

Súd: Krajský súd Prešov  
Spisová značka: 8Co/78/2019  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8893899882  
Dátum vydania rozhodnutia: 26. 08. 2019  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Martin Fil'akovský  
ECLI: ECLI:SK:KSPO:2019:8893899882.3

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Prešove v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Martina Fil'akovského a sudcov JUDr. Branislava Brezu a JUDr. Anny Kovaľovej v právnej veci žalobcu: X. B., nar. XX.XX.XXXX, bytom I. N. 1, proti žalovaným: 1. W. W., nar. XX.XX.XXXX, bytom W. XXXX/XX, O. nad G., štátny občan Slovenskej republiky 2. W. W., nar. XX.XX.XXXX, bytom W. XXXX/XX, O. nad G., štátny občan M. republiky, obaja zastúpení JUDr. Ing. Michalom Plentom, advokátom, so sídlom Okulka 19/42, 093 01 Vranov nad Topľou, o vypratanie nehnuteľnosti, o odstránení stavby, o odvolaní žalobcu a žalovaných proti rozsudku Okresného súdu Vranov n/Topľou zo dňa 14.12.2018 č.k. 8C 21/1993-556 takto jednohlasne

### rozhodol:

Potvrďuje rozsudok.

Strany sporu nemajú nárok na náhradu trov odvolacieho konania.

### odôvodnenie:

1. Napadnutým rozsudkom súd prvej inštancie rozhodol tak, že

I. súd zriaďuje vecné bremeno v prospech vlastníka stavby rodinného domu so súpisným číslom XXXX, postaveného na parcele č. XXX, ktorý je zapísaný na liste vlastníctva XXXX, katastrálne územie O. nad G., označený v geometrickom pláne č. OSVT XCXX/XX-XX/XXXX zo dňa 09.09.2008 vyhotoveného Ing. V. Z. zodpovedajúcemu právu vlastníka stavby užívať pozemok označený ako parcela č. XXX/X o výmere 170 m<sup>2</sup>, číslo XXX/X o výmere 22 m<sup>2</sup> a číslo XXX/X o výmere 98 m<sup>2</sup>, katastrálne územie O. nad G., podľa geometrického plánu č. OSVT XCXX/XX-XX/XXXX zo dňa 09.09.2008 vyhotoveného Ing. V. Z. za účelom výkonu vlastníckych práv k stavbe.

II. Ukladá žalovaným v I. a v 2. rade povinnosť spoločne a nerozdielne, na vlastné náklady, odstrániť stavbu skleníka bez súpisného čísla, postaveného na parcele č. XXX, ktorá parcela je zapísaná na liste vlastníctva č. XXXX, katastrálne územie O. nad G., v lehote 3 mesiacov od právoplatnosti rozsudku.

III. Žalovaní v I. a v 2. rade sú povinní spoločne a nerozdielne zaplatiť žalobcovi náklady za zriadenie vecného bremena vo výške 2.850 eur do 60 dní od právoplatnosti rozsudku.

IV. Žiadna zo strán sporu nemá nárok na náhradu trov konania.

V. Geometrický plán č. OSVT XCXX/XX-XX/XXXX zo dňa 9.9.2008 vyhotovený Ing. V. Z. tvorí neoddeliteľnú súčasť rozsudku.

VI. Súd vyhovuje sťažnosti žalovaných v I. a v 2. rade proti uzneseniu vyššieho súdneho úradníka zo dňa 11.6.2008 č.k. XC/XX/XXXX-XXX v odstavci 7. o povinnosti žalovaných v I. a v 2. rade zložiť zálohu na znalecké dokazovanie a toto uznesenie v tejto časti zrušuje.

VII. Žalobca je povinný nahradiť štátu na účet Okresného súdu vo Vranove nad Topľou trovy štátu vo výške 62,- eur v lehote 3 dní od právoplatnosti rozsudku.

VIII. Žalovaní v I. a v 2. rade sú povinní spoločne a nerozdielne nahradiť štátu na účet Okresného súdu Vranov nad Topľou trovy štátu vo výške 62 eur v lehote 3 dní od právoplatnosti rozsudku.

2. V odôvodnení svojho rozhodnutia uviedol, že po vykonanom dokazovaní zistil skutkový stav, podľa ktorého podanou žalobou, ktorá bola podaná na súd ešte dňa 20.6.1991, v pôvodnom konaní pred podaním dovolania, sa pôvodný žalobca domáhal rozhodnutia, ktorým by súd zaviazal žalovaných vypratať parcelu č. XXX o výmere 646 m<sup>2</sup>, ktorá je zapísaná na liste vlastníctva XXXX, katastrálne územie O. nad G.. Pôvodný žalobca vychádzal z toho, že je vlastníkom parcely, na ktorej žalovaní v čase podania žaloby započali stavbu a zároveň žiadal aj o vydanie predbežného opatrenia, ktorým by sa žalovaným v I. a v 2. rade zakázalo pokračovať vo výstavbe domu na parcele č. XXX, ktorá je zapísaná na liste vlastníctva č. XXXX, O. nad G.. Prvotne o podanej žalobe bolo rozhodnuté rozsudkom Okresného súdu Vranov nad Topľou zo dňa 31.03.1992, kde žalovaní boli zaviazaní vypratať nehnuteľnosť a to parcelu č. XXX o výmere XXX m<sup>2</sup> zapísanú na liste vlastníctva XXXX, katastrálne územie O. nad G., pričom tento rozsudok bol potvrdený aj odvolacím súdom Krajský súd Košice, avšak na podané dovolanie tieto rozsudky boli zrušené odvolacím súdom rozsudkom zo dňa 24.11.1992 z dôvodu nesprávneho posúdenia prejudiciálnej otázky vlastníctva k spornej parcele. Vzhľadom na uvedené preto vo veci prejudiciálnej otázky a to vlastníctva k spornej parcele, na ktorej je postavený dom, bolo vedené konanie na Okresnom súde Vranov nad Topľou, pod sp. zn. 8C/878/1993, kde rozsudkom zo dňa 22.01.2002 bolo rozhodnuté, že Kúpna zmluva uzavretá dňa 18.01.1989 medzi žalovanými a nebohou F. W. o prevode nehnuteľností, parcela č. XXX, zapísaná na liste vlastníctva č. XXXX, katastrálne územie O. nad G., je neplatná. Z týchto uvedených dôvodov, keďže žalobca z vykonaného dokazovania mal za preukázané a z listu vlastníctva aj vyplýva, že vlastníkom spornej parcely č. XXX, potom, čo bola kúpna zmluva uzavretá medzi nebohou F. W. a žalovaným vyhlásená za neplatnú, že je vlastníkom tohto pozemku, domáhal sa ochrany svojho vlastníckeho práva a to domáhal sa odstránenia postaveného domu na uvedenej parcele.

