

Súd: Krajský súd Nitra  
Spisová značka: 25Co/279/2013  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4313208105  
Dátum vydania rozhodnutia: 30. 09. 2013  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Dušan Harbuta  
ECLI: ECLI:SK:KSNR:2013:4313208105.1

## Uznesenie

Krajský súd v Nitre, v právnej veci navrhovateľa: SIRIUS SERVIS, s.r.o., Kyjevská 9, Levice, IČO: 36 522 422, zast. JUDr. Pavlom Gráčíkom, advokátom v Nitre, Farská 40, proti odporcovi: TESCO STORES SR, a.s., Kamenné nám. 1/A, Bratislava, IČO: 31 321 828, zast. Wilson & Partners s.r.o., Pribinova 6, Bratislava, v mene ktorej koná Alan Španvirt, konateľ, o návrhu o nariadení predbežného opatrenia, o odvolaní odporcu proti uzneseniu Okresného súdu Levice zo dňa 31. 05. 2013 č.k. 16C/149/2013-165, takto

### rozhodol:

Odvolací súd uznesenie súdu prvého stupňa m e n í tak, že návrh na nariadenie predbežného opatrenia z a m i e t a.

### o d ô v o d n e n i e :

Napadnutým uznesením súd prvého stupňa predbežným opatrením uložil odporcovi do právoplatného skončenia konania vo veci samej zdržať sa akýchkoľvek zásahov do integrity stavby kotolne, pôvodne so súpisným číslom XXXX, nachádzajúcej sa v E., katastrálne územie E., na pozemku - ostatné plochy na parc. č. 890/2 o výmere 555 m<sup>2</sup>, ktorá bola Správou katastra E. vedená na liste vlastníctva č. XXXX, a to najmä spôsobom, ktorým by mohlo dôjsť k jej zničeniu, poškodeniu alebo znehodnoteniu v rozsahu väčšom, ako je tomu v súčasnosti. Zároveň uložil navrhovateľovi, aby do 30 dní od doručenia uznesenia podal na príslušnom súde návrh na začatie konania, ktorým sa bude domáhať ochrany svojho vlastníckeho práva k stavbe - kotolne, pôvodne so súpisným číslom XXXX v kat. úz. E., na pozemku - ostatné plochy s parcelným č. 890/2, o výmere 555 m<sup>2</sup>, ktorá bola Správou katastra E. vedená na liste vlastníctva č. XXXX. Rozhodol tak s odkazom na ust. § 74 ods. 1, § 75 ods. 1 a § 76 ods. 1 písm. f) OSP. Vychádzal z toho, že navrhovateľ je vlastníkom stavby, pôvodne kotolne, z časti už zbúranej. Stavba zatiaľ odstránená nebola a o jej právnej existencii svedčí i znalecký posudok (vyjadrenie súdneho znalca D.. X.), ktorý konštatuje, že z pôvodnej stavby kotolne zostali betónové základy a z nich je poznateľné dispozičné riešenie prvého nadzemného poschodia, čo je vo všeobecnosti určujúcim kritériom pre posúdenie existencie stavby ako nehnuteľnej veci. Súd prvého stupňa vychádzal z toho, že odstránením stavby odporcom by došlo k zásahu do vlastníckych práv navrhovateľa k stavbe, i keď bola vymazaná z evidencie katastra nehnuteľností, čo nie je právne významné pre posúdenie v danej veci. Podľa názoru súdu bolo potrebné skúmať, či stavba zanikla ako nehnuteľná vec, alebo sú splnené predpoklady pre jej existenciu ako veci. Keďže mal za to, že vec nezanikla, a je zrejme nebezpečenstvo bezprostredne hroziacej ujmy spočívajúcej v tom, že odporca podniká kroky k zahájeniu výstavby obchodného centra, v dôsledku ktorých by odstránil stavbu navrhovateľa, súd prvého stupňa v záujme ochrany jeho vlastníckych práv a v snahe predísť vzniku škody na jeho majetku, návrhu na nariadenie predbežného opatrenia vyhovel. Zároveň uložil v zmysle § 76 ods. 3 OSP navrhovateľovi podať v lehote 30 dní od doručenia uznesenia žalobu vo veci samej.

