

Súd: Krajský súd Košice
Spisová značka: 1Co/261/2013
Identifikačné číslo súdneho spisu: 7610205452
Dátum vydania rozhodnutia: 19. 02. 2014
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Peter Tutko
ECLI: ECLI:SK:KSKE:2014:7610205452.3

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Košiciach v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Petra Tutka a sudcov JUDr. Ladislava Čakociho a JUDr. Jána Slobodníka, v právnej veci žalobcov 1. Q. Č., A. M. B. N. M., F. Č.. XX, X. P. Č., bytom v B. N. M., F. Č.. XX, obaja zastúpení JUDr. Danicou Holkovou, advokátkou so sídlom v Spišskej Novej Vsi, Hviezdoslavova č. 7 proti žalovaným 1. P. W., A. M. B. B. N. M., C. X. V. Č.. XX/XX, zastúpenej Mgr. Jurajom Berčom, advokátom so sídlom v Spišskej Novej Vsi, Zimná č. 59, 2. P. T., A. M. B. N. M., S. Č.. X/XX, zastúpenej JUDr. Romanom Škerlíkom, advokátom so sídlom v Spišskej Novej Vsi, Letná č. 49, 3. S. Q., A. M. B. N. M., K. Č.. X/XX, zastúpenej Mgr. Jurajom Berčom, advokátom so sídlom v Spišskej Novej Vsi, o odstránenie neoprávnenej stavby, o odvolaní žalovaných proti rozsudku Okresného súdu Spišská Nová Ves zo dňa 3.4.2013 č.k. 9C/67/2010-250 takto

rozhodol:

P o t v r d u j e rozsudok vo výroku vo vzťahu k žalovanej v prvom rade.

Z r u š u j e rozsudok vo výrok vo vzťahu k žalovaným v druhom a treťom rade a vo výrokoch o trovách konania a v rozsahu zrušenia v r a c i a vec súdu prvého stupňa na ďalšie konanie.

o d ô v o d n e n i e :

Napadnutým rozsudkom súd prvého stupňa uložil žalovanej v 1. rade povinnosť odstrániť neoprávnený zásah do vlastníckeho práva žalobcov odstránením stavby - unimobunky z parcely K.-E. Č.. XXXX/XX, katastrálne územie B. N. M. v rozsahu X m2 označenom bodmi Z., H., X., S. v znaleckom posudku č.XX/XXXX, do 15 dní od právoplatnosti rozsudku. Rovnako žalovaným v 2. a 3. rade uložil povinnosť odstrániť neoprávnený zásah do vlastníckeho práva žalobcov odstránením stavby - hospodárskej budovy s pivnicou, zasahujúcej do parcely K.-E. Č.. XXXX/XX, K.. Ú.. B.Š. N. M. v rozsahu X m2 označenom bodmi P., A., E., F. v znaleckom posudku č. XX/XXXX, do 60 dní od právoplatnosti rozsudku. Zároveň žalovaným v 1. až 3. rade uložil povinnosť spoločne a nerozdielne zaplatiť žalobcom trovy konania vo výške 1 347,59 eura a na účet súdu trovy štátu v sume 284,82 eura, všetko do 3 dní od právoplatnosti rozsudku.

Týmto rozsudkom rozhodol súd prvého stupňa o nároku žalobcov na uloženie povinnosti žalovanej v 1. rade spočívajúcej v odstránení unimobunky s pivnicou z parcely K.-E. Č..XXXX/XX, K.. Ú.. B. N. M. a žalovaným v 2. a 3. rade odstrániť drobnú stavbu - hospodársku budovu z parcely K.-E. Č.. XXXX/XX, K.. Ú.. B. N. M. a nahradiť trovy konania.

