

Súd: Okresný súd Žiar nad Hronom  
Spisová značka: 27C/23/2020  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6420203248  
Dátum vydania rozhodnutia: 25. 02. 2021  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Štefan Juhás  
ECLI: ECLI:SK:OSZH:2021:6420203248.4

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Žiar nad Hronom v konaní pred sudcom JUDr. Štefanom Juhásom vo veci žalobcu: E. G., nar. X. X. XXXX, trvalý pobyt: X. R. XXX/XX, P. X. P., zast.: Mgr. et Mgr. Lívia Šouc Kost'ová, advokátka so sídlom v Žiari nad Hronom, Pod Donátom 5, proti žalovanému: Ľ. D., nar. X. X. XXXX, trvalý pobyt: P.F. X. P., t. č. na adrese: X. R. XXX/XX, P. X. P., o odstránenie neoprávnenej stavby, takto

### rozhodol:

I. Žalovaný je p o v i n n ý odstrániť neoprávnenú stavbu na vlastné náklady, postavenú na pozemku žalobcu zapísaného v liste vlastníctva č. XXXX, ako parcela registra „M.“ č. XXXX/X, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria o výmere 57 m<sup>2</sup>, nachádzajúcej sa v katastrálnom území P. X. P., obec P. X. P., okres Ž. X. P., v lehote 30 dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

II. Žalobcovi p r i z n á v a nárok na náhradu trov konania voči žalovanému v rozsahu 100 %.

### o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobca sa žalobou, doručenou Okresnému súdu Žiar nad Hronom (ďalej len „okresný súd“ alebo „súd“) 2. 10. 2020, domáhal odstránenia neoprávnenej stavby postavenej na jeho pozemku parcela registra „M.“, č. XXXX/X o výmere 57 m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, evidovanej v katastri nehnuteľnosti v liste vlastníctva č. XXXX, vedenom katastrálnym odborom Okresného úradu Ž. X. P., nachádzajúcej sa v katastrálnom území P. X. P., obec P. X. P., okres Ž. X. P., na vlastné náklady žalovaného.

2. Svoju žalobu odôvodnil tým, že žalobca je výlučným vlastníkom nehnuteľností vrátane ich súčastí a príslušenstva, a to stavby: dom so súp. č. XXX, postavenej na pozemku parcely registra „M.“, č. XXXX o výmere 33 m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, pozemku parcely registra „M.“, č. XXXX o výmere 33 m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, pozemku parcely registra „M.“, č. XXXX/X o výmere 57 m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, pozemku parcely registra „M.“, č. XXXX/X o výmere 33 m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, pozemku parcely registra „M.“, č. XXXX/X o výmere 26 m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie. Na parcelách susediacich s nehnuteľnosťami stojí rodinný dom, ktorého vlastníkom je otec žalovaného Ľ. D., nar. 11. 1. 1967 (ďalej len „otec žalovaného“), ktorý v tomto dome žije so svojou manželkou s tým, že spoločnú domácnosť s nimi zdieľa aj žalovaný so svojou manželkou a ich spoločnými deťmi. K domu otca žalovaného aktuálne žalovaný bez stavebného povolenia vydaného bez príslušného stavebného úradu a najmä bez súhlasu žalobcu ako výlučného vlastníka nehnuteľnosti, realizuje prístavbu, ktorú stavia na parcele registra „M.“, č. XXXX/X. Svoj výslovný nesúhlas s výstavbou stavby na jeho pozemku žalovanému oznámil listom z 6. 7. 2020 s názvom výzva na odstránenie stavby, ktorá bola žalovanému doručená 7. 7. 2020, pričom žalovaný na ňu v ten istý deň odpovedal. Vo výzve bol síce ako adresát uvedený E. D., išlo však o žalovaného, pretože žalobca si myslel, že v čase písania výzvy sa žalovaný volá E.. Žalovaný však

napriek výzve na odstránenie stavby neupustil od pokračovania v stavebných prácach a pokračuje v nich naďalej, čo preukazuje fotografiou tejto stavby vyhotovenej 31. 8. 2020.

3. Žalobca k žalobe priložil výpis z listu vlastníctva č. XXXX a č. XXXX, k. ú. P. X. P., textovú správu zaslanú žalovaným prostredníctvom mobilnej aplikácie Messenger, výzva na odstránenie stavby z 6. 7. 2020 s dokladom o doručovaní žalovanému, fotografia stavby z 31. 8. 2020. Pred pojednávaním dňa 23. 2. 2021 bol súdu zo strany žalobcu doručený geometrický plán č. XXXXXXXX-XX/XXXX, vyhotovený 11. 2. 2021, úradne overený 18. 2. 2021.