Proti tomuto uzneseniu podal v zákonnej lehote odvolanie odporca, domáhajúc sa ním zrušenia nariadeného predbežného opatrenia. Namietal nesprávne právne posúdenie veci súdom prvého stupňa a nesprávne skutkové zistenia. Poukázal na to, že znalec D.. X. podal vyjadrenie viac ako rok

po ohliadke miesta bývalej stavby, a preto v čase podania vyjadrenia skutkový stav bol odlišný od stavu popisovaného vo vyjadrení. Nie je v ňom fotodokumentácia zodpovedajúca skutočnému stavu obhliadaného územia, preto posudok nepreukazuje skutočný stav veci. K odvolaniu doložil nový odborný posudok č. 12/2013 znalca D.. F. O. z 19. 06. 2013 s fotodokumentáciou. Z neho vyplýva, že z búranej stavby, bývalej kotolne, nie je poznateľné dispozičné riešenie prvého nadzemného podlažia a táto nie je stavbou v zmysle príslušných ustanovení stavebného zákona, ale len stavebným materiálom bývalých stavieb. Stavba, ktorej súd prvého stupňa priznal ochranu predbežným opatrením, už neexistuje. Ďalej uviedol, že sa stal výlučným vlastníkom pozemku, vrátane súčastí a príslušenstva na základe kúpnej zmluvy s predchádzajúcim vlastníkom, spoločnosťou KRB spol. s r.o. k 16. 11. 2012. V čase kúpy pozemku nebola v liste vlastníctva evidovaná žiadna stavba, výmaz starej stavby - kotolne z katastra nehnuteľností bol 11. 05. 2005 na základe záznamovej listiny sp.zn. Z 1409/2009. Mesto Levice dňa 06. 09. 2007 vydalo búracie povolenie, ktorým ako stavebný úrad nariadilo odstrániť stavbu, bývalú kotolňu z pozemku, pretože možným zrútením bezprostredne ohrozovala životy osôb. Na podklade búracieho povolenia potom právnická osoba poverená stavebným úradom fakticky zbúrala nadzemnú časť stavby bývalej kotolne a iba z ekonomických dôvodov neprišlo k úplnému odstráneniu i podzemných základov, ktoré tvoria súčasť pozemku. Búracie povolenie bolo pre nedostatky v doručovaní zrušené a Mesto Levice následne 02. 05. 2008 vydalo nové rozhodnutie č. SU-8616-002/2007, ktoré nadobudlo právoplatnosť 25. 07. 2008. Ním opätovne nariadilo odstránenie celej stavby bývalej kotolne. Toto rozhodnutie navrhovateľ v správnom konaní nenapadol. Búracie povolenie je platné a záväzné. Z neho vyplýva povinnosť vlastníka tejto stavby ju v plnom rozsahu zbúrať a odstrániť. Z týchto dôvodov ochrana stavby, ktorá má byť zbúraná právoplatným rozhodnutím, poskytnutá súdom prvého stupňa, je neopodstatnená. Tvrdenia navrhovateľa o jeho postupe ako pôvodného vlastníka pri ochrane predmetu vlastníctva počas správnych konaní vedených pred stavebným úradom sú nepravdivé a zavádzajúce, pričom zatajil, že bolo vydané aj druhé búracie povolenie. Poukázal na odôvodnenie uznesenia súdu prvého stupňa, v ktorom na jednej strane uvádza, že konanie navrhovateľa sa javí ako lacné a špekulatívne, keď roky nedbal na stav svojej nehnuteľnosti, neuskutočnil na nej žiadne zabezpečovacie práce a neudržiaval ju v stave vyhovujúcom základným požiadavkám stavby. Napriek uvedeným záverom však prekvapivo konštatoval, že ak mu budú na základe stavebného povolenia zbúrané základy kotolne, ktoré mal odstrániť jej vlastník, nemožno vylúčiť vznik majetkovej ujmy na strane navrhovateľa. Rozhodnutie súdu prvého stupňa nekorešponduje podľa jeho názoru s odôvodnením, keďže priznal existenciu majetkovej ujmy navrhovateľa k stavbe, ktorá podľa súdu mala byť odstránená vzhľadom na jej hrozbu pre životy osôb. Ďalej namietal, že súd rozhodnutím zabránil vlastníkovi stavby pozemku tento užívať za účelom výstavby, čím neprímeraným spôsobom obmedzil jeho vlastnícke práva, ktoré sú chránene Ústavou SR a ostatnými právnymi predpismi.

