

Súd: Krajský súd Prešov
Spisová značka: 19Co/28/2021
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8119204677
Dátum vydania rozhodnutia: 23. 11. 2021
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Zlata Simková
ECLI: ECLI:SK:KSPO:2021:8119204677.2

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Prešove v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Zlata Simkovej a členov senátu JUDr. Gabriely Világiovej a JUDr. Karola Krochtu v spore žalobcu: 1. N. L., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom V. XX, XXX XX E., 2. L. U., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom I. XX, XXX XX E., 3. G. J., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom Z. XXX, XXX XX Z., všetci právne zastúpení: Mgr. Jana Sadloňová, advokátka so sídlom Hlavná 14, 080 01 Prešov, IČO: 37 874 845 proti žalovanému: G. B., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom E. XX, XXX XX E., právne zastúpený: Advokátska kancelária Fabian a Novosad s.r.o. so sídlom Masarykova 16, 080 01 Prešov, IČO: 51 913 984 o odstránenie stavby, o odvolaní žalovaného proti rozsudku Okresného súdu Prešov, č. k. 9C/10/2019-136 zo dňa 15.04.2021 takto jednohlasne

rozhodol:

Potvrdzuje rozsudok v jeho napadnutej časti čo do výroku I. o povinnosti žalovaného odstrániť stavbu záhradnej chatky.

Zrušuje rozsudok v jeho napadnutej časti čo do výroku III. o trovách konania a v rozsahu zrušenia vracia vec súdu prvej inštancie na ďalšie konanie a nové rozhodnutie.

odôvodnenie:

1. Napadnutým rozsudkom súd prvej inštancie výrokom I. uložil žalovanému povinnosť odstrániť na vlastné náklady stavbu záhradnej chatky z pozemku parcely registra T. č. XXXX/X k.ú. E., zapísanej na LV č. XXXX, a to do 4 mesiacov od právoplatnosti tohto rozsudku. Výrokom II. v prevyšujúcej časti žalobu zamietol. Výrokom III. žalovaného zaviazal na náhradu trov konania v rozsahu 100 % každému zo žalobcov, a to do troch dní od právoplatnosti uznesenia súdu prvej inštancie o výške týchto trov.

2. Rozhodol tak o žalobe, ktorou sa žalobcovia domáhali na žalovanom odstránenia stavby záhradnej chatky na vlastné náklady z pozemku parcely registra T. č. XXXX/X k.ú. E., zapísanej na liste vlastníctva č. XXXX, a to do 30 dní od právoplatnosti rozsudku a pre prípad, že žalovaný v lehote 30 dní od právoplatnosti rozsudku na vlastné náklady neodstráni túto stavbu, majú žalobcovia právo odstrániť stavbu záhradnej chatky na náklady žalovaného. Žalovaný navrhoval žalobu zamietnuť. Rozhodnutie po vykonanom dokazovaní právne odôvodnil ust. § 2 ods. 2, § 3 ods. 1, 2, 3, 5 zákona č. 64/1997 Z.z. o užívaní pozemkov v zriadených záhradkových osadách a vyporiadaní vlastníctva k nim; § 126 a § 135c ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník.

3. Súd po vykonanom dokazovaní zistil, že podľa výpisu z listu vlastníctva č. XXXX (č.l. 4) sú žalobcovia podielovými spoluvlastníkmi parcely registra T. č. XXXX/X a XXXX/XXX. Z listu mesta E. zo dňa 07.12.2018 (č.l. 5) vyplýva, že žalovaného záhradná chatka postavená na parcele registra T. č. XXXX/X nemá pridelené súpisné číslo. Zároveň prvoinštančný súd citoval rozhodnutie Mestského národného výboru v E. (č.l. 6-8) zo dňa 05.09.1988, Výst. XXXX/XXXX - Št. o zmene rozhodnutia vo využití územia,

v ktorom sa okrem iného uvádza, že v záhradkárskej osade U. sa povoľuje výstavba podpivničených chatiek a osada na dobu dočasnú do 01.01.2000. Po ukončení tejto lehoty v prípade inej investičnej výstavby sú záhradkári povinní odstrániť stavby na vlastné náklady a územie uvoľniť. Z listu Mesta E., stavebného úradu s názvom „Vykonanie štátneho stavebného dohľadu - odpoveď“ zo dňa 08.01.2019 (č.l. 9-10) vyplýva, že nariadenie odstránenia stavby nebolo vykonané z dôvodu, že o odstránenie stavby môže požiadať iba jej vlastník. Podstatné však je, že aj v tomto liste týkajúcom sa vykonania štátneho stavebného dohľadu na jeho str. 2, posledný odsek sa explicitne uvádza, že: „sporná chatka bola dočasnou stavbou.“ Z urbanistickej štúdie využiteľnosti územia E. - za U. (č.l. 11) vyplýva, že parcela, na ktorej sa nachádza aj chatka vo vlastníctve žalovaného má byť zastavaná stavbami rodinných domov. Z rozhodnutia Obvodného úradu životného prostredia E., oddelenia štátnej stavebnej správy (č.l. 28-30) číslo ŽP ŠSS 3408/1991 - DJ zo dňa 17.10.1991 vyplýva, že tento úrad povolil zmenu nedokončenej stavby záhradnej chatky v zmysle nákresu, ktorý je súčasťou toho rozhodnutia. Zo stanoviska ZO SZZ 36-57 U. zo dňa 07.01.2019 k veci prebiehajúcej na Okresnom súde Prešov sp. zn. 14C/41/2018 (č.l. 33-34) je podstatné vyjadrenie nachádzajúce sa na 3. strane tohto stanoviska, v ktorom sa uvádza, že Listom zo dňa 10.12.2010 sme N. L. a spol. upozornili a zdôvodnili neplatnosť nášho vzájomného nájomného vzťahu po termíne 31.12.2010 a následne záhradkári prestali pôdu na parcele č. XXXX/X LV č. XXXX užívať.“ Zo stanoviska Mesta E., Mestského úradu v E. - odboru hlavného architekta mesta zo dňa 05.09.2017 (č.l. 58) vyplýva, že východná časť pozemku parcely číslo U. XXXX/X k.ú. E. sa nachádza na funkčnej ploche navrhovanej ako obytné plochy rodinných domov. Zvyšná časť pozemku sa nachádza na funkčnej ploche - záhrady a záhradkárske osady, pre ktorú platí regulatív RLG.3 záhrady a záhradkárskej osady. Zo znaleckého posudku č. X/XXXX spracovaného M. G. Y. súdnym znalcom ako aj z výpovede tohto znalca na pojednávaní konanom dňa 25.02.2021 vyplynulo, že sporná chatka sa nachádza na tej časti parcely U. XXXX/X, ktorej sa netýka konanie o určenie vlastníckeho práva vedené na Okresnom súde Prešov sp. zn. 10C/90/2013. Zo znaleckého posudku M. E. G. (č.l. 111-125) vyplýva, že hodnota záhradkárskej chaty by mala byť 11.348,24 eur. Listom ZO SZZ 36-57 U., adresovaným žalobcovi N. L. (č.l. 129) bolo oznámené ukončenie nájmu pôdy v ZO SZZ 36-57 U. E. k 31.12.2010.