Pri rozhodovaní vychádzal súd prvého stupňa zo zistenia, že žalobcovia sú bezpodielovými spoluvlastníkmi parciel K.-E. Č..XXXX/XX - zastavané plochy a nádvoria o výmere XXX m2 a K.-E. Č.. XXXX/XX - zastavané plochy a nádvoria o výmere XXX m2 zapísané na LV č. XXXX K..Ú.. B. N. M..

Žalované v 2. a 3. rade sú podielovými spoluvlastníkmi parcely K.-E. Č.. XXXX/X - ornej pôdy o výmere XXX m², pričom táto parcela susedí s parcelou K.-E. Č.. XXXX/XX patriacou žalobcom. Vykonaným dokazovaním mal za preukázané, že na parcele K.-E. Č.. XXXX/XX stojí časť stavby žalovanej v 1. rade a na parcele K.-E. Č.. XXXX/XX časť stavby žalovaných v 2. a 3. rade. Uvedené stavby patriace žalovaným boli postavené v roku XXXX teda pred nadobudnutím vlastníckeho práva žalobcov k parcelám K.-E. Č.. XXXX/XX a K.-E. Č.. XXXX/XX. Ďalej súd prvého stupňa vychádzal zo zistenia, že podľa geometrického plánu č. XX/XXXX stavby žalovaných v 2. a 3. rade zasahujú do parcely žalobcov č. XXXX/XX vo výmere X m² a podľa geometrického plánu č. XX/XXXX stavba žalovanej v 1. rade je postavená čiastočne na parcele č. XXXX/X a čiastočne na parcele č. XXXX/XX, pričom do parcely patriacej žalobcom zasahuje vo výmere X m². Taktiež vychádzal zo zistenia, že rozhodnutím Pozemkového úradu B. N. M. zo dňa XX.XX.XXXX bola právnej predchodkyňi žalovaných v 2. a 3. rade ich V. - Z. T. pridelená do náhradného bezplatného užívania parcela č. XXXX - orná pôda o výmere X,XXXX ha a rozhodnutím pozemkového úradu rovnako zo dňa XX.XX.XXXX bola pridelená do náhradného bezplatného užívania žalovanej v 1. rade parcela č. XXXX o výmere X,XXXX ha. V uvedených rozhodnutiach došlo k zrejme nesprávnosti pri označení parcely, ktorá mala byť správne označená ako parcela č. XXXX, ktorej v čase zriadenia stavieb zodpovedali parcely č. XXXX/XX P. Č.. XXXX/XX.

Ďalej súd vychádzal zo znaleckého posudku č. XX/XXXX, z ktorého vyplynulo, že stavba žalovanej v 1. rade - unimobunka zasahuje do pozemku - parcely KN - C Č.. XXXX/XX vo výmere X m², pričom pivnica pod unimobunkou do pozemku nezasahuje. Stavba žalovaných v 2. a 3. rade - hospodárska budova s pivnicou zasahuje do pozemku parcely KN - C č. XXXX/XX plochou X m².

Na základe uvedených zistení a po vykonanom dokazovaní dospel súd prvého stupňa k záveru, že stavbu žalovanej v 1. rade - unimobunka nemožno považovať za stavbu neoprávnenú, vychádzajúc z ust. § 15 ods. 4 zákona č. 330/1991 Zb., pretože bola postavená v súlade s týmto ustanovením. V konaní mal za preukázané, že táto stavba v súčasnej dobe zasahuje do vlastníckych práv žalobcov. V konaní teda bolo znaleckým dokazovaním jednoznačne preukázané, že uvedená stavba žalovanej v 1. rade zasahuje do vlastníckych práv žalobcov v rozsahu X m², preto súd nároku žalobcov na odstránenie unimobunky z jej parcely vyhovel.

