

Súd: Okresný súd Levice
Spisová značka: 16C/149/2013
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4313208105
Dátum vydania rozhodnutia: 31. 05. 2013
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Martina Balegová
ECLI: ECLI:SK:OSLV:2013:4313208105.1

Uznesenie

Okresný súd Levice, v právnej veci navrhovateľa: SIRIUS SERVIS, s. r. o., Kyjevská 9, 934 01 Levice, IČO: 36 522 422, v konaní zastúpený JUDr. Pavlom Gráčikom, advokátom so sídlom v Nitre, Farská 40, proti odporcovi: TESCO STORES SR, a. s., Kamenné nám. 1/A, 815 61 Bratislava, IČO: 31 321 828, o nariadenie predbežného opatrenia

rozhodol:

Súd ukladá odporcovi, aby sa zdržal akýchkoľvek zásahov do integrity stavby kotolne pôvodne so súpisným číslom 2251, nachádzajúcej sa v Meste E., katastrálne územie E., na pozemku - ostatné plochy s parcelným č. 890/2, o výmere 555 m², ktorá bola Správou katastra E. vedená na liste vlastníctva č. XXXX, a to najmä tým spôsobom, ktorým by mohlo dôjsť k jej zničeniu, poškodeniu alebo znehodnoteniu v rozsahu väčšom, ako je tomu v súčasnosti.

Súd ukladá navrhovateľovi, aby do 30 dní odo dňa doručenia tohto uznesenia podal na príslušnom súde návrh na začatie konania, ktorým sa bude domáhať ochrany svojho vlastníckeho práva k stavbe - kotolne pôvodne so súpisným číslom 2251, nachádzajúcej sa v Meste E., katastrálne územie E., na pozemku - ostatné plochy s parcelným č. 890/2, o výmere 555 m², ktorá bola Správou katastra E. vedená na liste vlastníctva č. XXXX.

odôvodnenie:

Navrhovateľ v návrhu doručenom tunajšiemu súdu dňa 02.05.2013 žiadal prostredníctvom svojho právneho zástupcu súd, aby uložil odporcovi povinnosť zdržať sa akýchkoľvek zásahov do integrity stavby kotolne pôvodne so súpisným číslom 2251, nachádzajúcej sa v Meste E., katastrálne územie E., na pozemku - ostatné plochy s parcelným č. 890/2, o výmere 555 m², ktorá bola Správou katastra E. vedená na liste vlastníctva č. XXXX, a to najmä tým spôsobom, ktorým by mohlo dôjsť k jej zničeniu, poškodeniu alebo znehodnoteniu v rozsahu väčšom, ako je tomu v súčasnosti.

Ako uviedol, dňa 18.05.2005 vydalo Mesto Levice Výzvu na urobenie nápravy, č. j.: SU-4946/2005-Kos., ktorým ho ako vlastníka vyššie uvedenej budovy vyzvalo na odstránenie nedostatkov v podobe oplotenia stavby, prípadne uskutočnenie takých úprav na stavbe, ktoré by znemožňovali vstup do stavby, a to v lehote 60 dní odo dňa doručenia výzvy. Dňa 31.05.2005 zaslal navrhovateľ, zastúpený konateľom Floriánom Holkom, Mestu Levice vyjadrenie k uvedenej výzve, v ktorom ho upozornil, že nie je vlastníkom pozemku, na ktorom stavba stojí, a preto nie je schopný zabezpečiť jeho oplotenie.

Dňa 23.08.2005 vydalo Mesto Levice rozhodnutie č. j.: SÚ-4946-I/2005-Kos. adresované fyzickej osobe G.Z. O., B. A. Č.. X, XXX XX E., ktorým mu ako vlastníkovi budovy nariadilo, vykonať neodkladné zabezpečovacie práce na stavbe v podobe oplotenia stavby, prípadne uskutočniť také úpravy na stavbe, ktoré by znemožňovali vstup do stavby (uzatvorenie stavby pomocou stavebných materiálov), a to v lehote 60 dní odo dňa nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia.

