

Súd: Krajský súd Trnava
Spisová značka: 10Co/17/2020
Identifikačné číslo súdneho spisu: 2119206242
Dátum vydania rozhodnutia: 31. 03. 2020
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Gabriela Brišková
ECLI: ECLI:SK:KSTT:2020:2119206242.2

Uznesenie

Krajský súd v Trnave v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Gabriely Briškovej a členiek senátu JUDr. Zlatice Javorovej a JUDr. Terézie Mecelovej v spore žalobkyne: LMK Reality s.r.o., Šelpice 156, IČO: 47 211 393, zastúpenej advokátom: JUDr. Ireneusz Piotr Giebel, Trnava, Sladovnícka 22/22, proti žalovanému: T. V., narodený XX. T. XXXX, trvalý pobyt: X. XX, zastúpeného advokátom: Mgr. Pavel Gavorník, Trnava, Námestie SNP 3, o nariadenie predaja bytu, o nariadenie neodkladného opatrenia, o odvolaní žalobkyne proti uzneseniu Okresného súdu Trnava z 27. novembra 2019 č. k. 21C/31/2019-131, takto

rozhodol:

Odvolací súd uznesenie súdu prvej inštancie v napadnutej časti o nariadení neodkladného opatrenia, ktorým sa žalovanému ukladá, aby nenakladal s nehnuteľnosťou, vrátane jej prenájmania (l.) mení tak, že návrh na nariadenie neodkladného opatrenia zamietá.

odôvodnenie:

1. Napadnutým uznesením súd prvej inštancie nariadil neodkladné opatrenie, ktorým uložil žalovanému nenakladat' s nehnuteľnosťou, vrátane jej prenájmania (s bytom č. X nachádzajúcim sa na prvom poschodí bytového domu súpisné číslo XXX, postavenom na pozemku parcelné č. 140, k. ú. O., obec O., zapísaným na LV č. XXX) v podiele 1/2, do skončenia konania vo veci samej (o nariadenie predaja tohto bytu, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastníckeho podielu k pozemku) a v zostávajúcej časti návrh na nariadenie neodkladného opatrenia zamietol. Rozhodnutie odôvodnil ustanovením § 324 ods. 1, 3, § 325 ods. 1, 2 písm. c/, § 326 ods. 1, 2, § 328 ods. 1, § 329 ods. 1 CSP (Civilný sporový poriadok č. 160/2015 Z. z. v znení neskorších predpisov), § 123, § 124, § 126 ods. 1 O. z. (Občiansky zákonník č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov), § 11 ods. 1, 5 ZoVB (zákon č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov). Vecne zdôvodnil, že žalobkyňa osvedčila splnenie základných zákonných podmienok pre nariadenie neodkladného opatrenia, ktorými sú osvedčenie dôvodnosti a trvania nároku, ktorému sa má poskytnúť ochrana a osvedčenie obavy ohrozenia exekúcie. Žalobkyňa je vlastníkom bytov č. 1, č. 3, č. 4 a nebytových priestorov č. 2, 3, 4, 5 v bytovom dome súpisné č. XXX, ako aj spoluvlastníkom spoločných častí a spoločných zariadení tohto bytového domu. Žalovaný bol pôvodne výlučným vlastníkom bytu č. 2, podielovým spoluvlastníkom nebytového priestoru č. 1 vo veľkosti podielu 1/2, ako aj spoluvlastníkom spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu (druhým podielovým spoluvlastníkom nebytového priestoru č. 1 s podielom 1/2 bola Mgr. M. V., ktorá sa stala aj spoluvlastníčkou predmetného bytu v podiele 1/2). Uvedené nehnuteľnosti vo vlastníctve žalobkyne užíva jej konateľka a spoločníčka L. W. a jej rodinní príslušníci. Žalovaný, ktorý v byte nebýva, prenajal byt č. 2 Y. O. v januári 2019, pričom v predmetnom byte bývala aj jeho družka L. J. a jej štyri maloleté deti. Následne sa v byte začal zdržiavať družkin brat E. O. a ďalší známi, ktorí v byte prespávali. Nájomca s uvedenými osobami sústavne narúšali pokojné bývanie v bytovom dome, púšťaním hlučnej reprodukovanej hudby v denných a nočných hodinách, časté boli vulgárne hádky, krik, behanie po spoločných priestoroch bytového domu, búchanie vchodovými dverami, nezatváranie a nezamykanie vchodových dverí, znečisťovanie bytového domu a spoločných

