

Súd: Okresný súd Galanta
Spisová značka: 10C/9/2010
Identifikačné číslo súdneho spisu: 2310201694
Dátum vydania rozhodnutia: 08. 06. 2023
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Eva Foltánová
ECLI: ECLI:SK:OSGA:2023:2310201694.40

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Galanta v konaní pred samosudkyňou JUDr. Evou Foltánovou v spore žalobcu: Obec Kráľová nad Váhom, IČO: 00 306 070, so sídlom Kráľová nad Váhom 71, právne zastúpený: Nagy & Partners s.r.o., Športová 470/11, Galanta, IČO: 36 869 341, proti žalovanému: K. N., R. XX. K. XXXX, D. N.. S. Š. X, Š., právne zastúpený: TIMAR & partners, s.r.o., IČO: 36 866 296, advokátskou kanceláriou so sídlom P. Pázmaňa 915/9, Šaľa, o odstránenie neoprávnenej stavby takto

rozhodol:

I. Súd žalobu na odstránenie stavieb zamietá.

II. Súd zriaďuje na pozemkoch žalobcu a to na parcele registra „P.“, číslo XXX/XX o výmere X m², zastavané plochy a nádvoria a na parcele registra „P.“ číslo XXX/XX C. C. XX m² zastavané plochy a nádvoria, zapísané na LV č. XXX, vedeného V. Ú. Š., J. V., V. Š., V. J. R. C., J.Q. Ú. J. R. C., na základe geometrického plánu vypracovaného O. F.Q., súkromným geodetom, pod číslom XXX/XX U. XX. V. XXXX, overený Správou katastra X. R. XXXX, N. Č. XXX/X právo vecného bremena v podobe práva stavby garáže a oplotenia v prospech žalovaného ako vlastníka stavby garáže (bez súpisného čísla) na pozemku parcely registra „. Č. XXX/XX O. V. R. N. N. W. „. Č. XXX/XX.

III. Žalobca je povinný žalovanému zaplatiť náhradu za zriadenie vecného bremena 150 eur do troch dní od právoplatnosti rozsudku.

IV. Žalovanému sa priznáva náhrada trov konania v rozsahu 100 % trov konania.

odôvodnenie:

1. Žalobou z 27. 1. 2009 v priebehu konania opraveným a doplneným žalobca žiadal, aby súd rozhodol v zmysle vyššie uvedeného petitu, a to na základe skutočností, že žalobca ako výlučný vlastník pozemku parcela číslo XXX/XX - zastavané plochy a nádvoria o výmere XXX metrov štvorcových, zapísaného ako parcela registra " C " na liste vlastníctva číslo XXX vedenom pre obec a katastrálne územie J. R. C. I. J. Š. sa domáha ochrany svojho vlastníckeho práva proti žalovaným, ktorí na časti pozemku žalobcu postavili bez jeho súhlasu garáž a oplotenie. Umiestnenie garáže je zrejmé z geometrického plánu číslo XXX/XX z 1. 10. 2009, ktorým bol pozemok, na ktorom stojí garáž, odčlenený ako pozemok parcela číslo XXX/XX V. C.K. X K. Š. O. C. N. O. N. Č. XXX/XX V. C. XX K. Š.P. V. I. R. R. H. N. N. Č. XXX/XX XXX/XX. Na skutočnosť, že stavbu vykonávajú bez stavebného povolenia a na cudzom pozemku, boli žalovaní upozornení listom žalobcu z 28. augusta 2009, ktorý prevzali 10. septembra 2009, avšak naň nereagovali. 8. októbra 2009 podali žalovaní žiadosť o vydanie stavebného povolenia, o ktorej rozhodol stavebný úrad 12. októbra 2009, žiadosť zamietol a začalo konanie o dodatočnom povolení stavby podľa § 2 88 a stavebného zákona. 30. novembra 2009 stavebný úrad rozhodol o prerušení stavebného konania a odkázal účastníkov na občianskoprávne konanie podľa § 137 ods. 2 stavebného zákona. Žalovaní nemajú žiadne oprávnenie na zriadenie uvedených stavieb na pozemku žalobcu.

Žalobca podľa projektu cesty plánuje posunutie chodníka a vytvorenie takzvaného zeleného pásu medzi cestou a chodníkom pre zvýšenie bezpečnosti chodcov. Stavba žalovaných bráni uskutočneniu tohto projektu. Na dotknutom pozemku sa rovnako nachádza stĺp verejného osvetlenia vo vlastníctve žalobcu. Z uvedených dôvodov sa uznieslo obecné zastupiteľstvo navrhovateľa 30. októbra 2009 tak, že odmietla žiadosť žalovaných o vyporiadanie vlastníckeho práva k pod členenou časťou pozemku.

2. Žalovaní so žalobou nesúhlasili a žiadali ju zamietnuť ako nedôvodnú a žiadali vo veci rozhodnúť tak, že súd na vyššie špecifikovaných pozemkoch zriadi právo vecného bremena v podobe práva stavby v prospech žalovaných v 1. a 2. rade za odplatu určenú znaleckým posudkom alebo alternatívne súd prikáže do spoluvlastníctva žalovaných v 1. a 2. rade parcelu v číslo XXX / . V. C. X K. Š. O. N. N. Č. XXX/XX V. C. XX metrov štvorcových vo výške spoluvlastníckeho podielu 1/1 za náhradu vo výške sumy určenej znaleckým posudkom.

