

Súd: Krajský súd Trenčín  
Spisová značka: 5Co/474/2015  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 3114223356  
Dátum vydania rozhodnutia: 04. 05. 2016  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Erika Zajacová  
ECLI: ECLI:SK:KSTN:2016:3114223356.1

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Trenčíne v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Márie Vrtochovej a členov JUDr. Eriky Zajacovej a JUDr. Denisa Vékonyho v právnej veci navrhovateľa TN-DEV spol. s.r.o. so sídlom Palackého 29, Trenčín, IČO: 36354953, právne zastúpený JUDr. Jozefom Kováčikom, advokátom, AK Legionárska č. 2/210, Trenčín proti odporcom 1/ Ing. S. Z., bytom N., Ľ. S. XX/XX a 2/ O. Z., bytom N., Ľ. S. XX/XX, právne zastúpení JUDr. Jánom Súkeníkom, advokátom, AK Považská Bystrica, Stred 60/55, o návrhu na zriadenie vecného bremena, na odvolanie navrhovateľa proti rozsudku Okresného súdu Považská Bystrica zo dňa 31. marca 2015, č.k. 10C/239/2014 -103, jednohlasne, takto

### rozhodol:

Odvolací súd rozsudok súdu prvého stupňa **p o t v r d z u j e .**

Navrhovateľ **j e p o v i n n ý** zaplatiť odporcom 1/ a 2/ náhradu trov odvolacieho konania vo výške 77,44 eur, k rukám ich právneho zástupcu JUDr. Jána Súkeníka, advokáta, AK Považská Bystrica, Stred 60/55, do 3 dní od právoplatnosti rozsudku.

### o d ô v o d n e n i e :

Napadnutým rozsudkom okresný súd zamietol návrh navrhovateľa, ktorým sa domáhal, aby súd zriadil na pozemkoch parc. č. KN C 3847/165 ostatné plochy o výmere 60 m<sup>2</sup>, parc. č. KN C 3847/166 zastavané plochy a nádvoria o výmere 101 m<sup>2</sup>, parc. č. KN C 3847/167 zastavané plochy a nádvoria o výmere 46 m<sup>2</sup>, parc. č. KN C 3847/168 zastavané plochy a nádvoria o výmere 110 m<sup>2</sup>, parc. č. KN C 3847/169 ostatné plochy o výmere 43 m<sup>2</sup>, parc. č. KN C 3847/172 zastavané plochy a nádvoria o výmere 98 m<sup>2</sup>, parc. č. KN C 3847/173 zastavané plochy a nádvoria o výmere 66 m<sup>2</sup>, parc. č. KN C 3847/174 ostatné plochy o výmere 60 m<sup>2</sup>, parc. č. KN C 3847/175 ostatné plochy o výmere 194 m<sup>2</sup>, parc. č. KN C 3847/176 zastavané plochy a nádvoria o výmere 2 m<sup>2</sup>, parc. č. KN C 3847/177 zastavané plochy a nádvoria o výmere 372 m<sup>2</sup>, parc. č. KN C 3847/178 ostatné plochy o výmere 229 m<sup>2</sup>, parc. č. KN C 3847/188 zastavané plochy a nádvoria o výmere 3 m<sup>2</sup> a parc. č. KN C 3847/189 ostatné plochy o výmere 23 m<sup>2</sup>, ktoré sú zapísané na LV č. 4915 k. ú. Beluša v jeho prospech ako vlastníka všetkých stavieb, ktoré sú na týchto pozemkoch postavené, vecné bremeno vo forme nerušeného a neobmedzeného práva užívania týchto pozemkov v rozsahu potrebnom pre výkon vlastníckeho práva k stavbám, a to za peňažnú náhradu, ktorá bude určená na základe v konaní nariadeného znaleckého dokazovania.