4. Prvoinštančný súd konštatoval, že aj keď v prejednávanej veci vznik záhradkovej osady U. a spôsob, od koho jej bola daná do užívania, okrem iných, aj terajšia parcela T. č. XXXX/X k.ú. E., nie je známy uviedol, že poľnohospodárske využívanie pozemkov v záhradkových osadách bolo dôsledkom predovšetkým historického vývoja riešenia otázok súvisiacich s vlastníctvom k pôde, predovšetkým oddelenia vlastníckeho a užívacieho práva vlastníkov pozemkov. V procese socializácie poľnohospodárstva prešli do užívania poľnohospodárskych organizácii aj pozemky, ktoré sa považovali za tzv. nevhodné pre socialistickú poľnohospodársku výrobu. Zabezpečenie využívania pozemkov tzv. nevhodných pre socialistickú poľnohospodársku výrobu mohli v odôvodnených prípadoch poľnohospodárske organizácie zabezpečiť rôznymi formami, napr. svojimi pracovníkmi, prípadne inými občanmi dohodou o prácach vykonávaných mimo pracovného pomeru a pod., patronátnymi závodmi, občanmi v rámci dobrovoľných iniciatív a pomocou spoločenských organizácií, nevyučovala sa ani forma dočasného užívania občanmi. Vzhľadom na to, že Slovenský zväz záhradkárov podľa stanov bol spoločenskou organizáciou, ktorej cieľom bolo pomáhať zabezpečovať poľnohospodársku výrobu prostredníctvom svojich členov, nebolo v rozpore s vtedy platnými právnymi predpismi, keď jej poľnohospodárske organizácie prenechávali nevhodné pozemky. Zmluva o prenechaní pozemku do dočasného užívania na poľnohospodárske využitie upravovala aj otázku výstavby záhradkových chát, a to za predpokladu, že tomu nebránia stavebné predpisy. Výstavbou na pozemkoch sa nezmenila ich povaha a účelové určenie. Zriadenie záhradkovej osady a výstavba záhradkárskych chát trvalého charakteru sa mohla tiež uskutočniť a to tam, kde sa preukázalo, že podľa vtedajšieho stavu výrobných síl sa pozemky nemali vrátiť k poľnohospodárskej veľkovýrobe. Tieto zmluvy pred schválením orgánom štátnej správy prerokovávali poradné orgány Rady ONV, prípadne odboru poľnohospodárstva, lesného a vodného hospodárstva ONV. Pred daním do užívania ZO SZZ sa pozemky posudzovali podľa kritérií obsiahnutých v zákone o ochrane poľnohospodárskej pôdy odbornými organizáciami a schvaľovali príslušnými orgánmi štátnej správy. Po schválení zmluvy boli pozemky pridelené do užívania ZO SZZ, ktoré ich spravidla v 400 m² výmere pridelovali jednotlivým členom ZO SZZ na základe rozdeľovacieho plánu.

5. V prejednávanej veci mal súd za preukázané, že žalovaný disponoval oprávnením stavby vyplývajúcim z členstva v základnej organizácii SZZ U., ktorá mala oprávnenie užívať pozemky vyčlenené na zriadenie záhradkovej osady. Z uvedeného záveru vyplýva, že predmetná vec sa netýka § 135c Občianskeho zákonníka, a teda chatka, ktorej odstránenia sa žalobcovia domáhajú, nepodlieha

vyporiadaniu podľa tohto ustanovenia Občianskeho zákonníka. Na uvedenom by nič nemenilo ani prípadné zistenie o čiastočnom prekročení stanovených parametrov chatky, preto sa súd touto otázkou bližšie nezaoberal.

6. Poukázal na rozhodnutie Najvyššieho súdu ČR, sp. zn. 22Cdo/1997/2000, z ktorého vyplýva, že ak zriadi stavebník na základe dohody s vlastníkom pozemku stavbu na pozemku, ktorý je podľa tejto dohody oprávnený užívať iba dočasne, stráca po uplynutí dojednanej doby, prípadne po inom spôsobe zániku práva, právo mať naďalej na tomto pozemku dočasne umiestnenú stavbu a neoprávnene tak zasahuje do vlastníckeho práva vlastníka pozemku, ktorý sa môže podľa § 126 ods. 1 OZ domáhať odstránenia stavby. Vlastníkovi stavby, ktorého obligačné právo mať na pozemku umiestnenú stavbu v dôsledku časového obmedzenia tohto práva zaniklo, nenáleží námietka proti žalobe vlastníka, že má právo mať na pozemku stavbu. Tieto zásady sa uplatnia aj v prípade, že právo, ktorého obsahom je dočasné umiestnenie stavby na pozemku, zanikne inak. V prípade, že stavebník umiestni stavbu na cudzom pozemku na základe nájomného práva k pozemku, ktorá môže byť stranami vypovedané, ide o zvláštny prípad dočasného užívania pozemku; ak zanikne nájomné právo, zanikne tiež občianskoprávne oprávnenie mať na cudzom pozemku stavbu. Možno poukázať i na skutočnosť, že v občianskom práve sa uplatňujú princípy právnej istoty a ochrana dobrej viery. Pokiaľ účastníci uzavru zmluvu, ktorým obsahom je prenechanie pozemku k zriadeniu stavby na časovo obmedzenú dobu, vychádzajú nutne z toho, že po uplynutí tejto doby bude stavba odstránená a práva vlastníka pozemku budú po odpadnutí obmedzení vyplývajúcej zo zmluvy opäť obnovené.