3. Na základe skutkového stavu vo veci súd prvej inštancie rozhodol rozsudkom z 08. októbra 2014 č. k. 10C/9/2010-534 a 31. októbra 2016 vydal dopĺňujúci rozsudok č. k. 10C/9/2010-579 tak, že prvým výrokom uložil žalovaným 1. a 2. povinnosť spoločne a nerozdielne do 30 dní na vlastné náklady odstrániť garáž, zameranú bodmi 1,2,3,4,5 na geometrickom pláne číslo XXX/XX z 01.10.2009, vyhotovenom O. F., geodetom a stavbu oplotenia nachádzajúcu sa na hranici pozemkov parcela číslo XXX/XX O. XXX/XX, N. R. N. U. R. Q. C. Č.I. XXX O. N. W. „. Č. XXX/XX - U. N. O. R. V. C.K. XXX K., J. R. C. J. Ú. R., I. J. Š., N. V. O. J. Ú. J. R. C., druhým výrokom si rozhodnutie o náhrade trov konania vyhradil samostatnému uzneseniu. Napadnutým dopĺňacím rozsudkom súd prvej inštancie vzájomná návrh (akt. vzájomnú žalobu) žalovaných 1. a 2. zamietol.

4. Na základe odvolania Krajský súd v Trnave napadnutý rozsudok a dopĺňací rozsudok súdu prvej inštancie zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie a nové rozhodnutie uznesením z 13. novembra 2017 č. k. 9Co/18/2017-604. Vo svojom rozhodnutí uviedol, že je potrebné rozhodnúť o zmene vzájomnej žaloby a vyslovil právny názor v bode 29, keď uviedol: „Odstránenie stavby na cudzom pozemku, ktoré zvolil súd prvej inštancie, je výnimočným riešením a úvaha súdu o odstránení stavby má svoje miesto iba v prípadoch, ak: a) stavebník nebol dobromyseľný, teda od začiatku vedel, že stavia neoprávnené na cudzom pozemku, resp. sa o tom dozvedel počas výstavby a v stavbe pokračoval, b) stavebník hrubým spôsobom porušil svoje povinnosti, napr. začal stavať napriek upozorneniu, že stavia na cudzom pozemku, c) o vlastníckom práve k stavbe nemá záujem vlastníci pozemku, d) odstránenie stavby sa javí ako účelné.“

5. Za účelom zistenia skutkového stavu vo veci súd vypočul právnych zástupcov strán, zástupcu žalobcu, žalovaného svedkov, oboznámil sa s podstatným obsahom spisu a zistil:

6. Z vykonaného dokazovania vyplynulo a zároveň medzi stranami nebolo sporným nasledovné: Žalobca je výlučným vlastníkom pozemku zapísaného správou katastra Š. na liste vlastníctva číslo XXX, O. T. N. Č.I. XXX/XX - U. N. O. R. V. C. XXX metrov štvorcových, parcela registra " C ", na časti, ktorého pozemku je umiestnená nehnuteľnosť vo vlastníctve odporcov v 1. a 2. rade - garáž a oplotenie - ktorých umiestnenie zrejme z geometrického plánu číslo XXX/XX z 1. 10. 2009, ktorým bol pozemok, na ktorom stojí garáž, odčlenený ako pozemok parcela číslo XXX/XX V. C. X K. Š.P. O. C. N. O. N. Č. XXX/XX V. C. XX metrov štvorcových. Oplotenie sa nachádza na hranici týchto dvoch pozemkov. Uvedený nezákonný stav doposiaľ nie je medzi stranami uspokojivo doriešený, nakoľko žalobca sa domáha výkonu svojho vlastníckeho práva na vyššie uvedených pozemkoch, ktoré pozemky sa snaží využiť, avšak garáž a oplotenie vo vlastníctve žalovaných mu pri realizácii jeho vlastníckeho práva bránia. Žalovaní majú záujem dotknuté pozemky od žalobcu odkúpiť za primeranú cenu, ktorý postup však žalobca uznesením obecného zastupiteľstva odmietol. Ideálne riešenie podľa žalobcu je neoprávnenú stavbu z jeho pozemku odstrániť na náklady žalovaných, pričom riešenie žalovaných predstavuje buď zriadenie vecného bremena v prospech stavby alebo prikázanie do vlastníctva žalovaných, v oboch prípadoch za primeranú finančnú náhradu určenú znaleckým posudkom.

7. Právny zástupca žalobcu mal za to, že pre odstránenie stavby podľa § 135c ods. 1 Občianskeho zákonníka sú splnené všetky zákonné podmienky, nakoľko bolo preukázané, že pozemok na ktorom neoprávnená stavba leží, je vo vlastníctve žalobcu, a to výpisom z listu vlastníctva číslo XXX, čo v tomto konaní ani nebolo sporným. Rovnako preukázal existenciu stavby, a to geometrickým plánom číslo