Dňa 08.08.2007 vydalo Mesto Levice Výzvu na urobenie nápravy, č. j.: SÚ-7627/2007-Kos., v ktorej vyzvalo fyzickú osobu G. O. ako vlastníka budovy, na odstránenie nedostatkov v podobe oplatenia stavby, prípadne uskutočnenie takých úprav na stavbe, ktoré by znemožňovali vstup do stavby, a to v lehote 30 dní odo dňa doručenia výzvy.

Dňa 06.09.2007 vydalo Mesto Levice rozhodnutie č.: SÚ-8616/2007, ktorým nariadilo odstránenie vyššie uvedenej stavby, pričom toto rozhodnutie bolo doručené len fyzickej osobe G. O. a nie navrhovateľovi ako vlastníkovi budovy. Na základe rozhodnutia Správy katastra Levice o zázname v konaní pod sp. zn. Z-1409/2009 došlo v súvislosti s týmto rozhodnutím k výmazu kotolne z katastra nehnuteľností. Proti tomuto rozhodnutiu podal G. O. ako fyzická osoba odvolanie, v ktorom namietal, že nie je vlastníkom predmetnej stavby a že nie sú splnené podmienky pre vydanie rozhodnutia o odstránení stavby. Dňa 22.02.2008 vydal Krajský stavebný úrad v Nitre ako odvolací orgán rozhodnutie vo veci vedenej pod sp. zn.: KSLTNR-2008-104-005, ktorým zrušil rozhodnutie Mesta Levice zo dňa 06.09.2007 č. SÚ-8616/2007. V odôvodnení zrušujúceho rozhodnutia uviedol, že odvolací orgán dňa 19.02.2008 vykonal na mieste stavby obhliadku a zistil, že odstránenie stavby už bolo čiastočne vykonané a spočívalo v odstránení nadzemnej časti stavby bez odstránenia podzemnej časti.

Uvedený faktický stav kotolne sa do dňa spísania návrhu na nariadenie predbežného opatrenia nezmenil, pričom nedošlo k žiadnym ďalším zásahom do jej stavu.

Dňa 02.05.2008 vydalo Mesto Levice rozhodnutie č. SU - 8616 - 002/2007, z ktorého vyplýva, že Mesto Levice ako stavebný úrad vydal ústny príkaz a nariadil odstránenie stavby, ktorej ochrany sa navrhovateľ v civilnom konaní domáha. V tomto rozhodnutí je okrem iného uvedené aj to, že navrhovateľ je vlastníkom predmetnej stavby, čo je jediná objektívne pravdivá skutočnosť uvedená v tomto rozhodnutí.

Na základe návrhu spoločnosti TM real, spol. s r. o. so sídlom v Bratislave, Gorkého 10/129, IČO: 36 758 230, vydalo Mesto Levice dňa 26.06.2012 rozhodnutie č. SÚ-2012/4631-002/Nav. o umiestnení stavby. Na jeho základe má dôjsť k postaveniu stavby „Supermarket TESCO Levice“, a to aj na mieste, kde stojí v súčasnosti vyššie uvedená čiastočne zbúraná kotolňa navrhovateľa. To znamená, že stavebník pre účely realizácie stavby, na ktorú bolo vydané toto územné rozhodnutie, musí túto stavbu úplne zbúrať, resp. odstrániť.

Dňa 26.10.2012 bola medzi odporcom a spoločnosťou TM real, spol. s r. o. uzatvorená Zmluva o prevode práv a povinností, ktorou odporca okrem iného nadobudol aj práva vyplývajúce z vyššie uvedených rozhodnutí správnych orgánov. O uvedenej zmluve získal navrhovateľ vedomosť až 16.04.2013, kedy mu bolo doručené odvolanie spoločnosti TM real, spol. s r. o. proti uzneseniu Okresného súdu Levice zo dňa 15.03.2013 pod č. k. 13C/244/2012-68, ktorým bolo tejto spoločnosti nariadené zdržať sa akýchkoľvek zásahov do integrity stavby vo vlastníctve navrhovateľa v podstate z tých istých dôvodov, na ktorých je postavený aj tento návrh, pričom táto zmluva tvorila jednu z jeho príloh.