Súd prvého stupňa po právnej stránke svoje rozhodnutie odôvodnil s poukazom na ust. § 135c ods. 1, 2, 3 Občianskeho zákonníka a § 142 ods. 1 O.s.p.. V odôvodnení uviedol, že odporcovia 1/, 2/ sú zapísaní na LV č. 4915 k. ú. Beluša ako podieloví spoluvlastníci v spoluvlastníckom podiele po 1/2 nehnuteľností - pozemkov parc. č. KN C 3847/165 ostatné plochy o výmere 60 m<sup>2</sup>, parc. č. KN C 3847/166 zastavané plochy a nádvoria o výmere 101 m<sup>2</sup>, parc. č. KN C 3847/167 zastavané plochy a nádvoria o výmere 46 m<sup>2</sup>, parc. č. KN C 3847/168 zastavané plochy a nádvoria o výmere 110 m<sup>2</sup>, parc. č. KN C 3847/169 ostatné plochy o výmere 43 m<sup>2</sup>, parc. č. KN C 3847/170 ostatné

plochy o výmere 55 m<sup>2</sup>, parc. č. KN C 3847/171 zastavané plochy a nádvoria o výmere 50 m<sup>2</sup>, parc. č. KN C 3847/172 zastavané plochy a nádvoria o výmere 98 m<sup>2</sup>, parc. č. KN C 3847/173 zastavané plochy a nádvoria o výmere 66 m<sup>2</sup>, parc. č. KN C 3847/174 ostatné plochy o výmere 60 m<sup>2</sup>, parc. č. KN C 3847/175 ostatné plochy o výmere 194 m<sup>2</sup>, parc. č. KN C 3847/176 zastavané plochy a nádvoria o výmere 2 m<sup>2</sup>, parc. č. KN C 3847/177 zastavané plochy a nádvoria o výmere 372 m<sup>2</sup>, parc. č. KN C 3847/178 ostatné plochy o výmere 229 m<sup>2</sup>, parc. č. KN C 3847/188 zastavané plochy a nádvoria o výmere 3 m<sup>2</sup> a parc. č. KN C 3847/189 ostatné plochy o výmere 23 m<sup>2</sup>. Uvedené nehnuteľnosti odporcov užíva navrhovateľ v tej súvislosti, že na uvedených pozemkoch má postavené stavby, a to plynovú kotolňu, garáž, vlastnícke právo ku ktorým má zapísané na LV č. 4915 k. ú. Beluša. Ďalej na uvedených pozemkoch odporcov má navrhovateľ postavené spevnené plochy, prípojky inžinierskych sietí a oplotenie. Na uvedenej skutočnosti sa účastníci konania zhodli, z dôvodu čoho v záujme hospodárnosti konania súd v uvedenom smere nevykonával dokazovanie. Horeuvedené pozemky odporcov navrhovateľ ako vlastník na nich postavených stavieb užíva bez právneho dôvodu, pričom odmietol podpísať odporcami predložené návrhy nájomnej zmluvy, prípadne kúpnej zmluvy, ktoré odporcovia vyhotovili dňa 18.4.2013. V minulosti sa odporcovia preto opakovane žalobami na súde domáhali voči navrhovateľovi za užívanie ich pozemkov bez právneho dôvodu vydania bezdôvodného obohatenia. Citované zákonné ustanovenia § 135c Občianskeho zákonníka upravujú prípady neoprávnenej stavby na cudzom pozemku a zároveň spôsoby vyrovnanie vzťahov medzi vlastníkom pozemku a stavebníkom. Za neoprávnenú stavbu v zmysle § 135c ods. 1 až 3 Občianskeho zákonníka, sa považuje taká stavba, ktorú stavebník zriadi na cudzom pozemku bez toho, aby k tomu mal právny titul umožňujúci mu zriadiť stavbu na cudzom pozemku. Z hľadiska posúdenia, či ide o stavbu neoprávnenú, nie je podstatné, či stavebník mal stavebné povolenie a nie je ani rozhodujúce vedomie (súhlas) orgánu obce o stavbe. Cudzím pozemkom pre zriaďovateľa stavby je každý pozemok, ku ktorému nemá vlastnícke (spoluvlastnícke) právo, právo zodpovedajúce vecnému bremenu, prípadne obligačné právo umožňujúce zriadenie stavby. Pre kvalifikáciu stavby ako neoprávnenej postačuje ak stojí na cudzom pozemku, aj len z časti. Osobou, ktorá je oprávnená podať žalobu na vyporiadanie neoprávnenej stavby je len vlastník pozemku, pričom žalovaným v danom prípade je vlastník neoprávnenej stavby. Ide tu totiž o hmotnoprávny vzťah medzi vlastníkom pozemku, na ktorom je neoprávnená stavba zriadená a vlastníkom stavby. Vecne legitimovanou osobou k podaniu žaloby v zmysle ustanovenia § 135c Občianskeho zákonníka nie je ten, kto nie je vlastníkom resp. spoluvlastníkom pozemku, na ktorom bola neoprávnená stavba postavená. Z vykonaného dokazovania mal súd za preukázané, že stavby vlastnícky patriace navrhovateľovi, sú postavené na pozemkoch odporcov. V tejto súvislosti navrhovateľ pozemky odporcov užíva, pričom správnosť tohto skutkového zistenia žiaden z účastníkov konania nespochybňoval. Keďže stavby navrhovateľa sú postavené na pozemkoch odporcov bez právneho dôvodu, je potrebné ich považovať za stavby neoprávnené. V takomto prípade sa iba odporcovia ako spoluvlastníci pozemkov môžu domáhať proti navrhovateľovi ako vlastníkovi neoprávnených stavieb ochrany práve žalobou na vyrovnanie vzťahov medzi nimi v zmysle ustanovenia § 135c Občianskeho zákonníka. Keďže navrhovateľ ako vlastník stavieb takéto právo nemá, súd návrh navrhovateľa z dôvodu nedostatku vecnej legitimácie k podaniu žaloby v zmysle ustanovenia § 135c Občianskeho zákonníka zamietol. Odporcovia boli v konaní proti navrhovateľovi úspešní, preto im súd za použitia § 142 ods. 1 OSP priznal právo na náhradu trov konania v celkovej výške 255,29 eur, ktoré trovy predstavujú v zmysle § 11 ods. 1 písm. a), § 13 ods. 2, § 13a ods. 1 písm. a), c), d), § 16 ods. 3 Vyhlášky č. 655/2004 Z.z. trovy právneho zastúpenia za 2 úkony právnej pomoci 61,87 eur (prevzatie a príprava zastúpenia, písomné vyjadrenia odporcov k podanému návrhu), za 1 úkon právnej pomoci á 64,53 eur (účasť právneho zástupcu odporcov na pojednávaní dňa 31.3.2015), 2x režijný paušál á 8,04 eur, 1x režijný paušál á 8,39 eur a 20% DPH zo sumy 212,74 eur.

