

Súd: Krajský súd Trnava
Spisová značka: 10Co/243/2019
Identifikačné číslo súdneho spisu: 2119206242
Dátum vydania rozhodnutia: 09. 10. 2019
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Gabriela Brišková
ECLI: ECLI:SK:KSTT:2019:2119206242.1

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 právnej veci 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 nariadení neodkladného opatrenia, o odvolaní žalobkyne proti uzneseniu Okresného súdu Trnava z 2. augusta 2019 č. k. 21C/31/2019-45, takto

rozhodol:

Odvolací súd napadnuté uznesenie súdu prvej inštancie ruší a vec vracia na ďalšie konanie a nové rozhodnutie.

odôvodnenie:

1. Napadnutým uznesením súd prvej inštancie zamietol návrh žalobkyne na nariadenie neodkladného opatrenia, ktorým sa domáhala uloženia povinnosti žalovanému nenakladať s nehnuteľnosťou - bytom, vrátane zákazu prenajímať nehnuteľnosť - byt č. X, nachádzajúci sa na prvom poschodí bytového domu súpisné č. XXX postavenom na pozemku parcelné č. 140, k. ú. O., zapísanom na LV č. XXX, pričom návrh na nariadenie neodkladného opatrenia bol podaný spolu so žalobou vo veci samej o nariadenie predaja bytu, vrátane prislúchajúceho spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, ako i spoluvlastníckeho podielu k pozemku, vo výlučnom vlastníctve žalovaného. Žalobkyňa je vlastníkom viacerých bytov a nebytových priestorov v bytovom dome súpisné č. XXX. Byt č. X dlhodobo užíva konateľka žalobkyne Ľubica Križanová so svojim partnerom, byt č. X užívajú rodinní príslušníci konateľky (dcéra T. W. a maloletá vnučka Q. W. vo veku štyroch rokov). Žalobkyňa v žalobe svoju aktívnu vecnú legitimáciu odvodzovala od vlastníctva označených bytov, v zmysle § 11 ods. 5 ZoVB (zákon č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov), pričom žalovaný ako vlastník bytu č. X je podľa tohto ustanovenia pasívne vecne legitimovaný. V januári 2019 žalovaný prenajal byt nájomcovi Y. O., ktorý okrem neho užívajú aj družka I., štyri maloleté deti, kamaráti nájomcu a podivní ľudia z ulice, ktorí sa začali v ňom zdržiavať, prespávať, robiť hlučné párty. Správanie uvedených osôb okrem hlučného a vulgárneho kriku, vzájomného nadávania, postupne prerástlo do obťažovania ostatných vlastníkov a obyvateľov bytového domu (vyzváňaním na zvončeky do bytov ostatných vlastníkov, búchaním na okná bytu, osočovaním, braním cudzích vecí ostatných obyvateľov bytového domu zo záhrady za bytovým domom). Celé neprispôsobivé správanie sa začalo stupňovaním hlučnej reprodukovanej hudby, aj v nočných hodinách, zhromažďovaním sa čudných ľudí pred bytovým domom, ktorí boli pod vplyvom omamných a psychotropných látok. Na vážne narušenie pokojného bývania v bytovom dome, dobrých mravov, bol žalovaný opakovane upozornený aj prostredníctvom správcu bytového domu MEZON Services Slovakia, s.r.o. Opakovane musela byť privolávaná mestská polícia (11. mája 2019 o 4:10 hod., 20. mája 2019 o 1:16 hod., 15. júna 2019 o 1:12 hod. a iné). Porušovanie občianskeho spolunažívania bolo riešené voči nájomcovi na mestskej polícii pod sp. zn. 8822/2019 (priestupok z 15. júna 2019). Situácia zasiahla aj obyvateľov susedných nehnuteľností, ktorí sa opakovane sťažujú žalobkyňi na neúnosnú