Rovnako dokazovaním mal za preukázané, že stavba žalovaných v 2. a 3. rade je postavená na pozemku žalobcov parcely č. XXXX/XX len sčasti v rozsahu X m². Súd konštatoval, že uvedená stavba bola zriadená v rozpore s ust. § 15 zákona č. 330/1991 Zb. Pri rozhodovaní o uplatnenom nároku žalobcov preto vychádzal vo vzťahu k žalovaným v 2. a 3. rade z ust. § 135c Občianskeho zákonníka a posudzoval možnosti vypořádania vzťahu medzi účastníkmi a to v odstránení stavby, resp. zriadení vecného bremena za náhradu, majúci za to, že prikázanie stavby do vlastníctva žalobcov ako vlastníkov pozemku neprichádza do úvahy. Bol toho názoru, že cena hospodárskej budovy vrátane hodnoty nákladov na jej odstránenie značne prevýši hodnotu zastavaného pozemku vo vlastníctve žalobcov o výmere X m². Z hľadiska posudzovania hospodárskej straty konštatoval, že odstránenie časti stavby z pozemku žalobcov nie je účelné. Ďalej vychádzal z účelu hospodárskej budovy, ktorá slúži na uskladnenie potravín a poľnohospodárskeho náradia, pričom táto neslúži na bývanie a nie je ani spôsobilá slúžiť inému účelu. Žalované nežijú v bezprostrednej blízkosti tejto stavby a stavba nie je ani len čiastočne postavená na pozemku v ich vlastníctve. Z tohto hľadiska preto podľa názoru súdu nemožno konštatovať neúčelnosť odstránenia danej stavby. Súd ďalej prihliadal aj na rozsah zastavaného pozemku hospodárskou budovou, ktorý predstavuje X m², čo je len malé percento z celkovej výmery parcely č. XXXX/XX. Súd prihliadol aj na usporiadanie uvedenej parcely, a to najmä jej šírku, zohľadňujúc aj to, že parcela susedí s parcelou č. XXXX/XX. Parcela susedí bezprostredne pri hlavnej železničnej trati, čo taktiež spôsobuje určité obmedzenia vo využití tejto parcely. Bol teda toho názoru, že plocha zastavaná stavbou žalovaných, aj keď ide len o výmeru X m² by mohla žalobcom prekážať a spôsobovať problémy v prípade realizácie nejakej výstavby na daných parcelách, resp. aj ich iného využitia. Ďalej konštatoval, že aj keď ide len o čiastočné zriadenie stavby na cudzom pozemku, aj toto obmedzuje vlastníka pozemku vo výkone jeho vlastníckych práv. Ďalej súd vychádzal z názoru, že pri stavbe žalovanej nemohli byť dobromyseľné, pretože z ich strany bol porušený zákon č. 330/1991 Zb. tým, že na pozemku v náhradnom dočasnom užívaní zriadili trvalú stavbu a to bez stavebného povolenia. Zohľadňujúc všetky uvedené skutočnosti preto súd prvého stupňa dospel k záveru, že odstránenie časti

stavby hospodárskej budovy žalovaných v 2. a 3. rade, v ktorej zasahuje do pozemku vo vlastníctve žalobcov je účelné a preto návrhu v tejto časti vyhovel.

Výrok o trovách konania odôvodnil súd s poukazom na ust. § 142 ods. 1 O.s.p., a úspešným žalobcom priznal náhradu trov konania spočívajúcu v trovách právneho zastúpenia a súdnom poplatku.

Proti tomuto rozsudku podali včas odvolanie žalované. Žiadali, aby odvolací súd napadnutý rozsudok zmenil, žalobu zamietol a priznal im náhradu trov konania.