Proti rozsudku podal v zákonnej lehote odvolanie prostredníctvom právneho zástupcu navrhovateľ. V odvolaní uviedol, že v konaní sa domáha k pozemkom odporcov v k.ú. Beluša v návrhu bližšie uvedeným zriadenia vecného bremena vo forme ich nerušeného a neobmedzeného práva užívania za peňažnú náhradu. Tieto pozemky sa nachádzajú v areáli bývalej Škrabky zemiakov, ktorá pozostáva z ďalších pozemkov susediacich z oboch strán s pozemkami odporcov, z komplexu rôznych stavebných objektov inžinierskych sietí, ktorý areál je oplotený a je vo vlastníctve jeho. Ako vlastník stavieb nachádzajúcich sa na pozemkoch odporcov nemá s týmito usporiadané pomery. S odporcami sa nedá dohodnúť na predaji pozemkov, respektíve na uzavretí nájomnej zmluvy z dôvodu neprimerane vysokých peňažných nárokov odporcov. Odporcovia zjavne nemajú záujem usporiadať pomery medzi nimi účastníkmi a nepochybne im vyhovuje súčasný stav, pretože v určitých časových niekoľko mesačných cykloch uplatňujú voči nemu nároky na vydanie bezdôvodného obohatenia za užívanie ich pozemkov bez právneho dôvodu. Jedná sa o pomerne vysoké nároky aj z dôvodu nevyhovujúcich právnych predpisov, podľa ktorých