priestorov, ako aj záhrady patriacej k bytovému domu, hrubo slovne osočovali ostatných obyvateľov bytového domu. Kvôli rušeniu nočného klúdu bola opakovane privolaná mestská polícia (11. mája 2019, 20. mája 2019, 15. júna 2019, 23. júla 2019), a porušovanie občianskeho spolunažívania bolo riešené v priestupkovom konaní voči J. O. pod sp. zn. mestskej polície 8822/2019-JI dňa 15. júna 2019. Opakované privolávanie mestskej polície v nočných hodinách konateľkou žalobkyne potvrdil aj nájomca J. O. vo svojej svedeckej výpovedi, ako aj svedkovia G. U., F. U., PaedDr. G. K., doc. Ing. R. B., PhD., ako aj samotný žalovaný v e-mailovej správe. Nájomca spolu s osobami, ktorým umožnil zdržiavať sa v bytovom dome, poškodzovali spoločné časti a zariadenia domu, vyhrážali sa konateľke žalobkyne a ostatným obyvateľom domu smrťou, a to brat družky nájomcu E. O., ktorú skutočnosť mal súd prvej inštancie preukázanú trestným rozkazom Okresného súdu Trnava č. k. OT/178/2019-102 zo dňa 14. júla 2019. Osoby zdržiavajúce sa v byte žalovaného bývali často pod vplyvom alkoholu a v okolí domu začali predávať drogy, ktoré viackrát ponúkli na predaj aj svedkyni K. V.. Správca bytového domu upozornil žalovaného 6. mája 2019, aby poučil nájomníkov bytu, s cieľom upustiť od neustáleho neprispôsobivého konania voči obyvateľom bytového domu. Z e-mailovej správy žalovaného zo dňa 17. júna 2019, adresovaného konateľke žalobkyne vyplynulo, že vzhľadom na opakovanú situáciu ohľadom rušenia nočného klúdu, bola uvedeným dňom s nájomníkom okamžite ukončená zmluva. Vystahovanie v mesiaci jún potvrdil aj nájomca J. O., avšak len na obdobie dvoch týždňov, následne mu žalovaný opäť ponúkol možnosť do bytu sa nasťahovať. Žalovaný vo vyjadreniach tvrdil, že nájomca byť vypratá v priebehu júla 2019 a v súčasnosti žiadna osoba byt neužíva. Z čestného vyhlásenia J. O. z 29. júla 2019 vyplývalo, že je stále užívateľom predmetného bytu a žalobkyňa v odvolaní z 28. augusta 2019 potvrdila nezmenenú situáciu. Vypratanie nájomcov z bytu žalovaný však neosvedčil. Z listín obsahujúcich výpoveď J. O., ako aj jeho čestného vyhlásenia, mal súd prvej inštancie za preukázané, že tento nájomca sa správal protiprávne voči ostatným vlastníkom a obyvateľom bytového domu a svojím konaním zasahoval do výkonu vlastníckeho práva ostatných, avšak ohľadom tvrdenia žalobkyne o nabádaní nájomcu (zo strany žalovaného) na protiprávne konanie, bolo dôvodné vykonať dokazovanie presahujúce rámec konania o neodkladnom opatrení. Súd prvej inštancie listinnými dôkazmi mal za dostatočne osvedčené, že žalovaný ako vlastník bytu v bytovom dome jeho prenajatím zasahuje do výkonu vlastníckeho práva žalobkyne ako vlastníka ostatných bytov a nebytových priestorov, takým spôsobom, že nájomcovia obmedzujú výkon vlastníckeho práva žalobkyne, sústavným narušovaním pokojného bývania ostatných vlastníkov bytov, ohrozujú bezpečnosť a porušujú dobré mravy v dome, z ktorého dôvodu sa žalobkyňa žalobou vo veci samej domáha predaja bytu podľa § 11 ods. 5 ZoVB. Žalobkyňa tak osvedčila dôvodnosť a trvanie tohto nároku, ktorému sa má poskytnúť ochrana. Súčasne žalobkyňa osvedčila i obavu, že exekúcia by mohla byť ohrozená z dôvodu, že žalovaný by mohol previesť vlastnícke právo k predmetnému bytu na inú osobu, v dôsledku čoho by po vydaní rozhodnutia vo veci samej bola znemožnená exekúcia. Z výpisu LV č. XXX zo dňa 26. novembra 2019 mal súd prvej inštancie za preukázané, že žalovaný je len podielovým spoluvlastníkom predmetného bytu č. 2, vo veľkosti podielu 1/2 a druhým podielovým spoluvlastníkom tohto bytu je Mgr. M. V., na základe darovacej zmluvy, ktorej vklad bol povolený 25. septembra 2019. Žalovaný teda po začatí konania nakladal s predmetnou nehnuteľnosťou (prevodom spoluvlastníckeho podielu vo veľkosti 1/2 na svoju partnerku). Vzhľadom na túto skutočnosť bola uložená žalovanému povinnosť nenakladať s predmetným bytom v podiele 1/2 a v zostávajúcej časti bol návrh žalobkyne na nariadenie neodkladného opatrenia zamietnutý. Zákaz nenakladania s predmetnou nehnuteľnosťou súd prvej inštancie v odôvodnení špecifikoval spôsobom, aby nehnuteľnosť nepredal, nedaroval, inak nescudzil, neprenajal, nezaťažil záložným právom či vecným bremenom alebo vecnoprávnou či záväzkovoprávnou ťarchou, nevykonal žiaden úkon smerujúci k obmedzeniu prevodu vlastníckeho práva alebo zaťaženiu nehnuteľnosti, inak nenakladal s nehnuteľnosťou, do skončenia konania vo veci samej. Nariadením neodkladného opatrenia podľa názoru súdu prvej inštancie, nedôjde k spôsobeniu neprimeranej ujmy žalovanému a ani nevznikne v právnych vzťahoch strán sporu nenapraviteľný stav.

2. Proti tomuto uzneseniu podal včas odvolanie žalovaný, navrhujúc jeho zmenu zamietnutím návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, alternatívne jeho zrušením a vrátením veci súdu prvej inštancie na ďalšie konanie. Odvolanie smerovalo voči vyhovujúcemu prvému výroku napadnutého uznesenia, s odôvodnením absencie zákonných podmienok pre nariadenie neodkladného opatrenia (nesprávne právne posúdenie veci), pričom namietané boli aj nesprávne skutkové zistenia súdom prvej inštancie, neprimerané obmedzenie žalovaného v nakladaní s nehnuteľnosťou, tiež nepreskúmateľnosť napadnutého uznesenia. Súd prvej inštancie podľa názoru žalovaného nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces. Nariadenie neodkladného opatrenia podľa názoru žalovaného

