

Súd: Okresný súd Prešov
Spisová značka: 9C/10/2019
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8119204677
Dátum vydania rozhodnutia: 15. 04. 2021
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Rastislav Sikorjak
ECLI: ECLI:SK:OSPO:2021:8119204677.4

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Prešov samosudcom JUDr. Rastislavom Sikorjakom v právnej veci žalobcu: 1) N. L., P. XX.XX.XXXX, X. Y. V. U. XX, XXX XX E., 2) L. U., P. XX.XX.XXXX, X. Y. I. XX, XXX XX E., 3) G. Š., P. XX.X.XXXX, X. Y. Z.N. XXX, XXX XX Z., všetci právne zastúpení: Mgr. Jana Sadloňová, advokát, IČO: 37874845, so sídlom Hlavná 14, 080 01 Prešov, proti žalovanému: G. B., P. X.X.XXXX, X. Y. E. XX, XXX XX E., právne zastúpený: Advokátska kancelária Fabian a Novosad s.r.o., IČO: 51913984, so sídlom Masarykova 16, 080 01 Prešov o odstránenie stavby, takto

rozhodol:

I. Žalovaný je p o v i n n ý odstrániť na vlastné náklady stavbu záhradnej chatky z pozemku parcely registra T. Č.. XXXX/X U..Ú.. E.Š., V. P. O. Č.. XX22, a to do 4 mesiacov od právoplatnosti tohto rozsudku.

II. V prevyšujúcej časti žalobu z a m i e t a.

III. Žalovaný je p o v i n n ý zaplatiť každému zo žalobcov náhradu trov konania v rozsahu 100 %, a to do 3 dní odo dňa právoplatnosti uznesenia súdu I. inštancie o výške týchto trov.

o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobou došlou Okresnému súdu Prešov dňa 08.03.2019 sa žalobcovia domáhali na žalovanom odstránení na vlastné náklady stavby záhradnej chatky z pozemku parcely registra T. Č.. XXXX/X U..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.

1.1. Žalobcovia v žalobe uviedli, že sú podielovými spoluvlastníkmi pozemku - parcely registra T. Č.. XXXX/X, druh pozemku orná pôda o výmere 28 942 m², zapísanej na LV č. XXXX A. E., A. E., U..Ú.. E.. Žalovaný je vlastníkom stavby záhradnej chatky postavenej na vyššie uvedenom pozemku. Stavba nemá pridelené súpisné číslo a nie je zapísaná na liste vlastníctva. V ďalšej časti žaloby žalobcovia uvádzajú, že rozhodnutím Odboru výstavby a územného plánovania MsNV zo dňa 05.09.1988 bolo rozhodnuté o umiestnení stavieb a využití územia v záhradkárskej osade Kalina, pričom záhradkárska osada sa nachádzala na pozemku v súčasnosti zapísanom ako parcela registra EKN č. XXXX/X P. O. Č.. XXXX, U..Ú.. E.. Odbor výstavby a územného plánovania MsNV v Prešove vydal dňa 14.08.1989 stavebné povolenie, ktorým žalovanému stavbu záhradnej chatky povolil a stanovil podmienky pre uskutočnenie stavby. Žalobcovia majú za to, že žalovaný porušil podmienky uvedené v rozhodnutí MsNV tým, že postavil chatku o zastavanej ploche 22 m², pričom rozhodnutím bola povolená maximálne zastavaná plocha 16 m². Maximálna povolená výška chatky bola 4 metre a žalovaný postavil chatku do výšky 6 metrov. Žalovaný porušil podmienky uvedené v stavebnom povolení aj tým, že nepodal návrh na kolaudáciu stavby a po uplynutí stanovenej doby stavbu neodstránil. Žalobcovia následne citujú § 123, § 126 a § 135c Občianskeho zákonníka ako aj § 76 ods. 1 stavebného zákona. Majú za to, že žalovaný nerealizoval stavbu záhradnej chatky v súlade s rozhodnutím o umiestnení stavieb ani v súlade so

stavebným povolením. Stavba nebola skolaudovaná. Stavba záhradnej chatky na pozemku žalobcov je neoprávnenou stavbou a preto sa žalobcovia domáhajú odstránenia tejto stavby na náklady žalovaného.