Mesto Levice ako stavebný úrad vydalo dňa 06.02.2013 Stavebné povolenie č. SÚ-2016/131-002/Nav., ktorým umožnilo odporcovi začať s výstavbou projektu „Supermarket TESCO Levice“. Toto rozhodnutie je však voči navrhovateľovi, a teda aj k jeho kotolni neúčinné, pretože aj keď je navrhovateľ týmto rozhodnutím priamo dotknutý, čo je uvedené aj v texte rozhodnutia „Príprava územia - spočíva vo výrube stromov ... Búracie práce možno rozdeliť na búranie vozoviek a chodníkov, búranie betónových plôch, búranie podlahovej dosky a predpokladaných základov kotolne ...“, predmetné rozhodnutie nebolo navrhovateľovi nikdy doručené, čo vyplýva aj zo zoznamu subjektov, ktorým sa rozhodnutie má doručiť.

Z uvedeného je možné bez ďalšieho usudzovať, že odstránením stavby kotolne zo strany odporcu dôjde k zásahu do vlastníckych práv navrhovateľa k tejto stavbe, a to napriek tomu, že došlo k jej výmazu z evidencie katastra nehnuteľností, pretože táto skutočnosť nie je sama o sebe pre správne posúdenie existencie predmetnej nehnuteľnosti rozhodujúca. V tejto súvislosti je potrebné skúmať, či stavba zanikla ako nehnuteľná vec alebo sú aj naďalej splnené predpoklady pre existenciu stavby ako veci.

Aj keď je pravdou, že predmetná kotolňa už bola sčasti zbúraná, k jej úplnému odstráneniu zatiaľ nedošlo. Jej právnu existenciu preukazuje navrhovateľ vyjadrením súdneho znalca D.. H. X., ktorý vyhotovil znalecký posudok na určenie hodnoty pôvodnej stavby pred jej odstránením za účelom uplatnenia nárokov na náhradu škody. Znalec na základe miestnej obhliadky zistil, že z pôvodnej

stavby ostali betónové základy a zo zachovanej stavby (betónových základov), je poznateľné dispozičné riešenie 1. nadzemného podlažia, pričom táto okolnosť je vo všeobecnosti určujúcim kritériom pre posúdenie existencie stavby ako nehnuteľnej veci. Ak by došlo k odstráneniu kotolne zo strany odporcu, hoci aj v rámci stavebnej činnosti realizovanej na základe rozhodnutia Mesta Levice č. SÚ-2012/4631-002/Nav. zo dňa 26.06.2012, resp. Stavebného povolenia vydaného Mestom Levice č. SÚ-2013/131-002/Nav. dňa 06.02.2013, nestalo by sa tak v súlade so zákonom, nakoľko vlastnícke právo navrhovateľa k tejto nehnuteľnosti je riadne preukázané, v dôsledku čoho má právo domáhať sa ochrany svojho vlastníctva.

S prihladnutím na vyššie uvedené skutočnosti je zrejmé nebezpečenstvo bezprostredne hrozacej ujmy spočívajúcej v tom, že odporca podniká kroky vedúce k tomu, aby začal výstavbu obchodného centra na úkor toho, že by pri tejto výstavbe úplne odstránil a zbúral stavbu vo vlastníctve navrhovateľa, ktorý sa majetkovej škode dočasnou úpravou právnych vzťahov súdnym rozhodnutím o vydaní predbežného opatrenia snaží predísť a po jeho vydaní má v úmysle domáhať sa negatívnou žalobou nezasahovania odporcu do jeho vlastníckych práv k stavbe nachádzajúcej sa v meste Levice, katastrálne územie E., na pozemku - ostatné plochy s parcelným č. 890/2.

Podľa § 74 ods. 1 Občianskeho súdneho poriadku (ďalej len O. s. p.), pred začatím konania môže súd nariadiť predbežné opatrenie, ak je potrebné, aby dočasne boli upravené pomery účastníkov alebo ak je obava, že by výkon súdneho rozhodnutia bol ohrozený.