preferuje žalobkyňu na úkor žalovaného. Podľa § 329 ods. 2 CSP je pre neodkladné opatrenie rozhodujúci stav v čase vydania uznesenia súdu prvej inštancie. Žalovaný zdôraznil, že predmetný byt č. 2 nikto neužíva, teda žalovaný, ako ani J. O., ktorý byt vypratol niekoľko mesiacov pred vydaním napadnutého uznesenia, ale ani akákoľvek iná tretia osoba. Uvedenú skutočnosť súd prvej inštancie žiadnym spôsobom nezohľadnil. Naopak bez ďalšieho vychádzal z tvrdenia žalobkyne o nezmenenej situácii. Z čestného vyhlásenia J. O. z 29. júla 2019 pritom nevyplýva užívanie bytu jeho osobou. Ide tak o neprípustné subjektívne dotvorenie skutkového stavu súdom. Rovnako tak žalovaný nepotvrdil opakované narušenie nočného klúdu v e-mailovej správe (v ktorej sa uvádza, že žalovaný vždy reagoval na sťažnosti žalobkyne). V žiadnom prípade však nebol potvrdená opodstatnenosť sťažnosti. Od žalovaného nemožno spravodlivo žiadať, aby preukazoval neexistenciu určitej skutočnosti, teda neužívanie bytu. Dôkazné bremeno zaťažuje žalobkyňu, ktorá nepreukázala, že v čase vydania uznesenia (a minimálne dva mesiace späť) bol predmetný byt kýmkoľvek užívaný. Y. O. nebol pritom nájomcom, ale užívateľom bytu č. 2 na základe výpožičky (nie nájomnej zmluvy). Žalovaný namietal i neprímeranosť nariadenia neodkladného opatrenia, keďže mu bolo zakázané nakladať s nehnuteľnosťou, vrátane jej scudzenia. Ide o protiústavný nezákonný zásah poškodzujúci žalovaného, vzhľadom na hrubý nepomer práv medzi žalobkyňou a žalovaným. Predmetný byt od vydania pôvodne zamietavého uznesenia nikto neužíval a neužíva, preto pominuli akékoľvek dôvody na nariadenie neodkladného opatrenia. Potreba bezodkladnej úpravy pomerov preto nebola preukázaná a aj v takom prípade by bolo možné dosiahnuť cieľ jednoduchým zákazom prenájmu nehnuteľnosti treťou osobou, bez potreby zákazu predaja nehnuteľnosti. Neprimeraný zásah je i nespravodlivý vzhľadom na fakt, že žalobkyňa jednostranne odsúhlasila navýšenie preddavkov do fondu opráv bytového domu o 1.100 % v prípade bytov (viac než 500 % v prípade nebytových priestorov), čo bolo a je pre žalovaného neúnosné. Uvedenú finančnú záťaž by mohol žalovaný zmierniť práve budúcim nájomom predmetného bytu, ktorý mu súd prvej inštancie zakázal. Pri očakávanom niekoľkoročnom spore tak bude žalovaný vystavený povinnosti platiť neúmerne vysoké preddavky do fondu opráv, bez možnosti nakladania s úžitkami vecí (výťažkom z nájmu). Žalobkyňou uvádzaný zásah do jej práva nerušene užívať vlastníctvo nebol pritom v takom rozsahu, aj pokiaľ by bol preukázaný, keďže dokázaný bol nanajvýš jeden priestupok (rušenie nočného klúdu zo strany J. O.), v konaní pod sp. zn. mestskej polície 8822/2019-JI zo dňa 15. júna 2019. Tento jeden vykázaný priestupok užívateľa ako tretej osoby spôsobil však zákaz nakladania s bytom žalovaného, čo zakladá hrubý nepomer a neproporcionalitu. Žalovaný nerozumie, ako môže byť eventuálnym predajom bytu zmarený výkon exekúcie pri vyhovení žalobe o nariadenie predaja nehnuteľností, keďže by sa dosiahol práve žalobkyňou žiadaný stav. Nemôže preto dôjsť na jej strane k žiadnej ujme. Žalovanému bolo odňaté právo rozhodovať o scudzení nehnuteľností v jeho vlastníctve pre ojedinelé priestupky proti občianskemu spolunažívaniu treťou osobou, ktorá už dotknutý byt dlhodobo neužíva a nemá právo užívať. Nie sú preto zrejmé úvahy súdu prvej inštancie, ktoré viedli k tak prekvapivému obratu jeho právneho názoru. V tomto kontexte je napadnuté uznesenie nepreskúmateľné a nepresvedčivé. Žalovaný poukázal na významný dôkaz z hľadiska jeho obrany, ktorý nemohol použiť bez svojej viny skôr, a to Okresným úradom Trnava vydané rozhodnutie o zastavení konania zo dňa 12. decembra 2019 vo veci priestupku proti občianskemu spolunažívaniu, ktorého sa mal žalovaný dopustiť tým, že mal navádzať J. O. na rušenie nočného klúdu hlasnou hudbou a robením schválností, pretože spáchanie skutku nebolo obvinenému preukázané. Žalovaný tak nebol odsúdený či sankcionovaný iným orgánom verejnej moci za priestupok proti občianskemu spolunažívaniu alebo stíhaný či odsúdený pre trestný čin s tým súvisiaci. Predložil s odvolaním 17 čestných vyhlásení o svojej dobrej povesti, riadnom dodržiavaní zákonov a pravidiel slušnosti. Je vyhodnocovaný ako najlepší manažér obchodnej skupiny na Slovensku. Navrhol, aby vyhlásenia dotknutých osôb boli zohľadnené v súdnom konaní rovnakou mierou ako písomné vyhlásenia osôb predložených v konaní žalobkyňou. Súd prvej inštancie pri rozhodovaní o tak vážnom zásahu do ústavou garantovaného vlastníckeho práva nenariadil pred vydaním uznesenia výsluch strán a pojednávanie v zmysle § 329 ods. 1 CSP, keďže zákon uvedené umožňuje, čo bolo v danom prípade nanajvýš žiaduce, s ohľadom na preverenie aktuálneho skutkového stavu v čase bezprostredne pred vydaním rozhodnutia. Nenastala by tak situácia, v ktorej má žalovaný preukazovať neexistenciu niečoho, t. j. neexistenciu užívania predmetného bytu kýmkoľvek. Žalobkyňa by musela nevyhnutne potvrdiť uvedenú skutočnosť pred súdom. Žalovanému bolo tak znemožnené uskutočňovať procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces. Súd prvej inštancie nerešpektoval pokyny odvolacieho súdu v bodoch 20. až 24. odôvodnenia uznesenia z 9. októbra 2019.