XXX/XX z 28. 10. 2009, ohliadkou miesta zo dňa 8. 9. 2010 a znaleckým posudkom číslo 22/2012 z 26. 7. 2012. V konaní preukázal, že žalovaní nemali a nemajú právo na zriadenie stavby na pozemku žalobcu, nakoľko medzi spornými stranami neexistuje žiadna dohoda, na základe čoho do úvahy pripadá právo stavby vo forme vecného bremena, nadobudnuté vydržaním alebo vlastnícke právo nadobudnuté vydržaním. Žalovaní v konaní nepreukázali dobrú vieru pri užívaní, preto nebola splnená podmienka času 10 rokov výkonu práva v podľa § 134 a § 151o občianskeho zákonníka. Z výsluchu svedkyne D., právnej predchodkyne žalovaných vo vzťahu k vlastníctvu pozemku parcela číslo XXXX/XX vyplynulo, že bola upozornená starostom obce na skutočnosť, že základy oplotenia nie sú vybudované na ich pozemku. Preto dobrá viera bola vylúčená už v tomto čase. Na margo aktívnej legitímácie žalobca udáva že prijatie uznesenia obecným zastupiteľstvom nie je podmienkou pre podanie žaloby. Právne žalobu oprel o § 126 ods. 1 Občianskeho zákonníka, § 135c ods. 1 Občianskeho zákonníka a poukázal na to, že riešenie navrhnuté žalovanými by prichádzalo do úvahy len v prípade, ak by odstránenie stavby nebolo účelné, kedy by súd vzťahu medzi stranami mohol upraviť inak. Od začiatku žalovaní realizovali stavbu protiprávne, a to nielen na cudzom pozemku, ale aj bez stavebného povolenia, pričom takýto postup nemôže požívať právnu ochranu rovnako ako v prípade ochrany vlastníckeho práva žalobca. Pokiaľ by mal súd rozhodnúť podľa návrhu žalovaných, museli by preukázať existenciu verejného záujmu na obmedzení vlastníctva žalobcu, ako aj skutočnosť, že sledovaný účel nemožno dosiahnuť inak, ktoré skutočnosti zo strany žalovaných neboli preukázané. Žalovaní ignorovali od počiatku realizácie stavby, ktorú možno charakterizovať ako neoprávnenú, jednak existenciu vlastníckeho práva žalobcu vo vzťahu k stavebnému pozemku ako aj celý stavebný zákon. Z výpovede svedkov D. O. D. vyplynulo, že betónová plocha, na ktorej žalovaní postavili garáž, nebola riadne zameraná a nebola zameraná ani stavba garáže. Od tejto povinnosti môže stavebníka oslobodiť iba stavebný úrad, avšak aj v tomto prípade v stavebník zodpovedá za určenie priestorovej polohy stavby. Poukázal na to, že žalovaní od začiatku výstavby spornej stavby vedeli, že stavajú na cudzom pozemku, bol na to upozorňovaný zo strany žalobcu (napr. 28. augusta 2008 - keď boli položené základy stavby a boli vyzvaní na nepokračovanie v stavbe), konali v rozpore s právnymi predpismi, keď na predmetnú stavbu nemali stavebné povolenie a ani ju len neohlásili, nezamerali ju a napriek tomu v stavbe pokračovali a dokončili ju. Stavebné povolenie začali vedome a účelovo riešiť (08. októbra 2008) až potom, keď stavba stála a bola dokončená (03. októbra 2008) a spoliehali sa na to, že im to prejde a budú môcť bez následkov užívať cudzí majetok. Je zrejmé, že žalovaní konali v rozpore so zákonom, ale aj v rozpore s dobrými mravmi a nemali vo vzťahu k žalobcovi ani dobrý úmysel.

8. Alternatívne riešenie nezákonnosti súčasných vzťahov medzi stranami žiadala právna zástupkyňa žalovaných upraviť vyššie uvedeným spôsobom, a to buď zriadením vecného bremena za odplatu určenú znaleckým posudkom, prípadne prikázaním vyššie uvedených parciel do bezpodielového spoluvlastníctva odporcov v 1. a 2. rade rovnako za finančnú náhradu určenú znaleckým posudkom. Poukázala nato, že žaloba je založená na dvoch základných skutočnostiach, a to, že žalovaní zriadili na časti pozemku vo výlučnom vlastníctve žalobcu neoprávnenú stavbu, ako aj na tom, že žalobca chce uvedený pozemok využiť na zriadenie zeleného pásu a preto stavbu žiada odstrániť. Poukázala na kogentnosť ustanovenia § 135c Občianskeho zákonníka a na potrebu preukázania úmyselného porušenia vlastníckeho práva žalobcu a účelnosti a hospodárnosti odstránenia stavby. Trvala na tom, že žalovaní pri realizácii neoprávnenej stavby postupovali od jej počiatku v dobrej viere a už v čase započatia stavby boli dobromyseľní o tom, že ju realizujú na vlastnom pozemku. Vyplyva to zo skutočnosti, že už v čase, keď svoj pozemok zakúpili od právnych predchodcov manželov D., základy garáže a oplotenia boli už vybudované. Žalobca si zároveň bol o tejto skutočnosti vedomý, ako to vyplyva z vykonaných výsluchov svedkov. Uvedené skutočnosti boli preukázané aj výsluchom inžinierky Z.. Žalovaní teda v čase realizácie neoprávnených stavieb nemali vedomosti o tom, že predmetné stavby ležia sčasti na cudzom pozemku a nemali vedomosti o tom, že ich hranica pozemku z druhej strany sa má posunúť v ich prospech a v neprospech suseda od záhrady o takú časť, ktorá zodpovedá časti na prednej časti pozemku, kde boli vybudované predmetné stavby. Účelnosť a hospodárnosť odstránenia stavby bola predmetom dokazovania a bolo preukázané, že náklady na odstránenie stavby budú nižšie ako hospodárske využitie pozemku zastavaného neoprávnenou stavbou. Musela by sa odstrániť 1 stena stavby, čo by spôsobilo narušenia celej statiky stavby a bolo by potrebné odstrániť aj tak celú časť stavby, ktorá sa nachádza na pozemku žalovaných. Možno takto odstrániť len celú garáž. Výstavba zelenej zóny zo strany žalobcu nebola preukázaná. Okrem absencie preukázania realizácie zelenej zóny z vykonaného dokazovania vyplynulo, že jej realizácii bránia nevysporiadané vlastnícke vzťahy iných subjektov so žalobcom vo vzťahu k hodnote vecného bremena, tak aj k stavu na geometrický zameraniach a označeniu pozemkov, sú jednou z okolností, ktorá použitie ustanovenia

§ 135c Občianskeho zákonníka odôvodňuje. Konštantná judikatúra v prípade okolností poukazuje na povahu a rozsah hospodárskej straty, pričom v konaní bolo vyčíslené a jednoznačne preukázané, že rozsah hospodárskej straty bude v prípade odstránenia stavby vyšší ako v prípade nerealizácie zeleného pásu. Hodnota garáže predstavuje 3 500 eur, pričom hodnota zeleného pásu môže činiť len sumu 400 eur, z ktorého porovnania jednoznačne vyplýva neúčelnosť navrhovateľom žiadaného riešenia veci. Poukázala na to, že minimálne v troch obdobných prípadoch (skutkovo aj právne) žalobca postupoval inak, zastavané časti pozemkov stavebníkom predal, o čom predložila súdu uznesenia obecného zastupiteľstva. S inými dotknutými stavebníkmi riešenie podobnej situácie ani nerealizoval, na základe čoho možno dospieť k záveru, že ide o osobnú vec starostu a odporcov.