situáciu. Žalovaný predmetnú situáciu vyostruje a napomáha nasťahovaniu ďalších neprispôsobivých nájomníkov, pričom na odstránenie vzniknutej pretrvávajúcej nepriaznivej situácie v bytovom dome nerobí žiadne opatrenia. Nájomca J. O. spísal svedeckú výpoveď pred notárom SR, v ktorej uviedol, že žalovaný mu ponúkol v januári 2019 možnosť bývania v jeho byte pod podmienkou, že bude pravidelne hlasito púšťať v denných i nočných hodinách hudbu zo zariadení, ktoré do bytu priniesol žalovaný, prizývať do bytu tretie osoby, správať sa úmyselne hlučne, rušiť nočný pokoj za účelom šikanovania a vytvorenia atmosféry prostredia nevhodného na bývanie v bytovom dome (Ľubice Križanovej a ostatných príslušníkov jej rodiny, s ktorou má žalovaný dlhodobé spory). Situácia sa vystupňovala v júli 2019, kedy skupina ľudí zhromažďujúcich sa pred bytovým domom bránila vo vstupe do bytového domu, čoho bolo svedkom aj maloleté dieťa. Neznámy muž vytlačil okno spoločných priestorov bytového domu, po vlamaní sa dovnútra sa zasekol v okne (vyhrážal sa zabitím Ľ. Križanovej a ostatným obyvateľom), ktorý páchatel bol bratom družky nájomcu, ktorý bol uznaný vinným zo spáchania uvedeného trestného činu, keďže sa skupine obyvateľov vyhrážal smrťou a tento čin spáchal závažnejším spôsobom konania - vlamaním (trestný rozkaz Okresného súdu Trnava zo dňa 14. júla 2019 č. k. OT/178/2019). Po prepustení z cely predbežného zadržania sa odsúdený opätovne pohybuje v okolí bytového domu, ako aj v ňom, pričom došlo k ďalšiemu incidentu. V byte žalovaného sa nachádza viac ľudí ako v minulosti. Pred bytový dom začalo chodiť neznáme auto, ktoré trúbi a vykrikujú z neho. Po bytovom dome sú rozvečené smeti. V bytovom dome sa zvyšuje obava o život. Žalobkyňa predložila psychologické správy, podľa ktorých maloletá vnučka Ľ. Križanovej zle znáša situáciu v bytovom dome, pričom konateľke žalobkyne bola zistená úzkostno-depresívna symptomatológia vplyvom vonkajších nadmerných stresov, vyžadujúca psychoterapeutickú liečbu. Návrh na nariadenie neodkladného opatrenia bol podaný vzhľadom na možný špekulatívny zámer žalovaného prevodom bytu na tretie osoby, čím by zmaril budúcu exekúciu. Za účelom predchádzania vzniku ďalšieho súdneho konania o neplatnosť scudzovacieho právneho úkonu do právoplatnosti rozhodnutia vo veci samej, žalobkyňa požiadala o nariadenie neodkladného opatrenia, bez ktorého by mohla vzniknúť škoda na majetku ako aj ujma na zdraví zo strany neprispôsobivých a vulgárnych nájomcov bytu vo vlastníctve žalovaného. Ochrana je potrebné poskytnúť vlastníckemu právu žalobkyne, ako i tomu zodpovedajúcemu užívaciemu právu ostatných obyvateľov bytového domu. Zamietavé rozhodnutie súd prvej inštancie odôvodnil ustanovením § 324 ods. 1, 3, § 325 ods. 1, 2, § 326 ods. 1, 2, § 328 ods. 1, 2, § 329 ods. 1 CSP (Civilný sporový poriadok č. 160/2015 Z. z. v znení neskorších predpisov), § 11 ods. 1, § 123, § 124, § 126 ods. 1 O. z. (Občiansky zákonník č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov), § 11 ods. 1 ZoVB. Vecne zdôvodnil neosvedčením splnenia zákonných podmienok pre nariadenie neodkladného opatrenia žalobkyňou, a to neosvedčením dôvodnosti a trvania nároku, ktorému sa má poskytnúť ochrana, ktorým je v danom prípade ochrana života a zdravia konateľky žalobkyne, jej maloletej vnučky a ostatných rodinných príslušníkov bývajúcich v bytovom dome. Žalobkyňa síce osvedčila, že je vlastníkom bytov, ako i nebytových priestorov nachádzajúcich sa v bytovom dome, avšak žalobkyňa je právnickou osobou, ktorej Občiansky zákonník, ako ani iný všeobecne záväzný právny predpis právo na ochranu života a zdravia nepriznáva. Domáhať sa ochrany života a zdravia v zmysle § 11 O. z. môžu len fyzické osoby, preto nebola osvedčená dôvodnosť trvania nároku, ktorému sa má poskytnúť ochrana. Súd prvej inštancie súčasne konštatoval neosvedčenie potreby úpravy pomerov medzi stranami sporu, keďže neodkladné opatrenie by sa vzťahovalo na právne úkony vykonané žalovaným po doručení neodkladného opatrenia, teda do budúcnosti, nie však na právne úkony už vykonané. Preto na zmluvu o nájme bytu, na základe ktorej súčasný nájomcovia byt vo vlastníctve žalovaného užívajú, by neodkladné opatrenie vplyv nemalo. K úprave aktuálnych pomerov by vydaním navrhovaného neodkladného opatrenia nedošlo. Nebolo by ani záväzné pre ďalšie osoby zdržujúce sa v byte, na základe súhlasu doterajšieho nájomcu. Žalobkyňa podľa názoru súdu prvej inštancie nezdôvodnila ani svoju obavu z predaja bytu žalovaným, keďže sa vo veci samej domáha nariadenia predaja bytu a zároveň neodkladným opatrením tomu žiada zabrániť, čo je vo vzájomnom rozpore.