3. Žalobkyňa vo vyjadrení k odvolaniu navrhla napadnuté uznesenie súdu prvej inštancie potvrdiť. Poukázala na doterajšie listinné dôkazy, ako aj písomné podania, tiež tie, ktoré priložila k odvolaniu.

V predmetnom spore ide o žalobu o nariadenie predaja bytu, ktorej hmotnoprávnym podkladom je ustanovenie § 11 ods. 5 ZoVB, z ktorého vyplýva, že ktorýkoľvek vlastník bytu alebo nebytového priestoru v bytovom dome, ktorému je do jeho výkonu vlastníckych práv zasahované, aj v prípade zo strany nájomcu bytu a ďalších osôb zdržiavajúcich sa v ňom, má zákonné oprávnenie požiadať o nariadenie predaja bytu takéhoto vlastníka (zákon hovorí o priamej sankcii, pretože bývanie v bytovom dome má špecifickú povahu). Žalovaný od januára 2019 v plnom rozsahu ignoroval správanie jeho vlastných nájomcov v byte a uvedenú situáciu neriešil, pričom bol uzročený so sankciou, ktorú pre takéto prípady zákonodarca upravil. Žalobkyňa už v žalobe opísala obavy v súvislosti s ohrozením exekúcie v dôsledku prevodu predmetného bytu na inú osobu, ktorá obava sa naplnila, prevodom bytu v spoluvlastníckom podiele 1, na svoju partnerku Mgr. M. V.. Nie je vylúčené, aby žalovaný vykonal aj ďalšie úkony smerujúce k prevodu druhej polovice bytu, aby sa vyhol pre neho nepríjemným dôsledkom núteného výkonu rozhodnutia. S poukazom na odôvodnenie odvolacieho súdu neodkladným opatrením sa sleduje procesná ochrana porušeného alebo ohrozeného práva, tak aby žalujúcej strane sa oplátilo domáhať ochrany svojho nároku do definitívneho skončenia sporu. Žalobkyňa dostatočne osvedčila splnenie zákonných podmienok pre nariadenie neodkladného opatrenia. Je vysoká pravdepodobnosť, že žalovaný zopakuje svoje konanie a zrealizuje prevod bytu na tretie osoby aj v zostávajúcej časti. Nariadenie neodkladného opatrenia, ako ani samotná žaloba, nie je v rozpore so zásadou nedotknuteľnosti vlastníckeho práva. Bytový zákon ako osobitný zákon, sa týka vzťahov spojených s vlastníckym právom k bytu. Ide o spoluvlastnícke vzťahy k bytovému domu ako celku, k ostatným vlastníkom bytov a nebytových priestorov, obyvateľom bytového domu a tretím osobám, ktoré v sebe zahŕňajú práva a povinnosti. Ustanovenie § 11 ods. 5 ZoVB jasne a zrozumiteľne stanovuje ako sa má vlastník bytu alebo nebytového priestoru v bytovom dome správať. Je pritom zodpovedný aj za konanie osôb, ktoré s jeho dovoľením užívajú byt a s ním aj spoločné časti a spoločné zariadenie domu, vrátane príslušenstva. Takýmito osobami nemusia byť len členovia domácnosti vlastníka, nájomcu, hostia, či iné náhodilé návštevy, ale aj osoby, ktoré s dovoľením vlastníka majú prístup do bytu. Výkon vlastníckeho práva k bytu nemôže byť neobmedzený. Ustanovenie § 11 ods. 1 ZoVB uvedené reguluje tak, aby nerušil alebo neohrozoval ostatných vlastníkov vo výkone ich práv. Aktívne legitimovaným subjektom na podanie žaloby na nariadenie predaja bytu je vlastník bytu, do ktorého práv žalovaný vlastník svojím konaním zasiahol alebo zasahuje, pričom tento vlastník zodpovedá aj za konanie tretích osôb, ktorým zveril užívanie svojho bytu. Žalobkyňa podporne poukázala na rozhodnutie Okresného súdu Prievidza sp. zn. 7C/42/2005. Predložila tiež listinný dôkaz, ktorý bez svojho zavinenia nemohla predložiť skôr, preukazujúci, že žalovaný aj s novou spoluvlastníčkou Mgr. M. V. ďalej vykonávajú úkony smerujúce k zachovaniu nepriaznivej situácie v bytovom dome (porušovanie výkonu vlastníckych práv ostatných vlastníkov), vyhľadávaním ďalších neprispôsobivých nájomcov, keďže predmetný byt je štvorizbovým bytom, v rámci ktorého je možné ubytovať viac osôb. Žalovaný so spoluvlastníčkou na otázku realitného makléra o akých nájomcov majú záujem uviedli, že môžu to byť aj Srbi, Ukrajinci, rómske etnikum, k čomu sa realitný maklérik vyjadril, že skutočnosť, že majiteľovi nehnuteľnosti v najlukratívnejšej časti O., v jeho centre, je úplne jedno, komu ju prenajme, že nevyklučuje ani „problémové“ skupiny obyvateľstva, je raritná. V prípade nepotvrdenia uznesenia o nariadení neodkladného opatrenia odvolacím súdom, bude umožnené žalovanému intenzívnejšie pokračovať v protiprávnom konaní. Žalobkyňa poukázala tiež na to, že na žiadnom čestnom prehlásení priloženom žalovaným k odvolaniu nie je úradne overený podpis označených osôb, teda je dôvodná pochybnosť o reálnom podpise označených osôb. Prehlásenia sa pritom týkajú povahy žalovaného v rodinnej a pracovnej sfére. Ide o osoby priamo závislé a jemu podriadené, čo výslovne tieto osoby v prehláseniach uviedli (žalovaný je vo vzťahu k nim žiteľom rodiny, otcom a manažérom). Predmetné čestné vyhlásenia sú preto účelovo vykonštruované. Žalovaného nie je možné radiť do kategórie osôb bez úhony a dodržiavajúcich zákon, keďže so spoluvlastníčkou Mgr. M. V. v júni 2018 vykonal v rozpore so zákonom, bez príslušných oznámení a povolení od stavebného úradu, bez súhlasu vlastníkov bytového domu, plynární, plynovú prípojku, ktorú trasovali z hlavného plynového zariadenia patriaceho bytovému domu do ich nebytového priestoru. Uznesením Krajského súdu v Trnave zo dňa 30. januára 2019 č. k. 26Co/161/2018-134 bol nariadený zákaz nakladania a používania plynovej prípojky. Predmetné uznesenie krajského súdu žalovaný so spoluvlastníčkou odmietli rešpektovať, čím sa dopustili trestného činu marenia výkonu úradného rozhodnutia, spojený s trestným činom všeobecného ohrozenia. Trestné oznámenie však nebolo správne a dôsledne prešetrené, pretože žalovaný má konexie v policajnom zbore a teda trestné oznámenie bolo vo vzťahu k nemu veľmi rýchlo zastavené (ohľadom vplyvných známostí žalovaného v policajnom zbore, žalobkyňa poukázala na príkaz OR PZ v Trnave, odbor poriadkovej polície zo dňa 1. apríla 2019, keďže šlo o zástupcu riaditeľa OO PZ Trnava pplk. Mgr. N. V., ktorý je bratom žalovaného). Krajská prokuratúra začala vo veci konať, a to oznámením zo dňa 2. decembra 2019,