3. V priebehu konania z dôvodu úmrtia pôvodného žalobcu ako aj niektorých právnych nástupcov, došlo k ustáleniu aktívnej legitímácie na strane žalobcu, nakoľko bolo preukázané, že nadobúdateľom spornej parcely je žalobca a teda, že má aktívnu legitímáciu.

4. V konaní tiež bolo preukázané, že pasívne legitimovanými sú žalovaní, ktorí sú zapísaní ako vlastníci domu, ktorý je zapísaný na spornej parcele. Voči uvedenej žalobe sa žalovaní bránili obranou, že predmetný sporný pozemok kúpili v domnení, že predávajúca je vlastníčkou tejto parcely. Na uvedenú stavbu bolo vydané aj stavebné povolenie, teda stavba bola postavená legálne, a vzhľadom na túto situáciu, ktorú nezapríčinili, snažili sa so žalobcom dohodnúť a to ponúkli mu výmenu pozemku, resp. žiadali odkúpenie spornej parcely, avšak cena, ktorá bola navrhnutá zo strany žalobcu, bola pre nich neprijateľná. Z dôvodu, že uvedenú parcelu nadobudli dobromyseľne a stavbu postavili v súlade so stavebným povolením a z dôvodu, že v uvedenom dome bývajú žalovaní, iné možnosti bývania nemajú, v tomto dome býva aj ich dcéra, žiadali žalobu zamietnuť.

5. V konaní znaleckým dokazovaním bolo zisťované, aké stavby sa nachádzajú na spornej parcele vo vlastníctve žalobcu. Zo znaleckého posudku znalca Ing. V. Z. vyplýva, že na parcele č. XXX, zapísanej na liste vlastníctva č. XXXX, katastrálne územie O. nad G. je postavený rodinný dom. Pre účely výkonu vlastníckeho práva k tomuto domu a to k rozsahu nevyhnutnej plochy, uvedený znalec vyhotovil zameranie a zakreslil predmetné plochy potrebné na nevyhnutný výkon vlastníckeho práva a to tak, že tieto plochy označil parcelnými číslami XXX/X, XXX/X a XXX/X, ako sú zakreslené v geometrickom pláne zo dňa 9.9.2008. Týmto znaleckým dokazovaním mal súd za preukázané, že na parcele vo vlastníctve žalobcu sa nachádza dom vo vlastníctve žalovaných. Hospodárska budova podľa zakreslenia znalca sa na spornej parcele nenachádza.

6. Na začiatku právneho sporu medzi účastníkmi bolo sporné, kto je vlastníkom pozemku, nakoľko právny predchodca žalobcu tvrdil, že on je vlastníkom pozemku a žalovaní mali za to, že oni sú vlastníkom pozemku, na ktorom je postavený dom. Právny predchodca žalobcu vychádzal pri podaní žaloby zo svojho skutkového tvrdenia bez predloženia dôkazu a to, že predmetnú nehnuteľnosť

nadobudol od F. W. písomnou zmluvou zo dňa 01.12.1955, ktorú však stratil. Takisto aj žalovaní vychádzali z toho istého tvrdenia, že aj oni nadobudli nehnuteľnosť, na ktorej stavajú dom, taktiež od F. W.. Neskôr bola predložená súdu písomná zmluva z 01.12.1955, ktorú mali uzavrieť právny predchodca žalobcu a F. W. na nehnuteľnosť. Obe strany teda tvrdili a predložili dve zmluvy, na základe ktorej kúpili predmetnú nehnuteľnosť. Keďže existovali tu dve kúpne zmluvy na tú istú nehnuteľnosť, právny predchodca žalobcu podal žalobu o neplatnosť kúpnej zmluvy uzatvorenej medzi F. W. a žalovanými, o ktorej súd rozhodol, že táto kúpna zmluva na predmetný pozemok je neplatná a preto súdom bolo rozhodnuté, že vlastníkom nehnuteľnosti je právny predchodca žalobcu. Táto sporná skutočnosť medzi stranami sporu sa vyriešila a preto základ sporu a to kto je vlastníkom pozemku, už nebol medzi účastníkmi sporný. Predmetom konania ostalo vypratanie nehnuteľnosti.