2. Proti tomuto uzneseniu podala včas odvolanie žalobkyňa, navrhujúc jeho zmenu vyhovením návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, alternatívne jeho zrušením a vrátením veci na ďalšie konanie a nové rozhodnutie. Odvolanie odôvodnila tým, že súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam a jeho rozhodnutie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci. Z nepochopiteľných dôvodov sa súd zameral na osobu Ľ. Križanovej a jej rodinných príslušníkov, pričom opomenul osobu žalobkyne a jej vlastnícke právo, vrátane práv s ním spojených. Žalobkyňa si s predmetnou situáciou v bytovom dome nevie poradiť, jej vlastnícke právo, vrátane užívacieho práva, ako i práva prenajímať nehnuteľnosti, sú znemožnené. Ide o hrubý zásah do jej vlastníckych práv, keďže neprispôsobiví nájomcovia žalovaného vlastníka ohrozujú a poškodzujú majetok žalobkyne

(vlámanie, rozbitie sklenených políc, kvetináča). Ohrozujú a priamo útočia na obyvateľov bytového domu ako i susedných nehnuteľností. Ustanovenie § 11 ods. 5 ZoVB nerozlišuje, či ide o ochranu vlastníckeho práva fyzických osôb alebo právnických osôb. Žalovaný ako fyzická osoba môže naplno využívať svoje vlastnícke práva, vrátane prenajímania svojho bytu, na rozdiel od žalobkyne, ktorej je to znemožňované. V bytovom dome je neustále púšťaná reprodukovaná hudba, pohyb viacerých skupín ľudí. Dochádza k zhromažďovaniu vulgárnych a podivných ľudí pred bytovým domom, počuť nadávanie, krik, hádky, v denných a nočných hodinách (podozrenie z predávania drog nájomcami bytu vo vlastníctve žalovaného preukazuje výpoveď W. V.). Žalobkyňa osvedčila dôvodnosť podanej žaloby na nariadenie predaja bytu, keďže ide o ohrozenie výkonu vlastníckeho práva iného vlastníka, sústavne dlhodobým zasahovaním. Žalobkyňa namietala záver, že vydané neodkladné opatrenie by sa nevzťahovalo na terajších nájomcov, prípadne budúcich, keďže nariadením neodkladného opatrenia je žalovaný vlastník povinný okamžite ukončiť nájomné vzťahy. Navrhovaný predaj nehnuteľností na základe súdneho rozhodnutia sa realizuje núteným výkonom práva - formou exekúcie. Preto nedochádza k rozporu zákazu disponovania nehnuteľnosťou žalovaným a nariadenou povinnosťou predaja, pretože tento predaj nie je dispozičným prejavom žalovaného. Zmyslom neodkladného opatrenia je zabrániť, aby žalovaný ako vlastník nepreviedol na iného svoj nehnuteľný majetok, aby ho nenadobudla tretia osoba, pretože význam a zmysel ustanovenia § 11 ods. 5 ZoVB bol by neúčinný a popretý. Žalovaný v predmetnom byte nebýva, nepodniká. Priestory využíva len na prenájom ľuďom, ktorí majú znepriemňovať bývanie ostatným vlastníkom bytov. Žalobkyňa poukázala na rozhodnutie Krajského súdu v Nitre sp. zn. 25Co/206/2017, podľa záverov ktorého účelom neodkladného opatrenia je rýchla dočasná úprava právnych pomerov účastníkov, prípadne zabezpečenie výkonu existujúceho, alebo očakávaného exekučného titulu. Podľa rozhodnutia Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 8Cdo/129/2017 k nariadeniu neodkladného opatrenia stačí, ak sa tvrdené skutočnosti javia ako pravdepodobné a primerane osvedčené. Osvedčovanie na rozdiel od dokazovania znamená, že súd prostredníctvom označených dôkazov zisťuje najvýznamnejšie skutočnosti dôležité pre rozhodnutie, pričom miera osvedčenia sa riadi danou situáciou. Je pravdepodobné, že žalovaný využije možnosť prevodu vlastníctva bytu na tretiu osobu, ktorá bude byť ďalej prenajímať a pokračovať v úmyselnom konaní. Hmotnoprávnym podkladom žaloby je ustanovenie § 11 ods. 5 ZoVB poskytujúce ochranu vlastníkovi, ktorý má možnosť požiadať súd o nariadenie predaja bytu vlastníkovi, ktorý sa dopúšťa porušovania a zásahov. Na vlastníkov bytov a nebytových priestorov je kladená väčšia zodpovednosť a väčší rozsah povinností. Označené zákonné ustanovenie upravuje čoho sa má vlastník vyvarovať, inak je uzročený so sankciou predaja bytu. Žalobkyňa dostatočne osvedčila dôvodnosť nároku, ktorému sa má poskytnúť ochrana, ako i nebezpečenstvo bezprostrednej a reálnej obavy, že exekúcia by mohla byť ohrozená. Preventívny účinok neodkladného opatrenia má zabrániť vzniku situácie, kedy by pomery účastníka boli ďalej porušované.

