

Súd: Krajský súd Prešov  
Spisová značka: 26Co/8/2024  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8322202689  
Dátum vydania rozhodnutia: 30. 09. 2025  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Jana Jančíková  
ECLI: ECLI:SK:KSPO:2025:8322202689.1

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Prešove v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Jany Jančíkovej a členov senátu JUDr. Viery Kandrikovej a JUDr. Marianny Hirkovej, v spore žalobcu: A. B. C. D., so sídlom E. XXX/X, XXX XX B. C. D., zastúpená F. G. G. H., I. & J., K.. L. o., so sídlom E. XX, XXX XX B., IČO: XX XXX XXX proti žalovanému: Constructing - stav s. r. o., so sídlom Koškovce 155, 067 12 Koškovce, IČO: 45 893 144, zastúpená: G. I. M., advokátom, so sídlom B. XXX, XXX XX E., o odstránenie neoprávnenej stavby, o odvolaní žalovaného proti rozsudku Okresného súdu Humenné č. k. 21C/117/2022 - 171 zo dňa 31.10.2023, takto

### rozhodol:

I. Mení rozsudok súdu prvej inštancie tak, že žalobu zamieťa.

II. P r i z n á v a žalovanému voči žalobcovi nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100% s tým, že o výške náhrady rozhodne súd prvej inštancie samostatným uznesením.

### odôvodnenie:

1. Okresný súd Humenné (ďalej len ako „súd prvej inštancie“) rozsudkom č. k. 21C/117/2022 - 171 zo dňa 31.10.2023 v I. výroku uložil žalovanému povinnosť odstrániť rozostavanú stavbu „Zariadenie sociálnych služieb - denný stacionár B. C. D.“ nachádzajúcu sa na pozemku vo vlastníctve žalobcu, parc. č. D. B. XXX, obec B. C. D., katastrálne územie obce B. C. D., okres E. zapísanom na liste vlastníctva č. XXXX, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o výmere 5 683 m<sup>2</sup>, ktorú tvoria stavebné materiály v rozsahu

- murivo nosné YTONG P+D s úchopnou kapsou na MC-5, hrúbka 375 mm, spolu 35,182m<sup>3</sup>,
- murivo nosné YTONG P+D s úchopnou kapsou na MC-5, hrúbka 300 mm, spolu 50,102m<sup>3</sup>,
- murivo nosné YTONG P+D s úchopnou kapsou na MC-5, hrúbka 250 mm, spolu 35,182m<sup>3</sup>,
- murivo nosné YTONG P+D s úchopnou kapsou na MC-5, hrúbka 375 mm, spolu 11,301m<sup>3</sup>,
- keramické preklady HELUZ : š. 145 mm, dĺ. 1250 mm, spolu 28 ks,
- keramické preklady HELUZ : š. 145 mm, dĺ. 2750 mm, spolu 2 ks,
- keramické preklady HELUZ : š. 145 mm, dĺ. 3000 mm, spolu 2 ks,
- zárubňa oceľová CGU 80x197x10 cm, spolu 6 ks,
- zárubňa oceľová CGU 90x197x10 cm, spolu 8 ks

a to na vlastné náklady najneskôr do 60 dní od nadobudnutia právoplatnosti tohto rozsudku; a v II. výroku žalobcovi priznal voči žalovanému nárok na náhradu trov konania v celom rozsahu.

2. Súd prvej inštancie z predložených listinných dôkazov zistil skutkový stav:

- A. B. C. D. ako príslušný stavebný úrad vydal dňa 18.07.2009 stavebné povolenie, ktorým povolil stavebníkovi J. L. K. - N. stavbu „Zariadenie sociálnych služieb - Denný stacionár B. C. D.: SO 01 Sociálne zariadenie, SO 02 Spevnené plochy, SO 03 Kanalizačná prípojka + lapol tuku, SO 04

Vodovodná prípojka, SO 05 Plynové odberné zariadenie, SO 06 NN prípojka, SO 06.1 Stavebná NN prípojka, SO 07 VN - Trafostanica, SO 07.1a Úprava VN vedenia pre TS 0140-0007, SO 07.1b VN prípojka pre novú KTS, SO 07. Úprava NN rozvodov“ na pozemkoch p. č. KN - líniová stavba - XXX, XXXX/X v k. ú. B. C. D.. Stavebné povolenie nadobudlo právoplatnosť a vykonateľnosť dňa 21.08.2009.

- rozsudkom Okresného súdu Humenné, sp. zn. 7C/3/2020-66 zo dňa 09.12.2020 bolo určené, že žalobca je vlastníkom nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v katastrálnom území obce B. C. D., okres E., katastrálne územie B. C. D., zapísanej na LV č. XXXX, parcela D. O. XXX, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 5683 m<sup>2</sup>.

- výzvou zo dňa 22.11.2021 žalobca ako vlastníak pozemku vyzval žalovaného na vypratanie pozemku od zvyškov stavebného materiálu, a to v lehote 90 dní od doručenia tejto výzvy.

- z oznámenia k žiadosti o súčinnosť exekútorského úradu zo dňa 07.05.2021 vyplýva, že dňa 24.10.2014 sa v sídle exekútorského úradu konala dražba nehnuteľnosti stavby nezapisanej na liste vlastníctva nachádzajúca sa na parcele D. č. XXX kat. územie B. C. D. a bol udelený príklep splnomocnenému zástupcovi vydražiteľa – žalovanému.

- zo zápisnice o spísaní opätovného návrhu na vykonanie exekúcie vyplýva, že žalovaný podal návrh na vykonanie exekúcie pre vymáhaný nárok 74.174,37 eur s príslušenstvom voči povinnému J. L. K. - N..

- zo znaleckého posudku č. XX/XXXX vyplýva, že všeobecná hodnota rozostavanej budovy - Sociálne zariadenie bez súp. čísla na parc. č. XXX/X, k. ú. B. C. D. je 111.570,65 eur.

3. K právnenmu stavu súd prvej inštancie citoval ust. § 126 a § 135c Občianskeho zákonníka a § 1 ods. 2 zákona č. 369/1990 Z. z. o obecnom zriadení.

4. Súd prvej inštancie považoval žalobu za dôvodnú v celom rozsahu, pričom na spor použil ustanovenia, ktoré navrhoval právny zástupca žalobcu, konkrétne zákonné ustanovenie § 135c ods. 1 Občianskeho zákonníka. Súd prvej inštancie uznal, že táto stavba je neoprávnená stavba a nachádza sa na cudzom pozemku, preto sa vlastníak môže domáhať toho, čoho sa domáhal v zmysle zákona. Súd prvej inštancie tiež poukázal na to, že je rozdiel tzv. stavebné konanie, keď štát preniesol časť svojej štátnej právomoci na orgány samosprávy, a je rozdiel v oblasti tých vzťahov podľa Občianskeho zákonníka medzi vlastníkom stavby a vlastníkom pozemku, na ktorom je stavba postavená, preto sa rozlišujú aj súkromnoprávne vzťahy a verejnoprávne vzťahy. Podľa názoru súdu prvej inštancie v tomto prípade sa jedná jednoznačne o neoprávnenú stavbu podľa Občianskeho zákonníka, preto žalobca mal právo domáhať sa odstránenia stavby. Súd prvej inštancie sa nestotožnil s obranou žalovaného, že sa nejedná o neoprávnenú stavbu vzhľadom na predchádzajúci proces, stavebné povolenie a výstavbu.