Žalovaná v 1. rade v odvolaní uviedla, že súd svoje rozhodnutie odstrániť stavbu - unimobunku založil na ust. § 126 Občianskeho zákonníka, avšak žalobcovia sa celkom jednoznačne domáhali odstránenia unimobunky z titulu odstránenia neoprávnenej stavby v zmysle § 135c Občianskeho zákonníka. Súd prvého stupňa návrh žalobcov na pripustenie zmeny žalobného návrhu, že sa domáhajú ochrany vlastníckeho práva podľa § 126 Občianskeho zákonníka zamietol, a teda naďalej konal o návrhu na odstránenie neoprávnenej stavby v zmysle § 135c. Po právnom posúdení, v zmysle ktorého súd zistil, že unimobunka nemá pevné základy a pivnica sa nenachádza na pozemku žalobcov, bolo teda dôvodné návrh na odstránenie neoprávnenej stavby zamietnuť. Žalobcovia podali samostatný návrh na začatie konania, kde sa domáhajú ochrany svojho vlastníckeho práva podľa § 126 a to vo vzťahu k celej parcele K.-E. XXXX/XX, teda aj vrátane pozemku, ktorý je zastavaný unimobunkou. Toto konanie je vedené na Okresnom súde Spišská Nová Ves pod sp. zn. 8C/56/2013, a teda v tomto konaní súd rozhodol čiastočne o predmete iného konania.

Žalované v 2. a 3. rade v odôvodnení odvolania zhodne namietali pochybenie súdu prvého stupňa pri posudzovaní účelnosti odstránenia stavby. Súd napriek tomu, že dôvodil, že hospodárska strata žalovaných v odstránení stavby je nepomerne vyššia, ako prípadná strata žalobcov, v súvislosti s nemožnosťou užívať zastavané X m² pozemku, považoval odstránenie stavby za účelné. Tieto úvahy súdu považujú za absolútne neplatné. Nie je pravdivé tvrdenie súdu, že stavba nie je len ani čiastočne postavená na pozemku v ich vlastníctve. Celá stavba má výmer XX m², z toho 3 m sú postavené na parcele žalobcov a zvyšok o výmere X m² na parcele K.-E. XXXX/X, ktoré sú podielovými spoluvlastníkmi. Uvedené vyplýva z LV č. XXXX. Záver o účelnosti odstránenia stavby, ktoré je podložené najmä týmto vecným nesprávnym argumentom je tak značne spochybnený. Rovnako za nesprávny považujú záver súdu, že majú problém s prístupom k vlastnej hospodárskej budove, preto je účelné ju odstrániť. Súd opomenul skutočnosť, že väčšia časť hospodárskej budovy ako je vchod do nej leží na pozemku v ich vlastníctve. Za nesprávnu interpretáciu považujú tvrdenie súdu, že parcela je síce zastavaná stavbou o relatívne malej výmere vo vzťahu k celkovej jej výmere, avšak vzhľadom na šírku parcely a umiestnenie železničnej trate sú práve tieto X m² tak situované, že sú podstatné pre využitie celej parcely. Bolo potrebné zohľadniť nielen šírku parcely K.-E. XXXX/XX, ale aj šírku parcely K.-E. XXXX/XX. Zo súdom posudzovanej hospodárskej účelnosti je zrejmé, že neporovnateľne vyššiu stratu utrpia odstránením stavby, ako by utrpeli žalobcovia stratou X m² pozemku. Z uvedených dôvodov preto považujú odstránenie stavby za neúčelné. Ďalej namietali skutočnosť, že súd sa nezaoberal možnosťou usporiadať vzťahy medzi účastníkmi inak, ako odstránením stavby. Súd tak nevyčerpал všetky možnosti na zistenie, či je možné vzťahy medzi účastníkmi usporiadať aj inak ako odstránením stavby, najmä zriadením vecného bremena - práva stavby. Sú toho názoru, že v danom prípade je možné a aj účelné vzťahy medzi účastníkmi usporiadať inak, ako odstránením stavby a to zriadením vecného bremena za náhradu. Bolo preto povinnosťou súdu náležite posúdiť možnosť vyriešenia sporu zriadením vecného bremena a za týmto účelom náležite zistiť skutkový stav. Keďže tak súd neurobil, považujú jeho rozhodnutie za nesprávne, predčasné a teda súd neúplne zistil skutkový stav veci a vec nesprávne právne posúdil. Zároveň namietali aj nesprávnosť rozhodnutia súdu prvého stupňa o trovách konania.