7. Z vykonaného dokazovania vyplynulo, že žalovaní, keďže sa domnievali, že ich kúpna zmluva uzavretá s F. W. na predmetnú parcelu je perfektná, požiadali o vydanie stavebného povolenia. Toto stavebné povolenie im bolo vydané s tým, že následne bola stavba čiastočne zastavená a následne opäť bolo stavebné povolenie opätovne povolené a následne po vykonaní stavby bolo dokonca vydané aj kolaudačné rozhodnutie na užívanie stavby a je zapísaná na liste vlastníctva.

8. Na základe týchto skutočností teda nastal osobitný vecno-právny vzťah medzi žalobcom a žalovanými, kedy stavba je postavená na pozemku, ktorý je vo vlastníctve inej osoby. Tento právny vzťah upravuje § 135c Občianskeho zákonníka, ktorý upravuje aj spôsob vyrovnania vzťahu medzi vlastníkom pozemkov a vlastníkom stavieb, ktoré boli zriadené na týchto pozemkoch bez toho, aby mal vlastník stavby priamo právo na zriadenie stavby na tomto pozemku.

9. Stavba je neoprávnenou vtedy, ak ju niekto stavá na cudzom pozemku bez toho, aby mu svedčal právny titul umožňujúci zriadiť na cudzom pozemku stavbu. O neoprávnenú stavbu ide v praxi vtedy, keď stavebník nie je vlastníkom pozemku a k pozemku nemá ani iný relevantný právny titul napríklad právo nájmu, užívacie právo atď.

10. Neoprávneným stavebníkom je fyzická alebo právnická osoba, ktorá buď nie je vôbec oprávnená užívať pozemok alebo je oprávnená ho užívať na iný účel. Nejde teda len o prípady, kedy príslušný stavebný úrad nevydal stavebné povolenie, ale v praxi sa vyskytujú prípady, kedy stavebné povolenie bolo vydané napriek tomu, že stavebník riadne nepreukázal právny vzťah, ktorý by ho oprávňoval zriadiť na pozemku stavbu spojenú so zemou pevnými základmi. Aj v danom prípade nastala skutočnosť, kedy žalovaným bolo vydané povolenie, pretože stavebný úrad vychádzal z toho, že stavebníci sú aj vlastníkom pozemku, na ktorom sa má postaviť stavba. Až neskôr v konaní o určenie neplatnosti zmluvy medzi žalovanými a F. W. bolo preukázané, že zmluva je neplatná a teda žalovaní nemohli nadobudnúť vlastníctvo k pozemku a teda až následne bolo preukázané, že táto stavba je neoprávnená. V čase začatia stavby možno konštatovať, že stavba bola oprávnená, nakoľko žalovaní uzavreli kúpnu zmluvu na nehnuteľnosť a vychádzali pritom z údajov v tom čase uvedených v katastri nehnuteľnosti. Jednoznačne však možno konštatovať, že predmetná stavba nie je čiernou stavbou, teda ktorá by bola postavená bez príslušných administratívnych predpisov a rozhodnutí a taktiež možno jednoznačne konštatovať, že v čase vzniku stavby táto stavba bola oprávnená.

11. Žalobca viackrát opakovane súdu uviedol, že chce nehnuteľnosť vypratať.

12. Základným ústavným právom je rovnosť vlastníckeho práva. Ak dôjde k stretu vlastníckych práv, je potrebné poskytnúť ochranu tomu právu, ktorého obsahom sú vyššie hodnoty a umožňuje účelnejšie využitie. Teda súd musí zvážiť, ktorému vlastníckemu právu poskytne ochranu, teda právu vlastníctva stavby alebo právu vlastníctva pozemku. S poukazom na judikatúru vzťahujúcu sa k predmetnej veci, sa za neoprávnenú stavbu považuje aj stavba, ktorá síce bola postavená oprávnene, ale právo existencie stavby zaniklo.

13. Zákonodarca pri tvorbe právneho predpisu spravidla vychádza z toho, čo je bežné, z tzv. normálnych prípadov, pričom osobitné, špecifické situácie, ktoré život prináša, môžu uniknúť jeho pozornosti. V takýchto prípadoch nemôžu súdy postupovať formalisticky a zohľadniť iba doslovné znenie zákona, ktorého aplikácia môže mať protiústavné dôsledky. V prípadoch medzery zákona, ak sú dané podmienky pre dotváranie práva súdom, je súd k dotváraniu práva nielenže oprávnený, vychádzajúc z princípu

rovnosti, dokonca povinný. Inštitút analógie je tak legitímnou metódou aplikácie práva a využíva sa v prípadoch, ak určitý spoločenský vzťah nie je upravený konkrétnym ustanovením príslušného zákona, resp. iného právneho predpisu (analogia legis), resp. ak existuje spoločenský vzťah, na ktorý nepamätá právna norma, ktorá by ho regulovala (analogia iuris) (uznesenie Ústavného súdu SR zo 16. Októbra 2018, sp. zn. III. ÚS 388/2018, zdroj: [ustavnysud.sk](http://ustavnysud.sk); spracovanie: [najpravo.sk](http://najpravo.sk)).