7. Vo vzťahu k zákonu č. 64/1997 Zb. uviedol, že bol prijatý za účelom, aby legalizoval užívacie právo jednotlivých záhradkárov k nimi užívaným záhradkám. Vyplývalo to z toho, že záhradkárska osada ako taká, bola príslušnou socialistickou organizáciou daná do užívania záhradkárskej organizácii a táto jednotlivé záhradky pridelovala svojim členom. Po zmene spoločenského zriadenia v roku 1989 a zmene právneho poriadku teda nastal stav, že jednotliví záhradkári nemali občianskoprávne oprávnenie pozemky vo vlastníctve iných osôb užívať, preto sa zo zákona vytvoril nájomný vzťah. Je zrejmé, že zákon č. 64/1997 Z.z. svojou úpravou favorizoval záhradkárov vychádzajúc z toho, že záhradkári sa do situácie, ktorá nastala, nedostali vlastnou vinou. Na druhej strane však uviedol, že ani vlastníci pozemkov stav, ktorý nastal, nespôsobili. Socialistické organizácie, ktoré mali ich pôdu v užívaní, si s touto nakladali spôsobom povoleným socialistickým právnym poriadkom, a to tak, že ju mohli užívať, prípadne dať do užívania iných osôb, a aj ju zastávať. Vlastníkom pozemkov tak ostalo iba tzv. holé vlastníctvo.

8. Súd pri vyporiadaní tejto veci prihliadal na všetky jeho jedinečné okolnosti a nepreferoval právne postavenie žiadnej zo strán sporu. Zároveň prikladal osobitný dôraz na zásadu dobrej viery. V čase, keď žalovaný k výstavbe pristúpil, muselo mu byť zrejmé, že záhradkárom v záhradkárskej osade U. nie je na dobu neurčitú, keďže z vyššie citovaného rozhodnutia MsNV v E. jednoznačne vyplýva, že osada sa povoľuje na dobu určitú, a to do 01.01.2000. Vyplýva to priamo z bodu 10. rozhodnutia o umiestnení stavieb a využitia územia, v ktorom sa uvádza, že záhradkárska osada sa povoľuje na dobu dočasnú do 01.01.2000. Po ukončení tejto lehoty v prípade inej investičnej výstavby boli záhradkári povinní odstrániť stavby na vlastné náklady a územie uvoľniť.

9. Prvoinštančný súd sa nestotožnil s názorom žalovaného, podľa ktorého, ak nedošlo k inej investičnej výstavbe, stala sa záhradková osada osadou na dobu neurčitú. Tento záver priamo odporuje citovanému bodu 10., z ktorého vyplýva, že po ukončení tejto lehoty, ak nedôjde k predĺženiu existencie záhradkovej osady, táto svoju existenciu končí a prípad inej investičnej výstavby sa spomína iba v súvislosti s povinnosťou odstrániť záhradkármi stavby na vlastné náklady a územie uvoľniť, pričom táto povinnosť stanovená stavebnými rozhodnutiami nič nemení na povinnosti odstránenia stavby aj z hľadiska občianskoprávneho. Ak by teda k inej investičnej výstavbe aj nedošlo, nič to nemení na tom, že záhradková osada končí ku dňu 01.01.2000. Dočasnosť práva stavby žalovaného vyplýva priamo aj zo stavebného povolenia, v ktorom je bez ďalšieho uvedené v bode 15., že po uplynutí stanovenej doby územného rozhodnutia pre užívanie záhradky, tj. rok 2000, je stavebník povinný záhradkársku chatu odstrániť na vlastné náklady, pokiaľ užívací režim nebude predĺžený. Aj z tohto ustanovenia bolo žalovanému jednoznačne zrejmé, že právo stavby nemá na dobu neurčitú ale iba na dobu určitú, pričom bolo možné užívací režim predĺžiť, k čomu však z rôznych dôvodov nemuselo dôjsť, tzn. že žalovaný od začiatku vedel, že záhradkárska osada je zriadená na dobu určitú a že aj jeho právo stavby je obmedzené dobou určitou, a to jednak dobou povolenia stavby uvedenou v stavebnom povolení, a jednak dobou existencie záhradkovej osady. Ak teda dôvod práva stavby odpadol v zmysle územného rozhodnutia a

stavebného povolenia uplynutím doby povoleného trvania stavby a skončením existencie záhradkovej osady k 01.01.2000, tak žalovaný nemá žiaden občianskoprávny a ani stavebný titul mať na pozemku v spoluvlastníctve žalobcov stavbu záhradnej chatky a tuto je povinný na vlastné náklady odstrániť.