Navrhovateľ v písomnom vyjadrení k odvolaniu navrhol uznesenie súdu prvého stupňa ako vecne správne potvrdiť. Poukázal na znalecký posudok znalca Ing. X. z 26. 01. 2011, z ktorého je zrejmé, že sporná stavba - bývalá kotolňa je stavbou a ako stavba stále existuje. Vyjadrenie v znaleckom posudku D.. F. O., ktorý predložil odporca, že na mieste ohliadky sa nachádza už len stavebný materiál, považoval za nesprávny a namietal aj fotodokumentáciu v znaleckom posudku. K vyjadreniu predložil aktuálnu fotodokumentáciu z júla 2013, podľa ktorej je zrejmé, že časť bývalej kotolne ešte stále vykazuje znaky stavby podľa Zákona o územnom plánovaní a stavebnom poriadku. Je zrejmé, že požiadavka na odlíšenie stavby od pozemku, ako kritéria pre určenie existencie stavby je bez ďalšieho splnená, pretože z fotiek je zrejmé, že výška stavebnej konštrukcie je cca. 40 cm nad úrovňou zemského povrchu. Fotodokumentácia vyhotovená odporcom bola vyhotovená nevhodným spôsobom a postup znalca vykazuje znaky úmyselnej účelovosti nezachytiť posudzovaný predmet. Ďalej uviedol, že na Krajskom súde v Nitre je vedené konanie o preskúmanie zákonnosti rozhodnutia Krajského stavebného úradu v Nitre z 24. 09. 2012, ktorým potvrdil rozhodnutie Mesta Levice z 26. 06. 2012 o umiestnení stavby Supermarket Tesco Levice, v ktorom sa domáha zrušenia rozhodnutia, poukazujúc na pochybenie správnych orgánov v rámci postupov v ich konaní, súvisiacich so spornou stavbou. Ďalej uviedol, že pokiaľ aj stavba bývalej kotolne bola čiastočne zbúraná, bola odstránená bez akéhokoľvek právneho titulu, keďže ich spoločnosť túto stavbu nebúrala a nikoho tým ani nepoverila. V rozhodnutí o nariadení odstránenia stavby z 02. 05. 2008, SU-8116-002-2007 sa konštatuje, že stavba bola zbúraná len čiastočne. Keďže nemajú vedomosť o búraní zostávajúcej časti stavby, má za to, že stavba je len čiastočne odstránená. Zrušenie nariadeného predbežného opatrenia by dalo možnosť odporcovi ďalej zasahovať do jeho vlastníckeho práva, ktorého ochrany sa domáha aj žalobou z 02. 07. 2013 v konaní pred Okresným súdom Levice vedenom pod sp.zn. 7C/15/2013, na základe žaloby podanej v súlade s petitom preskúmaného uznesenia, ktorým mu bola táto povinnosť uložená. Zamietnutie návrhu by

mohlo spôsobiť nenávratný stav, ktorou by už nebolo možné domôcť sa ochrany vlastníckeho práva, ak by neexistoval objekt, ku ktorému bolo právo viazané.

Krajský súd v Nitre ako súd odvolací (§ 10 ods. 1 OSP) viazaný rozsahom a dôvodmi odvolania (§ 212 ods. 1 OSP) a viazaný skutkovým stavom zisteným súdom prvého stupňa (§ 213 ods. 1 OSP) prejednal vec bez nariadenia odvolacieho pojednávania podľa § 214 ods. 2 OSP a po prejednaní veci dospel k záveru, že odvolanie odporcu je dôvodné.