2. Žalovaný sa k žalobe prvýkrát vyjadril podaním doručeným súdu dňa 15.04.2019 (č.l. 23-24), kde uviedol, že stavbu predmetnej záhradnej chatky zriadil na základe stavebného povolenia vrátane jeho zmeny, pričom dodržal podmienky týmto stavebným povolením určené. Zároveň poukázal na to, že k dnešnému dňu prebieha na Okresnom súde Prešov aj konanie o určenie vlastníckeho práva k parcele T. Č.. XXXX/X a to pod spisovou značkou 10C/90/2013 a teda vlastnícke právo žalobcov k predmetnej parcele je k dnešnému dňu sporné. Rovnako citoval § 135c ods. 1 Občianskeho zákonníka a dospel k záveru, že z jeho strany nejde o neoprávnenú stavbu a preto žiada žalobu zamietnuť.

3. K predmetnému konaniu sa žalobcovia ďalej vyjadrili podaním zo dňa 07.05.2019 (č.l. 53-54), v ktorom v celom rozsahu zotrvali na žalobe a uviedli, že chatka nebola postavená v súlade so stavebným povolením. Zároveň uviedli, že neodkladné opatrenie Okresného súdu Prešov č.k. 14C/41/2018-23 zo dňa 23.10.2018, ktorým bola žalobcom uložená povinnosť umožniť žalovanému prístup k záhradnej chatke zaniklo, pretože v lehote 30 dní odo dňa nadobudnutia právoplatnosti tohto uznesenia nebol podaný návrh vo veci samej a to žaloba o zriadenie vecného bremena. Žalobcovia ďalej uviedli, že záhradkárska osada v súčasnosti neexistuje a preto neexistuje právny titul na užívanie záhradky žalovaným. Poukazujú na skutočnosť, že v záhradkárskej osade Kalina bolo postavených 42 chatiek, pričom 40 vlastníkov chatky už odstránilo. Upriamujú pozornosť na článok z Hospodárskych novín zo dňa 12.09.2018, v ktorom je uvedené, že záhradkári mohli stavať len dočasné stavby. Mnohí to porušili, domnievali sa, že socializmus potrvá večne, dostali sa teda do štádia, keď museli stavby zbúrať na vlastné náklady. Pokiaľ ide o umiestnenie chatky na parcele T. Č.. XXXX/X, o ktorej žalovaný tvrdí, že vlastnícke právo je sporné, poukázali na dokazovanie vykonané v konaní vedenom na OS Prešov pod. sp. zn. 10C/90/2013, z ktorého vyplýva, že záhradná chatka je vzdialená 27 m od hranice spornej časti pozemku.

4. Žalovaný sa už prostredníctvom právneho zástupcu k predmetu konania ďalej vyjadril podaním zo dňa 24.02.2021 (č.l. 104-106), v ktorom uviedol, že v celom rozsahu zotrváva na všetkých svojich tvrdeniach a stanoviskách už súdu doručených. Pokiaľ ide o tvrdenie žalobcov, že záhradnú chatku realizoval v rozpore so stavebným povolením, nesúhlasí s tým a poukazuje na povolenie zmeny nedokončenej stavby vrátane technického náčrtu, ktorý bol potvrdený správnym orgánom dňa 18.11.1991. Rovnako nesúhlasí s tým, že stavba záhradnej chatky mala iba dočasný charakter a poukazuje na územné rozhodnutie ako aj stavebné povolenie a vzhľadom na to, že k ďalšej investičnej výstavbe v predmetnom území nedošlo má za to, že odpadla dočasnosť záhradkovej osady a stavby chatky. Žalovaný ďalej má za to, že disponuje právom k pozemku, na ktorom je predmetná záhradná chatka postavená a to nájomným právom vzniknutým podľa § 3 ods. 1 zákona č. 64/1997 Z.z. o užívaní pozemkov v zriadených záhradkových osadách a vyporiadaní vlastníctva k nim. Má teda zato, že vzťah medzi žalobcami ako vlastníkami parcely EKN č. XXXX/X a žalovaným ako vlastníkom záhradnej chatky postavenej na tejto parcele už bol usporiadaný zákonnou úpravou a to zákonom číslo 64/1997 Z.z. a preto navrhuje žalobu zamietnuť. Pre prípad, ak by súd dospel k záveru, že stavba záhradnej chatky skutočne je stavbou neoprávnenou, tak má zato, že dôvod na jej odstránenie podľa § 135c ods. 1 Občianskeho zákonníka neexistuje, pretože takéto odstránenie stavby by bolo neúčelné.