3. Žalovaný v písomnom vyjadrení k odvolaniu označil žalobu za nedôvodnú, vykonštruovanú, účelom ktorej je jeho šikana. Žalobkyňa, presnejšie konateľka a jediná spoločníčka žalobkyne, ako majoritnej vlastníčky bytov a nebytových priestorov v bytovom dome súpisné č. XXX, s počtom hlasov na schôdzi presahujúcom 3/5, vedie dlhoročné spory proti žalovanému a má záujem na pozbavení vlastníckeho práva žalovaného k predmetnému bytu. Dňa 12. apríla 2018 sa v bytovom dome konala schôdza vyvolaná žalobkyňou, majúca za cieľ odsúhlasenie rozsiahlej rekonštrukcie bytového domu a určenie nového usporiadania spoločných priestorov, ktoré bolo autoritatívne a jednostranne, výlučne podľa predstáv žalobkyne, odsúhlasené, s čím žalovaný ako minoritný vlastník nesúhlasil, pričom uznesenia plynúce z tejto schôdze boli napadnuté žalobou o určenie neplatnosti uznesení schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov (konanie vedené na súde prvej inštancie pod sp. zn. 38C/38/2018). Žalobkyňa pristúpila k cieľovým úkonom, ktoré vyústili do pokusu o dražbu bytu žalovaného. Na schôdzi 19. októbra 2018 si žalobkyňa jednostranne odsúhlasila navýšenie preddavkov do fondu opráv, čo predstavuje v percentuálnom vyjadrení o viac ako 1.100 % v prípade bytov (o viac než 500 % pri nebytových priestoroch). V peňažnom vyjadrení ide o výšku preddavkov 575,11 eur pre byt žalovaného, čo pre neho bolo neakceptovateľné a neúnosné. Žalovaný preto podal žalobu o úpravu výšky preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv a návrh na dočasné pozastavenie účinnosti rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov prijatých na schôdzi vlastníkov bytov (konanie vedené na súde prvej inštancie pod sp. zn. 12C/77/2018). Na ďalšej schôdzi dňa 2. júla 2019 došlo „k schváleniu spoločnosti DUPOS dražobná, spol. s r. o. na vymoženie pohľadávky vlastníkov bytov dražbu v bytovom dome voči žalovanému“, ktorý však uhradil všetky evidované nedoplatky, navzdory tomu, že zvýšenie preddavkov napadol žalobou na súde. Žalovaný napadol i zmluvu o výkone správy, žalobou o určenie absolútnej neplatnosti (konanie vedené na súde prvej inštancie pod sp. zn. 19C/30/19) z dôvodu, že svojím účelom