ktorým bolo nariadené vykonať okamžite uznesenie o začatí trestného stíhania pre skutok posúdený ako trestný čin všeobecného ohrozenia podľa § 284 ods. 1 Trestného zákona a následne Okresné riaditeľstvo policajného zboru v Trnave vydalo uznesenie o začatí trestného stíhania zo dňa 10. februára 2020 ČVS:ORP-97/4/VIS-TT-220, ktorého skutku sa dopustil žalovaný so spoluvlastníčkou Mgr. M. V.. Žalobkyňa predložila vyjadrenia ostatných spoluvlastníkov bytového domu, označenom ako informácie o dianí, ktoré priamo ohrozuje a vplýva na so závadami vykonanú nezákonnú plynovú prípojku, ako aj na ich životy, zdravie a majetok. Aj vo veci vydania neoprávneného a nezákonného rozhodnutia Okresného úradu Trnava zo dňa 12. decembra 2019, ktoré do spisu založil žalovaný (v súvislosti s tvrdením, že mu nebolo dokázané ovplyvňovanie a navádzanie svojich nájomcov na porušovanie výkonu vlastníckych práv ostatných vlastníkov) sa vedie prešetrovanie Okresnou prokuratúrou v Trnave, na základe podnetu ostatných vlastníkov v bytovom dome. Predmetné rozhodnutie Okresného úradu Trnava tiež dokazuje, že nájomca J. O. porušuje výkon vlastníckych práv ostatných vlastníkov, keď sa k uvedenému priznal (p. W. mala pravdu, rušil nočný kľud, ľutuje opakované rušenia nočného kľudu). Žalobkyňa nemá nič spoločné s nemožnosťou žalovaného dostať sa do pivničných priestorov, keďže to bolo spôsobené konaním správcu, ktorý po vykonaní výmeny pôvodnej FAB vložky na dverách suterénu, dal každému vlastníkovi v bytovom dome kľúč. Žalobkyňa priložila k odvolaniu listinu označenú ako svedecká výpoveď zo dňa 27. januára 2020 vyhotovená Centrum prenájmu spol. s r. o., Ferka Urbánka 28, Trnava, z ktorej bolo zistené, že 3. októbra 2019 kontaktovali realitnú spoločnosť T. V. (žalovaný) a T. V. za účelom sprostredkovania prenájmu bytu v bytovom dome Z. W. X v O.. M. V. pri otázke, akých nájomcov bytu si predstavuje, rešpektuje, akých nájomcov vylučuje, uviedla, že jej je úplne jedno akí budú budúci nájomcovia, môžu to byť aj Srbi, Ukrajinci, rómske etnikum. Skutočnosť, že majiteľovi nehnuteľnosti v najlukratívnejšej časti O., v jeho centre, je úplne jedno, komu ju prenajme, že nevylučuje ani „problémové“ skupiny obyvateľstva, je raritná. Jedinou podmienkou, ktorou podmienila prenajatie bytu bola požadovaná výška odplaty za prenájom. Finančné podmienky požadované M. V. za prenájom bytu vysoko prevyšujú ceny prenájmov bytov v danej lokalite. Na následnom stretnutí boli maklérom informovaní, že je záujemca o prenájom bytu, za reálnu cenu oproti ich požiadavke, čo odmietli. Tým sa rokovania vo veci sprostredkovania prenájmu bytu skončili. Z priloženého uznesenia Krajského súdu v Trnave zo dňa 30. januára 2019 č. k. 26Co/161/2018-134 bolo zistené, že odvolací súd zmenil uznesenie súdu prvej inštancie a nariadil neodkladné opatrenie, ktorým žalovaným 1/, 2/ (T. V. a Mgr. M. V.) uložil povinnosť zdržať sa používania plynového vedenia (domového plynovodu), umiestneného na bytovom dome súpisné č. XXX v k. ú. O., vedúceho od hlavného uzáveru plynu cez podružný plynomer do nebytového priestoru č. 1-1 na prvom poschodí vchodu Z. W. X v tomto bytovom dome súpisné č. XXX, ako aj naň pripojeného kotla.