5. Žalobcovia sa k predmetu konania opätovne vyjadrili podaním zo dňa 08.03.2021 (č.l. 120-128), kde v celom rozsahu zotrvali na svojich doterajších vyjadreniach a uviedli, že žalovaný zavádza súd, keď tvrdí, že nájomný vzťah nebol ukončený. V prílohe predkladajú súdu list ZO SZZ 36-57 Kalina Prešov zo dňa 22.12.2012, v ktorom ZO SZZ 36-57 Kalina uvádza, že nájomný vzťah pokladá za skončený. Ďalej majú za to, že predloženú architektonickú štúdiu a stanoviska mesta Prešov treba považovať za dostatočný dôkaz o tom, že na parcele registra EKN č. XXXX/X U..Ú.. E. je plánovaná výstavba rodinných domov. Tiež zdôrazňujú, že pozemok, na ktorom sa záhradná chatka nachádza je oplotený a uzamknutý. Žalovaný na pozemok nemá prístup a žalobcov o sprístupnenie pozemku nežiadal a to ani na účel ohliadky vykonanej znalcom, keďže žalovaný predložil znalecký posudok o hodnote jeho chatky.

6. Súd vo veci vykonal dokazovanie obsahom listín tvoriacich súdny spis ako aj výsluchov svedkov, pričom zistil nasledujúce:

6.1. Podľa výpisu z listu vlastníctva č. XXXX (č.l. 4) sú žalobcovia podielovými spoluvlastníkmi parcely registra EKN č. XXXX/X N. XXXX/XXX.

6.2. Z listu mesta Prešov zo dňa 07.12.2018 (č.l. 5) vyplýva, že žalovaného záhradná chatka postavená na parcele registra EKN č. XXXX/X nemá pridelené súpisné číslo.

6.3. Pre konanie v podstatnom rozhodnutí Mestského národného výboru v Prešove (č.l. 6-8) zo dňa 05.09.1988, Výst.XXXX/XXXX - Št. o zmene rozhodnutia vo využití územia sa uvádza:

„Z podnetu ZO SZZ Kalina Prešov nahrádza odbor výstavby a ÚP MsNV v Prešove podľa § 41 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku vydané územné rozhodnutie týmto novým rozhodnutím o umiestnení stavieb a využití územia záhradkárskej osady Kalina na pozemkoch parcela č. XXXX/X N. XXXX/X U..Ú.. E..

V záhradkárskej osade sa povoľuje výstavba podpivničených chatiek a osada sa povoľuje do 1. januára 2000.

Bod 9. Jednotliví záhradkári sú povinní požiadať tunajší odbor o vydanie stavebného povolenia pre výstavbu záhradkárskej chatky.

Bod 10. Záhradkárska osada sa povoľuje 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.

Bod 11. Po ukončení platnosti doby užívania územia rozhodne na základe požiadania ZO SZZ odbor výstavby a ÚP NMSV v Prešove o predĺžení doby užívania podľa tejto zmeny územného rozhodnutia, resp. o zmene jednotlivých častí tohto rozhodnutia.