9. Štatutárny orgán žalobcu na pojednávaní uviedol, že zelený pás sa bude stavať od rodinného domu pána D., s ktorým začne rokovanie a až po usporiadaní majetkovoprávných vzťahov so všetkými vlastníkami rodinných domov respektíve pozemkov dotknutých územným plánom. Rokovania sa zúčastnil aj predchádzajúci vlastník rodinného domu a pozemku pán Budinský, ktorý argumenty neodmietal. Vo vzťahu k úmyselnosti alebo neúmyselnosti postavenia garáže a oplotenia žalovanými poukázal na to, že sám sa rozprával s robotníkmi, ktorí pracovali na týchto stavbách a upozorňovali ich, že stavbu realizujú na cudzom pozemku. Rovnako s touto skutočnosťou oboznámil aj žalovaných, sami žalovaní predložili geometrický plán pri kolaudácii stavby, z ktorého jasne vidieť namietanú skutočnosť a sami vedeli, že žalovaní v stavbe pokračovali.

10. Žalovaný 1/uviedol, že v júni alebo júli 2009 začal prerábať plot a stavať garáž, pričom v septembri alebo októbri prišli za ním pracovníci obecného úradu s tým, že plot a garáž nie sú postavené na dobrom mieste. Základy oplotenia aj garáže boli vybudované od roku 2000 alebo 2002. Je pravdou, to, že stavebné povolenie na stavbu nemal vybavenú a začal ho vybavovať až dodatočne. Bol upozornený zo strany pani Gašpírikovej, ktorá je znalkyňou a zároveň pracuje na obecnom úrade žalobcu, že stavba oplotenia a garáže zasahuje do cudzieho pozemku.

11. Z výpovede svedkyne E. D. vyplynulo, že je susedou žalovaných a pri stavbe čínžakov jej starosta oznámil, že je oplotenie zasahuje aj do pozemku, ktorý patrí do vlastníctva žalobcu. Žalobca ohľadne posunutia hraníc však so svedkyňou ani jej manželom nikdy nerokoval. V konečnom dôsledku však žalobca užíva aj časť ich nehnuteľností, za čo im neplatí.

12. Z výpovede svedkyne O. D. vyplynulo, že bola predchádzajúcou vlastníčkou nehnuteľností, ktorá je v súčasnosti v bezpodielovom spoluvlastníctve žalovaných. Túto nehnuteľnosť kúpila v roku 1995 a v záhrade vybudovali rodinný dom, ktorý oplotili aj spredu aj zozadu. Plánovali vybudovať aj garáž a preto postavili základy, k jej výstavbe však nedošlo. Pred alebo po vybudovaní oplotenia a základov garáže ich nikto neupozornil na to, že by tieto nehnuteľnosti stavali na cudzom pozemku. Všetko bolo vybudované podľa predpisov. O skutočnosti, že časť nimi užívaných nehnuteľností je vo vlastníctve žalobcu, nevedeli ani od predchádzajúcich majiteľov nehnuteľností. Len raz bol za jej manželom starosta, ktorý povedal, že základy oplotenia nie sú vybudované len na ich pozemku, avšak v tom čase už mali vybudovaný plyn, elektrinu a aj vodu a odstránenie oplotenia by bolo drahé, preto sa dohodli, že základy oplotenia zostanú namieste a verejného osvetlenia bude vybudované v ich záhrade. Manžel svedkyne ešte raz sám premeral pozemok a dospel k názoru, že je všetko v poriadku, výmera sedela s výmerou, ktorá bola uvedená na liste vlastníctva.

13. Svedok O. J., ktorý je susedom žalovaných uviedol, že svoj pozemok kúpil v roku 1998 a v tomto čase mu geodet povedal, že pozemky po celej obci nie sú dobré vymerané, každému niečo chýba alebo je pár centimetrov na cudzom pozemku. Boli upozornení starostom obce, že časť oplotenia je postavená na pozemku obce. Uvedenú skutočnosť svedok pripustil, mal zabetónované len stĺpy a pletivo, takže po výzve starostu svoju hranicu posunul asi do deväťdesiatich centimetrov. Bolo to z dôvodu, že inžinierske siete, ktoré boli vybudované na ulici, budú prepojené na ich pozemok, ktorý sľub starosta splnil.

14. Zo svedeckej výpovede inžinierky K. Z. vyplynulo, že od marca 2003 pracuje na obecnom úrade žalobcu a je vedúcou stavebného úradu. Súčasne je aj znalkyňou. V auguste 2009 bolo úradu predložené ohlásenie výstavby garáže a oplotenia. Stavba bola zahájená bez ohlásenia a preto vyzval

stavebníkov, aby zastavili výstavbu garáže a oplotenia. Z geometrického plánu bolo zrejmé, že časť stavby zasahuje do obecného pozemku. Ide o geometrický plán predložený žalovanými z roku 2009. Je pravdou, že v roku 2008 sama vypracovala znalecký posudok, pri ktorom vychádzala z geometrického plánu vyhotoveného v roku 2008. Videla, že hranica je posunutá, avšak nebola si na 100 % istá, a z tohto dôvodu stavebníkov na túto skutočnosť ani neupozornila.

