne vecne legitimovaná. Žalobkyňa v 4. rade ani B. U. nenavrhli súdu pripustiť zmenu účastníka na ich strane. Žalobcovia síce oznámili súdu, že žalobkyňa v 4. rade už nie je aktívne vecne legitimovaná a navrhli z tohto dôvodu konanie zastaviť k čomu súd uvádza, že z uvedeného dôvodu konanie nie je možné zastaviť, toto je možné zastaviť len na základe späťvzatia žaloby žalobkyňou v 4. rade, ktoré ale žalobkyňa v 4. rade súdu nedoručila, preto súd žalobu žalobkyne v 4. rade zamietol z dôvodu nedostatku aktívnej vecnej legitimácie na jej strane.

39. Pasívne vecne legitimovaný v konaní o žalobe podľa § 11 ods. 5 ZoVB je vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome, ktorý svojím konaním zasahuje do výkonu vlastníckeho práva ostatných vlastníkov bytov alebo nebytových priestorov v tomto dome spôsobom uvedeným v § 11 ods. 5 ZoVB. Žalovaným teda môže byť len vlastník bytu, ktorý sa takéhoto zásahu dopúšťa.

40. Z výpisu z LV č. XXXX Z. D..Ú.. J., obec J., F. J. z 19.02.2024 a 19.03.2024 mal súd preukázané, že vlastníkom predmetného bytu je D. O., nar. XX.XX.XXXX, I. G. XXXX/XX, J., ktorá vlastnícke právo k bytu nadobudla darovacou zmluvou dňa XX.XX.XXXX, kedy bol povolený vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností.

41. Vzhľadom na to, že žalovaná nie je vlastníkom predmetného bytu, nie je v zmysle § 11 ods. 5 ZoVB pasívne vecne legitimovaná. K dôvodom nepripustenia zmeny na strane žalovanej súd odkazuje na ods. 14. tohto odôvodnenia. Súd preto žalobu ostatných žalobcov z dôvodu nedostatku pasívnej vecnej legitimácie žalovanej zamietol a z dôvodu hospodárnosti sa už nezaoberal skúmaním splnenia ďalších hmotnoprávných podmienok vyplývajúcich z ustanovenia § 11 ods. 5 ZoVB.

42. Súd dodáva, že nová vlastníčka predmetného bytu je zodpovedná za dodržiavanie povinností uložených v ust. § 11 ZoVB a aj za správanie osôb, ktorým umožní v predmetnom byte a nebytovom priestore bývať a užívať ho a v prípade ich porušovania spôsobom uvedeným v § 11 ods. 5 ZoVB môžu žalobcovia podať žalobu na nariadenie predaja bytu voči novej vlastníčke predmetného bytu. Nová žaloba zároveň musí byť odôvodnená skutkovými okolnosťami vzniknutými po nadobudnutí vlastníctva bytu novou vlastníčkou. Zároveň žalobcovia ďalšiemu prevodu vlastníckeho práva k predmetnému bytu môžu zabrániť podaním návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia spočívajúceho v uložení povinnosti vlastníčkovi predmetného bytu nenakladať s predmetným bytom do skončenia konania vo veci samej.

43. Súd nevykonal dokazovanie výsluchom žalobcov, žalovanej, svedkov, záznamom na DVD nosičoch, listinnými dôkazmi predloženými stranami sporu od 06.03.2023 do dňa pojednávania, obhliadku bytového domu a predmetného bytu, vyžiadaním listín z Bytového družstva o podpisovaní a vyplácaní O.. P. W. I.. F., z dôvodu hospodárnosti a nadbytočnosti, nakoľko súd dospel k záveru, že žaloba je nedôvodná pre nedostatok pasívnej vecnej legitimácie žalovanej, preto by bolo nadbytočné a nevhodné vykonávať dokazovanie vo veci samej na preukázanie ostatných sporných skutkových tvrdení ohľadne splnenia hmotnoprávných podmienok vyplývajúcich z ustanovenia § 11 ods. 5 ZoVB.

44. Podľa § 255 ods. 1 Civilného sporového poriadku súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.

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

46. Podľa § 257 CSP Výnimočne súd neprizná náhradu trov konania, ak existujú dôvody hodné osobitného zreteľa.

47. O náhrade trov konania rozhodol súd podľa § 255 ods. 1 a 257 CSP a žalovanej, ktorá by inak voči žalobcom mala nárok na náhradu trov konania v plnom rozsahu, keďže v konaní mala plný úspech vo

veci, nakoľko súd žalobu žalobcov zamietol, nepriznal súd náhradu trov konania z dôvodov hodných osobitného zreteľa, za ktoré súd považuje správanie žalovanej, ktorá počas konania previedla vlastnícke právo k predmetnému bytu darovacou zmluvou na svoju matku, čo súd (rovnako ako žalobcovia) považoval za účelové konanie žalovanej, nakoľko iný vážny dôvod uzavretia darovacej zmluvy ňou tvrdený nebol, pričom žalovaná svojím konaním zavinila, že stratila pasívnu vecnú legitimáciu, hoci ju v čase podania žaloby mala a z ktorého dôvodu súd musel žalobu zamietnuť bez ďalšej možnosti ju prejednať. Takýmto rozhodnutím nebude zasiahnuté ani do majetkovej sféry žalovanej, ktorej bola právna pomoc poskytnutá bezplatne z Centra právnej pomoci a zároveň takto bude odstránená neprímeraná tvrdosť zákona, keď priznanie náhrady trov konania žalovanej voči žalobcom v danom prípade sa súdu javilo ako nespravodlivé.

### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku je možné podať odvolanie do 15 dní od jeho doručenia na Okresný súd Trnava. Odvolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané.

Odvolanie len proti odôvodneniu rozhodnutia nie je prípustné.

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

Odvolanie možno odôvodniť len tým, že

- a) neboli splnené procesné podmienky,
- b) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces,
- c) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd,
- d) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
- e) súd prvej inštancie nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
- f) súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,
- g) zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú prípustné ďalšie prostriedky procesnej obrany alebo ďalšie prostriedky procesného útoku, ktoré neboli uplatnené, alebo
- h) rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

Odvolanie proti rozhodnutiu vo veci samej možno odôvodniť aj tým, že právoplatné uznesenie súdu prvej inštancie, ktoré predchádzalo rozhodnutiu vo veci samej, má vadu uvedenú v odseku 1, ak táto vada mala vplyv na rozhodnutie vo veci samej.

Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Prostriedky procesného útoku alebo prostriedky procesnej obrany, ktoré neboli uplatnené v konaní pred súdom prvej inštancie, možno v odvolaní použiť len vtedy, ak

- a) sa týkajú procesných podmienok,
- b) sa týkajú vylúčenia sudcu alebo nesprávneho obsadenia súdu,
- c) má byť nimi preukázané, že v konaní došlo k vadám, ktoré mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci alebo
- d) ich odvolateľ bez svojej viny nemohol uplatniť v konaní pred súdom prvej inštancie.

Ak povinný dobrovoľne neplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa zák. č. 233/1995 Z. z.; ak ide o rozhodnutie o výchove maloletých detí, návrh na súdny výkon rozhodnutia.