odporuje zákonu, obchádza zákon a prieči sa dobrým mravom. Konanie žalobkyne má jasný cieľ, smerujúci k pozbaveniu vlastníckeho práva žalovaného, nie k ochrane obyvateľov bytového domu, pod ktorým sa má mať na mysli výhradne rodina konateľky žalobkyne, pretože nik iný v bytovom dome tohto času nebýva. Ide teda o zneužitie práva a šikanózný výkon práva zo strany žalobkyne na úkor žalovaného, ktorého žalobkyňa čoraz viac „vyčleňuje“ z bytového domu. Žalobkyňa neosvedčila ani len formálne predpoklady pre nariadenie neodkladného opatrenia. Žalovaný zdôraznil, že dotknutý byt neužíva v súčasnosti žiadna tretia osoba, vrátane žalovaného. K nariadeniu neodkladného opatrenia nie je preto daný žiaden dôvod. Žalovaný poskytol byt do užívania len jednej osobe, J. O., ktorý ho užíval v trvaní niekoľkých mesiacov a byt vypratal v priebehu júla 2019 na podnet žalovaného. Iným osobám do užívania byt poskytnutý nebol. Žalovaný poukázala na článok 20 Ústavy Slovenskej republiky, ako aj ústavný princíp nedotknuteľnosti vlastníckeho práva, čo znamená, že nikto nemôže byť zbavený svojho vlastníckeho práva k majetku. Právnickú osobu nemožno považovať za blízku osobu v zmysle § 116 O. z., vo vzťahu ku konateľke žalobkyne a jej rodinným príslušníkom konateľky, ako to uvádza žalobkyňa v odvolaní. Navrhované neodkladné opatrenie by ani teoreticky neposkytlo dočasnú právnu ochranu žalobkyňi, pretože by nezabezpečilo úpravu (stabilizáciu) pomerov. Žalovaný namietal súvis nakladania žalovaného s bytom, s údajne neprispôsobivým konaním užívateľov bytu. Zákaz prenajímať byť rovnako tak nesmeruje k dočasnej úprave a stabilizácii pomerov vo vzťahu k eventuálnym užívateľom bytu, pretože z návrhu nevyplývajú pre užívateľov bytu povinnosti niečo konať, niečoho sa zdržať alebo niečo strpieť. Neodkladné opatrenie by však neprímerane a nenáležite obmedzilo vlastníka bytu. Žalobkyňa mala zvoliť miernejšiu formu opatrenia, smerujúceho priamo voči samotným porušovateľom - iným osobám než žalovaný. Je potrebné vziať do úvahy, že nariadenie neodkladného opatrenia v navrhovanom znení by pre žalovaného vytvorilo právne neakceptovateľnú situáciu, kedy by žalovaný na jednej strane bol zaviazaný k platbe neúnosne vysokých preddavkov do fondu opráv, bez možnosti nakladania s bytom, teda bez možnosti predaja bytu tretím osobám (v snahe o zbavenie sa ťarchy v podobe enormne vysokej nákladovosti spojenej s vlastníctvom bytu). Bol by nútený platiť enormne vysoké preddavky proti svojej vôli, bez možnosti o vymanenie sa spod tejto povinnosti. Z celkového pohľadu, predmetné incidenty sa mali stať v období od 11. mája do 10. júla 2019, teda ide o krátky časový úsek, ktorý objektívne nie je spôsobilý privodiť predaj bytu žalovaného, už vôbec nie v prípade, kedy sám žalovaný zjavne neprispôsobivý nie je. Žalobkyňa netvrdila o osobe žalovaného ako vlastníka, že by sám ohrozoval iných vlastníkov, prípadne narušoval ich pokojné bývanie. Žalobkyňa hoci disponuje absolútnou väčšinou hlasov v rámci schôdze vlastníkov bytov, nevyvolala ani jednu schôdzu, ktorú by venovala riešeniu otázok neprispôsobivých obyvateľov, na ktorých poukazuje v žalobe. Nezaslala žalovanému predžalobnú výzvu na nápravu. Žalovaný vystupuje v spore ako slabšia strana, keďže žalobkyňa disponuje v rámci bytového domu absolútnou väčšinou hlasov na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov, s právom odsúhlasiť akékoľvek úkony v súvislosti s nakladaním s bytom. Žalovaný užívateľa bytu J. O. poučil ohľadom dodržiavania všetkých susedských práv a domového poriadku bytového domu, o čom informoval aj žalobkyňu, v rámci písomnej odpovede, nebol teda pasívny. Žalovaný namietal tvrdenia žalobkyne, že by napomáhal opísanému stavu v bytovom dome. Vo vzťahu k svedeckej výpovedi J. O. z 1. júla 2019, ktorú žalobkyňa použila ako dôkaz v konaní proti žalovanému, žalovaný poukázal na svedeckú výpoveď - čestné vyhlásenie J. O., potvrdené I. J. z 29. júla 2019. Y. O. okrem iného vyhlásil, že pán Y. a pani Križanová ho mali navádzať pod príslubom peňažného prospechu, aby ako svedok krivo svedčil proti žalovanému a podpísal vyhlásenie, ktorého obsah sa nezakladá na pravde. Uvedené osoby tiež mali žiadať, aby ako užívateľ bytu vyhlásil, že žalovaný ho mal navádzať na výtržnosti a útoky voči obyvateľom bytového domu, pričom konateľka mala zasahovať aj do výpovede pána O. na mestskej polícii. V čestnom vyhlásení pán O. uviedol, že žalovaný ho nikdy nenavádzal na akékoľvek protiprávne konanie voči obyvateľom bytového domu. Viackrát ho poučil o riadnom dodržiavaní korektných susedských vzťahov, vrátane dodržiavania nočného pokoja a domového poriadku. Žalovaný má dôvodné pochybnosti o vierohodnosti listinného dôkazu žalobkyne označeného ako svedecká výpoveď z 1. júla 2019 a tiež podanie vyhlásenia nájomcu z 9. júla 2019, pretože totožnosť osoby pána O. mali pred notárom dosvedčiť dvaja bližšie neidentifikovaní svedkovia, totožnosť teda nebola hodnoverne overená. Žalovaný nepozná osobu Q. O., nejde o nájomcu bytu, nikdy nedal povolenie k užívaniu bytu zo strany uvedenej osoby. Pokiaľ ide o ďalšie svedectvá osôb, s označenými osobami sa žalovaný nikdy osobne nerozprával o uvedených záležitostiach, ani ho uvedené osoby nevyhľadali za účelom podania akéhokoľvek vysvetlenia. Ide o skreslené informácie podané zo strany žalobkyne. Žalobkyňa nepreukázala príčinnú súvislosť medzi psychickým stavom konateľky žalobkyne, jej vnučky, a tvrdeniami o porušovaní susedských práv a príslušných udalostiach v bytovom dome. Vzhľadom na odlišné adresy pobytu konateľky žalobkyne, ako aj vnučky konateľky žalobkyne (P. XX, O.) je spochybnené tvrdenie žalobkyne, že ide o obyvateľov bytového domu. Žalovaný