Podľa § 75 ods. 1 O. s. p., predbežné opatrenie nariadi súd na návrh. Návrh nie je potrebný, ak ide o predbežné opatrenie pre konanie, ktoré môže súd začať i bez návrhu.

Podľa § 76 ods. 1 písm. f) O. s. p., predbežným opatrením môže súd nariadiť účastníkovi najmä, aby niečo vykonal, niečoho sa zdržal alebo niečo znášal.

Nariadenie predbežného opatrenia je prípustné a opodstatnené, ak sú tu právne vzťahy medzi účastníkmi vyžadujúce dočasnú úpravu, ktorá je potrebná, aby sa v ich právnych vzťahoch nevytvoril nenávratný stav alebo obava, že by výkon súdneho rozhodnutia bol ohrozený. Podmienkou pre jeho nariadenie je osvedčenie, že bez okamžitej, i keď len dočasnej úpravy právnych pomerov, by bolo právo účastníka ohrozené.

V predmetnej veci navrhovateľ žiada súd, aby uložil odporcovi povinnosť zdržať sa akýchkoľvek zásahov do integrity stavby kotolne pôvodne so súpisným číslom 2251, nachádzajúcej sa v Meste E., katastrálne územie E., na pozemku s parcelným č. 890/2, o výmere 555 m², ktorá bola Správou katastra E. vedená na liste vlastníctva č. XXXX vo vlastníctve navrhovateľa, a to najmä tým spôsobom, ktorým by mohlo dôjsť k jej zničeniu, poškodeniu alebo znehodnoteniu v rozsahu väčšom, ako je tomu v súčasnosti. K výmazu tejto stavby z katastra nehnuteľností došlo dňom 11.05.2009 na základe záznamovej listiny v konaní pod sp. zn. Z-1409/2009, na ktoré sa nevzťahujú všeobecné predpisy o správnom konaní, pričom podkladom na vydanie tohto rozhodnutia Správou katastra E. bolo právoplatné rozhodnutie Mesta Levice č. SÚ-8616/2007 zo dňa 06.09.2007, ktorým ako stavebný úrad nariadilo odstránenie stavby kotolne na pozemku s parcelným číslom 890/2 v katastrálnom území E.. Na uvedenej skutočnosti nič nezmenilo ani rozhodnutie Krajského stavebného úradu v Nitre zo dňa 22.02.2008, právoplatné dňom 27.02.2008, ktorým bolo rozhodnutie Mesta Levice č. SÚ-8616/2007 zo dňa 06.09.2007 zrušené z dôvodu, že nebolo oznámené vlastníčkovi stavby, ktorým bol navrhovateľ. V odôvodnení zrušujúceho rozhodnutia sa uvádza, že na základe uskutočnenej obhliadky na mieste stavby bolo zistené, že odstránenie stavby už bolo čiastočne vykonané a spočívalo v odstránení nadzemnej časti stavby bez odstránenia podzemnej časti. S poukazom na túto skutočnosť odvolací orgán konštatoval, že nie je možné, aby prvostupňový orgán viedol nové konanie, ale aby oznámil nariadenie odstrániť stavbu v súlade s príslušnými ustanoveniami stavebného zákona a správneho poriadku. Následným rozhodnutím Mesto Levice zo dňa 02.05.2008 pod č. SÚ-8616002/2007 vydalo ústny príkaz a nariadilo odstránenie stavby bývalej kotolne v lokalite Rybníky V vo vlastníctve navrhovateľa. Ako vyplýva z odôvodnenia predmetného rozhodnutia, k jeho vydaniu pristúpil stavebný úrad z dôvodu, že vlastník stavby napriek všetkým predchádzajúcim výzvam neuskutočnil na stavbe žiadne zabezpečovacie práce, neudržiaval stavbu v takom stave, aby vyhovovala základným požiadavkám na stavby v zmysle § 43d) stavebného zákona a Mesto Levice ako príslušný stavebný úrad vyčerpalo všetky zákonné možnosti a prostriedky v rámci stavebného zákona i mimo neho, avšak bezúspešne, pričom poškodenie objektu bolo v takom rozsahu, že nariadením