15. Z výpovede svedka S. D. vyplynulo, že predmetný rodinný dom predal žalovaným s tým, že v tom čase existovali základy oplotenia a garáže. Na základe podmienky predchádzajúceho starostu obce zavolať geodeta, ktorý ohraničil hranice jeho pozemku spredu aj zozadu. Zozadu už boli postavené rodinné domy a on kúpil časť záhrady od vlastníka rodinného domu zo zadnej strany. V tom čase bol rodinný dom D. ich už postavený. Geodet namiesto okolkoval hranicu, na ktorej hranici postavil základy oplotenia v roku 1996 až 2002. Do tejto doby ho nikto neupozornil na to a ani nemal vedomosť o tom, žeby časť jeho pozemku stála na cudzom pozemku. Súčasný starosta, keď začal budovať bytovky, ktoré sa nachádzajú na konci ulice, potreboval vyriešiť verejné osvetlenie a postavil transformátor na hranici pozemkov s inými vlastními a v tomto období sa začalo hovoriť, že hranice pozemkov končia na hranici obecného úradu. S ostatnými vlastními rodinných domov sa dohodol na posunutí hranice, pretože inak by im nebol postavil inžinierske siete, ktoré nevyhnutne potrebovali. On sa so starostom rozprával a hovoril mu, že načo posunúť hranice, keď bol svedkom výstavby jeho rodinného domu od začiatku a vedel, kde má hranice pozemku a že postavil na tejto hranici základy oplotenia a garáže. Nemal žiadne námietky a dohodli sa, že verejné osvetlenie postaví aj na jeho pozemku. Osobne si myslí, že v danom prípade ide o spor medzi starostom obce v a odporcami.

16. Z obsahu a záverov znaleckého posudku číslo XX/XXXX zo dňa 26. júla 2012, vypracovaného na základe uznesenia súdu v priebehu konania, bolo preukázané, že vo všetkých predchádzajúcich geometrických plánoch predložených stranami sú pozemky a ich hranice definované rovnakými bodmi a rovnakými súradnicami, to znamená, že sú identické. Podstata znaku slučky je tá, že garáž bola postavená na časti pôvodného pozemku parcela číslo XXX/XX. Osoba bez technického vzdelania môže poznať význam znaku slučky v tom prípade, ak vie čítať geometrické plány. Význam slučky je ten, že týmto spôsobom je označené rozhranie dvoch rôznych spôsobov užívania pozemku, ale v žiadnom prípade takáto čiara neoznačuje hranice pozemkov. Týmto spôsobom môže byť označené aj oplotenie, respektíve múr, ktorej neležia na hranici pozemku.

17. Zo znaleckého posudku číslo XXX/XXXX vypracovaného znalkyňou X.. Q. P. vyplynulo, to, že všeobecná hodnota vecného bremena v podobe práva stavby, ktoré by bolo zriadené " in rem " v prospech odporcov na pozemku parcela číslo XXX/XX V. C. X metrov štvorcových a na pozemku parcela číslo XXX/XX V. C. XX metrov štvorcových, ktoré sú vo vlastníctve žalobcu na dobu neurčitú je 150 eur.

18. Zo znaleckého posudku číslo XX/XXXX vypracovaného znalkyňou inžinierkou D. D. vyplynulo, že všeobecná hodnota vecného bremena - právo stavby na pozemku parcela číslo XXX/XX, XXX/XX v zmysle zamerania geometrického plánu číslo XXX/XX overeného správou katastra 9. novembra 2009 pod číslom XXX/XX v obci J. R. C., pre účel zriadenia vecného bremena práva stavby predstavuje sumu 145 eur.

19. Podľa § 123 OZ vlastník je v medziach zákona oprávnený predmet svojho vlastníctva držať, užívať, požívať jeho plody a úžitky a nakladať s ním.

20. Podľa § 124 OZ všetci vlastníci majú rovnaké práva a povinnosti a poskytuje sa im rovnaká právna ochrana.

21. Podľa § 135c ods. 1 OZ ak niekto zriadi stavbu na cudzom pozemku, hoci na to nemá právo, môže súd na návrh vlastníka pozemku rozhodnúť, že stavbu treba odstrániť na náklady toho, kto stavbu zriadil (ďalej len "vlastník stavby").

22. Podľa § 135c ods. 2 OZ pokiaľ by odstránenie stavby nebolo účelné, prikáže ju súd za náhradu do vlastníctva vlastníkovi pozemku, pokiaľ s tým vlastník pozemku súhlasí.

23. Podľa § 135c ods. 3 OZ súd môže usporiadať pomery medzi vlastníkom pozemku a vlastníkom stavby aj inak, najmä tiež zriadiť za náhradu vecné bremeno, ktoré je nevyhnutné na výkon vlastníckeho práva k stavbe.

24. Podstatou a hlavným problémom predmetného konania, ako to vyplýva už zo samotnej žaloby na začatie konania a z následne vykonaného dokazovania vo veci, je riešenie stretu dvoch v zásade rovnocenných vlastníckych práv, a to vlastnícke právo žalobcu k pozemku parcela číslo XXX/XX V. C. X K. Š. O. N. N. Č. XXX/XX V. C. XX metrov štvorcových, a na druhej strane vlastnícke právo žalovaných v 1. a 2. rade k stavbe garáže a oplotenia, ktoré sa sčasti nachádzajú na uvedených pozemkoch vo vlastníctve žalobcu.