preto navrhol napadnuté rozhodnutie súdu prvej inštancie ako vecne správne potvrdiť a žalobu ako zjavne nedôvodnú zamietnuť. K odvolaniu žalovanej pripojil čestné vyhlásenie Y. O., obsahom ktorého bolo vyhlásenie, že žalovaný ho nikdy nenavádzal na akékoľvek protiprávne konanie voči obyvateľom bytového domu, náležite ho poučil o riadnom dodržiavaní korektných susedských vzťahov, vrátane dodržiavania nočného pokoja, domového poriadku i základných pravidiel slušnosti. Pani L. Križanová s pánom V. Y. ho opakovane 10. júla 2019 navádzali ako užívateľa bytu, ktorého vlastníkom je žalovaný, pod príslubom peňažného prospechu, aby ako svedok krivo svedčil proti žalovanému a podpísal im písomné vyhlásenie s obsahom, ktoré sa nezakladá na pravde. Z elektronickej správy žalovaného adresovanej Ľubici Križanovej vyplývalo, že došlo k okamžitému ukončeniu zmluvy s nájomníkom, tak ako sa spolu dohodli na doriešení celej situácie ohľadom nehnuteľnosti, čím plní ich dohodu, ku ktorej došlo pri spoločnom telefonickom rozhovore ohľadom zabezpečenia pokoja v bytovom dome.

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 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 zrušenie uznesenia súdu prvej inštancie a vrátenie veci na ďalšie konanie a nové rozhodnutie.

5. Neodkladným opatrením sa sleduje procesná ochrana porušeného alebo ohrozeného práva do doby využitia procesných mechanizmov, slúžiacich na realizáciu práva na súdnu ochranu, bez ďalšieho porušovania alebo ohrozovania práva, o ochranu ktorého žalujúca strana žiada.

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. Procesné zabezpečenie má vždy nevyhnutne vzťah ku konkrétnemu hmotnoprávnemu nároku, bez ohľadu na druh neodkladného opatrenia, keďže zjavne nedôvodnému alebo neexistujúcemu nároku nemožno poskytnúť ani ochranu prostredníctvom neodkladného opatrenia. Jeho podstatou je totiž obmedzenie určitých práv a ukladanie subjektívnych povinností rozhodnutím súdu, a to vo vzťahu k slobodným a autonómnym právnym subjektom (porov. Števček, M., Ficová, S., Baricová, J., Mesiarkinová, S., Bajánková, J., Tomašovič, M., a kol. Civilný sporový poriadok. Komentár. Praha: C.H. Beck, 2016).

8. Hoci posúdenie úspešnosti tohto osvedčenia podlieha špecifickým kritériám typickým pre inštitút neodkladného opatrenia, bez osvedčenia dôvodnosti chráneného nároku neprichádza nariadenie neodkladného opatrenia do úvahy. Pri osvedčovaní dôvodnosti a trvania chráneného nároku, teda nároku vo veci samej, je žalobca povinný dosiahnuť tzv. hodnoverné osvedčenie (keďže zjavne nedôvodnému nároku nemožno poskytnúť predbežnú procesnú ochranu). Osvedčené skutočnosti majú preto spĺňať atribút vysokej pravdepodobnosti a súd z nich pri rozhodovaní vychádza. Dosiahnutie náležitej miery pravdepodobnosti rozhodujúcich skutočností z hľadiska hmotného a procesného práva legitimizuje vyhovujúci výrok a teda nariadenie navrhovaného neodkladného opatrenia (porov. Števček, M., Ficová, S., Baricová, J., Mesiarkinová, S., Bajánková, J., Tomašovič, M., a kol. Civilný sporový poriadok. Komentár. Praha: C.H. Beck, 2016).

9. Hodnoverné osvedčenie dôvodnosti a trvania meritórneho nároku môže žalobca dosiahnuť najmä relevantnými skutkovými tvrdeniami a listinnými dôkaznými prostriedkami, ktoré budú viesť k záveru, že miera pravdepodobnosti vyhovenia žalobe je v danom štádiu konania vyššia než pravdepodobnosť jej zamietnutia. Je treba však zdôrazniť, že dokazovanie o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia nie je dokazovaním v rozsahu vyžadovanom v základnom konaní.

10. V posudzovanej veci súd prvej inštancie konštatoval neosvedčenie dôvodnosti a trvania nároku, ktorému sa má poskytnúť ochrana. Hoci žalobkyňa osvedčila podľa záveru súdu prvej inštancie výpisom

z listu vlastníctva, že je vlastníčkou bytov v predmetnom bytovom dome, žalobkyňa je právnickou osobou, ktorej Občiansky zákonník a ani iný všeobecne záväzný právny predpis, právo na ochranu života a zdravia nepriznáva (domáhať sa ochrany života a zdravia môžu v zmysle § 11 O. z. len fyzické osoby). Rovnako tak žalobkyňa podľa záveru súdu prvej inštancie neosvedčila potrebu úpravy pomerov medzi stranami sporu, keďže aj v prípade vyhovenia návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, vzťahovalo by sa na právne úkony vykonané žalovaným po doručení neodkladného opatrenia, teda do budúcnosti (nie späť na právne úkony už vykonané). Preto na zmluvu o nájme bytu vo vlastníctve žalovaného, na základe ktorej súčasní nájomcovia byt žalovaného užívajú, by neodkladné opatrenie podľa názoru súdu prvej inštancie vplyv nemalo. K úprave aktuálnych pomerov by vydaním navrhovaného neodkladného opatrenia nedošlo.