14. V konaní, vzhľadom na vykonané dokazovanie a rozhodnutia, možno konštatovať, že predmetný dom na spornej parcele, vzhľadom na vývoj skutkových okolností, v súčasnosti danú stavbu je nutné považovať za neoprávnenú, nakoľko charakter neoprávnenosti jej vyplýva z dokazovania, že kúpna zmluva, ktorou žalovaní kúpili pozemok na stavbu domu, bola vyhlásená za neplatnú. Na začiatku výstavby žalovaným bolo vydané stavebné povolenie, toto však bolo pozastavené a následne po rozhodnutí v konaní sp.zn. 6C/468/91 bolo vydané rozhodnutie, ktorým sa povolilo pokračovať vo výstavbe rodinného domu. V spornom konaní bolo vydané síce neodkladné opatrenie dňa 20.5.1992, avšak toto neodkladné opatrenie, ktorým sa zakázalo pokračovať vo výstavbe rodinného domu, platilo len do právoplatného skončenia konania sp. zn. 6C/468/91. Ďalšie rozhodnutia, ktoré by žalovaným zakázali vo výstavbe rodinného domu, vydané neboli.

15. V danej prejednávanej veci nastali skutkové okolnosti, kedy na cudzom pozemku bola postavená neoprávnená stavba. Vlastník pozemku a vlastník domu, ktorý je postavený na pozemku, sú rozdielne osoby. Na uvedenú právnu situáciu, kedy vlastník stavby v čase začatia stavby mal vlastnícke právo, avšak neskôr v konaní vývojom udalostí nastane skutočnosť, že vlastník stavby toto právo stratil, zákon výslovne neupravuje. Zákon v § 135c Občianskeho zákonníka upravuje iba situáciu, ak niekto zriadi stavbu na cudzom pozemku. Vzhľadom však na judikatúru, ktorá hovorí, že ak aj v čase začatia stavby táto stavba bola oprávnená, avšak ak v priebehu existencie tejto stavby toto právo zanikne, sa považuje za stavbu neoprávnenú, súd vzhľadom na chýbajúcu presnú úpravu tejto skutkovej situácie použil na usporiadanie rozdielných vlastníkov pozemku a stavby obdobnú úpravu uvedenú v § 135c Občianskeho zákonníka. Súd na danú právnu situáciu použil analógiu zákona - § 135c Občianskeho zákonníka. Uvedené ustanovenie upravuje postup, ako je možné usporiadať uvedenú situáciu rozdielných vlastníkov stavby a rozdielných vlastníkov nehnuteľnosti. Podľa § 135c Občianskeho zákonníka, v prvom rade je potrebné skúmať, či podanému návrhu na odstránenie stavby je možné vyhovieť, alebo či toto odstránenie stavby by nebolo účelné. Súd zistil, že odstránenie tejto stavby jednak by nebolo účelné a nebolo by ani v súlade s dobrými mravmi, nakoľko v konaní bolo preukázané, že v čase začatia tejto stavby žalovaní boli dobromyseľní v tom, že právo stavať stavbu na parcele im patrí, nakoľko vychádzali z kúpnej zmluvy, ako aj z vydaného stavebného povolenia, a navyše, bolo preukázané, že v uvedenom dome okrem žalovaných, ktorí nemajú iné možnosti zabezpečenia bývania, býva ešte aj ich dcéra. Preto do úvahy by prichádzalo prikázať stavbu do vlastníctva vlastníkovi pozemku. S tým však vlastník pozemku nesúhlasil. Ďalej tu bola navrhnutá aj ďalšia možnosť a to odkúpenie spornej parcely, kde však účastníci sa nedohodli na cene tohto pozemku. Taktiež bola navrhnutá aj ďalšia možnosť a to možnosť zámeny pozemku, čo však nebolo odsúhlasené zo strany žalobcu. Preto súd pristúpil k usporiadaniu rozdielných vlastníkov pozemku a stavby tak, vzhľadom nato, že nebolo by vhodné pristúpiť k odstráneniu stavby, vzhľadom na to, že táto slúži na bývanie, a to zriadil vecné bremeno za náhradu na parcely, ktoré sú nevyhnutné na výkon vlastníckeho práva k stavbe.

16. Za účelom zistenia nevyhnutného rozsahu výkonu vlastníckeho práva súd znalcom dal zamerať parcely okolo domu a pod domom na výkon nevyhnutného vlastníckeho práva. Tieto boli zamerané geometrickým plánom Ing. V. Z. č. OSVT XC/XX/XX-XX/XXXX zo dňa 19.06.2008, overený dňa 25.07.2008. Ďalej za účelom stanovenia hodnoty náhrady za zriadenie tohto vecného bremena súd ustanovil znalca, pričom súd uložil znalkyni, aby táto ohodnotila cenu parciel potrebných na nevyhnutný výkon vlastníckeho práva. Súd tak vychádzal z toho, že vzhľadom na dĺžku doby konania, ktoré je vedené a teda tým aj spojená dĺžka doby, kedy vlastník pozemku je obmedzený vo výkone svojho vlastníckeho práva, súd mal zato, že je vhodné oceniť parcely, ktoré sú potrebné na výkon vlastníckeho práva, cenou týchto parciel a nie iba cenou náhrady vecného bremena. Ustanovená znalkyňa Ing. S. N. stanovila trhovú hodnotu parciel a to číslo XXX/X, XXX/X, XXX/X, ktoré sú označené ako nevyhnutné výkon vlastníckeho práva cenou vo výške 2.850,- eur. Preto súd zaviazal žalovaných zaplatiť žalobcovi ako náklady za zriadenie vecného bremena túto cenu stanovenú znaleckým posudkom. Súd, vzhľadom na výšku tejto sumy, stanovil žalovaným povinnosť 60 dní. Súd pri zohľadnení zriadenia vecného bremena a nevyhoveniu žaloby v časti odstránenia stavby zo spornej parcely vychádzal aj zo skutočností, ktoré sú

na strane žalobcu. Súd zistil, že žalobca má zabezpečené bývanie, býva v dome a teda sporná parcela nie je potrebná pre žalobcu na výkon práva, aby si zabezpečil bývanie.