25. Súd po zrušujúcom uznesení na pojednávaní konanom 11. júna 2018 pripustil zmenu žalobného návrhu za účasti právnych zástupcov strán tak, že súd zriaďuje na pozemkoch parc. č. XXX/XX V. C. X K. O. N. Č. XXX/XX V. C. K. XX K., J. C. V. V. N. N. Č. XXX/XX V. C. XXX K. U. N. O. R. A. , U. R. Q. Č.. XXX C. R. I. J. Š., V. Š. O., V. J. R. C., J. Ú. J. R. C. H. na základe geometrického plánu vypracovaného O. F. N. Č.. XXX/XX z 28.10.2009 overený Správou katastra 9.11.2009 pod č. XXX/XX právo vecného bremena v podobe práva stavby v prospech žalovaných v I. a II. rade alternatívne súd prikazuje pozemok parc. č. XXX/XX V. C. X K. O. N. N. Č.. XXX/XX V. C. K. XX K., J. C. V. V. N. N. Č.. XXX/XX V. C. XXX K. U. N. O. R. A. U. R. Q. Č.. XXX C. R. I. J. Š., V. Š. O., V. J. R. C. , J. Ú. J. V. R. C. na základe geometrického plánu vypracovaného O. F. pod č. XXX/XX z 28. októbra 2009 overený Správou katastra 9. novembra 2009 pod č. XXX/XX do bezpodielového spoluvlastníctva žalovaných v I. a II. rade vo výške spoluvlastníckeho podielu u každého z nich 1/1.

26. Súd uznesením z 26. júna 2018 č. k. 10C/9/2010-632 konanie prerušil do právoplatného rozhodnutia vo veci tunajšieho súdu sp. zn. 25C/13/2017 z dôvodu vedenia konania, v ktorom súd vyporiadava bezpodielové manželstvo žalovaných po rozvoде manželstva. Uznesením z 18. marca 2022 č. k. 10C/9/2010-675 súd pokračoval v konaní, nakoľko predmetná vec bola právoplatne skončená. Po vyporiadaní bezpodielového spoluvlastníctva žalovaných súd na pojednávaní 16. júna 2022 pripustil vstup žalovaného v 1. rade ako vzájomného žalobcu namiesto žalovanej v 2. rade ako vzájomnej žalobkyne v 2. rade.

27. Súd uznesením z 29. júna 2022 č. k. 10C/9/2010-722 pripustil zmenu vzájomnej žaloby tak, že 1. Súd zriaďuje na pozemkoch žalobcu ako vzájomného žalovaného, a to pozemku CKN parcelné číslo XXX/XX, V. C. X K., A. N. U. N. O. R., O. N. P. N. Č. XXX/XX, V. C. K. XX K., A. N. U. N. O. R., J. C. V. V. N. C. N. P. N. Č. XXX/XX, V. C. XXX K., A. N.: U. N. O. R., U. I. R. Q. Č. XXX, C. V. Ú. Š., J. Q. V., N. V.: Š., V.: J. R. C., J. Ú.: J. Á. R. C., na základe geometrického plánu vypracovaného O. F., súkromným geodetom pod číslom XXX/XX zo dňa 28.10.2009, a ktorý bol overený Správou katastra dňa 09.11.2009 pod číslom XXX/XX, právo vecného bremena in rem v podobe práva stavby garáže a oplotenia, v prospech žalovaného ako vzájomného žalobcu - K. N., R.: XX. K. XXXX, W. Č.: XXXXXX/XXXX, T. D. J. R. C. XXX, XXX XX J. R. C., ako vlastníka stavby garáže (bez súpisného čísla) na pozemku CKN parcelné číslo XXX/XX O. V. R. N. P. N. Č. XXX/XX, ako oprávneného. 2. Vzájomný žalobca sa zaväzuje zaplatiť vzájomnému žalovanému náhradu za zriadenie vecného bremena sumu 150 eur, do 3 dní odo dňa právoplatnosti rozsudku. 3. Vzájomný žalobca má voči vzájomnému žalovanému nárok na náhradu trov konania o vzájomnej žalobe vo výške 100%.. Uznesenie nadobudlo právoplatnosť 14. júla 2022.

28. Cudzím pozemkom pre zriaďovateľa stavby alebo staviteľa je každý pozemok, ku ktorému nemá vlastnícke alebo spoluvlastnícke právo, prípadne iné právo umožňujúce výstavbu (právo stavby možno zriadiť ako obligačný vzťah, pretože to zákon nezakazuje, aj keď v literatúre sa vyskytujú aj opačné názory). Ak stavebník zriadi stavbu na takomto pozemku, ide o neoprávnenú stavbu. Neoprávnená stavba je spravidla aj nepovolenou stavbou, t. j. stavbou, na ktorú nebolo v stavebnom konaní vydané povolenie podľa stavebnoprávnych predpisov (zákon č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov). Na druhej strane však treba uviesť, že napriek tomu, že na stavbu bolo vydané stavebné povolenie v zmysle citovaných predpisov, môže ísť o neoprávnenú stavbu. Zákon pri tomto spôsobe nadobúdania vlastníckeho práva k stavbe používa pojem stavba. Stavba je definovaná v § 119 ods. 2, a preto neoprávnenou stavbou môže byť len stavba, ktorá zodpovedá tomuto zákonnému vymedzeniu, t. j. že musí ísť o stavbu spojenú so zemou pevným základom. Ak stavba nespĺňa toto kritérium, nemožno uvažovať o aplikácii § 135c. V prípade, keď teda ide o stavbu nespojenú so zemou pevným základom, vlastník pozemku môže podať vlastnícku žalobu a zriaďovateľ takejto stavby sa nemôže brániť právnymi