5. O trovách konania súd prvej inštancie rozhodol podľa ust. § 255 CSP a nárok na náhradu trov konania priznal plne úspešnému žalobcovi.

6. Proti rozsudku podal odvolanie žalovaný, ktorý považuje tento rozsudok za nesprávny, nedostatočne odôvodnený a preto nepreskúmateľný. Podľa žalovaného súd prvej inštancie neúplne zistil skutkový stav, dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam, rozhodnutie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci a súd prvej inštancie nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces.

6.1 Žalovaný v odvolaní uviedol, že súd prvej inštancie len minimálnym spôsobom sa vysporiadal s množstvom skutkových okolností, ktoré vníma ako zásadné, rozhodnutie oprel výlučne o skutkové tvrdenia žalobcu a ním predložené dôkazy, ktoré považoval za nesporné a dokázané. S poukazom na ustanovenie § 220 ods. 2 Civilného sporového poriadku žalovaný namietal, že súd prvej inštancie sa týmto neriadil a rozhodnutie nedosahuje kvalitu súdneho rozhodnutia tak, aby bolo rešpektované právo strany na spravodlivý proces.

6.2 V ďalšom bode odvolania žalovaný namietal právne posúdenie veci, kedy súd prvej inštancie aplikoval ustanovenie § 135c Občianskeho zákonníka, pričom podľa jeho názoru v prípade rozostavanej

stavby nachádzajúcej sa na pozemku vo vlastníctve žalobcu sa nejedná o neoprávnenú stavbu vzhľadom na to, že na jej vybudovanie bolo stavebníkovi vydané stavebné povolenie, pričom stavba bola postavená na pozemku, ktorý bol v čase vydania stavebného povolenia, ako aj v čase vzniku stavby, v právnom slova zmysle vo výlučnom vlastníctve stavebníka. Neoprávnenou stavbou sa podľa žalovaného pritom rozumie stavba postavená na cudzom pozemku bez toho, aby mal stavebník k takému pozemku vlastnícke alebo iné právo, ktoré by ho oprávňovalo na pozemku postaviť si stavbu, avšak stavebník bol na základe kúpnej zmluvy vlastníkom pozemku parc. č. XXX v katastrálnom území B. C. D., o čom jednoznačne svedčil aj zápis v katastri nehnuteľností. Napriek tomu, že Okresný súd Humenné rozsudkom sp. zn. 7C/3/2020 zo dňa 09.12.2020 rozhodol, že žalobca je vlastníkom predmetnej nehnuteľnosti, z uvedeného rozhodnutia je pre žalovaného zrejmé, že pri prevádzaní predmetného pozemku na stavebníka J. L. K. - N. nedošlo k žiadnemu pochybeniu zo strany stavebníka, ale práve zo strany žalobcu, nakoľko pred samotným uzatvorením kúpnej zmluvy mal absentovať predchádzajúci súhlas obecného zastupiteľstva, čo malo za následok to, že Okresný súd Humenné určil, že vlastníkom pozemku pod rozostavanou stavbou je žalobca. Podľa žalovaného oprávnenosť stavby sa pritom musí vždy posudzovať podľa právnej úpravy v okamihu vzniku stavby ako veci v právnom zmysle.

6.3 Žalovaný ďalej v odvolaní uviedol, že rozostavaná stavba bola postavená spoločnosťou P. K., ktorá mala voči J. L. K. - N. (stavebník) pohľadávku za poskytnuté stavebné práce a stavebný materiál v celkovej výške 74.174,37 eura, ktorú pohľadávku nadobudol žalovaný podľa zmluvy o postúpení pohľadávky a táto do dnešného dňa nie je splnená ani len v časti, a to napriek tomu, že táto sa vymáha v exekučnom konaní na základe právoplatného a vykonateľného rozsudku Okresného súdu Humenné sp. zn. 11Cb/17/2011 zo dňa 08.12.2011.

6.4 V ďalšom bode odvolania žalovaný poukázal, že rozostavanú stavbu nadobudol na základe príklepu na dražbe v rámci exekučného konania a nepovažoval ju za neoprávnenú, pretože táto bola postavená na základe právoplatného stavebného povolenia. Podľa názoru žalovaného nie je možné uplatniť spôsob riešenia a usporiadanie vzťahov medzi majiteľom pozemku a stavby na ňom postavenej podľa § 135c ods. 1 Občianskeho zákonníka odstránením na náklady súčasného vlastníka, pretože v takom prípade žalovaný bude mať naďalej voči J. L. K. - N. pohľadávku v nemalej výške a zároveň bude musieť na vlastné náklady odstrániť stavbu, ktorej stavebníkom bola J. L. K. - N.. Žalovaný ďalej poukázal na znalecký posudok č. XX/XXXX, podľa ktorého všeobecná hodnota rozostavanej stavby je vo výške 112.000,- eur, preto rozhodnutie o povinnosti odstrániť stavbu je podľa neho nielen nevhodné a neúčelné, ale predovšetkým nespravodlivé a nehospodárne. Taktiež žalovaný poukázal, že tvrdenia žalobcu, že od roku 2009-2010 je ukracovaný o sumu príjmu v podobe ušlého zisku za užívanie pozemku bez právneho titulu, bolo vyvrátené listinnými dôkazmi, ktoré preukázali, že žalobca je vlastníkom pozemku až od konca roku 2020.

6.5 Žalovaný považuje rozhodnutie o uložení povinnosti na vlastné náklady odstrániť stavbu nielen v rozpore s platným právnym stavom, ale predovšetkým v rozpore so zásadou spravodlivosti a úmernosti a v konečnom dôsledku narúša princíp právnej istoty žalovaného, ktorý kúpil rozostavanú stavbu, aby sa domohol pohľadávky za jej postavenie, pričom v tom čase nemohol predpokladať ani mať vedomosť, že sa následne stavba bude považovať za stavbu postavenú na cudzom pozemku.

6.6 Odvolaciemu súdu žalovaný navrhol, aby vec bola vrátená súdu prvej inštancie na nové prejednanie a rozhodnutie alebo aby rozhodnutie odvolací súd zmenil tak, že žalobu v celom rozsahu zamietne a prizná mu náhradu trov konania vrátane trov odvolacieho.

7. K odvolaniu žalovaného sa vyjadril žalobca, ktorý považuje odvolanie za neopodstatnené, vo viacerých bodoch nepravdivé a v mnohých tvrdeniach protirečivé.

7.1 Žalobca je naďalej toho názoru, že žaloba je dôvodná, pričom súd prvej inštancie riadne vykonal dokazovanie a dospel k správnym skutkovým zisteniam, pričom podľa jeho názoru nemohlo dôjsť k porušeniu práva na spravodlivý proces, pretože práve žalovaný bol v spore tým, ktorý bol pasívny a nesúčinný. Žalobca sa plne stotožnil s rozhodnutím súdu prvej inštancie čo sa týka aplikácie ustanovenia § 135c Občianskeho zákonníka, pričom zdôraznil absolútnu neplatnosť s účinkami ex tunc kúpnej zmluvy, na základe ktorej stavebník nadobudol vlastnícke právo k pozemku žalobcu s tým, že právne úkony postihnuté absolútnou neplatnosťou nemajú za následok vznik, zánik alebo zmenu

práv a povinností a preto sa na takto nadobudnutého vlastníka hľadí ako keby vlastníkom nebol, preto žalobca stavbu považuje za neoprávnenú od počiatku.