17. Súd pri stanovení náhrady, ako náhrady ceny pozemku, vychádzal aj z toho, že charakter vecného bremena a to právo užívať predmetné parcely na výkon vlastníckeho práva k stavbe - domu bude trvať počas celej existencie stavby, úplne znemožňuje vlastníkovi pozemku užívať tento pozemok, brať z neho plody a úžitky, a preto určil hodnotu odplaty za zriadenie vecného bremena vo výške všeobecnej trhovej hodnoty pozemku stanovenej znalcom.

18. Zo znaleckého posudku Ing. Z. ďalej súd zistil, že na uvedenej spornej parcele sa nachádza ešte stavba skleníka bez súpisného čísla. N. súd mal zato, že stavba sa považuje za neoprávnenú, táto stavba, stavba skleníka nie je nevyhnutnou stavbou na výkon vlastníckeho práva, nebolo jej vydané ani stavebné povolenie, súd v tejto časti považoval žalobu za dôvodnú a uložil povinnosť žalovaným odstrániť túto neoprávnenú stavbu, ktorá navyiac nie je nevyhnutná na výkon práva bývania.

19. Súd vec právnej posúdil podľa ust. § 120 ods. 2, § 123, § 124, § 135c ods. 1, ods. 2, ods. 3 Občianskeho zákonníka, článku 20 ods. 1 Ústavy Slovenskej republiky, § 185 ods. 2 Civilného sporového poriadku a § 88 ods. 1 Stavebného zákona a dospel k nasledovným záverom.

20. Pri ustanovení znalca za účelom stanovenia trhovej ceny parciel za účelom stanovenia náhrady za vecné bremeno, uznesením zo dňa 11.06.2018 uložil účastníkom konania aj zložiť zálohu na toto dokazovanie po 100 eur. Táto záloha zo strany žalobcu ani žalovaných splnená nebola, preto, keďže znalec v danej právnej veci podal znalecký posudok, za ktorý mu patrí odmena, Okresný súd Vranov nad Topľou vyplatil zo štátnych prostriedkov odmenu znalkyni vo výške 124,- eur. Podľa záznamov učtarne, táto odmena bola znalkyni vyplatená a preto súd rozhodol tak, že podľa pomeru úspechu strán sporu, teda kedy každý zo strán bola úspešná v polovici, zaviazal tieto strany na polovicu týchto trov štátu na náhradu v polovici.

21. Navyiac, súd zisťuje, že voči predmetnému uzneseniu, ktoré vydal vyšší súdny úradník, o povinnosti účastníkov podať zálohu na znalecké dokazovanie po 100 eur, kde na zloženie zálohy na znalecké dokazovanie boli zaviazaní aj žalovaní, títo voči predmetnému uzneseniu podali sťažnosť. Keďže súd rozhodol tak, že odmena znalkyni bola vyplatená zo štátnych prostriedkov, súd na základe sťažnosti žalovaných toto uznesenie zrušil, nakoľko povinnosť zložiť zálohu na znalecké dokazovanie zanikla tým, že táto odmena bola vyplatená zo štátnych prostriedkov. V konečnom rozhodnutí súd priznal štátu uvedené vyplatené trovy voči každej strane v polovici, t.j. podľa pomeru úspechu.

22. Na záver súd dopĺňa, že v danom prípade odstránenie stavby na náklady stavebníka by nebolo prípustné, pretože na začiatku stavby stavebník bol dobromyseľný v tom, že stavia stavbu na svojom pozemku, ktorý mu patrí keďže vychádzal z kúpnej zmluvy, ktorú uzatvoril s F. W. a v dôsledku toho mu bolo vydané aj stavebné povolenie, aj keď neskôr bolo zastavené a bolo vydané aj predbežné opatrenie, následne žalovaným bolo vydané aj kolaudačné rozhodnutie a ďalej je potrebné viať do úvahy zreteľ na to, že v tomto dome bývajú žalovaní spolu so svojimi deťmi a vzhľadom na využitie tejto stavby, skutočnosť, že žalovaní nevlastnia inú nehnuteľnosť, kde by prichádzalo do úvahy bývanie, žalobca vlastní nehnuteľnosť, kde býva a teda má zabezpečené bývanie. Odstránenie stavby vzhľadom na tieto skutkové okolnosti prípadu by bolo v rozpore s dobrými mravmi.

23. Účelnosť odstránenia neoprávnené zriadenej stavby je treba vždy hodnotiť s prihliadnutím na všetky okolnosti a povahu každého jednotlivého prípadu. V rámci voľnej úvahy musí súd prihliadnuť aj na to, či by odstránenie stavby nebolo v rozpore s dobrými mravmi. Prihliada sa najmä na povahu a rozsah hospodárskej straty, ktorá by odstránením stavby vznikla, na to či vlastník stavby a jeho rodina v stavbe býva, aký je rozsah zastavaného pozemku, či vlastník stavby vedel, že stavia na cudzom pozemku, či naopak staval v dobrej viere, že mu pozemok patrí. Súd musí v týchto prípadoch porovnať hospodársku a inú stratu, ktorá by odstránením stavby vznikla so záujmom na ďalšom využití stavby (porovnaj rozhodnutie Najvyššieho súdu Českej republiky spisová značka 22Cdo/432/2002 a uznesenie Najvyššieho súdu Českej republiky z 11.07.2005 spisová značka 2Cdo/178/2005.