argumentmi uvedenými v citovanom ustanovení. Zákon upravuje tri spôsoby vyrovnaní vzťahov medzi stavebníkom a vlastníkom pozemku. Všetky tieto spôsoby sú viazané na návrh vlastníka pozemku, ktorý má v tomto prípade výlučnú aktívnu legitímáciu. Táto legitímácia neprislúcha stavebníkovi ani v prípade, ak by sa chcel domôcť vyrovnaní vzájomných vzťahov podľa odseku 3. Poradie spôsobov vyrovnaní právnych vzťahov medzi neoprávneným stavebníkom a vlastníkom pozemku určuje zákon. Vlastník sa môže ochrany domáhať tak, že bude žalovať: a) o odstránenie stavby na jeho pozemku na náklady žalovaného neoprávneného stavebníka. Záver o použití tejto občianskoprávnej sankcie by sa mal opierať o zistenie zavinených hrubých porušení práv vlastníka pozemku stavebníkom a o také isté zanedbanie povinností neoprávneného stavebníka s prihliadnutím na to, že stavba je nielen neoprávnená, ale aj nepovolená. Predpokladom na takýto záver je to, že odstránenie stavby je účelné; účelnosť treba v týchto súvislostiach posudzovať so zreteľom na záujmy vlastníka pozemku a možnosť využiť pozemok pre neho ekonomicky výhodnejší, b) o prikázanie stavby do jeho vlastníctva, ak odstránenie stavby by nebolo účelné ani so zreteľom na hodnotu a možnosť iného využitia pozemku, na ktorom bola zriadená neoprávnená stavba. Podaním takejto žaloby vlastník pozemku výslovne súhlasí s tým, aby sa stavba prikázala do jeho vlastníctva. Ak však žaluje o odstránenie stavby podľa odseku 1 a súd dôjde k záveru, že nie sú splnené podmienky na odstránenie, iba na vyrovnanie podľa odseku 2, t. j. prikázanie stavby vlastníkovi pozemku, je na to potrebný súhlas vlastníka. Ak súd mieni usporiadať pomery podľa odseku 3, vychádza z toho, že vlastnícke vzťahy zostávajú zachované. Stavebník je naďalej vlastníkom neoprávnenej stavby a nemení sa ani vlastnícky vzťah k pozemku. Súd teda v žiadnom prípade nemôže svojím rozhodnutím opierajúcim sa o § 135c ods. 3 zmeniť vlastnícke právo k týmto nehnuteľnostiam. Súd v takom prípade na základe geometrického plánu zriadi stavebníkovi vecné bremeno, ktoré je účelovo zamerané a súčasne aj obmedzené na nevyhnutný výkon vlastníckych práv neoprávneného stavebníka k stavbe. Tento nevyhnutný výkon vlastníckych práv je podobný nevyhnutnému výkonu týchto práv podľa ustanoveniu § 127 ods. 3, takže pri zriaďovaní tohto vecného bremena sa možno aj opierať o citované ustanovenie. Vecné bremeno sa zriaďuje za náhradu, ktorú spravídla vyčísluje znalec.

29. Z dôvodu, že strany po zrušujúcom rozhodnutí nežiadali vykonať žiadne dokazovanie súd pri svojom rozhodnutí vychádzal zo skutkového stavu zisteného pred prvým rozhodnutím súdu a z vysloveného právneho názoru krajským súdom, ktorý je pre súd prvej inštancie záväzný. Krajský súd mal za to, že nie sú splnené zákonné podmienky na odstránenie stavby a že žalovaný bol od začiatku dobromyseľný pri stavbe na cudzom pozemku. Poukázal na znalecký posudok vypracovaný X.. K. Z. Č.: XX/XXXX a jej výsluch na pojednávaní pred súdom, keď ani znalkyňa si nebola na 100 % istá, že hranice sú správne zamerané. Tiež na znalecký posudok X.. W. L. N. Č. XX/XXXX, podľa ktorého čítať tzv. „slučky“ na geometrickom pláne môže osoba, ktorá vie čítať geometrické plány, pričom znalec potvrdil, že hranice pozemkov sú nesprávne zamerané.

30. Nehospodárnosť a neúčelnosť odstránenia stavby tak je potrebné posudzovať aj v kontexte listín predkladaných žalovaným, najmä využitie zastavaného pozemku na vybudovanie zeleného pásu, nemožnosť ekonomického využitia pozemku vo vlastníctve žalobkyne, porovnanie nákladov na odstránenie stavieb a ich hodnoty s hodnotou zastavaného pozemku, rozmer zastavaného pozemku garážou a plotom v porovnaní s celkovou výmerou pozemku vo vlastníctve žalobkyne, konanie žalobcu v rozpore s dobrými mravmi požadujúcej odstránenie stavby po rokoch od zistenia jej neoprávnenosti, ale aj najmä na prehľad rozpočtových nákladov, krycí list rozpočtu, rekapitulácia rozpočtu, krycie listy rozpočtu, technickú správu, znalecký posudok na stanovenie všeobecnej hodnoty vecného bremena, z ktorých nepochybne podľa žalovaného vyplýva, že náklady na odstránenie stavieb vysoko prevyšujú hodnotu zastavaného pozemku, jeho reálne využitie, ako aj ekonomickú stratu, ktorá žalobcovi vznikla neoprávnenými stavbami.