Žalobkyne vo svojom písomnom vyjadrení k podaným odvolaniam navrhli, aby odvolací súd rozsudok súdu prvého stupňa potvrdil a priznal im náhradu trov odvolacieho konania. Vyjadrili prekvapenie, že žalovaná v prvom rade podala odvolanie i napriek tomu, že rešpektovala rozhodnutie súdu a unimobunku

z ich pozemku odstránila. Z hľadiska posudzovania účelnosti odstránenia stavby majú za to, že súd správne vyhodnotil skutkový stav a z tohto hľadiska potom aj správne rozhodol.

Na základe podaného odvolania odvolací súd preskúmal napadnutý rozsudok a konanie mu predchádzajúce podľa § 212 ods. 1, 3 O.s.p. bez nariadenia odvolacieho pojednávania postupom podľa § 156 ods. 3 v spojení s § 214 ods. 2 O.s.p. a dospel k záveru, že odvolanie žalovanej v prvom rade nie je a žalovaných v 2. a 3. rade je dôvodné.

Odvolací súd je v prejednávanej veci toho názoru, že vo vzťahu k žalovanej v 1. rade súd prvého stupňa správne zistil skutkový stav veci ak dospel k záveru, že stavba - unimobunka žalovanej zasahuje do vlastníckych práv žalobcov, ktorý následne aj správne právne posúdil, ak vychádzajúc z ust. § 126 Občianskeho zákonníka uložil žalovanej povinnosť unimobunku z parcely K.-E. Č.. XXXX/XX, ktorej vlastníkmi sú žalobcovia, odstrániť. Ani počas odvolacieho konania vo vzťahu k žalovanej v 1. rade nedošlo k zmene skutkového ani právneho stavu, preto odvolací súd na skutkové zistenia, na právne normy, ktoré použil súd prvého stupňa poukazuje a v celom rozsahu sa s nimi stotožňuje.

K odvolaniu žalovanej v 1. rade je potrebné uviesť, že toto nemožno považovať za dôvodné, ak vychádza z názoru, že žalobcovia sa domáhali odstránenia unimobunky podľa § 135c Občianskeho zákonníka a preto po zistení, že unimobunka nemá pevné základy, bolo dôvodné návrh na odstránenie neoprávnenej stavby zamietnuť. Je tomu tak preto, že súd je viazaný iba skutkovým vymedzením žalobného návrhu, nie však prípadnou právnou kvalifikáciou uplatneného nároku. Preto bez významu je prípadné zistenie, že žalobcovia v konaní vo vzťahu k žalovanej v 1. rade sa domáhali odstránenia unimobunky podľa § 135c Občianskeho zákonníka, pretože touto právnou kvalifikáciou súd prvého stupňa nebol viazaný a po vykonanom dokazovaní a zistení skutkového stavu následne správne právne posúdil nárok žalobcov v zmysle ust. § 126 Občianskeho zákonníka.

Vzhľadom na uvedené možno konštatovať, že nie sú dané žalovanou v 1. rade uvádzané odvolacie dôvody, preto odvolací súd vo vzťahu k nej napadnutý rozsudok podľa § 219 O.s.p. ako vecne správny potvrdil.

Vo vzťahu k žalovaným v 2. a 3. rade považuje odvolací súd rozhodnutie súdu prvého stupňa za predčasné a teda aj nesprávne, lebo vychádza z neúplne zisteného skutkového stavu veci.