7.2 Podľa žalobcu, aj keď žalovaný namieta porušenie ustanovenia § 220 ods. 2 Civilného sporového poriadku, poukazuje, že žalovaným použité námietky sú iba všeobecne používané formulky týkajúce sa arbitrárnosti súdnych rozhodnutí, avšak podstatné je, aby z rozhodnutia boli zrejmé podstatné skutočnosti obsahujúce skutkový a právny základ rozhodnutia, pričom z odôvodnenia rozhodnutia súdu prvej inštancie je zrejmé, prečo súd prvej inštancie takto rozhodol. Podľa žalobcu samotná existencia stavebného povolenia však nečiní stavbu oprávnenou. Žalobca jednoznačne uniesol dôkazné bremeno, pretože preukázal, že stavba žalovaného je stavbou postavenou na pozemku žalobcu od počiatku bez právneho titulu k nemu.

7.3 K tvrdeniam žalovaného žalobca ďalej poukázal, že ako obec presadzuje v území verejný záujem, keďže doterajšie konanie vlastníka stavby, bez ohľadu kto ním bol, je v príkrom rozpore so záujmom verejným. Vlastník stavby je vyše 10 rokov nečinný, pričom stavebník bol do mesiaca september 2014 povinný dokončiť stavbu, k čomu dodnes nedošlo. Táto stavba sa nachádza priamo v centre obce, je len ruinou, smetiskom a útočiskom pre mládež a ľudí bez domova. Stav stavby a prístup vlastníka k nej dlhodobo odporuje cieľom samosprávy podľa § 4 ods. 3 zákona o obecnom zriadení a zároveň predstavuje aj nebezpečenstvo z hľadiska dlhoročného pôsobenia poveternostných podmienok, čo negatívne vplýva na stabilitu a bezpečnosť stavby. Preto žalobca začal byť aktívny a využil možnosti vyplývajúce z právneho poriadku, keďže bez jeho aktivity by negatívny stav dlhodobo naďalej pretrvával. Dovoľávanie sa dobromyseľnosti vlastníka stavby preto pre žalobcu vyznieva absurdne. Žalobca aj naďalej trvá na odstránení stavby na náklady žalovaného, keďže stav nehnuteľnosti je výlučne dôsledkom jeho konania, resp. jeho nekonania. Žalobca takúto stavbu nepotrebuje, bola by neprimeranou finančnou záťažou a preto nevidí dôvod, prečo by pre nezodpovedný prístup vlastníka stavby malo byť finančné bremeno prenesené na plecia samosprávy. Žalobca úvahy žalovaného, ktorými poukazuje na svoj finančný stav, nepovažuje za dôvodné, pretože nemajú žiadnu legálnu oporu v hmotnoprávnom, či procesnoprávnom predpise, poukazujúc že za finančný stav si žalovaný zodpovedá výlučne sám. Takisto čo sa týka vzťahu medzi žalovaným a postupníkom, ide o ich súkromnoprávny vzťah a preto sa žalobcu dotýkať nemôže. Zodpovednosť za uspokojenie pohľadávky sa preto spravuje zmluvným vzťahom postupcu a postupníka a žalobca nemá a nemôže mať o obsahu tohto vzťahu nijakú vedomosť.

7.4 Žalobca tiež poukázal, že jeho vlastnícke právo k predmetnému pozemku nikdy nezaniklo z dôvodu absolútnej neplatnosti kúpnej zmluvy, ktorá má účinky ex tunc. preto žalobca viac ako 10 rokov strácal na príjmoch za užívanie obecného pozemku vlastníkom stavby.

7.5 Žalobca navrhol odvolaciemu súdu, aby rozsudok súdu prvej inštancie ako vecne správne potvrdil a priznal mu náhradu trov odvolacieho konania.

8. K vyjadreniu žalobcu doručil vyjadrenie žalovaný, ktorý zdôraznil a trvá na tom, že stavba v čase jej realizovania bola oprávnenou, realizovanou na pozemku stavebníka a v súlade s platnými právnymi predpismi, preto sa nemohla následne stať neoprávnenou len z toho titulu, že žalobca sa stal výlučným vlastníkom pozemku, na ktorom je postavená.

8.1 Okrem toho je žalovaný toho názoru, že pri posudzovaní opodstatnenosti žaloby o odstránenie neoprávnenej stavby podľa § 135c Občianskeho zákonníka má súd vychádzať zo širokého súboru individuálnych okolností každého jedného prípadu, pričom sa porovnáva najmä hospodárska a iná strata, ktorá by odstránením stavby vznikla na jednej strane, so záujmom na využití stavby na strane druhej. Tiež sa zohľadňuje rozsah neoprávnene zastavaného pozemku, charakter stavby, možnosti jej využitia, a okolnosti, za akých bola stavba zriadená, a predovšetkým to, či stavebník mal vedomosť o tom, že ide o neoprávnenú stavbu. V tejto súvislosti žalovaný poukázal na rozhodnutie Najvyššieho súdu SR sp. zn. 5Cdo/177/2021 zo dňa 30.11.2022.

8.2 Z okolností prípadu je pre žalovaného zrejmé, že odstránenie stavby by pre vlastníka stavby, ktorý bol pri jej nadobudnutí dobromyseľný, nebolo hospodárne a účelné a to najmä s poukazom na všeobecnú hodnotu tejto stavby podľa znaleckého posudku vo výške 112.000,- eur, čo vylučuje tvrdenie žalobcu, že sa jedná o ruinu. Žalovaný je tiež toho názoru, že aj keď by súd dospel k záveru, že ide o neoprávnenú

stavbu, v tomto prípade je nevyhnutné usporiadať pomery medzi stranami sporu iným spôsobom, ktorý bude účelný, rozumný a šetrný, a zároveň zohľadňujúci, že žalovaný nezriadil predmetnú stavbu na pozemku žalobcu v úmysle poškodiť ho na jeho právach, ale práve naopak, stavba bola postavená v súlade so stavebným povolením.

8.3 Žalovaný je tiež toho názoru, že súd prvej inštancie nevzal do úvahy skutočnosť, že vlastníak rozostavanej stavby nemal vedomosť, a ani nemohol mať vedomosť, či ide o tzv. neoprávnenú stavbu, nakoľko v danom prípade záver súdu o neoprávnenosti stavby vychádzal výlučne z rozhodnutia Okresného súdu Humenné sp. zn. 7C/3/2020 zo dňa 09.12.2020, ktorý rozhodoval o vlastníckom práve žalobcu k zastavanému pozemku viac než 10 rokov po tom, čo bola rozostavaná stavba na tomto pozemku postavená. Žalovaný preto nemohol mať, a ani nemal vedomosť o tom, že došlo k zmene vlastníka pozemku. Preto je podľa žalovaného nevyhnutné pri rozhodovaní postupovať okrem iného aj so zreteľom na dobromyseľnosť vlastníka predmetnej stavby. Žalovaný s poukazom na uvedené považuje za nevyhnutné, aby súd starostlivo prihliadal na všetko, čo vyšlo v konaní najavo a vzniknutú situáciu vyhodnotil komplexne.