24. Úvaha odstránenia stavby má svoje miesto iba v prípadoch, ak stavba bola celkom alebo sčasti vybudovaná na pozemku, ku ktorému stavebníkovi nesvedčalo vôbec od počiatku stavby vlastnícke

právo. Súd preto návrh na vypratanie stavby zamietol a ďalšie možnosti, ktoré prichádzajú do úvahy, ako sú uvedené v § 135c ods. 2 a 3 Občianskeho zákonníka, súd nepoužil vzhľadom na jednoznačne odmietavé stanovisko žalobcu k týmto dvom možnostiam, keďže jednoznačne chce vlastníctvo naďalej k nehnuteľnosti mať a chce využívať práva, ktoré mu prislúchajú k tomuto vlastníctvu tak, ako toto jeho vlastníctvo chráni ústava. Vyriešiť tento vzťah, kedy vlastníkom stavby a vlastníkom pozemku je rôzna osoba, môžu ešte žalovaní a to podaním žaloby na tunajšom súde na odstránenie tohto stavu. Občiansky zákonník túto situáciu nevylučuje a počíta s ňou v § 120 ods. 2 Občianskeho zákonníka.

25. Žalobca v konaní nenavrhol vykonať žiadne dôkazy. Právny zástupca žalovaných navrhol doplniť dokazovanie a to ocenenie všetkých plôch (skleník + hospodárska budova vrátane prístupovej cesty k nim), a to v prípade, že dôjde k zriadeniu vecného bremena. Keďže však súd vecné bremeno nezriadil, nevykonali ani tento dôkaz.

26. Žalobca v podanom odvolaní navrhol, aby odvolací súd napadnutý rozsudok zmenil tak, že jeho žalobe vyhovie, alebo aby rozsudok zrušil a vec vrátil súdu prvej inštancie na ďalšie konanie a nové rozhodnutie.

27. Poukázal ďalej na to, že od začiatku sa v tomto konaní domáha toho, aby pozemok, ktorý vlastní, bol bez stavby a teda, aby žalovaní z tohto pozemku všetky stavby odstránili.

28. Napriek tomu, že žalovaní vedeli o tomto konaní, stavali stavbu ďalej.

29. Pokračovali v stavaní domu aj potom, čo im to súd zakázal predbežnými opatreniami z 27.08.1990 a 20.05.1992 a to do právoplatného skončenia súdneho konania vedeného pod sp. zn. 6C 468/91 na Okresnom súde vo Vranove n/Topľou.

30. Nesúhlasí s tým, že človek môže postaviť stavbu na cudzom pozemku - stavia ďalej, hoci mu to súd zakáže a nakoniec sa nič nestane. Stavba (ktorá bola vlastne zakázaná - pokračovanie v jej stavaní bolo zakázané) stojí ďalej a žalobca stratil svoj pozemok. Týmto rozhodnutím súdu mu bol trvale znehodnotený pozemok. Stavba tam už bude stáť trvale, veď vecné bremeno bude tento stav zachovávať.

31. Podľa názoru odvolateľa je náhrada za vecné bremeno vo výške 2.850 eur veľmi nízka. Znalecké ocenenie pozemku nezohľadňuje reálnu trhovú hodnotu tohto pozemku.

32. Žalovaní v podanom odvolaní navrhli napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie zrušiť a vec vrátiť na nové konanie.

33. Podľa názoru odvolateľov, súd prvej inštancie rozhodol „ultra petitum“ a priznal žalobcovi právo, o ktorom výslovne prehlásil, že ho nechce.

34. Poukázali ďalej na to, že pri stavbe rodinného domu na pozemku p.č. XXX boli dobromyseľní v tom, že právo stavať stavbu na parcele im patrí, nakoľko vychádzali z kúpnej zmluvy na tento pozemok, ako aj z vydaného stavebného povolenia. Rozsudok OS Vranov n/Topľou, ktorým bola táto zmluva vyhlásená za neplatnú, nadobudol právoplatnosť dňa 16.05.2005, teda dávno po skolaudovaní a začatí užívania tohto rodinného domu.

35. V priebehu konania žalovaní žalobcovi niekoľkokrát navrhli, aby došlo k zmierlivému vyporiadaniu jeho nárokov.

36. Navrhovali možnosť, že od neho odkúpia predmetný pozemok - p.č. XXX o výmere 611 m<sup>2</sup>, zapísaného na LV č. XXXX, prípadne, aby s nimi uzavrel zámennú zmluvu, ktorej predmetom by bola zámena nehnuteľnosti. Aj naďalej majú záujem odkúpiť tento pôvodný pozemok.

37. Napokon v podanom odvolaní uviedli, že ak sa odvolací súd domnieva, že aplikácia ustanovenia § 135c Občianskeho zákonníka je správna, tak majú za to, že sa malo zriaďovať vecné bremeno nielen na rodinný dom, ale aj k častiam parciel, na ktorých stojí príslušná hospodárska budova, skleník, vrátane prístupovej cesty k nim. Ak by sa tieto plochy, stavby vyčlenili z „vecného bremena“, znehodnotil by sa

tým podstatne aj celý komplex predstavovaný domom a hospodárskymi budovami za ním. Nie je únosné dovoliť zničenie hospodársky významných už vytvorených hodnôt.

38. Odvolací súd v zmysle zásad ustanovení § 379, § 380 a § 381 CSP preskúmal napadnutý rozsudok spolu s konaním, ktoré mu predchádzalo, vec prejednal bez nariadenia pojednávania a zistil, že odvolanie žalobcu a žalovaných nie je opodstatnené.