11. Z obsahu spisu vyplýva, že žalobkyňa sa žalobou vo veci samej domáhala nariadenia predaja bytu (vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu ako i k pozemku), podľa ustanovenia § 11 ods. 5 ZoVB, predstavujúceho sankciu za sústavné narušovanie pokojného bývania, ohrozovanie bezpečnosti a porušovanie dobrých mravov v bytovom dome, zo strany nájomcu bytu vo vlastníctve žalovaného a ďalších osôb zdržiavajúcich sa v uvedenom byte. Súd prvej inštancie sa týmto tvrdeným hmotnoprávnym nárokom, ktorému sa neodkladným opatrením mala poskytnúť i procesná ochrana vo forme neodkladného opatrenia, žiadnym spôsobom nezaoberal. V odôvodnení napadnutého uznesenia preto absentoval argumentačný základ posúdenia a vyhodnotenia skutočností, ktoré mali osvedčovať dôvodnosť a trvanie vyššie uvedeného hmotnoprávneho nároku (§ 11 ods. 5 ZoVB), vo vzťahu ku ktorému sa navrhovala procesná ochrana, v dôsledku čoho odvolací súd chýbajúci argumentačný základ nemohol preskúmať.

12. Posúdenie hodnoverného osvedčenia nároku vo veci samej sa má vzťahovať k navrhovaným výrokom súdneho rozhodnutia vo veci samej. Nie je preto zrejmé, z akého dôvodu súd prvej inštancie posudzoval dôvodnosť a trvanie nároku, ktorému sa má poskytnúť ochrana, vo vzťahu k právu na ochranu života a zdravia (ktoré hodnoty sa mohli týkať neodkladnosti úpravy pomerov), keďže navrhovaný výrok súdneho rozhodnutia sa týkal predaja bytu v súvislosti s tvrdeným neoprávneným zásahom do výkonu vlastníckeho práva žalobkyne ako vlastníčky bytu, ktorú skutočnosť mal súd prvej inštancie za osvedčenú. Odvolacia námietka žalobkyne poukazujúca na skutočnosť, že sa žalobou a neodkladným opatrením domáhala poskytnutia ochrany svojmu vlastníckemu právu, ktorým sa súd prvej inštancie nezaoberal, bola dôvodná.

13. O nepreskúmateľné rozhodnutie ide i vtedy, ak z jeho odôvodnenia nevyplýva vzťah medzi skutkovými zisteniami a úvahami súdu pri hodnotení dôkazov na jednej strane a právnymi závermi na strane druhej (ako tomu bolo v danom prípade), vzhľadom na chýbajúcu argumentáciu ohľadom osobitnej obsahovej náležitosti neodkladného opatrenia, a to osvedčenia dôvodnosti meritórneho nároku. Odôvodnenie súdneho rozhodnutia má obsahovať, aké zistenia z konkrétnych dôkazov boli vyvodené a aký majú význam z hľadiska hmotného práva. V odôvodnení rozhodnutia má súd náležite vysvetliť, ako sa vysporiadal s rozhodujúcimi a zistenými skutočnosťami a na akom základe prijal právne závery. Preto ak je rozhodnutie súdu prvej inštancie nepreskúmateľné, lebo neobsahuje zásadné vysvetlenie dôvodov, na základe ktorých súd rozhodol, prichádza do úvahy iba zrušenie rozhodnutia a vrátenie veci súdu prvej inštancie na ďalšie konanie (rozhodnutie Ústavného súdu Slovenskej republiky sp. zn. I. ÚS 226/03).

14. Zákon (CSP) venuje zvýšenú pozornosť odôvodneniu súdneho rozhodnutia, normovaním jeho obsahových náležitostí. Ide o návod čo má odôvodnenie rozhodnutia súdu obsahovať, keďže má význam z hľadiska prostriedku kontroly správnosti rozhodnutia, a to zo strany účastníkov konania, ako i vyššieho súdu, ktorý ho bude preskúmať, ale aj zo strany verejnosti.

15. Rozhodnutie súdu prvej inštancie v prejednávanej veci nezodpovedá vyššie uvedeným požiadavkám, kladeným na odôvodnenie súdneho rozhodnutia. Postráda argumentačný základ k posúdeniu hodnoverného osvedčenia nároku vo veci samej, ktorý by mohol odvolací súd preskúmať.