9. K vyjadreniu žalovaného doručil vyjadrenie žalobca, ktorý zdôraznil, že žalovaný neprináša nové relevantné skutočnosti, avšak za dôležité žalobca považoval zdôrazniť to, že stavbu nerobí neoprávnenou to, že k pozemku žalobca nadobudol vlastnícke právo a stal sa tak výlučným vlastníkom, ale stavba sa za neoprávnenú považuje z dôvodu časovej pôsobnosti rozsudku Okresného súdu Humenné sp. zn. 7C/3/2020 s dôsledkami ex tunc, kedy právne účinky pôsobia od počiatku, teda posudzujú sa spätne aj do minulosti a na absolútne neplatnú zmluvu sa hľadí, ako keby nevznikla, teda zmluva sa zrušuje od počiatku. V posudzovanom prípade to znamená, že žalovaný postavil stavbu na pozemku iného vlastníka - žalobcu, bez jeho súhlasu.

9.1 K argumentácii žalovaného k cene stavby určenej znaleckým posudkom vo výške 112.000,- eur žalobca zdôraznil, že vývoj cien stavebných materiálov neustále rastie prudko nahor, čo vplyva aj na uvedenú sumu nehnuteľnosti, avšak stavba, ktorá je predmetom sporu, je len zaťažujúcim zhlukom stavebných materiálov, čo vlastne potvrdzuje aj fakt, že žalovaný sa ho chce zbaviť, pričom uvedený nežiadúci stav nehnuteľnosti je však výlučne dôsledkom porušenia povinnosti vlastníka veci sa riadne o svoju vec starať. Vyčíslenú sumu žalobca považuje za neúmernú kvalite a bezhodnotnosti stavby, ide o ruinu, ktorá je pre obec nevyužiteľná a negatívne je ovplyvnená jej stabilita v dôsledku dlhoročného chátrania.

9.2 Čo sa týka dobromyseľnosti žalovaného žalobca poukázal na uznesenie Najvyššieho súdu SR sp. zn. 1VOBdo/2/2020 so záverom, že na základe absolútne neplatného právneho úkonu nie je možné nadobudnúť vlastnícke právo a to ani v prípade, ak bol uskutočnený vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností. Žalobca taktiež poukázal, že je potrebné zohľadniť aj samotný benevolentný prístup vlastníka k stavbe, pretože ak by žalovaný bol dobromyseľný a stavba by bola pre neho tak hodnotná ako tvrdí, tak by sa o ňu po celú dobu staral, udržiaval a aktívne by sa podieľal na jej dokončení, čím by zabránil nežiadúcemu stavu, v akom aktuálne je. Žalobca preto zotrvala na svojich doterajších tvrdeniach a uplatnenom žalobnom návrhu.

10. Krajský súd v Prešove ako súd odvolací po zistení, že odvolanie bolo podané v zákonom stanovenej lehote (§ 362 ods. 1 zákona č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok (ďalej len „CSP“) oprávnenou osobou (§ 359 CSP), prejednal odvolanie podané žalovaným a preskúmal rozhodnutie súdu prvej inštancie, ako aj konanie mu predchádzajúce v zmysle zásad vyplývajúcich z ust. § 378 a nasl. CSP bez toho, aby nariadil pojednávanie podľa § 385 CSP (a contrario). Po prieskume napadnutého rozsudku (§ 379, § 380 ods. 1, 2 CSP) dospel odvolací súd k záveru, že odvolanie žalovaného je dôvodné a rozhodnutie súdu prvej inštancie je potrebné zmeniť podľa ust. § 388 CSP, keďže tu neboli splnené podmienky na jeho potvrdenie, ani na jeho zrušenie.

11. V prvom rade odvolací súd vyzval strany sporu, aby sa vyjadrili k aplikácii ustanovenia § 124 a § 126 Občianskeho zákonníka, ktoré doposiaľ nebolo použité.

12. Žalobca uviedol, že v danom prípade je zásahom existujúca stavba, ktorú žalovaný zriadil bez platného právneho titulu. Žalobca poukázal na názor Ústavného súdu SR, podľa ktorého „prípadná nerovnosť v zákonomnom obsahu vlastníckeho práva by mohla byť ústavne akceptovateľná, avšak iba

vtedy, keby bola objektívne a rozumne zdôvodnená, to znamená, keby sledovala legitímny cieľ a keby medzi týmto cieľom a prostriedkami prijatými na jeho dosiahnutie existoval vzťah proporcionality“ (nálezy Ústavného súdu SR sp. zn. PL. ÚS 38/03 z 17. mája 2004, PL. ÚS 111/2011 z 4. júla 2012, PL. ÚS 6/2016 z 30. januára 2019). Ďalej žalobca poukázal aj na uznesenie Najvyššieho súdu SR, sp. zn. 1Cdo 98/2008. S poukazom na čl. 20 Ústavy SR žalobca zdôraznil, že jednotlivé čiastkové vlastnícke práva, ktoré sú chránené Ústavou SR, nachádzajú svoj obsah predovšetkým v konkrétnych zákonných normách, pričom obsah vlastníckeho práva definuje Občiansky zákonník v ustanovení § 125. Z dikcie ustanovenia čl. 20 ods. 1 Ústavy SR žalobkyni vyplýva, aké vlastnícke právo nepožíva ochranu - majetok nadobudnutý v rozpore s právnym poriadkom ochranu nepožíva, je vyčlenený spod ochrany nielen z hľadiska verejnoprávných, ale aj súkromnoprávných prostriedkov, a to či už prostriedkov všeobecnej ochrany vlastníckych práv, alebo prostriedkov osobitej ochrany v rozsahu ustanovenia § 126. Žalobca je aj naďalej toho názoru, že súd prvej inštancie správne vyhodnotil, že v prípade stavby žalovaného ide o neoprávnenú stavbu podľa § 135c Občianskeho zákonníka, keďže žalobca preukázal absolútnu neplatnosť kúpnej zmluvy, na základe ktorej žalovaný odvádza vlastnícke právo k pozemku. Z právneho hľadiska je tak stavba na pozemku žalobcu neoprávnená, a to od jej počiatku a vlastnícke právo žalobcu k pozemku nikdy nezaniklo, čo okrem iného znamená, že titul pre konštatovanie oprávnenosti nevznikol. Skutočnosť, že žalovaný disponuje stavebným povolením, nezakladá podľa žalobcu oprávnenosť stavby z hľadiska civilného práva, k čomu poukázal na rozsudok Najvyššieho súdu SR, sp. zn. 6MCdo 44/2012, ZSR, 2014, č. 40. Žalobca dostatočne preukázal, že žalovaný nemal oprávnenie stavať na pozemku obce, keďže k prevodu vlastníckeho práva absentoval zákonom vyžadovaný súhlas obecného zastupiteľstva, čoho následkom bola neplatnosť kúpnej zmluvy. Žalobca ako vlastník pozemku má podľa § 124 Občianskeho zákonníka plné vlastnícke oprávnenia, vrátane práv: pozemok držať a užívať, požívať jeho plody a úžitky, a nakladať s pozemkom podľa zákona, ktoré vlastnícke právo je však dlhodobo a neoprávnene obmedzované existenciou stavby, ktorú zriadil žalovaný bez platného právneho titulu k pozemku. Podľa žalobcu žalovaný neoprávnene zasahuje do vlastníckeho práva žalobcu v rozpore s § 126 Občianskeho zákonníka, v dôsledku ktorého zásahu je žalobca dlhodobo ukracovaný o užívanie pozemku (ius utendi), ukracovaný o možnosť nakladať s pozemkom, napr. jeho rozvoj, prenájom či iné využitie, a vystavený záťaži v podobe neudržiavanej stavby, ktorá predstavuje riziko z hľadiska bezpečnosti, hygieny i verejného poriadku. Z tohto dôvodu žalobca právom trvá na tom, aby žalovaný odstránil neoprávnenú stavbu na vlastné náklady, a tým obnovil výkon vlastníckeho práva obce v plnom rozsahu.

13. Žalovaný uviedol, že skutočnosť, že žalobca následne sa stal výlučným vlastníkom pozemku, na ktorom je stavba žalovaného postavená, neznamena, že ide o tzv. neoprávnenú stavbu, ktorú je možné podľa ust. § 135c Občianskeho zákonníka odstrániť. Tiež poukázal na rozdiel v prípade odstránenia stavby podľa ust. § 126 a § 135c Občianskeho zákonníka. Avšak žalovaný tiež zdôraznil, že stavba bola zriadená na pozemku vo výlučnom vlastníctve stavebníka, ktorému svedčil zápis v katastri nehnuteľností a pre zriadenie stavby mu bolo vydané stavebné povolenie, preto nemôže ísť ani o „čiernu“ stavbu, ale ani o neoprávnenú.

14. Žalovaný podané odvolanie odôvodňoval odvolacími dôvodmi podľa § 365 ods. 1 písm. b/, f/, a h/ CSP.

15. K posúdeniu odvolacej námietky týkajúcej sa nesprávneho postupu súdu spôsobujúceho porušenie práva odvolateľa na spravodlivý proces ust. § 365 ods. 1 písm. b) CSP odvolací súd uvádza, že medzi zložky práva na spravodlivý proces (right to fair trial) možno zaradiť predovšetkým právo na prístup k súdu, právo na súd zriadený zákonom, právo na nezávislý a nestranný súd, právo na zákonného sudcu, právo na prejednanie sporu v primeranej lehote, právo na riadne poučenie o procesných právach a povinnostiach, právo byť vypočutý, právo navrhovať dôkazy a vyjadrovať sa k nim, kontradiktórnosť konania, rovnosť zbraní, zákaz prekvapivých rozhodnutí, zákaz ľubovôle, právo na vyporiadanie sa so všetkými relevantnými skutočnosťami v konaní zo strany súdu, právo na riadne odôvodnenie rozhodnutia, právo na preskúmanie rozhodnutia. Porušenie ktoréhokoľvek čiastkového práva strany sporu postupom súdu síce predstavuje pochybenie súdu, avšak o naplnenie odvolacieho dôvodu v zmysle § 365 ods. 1 písm. b) pôjde iba vtedy, ak nesprávny procesný postup súdu, znemožňujúci realizáciu práv strany sporu, dosiahne určitú intenzitu, ktorá odôvodní záver o tom, že celé konanie sa nejaví ako spravodlivé. Konkrétne pochybenie súdu preto musí byť hodnotené v kontexte celého konania. Žalovaný k uvedenému odvolaciemu dôvodu uvádza, že odôvodnenie rozhodnutia súdu prvej inštancie nedosahuje kvalitu podľa ust. § 220 ods. 2 CSP a spočíva v nedostatočnom a nepresvedčivom

odôvodnení nedosahujúci kvalitu. Vzhľadom k uvedenému odvolací súd sa zamerlal na skúmanie, či boli naplnené aj ďalšie odvolacie dôvody namietané žalovaným v odvolaní a to nesprávne skutkové zistenia a nesprávne práve posúdenie veci.

16. K námietke nesprávne zisteného skutkového stavu odvolací súd poznamenáva, že dokazovanie je procesný postup, ktorý je založený na vykonávaní jednotlivých dôkazných prostriedkov súdom a ich následnom zhodnotení. Miera dokazovania teda spočíva v získavaní dôležitých poznatkov, na základe ktorých súd stanoví skutkový stav v prejednávanej veci a z ktorého potom vychádza a na ktorý následne aplikuje aj konkrétnu právnu normu, resp. právne normy, teda rozhoduje. Zistenie skutkového stavu, ktorý objektívne zodpovedá stavu veci je jednou z najdôležitejších činností v rámci sporového konania, pretože je základným predpokladom vôbec pre rozhodnutie súdu. Dôkazmi overený skutkový stav je významný však aj z hľadiska posúdenia správnosti tvrdení strán sporu a unesenia dôkazného bremena, ktoré je predpokladom ich úspešnosti, a to obzvlášť v sporovom konaní (primerane rozsudok NS SR sp. zn. 4Cdo/256/2012).

17. Čo sa týka nesprávneho právneho posúdenia veci, odvolací súd poukazuje, že právnym posúdením veci je aplikácia práva na zistený skutkový stav; je to činnosť súdu spočívajúca v podradení zisteného skutkového stavu príslušnej právnej norme, ktorá vedie súd k záveru o právach a povinnostiach účastníkov právneho vzťahu. Súd pri tejto činnosti rieši právne otázky (questio iuris). Právne posúdenie je všeobecne nesprávne, ak sa súd dopustil omylu pri tejto činnosti, t. j. ak posúdil vec podľa právnej normy, ktorá na zistený skutkový stav nedopadá, alebo správne určenú právnu normu nesprávne vyložil, prípadne ju na daný skutkový stav nesprávne aplikoval.

18. V danom prípade je skutkový stav jednoznačný a súd prvej inštancie ho správne zistil. Právny predchodca žalovaného na základe stavebného povolenia (18.7.2009) začal realizovať stavbu na pozemku, ktorý nadobudol od žalobcu - obce kúpnu zmluvou (15.6.2009). Hoci sa v stavbe pokračovalo, ostala v stave rozostavanosti a stavebník stavbu nedokončil. Rozostavanú stavbu príklepom na dražbe nadobudol do vlastníctva žalovaný (2014). Rozsudkom Okresného súdu Humenné bolo určené, že žalobca je výlučným vlastníkom pozemku, na ktorom je postavená stavba žalovaného (2020) z dôvodu, že kúpna zmluva uzatvorená medzi žalobcom a právnym predchodcom žalovaného je absolútne neplatný právny úkon pre rozpor so zákonom, pretože zmluva bola uzatvorená bez predchádzajúceho súhlasu obecného zastupiteľstva. Následne žalobca vyzval žalovaného na vypratanie pozemku a odstránenie stavebného materiálu (22.11.2021).

19. Podľa ust. § 124 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka účinného od 1.1.1992 (ďalej len ako „Občiansky zákonník“) všetci vlastníci majú rovnaké práva a povinnosti a poskytujú sa im rovnaká právna ochrana.

Podľa ust. § 126 ods. 1 Občianskeho zákonníka vlastník 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.

20. Podľa ust. § 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 (ďalej len „vlastník stavby“).

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

Podľa ust. § 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.

21. Podľa názoru súdu prvej inštancie, a taktiež podľa názoru žalobcu, v danom prípade sa jedná o neoprávnenú stavbu, preto sa žalobca mohol domáhať odstránenia stavby podľa ust. § 135c Občianskeho zákonníka. Podľa žalobcu určenie kúpnej zmluvy za absolútne neplatný právny úkon (ktorou právny predchodca žalovaného nadobudol vlastnícke právo k pozemku, na ktorom je stavba postavená) má za následok to, že žalobca sa považuje za vlastníka pozemku od počiatku (účinky ex

tunc). Žalovaný s týmto právnym posúdením nesúhlasí, pretože stavebníkovi bolo vydané stavebné povolenie a stavba bola postavená na pozemku, ktorý bol v čase vydania stavebného povolenia, ako aj v čase vzniku stavby vo výlučnom vlastníctve stavebníka.

22. Odvolací súd preto konštatuje, že spornou otázkou je práve posúdenie, či stavba postavená na pozemku žalobcu je neoprávnenou stavbou a či žalobca sa môže domáhať jej odstránenia podľa ust. § 135c Občianskeho zákonníka.

23. Ustanovenie § 135c Občianskeho zákonníka upravuje problematiku neoprávnenej stavby na cudzom pozemku. „Neoprávnenou je taká stavba, ktorá bola postavená na cudzom pozemku bez toho, aby vlastník stavby mal k jej postaveniu občianskoprávne oprávnenie. Pod takýmto oprávnením treba rozumieť najmä vlastnícke právo, vecné bremeno, obsahom ktorého je právo zriadiť stavbu a obligačné právne úkony, v rámci ktorých dáva vlastník súhlas na zriadenie stavby na jeho pozemku (napr. nájomná zmluva). Občiansky zákonník v § 135c predpokladá existenciu občianskoprávneho oprávnenia k momentu zriadenia stavby.“ (Števček, M., Dulak, A., Bajánková, J., Fečík, M., Sedlačko, F., Tomašovič, M. a kol. Občiansky zákonník I. § 1 - 450. Komentár. 2. vydanie. Praha: C. H. Beck, 2019, 947 - 948 s.)

24. „Pre posúdenie stavby ako neoprávnenej nie je významné, či stavebník mal stavebné povolenie a nie je ani rozhodujúce samotné vedomie vlastníka pozemku, prípadne orgánu obce (štátneho orgánu) o stavbe“ (pozri rozhodnutie NS SR z 23. 4. 2014, sp. zn. 6MCdo/44/2012).

25. Súdna prax riešila situácie, ktoré môžu byť návodom k riešeniu tohto sporu, pričom rozhodujúcim kritériom bolo časové trvanie občianskoprávneho titulu k pozemku, na ktorom je stavba postavená.

26. Prvá situácia spočíva v tom, že občianskoprávny titul k stavbe na pozemku je od počiatku časovo obmedzený, teda stavebník stavia stavbu na pozemku oprávnene, ale hneď od počiatku vie, že stavbu môže mať na pozemku postavenú len po určitý čas, nie po neobmedzenú dobu. V takýchto prípadoch súdna prax dospela k záveru (pozri napríklad rozsudok Najvyššieho súdu Českej republiky sp. zn. 22Cdo/604/2013 zo dňa 28.01.2015), že vlastník pozemku sa môže od vlastníka stavby, ktorého právo na jej postavenie na pozemku zaniklo, domáhať jej odstránenia podľa § 126 ods. 1 Občianskeho zákonníka.

27. Obdobne podľa rozsudku Najvyššieho súdu Českej republiky sp. zn. 2Cdon/240/97, ak stavebník zriadi na základe dohody s vlastníkom pozemku stavbu na pozemku, ktorý je podľa tejto dohody oprávnený užívať len dočasne, stráca po uplynutí dohodnutej doby (prípadne po inom spôsobe zániku práva) právo mať na tomto pozemku dočasne umiestnenú stavbu a neoprávnene tak zasahuje do vlastníckeho práva vlastníka pozemku, ktorý sa môže podľa § 126 ods. 1 Občianskeho zákonníka 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 pozemku, 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.

28. Podobná situácia riešená súdnou praxou je stavba postavená na pozemku na základe občianskoprávneho titulu, ktorý nebol časovo obmedzený, ale tento sa neskôr zmenil na časovo obmedzený. Rozsudok Najvyššieho súdu Českej republiky sp. zn. 22Cdo/2698/2012 zo dňa 21.10.2014 riešil situáciu, kedy stavebník mal časovo neobmedzené právo na vybudovanie a umiestnenie stavby na cudzom pozemku a tento právny vzťah bol neskôr dohodou medzi vlastníkom stavby a vlastníkom pozemku nahradený právnym vzťahom s časovo obmedzeným právom stavebníka na vybudovanie a umiestnenie stavby na cudzom pozemku. V takýchto prípadoch po uplynutí času, na ktorý bolo právo stavby obmedzené, je možné, aby sa vlastník pozemku domáhal po vlastníkovi stavby jej odstránenia cestou § 126 ods. 1 Občianskeho zákonníka.

29. Druhá situácia, pri ktorej oprávnenie na stavbu na pozemku neskôr zaniklo, je tá, kedy stavebník má občianskoprávny titul k stavbe na pozemku síce od počiatku časovo neobmedzený, ale napriek tomu z nejakého dôvodu zanikol. V takýchto prípadoch právne predpisy nijako nestanovujú riešenie pre takúto situáciu a súdna prax tu dospela k záveru, že vychádzajúc z princípu ochrany práva nadobudnutého v dobrej viere (tu sa má na mysli právo stavebníka) vlastníka stavby, ktorému svedčalo na začiatku časovo neobmedzené právo stavby na pozemku, vlastnícke právo vlastníka pozemku a vlastnícke právo

vlastníka stavby sú si vzájomne rovnocenné, žiadne z nich sa nedá označiť za silnejšie (pozri tiež uznesenie Krajského súdu Trenčín sp. zn. 5Co/47/2024 zo dňa 25.9.2024). Z tohto dôvodu sa nemôže vlastník pozemku domáhať odstránenia stavby podľa § 126 ods. 1 Občianskeho zákonníka a riešenie vzájomných práv a povinností vlastníka stavby a vlastníka pozemku spočíva len v práve vlastníka stavby na vydanie bezdôvodného obohatenia od vlastníka stavby, ktorého stavba stojí na cudzom pozemku už bez právneho dôvodu (pozri rozsudok Najvyššieho súdu ČR sp. zn. 22Cdo/4461/2015 zo dňa 16.3.2016).

30. Súdna prax sa potom zaoberala aj situáciou, kedy stavebník stavbu postavil na svojom pozemku a neskôr previedol vlastníctvo k stavbe na tretiu osobu, ale bez vlastníctva pozemku, na ktorom stavba stojí, čím došlo k oddeleniu vlastníckeho režimu stavby a pozemku. V tomto prípade súdna prax dospela k záveru (rozsudok Najvyššieho súdu Českej republiky sp. zn. 22Cdo/828/2017 zo dňa 08.06.2017), že vlastník pozemku sa ani tu nemôže domáhať odstránenia stavby cestou § 126 ods. 1 Občianskeho zákonníka a vzájomný vzťah vlastníkov stavby a pozemku sa musí vyporiadať podľa ustanovení Občianskeho zákonníka o bezdôvodnom obohatení, pretože stavba objektívne stojí na cudzom pozemku a vlastník stavby tak pozemok užíva bez právneho dôvodu.

31. V danej veci je nesporné, že stavbu postavila spoločnosť J. L. K. – N. na pozemku, ktorý bol v čase výstavby v jej vlastníctve, preto táto spoločnosť mala na stavbu oprávnenie - občianskoprávny titul, ktorým bolo jej vlastnícke právo k pozemku. Preto podľa názoru odvolacieho súdu, v danom prípade sa nejedná o neoprávnenú stavbu, a teda právne posúdenie veci súdom prvej inštancie nie je správne. O stavbe na cudzom pozemku možno uvažovať len vtedy, ak stavebník zriadi stavbu na pozemku vo vlastníctve inej osoby bez oprávnenia, bez občianskoprávneho titulu. Existencia občianskoprávneho titulu k stavbe sa posudzuje vzhľadom na čas, kedy došlo k postaveniu stavby, bez ohľadu na to, či neskôr tento občianskoprávny titul zanikol.

32. Žalovaný po 5 rokoch nadobudol vlastnícke právo k rozostavanej stavbe. Po 11 rokoch sa vlastníctvo k pozemku v súdnom konaní deklaruje v prospech žalobcu. Súčasná situácia je teda taká, že žalobca je vlastníkom pozemku a žalovaný je vlastníkom stavby. Žalobca argumentuje tým, že v dôsledku neplatnosti kúpnej zmluvy od počiatku (ex tunc) žalovaný resp. jeho právny predchodca nemal nikdy občianskoprávny titul k pozemku a preto sa stavba žalovaného považuje od počiatku za neoprávnenú, s ktorým právnym posúdením sa stotožnil aj súd prvej inštancie. Odvolací súd však s uvedenou argumentáciou nesúhlasí. Opätovne je potrebné zdôrazniť, že oprávnenosť alebo neoprávnenosť stavby podľa ust. § 135c Občianskeho zákonníka sa posudzuje v čase, kedy sa stavba zriaďuje. Ak by sme pripustili správnosť argumentácie žalobcu, a teda aj súdu prvej inštancie, znamenalo by to nastolenie stavu právnej neistoty pre nadobúdateľa pozemku zmluvou, na ktorom by v súlade s rozhodnutím o stavebnom zámere (do 31.3.2025 stavebným povolením) zriadil stavbu, ktorá by neskôr v dôsledku určenia vlastníckeho práva v prospech scudziteľa z dôvodu absolútnej neplatnosti zmluvy, bola posúdená ako neoprávnená a nadobúdateľ by bolo zaviazaný povinnosťou stavbu odstrániť (§ 135c Občianskeho zákonníka), hoci v čase jej zriadenia mal nadobúdateľ nielen občianskoprávny titul k pozemku, ale mal splnené aj povinnosti upravené verejným právom na úseku výstavby. Pritom nie je významné ani to, v akom stave sa stavba nachádza, či je dokončená, rozostavaná, užívaná alebo zanedbaná. Vlastník stavby predsa v dobe výstavby nemôže objektívne očakávať, že v budúcnosti bude konfrontovaný so stratou občianskoprávneho oprávnenia mať stavbu na cudzom pozemku. Po zániku tohto práva sa preto nemôže jednať o „neoprávnenú“ stavbu v zmysle § 135c Občianskeho zákonníka, lebo charakter stavby ako neoprávnenej je spojený s neexistenciou občianskoprávneho titulu v dobe, kedy je stavba uskutočňovaná. Inými slovami povedané, pokiaľ v dobe vzniku stavby táto nemá charakter neoprávnenej stavby, skutočnosti, ktoré nastali neskôr, nemôžu založiť aplikáciu ust. § 135c Občianskeho zákonníka o neoprávnenej stavbe, preto neprichádzajú do úvahy ani ďalšie možnosti úpravy vzťahu medzi vlastníkom stavby a vlastníkom pozemku (pozri rozsudok Najvyššieho súdu ČR sp. zn. 22Cdo/604/2013 zo dňa 28.1.2015). Tiež treba dodať, že ak zriadi na cudzom pozemku stavbu stavebník (J. L. K. – N.), ktorý mal časovo neobmedzené právo mať na tomto pozemku stavbu (vlastnícke právo titulom kúpy), nie je možné sa v zásade domáhať vypratania tejto stavby podľa ust. § 126 ods. 1 Občianskeho zákonníka, a to ani proti jeho právnomu nástupcovi – žalovanému (pozri rozsudok Vrchného soudu v Praze sp. zn. 3 Cdo 45/92, zo dňa 9. 9. 1992, publikovaný v Právnických rozhledech č. 2/1993, s ktorým sa stotožnil Najvyšší súd ČR v uznesení sp. zn.22Cdo/746/2007 zo dňa 19.3.2007)

33. Preto vzhľadom na vyššie uvedené situácie riešené súdnou praxou, tento prípad je možné obdobne posúdiť ako situáciu, keď stavebník v čase, kedy došlo k postaveniu stavby, disponoval občianskoprávnym titulom k pozemku, bol jeho výlučným vlastníkom zapísaným v katastri nehnuteľnosti, teda mal časovo neobmedzené právo stavby, ktoré však neskôr zaniklo. Preto podľa odvolacieho súdu pri posúdení vzájomných práv a povinností strán sporu, ktoré vyplývajú z existencie stavby žalovaného na pozemku žalobcu, nie je možné aplikovať ust. § 135c Občianskeho zákonníka, ale ani ust. § 126 Občianskeho zákonníka, keďže vlastníctvo žalovaného k stavbe a vlastníctvo žalobcu k pozemku sú si po zmene vlastníckeho režimu k stavbe a pozemku vzájomne rovnocenné, navzájom konkurujúce a žiadne z nich nemožno označiť za právo silnejšie, preto nemožno tak uprednostniť žalobcu ako vlastníka pozemku a nariadiť žalovanému ako vlastníkovi stavby jej odstránenie a vzájomný vzťah vlastníkov stavby a pozemku sa musí vyporiadať podľa ustanovení Občianskeho zákonníka o bezdôvodnom obohatení. Týmto však nie sú dotknuté práva vlastníka pozemku vyplývajúce zo zákona č. 25/2025 Z. z. Stavebného zákona podať podnet stavebnému inšpektorátu na vykonanie štátneho stavebného dohľadu.

34. Ak odvolací súd poukazuje vo svojom odôvodnení na rozhodnutia súdnych autorít Českej republiky, podporuje nimi svoju argumentáciu a právne posúdenie skutkového stavu tohto sporu, nakoľko ich závery sú s ohľadom na zhodné ideové a legislatívne východiská v čase ich vydania aplikovateľné aj u nás (zákon č. 40/1964 Z. z. Občiansky zákonník s ust. § 126 a § 135c v totožnom znení platil v Českej republike do 1.1.2014).

35. Podľa ust. § 388 CSP odvolací súd rozhodnutie súdu prvej inštancie zmení, ak nie sú splnené podmienky na jeho potvrdenie, ani na jeho zrušenie.

36. Keďže sa odvolací súd nestotožnil s právnym posúdením veci súdom prvej inštancie, ktorý na správne zistený skutkový stav, nesprávne aplikoval použitú právnu normu (§ 135c Občianskeho zákonníka), bez potreby nariadenia pojednávania (keďže dokazovanie nebolo potrebné zopakovať ani doplniť) zmenil napadnutý rozsudok tak, že žalobu zamietol. Odvolací súd je toho názoru, že stavba postavená na pozemku žalobcu, nie je stavbou neoprávnenou v zmysle ust. § 135c Občianskeho zákonníka, keďže v čase jej zriadenia právny predchodca žalovaného disponoval vlastníckym právom k pozemku, ktoré mu dovoľovalo zriadiť na ňom stavbu, hoci neskôr (rozsudok Okresného súdu Humenné 7C/3/2020-66 zo dňa 09.12.2020) uvedené právo zaniklo. Aj keď nadobúdací titul právneho predchodcu žalovaného bol posúdený ako absolútne neplatný právny úkon, uvedené nemôže mať za následok odobratie legitímnych očakávaní stavebníka, že jeho stavba bude v budúcnosti posúdená ako „neoprávnená“ s možnosťou súdneho nariadenia jej odstránenia. Rovnako ako Ústavný súd SR, aj odvolací súd „uprednostňuje materiálne poňatie právneho štátu, ktoré spočíva okrem iného na interpretácii právnych predpisov z hľadiska ich účelu a zmyslu, pričom pri riešení (rozhodovaní) konkrétnych prípadov sa nesmie opomínať, že prijaté riešenie (rozhodnutie) musí byť akceptovateľné aj z hľadiska všeobecne ponímanej spravodlivosti (m. m. IV. ÚS 1/07, IV. ÚS 75/08, I. ÚS 57/07, I. ÚS 82/07, IV. ÚS 182/07). Priorizovanie formálnych požiadaviek vyplývajúcich z noriem bežného zákonodarstva (formálne poňatie právneho štátu) môže totiž v konkrétnych súdnych konaniach viesť k rozhodnutiam, ktoré budú v zjavnom rozpore s účelom a so zmyslom príslušnej právnej úpravy a v konečnom dôsledku môžu v súdnych konaniach spôsobiť porušenie práva na spravodlivý proces (III. ÚS 502/2011). V rozpore s požiadavkou materiálnej ochrany práv zo strany súdnej moci môže byť aj príliš formalistický výklad práva, čo môže mať za následok porušenie ústavných princípov práva na spravodlivý proces (m. m. III. ÚS 497/2011)“. Je pritom potrebné tiež zdôrazniť požiadavku uplatňovanú pri výklade a aplikácii príslušných právnych predpisov, ktorou je zachovanie spravodlivej rovnováhy pri poskytovaní ochrany uplatňovaným právam a oprávneným záujmom oboch strán v spore, t. j. žalobcu aj žalovaného (m. m. III. ÚS 271/05, III. ÚS 78/07). Princíp spravodlivosti a požiadavka materiálnej ochrany práv sú totiž v rámci koncepcie materiálneho právneho štátu podstatnými a neopomenuteľnými atribútmi predovšetkým súdnej ochrany.

37. Odvolací súd tiež pripomína, že výsledkom súdneho konania je autoritatívne rozhodnutie, podľa ktorého je v sporovom konaní vždy jedna strana sporu úspešná a druhá strana neúspešná. Súčasťou práva na spravodlivý proces tak nemôže byť právo na to, aby sa všeobecný súd stotožnil s právnymi názormi a predstavami strany, preberal a riadil sa ňou predkladaným výkladom všeobecne záväzných právnych predpisov, rozhodol v súlade s jej vôľou a požiadavkami, ale ani právo dožadovať sa ňou navrhnutého spôsobu hodnotenia vykonaných dôkazov (IV. ÚS 252/04, I. ÚS 50/04, I. ÚS 98/97, II. ÚS

3/97 a II. ÚS 251/03). Právo na súdnu ochranu nemožno stotožňovať s procesným úspechom strany sporu, z čoho vyplýva, že všeobecný súd nemusí rozhodovať v súlade so skutkovým a právnym názorom sporových strán, vrátane ich dôvodov a námietok (porov. sp. zn. II. ÚS 4/94, sp. zn. II. ÚS 3/97, sp. zn. I. ÚS 204/2010).

K trovám konania

38. Podľa § 396 ods. 1 CSP ustanovenia o trovách konania pred súdom prvej inštancie sa použijú aj na odvolacie konanie.

Podľa § 396 ods. 2 CSP ak odvolací súd zmení rozhodnutie, rozhodne aj o nároku na náhradu trov konania na súde prvej inštancie.

39. Podľa § 255 ods. 1 a ods. 2 CSP súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci. Ak mala strana vo veci úspech len čiastočný, súd náhradu trov konania pomerne rozdelí, prípadne vysloví, že žiadna zo strán nemá náhradu trov konania právo.

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

40. V civilnom sporovom konaní sa povinnosť nahradiť trovy konania spravuje predovšetkým zásadou úspechu v konaní. Ak mala strana plný úspech vo veci, prizná sa jej tiež celá náhrada nákladov konania, ak mala strana len čiastočný úspech, náhrada nákladov bude pomerne rozdelená. Ak je úspech a neúspech vyvážený, vysloví súd, že žiadna zo strán nemá na náhradu trov konania právo.

41. O trovách konania bolo rozhodnuté podľa vyššie uvedených zákonných ustanovení, podľa ktorých žalovaný ako sporová strana, ktorý mal v konaní plný úspech, má nárok na náhradu trov konania proti žalobcovi, ktorý v konaní úspech nemal. Výšku týchto trov ustáli postupom podľa ust. § 262 ods. 2 CSP súd prvej inštancie po právoplatnosti tohto rozhodnutia odvolacieho súdu samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

42. Rozhodnutie bolo prijaté senátom Krajského súdu v Prešove v pomere hlasov 3 : 0.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku nie je prípustné odvolanie.

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 CSP)

Podľa § 420 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.

Podľa § 421 ods. 1 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.

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

Podľa § 422 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.

Podľa § 423 CSP, dovolanie len proti dôvodom rozhodnutia nie je prípustné.

Podľa § 424 CSP, dovolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané.

Podľa § 427 ods. 1 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.

Podľa § 427 ods. 2 CSP, dovolanie je podané včas aj vtedy, ak bolo v lehote podané na príslušnom odvolacom alebo dovolacom súde.

Podľa § 428 CSP, v dovolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa toto rozhodnutie napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (dovolacie dôvody - § 421 a § 422 CSP)) a čoho sa dovolateľ domáha (dovolací návrh).

Podľa ust. § 125 ods. 1 a 2 CSP podanie možno urobiť písomne, a to v listinnej podobe alebo v elektronickej podobe. Podanie vo veci samej urobené v elektronickej podobe bez autorizácie podľa osobitného predpisu treba dodatočne doručiť v listinnej podobe alebo v elektronickej podobe autorizované podľa osobitného predpisu; ak sa dodatočne nedoručí súdu do desiatich dní, na podanie sa neprihliada. Súd na dodatočné doručenie podania nevyzýva.

Podľa § 429 ods. 1 CSP, dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom.

Podľa § 429 ods. 2 CSP, povinnosť podľa odseku 1 neplatí, ak je

a) dovolateľom fyzická osoba, ktorá má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,

b) 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.

Podľa ust. § 160 ods. 2 CSP dovolateľ má právo zvoliť si advokáta a možnosť obrátiť sa na Centrum právnej pomoci.