Neúplnosť zistenia skutkového stavu veci je v sporovom konaní odvolacím dôvodom len za predpokladu, že príčinou neúplných skutkových zistení bola okolnosť, že súd prvého stupňa nevykonal účastníkom navrhnutý dôkaz spôsobilý preukázať právne významnú skutočnosť (napr. preto, že ho nepovažoval za rozhodujúci pre vec), avšak iba samotná okolnosť, že nevykonal dôkazy účastníkmi navrhnuté, nemôže byť v sporovom konaní spôsobilým odvolacím dôvodom. Z povahy veci vyplýva, že účastník, ktorý v odvolaní uplatní tento odvolací dôvod, musí súčasne označiť dôkaz, ktorý - hoci bol navrhovaný, nebol vykonaný a uviesť právne významné skutočnosti, ktoré hoci boli tvrdené - súd prvého stupňa nezisťoval najmä preto, že ich nepovažoval za právne významné a ďalej, že vždy musí ísť len o skutočnosti a dôkazy uplatnené už v konaní pred súdom prvého stupňa.

Podľa § 127 ods. 1 O.s.p. ak závisí rozhodnutie od posúdenia skutočností, na ktoré treba odborné znalosti, ustanoví súd po vypočutí účastníkov znalca. Súd znalca vyslúchne; znalcovi môže tiež uložiť, aby posudok vypracoval písomne. Ak je ustanovených niekoľko znalcov, môžu podať spoločný posudok. Namiesto výsluchu znalca môže sa súd v odôvodnených prípadoch uspokojiť s písomným posudkom znalca.

Odvolačný súd nepovažuje rozhodnutie súdu prvého stupňa za správne vo vzťahu k žalovaným v 2. a 3. rade, ak súd po zistení, že sa jedná o neoprávnenú stavbu na pozemku žalobcov v rozsahu X m² uložil žalovaným povinnosť ju odstrániť bez toho, aby prípadnú hospodársku stratu, ktorý by odstránením stavby vznikla vyčíslil a túto následne porovnal so záujmom na ďalšom využití stavby.

Podľa § 135c ods. 1 Občianskeho zákonníka 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.

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

Podľa § 135c ods. 3 Občianskeho zákonníka 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.

Konanie o vyporiadaní neoprávnenej stavby na cudzom pozemku je konaním, v ktorom z právneho predpisu (§ 135c Občianskeho zákonníka) vyplýva určitý spôsob vyporiadania vzťahov medzi účastníkmi a v ktorom súd nie je viazaný návrhmi účastníkov (§ 153 ods. 2 O.s.p.). Pokiaľ súd dospeje k záveru, že žalobcom navrhované vyporiadanie nie je prijateľné, musí upraviť vzťah medzi účastníkmi i iným spôsobom, vyplývajúcim z § 135c Občianskeho zákonníka.

Z citovaného ustanovenia § 135c vyplýva, že nemožno nariadiť odstránenie stavby tam, kde to nie je účelné. Účelnosť odstránenia a neoprávnene zriadenej stavby je treba vždy zhodnotiť objektívne, t.j. s prihliadnutím ku všetkým okolnostiam a povahe každého jednotlivého prípadu. V rámci tejto voľnej úvahy súd musí prihliadnuť tiež k tomu, či by odstránenie stavby nebolo v rozpore s dobrými mravmi (§ 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka). Prihliada sa najmä k povahe a rozsahu hospodárskej straty, ktorá by odstránením stavby vznikla, k tomu, či vlastník stavby a jeho rodina v stavbe bývajú alebo nie, aký je rozsah zastavaného pozemku, či vlastník stavby vedel, že stavia na cudzom pozemku alebo nie, či staval v dobrej viere, že mu pozemok patrí a až následne dodatočne podľa geodetického zamerania a podľa vykonanej opravy zistil opak. Súd musí v týchto prípadoch porovnať hospodársku a inú stratu, ktorá by odstránením stavby vznikla, so záujmom na ďalšom využití stavby. Treba prihliadnuť i k dôvodom, pre ktoré vlastník pozemku riadne nezakročil proti neoprávnenej stavbe v čase jej realizácie, a pokiaľ vlastník pozemku o neoprávnenej stavbe vedel, tiež k dobe, ktorá od zriadenia stavby uplynula. Súd musí starostlivosť prihliadnuť ku všetkému, čo vyšlo v konaní najavo, a vzniknutú situáciu komplexne zhodnotiť.