4. Odvolací súd podľa § 34 CSP po zistení, že odvolanie bolo podané včas (§ 362 ods. 1 CSP), oprávnenou osobou (§ 359 CSP), proti rozhodnutiu, proti ktorému je možné podať odvolanie (§ 355 ods. 2 v spojení s § 357 písm. d/ CSP), po skonštatovaní, že odvolanie obsahuje zákonom stanovené náležitosti (§ 363 CSP), preskúmal napadnuté uznesenie v medziach daných rozsahom a dôvodmi odvolania (§ 379 a § 380 CSP), postupom bez nariadenia pojednávania (§ 385 ods. 1 CSP a contrario) a dospel k záveru, že sú dané dôvody na zmenu uznesenia súdu prvej inštancie.

5. Neodkladné opatrenie má slúžiť k dočasnému zabezpečeniu ochrany ohrozených práv žalobcu a je možné ho nariadiť len v prípade, ak sa vyžaduje okamžitý zásah súdu.

6. Návrh na nariadenie neodkladného opatrenia musí tak nevyhnutne obsahovať okrem všeobecných náležitostí žaloby (§ 132 CSP) aj osobitné náležitosti návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia (§ 326 CSP), a to opis rozhodujúcich skutočností odôvodňujúcich potrebu neodkladnej úpravy pomerov alebo obavy, že exekúcia bude ohrozená. Rovnako nevyhnutnou je aj ďalšia osobitná obsahová náležitosť, opísanie skutočností hodnoverne osvedčujúcich dôvodnosť a trvanie nároku, ktorému sa má poskytnúť ochrana.

7. V posudzovanej veci súd prvej inštancie konštatoval dostatočné osvedčenie dôvodnosti a trvania nároku, ktorému sa má poskytnúť ochrana, keďže žalovaný ako vlastník bytu v bytovom dome, prenajatím bytu nájomcom zasahuje do výkonu vlastníckeho práva žalobkyne ako vlastníčky ostatných bytov a nebytových priestorov, takým spôsobom, že tieto osoby obmedzujú výkon vlastníckeho práva, sústavným narušovaním pokojného bývania ostatných vlastníkov bytov, ohrozovaním bezpečnosti a porušovaním dobrých mravov v dome (z ktorého dôvodu sa žalobkyňa žalobou vo veci samej domáha nariadenia predaja bytu podľa § 11 ods. 5 ZoVB).

8. Dokazovanie o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia nie je dokazovaním v rozsahu vyžadovanom v základnom konaní. Relevantné skutočnosti súd zisťuje zjednodušeným procesným postupom, čo je objektívne dané lehotou na rozhodnutie o návrhu, účelom, podstatou a charakterom samotného inštitútu procesného zabezpečenia ochrany práv (porov. uznesenie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 5Cdo/25/2019). Nepriznáva sa ním žiaden nárok, nedeklaruje právo ale má preventívny účinok do doby definitívnej úpravy súdnym rozhodnutím.

9. Z obsahu spisu vyplýva, že protiprávny charakter správania osôb, ktoré sa zdržiavali v byte žalovaného bol na účely konania o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia preukázaný, konkrétne opakovaným privolaním hliadok mestskej polície, riešením porušovania občianskeho spolunažívania v priestupkovom konaní, pričom priestupku sa dopustil Y. O., bývajúcí v predmetnom byte na základe zmluvného vzťahu so žalovaným, ako aj trestným rozkazom (Okresného súdu Trnava zo dňa 14. júla 2019 č. k. OT/178/2019-102), ktorým bol uznaný vinným brat partnerky Y. O., ako aj samotným vyjadrením žalovaného, ktorý v elektronickej správe zo dňa 17. júna 2019 adresovanej konateľke žalobkyne oznámil, že v dôsledku opakovanej situácie ohľadom rušenia nočného kludu, bola zmluva s Y. O. ukončená. Osvedčenie nároku vo veci samej sa však mohlo týkať len spoluvlastníckeho práva žalovaného v podiele 1/2, nie však bytu v celosti, keďže žalovaný prestal byť výlučným vlastníkom bytu (spoluvlastníčkou bytu v 1 je tretia osoba). Preto nárok na sankcionovanie žalovaného za porušovanie jeho povinností podľa § 11 ods. 5 ZoVB, nariadením predaja bytu, nemohol byť osvedčený v rozsahu konštatovanom súdom prvej inštancie (odsek 23 napadnutého uznesenia), ale len adekvátne spoluvlastníckemu právu žalovaného k bytu, a iba na účely rozhodovania o neodkladnom opatrení.

10. Potreba neodkladnej úpravy pomerov alebo obava z ohrozenia exekúcie je ďalšou zo zákonom stanovených podmienok pre nariadenie neodkladného opatrenia. Pre neodkladné opatrenie je podľa § 329 ods. 2 CSP rozhodujúci stav v čase vydania uznesenia súdu prvej inštancie.

11. V predchádzajúcom odvolacom konaní bolo už poukazované na listinný dôkaz výpoveď svedka J. O. zo dňa 1.7.2019, priloženého k návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia (č. l. 24), z ktorého vyplývala tiež skutočnosť vystaňovania nájomcu J. O. z predmetného bytu žalovaným, čomu zodpovedal obsah elektronickej správy žalovaného zo dňa 17. júna 2019, adresovaný L. W. (priložený k vyjadreniu k odvolaniu). Odvolací súd v inštruktívnych pokynoch súdu prvej inštancie uložil zaoberať sa potrebou neodkladnej úpravy, predovšetkým s prihliadnutím na otázku trvania alebo zániku nájmu v predmetnom byte (ods. 21). Súd prvej inštancie v odôvodnení napadnutého rozhodnutia konštatoval neosvedčenie vypratania nájomcov z bytu žalovaného.