31. Pokiaľ žalobca tvrdí, že žalovaný nebol dobromyseľný pri stavbe na cudzom pozemku súd uvádza, že žalovaný potvrdil, že počas stavby bol upozornený bývalým starostom obce, že stavia na cudzom pozemku, treba povedať, že základy na stavby vybuďoval predchádzajúci majiteľ nehnuteľnosti, ktorú skutočnosť potvrdil na pojednávaní aj predchádzajúci vlastník nehnuteľnosti a po upozornení, že stavia na cudzom pozemku dal si pozemok vymerať geodetom, pričom výmera súhlasila s výmerou označenou na liste vlastníctva. Zistilo sa, že hranice pozemkov sú posunuté. Svedok S. D. sa rozprával so starostom a povedal mu, že načo posunúť hranice, keď starosta bol svedkom výstavby rodinného domu od začiatku a vedel, kde má hranice pozemku a že postavil na tejto hranici základy oplotenia a garáže. V tom čase starosta nemal žiadne námietky a dohodli sa, že verejné osvetlenie postaví na aj na jeho pozemku.

Svedok aj so svojou manželkou potvrdili, že v danom prípade sa jedná o spor medzi starostom obce a žalovaným. Žalovaný po upozornení, že stavia na cudzom pozemku, mienil si vec zákonným spôsobom vyporiadať na stavebnom úrade, avšak pre vzťahy, ktoré boli narušené medzi bývalým starostom a žalovaným sa mu to nepodarilo. Narušené vzťahy medzi žalovaným a bývalým starostom súd vnímal aj v priebehu konania.

32. Súd je toho názoru, že odstránenie stavby by bolo aj nehospodárne, ktorú skutočnosť v konaní preukázal žalovaný listinnými dôkazmi v podobe rozpočtov vypracovaných X.. X. N. zo dňa 19. júla 2010 (spoločnosť PEKRIS s.r.o.), z ktorých vyplýva, že náklady v tom čase na odstránenie stavby garáže sú rozpočtované na sumu 6 725,057 eur bez DPH (suma 8 002,82 eur s DPH), a náklady na odstránenie oplatenia sú v sume 1 607,23 eur bez DPH (suma 1912,60 eur s DPH). Zo stavebného denníka predloženého žalovaným vyplýva, že stavba sa začala realizovať dňa 27. júla 2009 a bola ukončená dňa 03. októbra 2009. V prípade, ak by došlo k odstráneniu stavieb v súčasnej dobe (teda 14 rokov po ich vybudovaní), je potrebné tieto náklady niekoľko násobne navýšiť s ohľadom na aktuálne ceny stavebných prác a materiálov, čím by sa zvýšila niekoľkonásobne aj hodnota týchto stavieb v porovnaní s hodnotou zastavaného pozemku a jeho ekonomickou stratou, ktorá postihuje žalobcu a na úkor žalovaného vybudovaním stavieb.

33. Strany mienili uzavrieť dohodu o vyporiadaní vzťahov v priebehu konania, ktorá zostala nevyriešená z dôvodu, že nedošlo k dohode o náhrade trov konania. Z dôvodu, že odstránenie stavby by bolo nehospodárne, neúčelné a za dodržania podmienky dobromyseľnosti, súd v danej veci zriadil vecné bremeno za náhradu tak, ako je uvedené v enunciiate rozsudku.

34. Ďalšie argumenty strán súd považuje pre rozhodnutie vo veci za nerozhodné, bez potreby sa s nimi osobitne vyporiadať. Podľa konštantnej judikatúry súd nemusí dať odpoveď na všetky otázky nastolené medzi stranami, ale len na tie, ktoré majú pre vec podstatný význam, prípadne dostatočne objasňujú skutkový a právny základ rozhodnutia bez toho, aby zachádzali do všetkých detailov sporu uvádzaných stranami. Odôvodnenie rozhodnutia nemusí dať odpoveď na každú jednu poznámku, pripomienku, a odpoveď na každú jednu poznámku, pripomienku, ale je nevyhnutné, aby bolo reagované na podstatné a relevantné argumenty strán / porovnaj napr. rozhodnutie Ústavného súdu Slovenskej republiky sp. zn. II ÚS 251/04, III. ÚS 209/09 a pod. /. Preto na ostatnú argumentáciu zaoberajúcu sa ďalšími okolnosťami prejednávanej veci, avšak nespôsobilú ovplyvniť rozhodnutie, súd nepovažoval za potrebné reagovať špecifickou odpoveďou.

35. Z hore uvedených dôvodov súd rozhodol tak, ako je uvedené v enunciiate rozsudku.

36. Podľa § 255 ods. 1 Civilného sporového poriadku súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.

37. Podľa § 262 ods. 1 Civilného sporového poriadku o nároku na náhradu trov konania rozhodne aj bez návrhu súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí.

38. Žalovaný mal v konaní plný úspech / vo veci žaloby a vzájomnej žaloby /, a preto mu súd priznal náhradu trov konania v rozsahu 100 % trov konania. O výške náhrady trov konania rozhodne po právoplatnosti rozsudku súdny úradník samostatným uznesením podľa § 262 ods. 2 Civilného sporového poriadku.

Poučenie:

Odvolať proti rozsudku možno podať do 15 dní odo dňa jeho písomného doručenia cestou podpísaného súdu na Krajský súd v Trnave, písomne.

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh).

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Odvolanie možno odôvodniť len tým, že

- a) neboli splnené procesné podmienky,
- b) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces,
- c) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd,
- d) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
- e) súd prvej inštancie nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
- f) súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,
- g) zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú prípustné ďalšie prostriedky procesnej obrany alebo ďalšie prostriedky procesného útoku, ktoré neboli uplatnené, alebo
- h) rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

Odvolanie proti rozhodnutiu vo veci samej možno odôvodniť aj tým, že právoplatné uznesenie súdu prvej inštancie, ktoré predchádzalo rozhodnutiu vo veci samej, má vadu uvedenú v odseku 1, ak táto vada mala vplyv na rozhodnutie vo veci samej.

Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Ak povinný dobrovoľne nespĺní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa zákona č. 233/1995 Z. z. o exekútoroch a exekučnej činnosti v platnom znení.