zabezpečovacích prác už nebolo možné odstrániť priame ohrozenie života osôb. Navrhovateľ napadol vydané rozhodnutie odvolaním. Krajský stavebný úrad v Nitre svojím rozhodnutím zo dňa 14.07.2008 pod č. KSUNR-2008-839-002 odvolanie navrhovateľa zamietol a napadnuté rozhodnutie potvrdil. Svoje rozhodnutie okrem iného odôvodnil aj tým, že dôvody, podklady a rozhodnutia, ktoré viedli stavebný úrad k vydaniu ústneho príkazu na odstránenie stavby, ktoré sa aplikuje v mimoriadnych prípadoch, keď v dôsledku závadného stavebnotechnického stavu objektu je bezprostredne ohrozený život osôb, boli výsledkami iných konaní, ktoré stavebný úrad uskutočnil ešte pred vydaním ústneho príkazu na odstránenie stavby, napr. konanie o priestupku, o nariadení zabezpečovacích prác. Možnosť ich preskúmania na základe riadneho a včas podaného opravného prostriedku využil navrhovateľ ako stavebník iba v prípade rozhodnutia o priestupku. Ako vyplýva z odvolania spoločnosti TM real, spol. s r. o., podaného proti uzneseniu tunajšieho súdu zo dňa 15.03.2013 pod č. k. 13C/244/2012-68, ktorým súd vyhovel návrhu navrhovateľa na nariadenie predbežného opatrenia s takmer totožným znením ako je navrhované v tomto konaní, navrhovateľ nevyužil možnosť domáhať sa preskúmania rozhodnutia Krajského stavebného úradu v Nitre súdom podľa Piatej časti Občianskeho súdneho poriadku (Správne súdnictvo), a to v lehote 2 mesiacov od doručenia rozhodnutia správneho orgánu v poslednom stupni.

V kontexte zistených skutočností sa podanie navrhovateľa uložiť odporcovi povinnosť zdržať sa akýchkoľvek zásahov do integrity stavby takmer úplne zbúranej kotolne javí prinajmenšom špekulatívne. Navrhovateľ svojím laxným prístupom roky nedbal na stav svojej nehnuteľnosti, neuskutočnil na stavbe žiadne zabezpečovacie práce a neudržiaval ju v takom stave, aby vyhovovala základným požiadavkám na stavby, čo viedlo k jej poškodeniu v rozsahu priamo ohrozujúcim životy osôb. Právoplatné rozhodnutie Mesta Levice zo dňa 02.05.2008 pod č. SÚ-8616/002/2007, ktorým bolo ústne nariadené okamžité odstránenie tejto stavby, potvrdené rozhodnutím Krajského stavebného úradu zo dňa 14.07.2008 pod č. KSUNR-2008-839-002, bolo len logickým vyústením riešenia havarijného stavu tejto nehnuteľnosti. Pokiaľ mal navrhovateľ záujem riešiť prípadnú nesprávnosť, či nezákonnosť tohto rozhodnutia, mal možnosť domáhať sa jeho preskúmania správnym súdom, čo však v zákonnej lehote neurobil. Aktivitu smerujúcu k ochrane svojho vlastníckeho práva znásobil až po tom, ako bolo Mestom Levice na základe návrhu spoločnosti TM real, spol. s r. o. vydané rozhodnutie č. SÚ-2012/4631-002/Nav. o umiestnení stavby zo dňa 26.06.2012, na základe ktorého má dôjsť k postaveniu stavby „Supermarket TESCO Levice“ aj na parcele č. 890/2 o výmere 555 m², kde sa v súčasnosti nachádzajú základy zbúranej kotolne navrhovateľa. Uvedená parcela je podľa výpisu z listu vlastníctva č. XXXX, katastrálne územie E., tohto času vo výlučnom vlastníctve odporcu, ktorý Zmluvou o prevode práv a povinností zo dňa 26.10.2012, uzatvorenej so spoločnosťou TM real, spol. s r. o., získal aj oprávnenie túto stavbu realizovať. Pokiaľ tak odporca na základe stavebného povolenia zo dňa 06.02.2013 pod č. SÚ-2016/131-002/Nav. urobí a súčasne zbúra „predpokladané základy kotolne“, ktoré mala podľa údajov uvedených v právoplatnom rozhodnutí Mesta Levice zo dňa 02.05.2008 pod č. SÚ-8616/002/2007 odstrániť už spoločnosť VIALLE PLUS, s. r. o., SNP 56, 934 01 Levice, IČO: 36 532 975 (v zmysle bodov 9 a 12 Podmienok na odstránenie stavby mala byť stavba odstránená úplne, nie len jej nadzemná časť, pričom náklady na jej odstránenie mal znášať vlastník, teda navrhovateľ), za takýchto okolností nemožno vznik majetkovej ujmy na strane navrhovateľa vylúčiť.

