

Súd: Okresný súd Námestovo  
Spisová značka: 9C/105/2013  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5813204582  
Dátum vydania rozhodnutia: 20. 05. 2015  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Gabriela Kyseľová  
ECLI: ECLI:SK:OSNO:2015:5813204582.5

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Námestovo, samosudkyňou JUDr. Gabrielou Kyseľovou v právnej veci žalobcov: v rade 1/ L. W., nar. XX.XX.XXXX, bytom W. C. XX, F., v rade 2/ J. C., nar. XX.XX.XXXX, bytom W. XXXX/XX, Q., obaja právne zastúpení JUDr. Veronikou Leppovou, advokátkou so sídlom Tvrdošín, Medvedzie 45/19, proti žalovanému: D. E., nar. XX.XX.XXXX, bytom W. C. X/X, F., právne zastúpený JUDr. Antonom Slamkom, advokátom so sídlom Dolný Kubín, Radlinského 1735/29, v konaní o určenie povinnosti odstrániť stavbu, takto

### rozhodol:

I. Žalovaný je p o v i n n ý na vlastné náklady vypratať z pozemku v k. ú. W. C., zapísaného na LV č. XXX, a to z C KN parc. č. XX/X, vytvorenej ako diel X od E KN parc. č. XXXX/X - záhrada o výmere XXXX m<sup>2</sup>, geometrickým plánom č. LS-XX/XXXX zo dňa XX.XX.XXXX, vyhotoveného Ing. Levom Švárnym, garáž pri bytovom dome súp. č. 1, W. C., ktorú z konštrukčného hľadiska tvorí prízemná, trémová, opláštená konštrukcia bez podpivničenia s pultovou strechou obdĺžnikového pôdorysného tvaru o rozmeroch X,Xm x 4m napojená vzdušným káblovým vedením na elektrický rozvod bytu č. 3, ktorý je situovaný v bytovom dome súp. č. 1, W. C. do 15 dní od právoplatnosti rozsudku.

II. Žalovaný je p o v i n n ý zaplatiť žalobcom v I/ a II/ rade trovy konania 99,50 Eur v lehote do 15 dní od právoplatnosti rozsudku.

### o d ô v o d n e n i e :

Žalobou podanou na súd dňa 24.06.2013, po pripustení jej zmeny uznesením súdu z 08.12.2014 č.k. 9C/105/2013-61, sa žalobcovia prostredníctvom svojho právneho zástupcu domáhal voči žalovaným uloženia povinnosti odstrániť stavbu na vlastné náklady z pozemku nachádzajúcim sa v k.ú. W. C. v lehote do 15 dní od právoplatnosti rozsudku.

Svoju žalobu odôvodnili tým, že sú podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľností vedených na LV č. XXX k.ú. W. C., na ktorých v roku 2010 postavil žalovaný stavbu a to na časti parcele XXXX/X, ktorá zodpovedá novovytvorenej C KN parcele č. XX/X, ktorú z konštrukčného hľadiska tvorí prízemná trémová opláštená konštrukcia bez podpivničenia s pultovou strechou obdĺžnikového pôdorysného tvaru o rozmeroch X,X m x X m, napojená vzdušným káblovým vedením na elektrický rozvod bytu č. 3, ktorý je situovaný v bytovom dome č. X W. C.. Stavba bola postavená bez predchádzajúceho ohlásenia stavebnému úradu. Napriek výzve stavebného úradu Obce F. žalovaný doklady k vydaniu dodatočného stavebného povolenia po oznámení o začatí konania o dodatočnom povolení stavby nepredložil. Stavebný úrad rozhodnutím č. 20/2013 zo dňa 27.05.2013 konanie o tejto stave prerušil a žalobcov odkázal na príslušný súd.

Žalobca I/ vo výpovedi doplnil, že bytový dom stojí na jeho pozemku parc. č. XXXX/X a niekoľko metrov od schodov do nej - cca X m je postavená nová garáž, ktorú postavil žalovaný na jar 2010. Garáž

by sa mala nachádzať na časti parcely predstavujúcej podľa GP diel 5 zodpovedajúci parcele č. XX/X. Stavebníkom garáže je žalovaný lebo mu garáž patrí. Využíva ju na odstavenie svojho vozidla. Pred rokom 2010 stáli pred bytovým domom dve drevené garáže a tieto stoja na rovnakých miestach ako súčasná stará drevená garáž a nová garáž žalovaného.