10. Ďalej nepoprel, že účinnosťou zákona č. 64/1997 Z.z. vznikol medzi žalovaným ako záhradkárom a žalobcami ako spoluvlastníkmi pozemku, na ktorom sa záhradka nachádza, nájomný vzťah. Podľa názoru súdu však zákon č. 64/1997 Z.z. žiadnym spôsobom nezasiahol do individuálnych správnych aktov, a to územného rozhodnutia a stavebného povolenia, a zlegalizoval teda iba užívací vzťah žalovaného do dňa dátumu stanoveného ako zánik záhradkovej osady a zánik doby povolenia stavby. Nesúhlasil však s právnym názorom žalovaného, že tento nájomný vzťah nemožno skončiť iným spôsobom ako sa uvádza v § 3 ods. 2 uvedeného zákona, pretože uvedené ustanovenie upravuje iba výpovedné dôvody zo strany vlastníka pozemku, čo však neznamená, že k zániku nájomného vzťahu nemôže dôjsť zo strany nájomcu, prípadne uplynutím zjednanej doby nájmu. Nájomný vzťah, ktorý vznikol zo zákona, bol zároveň časovo obmedzený individuálnym správnym aktom vo forme územného rozhodnutia a rovnako aj doba povolenej existencie stavby bola určená a obmedzená individuálnym správnym aktom. Vyhodnotil, že výpoveď nájmu zo strany spoluvlastníkov pozemku listami zo 04.12. a 06.12.2012 sú neplatné, lebo nájomný pomer skončil už skôr, a to k dátumu 31.12.2010 na základe postupu zo strany záhradkárskej organizácie a jej členov, pričom tento postup bol výsledkom rozhodnutia prijatého na členskej schôdzi. Aj z listu žalovaného, adresovaného žalobcovi v 1. rade vyplýva, že skončenia práva užívania záhradky si bol vedomý.

11. Skutočnosť, že záhradná chatka má určitú hodnotu, nemôže na rozhodnutí súdu nič zmeniť, pretože bol to žalovaný, ktorý napriek znalosti veci, územného rozhodnutia a stavebného rozhodnutia, k stavbe chatky trvalého charakteru pristúpil. Keďže odstránenie stavby vyžaduje určitý čas pre logistické zabezpečenie tejto povinnosti rozhodol súd o jej odstránení v časovej lehote 4 mesiacov od právoplatnosti rozsudku. Zároveň v druhej časti navrhovaného petitu súd žalobu zamietol, pretože na takéto určenie práva v prospech žalobcov neexistuje opora v hmotnom práve. Vzhľadom na to, že žalobcovia druhým petitom navrhovali to, čo priamo vyplýva z § 191 ods.1 Exekučného poriadku, nepovažoval súd výrok II. tohto rozsudku za neúspech žalobcov.

12. O trovách konania rozhodol podľa ust. § 255 ods. 1 v spojení s § 262 ods. 1 CSP.

13. Proti výroku I. a III. uvedeného rozsudku v zákonom stanovenej lehote podal odvolanie žalovaný. Odvolanie odôvodnil ust. § 365 ods. 1 písm. h) CSP. Poukázal na svoje písomné vyjadrenie zo dňa 24.02.2021, na ktoré sa v plnom rozsahu odvolal. Opätovne poukázal na skutočnosť, že Územné rozhodnutie MsNV E. zo dňa 20.12.1985 č. Výst. XXXX/XX-DJ, ako aj Rozhodnutie MsNV zo dňa 05.09.1988 č. Výst. XXXX/XXXX-Št, na podklade ktorých bola na súčasnej parcele E KN č. XXXX/X v k.ú. E. zriadená Záhradková osada U., vychádzali z toho, že na túto parcelu sa vzťahovala stavebná uzávera v súvislosti s výstavbou hnedej varianty diaľnice D1 v úseku E. západ - E. juh, avšak tento variant sa nikdy nerealizoval. Rovnako sa na tejto parcele nerealizovala investičná výstavba v zmysle vtedy platných ustanovení zákona č. 109/1964 Zb. Hospodársky zákonník v znení neskorších predpisov, resp. podľa iného všeobecne záväzného právneho predpisu. V zmysle podmienky č. 10 Rozhodnutia MsNV E. zo dňa 05.09.1988 č. Výst. XXXX/XXXX-Št však boli záhradkári povinní odstrániť stavby postavené na súčasnej parcele E KN č. XXXX/X v k.ú. E. iba v prípade inej investičnej výstavby na predmetnom pozemku. Teda povinnosť vlastníkov stavieb tieto odstrániť z predmetnej parcely je v zmysle uvedeného rozhodnutia podmienená realizáciou inej investičnej výstavby, ku ktorej však nikdy nedošlo. Na základe uvedeného mal žalovaný za to, že dôvod dočasnosti uvedených rozhodnutí odpadol. Vtedajší Okresný úrad v E., odbor pozemkový, poľnohospodárstva a lesného hospodárstva, začal konanie na vyporiadanie vlastníctva v záhradkovej osade U. podľa ust. § 7 zákona o užívaní pozemkov v zriadených záhradkových osadách, ktoré riadne prebiehalo až do roku 2012. Ak by mal byť skutočne právne platný záver o dočasnosti záhradkovej osady U. prezentovaný žalobcami, tak by neboli splnené podmienky na začatie konania podľa § 7 zákona č. 64/1997 Zb. o užívaní pozemkov v zriadených záhradkových osadách, resp. príslušný správny orgán mal toto konanie z uvedeného dôvodu zastaviť, k čomu však nedošlo, nakoľko konanie bolo zastavené z dôvodu, že časť pôvodných užívateľov zobralo svoj návrh na začatie konania späť. Preto neobstojí názor súdu prvej inštancie, že žalovanému muselo byť zrejmé, že svoju záhradku nebude užívať na dobu neurčitú, nakoľko zákonodarca prijatím zákona o užívaní pozemkov v zriadených záhradkových osadách vytvoril žalovanému právny rámec na to, aby mal možnosť stať sa vlastníkom ním užíwanej a obrábanej časti parcely E KN č. XXXX/X v k.ú.

E.. Žalovaný túto možnosť využil, podieľal sa na iniciovaní príslušného konania, ktoré však bez jeho zavinenia neprineslo očakávaný výsledok v podobe nadobudnutia vlastníckeho práva k jeho záhradke.