4. Okresný súd doručil žalobu spolu s jej prílohami žalovanému a vyzval ho, aby sa vyjadril v stanovenej lehote. Žalovaný ostal v konaní pasívny a k žalobe sa nevyjadril.

5. Na pojednávaní, ktoré sa konalo 25. 2. 2021, žalobca zotrval na podanej žalobe. Žalovaný na pojednávaní uviedol, že vedľa pozemku žalobcu (parcela registra „M.“, č. XXXX/X) býva so svojou rodinou v rodinnom dome, ktorého vlastníkom je otec žalovaného. Po istom čase sa mal so žalobcom dohodnúť, že za 1 000 € od neho odkúpi uvedený pozemok o rozmeroch 4 x 4 m, 16 m<sup>2</sup>, pričom túto sumu mu mal vyplatiť v hotovosti po častiach vo výške 200 €. Neskôr, keď sa mal žalobca vyhrázať, že ho udá za čiernu stavbu, sa mali vzájomné ústne dohodnúť, že pôjdu na úrad, kde podpíšu dohodu o predaji pozemku. K tomu však nedošlo a neskôr sa žalovaný dozvedel, že uvedený pozemok ponúkal žalobca rôznym ľuďom na predaj. Žalovaný disponuje faktúrami o kúpe stavebného materiálu v hodnote 2 000 €, ktorý použil na postavenie tejto neoprávnenej stavby, ktorú postavil ako prístavbu k rodinnému domu, ktorá mala slúžiť ako kuchyňa. Žalovaný sa mal záujem dohodnúť so žalobcom, že uvedenú stavbu zbúra, ak mu žalobca vráti 1 000 €, ktoré mu vyplatil. K žiadnej dohode však nedošlo. Žalovaný je ochotný zbúrať predmetnú stavbu a použitý materiál predajť, pretože mu aj tak uvedená stavba stojí už polroka.

8. Pri posúdení skutkových okolností prípadu, okresný súd vychádzal z stranami sporu predložených listín a ich vyjadrení, z ktorých zistil nasledujúce skutočnosti, na ktoré aplikovali nižšie citované ustanovenia zákona.

9. Z predložených listov vlastníctva a geometrického plánu vyplýva, že žalobca je vlastníkom pozemku parcely registra „M.“ parc. č. XXXX/X, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, k. ú. Hliník nad Hronom, s ktorým bezprostredne susedí pozemok parcela registra „M.“ č. XXXX, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, ktorého vlastníkom je otec žalovaného vrátane stavby postavenej na pozemku, a to rodinného domu so súpisným číslom XXX. Z vyjadrenia žalovaného na pojednávaní bolo preukázané, že je stavebníkom stavby na pozemku žalobcu, ktoré je toho času v rozostavanom nedokončenom stave. Žalovaný bol vyzvaný na odstránenie tejto stavby z pozemku žalobcu, avšak na výzvu nereagoval a stavbu doposiaľ neodstránil.

10. Podľa § 135c ods. 1 až 3 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „OZ“), ak niekto zriadi stavbu na cudzom pozemku, hoci na to nemá právo, môže súd na návrh vlastníka pozemku rozhodnúť, že stavbu treba odstrániť na náklady toho, kto stavbu zriadil (ďalej len "vlastník stavby"). Pokiaľ by odstránenie stavby nebolo účelné, prikáže ju súd za náhradu do vlastníctva vlastníkovi pozemku, pokiaľ s tým vlastníkom pozemku súhlasí. Súd môže usporiadať pomery medzi vlastníkom pozemku a vlastníkom stavby aj inak, najmä tiež zriadiť za náhradu vecné bremeno, ktoré je nevyhnutné na výkon vlastníckeho práva k stavbe.

11. Okresný súd na základe vykonaného dokazovania dospel k záveru, že žaloba je dôvodná. Predovšetkým na základe vyjadrenia žalovaného na pojednávaní, mal súd preukázané, že žalovaný ako stavebník neoprávnenej stavby je pasívne legitimovaným v tomto konaní, pretože postavil stavbu na pozemku, ktorý patrí žalobcovi. Žalovaný túto skutočnosť nepopieral. Poprel však, že by predmetnú stavbu postavil bez vedomia, resp. súhlasu žalobcu, keď tvrdil, že sa so žalobcom dohodol na predaji pozemku ústne za sumu 1 000 €, ktorú mu mal vyplatiť v hotovosti.