12. V odvolaní žalovaný namietal nesprávnosť uvedeného skutkového zistenia súdu prvej inštancie, poukazujúc na skutočnosť, že v čase vydania napadnutého uznesenia súdu prvej inštancie (ako aj niekoľko mesiacov pred jeho vydaním) predmetný byt vo vlastníctve žalovaného neužíva žiadna osoba (ako ani žalovaný). Žalobkyňa v odvolacom konaní takéto tvrdenie žalovaného výslovne nepoprela, v dôsledku čoho sa stala nespornou skutočnosť, že predmetný byt v spoluvlastníctve žalovaného neužíva žiadna osoba (§ 151 ods. 1 CSP).

13. Vzhľadom k tomu, že účelom neodkladného opatrenia je riešenie situácie, ktorá vyžaduje okamžitý zásah súdu, nariadenie neodkladného opatrenia uložením povinnosti žalovanému nenakladať s nehnuteľnosťou jej prenajímaním nebolo dôvodné. Neodkladná potreba poskytnúť ochranu užívaciemu právu žalobkyne a ostatným obyvateľom bytového domu, ako aj ochranu pred spôsobením škody na majetku a zdraví obyvateľom bytového domu, v dôsledku porušovania občianskeho spolunažívania a nasťahovania neprispôsobivých osôb, už v čase vydania napadnutého rozhodnutia súdu prvej inštancie netrvala.

14. Žalobkyňa v odvolacom konaní predložila listinu, označenú ako svedecká výpoveď Centra prenájmu spol. s r. o. v Trnave z 27. januára 2020, o ktorej uviedla, že ju bez svojho zavinenia nemohla predložiť skôr a z ktorej malo vyplývať, že žalovaný spolu so spoluvlastníčkou Mgr. M. V. ďalej vykonávajú úkony smerujúce k zachovaniu nepriaznivej situácie v bytovom dome, a to vyhľadávaním ďalších neprispôsobivých nájomcov.

15. Ak strana v odvolacom konaní uplatní prostriedok procesnej obrany, ktorý nebol uplatnený v konaní pred súdom prvej inštancie, tento prostriedok možno použiť len vtedy, ak ho strana bez svojej viny nemohla uplatniť v konaní pred súdom prvej inštancie (§ 366 písm. d/ CSP). Je potom úlohou strany vo vyjadrení k odvolaniu dokázať, že nový prostriedok procesnej obrany nemohla v doterajšom priebehu konania použiť bez svojej viny. Žalobkyňa vo vyjadrení k odvolaniu žiadnym spôsobom nepreukázala, že listinu predloženú v odvolacom konaní nemohla v doterajšom priebehu konania použiť bez svojej viny. Ak tento predpoklad nie je úspešne naplnený, na novotu odvolací súd nemôže prihliadať.

16. V prípade splnenia uvedeného predpokladu, je potrebné k argumentácii žalobkyne uviesť, že označenie skupín osôb, založené na národnostnom alebo etnickom princípe, ako „problémových“ skupín obyvateľstva nepredstavuje legálny argument, spôsobilý osvedčiť protiprávne konanie uvedených osôb ako potencionálnych nájomcov v predmetnom byte. Obdobne tak nemôže obstať argumentácia žalobkyne vo vzťahu k odvolaciemu súdu, že nepotvrdením uznesenia o nariadení neodkladného opatrenia, bude umožnené žalovanému intenzívnejšie pokračovať v protiprávnom konaní. Strany konania sú vlastníkami bytov a nebytových priestorov v bytovom dome a pokiaľ sú ich vzťahy vážne narušené, je potrebné hľadať dôvody a príčiny tohto stavu práve u nich a za odbornej pomoci nájsť spoločné riešenia, keďže právo jedného subjektu končí tam, kde začína právo iného subjektu. V prípade vzniku potreby neodkladnej úpravy hroziaceho zásahu do výkonu práv ostatných vlastníkov bytov, vrátane ich užívateľov, nič nebráni podaniu nového návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia. Vytváranie protiprávneho stavu v bytovom dome by však bolo pre žalovaného kontraproduktívne, keďže by smerovalo ku kontinuite protiprávneho stavu a k preukázaniu dôvodnosti a trvania nároku, o ktorý sa žiada.

17. Ustanovenie § 11 ods. 5 ZoVB má za cieľ nastolenie priaznivého a právne súladného stavu v bytovom dome, prostredníctvom takéhoto výkonu práv k bytu, ktorého sa nežiadauce a rušivé správanie týkalo.

18. Dôvodnou bola aj odvolacia námietka žalovaného poukazujúca na neprimeranosť nariadeného neodkladného opatrenia, zasahujúca do vlastníckeho práva žalovaného nariadením neodkladného opatrenia žalobkyňou navrhovaným spôsobom, a to uložením povinnosti nenakladať s nehnuteľnosťou. Neodkladným opatrením podľa ustanovenia § 325 ods. 2 písm. c/ CSP (nenakladanie s určitými vecami alebo právami) sa obmedzujú dispozičné oprávnenia vo vzťahu k určitej veci alebo právu, prípadne viacerým veciam alebo právam. Právo nakladať s predmetom vlastníctva (ius disponendi) je jedným zo základných subjektívnych oprávnení vlastníka. Jeho obsahom je disponovanie vecami alebo právami prostredníctvom právnych úkonov, predovšetkým dvojstranných (napr. zmluva o nájme, zmluva o výpožičke, záložná zmluva, predaj, zriadenie vecného bremena a pod.) alebo jednostranných (napr. závet), ako aj faktických úkonov.