14. Žalovaný mal za to, že súd nesprávne interpretuje účinky a následky vzniku nájomného vzťahu medzi vlastníkom a užívateľom pozemku podľa ust. § 3 ods. 1 zákona o užívaní pozemkov v zriadených záhradkových osadách. Za nesprávne považuje aj právny názor súdu vo vzťahu k spôsobom zániku nájomného vzťahu, nakoľko názor súdu prezentovaný v bode 10.3 odôvodnenia rozsudku je v priamom rozpore s platnou a účinnou právnou úpravou. Podľa ust. § 2 ods. 2 č. 64/1997 Zb. sa na účely tohto zákona užívateľom rozumie člen záhradkárskej organizácie. Nájomný vzťah podľa § 3 ods. 1 zákona č. 64/1997 Zb tak vznikol medzi vlastníkom pozemku a konkrétnym záhradkárom, nie záhradkárskou organizáciou. Zároveň podľa ust. § 3 ods. 3 a 4 je vlastník pozemku povinný užívateľovi poskytnúť náhradu za stavby a trvalé porasty, ako aj za podiel na zariadeniach vybudovaných na spoločných pozemkoch. Poukázal aj na právne závery Ústavného súdu SR v náleze zo dňa 30.05.2001 sp. zn. PL. ÚS 17/00, ktorý sa zaoberal otázkou namietaného nesúladu zákona č. 64/1997 Zb. s Ústavou SR, a ktorým bol vyslovený nesúlad s Ústavou SR, pričom tento nález obsahuje podrobnú analýzu zákona č. 64/1997 Zb., ako aj problematiky právnej úpravy záhradkových osád ako takých. Tento nález uvádza, že zákon č. 64/1997 Zb. v podstate rezignoval na celkovú prioritu vlastníckeho práva doterajších vlastníkov k pozemkom v zriadených záhradkových osadách bez ohľadu na doterajší spôsob ich využívania, ale naopak uprednostnil existujúce užívacie práva k pozemku využívanému záhradkárskym spôsobom, ako aj právnu istotu ich doterajších užívateľov. Výpoveď z takéhoto vzťahu je podmienená splnením dvoch zákonných podmienok, a to, že musí ísť o vlastníka pozemku a užívateľ tohto pozemku si neplní svoje povinnosti tak, ako sú špecifikované pod pís. a) až d) § 3 zákona č. 64/1997 Zb. Ďalším spôsobom riešenia vlastníctva k pozemkom v zriadených záhradkových osadách je zánik vlastníckeho práva pôvodného vlastníka v dôsledku konania podľa ust. § 7 a nasl. zákona č. 64/1997 Zb. V takomto prípade môžu vlastníci žiadať náhradné pozemky vo výmere a kvalite zodpovedajúcej ich pôvodným pozemkom, alebo o poskytnutie náhrady v peniazoch. Konanie sa začína na návrh nadpolovičnej väčšiny užívateľov, ktorí užívajú nadpolovičnú väčšinu plochy a prislúchajúci podiel z výmery spoločných pozemkov. Na základe návrhu nadpolovičnej väčšiny užívateľov dochádza k celkovému vyporiadaniu vlastníctva k všetkým pozemkom v zriadenej záhradkárskej osade, t.j. aj vo vzťahu k tým užívateľom, ktorí netvorili súčasť nadpolovičnej väčšiny potrebnej na začatie konania podľa § 7 ods. 1 zákona č. 64/1997 Zb. Na základe uvedeného mal za to, že k pozemku, na ktorom je postavená záhradná chatka v jeho vlastníctve má na podklade ex lege nájomného vzťahu platný titul mať na tomto pozemku postavenú stavbu záhradnej chatky, preto nie sú splnené podmienky na odstránenie záhradnej chatky v zmysle návrhu žalobcov. Navrhol, aby odvolací súd rozhodnutie súdu prvej inštancie zmenil tak, že žalobu v celom rozsahu zamietne.

15. Žalobcovia vo svojom vyjadrení k odvolaniu uviedli, že tvrdenie žalovaného, že jeho nájomný vzťah k parcele registra E KN č. XXXX/X v k.ú. E. trvá, je v rozpore s tvrdením žalovaného, ktoré uviedol v návrhu na vydanie neodkladného opatrenia v konaní vednom na Okresnom súde Prešov pod sp. zn. 14C/41/2018. V návrhu na vydanie neodkladného opatrenia žalovaný uviedol, že k užívaniu tejto parcely nemá žiaden právny titul. Zároveň túto skutočnosť mal za nespornú aj Okresný súd Prešov v konaní vednom pod sp.zn. 14C/41/2018 a Krajský súd v Prešove v odvolacom konaní vednom pod sp. zn. 12Co/13/2019, v ktorom súd uložil žalovanému, v postavení žalobcu povinnosť podať žalobu o zriadenie vecného bremena za účelom umožnenia prístupu k predmetnej parcele. Tvrdenie žalovaného o existencii nájomného vzťahu vyvracia aj skutočnosť, že žalovaný neplatí ani daň z nehnuteľnosti. Zároveň v liste zo dňa 17.10.2013 žalovaný jasne a zrozumiteľne uvádza, že záhradku mal v osade U. v dočasnom užívaní a žiada o možnosť postupného vypratania záhradky. Vzhľadom na uvedené považujú jeho tvrdenia o existencii nájomného vzťahu za rozporné s jeho predchádzajúcimi písomnými vyjadreniami a úkonmi. Žalobcovia preto považujú nájomný vzťah za ukončený. Navrhli, aby odvolací súd rozhodnutie súdu prvej inštancie v napadnutej časti ako vecne správne potvrdil.

16. Žalovaný k replike žalobcov k jeho odvolaniu uviedol, že predmetom súdneho konania vedného pod sp. zn. 14C/41/2018 bol návrh žalovaného na nariadenie neodkladného opatrenia spočívajúceho v práve prechodu a prejazdu cez parcelu E KN č. XXXX/X. v k.ú. E., nakoľko žalobca v 1. rade dlhodobo znemožňoval žalovanému prístup k jeho záhradnej chatke postavenej na tejto parcele. Predmetom týchto súdnych konaní tak bola iba dočasná úprava pomerov medzi sporovými stranami. Čo sa týka žalujúcou stranou tvrdenej dočasnosti stavby, žalovaný poukázal na skutočnosť, že v danej lokalite došlo k zmene pomerov, v dôsledku ktorej dočasná stavba predmetnej záhradnej chatky odpadla. Túto

skutočnosť však súd prvej inštancie ani odvolací súd v konaniach neskúmali, nakoľko išlo o dočasnú úpravu pomerov medzi sporovými stranami. Na základe uvedeného trval na svojom návrhu uvedenom v jeho odvolaní.