39. Vo veci sa v dostatočnom rozsahu zistil skutkový stav a zo zistených skutočností bol vyvodený správny právny záver. Keďže ani v priebehu odvolacieho konania sa na týchto skutkových a právnych zisteniach nič nezmenilo, odvolací súd si osvojil náležité a presvedčivé odôvodnenie rozhodnutia prvoinštančným súdom, na ktoré v plnom rozsahu odkazuje.

40. Len na zdôraznenie správnosti napadnutého rozsudku je potrebné poukázať na nasledovné.

41. Z obsahu spisu odvolací súd zistil (č.l. 569), že Ústavný súd Slovenskej republiky v Náleze zo dňa 13.11.2018 č.k. III. ÚS 247/2018 - 38 okrem iného rozhodol, že základné právo X. B. na súdnu ochranu podľa článku 46 ods. 1 Ústavy Slovenskej republiky a základné právo na prerokovanie jeho vecí bez zbytočných prietahov podľa článku 48 ods. 2 Ústavy Slovenskej republiky, ako aj právo na prejednanie jeho záležitosti v primeranej lehote podľa článku 6 ods. 1 Dohovoru o ochrane ľudských práv a základných slobôd, postupom Okresného súdu Vranov n/Topľou v konaní vedenom pod sp. zn. 8C 21/1993 porušené boli.

42. Ústavný súd v odôvodnení svojho rozhodnutia (bod 26., 27.) uviedol, že Ústavný súd SR vo svojej predchádzajúcej judikatúre už poukázal na to, že nielen nečinnosť, ale aj neefektívna, resp. nesústredená činnosť štátneho orgánu (všeobecného súdu) môže zapríčiniť porušenie ústavou zaručeného práva na prerokovanie vecí bez zbytočných prietahov, ak činnosť štátneho orgánu nesmerovala k odstráneniu právnej neistoty týkajúcej sa tých práv, kvôli ktorým sa sťažovateľ obrátil na štátny orgán, aby o jeho veci rozhodol (obdobne napr. IV. ÚS 22/02, IV. ÚS 380/18, III. ÚS 103/09, I. ÚS 7/2011).

43. Ako už bolo uvedené v súvislosti s posudzovaním dĺžky napadnutého konania, Ústavný súd SR už vo svojej predchádzajúcej judikatúre vyslovil, že z ústavnoprávneho hľadiska je neprijateľné, aby právna neistota v konaní pred všeobecným súdom nebola odstránená ani po uplynutí takmer 24 rokov od jeho začatia (m.m. napr. IV. ÚS 260/04, IV. ÚS 127/08).

44. V tomto kontexte odvolací súd poukazuje na komentár k Občianskemu zákonníku (Peter O. a kolektív, IURA EDITION, 2010, s. 330), v ktorom v súvislosti s ustanovením § 135c OZ autor uviedol nasledovné:

„Niektorí autori zastávajú názor, že ak s tým vlastník nesúhlasí, súd mu nemôže prikázať stavbu za náhradu; v takomto prípade súd posúdi aplikáciu ods. 3 alebo žalobu musí zamietnuť pre jej neopodstatnenosť. Iní autori argumentujú tým, že súd nie je viazaný petítom, a preto ak nemôže prikázať stavbu za náhradu, zriadi najmä vecné bremeno podľa ods. 3. Žalobu však nezamietne, pretože tým by sa nevyriešil sporný právny vzťah do budúcnosti.“

45. Ak za stavu uvedenom v hore citovanom Náleze Ústavného súdu SR sa súd prvej inštancie priklonil pre vyriešenie 25 rokov trvajúceho sporného právneho vzťahu, podľa názoru odvolacieho súdu nemožno tomuto postupu nič vyčítať.

46. Strany sporu v tomto konaní prezentujú svoje nezmieriteľné stanoviská.

47. Kým žalobca výlučne navrhuje odstrániť všetky stavby na náklady toho, kto stavbu zriadil (§ 135c ods. 1 OZ), žalovaní vytrvalo poukazujú na to, že nehnuteľnosť vo vlastníctve žalobcu chceli a chcú odkúpiť, či realizovať výmenou za inú parcelu.

48. V podanom odvolaní, čo sa týka ustanovenia § 135c OZ uviedli, že ak sa odvolací súd domnieva, že aplikácia ustanovenia § 135c OZ je správna, tak majú za to, že sa malo zriaďovať vecné bremeno nielen na rodinný dom, ale aj k častiam parcel, na ktorých stoja príslušná hospodárska budova, skleník, vrátane

prístupovej cesty k ním. Ak by sa tieto plochy stavby vyčlenili z vecného bremena, znehodnotil by sa tým podstatne aj celý komplex predstavovaný domom a hospodárskymi budovami za ním. Táto požiadavka je naliehavá, pretože nie je únosné dovoliť zničenie hospodársky významných už vytvorených hodnôt; a vzhľadom na to, že vrátenie do predošlého stavu s poukazom na okolnosti prípadu nie je možné.

49. K uvedenej odvolacej námietke odvolací súd uvádza, že s touto sa súd prvej inštancie v odôvodnení svojho rozhodnutia náležitým spôsobom vypořiadal (bod 68., 69.).

50. Sklenník, na rozdiel od rodinného domu, v ktorom žalovaní bývajú, nemôže podliehať takým prísny kritériám, čo sa týka účelnosti odstránenia neoprávnene zriadenej stavby.

51. Argumenty, že aplikáciou ustanovenia § 135c ods. 1 OZ dôjde k zničeniu hospodársky významných a už vytvorených hodnôt, sú bez ďalšieho bez právneho významu.