19. Oprávnenie nakladať s vecami alebo právami predstavuje základ pre realizáciu ich ekonomických hodnôt. Nariadením neodkladného opatrenia obmedzujúceho dispozičné oprávnenie dochádza nevyhnutne k zásahu do základných práv povinnej osoby, najmä do základného práva vlastníť majetok podľa článku 20 Ústavy Slovenskej republiky (ústavný zákon SNR č. 460/1992 Zb. v znení neskorších predpisov), ako i základného práva na ochranu majetku podľa článku 1 Dodatkového protokolu k Dohovoru o ochrane ľudských práv a základných slobôd (oznámenie FMZV č. 209/1992 Zb.). Z daného hľadiska musí byť preto zásah do právne sféry povinnej osoby legitímny a v súlade s princípom proporcionality. Neodkladné opatrenie nesmie nikoho obmedzovať nad rozsah, ktorý je nevyhnutný na dosiahnutie sledovaného účelu. Je preto vhodné vyhýbať sa všeobecnej formulácii neodkladného opatrenia, ktorou by súd bez ďalšieho zakázal povinnej osobe nakladať s vecou alebo právom a uprednostniť konkretizované vymedzenie povinností a obmedzení ad hoc (porov. Števček, M., Ficová, S., Baricová, J., Mesiarkinová, S., Bajánková, J., Tomašovič, M., a kol. Civilný sporový poriadok. Komentár. Praha: C.H. Beck, 2016, s. 1097). Príliš všeobecne formulovaný zákaz nakladať s vecami alebo právami vedie k neprimeranému obmedzovaniu povinnej osoby.

20. Ak sa vo výroku uvedie nenakladanie s vecou bez toho, aby sa uviedlo v súlade s návrhom na vydanie takého súdneho rozhodnutia, ktoré čiastkové oprávnenie žalovaný ako vlastník nemôže vykonať (previesť vec, založiť a pod.), dochádza k zásahu, ktorý je neprimeraný (porov. komentár Nové Aspi).

21. Súd prvej inštancie preto nepostupoval správne, keď vyhovel návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, obsahujúcim všeobecnú formuláciu „nenakladať s nehnuteľnosťou“. Konkrétne vymedzenie

čiasťkového oprávnenia vlastníka sa týkalo len zákazu prenajatia nehnuteľností, avšak v zostávajúcej časti vzhľadom na žalobkyňou vymedzený rozsah obmedzenia nakladania s predmetom vlastníctva bolo potrebné návrh zamietnuť. Vymedzenie obsahu a rozsahu navrhovaného obmedzenia disponovania s vecami alebo právami je obsiahnuté v petite návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, ktorým je súd viazaný (§ 216 ods. 1 CSP) a preto ak žalobkyňa nevymedzila obmedzenie disponovania prostredníctvom právnych úkonov (dvojstranných či jednostranných) alebo faktických úkonov, nemohol tak za žalobkyňu urobiť súd, ktorý rozhoduje medzi dvoma sporovými stranami a nemôže priznať niečo iné než bolo žiadané. Navrhovaná všeobecná formulácia neodkladného opatrenia, ktorou súd zakazuje povinnej osobe nakladať s vecou, vedie potom k zamietnutiu návrhu (návrh nemá vady, pre ktoré by bol daný dôvod podanie odmietnuť). Predpokladom pre to, aby zákazom nakladania s nehnuteľnosťou neodkladným opatrením bolo docielené obmedzenie dispozičného práva vlastníka bytu previesť vlastnícke právo k nehnuteľnosti na tretie osoby, je vymedzenie zákazu prevodu vlastníckeho práva.

22. Súd prvej inštancie v súlade s ustanovením § 329 ods. 1 CSP rozhodol o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia aj bez výsluchu a vyjadrenia strán, ako aj bez nariadenia pojednávania. Odvolacia námietka žalovaného v uvedenom smere preto nebola dôvodná. Ďalšie tvrdenia uvádzané v odvolaní a vo vyjadrení k odvolaniu sa týkali konania vo veci samej a boli bez vplyvu na vyššie uvedené závery odvolacieho súdu.

23. Podľa § 388 CSP odvolací súd rozhodnutie súdu prvej inštancie v napadnutej vyhovujúcej časti zmenil tak, že návrh na nariadenie neodkladného opatrenia zamietol.

24. O nároku na náhradu trov konania rozhodované nebolo z dôvodu, že nešlo o rozhodnutie, ktorým sa konanie končí (návrh na nariadenie neodkladného opatrenia bol podaný po začatí konania vo veci samej), v súlade s ustanovením § 396 ods. 1 v spojení s § 262 ods. 1 CSP.

25. Uznesenie prijal senát odvolacieho súdu pomerom hlasov 3 : 0.

Poučenie:

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa.

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.

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.

Dovolanie v prípadoch uvedených v odseku 1 nie je prípustné, ak odvolací súd rozhodol o odvolaní proti uzneseniu podľa § 357 písm. a/ až n/.

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

- a) napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení neprevyšuje desaťnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada,

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

Na určenie výšky minimálnej mzdy v prípadoch uvedených v odseku 1 je rozhodujúci deň podania žaloby na súde prvej inštancie.

Dovolanie len proti dôvodom rozhodnutia nie je prípustné.

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.

Dovolanie je podané včas aj vtedy, ak bolo v lehote podané na príslušnom odvolacom alebo dovolacom súde.

V dovolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa toto rozhodnutie napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (dovolacie dôvody) a čoho sa dovolateľ domáha (dovolací návrh).

Dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom.

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.