17. Žalobcovia k vyjadreniu žalovaného uviedli, že nesúhlasia s tvrdením žalovaného, podľa ktorého dočasnosť stavby odpadla z dôvodu zmeny pomerov v lokalite. Dočasnosť stavby bola určená rozhodnutím príslušného orgánu a k zmene dočasnosti stavby žiadnym právne relevantným spôsobom nedošlo. V ďalšom poukázali na terajšiu účelovosť tvrdení žalovaného, lebo z listu zo dňa 17.10.2013 je zrejmé, že žalovaný si je vedomý skutočnosti, že nemá žiaden právny titul užívať pozemok, na ktorom stojí chatka a ani chatku. Navrhli, aby odvolací súd rozhodnutie súdu prvej inštancie v napadnutej časti potvrdil.

18. Krajský súd v Prešove ako súd odvolací (§ 34 CSP) po zistení, že odvolanie bolo podané v zákonom stanovenej lehote (§ 362 ods. 1 CSP), oprávnenou osobou (§ 359 CSP), proti rozhodnutiu, proti ktorému je odvolanie prípustné (§ 355 CSP), preskúmal rozhodnutie v napadnutom rozsahu, ako aj konanie mu predchádzajúce v zmysle zásad vyplývajúcich z ust. § 379 a nasl. CSP bez nariadenia ústneho pojednávania (§ 385 CSP a contrario) a dospel k záveru, že odvolanie žalovaného nie je dôvodné.

19. Z dispozičnej zásady v odvolacom konaní vyplýva, že odvolací súd vec prejedná v medziach, v ktorých sa odvolateľ domáha prieskumu. Vymedzením rozsahu napadnutia rozhodnutia súdu prvej inštancie odvolateľ vymedzuje to, akých výrokov sa týka suspenzívny účinok odvolania a zároveň stanovuje medze, v ktorých je odvolací súd oprávnený a povinný rozhodnutie súdu prvej inštancie preskúmať.

20. Žalovaný odvolaním napadol výrok, ktorým súd zaviazal žalovaného odstrániť na vlastné náklady stavbu záhradnej chatky z pozemku parcely registra E KN č. XXXX/X k.ú. E., zapísanej na LV č. XXXX, a to do štyroch mesiacov od právoplatnosti tohto rozsudku a súvisiaci výrok o trovách konania. Predmetom prieskumu tak boli iba výroky I. a III., a preto rozsudok vo výroku II., ktorým bola v prevyšujúcej časti žaloba zamietnutá, sa stal právoplatným v zmysle ust. § 367 ods. 2 CSP.

21. Keďže žalovaný v odvolacom konaní namietal nesprávne právne posúdenie veci čo do výroku, ktorým mu uložil povinnosť odstrániť na vlastné náklady stavbu záhradnej chatky, odvolací súd v uvedenom rozsahu podrobil prieskumu rozsudok so zameraním, či súd prvej inštancie aplikoval na zistený skutkový stav príslušné právne predpisy, či svoje rozhodnutie týmto smerom riadne odôvodnil s tým, že v odôvodnení rozhodnutia nemusí byť daná odpoveď na každú námietku alebo argument, ale iba na tie, ktoré majú rozhodujúci význam pre rozhodnutie (viď rozhodnutie Ústavného súdu SR sp. zn. II. ÚS/78/05).

22. Odvolací súd uvádza, vo vzťahu k výroku I. rozhodnutia súdu prvej inštancie, že súd správne zistil skutkový stav a zo zistených skutočností bol vyvodený správny právny záver. Preto si odvolací súd osvojuje odôvodnenie napadnutého rozsudku v uvedenej časti, na ktoré v plnom rozsahu odkazuje a sa s ním stotožňuje v zmysle ust. § 387 ods. 2 CSP. Len na zdôraznenie správnosti rozsudku v uvedenej časti a k odvolacím dôvodom uvádza nasledovné.

23. K v odvolaní tvrdenému nesprávne právne posúdeniu veci odvolací súd uvádza, že nesprávnym právnym posúdením veci je omyl súdu pri aplikácii práva na zistený skutkový stav. O nesprávnu aplikáciu právnych predpisov ide vtedy, ak súd nepoužil správny právny predpis alebo ak síce aplikoval správny právny predpis, nesprávne ho ale interpretoval, alebo ak zo správnych skutkových záverov vyvodil nesprávne právne závery (viď uznesenie NS SR z 27.07.2011, sp. zn. 7Cdo/7/2010).

24. Odvolací súd iba na zvýraznenie správnosti, ako aj k odvolacím dôvodom uvádza, že nebolo možné nevyhovieť žalobe v časti, ktorou sa žalobcovia domáhali odstránenia stavby záhradnej chatky na náklady žalovaného. Aj súd odvolací, rovnako ako prvoinštančný súd je toho názoru, že záhradkárska osada bola zriadená na dobu určitú a právo stavby žalovaného bolo tiež obmedzené dobou určitou, a to dobou uvedenou v stavebnom povolení a dobou existencie záhradkovej osady. Odvolací súd sa preto stotožňuje s názorom, že nájomný pomer skončil ku dňu 01.01.2000 uplynutím doby povoleného trvania stavby.