Žalobca II/ potvrdil, že pred bytovkou stáli dve garáže, ktoré mali charakter šopy, pretože nemali predné dvere. Nová garáž stojí niekoľko metrov pred bytovým domom - približne na novovytvorenej parcele XX/X, ktorá bola ako diel X vytvorená od parcely XXXX/X. V W. C. býva jeho brat, preto videl novú garáž a počul, že ju postavil žalovaný, ktorý sa snažil pozemok pod garážou odkúpiť.

Žalovaný prostredníctvom svojho zástupcu namietol pasívnu vecnú legitimáciu z dôvodu, že nie je osobou, ktorá realizovala stavbu garáže, keďže táto bola postavená v roku 1970. Nesúhlasil s podanou žalobou aj z dôvodu, že právny predchodca žalobcov - E. W., rod. P. E. C. predala pozemok, na ktorom stojí garáž Československému štátu kúpnu zmluvou uzavretou dňa 28.12.1969 za cenu 7 608,- Kčs, preto žalobcovia nemôžu byť aktívne vecne legitimovaní. Neskôr žalovaný uviedol, že garáž iba rekonštruoval, bola drevená a je drevená, hoci vyzerá na prvý pohľad inak. Potvrdil tvrdenia žalobcov, že najskôr pred bytovým domom stáli dve staré drevené garáže a on jednu z nich iba rekonštruoval. Rekonštrukcia bola vykonaná na podkladových drevených trámoch v rovnakej šírke a dĺžke, ako stála pôvodná drevená garáž. Garáže nepostavil, tieto boli postavené, keď sa asi pred 4 rokmi do W. C. prisťahoval a kúpil tam byt. K bytu patrila jedna zo starých drevených garáží, a preto ju zrekonštruoval. Garáž však nebola predmetom prevodu. Rešpektovalo sa to, že drevenú garáž postavil jeho svokor, a preto jedna z garáží patrila k bytu, ktorý kúpil. Cíti sa byť vlastníkom garáže, keďže do nej investoval peniaze.

Okrem výsluchu účastníkov konania, súd vykonal ohliadku na mieste samom a tiež oboznámením sa s obsahom listín tvoriacich súčasť spisu, osobitne z PK vložkou č. XXX k.ú. W. C. na parc. č. XXX, osvedčením o dedičstve sp. zn. 5D/477/2005, III Dnot 106/2005 po neb. E. C., r. W., výpisom z LV č. XXX pre obec F., k.ú. W. C., rozhodnutím Obce F. č. 20/2013-3N o prerušení konania o dodatočnom povolení stavby - garáže pri bytovom dome s.č. X v W. C., správou Okresného úradu Tvrdošín, katastrálny odbor, E. XXX, Q. vrátane GP č. LS - XX/XXXX a LV č. XXX, osvedčením o dedičstve sp. zn. D 519/97, Dnot III 137/97 po neb. E. W., rod. C., kúpno-predajnou zmluvou zo dňa XX.XX.XXXX a ostatnými listinami, pričom ustálil nasledovný skutkový a právny stav:

Žalobcovia 1/ a 2/ sú podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľnosti zapísaných na liste vlastníctva č. XXX pre obec F., k.ú. W. C. a to pozemkov parcely registra „E“ evidovaných na mape určeného operátu zobrazené ako parc. č. XXXX/X - záhrady o výmere XXXX m<sup>2</sup>, parc. č. XXXX/X - orná pôda o výmere XXX m<sup>2</sup> a XXXX/X - záhrady o výmere XXX m<sup>2</sup> a to žalobca 1/ v podiele X-ín účasti k celku a žalobca 2/ v podiele X-účasti k celku. Žalobcovia vlastníctvo k týmto nehnuteľnostiam nadobudli titulom dedenia a to žalobca 1/ po neb. E. W. rod. C., zomrelej XX.XX.XXXX na základe osvedčenia o dedičstve D 519/97, Dnot III 137/97 zo dňa 26.06.2002 a žalobca 2/ titulom dedenia po neb. E. C., rod. W., zomrelej XX.XX.XXXX na základe osvedčenia o dedičstve 5D 474/2005, III Dnot 106/2005.