6.4. Pre konanie v podstatnom rozhodnutí Mestského národného výboru v Prešove, odbor výstavby a územného plánovania, číslo Výst. 1825/1989 - Ný zo dňa 14.08.1989 sa žalovanému vydalo stavebné povolenie na stavbu záhradkárskej chaty v osade Kalina pre umiestnenie, ktorej bolo vydané vyššie uvedené územné rozhodnutie. Podľa tohto stavebného povolenia sa pre uskutočnenie stavby stanovujú tieto podmienky:

Bod 15. Po uplynutí stanovenej doby ÚR pre užívanie záhrady, tj. rok 2000 je stavebník povinný záhradkársku chatu odstrániť na vlastné náklady, pokiaľ užívací režim nebude predĺžený.

6.5. Z listu Mesta Prešov, 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 implicitne uvádza, že sporná chatka bola dočasnou stavbou.

6.6. Z urbanistickej štúdie využiteľnosti územia Prešov - za Kalváriou (č.l. 11) vyplýva, že parcela, na ktorej sa nachádza aj chatka vo vlastníctve žalovaného má byť zastavaná stavbami rodinných domov.

6.7. Z rozhodnutia Obvodného úradu životného prostredia Prešov, 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 nákredu, ktorý je súčasťou toho rozhodnutia.

6.8. Zo stanoviska ZO SZZ 36-57 Kalina 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

„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 O. Č.. XXXX užívať.“

6.9. Zo stanoviska Mesta Prešov, Mestského úradu v Prešove - odboru hlavného architekta mesta zo dňa 05.09.2017 (č.l. 58) vyplýva, že východná časť pozemku parcely číslo KNE XXXX/X U..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.

6.10. Zo znaleckého posudku č. 1/2016 spracovaného Ing. Jozefom Bujňákom 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.

6.11. Zo znaleckého posudku Ing. Pavla Jurka (č.l. 111-125) vyplýva, že hodnota záhradkárskej chaty by mala byť 11 348,24 €.

6.12. Z listu ZO SZZ 36-57 Kalina adresovaného žalobcovi N. L. (č.l. 129) vyplýva, že:

„Na základe vašich listov zo dňa 04.12.2012 a 06.12.2012 vo veci výpovede z nájmu užívania pôdy členom ZOSZZ 36-57 Kalina Prešov dovoľujeme si vám oznámiť, že náš vzájomný nájomný vzťah, ktorý vznikol zo zákona č. 64/1997 Z.z. pokladáme za ukončený k 31.12.2010 v zmysle nášho listu zo dňa 10.12.2010, ktorý bol zaslaný vám všetkým trom spoluvlastníkom.“

Uvedený list oznamujúci ukončenie nájmu pôdy v ZO SZZ 36-57 Kalina Prešov dňa 14.12.2010 prevzala spoluvlastníčka pôdy P. O. Č.. XXXX E. L. U..

V zmysle platnej právnej legislatívy list oznamujúcich ukončenie nájmu treba brať za doručený s tým, že ste k ukončeniu nájmu nevzniesli žiadne námietky, pokladáme nájomný vzťah s vami ako spoluvlastníkmi k 31.12.2010 sa skončený.

Vzhľadom na uvedené a pripravovanú zmenu zákona o nájmomnom na členskej schôdzi v roku 2010 sa členovia ZO SZZ Kalina Prešov dohodli pôdu v osade opustiť a nájomný vzťah v zmysle zákona č. 64/1997 Z.z. ukončiť, o čom ste boli informovaní.“

6.13. Z listu žalovaného adresovaného žalobcovi N. L. zo dňa 17.10.2013 (č.l. 130) vyplýva, že:

„Týmto listom vás chcem poprosiť pokiaľ je to možné z vašej strany o zdržanlivosť ohľadne vypratania priestorov záhradky, ktorú som mal v osade Kalina v dočasnom užívaní. Takže v rámci mojich možností a pokiaľ mi to umožníte po termíne by som chcel postupne priestor záhradky vypratať.“

Právne úvahy súdu

7. Aj keď v prejednávanej veci vznik záhradkovej osady Kalina a spôsob od koho jej bola daná do užívania okrem iných aj terajšia parcela EKN č. XXXX/X U..Ú.. E. nie je známy, možno uviesť, 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 organizácii, 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.

8. Podľa zákona č. 64/1997 Z.z. o užívaní pozemkov v zriadených záhradkových osadách a vyporiadaní vlastníctva k nim:

Podľa § 2 - Zriadenou záhradkovou osadou sa rozumie záhradková osada zriadená do 24. júna 1991 na pozemkoch, ku ktorým bola uzavretá zmluva o dočasnom užívaní pozemku medzi Slovenským zväzom záhradkárov, Slovenským zväzom chovateľov alebo jeho organizačnou zložkou, alebo jej členom a poľnohospodárskou organizáciou, alebo inou organizáciou, ktorá k pozemku mala

- a) právo správy (právo hospodárenia),
- b) právo družstevného užívania,
- c) právo náhradného užívania,
- d) právo užívania na zabezpečenie výroby,
- e) iné užívacie právo.

Podľa § 2 ods. 2 - Nájomcom alebo užívateľom pozemkov v zriadenej záhradkovej osade sa rozumie člen záhradkárskej organizácie, ktorý na základe zmluvy so záhradkárskou organizáciou alebo poľnohospodárskou organizáciou, alebo inou organizáciou tieto pozemky obhospodaruje a užíva tie pozemky, ktoré slúžia všetkým členom záhradkárskej organizácie, najmä pozemky, na ktorých sú vybudované prístupové cesty, spoločné hygienické, rekreačné a iné prevádzkové zariadenia.

Podľa § 3 ods. 1 - Ak medzi vlastníkom a užívateľom nebola uzavretá nájomná zmluva podľa osobitného predpisu, vznikne medzi nimi dňom nadobudnutia účinnosti tohto zákona nájomný vzťah.

Ustanovenie § 3 ods. 2 uvádza dôvody, pre ktoré nájomný vzťah podľa § 3 ods. 1 môže vypovedať vlastník pozemku.

Podľa § 3 ods. 3 sa riadi vyporiadanie tohto vzťahu, ak vlastník vypovie nájomný vzťah podľa odseku 1. Podľa § 3 ods. 5 - Nájomný vzťah podľa ods. 1 možno vypovedať len do začatia konania podľa § 7, a to k 1. októbru bežného roku. Výpovedná lehota je jeden rok, pričom sa nemôže skončiť pred dňom, v ktorom by užívateľovi zanikol nájom podľa § 22 ods. 3 zákona č. 221/1991 Zb. o úprave vlastníckych vzťahov k pôde a inému poľnohospodárskemu majetku, alebo pred poskytnutím náhrady podľa ods. 3 a 4.

Podľa § 135c ods. 1 Občianskeho zákonníka - ak niekto zriadi stavbu na cudzom pozemku, hoci na to nemá právo, môže súd na návrh vlastníka pozemku rozhodnúť, že stavbu treba odstrániť na náklady toho, kto stavbu zriadil.

Podľa § 126 OZ - 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.

8.1. Cudzím pozemkom pre zriaďovateľa stavby alebo staviteľa je každý pozemok, ku ktorému nemá vlastnícke právo alebo spoluvlastnícke právo, prípadne iné právo umožňujúce výstavbu. Ak stavebník zriadi stavbu na takomto pozemku ide o neoprávnenú stavbu. Neoprávnenú stavbu teda treba odlišovať od stavby nepovolenej, tj. stavby, na ktorú nebolo v stavebnom konaní vydané povolenie podľa stavebnoprávných predpisov.

V prejednávanej veci je zrejmé, že žalovaný disponoval oprávnením stavby vyplývajúcim z členstva v základnej organizácii SZZ Kalina, 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.

9. Podľa rozhodnutia Najvyššieho súdu ČR, sp. zn. 22Cdo/1997/2000 (použiteľnom vzhľadom na rovnakú právnu úpravu aj na právne pomery v Slovenskej republike) 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 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 vypovedaná, 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 uzavrujú 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 vyplývajúcich zo zmluvy opäť obnovené.

10. Zákon č. 64/1997 Zb. 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 pridelovalo 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 treba uviesť, že ani vlastníci pozemkov stav, ktorý nastal nespôsobili, pretože naopak 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.

10.1. Pri vyporiadaní tejto veci sa súd snažil prihliadnuť na všetky jeho jedinečné okolnosti a nepreferovať právne postavenie žiadnej zo strán sporu. Súd zároveň prikladal osobitný dôraz na zásadu dobrej viery. Je teda nevyhnutné zdôrazniť predovšetkým postavenie žalovaného, ktorý pristúpil k vybudovaniu záhradnej chatky. Už v čase, keď žalovaný k výstavbe pristúpil, muselo mu byť zrejmé, že záhradkárom v záhradkárskej osade Kalina nie je na večnosť, resp. na dobu neurčitú, keďže z vyššie citovaného

rozhodnutia MsNV v Prešove jednoznačne vyplýva že osada sa povoľuje na dobu určitú do 01.01.2000. Je teda nesporné, že osada bola povolená na dobu určitú a aj v prípade, ak by nedošlo k zmene spoločenského zriadenia a právnych predpisov, tak 01.01.2000 by záhradkárská osada uplynutím stanovenej doby zanikla a tomu by sa dalo predísť iba tak, že by príslušný orgán predĺžil jej existenciu. Priamo to vyplýva z bodu 10. rozhodnutia o umiestnení stavieb a využitia územia, v ktorom sa uvádza, že záhradkárská 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.

10.2. Súd nesúhlasí s výkladom žalovaného, že v prípade, 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 (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 užívateľský režim nebude predĺžený (A to aj v prípade, ak nedôjde k inej investičnej výstavbe. Podmienky stavebného povolenia sú pre konkrétnu stavbu rozhodujúce, pretože územné rozhodnutie sa týka využitia územia a možnosti na ňom stavať ale podmienky jednotlivých stavieb už určovať nemôže.). Aj z tohto ustanovenia bolo žalovanému jednoznačne zrejmé, že právo stavby nemá na dobu neurčitú ale iba na dobu určitú, pričom bolo možné užívateľský režim predĺžiť, k čomu však z rôznych dôvodov nemuselo dôjsť, tzn. že žalovaný od začiatku vedel, že záhradkárská 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. Tomu mal prispôbiť aj svoje konanie a investície do stavby chatky, keďže z citovaných rozhodnutí priamo vyplývalo, že po uplynutí tejto doby bude musieť chatku opustiť. Jasné ustanovenia citovaných rozhodnutí vylučujú možný záver žalovaného o tom, že má právo stavby na dobu bližšie neobmedzenú, teda na neurčitý čas trvania. 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 túto je povinný na vlastné náklady odstrániť.

10.3. Súd nepopiera, 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 užívateľský vzťah žalovaného do dňa dátumu stanoveného ako zánik záhradkovej osady a zánik doby povolenia stavby. Súd teda nesúhlasí s právnym názorom žalovaného, že tento nájomný vzťah nemožno skončiť iným spôsobom ako sa uvádza v § 3 ods.2 uvedeného zákona, pretože ustanovenie uvedeného paragrafu 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.

10.4. V tomto prípade teda v záujme ochrany práva oboch sporových strán treba uviesť, že nájomný vzťah, ktorý vznikol zo zákona bol zároveň časovo obmedzený individuálnym správnym aktom vo forme územného rozhodnutia a rovnako aj doba povolennej existencie stavby bola určená a obmedzená individuálnym správnym aktom.