V prejednávanej veci z obsahu spisu je zrejmé, že žalované v 2. a 3. rade sú podielové spoluvlastníčky parcely K.-E. Č.. XXXX/X, K.. Ú.. B.B. N. M., na ktorej postavil hospodársku budovu o výmere XX m², ktorá je čiastočne postavená aj na parcele žalobcov K.-E. Č.. XXXX/XX v rozsahu X m². Je nesporné, že uvedená stavba je spojená so zemou v zmysle § 119 ods. 2 Občianskeho zákonníka. Ako vyplýva z ust. § 135c súd v rámci vyporiadania neoprávnenej stavby môže nariadiť jej odstránenie iba v prípade, ak jej odstránenie by sa javilo ako účelné. Z dôvodov napadnutého rozsudku je zrejmé, že súd sa zaoberal účelnosťou odstránenia tejto stavby a po vykonanom dokazovaní dospel k záveru, že odstránenie časti stavby hospodárskej budovy žalovanými, ktorá zasahuje do pozemku žalobcov je účelné. Súd konštatoval, že vzhľadom na to, že hospodárska strata žalovaných by zjavne prevýšila hodnotu nimi zastavaného pozemku vo vlastníctve žalobcov zamietol návrh zo strany žalovaných na ustanovenie znalca na zistenie účelnosti odstránenia ich stavby. Dôvodom pre zamietnutie ich návrhu na znalecké dokazovanie bolo aj to, že povaha a rozsah hospodárskej straty nie je jediné kritérium pre posudzovanie účelnosti odstránenia neoprávnenej stavby. Uvedený záver súdu prvého stupňa odvolací súd nepovažuje za správny, lebo vyčíslenie prípadnej hospodárskej straty, ktorá by odstránením stavby vznikla je nevyhnutnou podmienkou na jej porovnanie so záujmom na ďalšom využití stavby.

Ako bolo uvedené v rámci posudzovania účelnosti odstránenia stavby je potrebné porovnať hospodársku a inú stratu, ktorá by odstránením stavby vznikla so záujmom na ďalšom využití stavby. Aby bolo možné porovnať hospodársku stratu so záujmom na ďalšom využití stavby, túto je potrebné, ako správne uvádza aj žalovaná v odvolaní vyčíslieť. Vyčíslenie prípadnej hospodárskej straty je skutočnosťou na ktorú sú potrebné odborné znalosti, preto aj bez návrhu bolo povinnosťou súdu prvého stupňa ustanoviť do konania znalca za účelom vypracovania znaleckého posudku ohľadom určenia hodnoty prípadnej hospodárskej straty, ktorou ako správne uviedol súd prvého stupňa sa rozumejú nielen náklady na odstránenie stavby, ale aj cena stavby. Až následne vyčíslenú hospodársku stratu bude potrebné porovnať nie s hodnotou zastaveného pozemku, ako nesprávne uvádza súd prvého stupňa, ale túto bude potrebné porovnať so záujmom na ďalšom využití stavby.

Preto ak súd prvého stupňa takto nepostupoval a výšku prípadnej hospodárskej straty nezisťoval, vychádzal pri rozhodovaní z neúplne zisteného skutkového stavu veci a preto rozhodnutie vo vzťahu k žalovaným v 2. a 3. rade treba považovať za predčasné a teda aj nesprávne. V tejto časti je preto odvolanie žalovaných dôvodné.

K ďalším odvolacím námietkam žalovaných odvolací súd uvádza, že nemožno súhlasiť s ich názorom, že o neoprávnenú stavbu sa jedná len v prípade, ak celá stavba sa nachádza na pozemku niekoho iného, než vlastníka stavby. Pre kvalifikáciu stavby ako neoprávnenej stačí, ak je na cudzom pozemku zriadená len sčasti. Uvedená skutočnosť má za následok len to, že v spore ohľadom stavby na cudzom pozemku nemožno vlastníkovi pozemku prikázať stavbu, ktorá je sčasti umiestnená mimo jeho pozemku.