sa určuje všeobecná hodnota majetku a následne predpokladaná hodnota nájmu rovnajúca sa výške bezdôvodného obohatenia. Odporcovia na druhej strane jeho pri každej príležitosti ohovárajú, keď tvrdia, že nemá záujem usporiadať pomery s nimi. Z uvedeného dôvodu podal návrh na usporiadanie týchto pomerov zriadením vecného bremena v zmysle § 135c ods. 3 OZ. Prvostupňový súd akceptoval obranu odporcov a jeho návrh zamietol. Rozhodnutie odôvodnil nedostatkom jeho vecnej legitimácie k podaniu žaloby v zmysle ustanovenia § 135c OZ, nakoľko podľa tohto ustanovenia v prípade neoprávnenej stavby sa iba odporcovia ako spoluvlastníci pozemkov môžu domáhať proti nemu ako vlastníkovi neoprávnenej stavby vyrovnania vzťahov medzi nimi v zmysle cit. ustanovenia. Napadnutý rozsudok považuje za nesprávny, keď prvostupňový súd vec nesprávne právne posúdil, z ktorého dôvodu nedostatočne zistil skutkový stav, pretože nevykonal navrhované dokazovanie na určenie všeobecnej hodnoty vecného bremena na dobu neurčitú. Dôsledkom takéhoto postupu súdu je potom aj stav, že sa súd nezaoberal skutkovou otázkou možnosti usporiadania pomerov medzi nimi navrhovaným spôsobom. V priebehu konania na podporu svojho tvrdenia poukázal na súdnu prax a teóriu pri aplikácii ustanovenia § 135c OZ, pričom poukázal na rozsudok NS ČR č. 22 Cdo 1090/2000 zo dňa 06.12.2001, ako i na Veľký komentár k občianskemu zákonníku JUDr. Imricha Feketeho, CSc.. Nesprávnym právnym posúdením veci je aj nesprávna aplikácia uplatňovaného, konkrétneho ustanovenia právneho predpisu, to jest § 135c ods. 3 OZ, u ktorej situácie v predmetnej veci došlo. Nakoľko je potrebné vykonať ďalšie dokazovanie na potrebnosť zriadenia vecného bremena a na určenie výšky odplaty je potrebné napadnutý rozsudok zrušiť v celom rozsahu, tak aby takéto dokazovanie bolo vykonané v prvostupňovom konaní.