V záujme ochrany navrhovateľovho vlastníckeho práva a v snahe predísť vzniku škody na jeho majetku, ktorá mu odstránením základov jeho niekdajšej kotolne bezprostredne hrozí, súd vyhovel návrhu na nariadenie predbežného opatrenia tak, ako je to uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

Podľa § 76 ods. 3 O. s. p., súd pri nariadení predbežného opatrenia uloží navrhovateľovi, aby v lehote, ktorú mu určí, podal návrh na začatie konania na súde alebo na rozhodcovskom súde; ak ide o konanie, ktoré možno začať aj bez návrhu, súd vydá uznesenie o začatí konania. Môže tiež určiť, že predbežné opatrenie bude trvať len po určený čas.

Podľa § 77 ods. 1 písm. a) a d) O. s. p., predbežné opatrenie zanikne, ak navrhovateľ nepodal v súdom určenej lehote návrh na začatie konania, alebo uplynul určený čas, po ktorý malo trvať.

Predbežné opatrenie má dočasný charakter a upravujú sa ním pomery účastníkov do doby, než súd rozhodne vo veci samej, preto predbežné opatrenie musí mať vzťah k právnomu vzťahu, ktorý je predmetom súdneho konania vo veci samej. Keďže navrhovateľ žalobu vo veci samej zatiaľ nepodal, súd mu určil lehotu 30 dní od doručenia tohto uznesenia, v ktorej je povinný tak urobiť. V prípade, že

návrh na začatie konania v tejto lehote nepodá, predbežné opatrenie zanikne podľa cit. § 77 ods. 1 písm. a) O. s. p.

Podľa § 145 O. s. p., účastníkovi, ktorému súd prizná náhradu trov konania, prizná aj náhradu trov predbežného opatrenia a zabezpečenia dôkazov.

O náhrade trov predbežného opatrenia súd nerozhodol, pretože v súlade s § 145 tak urobí až v rozhodnutí, ktorým bude skončené konanie vo veci samej.

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu je možné podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia prostredníctvom Okresného súdu Levice na Krajský súd v Nitre v 2 písomných vyhotoveniach.

Z odvolania musí byť zjavné, ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka a čo sleduje, a musí byť podpísané a datované.

V odvolaní sa má ďalej uviesť, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, v čom sa toto rozhodnutie alebo postup súdu považuje za nesprávny a čoho sa odvolateľ domáha.

Odvolanie proti rozsudku alebo uzneseniu, ktorým bolo rozhodnuté vo veci samej, možno odôvodniť len tým, že

- a) v konaní došlo k vadám uvedeným v § 221 ods. 1,
- b) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
- c) súd prvého stupňa neúplne zistil skutkový stav veci, pretože nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodných skutočností,
- d) súd prvého stupňa dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,
- e) doteraz zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú tu ďalšie skutočnosti alebo iné dôkazy, ktoré doteraz neboli uplatnené /§ 205a/,
- f) rozhodnutie súdu prvého stupňa vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.