K námietke žalovaných, že rozhodnutie súdu prvého stupňa zasahuje do vlastníckeho práva žalovaných nad nevyhnutnú mieru odvolací súd ďalej uvádza, že pri neoprávnených stavbách, kedy k prvotnému obmedzeniu vlastníckeho práva majiteľa pozemku dochádza nie na základe nejakého aktu (zásahu) štátu, ale konaním ďalšej osoby, a to (neoprávneným) zastavaním časti pozemku dotknutého vlastníka, ak je výsledkom uvedeného konania stret dvoch práv, kde vlastnícke právo k stavbe obmedzuje právo majiteľov pozemku v ich vlastníckych oprávneniach, najmä pokiaľ ide o ich právo vec užívať. Pri posudzovaní prípadu tzv. neoprávnených stavieb, ku ktorým zriadením došlo úmyselným protiprávnym konaním stavebníka, musí byť ochrana vlastníckych práv majiteľa pozemku prioritná. Pokiaľ tento princíp rešpektovaný nebude, má toto nielen dopady na samotného vlastníka, ale na celú spoločnosť, v ktorej sa vytvára povedomie o „výhodnosti“ nedodržovania práv ostatných so všetkými nežiaducimi dôsledkami. Vzhľadom k tomu nemožno mať za to, že by v záujme spoločnosti bola ochrana takého „neoprávneného“ stavebníka. Na strane druhej je v záujme spoločnosti, aby v týchto prípadoch nedochádzalo vo vzťahu k stavebníkovi k nadmerne tvrdým, a teda všeobecne neakceptovateľným riešeniam. O postupe podľa § 135c ods. 1 Občianskeho zákonníka preto treba uvažovať vždy vtedy, ak neexistujú na strane tohto stavebníka dôvody osobitného zreteľa hodné.

Pri riešení situácie, ktorá nastala v dôsledku zriadenia neoprávnenej stavby treba brať do úvahy predovšetkým ochranu práv vlastníka pozemku, do ktorého práv bolo neoprávnene zasiahnuté, čo vyplýva mimo iné i z konštrukcie § 135c Občianskeho zákonníka a najmä poradia, v akom zákon uvádza jednotlivé spôsoby vyporiadania neoprávnenej stavby, že ak vznikne v dôsledku neoprávneného zásahu do práva ujma, mal ju by niesť predovšetkým ten, kto do práva neoprávnene zasiahol, ak nevyplýva zo zákona opak.

Vzhľadom na uvedené možno konštatovať, že čiastočne sú dané odvolacie dôvody uvádzané žalovanými, preto odvolací súd postupom podľa § 221 ods. 1, 2 O.s.p. vo vzťahu k žalovaným v 2. a 3. rade rozsudok vo vyhovujúcom výroku a vo výroku o trovách konania zrušil a v rozsahu zrušenia vrátil vec súdu prvého stupňa na ďalšie konanie.

Po vrátení veci bude úlohou súdu prvého stupňa vychádzať z právneho názoru odvolacieho súdu vysloveným v tomto zrušujúcom uznesení a za účelom zistenia prípadnej hospodárskej a inej straty nariadi vo veci znalecké dokazovanie. Následne zistenú hospodársku a inú stratu posúdi so záujmom na ďalšom využití stavby. V rozhodnutí sa vyporiada aj s námietkou žalovaných, že pochybil, ak uviedol, že stavba nie je ani len čiastočne zriadená na pozemku vo vlastníctve žalovaných a opätovne rozhodne o trovách konania žalobcov vo vzťahu k všetkým účastníkom.

Uvedené rozhodnutie prijal senát Krajského súdu v Košiciach pomerom hlasov 3:0.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku odvolanie nie je prípustné.