16. Súd prvej inštancie považoval za neosvedčenú aj potrebu úpravy pomerov medzi stranami sporu (spôsobom navrhovaným žalobkyňou nariadením neodkladného opatrenia), ktorá predstavuje ďalšiu z osobitných obsahových náležitostí návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia. Predovšetkým nie je zrejmé, z akého osvedčeného skutkového stavu súd prvej inštancie pri uvedenom závere vychádzal, keď

konštatoval, že na zmluvu o nájme predmetného bytu by sa nariadené neodkladné opatrenie spätne už vzťahovať nemohlo. Uložením povinnosti nenakladať s nehnuteľnosťou prevodom bytu tretím osobám, sa v uvedenom smere ani nezaoberal (povinnosť nenakladať s nehnuteľnosťou sa pritom podľa názoru súdu vzťahovala len na právne úkony vykonané po doručení neodkladného opatrenia). Žalobkyňa poukazovala na dôvodnosť obavy z prevodu vlastníckeho práva žalovaného na inú osobu, k čomu aj došlo, prevodom nehnuteľnosti vo veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1/2 (výpis z LV č. XXX).

17. Z listinného dôkazu (výpoveď svedka J. O. zo dňa 1.7.2019) priloženého k návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia (č. I. 24), vyplývala tiež skutočnosť vystaňovania nájomcu Y. O. z predmetného bytu žalovaným, čomu zodpovedal potom obsah elektronickej správy žalovaného zo dňa 17. júna 2019, adresovaný Ľ. Križanovej (priložený k vyjadreniu k odvolaniu), ako aj tvrdenia žalovaného, že v byte nájomca, ako ani žalovaný, prípadne tretie osoby, nebývajú (byt neužíva žiadna osoba ani žalovaný).

18. Nesprávne bol konštatovaný v napadnutom rozhodnutí i vzájomný rozpor medzi nárokom vo veci samej, ktorým sa žalobkyňa domáhala nariadenia predaja bytu žalovaného a neodkladným opatrením, ktorým žiadala prevodu bytu zabrániť. Žalobkyňa sa vo veci samej domáha nariadenia predaja bytu ako sankcie žalovaného za porušovanie jeho povinností podľa § 11 ods. 5 ZoVB, pričom sa nejedná o zmluvu o prevode vlastníctva bytu, ale o autoritatívne rozhodnutie a postup štátneho orgánu v súvislosti s prevodom bytu. Zákazom nakladania s nehnuteľnosťami neodkladným opatrením sa sleduje obmedzenie dispozičného práva vlastníka bytu previesť vlastnícke právo k nehnuteľnostiam na tretie osoby, čím sa sleduje ochrana využitím procesných mechanizmov do doby rozhodnutia vo veci samej tak, aby sa žalujúcej strane oplátilo domáhať ochrany svojho nároku do definitívneho skončenia sporu.

19. Podľa § 389 ods. 1 písm. b/ CSP preto odvolací súd zrušil rozhodnutie súdu prvej inštancie a vec vrátil na ďalšie konanie a nové rozhodnutie.

20. Povinnosťou súdu prvej inštancie tak bude v ďalšom konaní, v intenciách pokynov odvolacieho súdu, predovšetkým posúdiť a uviesť argumentačný základ zdôvodňujúci vyhodnotenie hodnoverného osvedčenia nároku vo veci samej, uplatňovaného žalobou, už i s prihliadnutím na nové právne skutočnosti, vrátane prevodu predmetného bytu vo veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1/2, žalovaným ako predávajúcim, tretej osobe (ktorá skutočnosť vyplývala z aktuálneho výpisu z listu vlastníctva č. XXX).

21. Potreba neodkladnej úpravy pomerov alebo obava z ohrozenia exekúcie, ako ďalšia zo zákonom stanovených podmienok pre nariadenie neodkladného opatrenia, bude súdom prvej inštancie posúdená a zdôvodnená tak, aby právnym úvahám zodpovedali skutkové zistenia, osvedčené účastníkmi konania, a to predovšetkým otázka trvania alebo zániku nájmu, vrátane vyhodnotenia potrebnosti neodkladnej úpravy pomerov alebo vážnosti obavy, že exekúcia bude ohrozená.

22. Pri písomnom vyhotovení súdneho rozhodnutia bude súd prvej inštancie, v intenciách vyššie uvedeného právneho názoru odvolacieho súdu, postupovať v súlade s ustanovením § 220 CSP a preskúmateľným spôsobom vyjadriť skutkové zistenia a právne závery, na základe ktorých vec posúdil a rozhodol.

23. Svoj právny záver zdôvodní zo všetkých zákonných hľadísk, ktoré v danej veci prichádzali do úvahy a stranám konania, musí dať odpoveď na podstatné a relevantné argumenty, aby riešenie konkrétneho právneho problému bolo jasné a zreteľne dané (rozhodnutia Ústavného súdu napr. sp. zn. II. ÚS 193/06, III. ÚS 198/07).

24. Súd prvej inštancie bude dbať tiež na to, aby odôvodnenie uznesenia bolo presvedčivé s uvedením skutočností, ktoré považoval za osvedčené a ktoré nie, z akých dôkazov vychádzal a akými úvahami sa pri hodnotení dôkazov riadil a ako vec právne posúdil. Povinnosť súdu riadne odôvodniť rozhodnutie je odrazom práva účastníka na dostatočné a presvedčivé odôvodnenie spôsobu rozhodnutia súdu, ktoré sa vysporiada aj so špecifickými námietkami strán konania.

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.