Podľa § 74 ods. 1 OSP pred začatím konania môže súd nariadiť predbežné opatrenie, ak je potrebné, aby boli dočasne upravené pomery účastníkov, alebo ak je obava, že by výkon súdneho rozhodnutia mohol byť ohrozený.

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

Vychádzajúc z obsahu vyššie citovaných zákonných ustanovení je teda zrejmé, že predbežného opatrenie možno nariadiť pred začatím konania alebo po jeho začatí. V oboch prípadoch podmienky pre nariadenie predbežného opatrenia sú v zásade rovnaké a v oboch prípadoch je ho možné nariadiť len z dvoch dôvodov. Jedným je dočasná úprava právnych pomerov účastníkov a druhým je zabezpečenie výkonu súdneho rozhodnutia, ak by mal byť ohrozený. Zmyslom každého predbežného opatrenia je poskytnúť dočasnú ochranu oprávnenému účastníkovi a zabrániť ďalšiemu zhoršeniu jeho postavenia a to aj napriek tomu, že súd nemá náležite zistený skutkový stav. Je to procesný inštitút, ktorý umožňuje rýchlo a pružne riešiť takú situáciu, keď je potrebný okamžitý zásah súdu. Preto pri nariaďovaní predbežného opatrenia prevláda požiadavka rýchlosti nad požiadavkou úplnosti skutkových zistení. V dôsledku toho sa tu nezisťujú všetky tie skutočnosti, ktoré má mať súd zistené pred vydaním konečného rozhodnutia. Aby však súd mohol poskytnúť ochranu nariadením predbežného opatrenia, musí byť aspoň osvedčené, že sú tu právne vzťahy medzi účastníkmi vyžadujúce dočasnú úpravu. Táto dočasná úprava je potrebná, pričom v právnych vzťahoch účastníkov sa ňou nevytvorí nenávratný stav a zároveň neprimeraným spôsobom sa nezasiahne do právnych vzťahov medzi účastníkmi. Navyiac predbežné opatrenie možno nariadiť, len pokiaľ nie sú splnené podmienky pre konečné rozhodnutie, pričom svoje opodstatnenie stráca, len čo súd poskytne porušeným alebo ohrozeným právam definitívnu ochranu.

Z obsahu spisu vyplýva, že navrhovateľ návrhom podaným na súde prvého stupňa dňa 02. 05. 2013 sa domáhal nariadenia predbežného opatrenia uložením odporcovi zákazu zdržať sa akýchkoľvek zásahov do integrity stavby kotolne, pôvodne so súp. č. XXXX, nachádzajúcej sa v E., kat. úz. E. na pozemku - ostatné plochy s par. č. 890/2 o výmere 555 m<sup>2</sup>, ktorá bola Správou katastra E. vedená na LV 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. Zároveň navrhol, aby mu súd uložil do 30 dní od nariadenia predbežného opatrenia podať na príslušný súd návrh na začatie konania, ktorým sa bude domáhať ochrany svojho vlastníckeho práva k vyššie uvedenej stavbe. V návrhu uviedol, že je vlastníkom uvedenej stavby. Dňa 18. 05. 2005 ho Mesto Levice ako vlastníka budovy vyzvalo na odstránenie nedostatkov v podobe oplotenia stavby, príp. uskutočnenia prác takých úprav, ktoré by znemožňovali vstup do stavby, a to v lehote 60 dní od doručenia výzvy. Dňa 31. 05. 2005 vo vyjadrení zaslanom Mestu Levice upozornil, že nie je vlastníkom pozemku, a preto nie je schopný zabezpečiť jeho oplotenie. Následne 23. 08. 2005 vydalo Mesto Levice rozhodnutie, ktorým vlastníkovi budovy nariadilo vykonať neodkladné zabezpečovacie práce na stavbe. Rozhodnutím zo 06. 09. 2007 Mesto Levice nariadilo odstránenie vyššie uvedenej stavby pod č. rozhodnutia SU-8616/2007. Na základe tohto rozhodnutia bola v katastri nehnuteľností, v záznamovom konaní pod Z-1409/2009, vymazaná stavba z katastra nehnuteľností. Krajský stavebný úrad v dôsledku podaného odvolania zrušil rozhodnutie Mesta Levice o odstránení stavby a následne 02. 05. 2008 Mesto Levice vydalo podľa § 88 ods. 1 zák. č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku ústny príkaz, ktorým nariadilo odstránenie stavby bývalej kotolne v lokalite Rybníky V, vo vlastníctve navrhovateľa. Dňa 26. 06. 2012 bolo vydané rozhodnutie o umiestnení stavby, na základe ktorého má dôjsť k realizácii stavby Supermarket Tesco Levice a to z časti aj na mieste, kde sa nachádza sporný objekt pôvodnej kotolne. Ak stavebník chce realizovať stavbu, musí úplne zbúrať, resp. odstrániť jeho stavbu, v súčasnosti stojacu na parc. č. 890/2. Mesto Levice vydalo odporcovi stavebné povolenie, ktorým mu umožnilo začať s výstavbou projektu Supermarket Tesco. Rozhodnutie bolo vydané 06. 09. 2012. S ohľadom na uvedené mal za to, že odstránením stavby kotolne na parc. č. 891/2 odporcom dôjde k zásahu do jeho vlastníckych práv k stavbe, ktorá aj napriek jej