25. V odvolaní odvolateľ poukázal na nález Ústavného súdu SR zo dňa 30.05.2001 sp. zn. PL. ÚS/17/00, v ktorom uviedol, že ak vlastníak pozemku nespĺňa zákonné kritériá výmery pozemkov, ktoré ho oprávňujú k výpovedi, resp. ak užívateľ plní svoje záväzky z ex lege nájomného vzťahu riadne, vlastníak pozemku takýto nájomný vzťah vypovedať nemôže a zákonný nájom v takomto prípade doterajšiemu užívateľovi pozemku umožňuje jeho využívanie až do doby, kedy dôjde k jeho zániku iným zákonom stanoveným spôsobom. V tejto súvislosti odvolací súd poukazuje na závery súdu prvej inštancie, s ktorými sa v celom rozsahu stotožňuje, a to, že podľa rozhodnutia Mestského národného výboru v E. zo dňa 05.09.1988, Výst. XXXX/XXXX - Št. o zmene rozhodnutia vo využití územia sa v záhradkárskej osade povolila výstavba podpivničených chatiek a osada do 01.01.2000, pričom po uplynutí stanovenej doby je stavebník povinný záhradkársku chatu odstrániť na vlastné náklady, pokiaľ užívací režim nebude predĺžený.

26. Vo vyššie uvedenom nálezu Ústavný súd SR uviedol, že: „...v prípade zákonného nájmu podľa § 3 ods. 1 zákona o záhradkových osadách nemožno hovoriť o nútenom obmedzení vlastníckeho práva v zmysle čl. 20 ods. 4 Ústavy, nakoľko tento (a predovšetkým) je potrebné chápať iba ako dočasné opatrenie, cieľom ktorého je preklenúť medziobdobie medzi zánikom existujúceho právneho režimu užívania pozemkov v zriadených záhradkových osadách (v dôsledku vypustenia § 22 ods. 3 zákona o pôde) a vznikom vlastníckeho vzťahu užívateľov k týmto pozemkom na základe konania podľa § 7 ods. 1 zákona o záhradkových osadách. V tomto smere je ho potrebné posudzovať v úzkej súvislosti s konaním podľa § 7 ods. 1 zákona o záhradkových osadách, nakoľko vytvára jeden z predpokladov jeho reálneho uskutočnenia. V dôsledku uvedeného sa inštitútom zákonného nájmu ani nesleduje ten verejný záujem, ktorý je typický a obvyklý pre nútené obmedzenie vlastníckeho práva, resp. vyvlastnenie podľa čl. 20 ods. 4 ústavy. V dôsledku uvedeného preto ani trvanie zákonného nájmu nie je obmedzené existenciou a dobou trvania verejného záujmu, ale naplnením podmienok, ktoré majú vplyv na jeho ďalšie trvanie (tak ako sú upravené v príslušných ustanoveniach zákona o záhradkových osadách), t.j. jeho výpoveďou zo strany vlastníka pozemku, resp. rozhodnutím okresného úradu o schválení projektu pozemkových úprav.“

27. Z uvedeného jednoznačne vyplýva, že v tomto prípade zákonný nájom skončil uplynutím doby uvedenej v rozhodnutí Mestského národného výboru v E. zo dňa 05.09.1988, ktorým bola osada povolená do 01.01.2000 a skutočnosť, že na uvedenej parcele nedošlo k realizácii investičnej výstavby nie je rozhodujúcou, keďže nedošlo k predĺženiu doby užívania v zmysle bodu 11. uvedeného rozhodnutia. Odvolací súd ešte dodáva, že iná by bola situácia, ak by pokračovalo konanie podľa § 7 z. č. 64/1997 Z.z., ktoré síce začalo, ale nebolo ukončené meritórnym rozhodnutím, ktorým by sa upravil právny vzťah k dotknutým pozemkom. Uvedené konanie bolo zastavené po rozhodnutí členov záhradkárskej osady U. nepokračovať v konaní. Významnou skutočnosťou bolo aj to, že záhradkárska osada U. zanikla, preto žalovaného nie je možné považovať za jej člena, na ktorého sa preto nemôže aplikovať z. č. 64/1997 Z.z. o užívaní pozemkov v zriadených záhradkových osadách. Bolo preto nutné poskytnúť súdnu ochranu žalobcom, ako vlastníkom parcely T. č. XXXX/X k. ú. E., na ktorej stojí záhradná chatka žalovaného.

28. Judikatúra súdov vrátane európskeho súdu nevyžaduje, aby na každý argument strany (účastníka) bola daná odpoveď v odôvodnení rozhodnutia (porov. rozsudok Georgiadis proti Grécku z 29. mája 1997, sťažnosť č. 21522/93, Zbierka rozsudkov a rozhodnutí 1997-III; rozsudok Higginsová a ďalší proti Francúzsku z 19. februára 1998, sťažnosť č. 20124/92, Zbierka rozsudkov a rozhodnutí 1998-I; uznesenie Ústavného súdu Slovenskej republiky z 23. júna 2004 sp. zn. III. ÚS 209/04). Odvolací súd so zreteľom na vyššie uvedené má za to, že rozsudok súdu prvej inštancie čo do výroku I. zodpovedá kritériám daných v ustanovení § 220 ods. 2 CSP. Z rovnakých dôvodov nepovažoval za potrebné zaoberať sa ostatnými odvolacími námietkami žalobcu, ktoré nemohli spôsobiť zmenu či už právneho posúdenia veci alebo zmenu rozhodnutia v napadnutom rozsahu ako takú.

29. Preto odvolací súd vychádzajúc z dôvodov, ktoré uviedol, rozsudok súdu prvej inštancie vo výroku I. ako vecne správny podľa § 387 ods. 1 a 2 CSP potvrdil.