K podanému odvolaniu sa písomne vyjadrili odporcovia 1/ a 2/, v ktorom žiadali aby odvolací súd rozsudok súdu prvého stupňa potvrdil a zároveň si uplatnil náhradu trov odvolacieho konania. Uviedli, že nesúhlasia so skutočnosťami, ktoré navrhovateľ uviedol v odvolaní a tieto považujú za nepravdivé. Rozsudok súdu prvého stupňa je vecne správny a vychádza taktiež zo správneho právneho posúdenia veci. Pokiaľ sa týka názoru navrhovateľa, že i on je ako vlastník stavby vecne legitimovaný na podanie žaloby o zriadenie vecného bremena k nehnuteľnostiam, tak s týmto názorom odporcovia nesúhlasia. Poukázali na celé znenie ustanovenia § 135c OZ, z ktorého jednoznačne vyplýva, že na podanie žaloby je podľa ods. 1 aktívne legitimovaný vlastník pozemku v prípade, ak niekto zriadi bez oprávnenia na jeho pozemku stavbu, ktorou sa môže domáha odstránenia takejto stavby, prikázania takejto stavby do svojho vlastníctva, ak jej odstránenie nie je účelné podľa odseku 2, iného usporiadania pomerov medzi ním a vlastníkom stavby podľa odseku 3. Je teda zrejmé, že ustanovenia odsekov 2 a 3 je nevyhnutné vykladať v spojitosti s odsekom 1, v ktorom je uvedené oprávnenie vlastníka na podanie žaloby. Odseky 2 a 3 totiž len špecifikujú ďalšie spôsoby ako možno vzťahy medzi vlastníkom pozemku a vlastníkom neoprávnenej stavby vysporiadať, pokiaľ odstránenie takejto stavby nie je účelné. Nadväznosť týchto ustanovení pritom netreba ani dôvodiť, nakoľko vyplýva priamo z textu ustanovenia. Majú zato, že ak by zákonodarca mal úmysel aktívnu legitimáciu na podanie návrhu na usporiadanie vzťahov taktiež vlastníkovi stavby, tak by koncipoval ustanovenie § 135c tak, že by to priamo uviedol. Nikde v ustanovení však nie je žiadna zmienka, že by mal mať aktívnu legitimáciu na podanie návrhu i vlastník neoprávnenej stavby. Pokiaľ navrhovateľ poukazuje na český judikát, tak je nevyhnutné uviesť, že tento nie je všeobecne záväzný, pričom v tomto smere poukázali na rozsiahlu slovenskú judikatúru, ktorá jednoznačne zastáva názor, že na podanie žaloby podľa § 135c je aktívne legitimovaný výlučne vlastník pozemku, na ktorom neoprávnená stavba stojí. Tento názor prezentoval Najvyšší súd SR i vo svojom rozsudku sp. zn. 6 M Cdo 44/2012 zo dňa 23.4.2014. Opätovne poukázali taktiež na rozsudok Najvyššieho súdu SR sp. zn. 3Cdo 96/99. Pokiaľ sa týka vyjadrení navrhovateľa, že odporcovia zneužívajú svoje vlastnícke právo resp. navrhovateľa ohovárajú, tak tieto vyjadrenia odporcovia považujú za nepravdivé, pričom tieto nie sú podložené žiadnymi dôkazmi. Práve naopak je to navrhovateľ, ktorý zneužíva svoje vlastnícke právo, keď nemá snahu sa s odporcami dohodnúť, čo preukazujú taktiež dôkazy, ktoré odporcovia priložili k svojmu návrhu. Napokon poukázali na to, že výkon ich vlastníckeho práva je zo strany navrhovateľa úplne znemožnený, keďže areál v ktorom sa nehnuteľnosti nachádzajú je uzamknutý. Tiež poukázali na svoje vyjadrenie a dôkazy, ktoré v konaní predložili, z ktorých je zrejmé že v danom prípade sa nejedná len o neoprávnené stavby, ale aj stavby čierne, keď tieto boli postavené v rozpore so stavebným povolením. Krajský súd ako súd odvolací vec preskúmal podľa § 212 ods. 1 O.s.p. bez nariadenia odvolacieho pojednávania podľa § 214 ods. 2 O.s.p. a dospel k záveru, že rozsudok súdu prvého stupňa je potrebné ako vecne správne potvrdiť podľa § 219 ods. 1 O.s.p., pričom v náväznosti na § 219 ods. 2 O.s.p., odvolací súd v celom rozsahu poukazuje na vecne správne a vyčerpávajúce odôvodnenie súdu prvého stupňa, s ktorým sa v celom rozsahu stotožňuje.

Podľa § 135c ods. 1 až 3 Obč. 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 "vlastník stavby"). Pokiaľ by odstránenie stavby nebolo účelné, prikáže ju súd za náhradu do vlastníctva vlastníkovi pozemku, pokiaľ s tým vlastníkom pozemku súhlasí. 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.

O neoprávnenú stavbu ide vtedy, ak niekto zhotoví stavbu na cudzom pozemku, hoci na to nemal oprávnenie, resp. právny titul (nie je vlastníkom pozemku). Z hľadiska neoprávnenej stavby nie je dôležité, z akého dôvodu vznikla neoprávnená stavba (omyl stavebníka, úmyselné konanie).