Geometrickým plánom vyhotoveným Ing. Levom Švárnym č. LS 20/2003 zo dňa 11.03.2004 bola vytvorená C KN parcela č. XX/X ako diel X od parcely XXXX/X, pre ktorú nie je evidované vlastníctvo na príslušnom liste vlastníctva, pričom C KN parcela č. XX/X je v katastri nehnuteľnosti vedená len evidenčne. Výsluchmi všetkých účastníkov konania a napokon aj ohliadkou na mieste samom bolo preukázané, že na pozemku zobrazenom ako parcela č. XXXX/X - záhrady o výmere XXXX m<sup>2</sup>, resp. na tej jeho časti, ktorá zodpovedá práve evidencnej C KN parcele č. XX/X stoja dve drevené garáže, z ktorých jedna patrí žalovanému. Žalovaný svoje vlastníctvo k rekonštruovanej garáži odvodzoval od kúpy bytu, ktorého vlastník (svokor) mal vystaviť drevenú garáž, ktorú spolu s bytom až do jej prevodu žalovanému nerušene užíval. Hoci garáž nemá charakter stavby, ktorá by bola evidenčne vedená na príslušnom liste vlastníctva dokazovaním bolo preukázané, že osobou, ktorá garáž vyššie uvedeným spôsobom nadobudla, v súčasnosti ju užíva a nakladá s ňou aj prostredníctvom prevedenej rekonštrukcie je osoba žalovaného. Ako stavebník zrealizoval stavbu/rekonštrukciu pôvodne drevene garáže, čoho dôkazom je napokon rozhodnutie stavebného úradu Obce F. č. 20/2013 zo dňa 27.05.2013. Sám žalovaný sa cíti byť vlastníkom veci/garáže. Je preto nepochybné, že jedinou osobou, voči ktorej sa žalobcovia môžu domáhať odstránenia neoprávnenej stavby, resp. vypratania pozemku (vydania veci) je osoba žalovaného.

Pokiaľ ide o charakter garáže ohliadkou a výpoveďou žalovaného bolo zistené, že táto bola ním rekonštruovaná na pôvodných podkladových drevených trámoch v rovnakej šírke a dĺžke akú mala pôvodná drevená garáž. Je postavená z USB dosiek, na ktorých je z vonkajšej strany polystyrén a akrylová omietka. Nachádza sa pri bytovom dome súp. č. X v W. C. a z konštrukčného hľadiska predstavuje prízemnú trámovú opláštenú konštrukciu bez podpivničenia s pultovou strechou obdĺžnikového pôdorysného tvaru o rozmeroch X,X m x X m napojenej na vzdušný kábel vedením na elektrický rozvod bytu č. X v bytovom dome č. 1. Garáž nemá pevné základy spojené so zemou, ale vyberateľné cementovú dlažbu. Ide teda o stavbu nespojenú so zemou pevným základom nespĺňajúcou kritérium definície stavby podľa § 119 ods. 2 OZ. Nemožno preto uvažovať o aplikácii ustanovenia § 135c OZ o odstránení stavby ale o reivindikačnej vlastníckej žalobe (vydaní/vypratani veci).

Ako už súd vyššie konštatoval žalobcovia 1/ a 2/ sú v súčasnosti vedení ako podieloví spoluvlastníci na liste vlastníctva č. XXX k.ú. W. C., pričom predmetné nehnuteľnosti nadobudli dedením. Ich poručitelia boli rovnako ku dňu smrti zapísaní ako ich vlastníci na liste vlastníctva č. XXX k.ú. W. C.. Ak preto žalovaný spochybňoval ich aktívnu vecnú legitimáciu bol povinný predložiť dôkaz zásadného významu, ktorý by záväzný a hodnoverný zápis vlastníckeho práva žalobcov spochybnil. Žalovaný síce predložil kúpnopredajnú zmluvu, ktorá mala byť uzavretá dňa 28.12.1969, avšak táto nebola dôkazom spochybňujúcim vlastníctvo žalobcov k pozemkom, na ktorých vec/garáž stojí. Preskúmaním zmluvy súd zistil, že táto je neplatná. Absentujú v nej základné náležitosti právneho úkonu a to predovšetkým vôľa a prejav vôle predávajúceho/predávateľa, ktorý mohla urobiť len osoba zapísaná v PK vložke č. XXX ako vlastníč pozemku parc. č. XXX a to E. W. P. E. C.. Táto je síce uvedená ako zmluvná strana na strane predávajúceho, avšak ako vôľu prejavujúca je uvedená osoba R. W. - nevlastník, nezapísaný v PK vložke č. XXX pre k.ú. W. C. ako vlastníč predmetu prevodu parc. č. XXX. Nemožno nespomenúť, že išlo o neperfektný právny úkon, ku ktorému nebolo vydané rozhodnutie o povolení vkladu vlastníckeho práva do vtedy vedenej evidencii nehnuteľnosti o to zvlášť, že jedným z účastníkov tejto kúpnej zmluvy bol Československý štát, nehovoriac tiež o tom, že podpis prevodcu na zmluve úradne overený nebol a zrejme ani nemohol byť, keďže zmluvu nepodpisovala skutočná vlastníčka. Súd preto nemal dôvod pochybovať o vlastníctve žalobcov evidovaného na LV č. XXX pre k.ú. W. C. a tým ani o ich aktívnej vecnej legitimácii domáhať sa ochrany svojho vlastníckeho práva.