52. Napokon na argumenty žalovaných v podanom odvolaní týkajúcich sa usporiadania pomerov medzi vlastníkom pozemku a vlastníkmi stavby - odkúpenie celého pozemku, t.č. XXX o výmere 611 m<sup>2</sup>, či zámena tohto pozemku za iný pozemok nemožno prihliadať, pretože súd nemôže svojim rozhodnutím opierajúcim sa o ustanovenie § 135c ods. 3 OZ zmeniť vlastnícke právo k týmto nehnuteľnostiam.

53. Ak teda súd prvej inštancie na základe geometrického plánu zriadil stavebníkovi vecné bremeno, ktoré je účelovo zamerané a súčasne aj obmedzené na nevyhnutný výkon vlastníckych práv neoprávneného stavebníka k stavbe - postupoval správne.

54. K argumentom žalobcu v podanom odvolaní, že stavba (ktorá bola vlastne zakázaná - pokračovanie v jej stavaní bolo zakázané) stojí ďalej a žalobca stratil svoj pozemok, odvolací súd uvádza nasledovné.

55. Súd prvej inštancie po vykonanom dokazovaní zistil, že rozhodnutie o stavebnom povolení nadobudlo právoplatnosť 28.08.1990 a 12.09.1990 bolo vydané rozhodnutie o zákaze výstavby.

56. V rovnakom období v konaní č.k. 4C 254/90 súd vydal predbežné opatrenie, ktoré stranám doručil 27.08.1990.

57. Následne dňa 20.05.1992 bolo vydané neodkladné opatrenie, ktorým sa zakázalo žalovaným pokračovať vo výstavbe rodinného domu na parcele č. XXX do právoplatného skončenia konania pod sp. zn. 6C 468/91.

58. Dňa 07.05.1993 Obvodný úrad pre životné prostredie vo Vranov n/Topľou - odd. ÚRaŠSS vydal rozhodnutie, ktorým povolil stavebníkovi W. W. a manželke W. pokračovať so stavebnými prácami na novostavbe rodinného domu na parcele č. XXX k. ú. O. n/G., začatej na základe stavebného povolenia zo dňa 21.08.1990. V odôvodnení uvedeného rozhodnutia Obvodný úrad pre životné prostredie vo Vranove n/Topľou uviedol, že na základe žiadosti mu Okresný súd vo Vranove n/Topľou v liste zo dňa 05.05.1993 oznámil, že obidve uznesenia o zastavení stavebných prác, ktoré vydal OS Vranov n/Topľou boli časovo obmedzené a keďže obidve konania boli právoplatne skončené, odpadol dôvod zastavenia stavebných prác, a preto Stavebný úrad rozhodol tak, ako je uvedené vo výroku tohto rozhodnutia.

59. Z obsahu spisu je ďalej zrejmé (č.l. 93), že žalobca dňa 11.05.1993 doručil súdu ďalší návrh na vydanie predbežného opatrenia rovnakého obsahu ako boli vydané skôr s nasledovným odôvodnením:

„Predbežným opatrením z 23.06.1990 č.k. 4C 254/90-16 bolo žalovaným v 1. a 2. rade to isté zakázané a keďže žalobca spor vyhral, toto predbežné opatrenie stratilo platnosť a žalobca viedol výkon rozhodnutia. Najvyšší súd SR však pôvodný rozsudok zrušil a vec vrátil na nové konanie a rozhodnutie a žalovaní v 1. a 2. rade využívajú ihneď túto situáciu a pokračujú v stavbe.“

60. Tento návrh bol súdom prvej inštancie uznesením zo dňa 19.07.1993 zamietnutý a Krajský súd v Košiciach uznesením zo dňa 26.10.1993 toto rozhodnutie potvrdil.

61. Tvrdenie žalobcu, že žalovaní si svojvoľne a proti zákazu vydaného súdom na cudzom pozemku postavili dom, nemožno preto považovať za tvrdenie, ktoré by mohlo spochybniť správnosť záverov

súdu prvej inštancie vo vzťahu k rozhodnutiu, ktorým súd návrhu žalobcu na odstránenie tejto stavby nevyhovel.

62. Náhrada za vecné bremeno bola vyčíslená znalkyňou Ing. S. N., ktorá stanovila trhovú hodnotu parcel č. XXX/X, XXX/X, XXX/X.

63. Len na samotné konštatovanie žalobcu v podanom odvolaní, že toto znalecké ocenenie pozemku nezohľadňuje reálnu trhovú hodnotu tohto pozemku, bez ďalšieho nemôže odvolací súd zaujať relevantné stanovisko.

64. S prihliadnutím na vyššie uvedené, odvolací súd postupom vyplývajúcim z ustanovenia § 387 CSP rozsudok ako vecne správny potvrdil.

65. O trovách odvolacieho konania bolo rozhodnuté podľa ust. § 396 ods. 1, § 255 ods. 1 a § 262 ods. 1 a 2 CSP. Žalobca, ako aj žalovaní v odvolacom konaní nemali úspech, a preto odvolací súd rozhodol tak, že strany sporu nemajú nárok na náhradu trov odvolacieho konania.

66. Rozhodnutie bolo prijaté pomerom hlasov 3 : 0.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozhodnutiu odvolanie nie je prípustné.

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 C.s.p.) v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy (§ 427 odsek 1 C.s.p.).

Dovolateľ musí byť s výnimkou prípadov podľa § 429 odsek 2 C.s.p. v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom (§ 429 odsek 1 C.s.p.).

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) (§ 428 C.s.p.).