výmazu z evidencie v katastri nehnuteľností existuje, ktorú skutočnosť je nutné skúmať, či stavba zanikla ako nehnuteľná vec alebo či sú naďalej v jej prípade splnené predpoklady pre existenciu stavby ako veci. Dňa 26. 10. 2012 bola medzi spoločnosťou TM Real spol. s r.o. a odporcom uzatvorená zmluva o prevode práv a povinností ohľadne prevodu práv a povinností príslušných správnych konaní súvisiacich s výstavbou supermarketu. Keďže odporca robí všetky kroky k tomu, aby začal s výstavbou obchodného centra na úkor toho, aby pri tejto výstavbe úplne odstránil a zbúral stavbu v jeho vlastníctve, je zrejme nebezpečenstvo bezprostredne hroziacej ujmy, a preto navrhol vydanie predbežného opatrenia. Súd prvého stupňa uznesením, ktoré je predmetom preskúmania odvolacím súdom, návrhu na nariadenie predbežného opatrenia v plnom rozsahu vyhovel.

Odvolací súd posudzujúc prejednávajúcu vec v zmysle vyššie uvedených skutočností, ako aj citácie zákonných ustanovení dospel k záveru, že návrh navrhovateľa na vydanie predbežného opatrenia nie je dôvodný a rozhodnutie súdu prvého stupňa, ktorým návrhu vyhovel, nie je vecne správne. Navrhovateľ návrh na vydanie predbežného opatrenia odôvodnil existenciou nebezpečenstva bezprostredne hroziacej ujmy spočívajúcej v tom, že odporca robí úkony smerujúce k odstráneniu stavby - kotolne, nachádzajúcej sa na parc. č. 890/2 o výmere 555 m<sup>2</sup>, vedenej na LV č. XXXX. Z aktuálneho LV č. XXXX pre kat. úz. E. vyplýva, že na liste vlastníctva je zapísaná stavba so súp. č. XXXX na parc. č. 890/4, budova, bez špecifikácie výmery parcely a parc. č. 889/2, sklad. Vlastníkom uvedených nehnuteľností je navrhovateľ na základe kúpnej zmluvy z roku 1997. Právny vzťah k parcele, na ktorej ležia stavby, je evidovaný na LV č. XXXX. V LV č. XXXX je zapísaná parc. č. 890/4 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 112 m<sup>2</sup>. Navrhovateľ sa domáha nariadenia predbežného opatrenia k stavbe s pôvodným súpisným číslom XXXX, ktorá by sa mala nachádzať na parc. č. 890/2 s výmerou 555 m<sup>2</sup>, ktorá bola zapísaná na LV č. XXXX. Z vyššie uvedeného vyplýva, že v LV č. XXXX - stavba, ku ktorej má byť nariadené predbežné opatrenie, sa na liste vlastníctva vôbec nenachádza, rovnako tak ani parcela č. 890/2, ktorá by podľa navrhovateľa mala mať výmeru 555 m<sup>2</sup>. Uvedený právny stav je dôsledkom administratívneho úkonu správy katastra, ktorým bola stavba, pôvodne kotolňa, z listu vlastníctva vymazaná v záznamovom konaní Z 1409/2009. Výmazu predchádzalo rozhodnutie Mesta Levice zo 06. 09. 2007 pod č. SU-8616/2007 o nariadení odstránenia stavby bývalej kotolne v lokalite J. na parc.č. 890/2 podľa § 91 zák. č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku z dôvodu závažnosti statického porušenia stavby bezprostredne ohrozujúcej životy osôb a k nemožnosti zachovať stavbu. Rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť 25. 07. 2008.