Podľa § 123 Občianskeho zákonníka vlastníč je v medziach zákona oprávnený predmet svojho vlastníctva držať, užívať, požívať jeho plody a úžitky a nakladať s ním.

Podľa § 126 ods. 1 Občianskeho zákonníka vlastníč má právo na ochranu proti tomu, kto do jeho vlastníckeho práva neoprávnene zasahuje; najmä sa môže domáhať vydania veci od toho, kto mu ju neprávom zadržuje.

Podľa § 135c ods. 1 a 2 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 (ďalej len "vlastníč stavby").

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

Vychádzajúc z vyššie citovaných ustanovení zákona po ustálení skutkového stavu súd žalobe v celom rozsahu vyhovel. Vykonaným dokazovaním mal súd za preukázané, že žalobcovia sú podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľností zapísaných na LV č. XXX pre obec F., k.ú. W. C. medzi nimi aj parcely č. XXXX/X - záhrady o výmere XXXX m<sup>2</sup> a to aj tej jej časti, ktorá podľa GP č. XX/XXXX ako diel 5 predstavuje novovytvorenú C KN parcelu č. XX/X - záhrady o výmere XXX m<sup>2</sup>. Na tejto časti parcely stojí žalovaným postavená, resp. úplne zrekonštruovaná drevená garáž, predstavujúca z konštrukčného hľadiska prízemnú trámovú opláštenú konštrukciu bez podpivničenia s pultovou strechou obdĺžnikového tvaru o rozmeroch X,X m x X,X m, nespojená so zemou pevným základom ale len rozoberateľnou zámkovou dlažbou. Jedná sa preto o hnuťelnú vec patriacu žalovanému, ktorá sa bez právneho dôvodu nachádza na pozemku žalobcov. Zasahuje tak do vlastníckeho práva žalobcov, ktorý sa tak s poukazom na ustanovenie § 126 ods. 1 OZ dôvodne domáhajú proti žalovanému odstránenia následkov týchto zásahov - odstránenia garáže z ich pozemku. Súd preto žalobe vyhovel a uložil žalovanému povinnosť vypratať /nie odstrániť/ garáž majúcej v zmysle občianskeho práva charakter hnuťelnej veci (v zmysle

ustanovenia § 119 ods. 2 OZ sú nehnuteľnými vecami pozemku a stavby spojené so zemou pevným základom), čo vylučuje ochranu podľa ustanovení § 135c Občianskeho zákonníka o neoprávnenej stavbe. Je preto potrebné uviesť, že hoci garáž podľa zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) môže byť charakterizovaná ako stavba, uplatnenie ustanovení stavebného zákona nie je možné použiť pre súkromnoprávne vzťahy s ohľadom na vlastné vymedzenie stavby podľa občianskeho práva. Pokiaľ žalobcovia žiadali odstrániť a nie vypratať garáž zo svojho pozemku je súd názoru, že v uvedenom prípade slovné vyjadrenie netvorí prekážku pre meritórne rozhodnutie vo veci, pretože trvať výslovne na tom, aby petít obsahoval aj slovo „vypratať“ možno považovať za príliš formalistické a tým spôsobilé zasiahnuť do práva na spravodlivé konanie (Nález Ústavného súdu SR č. I ÚS 361/2010), keď napokon toto právo vyplýva žalobcom z ustanovenia § 126 ods. 1 OZ.

O trovách konania súd rozhodol podľa § 142 ods. 1 O.s.p. a úspešným žalobcom priznal náhradu trov konania 99,50 € vzniknutú titulom súdneho poplatku za podaný návrh. Keďže právny zástupca žalobcov v zákonom stanovenej lehote troch dní od vyhlásenia rozhodnutia trovy právneho zastúpenia nevyčíslil, súd žalobcom priznal náhradu tých trov, ktoré vyplývajú zo spisu s výnimkou trov právneho zastúpenia, kedy zároveň nie je s poukazom na ustanovenie § 151 ods. 2 O.s.p. viazaný rozhodnutím o prisúdení náhrady trov konania.

### **Poučenie:**

**P o u č e n i e:** Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia cestou tunajšieho súdu ku Krajskému súdu v Žiline.

Podľa § 205 OSP ods. 1, 2 v odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach (§ 42 ods. 3) 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 rozhodujúcich 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.

(3) Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda a dôvody odvolania môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na odvolanie.

V prípade, že nebude dobrovoľne splnená povinnosť uložená týmto rozhodnutím, môže sa osoba oprávnená z rozhodnutia domáhať uspokojenia svojho nároku návrhom na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona (Zákon č. 233/1995 Z.z.).