30. Pokiaľ ide o výrok III. o nároku na náhradu trov konania v rozsahu 100 % v prospech žalobcov, odvolací súd ho vyhodnotil ako predčasný, keďže prvoinštančný súd nezohľadnil vo výroku o celkovom nároku na náhradu trov konania tú skutočnosť, že žalovaný mal v druhom výroku rozsudku úspech, pričom zjavne neprihliadol na pomer úspechu dosiahnutý žalovaným podľa tohto výroku rozsudku. Sú

prvej inštancie svoje rozhodnutie odôvodnil tým, že žalobcovia druhým petitom navrhovali to, čo vyplýva z § 191 ods. 1 Exekučného poriadku, preto výrok II. rozsudku nepovažoval za neúspech žalobcov, nakoľko by podľa jeho názoru išlo o prílišný formalizmus. Predmetný výrok o nároku na náhradu trov konania odvolací súd pokladá za predčasný a rozporný s § 255 ods.1 CSP, podľa ktorého za úspech, resp. neúspech v konaní nie je možné posudzovať iba pomer úspechu vo výroku, ktorým súd vyhovel žalobe a nevziať do úvahy aj zamietnutý nárok (v tomto prípade čo do výroku II.). Je tak povinný zohľadniť celkový pomer úspechu, resp. neúspechu, čo znamená vyhodnotenie pomeru úspechu, resp. neúspechu pri každej časti petitu jednotlivo, a zároveň v celom súhrne žalobou uplatnených nárokov.

31. Odvolací súd poukazuje na uznesenie Ústavného súdu SR z 30. septembra 2014, sp. zn. II. ÚS 599/2014, podľa ktorého nie je povinnosťou všeobecných súdov pri rozhodovaní o náhrade trov konania prihliadnuť na dôvod zamietnutia žaloby vo veci samej. Z pohľadu náhrady trov konania je podstatné, či bola strana sporu neúspešná, resp. v akom rozsahu bola neúspešná. V tejto súvislosti sa nejaví ako podstatné, že či žaloba bola zamietnutá pre nedostatok naliehavého právneho záujmu na požadovanom určení alebo pre vecnú neopodstatnenosť žalobného nároku.

32. Z uvedených dôvodov musel odvolací súd rozhodnutie súdu prvej inštancie zrušiť vo výroku III. o nároku na náhradu trov konania, pretože je výsledkom nesprávneho právneho posúdenia, a preto nemôže byť považované za správne. Z uvedených dôvodov odvolací súd vrátil vec súdu prvej inštancie v tejto časti na ďalšie konanie.

33. Úlohou súdu prvej inštancie bude opätovne rozhodnúť o trovách prvoinštančného a odvolacieho konania podľa ustanovenia § 396 ods. 3 CSP, keďže rozhodnutie súdu prvej inštancie bolo vo výroku o náhrade trov konania zrušené a vrátené súdu na ďalšie konanie, pričom prihliadne na pomer úspechu strán sporu a zároveň vyhodnotí, či u nich neexistujú dôvody hodné osobitného zreteľa podľa § 257 CSP.

34. Toto rozhodnutie bolo prijaté senátom Krajského súdu v Prešove v pomere hlasov 3:0.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku odvolanie nie je prípustné.

Poučenie o dovolaní: Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa. (§ 419 Civilného sporového poriadku, v ďalšom texte už len „CSP“)

Dovolanie je prípustné proti každému rozhodnutiu odvolacieho súdu vo veci samej alebo ktorým sa konanie končí, ak

- a) sa rozhodlo vo veci, ktorá nepatrí do právomoci súdov,
- b) ten, kto v konaní vystupoval ako strana, nemal procesnú subjektivitu,
- c) strana nemala spôsobilosť samostatne konať pred súdom v plnom rozsahu a nekonal za ňu zákonný zástupca alebo procesný opatrovník,
- d) v tej istej veci sa už prv právoplatne rozhodlo alebo v tej istej veci sa už prv začalo konanie,
- e) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd, alebo
- f) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces (§ 420 CSP).

Dovolanie je prípustné proti rozhodnutiu odvolacieho súdu, ktorým sa potvrdilo alebo zmenilo rozhodnutie súdu prvej inštancie, ak rozhodnutie odvolacieho súdu záviselo od vyriešenia právnej otázky,

- a) pri ktorej riešení sa odvolací súd odklonil od ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu,
- b) ktorá v rozhodovacej praxi dovolacieho súdu ešte nebola vyriešená alebo
- c) je dovolacím súdom rozhodovaná rozdielne.

Dovolanie v prípadoch uvedených v odseku 1 nie je prípustné, ak odvolací súd rozhodol o odvolaní proti uzneseniu podľa § 357 písm. a) až n). (§ 421 ods. 1 a 2 CSP)

Dovolanie podľa § 421 ods. 1 nie je prípustné, ak

- a) napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení neprevyšuje desaťnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada,
 - b) napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení v sporoch s ochranou slabšej strany neprevyšuje dvojnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada,
 - c) je predmetom dovolacieho konania len príslušenstvo pohľadávky a výška príslušenstva v čase začatia dovolacieho konania neprevyšuje sumu podľa písmen a) a b).
- Na určenie výšky minimálnej mzdy v prípadoch uvedených v odseku 1 je rozhodujúci deň podania žaloby na súde prvej inštancie. (§ 422 ods. 1 a 2 CSP)

Dovolanie len proti dôvodom rozhodnutia nie je prípustné. (§ 423 CSP)

Dovolanie sa podáva v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy.

Dovolanie je podané včas aj vtedy, ak bolo v lehote podané na príslušnom odvolacom alebo dovolacom súde. (§ 427 ods. 1 a 2 CSP)

V dovolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania ustanovených v § 127 Ods. 1 C. s. p. (ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje a podpísania) uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa toto rozhodnutie napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (dovolacie dôvody) a čoho sa dovolateľ domáha (dovolací návrh). (§ 428 CSP).

Dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom.

Povinnosť podľa odseku 1 neplatí, ak je

- a) dovolateľom fyzická osoba, ktorá má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,
- b) dovolateľom právnická osoba a jej zamestnanec alebo člen, ktorý za ňu koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,
- c) dovolateľ v sporoch s ochranou slabšej strany podľa druhej hlavy tretej časti tohto zákona zastúpený osobou založenou alebo zriadenou na ochranu spotrebiteľa, osobou oprávnenou na zastupovanie podľa predpisov o rovnakom zaobchádzaní a o ochrane pred diskrimináciou alebo odborovou organizáciou a ak ich zamestnanec alebo člen, ktorý za ne koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa. (§ 429 CSP)

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže dovolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie dovolania. (§ 430 CSP).