Už len táto okolnosť svedčí o tom, že navrhovateľ sa predbežným opatrením domáha ochrany veci, ktorá z právneho hľadiska neexistuje. Sporná „stavba“ bola vymazaná z listu vlastníctva a zbúraná. Z tohto dôvodu závery súdu prvého stupňa o nutnosti poskytnúť ochranu stavbe navrhovateľa a zabrániť vzniku škôd v prípade úspechu v inom konaní nemajú opodstatnenie. Za situácie, že Stavebný úrad mesta Levice navrhovateľa od roku 2005 márne vyzýval, aby ako vlastník stavby, ohrozujúcej životy osôb, vykonal neodkladné zabezpečovacie práce, predvolával ho k prejednaniu priestupku, uložil mu pokutu za nerešpektovanie uloženej povinnosti, nemal záujem vec riešiť ani odpredajom stavby, ktorú neudržiaval v spôsobilom stave, a stabilita stavby bola porušená, nariadenie odstránenia narušenej stavby bolo dôvodné. S vlastníctvom veci sú spojené nielen oprávnenia (vec držať, užívať, požívať jej plody a úžitky a nakladať s ňou), ale aj povinnosti, okrem iného udržiavať ju v stave zodpovedajúcom jej účelovému určeniu tak, aby neohrozovala, pokiaľ ide o stavbu, život alebo zdravie osôb. V prejednávanej veci je nesporné, že navrhovateľ stavbu bývalej kotolne neudržiaval v spôsobilom stave, nereagoval na výzvy správneho orgánu, bol nečinný, v dôsledku čoho stavba chátrala, narušila sa jej statika a bolo ju potrebné odstrániť. Mesto Levice, ako miestne a vecne príslušný stavebný úrad, využívajúc kompetencie vyplývajúce z § 91 ods. 1 zák. č. 50/1976 Zb. opodstatnene nariadilo odstránenie stavby navrhovateľa. Námietačka navrhovateľa uvádzaná v odvolaní, že odstránená bola iba časť stavby, je právne irelevantná, keďže rozhodnutie sa týkalo celej stavby a odstránenie zostatku je len technická záležitosť. Za tohto stavu podľa názoru odvolacieho súdu nie je možné poskytnúť ochranu vzťahom, ktoré boli už právoplatne vyriešené v správnom konaní. Ak mal navrhovateľ námietky voči postupu stavebného úradu, mal možnosť tieto využiť v rámci opravných prostriedkov, prípadne aj podaním žaloby podľa piatej časti Občianskeho súdneho poriadku. Odporca je vlastníkom pozemku, na ktorom sa nachádzajú zostatky pôvodnej kotolne, ktorá bola, resp. mala byť odstránená na základe právoplatného rozhodnutia Mesta Levice, bola vymazaná z listu vlastníctva, preto záver súdu, že je potrebné poskytnúť ochranu veci, ktorá v právnom stave neexistuje, nie je správny.

Z vyššie uvedených dôvodov odvolací súd napadnuté uznesenie súdu prvého stupňa podľa § 220 OSP zmenil spôsobom uvedeným v enunciiate tohto rozhodnutia, keďže neboli splnené podmienky na jeho potvrdenie (§ 219 OSP) a ani na jeho zrušenie (§ 221 ods. 3 OSP).

Toto rozhodnutie bolo prijaté odvolacím senátom pomerom hlasov 3 : 0.

**Poučenie:**

Proti tomuto uzneseniu odvolanie nie je prípustné.