V prípade žalôb uvedených v ustanovení § 135c Obč. zákonníka <<http://www.epi.sk/Main/Default.aspx?Template=~/Main/TArticles.ascx&phContent=~/ZzSR/ShowRule.ascx&RuleId=0&FragmentId1=3976867&FragmentId2=3976873>> je aktívne legimitovaný vlastník pozemku, na ktorom bola neoprávnená stavba postavená. Osobou, ktorá je oprávnená podať žalobu na vyporiadanie neoprávnenej stavby je teda len vlastník pozemku, pričom žalovaným v danom prípade je vlastník neoprávnenej stavby. Ide tu totiž o hmotnoprávny vzťah medzi vlastníkom pozemku, na ktorom je neoprávnená stavba zriadená a vlastníkom stavby. Vecne legimitovanou osobou k podaniu žaloby v zmysle ustanovenia § 135c Občianskeho zákonníka nie je ten, kto nie je vlastníkom resp. spoluvlastníkom pozemku, na ktorom bola neoprávnená stavba postavená.

Odvolačný súd po preskúmaní veci dospel k záveru, že súd prvého stupňa vec po právnej stránke správne posúdil a v konečnom dôsledku aj správne vo veci rozhodol, keď pre nedostatok aktívnej vecnej legitímácie na strane navrhovateľa zamietol žalobu, ktorou sa domáhal, aby súd zriadil na pozemkoch patriacich odporcom v jeho prospech ako vlastníka všetkých stavieb, ktoré sú na týchto pozemkoch postavené, vecné bremeno vo forme nerušeného a neobmedzeného práva užívania týchto pozemkov v rozsahu potrebnom pre výkon vlastníckeho práva k stavbám, a to za peňažnú náhradu, ktorá bude určená na základe v konaní nariadeného znaleckého dokazovania. Odvolačný súd mal z obsahu spisu za preukázané, že stavby vlastnícky patriace navrhovateľovi, sú postavené na pozemkoch odporcov. V tejto súvislosti navrhovateľ pozemky odporcov užíva, pričom správnosť tohto skutkového zistenia žiaden z účastníkov konania nespochybňoval. Keďže stavby navrhovateľa sú postavené na pozemkoch odporcov bez právneho dôvodu, je potrebné ich považovať za stavby neoprávnené. V takomto prípade sa teda iba odporcovia ako spoluvlastníci pozemkov môžu domáhať proti navrhovateľovi ako vlastníkovi neoprávnených stavieb ochrany práve žalobou na vyrovnanie vzťahov medzi nimi v zmysle ustanovenia § 135c Občianskeho zákonníka.

Vzhľadom na vyššie uvedené a s poukazom na vyššie citované zákonné ustanovenia Občianskeho zákonníka odvolačný súd zhodne so súdom prvého stupňa dospel k záveru, že v predmetnej veci navrhovateľ nie je aktívne vecne legimitovaný a preto bolo správne rozhodnutie súdu prvého stupňa, ktorým žalobu pre nedostatok aktívnej vecnej legitímácie na strane navrhovateľa zamietol.

Z uvedených dôvodov odvolacie námietky navrhovateľa odvolačný súd nepovažoval za dôvodné, a preto rozsudok prvostupňového súdu ako vecne správny potvrdil.

Pokiaľ navrhovateľ v odvolaní poukazoval na český judikát, odvolačný súd uvádza, že súdy Slovenskej republiky nie sú viazané rozhodnutiam Českých súdov.

O náhrade trov odvolacieho konania bolo rozhodnuté podľa § 224 ods. 1 v spojení s § 142 ods. 1 O.s.p.. V odvolacom konaní úspešným odporcom 1/ a 2/ odvolačný súd priznal k náhrade trovy odvolacieho konania, tak ako ich vyčísľili, a to za 1 úkon právnej pomoci, t.j. 64,53 eur podľa § 11 ods. 1 písm. a) v spojení s § 13 ods. 2, § 13a ods. 1 písm. c) vyhlášky č. 655/2004 Z.z. za písomné vyjadrenie k odvolaniu + režijný paušál 8,39 eur podľa § 16 ods. 3 uvedenej vyhlášky + DPH, spolu 77,44 eur, k náhrade ktorých bol zaviazaný navrhovateľ, ktorý v odvolacom konaní úspech nemal.

#### **Poučenie:**

P o u č e n i e : Proti tomuto rozsudku odvolanie nie je prípustné.