12. Žalovaný až na pojednávaní jednal priznal, že je stavebníkom neoprávnenej stavby a jednal priznal, že túto stavbu doposiaľ neodstránil, i keď tak bol ochotný urobiť potom, čo mu žalobca vráti 1 000 €. Táto procesná obrana žalovaného nebola uplatnená včas, pretože žalovaný sa v súdom stanovenej lehote k žalobe nevyjadril a ani na pojednávaní nepredložil žiaden dôkaz na podporu svojich tvrdení.

I z týchto tvrdení je však jednoznačné, že žalovaný staval na cudzom pozemku bez hmotnoprávneho vzťahu k pozemku žalobcu. Žalovaný totižto nepreukázal uzavretie akejkoľvek dohody, ktorá by ho oprávňovala postaviť stavbu na pozemku žalobcu. Podľa súčasnej právnej úpravy je potrebné pre právny úkon, ktorý sa týka prevodu nehnuteľností dodržať písomnú formu tohto právneho úkonu (§ 5+ ods. 1 v spojení s § 40 ods. 1 OZ), inak je neplatný. Žalovaný sa v konaní odvolával na ústnu dohodu so žalobcom, čo však nepreukázal a žalobca poprel, že by mu žalovaný poskytol 1 000 € za účelom predaja tejto nehnuteľnosti. V tomto smere žalovaný napriek svojim tvrdeniam neunesol dôkazné bremeno. Na základe vykonaného dokazovania tak bolo jednoznačne preukázané, že v prípade nedokončenej stavby postavenej žalovaným na cudzom pozemku ide o neoprávnenú stavbu v zmysle ustanovenia § 135c OZ.

13. Okresný súd zároveň uvádza, že žalovaný na pojednávaní uviedol, že má svedkov na to, ako vyplácal žalobcovi 1 000 €, v tomto smere však súd konštatuje, že v prípade žalovaným oneskorene predložených dôkazov uplatnil sudcovskú koncentráciu konania, pretože tieto dôkazy žalovaný nepredložil včas a ich vykonanie by si vyžadovalo odročenie pojednávania. Z ust. § 153 ods. 2 CSP vyplýva, že ak strana sporu nepredloží prostriedky procesného útoku alebo obrany včas, nemusí súd na ne prihliadať, pričom len exemplifikatívne vymenúva dva prípady („najmä“), a to ak by to vyžadovalo nariadenie ďalšieho pojednávania alebo vykonanie ďalších úkonov súdu. Z uvedeného tak nie je možné dospieť k záveru, že sudcovská koncentrácia konania prichádza do úvahy len v týchto dvoch spomenutých prípadoch. V § 153 ods. 3 CSP zákonodarca stanovuje postup súdu pri jej uplatnení, a to, že ak neprihliadne na prostriedky procesného útoku alebo obrany, uvedie to v odôvodnení rozhodnutia vo veci samej. V tomto ustanovení nie je striktné dané, že ak súd neuvedie v odôvodnení rozhodnutia konkrétny následok, ku ktorému by viedli oneskorene predložené procesné prostriedky, nie je naplnený jej účel sudcovskej koncentrácie. V tomto kontexte okresný súd poukazuje na uznesenie Ústavného súdu Slovenskej republiky sp. zn. II. ÚS 530/2018 z 15. 11. 2018 uverejneného v Zbierke nálezov a uznesení Ústavného súdu Slovenskej republiky pod č. 89/2018, v ktorom vyslovil právny názor, podľa ktorého „Keďže sudcovskú koncentráciu konania uplatňuje príslušný sudca podľa vlastnej úvahy, spadá do jeho kompetencie rozhodnúť, či na prostriedok procesného útoku či obrany, ktorý strana mohla predložiť už skôr, ak by konala starostlivo so zreteľom na rýchlosť a hospodárnosť konania, bude prihliadať.“ Rovnako tak poukazuje na závery, ku ktorým došiel odvolací súd v inom svojom rozhodnutí, podľa ktorého „Ak neexistujú osobitné dôvody, v zásade platí, že predloženie skutkových tvrdení alebo dôkazných návrhov až na pojednávaní nie je včasné... Ak súd dospeje k záveru, že strana sporu neuplatnila prostriedky procesného útoku a procesnej obrany včas, má možnosť buď konanie strany ospravedlniť a na jej procesný úkon prihliadať, alebo vyvolať sankčné dôsledky, teda na omeškaný procesný úkon neprihliadnuť (nepriзнаť mu procesnoprávne účinky)... Uplatnenie diskrečného práva súdu závisí od okolností konkrétneho prípadu. Oneskorené predloženie prostriedkov procesného útoku a prostriedkov procesnej obrany môže súd ospravedlniť na základe objektívnych kritérií (napr. právna zložitnosť sporu) alebo subjektívnych kritérií (napr. schopnosť účastníka rozpoznať potrebu tvrdiť určité skutočnosti).“ (rozsudok Krajského súdu v Banskej Bystrici z 28. 2. 2018, č. k. 41Cob/218/2017). Okresný súd postupoval v zmysle uvedeného ustanovenia a citovanej judikatúry aj v tomto prípade a keďže žalovaný svojou procesnou pasivitou nesplnil včas svoju povinnosť tvrdenia a predloženia dôkazov na podporu svojich tvrdení, súd nemohol na ne prihliadať, ak ich žalovaný bez toho, aby mu v tom bránila objektívna prekážka, predniesol až na prvom pojednávaní.