10.5. Už len na okraj súd uvádza, že nebyť aj uvedeného záveru o dočasnosti právneho vzťahu nájmu a práva stavby má za to, že nájom by zanikol zo strany záhradkárov a preto by sa na neho spôsob vyporiadania vzťahov uvedený v § 3 ods.3 neuplatnil. Žalobca totiž súdu predložil vyššie citovaný list záhradkárskej organizácie adresovaný jednému zo spoluvlastníkov pozemku, a teda jednému zo žalobcov, kde ZO SZZ Kalina uvádza, že výpoveď nájmu zo strany spoluvlastníkov pozemku daná listami zo dňa 04.12.2012 a 06.12.2012 považuje za neplatnú, pretože 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. Zároveň aj z listu žalovaného určeného p. L. vyplýva, že skončenia práva užívania záhradky si bol vedomý. Ak teda žalovaný tvrdil, že nájomný vzťah platne nezankoval v dôsledku listu predloženého žalobcami, prešlo konkrétne dôkazné bremeno na neho a bol to on, ktorý bol povinný preukázať, že nájomný vzťah aj keby skutočne trval po dátume 01.01.2000 (s čím súd na základe skôr uvedeného nesúhlasí) nebol skončený platne, čo však neurobil.

10.6. To, že záhradná chatka má nepochybne určitú hodnotu nemôže na rozhodnutí súdu nič zmeniť z dôvodu už vyššie uvedeného, že to bol žalovaný, ktorý napriek znalosti veci (územné rozhodnutia a stavebné rozhodnutie) k stavbe chatky trvalého charakteru pristúpil.

11. Vzhľadom na to, že predmetom rozsudku je odstránenie stavby, čo 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, čo priamo vyplýva z § 191 ods.1 Exekučného poriadku - Ak exekučný titul ukladá, aby povinný podľa neho vykonal pre oprávneného nejakú prácu, ktorú môže vykonať aj niekto iný než povinný, exekúcia sa vykoná tak, že oprávnený si dá prácu, o ktorú ide, vykonať niekým iným alebo si ju vykoná sám, a to na trovy povinného., nepovažuje súd výrok II. tohto rozsudku za neúspech žalobcov, keďže by išlo o prílišný formalizmus.

12. Podľa § 251 C.s.p. - Trovy konania sú všetky preukázané, odôvodnené a účelne vynaložené výdavky, ktoré vzniknú v konaní v súvislosti s uplatňovaním alebo bránením práva.

Podľa § 255 ods.1 C.s.p. - Súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.

Podľa § 262 ods.1 C.s.p. - O nároku na náhradu trov konania rozhodne aj bez návrhu súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí.

12.1. Žalobcovia v konaní úspešní majú nárok na náhradu trov konania voči žalovanému v rozsahu 100%.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku je prípustné odvolanie. Podľa § 359 C.s.p. - Odvolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané.

Odvolanie sa podáva v lehote 15 dní od doručenia rozhodnutia na Okresnom súde Prešov v dvoch (2) vyhotoveniach.

Podľa § 363 C.s.p. - V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh).

Podľa § 364 C.s.p. - Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Podľa § 365 C.s.p. - (1) Odvolanie možno odôvodniť len tým, že

- a) neboli splnené procesné podmienky,
- b) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces,
- c) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd,
- d) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
- e) súd prvej inštancie nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
- f) súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,
- g) zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú prípustné ďalšie prostriedky procesnej obrany alebo ďalšie prostriedky procesného útoku, ktoré neboli uplatnené, alebo
- h) rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

(2) Odvolanie proti rozhodnutiu vo veci samej možno odôvodniť aj tým, že právoplatné uznesenie súdu prvej inštancie, ktoré predchádzalo rozhodnutiu vo veci samej, má vadu uvedenú v odseku 1, ak táto vada mala vplyv na rozhodnutie vo veci samej.

(3) Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Podľa § 366 C.s.p. - Prostriedky procesného útoku alebo prostriedky procesnej obrany, ktoré neboli uplatnené v konaní pred súdom prvej inštancie, možno v odvolaní použiť len vtedy, ak

- a) sa týkajú procesných podmienok,
- b) sa týkajú vylúčenia sudcu alebo nesprávneho obsadenia súdu,

- c) má byť nimi preukázané, že v konaní došlo k vadám, ktoré mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci alebo
- d) ich odvolateľ bez svojej viny nemohol uplatniť v konaní pred súdom prvej inštancie.