14. Ustanovenie § 135c OZ upravuje usporiadanie vzťahov medzi vlastníkom pozemku a vlastníkom tzv. neoprávnenej stavby na cudzom pozemku. Za neoprávnenú stavbu v zmysle citovaného ustanovenia sa považuje taká stavba, ktorú stavebník zriadi na cudzom pozemku bez toho, aby k tomu mal právny titul umožňujúci mu zriadiť stavbu na cudzom pozemku. Cudzím pozemkom pre zriaďovateľa stavby je každý pozemok, ku ktorému nemá vlastnícke (spoluvlastnícke) právo, právo zodpovedajúce vecnému bremenu, prípadne obligačné právo umožňujúce zriadenie stavby. Pre kvalifikáciu stavby ako neoprávnenej postačuje, ak stojí na cudzom pozemku len sčasti. 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. (porov. rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky z 23. 4. 2014, sp. zn. 6 M Cdo 44/2012). Žalobca navrhol usporiadať vzťah medzi ním ako vlastníkom pozemku a žalovaným ako stavebníkom tak, že súd uloží povinnosť žalovanému, aby odstránil neoprávnenú stavbu. Ide o prvý zo spôsobov usporiadania tohto vzťahu upraveného v § 135c ods. 1 OZ, ktorý je preferovaný oproti zvyšným spôsobom. Vzhľadom na vyjadrenia žalovaného, ktorý sám počas pojednávania vyjadril ochotu odstrániť neoprávnenú rozostavanú stavbu, mal súd za preukázané, že túto neoprávnenú stavbu je možné a aj účelné odstrániť.

Stavba je t. č. nedokončená (tzv. hrubá stavba), ktorá tvorí prístavbu k susediacemu rodinnému domu a stavebný materiál po jej odstránení vie žalovaný, ako to sám uviedol, opätovne použiť alebo predať. Z tohto dôvodu súd v súlade s § 135c ods. 1 OZ, vzhľadom na splnené zákonné predpoklady, nariadil žalovanému jej odstránenie na vlastné náklady, čím vyhovel žalobe.

15. Podľa § 255 ods. 1 a 2 z. č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok v znení neskorších predpisov (ďalej len „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 na náhradu trov konania právo.

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

17. Žalobca bol v konaní úspešný, preto mu súd priznal nárok na náhradu trov konania voči žalovanému v plnom rozsahu.

19. O výške náhrady trov konania rozhodne okresný súd po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník (§ 262 ods. 2 CSP).

### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku je prípustné odvolanie v lehote 15 dní od jeho doručenia, ktoré je potrebné doručiť Okresnému súdu Žiar nad Hronom v dostatočnom počte rovnopisov s prílohami, v prípade jeho doručenia iným spôsobom ako do elektronickej schránky súdu.

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania (ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje, podpis a spisovú značku tohto konania) 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).

Odvolanie len proti odôvodneniu rozhodnutia nie je prípustné.

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť a odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie môže meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Odvolanie možno odôvodniť len tým, že:

- a) neboli splnené procesné podmienky,
- b) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil účastníkovi, aby uskutočňoval jemu 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 dôkazy alebo tvrdenia, ktoré neboli uplatnené, alebo
- h) rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

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 § 365 CSP, ak táto vada mala vplyv na rozhodnutie vo veci samej.

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.

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona.