

Súd: Okresný súd Trenčín
Spisová značka: 24C/143/2006
Identifikačné číslo súdneho spisu: 3106221989
Dátum vydania rozhodnutia: 28. 09. 2020
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Tatiana Porubánová
ECLI: ECLI:SK:OSTN:2020:3106221989.37

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Trenčín sudkyňou JUDr. Tatianou Porubánovou v spore žalobcov 1/ C.. L. X., narodeného XX. 4. XXXX, bytom v Y. XXX a 2/ U. X., narodenej XX. XX. XXXX, bytom v Y. XXX, právne zastúpených JUDr. Jánom Legerským, advokátom so sídlom v Trenčíne, Nám. sv. Anny 15/25, proti žalovanému C.. X. X., narodenému XX. 1. XXXX, bytom v Z., M. 4, o odstránenie neoprávnenej stavby takto

rozhodol:

I. Žaloba sa zamietla.

II. Žalovanému sa náhrada trov konania nepriznáva.

odôvodnenie:

1. Žalobcovia sa domáhali, aby súd žalovanému uložil povinnosť odstrániť časť stavby - prístavby k budove bývalého mlyna, postaveného na parcele č. XXXX v obci Y., a to v tej časti, kde táto stavba zasahuje do parciel č. XXXX/X a XXXX, ktoré sú v ich vlastníctve. Žalobcovia vychádzali z ustanovenia § 135c ods. 1 Obč. zákonníka. Žalobcovia ďalej uviedli, že v bezprostrednom susedstve ich pozemkov XXXX/X a XXXX sa nachádza pozemok parcela č. XXXX, na ktorom je postavená budova mlyna. Tento pozemok spoločne s budovou je vo vlastníctve žalovaných 1/, 2/. Ich rodinný dom má s budovou mlyna spoločný jeden múr. Žalovaný začal v roku 2002 s prestavbou budovy bývalého mlyna, podľa prvých informácií mala ich stavebná činnosť spočívať výlučne v rekonštrukcii a oprave budovy mlyna. Neskôr sa ukázalo, že žalovaný nerealizuje iba rekonštrukciu a opravu budovy mlyna, ale realizuje prakticky prístavbu k pôvodnej budove, ktorá čiastočne zasahuje na ich pozemku. Stavebné práce začal žalovaný bez toho, aby mal súhlas ich, ako stavbou dotknutých susedov a zároveň vlastníkov dotknutých pozemkov, dokonca bez právoplatného stavebného povolenia. Až po začatí uvedených stavebných prác požiadal príslušný stavebný úrad o vydanie rozhodnutia o dodatočnom povolení stavby na stavbu "prestavba mlyna na polyfunkčný dom". V súčasnosti je konanie o vydanie tohto dodatočného stavebného povolenia prerušené. Žalobcovia niekoľko krát žalovaného vyzvali k tomu, aby svoju stavbu z ich pozemkov odstránil, bez výsledku, preto majú za to, že túto povinnosť im môže uložiť iba súd.

2. Žalovaný navrhol žalobu zamietnuť. Poukazoval na to, že žalobcovia nepreukazujú, že sú vlastníckmi sporných parciel, ak by súd rozhodol, zasahoval by do vlastníckych práv iných osôb. Poukazoval na to, že spočiatku žalobcovia so stavbou súhlasili, neskôr súhlas odvolali, všetky ťažkosti súvisiace so stavbou spôsobuje stavebný úrad, ktorý doteraz nevydal stavebné povolenie.

3. Súd vykonal dokazovanie prečítaním podstatného obsahu listinných dôkazov predložených stranami a zadovážených súdom, znaleckým posudkom č. X/XXXX znalkyne C.. Q. F. a zistil tento skutkový stav veci:

4. Zo znaleckého posudku č. X/XXXX C.. Q. F. pre odbor geodézia a kartografia, odvetvie geodézia, vyplýva, že stavba na parcele č. XXXX je rozšírená prístavbou na parcely XXXX o výmere 1 m² a XXXX/X o výmere 5 m², čo je vyznačené na vytyčovacom náčrte, ako diel č. X a diel č. X. Z LV č. XXXX, k. ú. Y. vyplýva, že spoluvlastníkmi parcely č. XXXX/X a XXXX, zastavané plochy a nádvoría, sú žalobca 1/ v podiele XXX/XXX a žalobkyňa 2/ v podiele XXX/XXX. Z LV č. XXXX, k. ú. Y. vyplýva, že vlastníkom parcely č. XXXX, zastavané plochy a nádvoría a stavby, mlyna, súpisné č. XXX na tejto parcele, je žalovaný v podiele 1/1.

5. Obecný úrad Y. vydal rozhodnutie dňa 26.6.2006 SpSÚ 1060-31/2005/Ko o prerušení konania o dodatočnom povolení stavby žiadateľa žalovaného, ktorý žiadal o vydanie dodatočného stavebného povolenia na stavbu "prestavba mlyna na polyfunkčný dom" - Y.. Z odôvodnenia tohto rozhodnutia vyplýva, že stavebník v konaní, ktoré predchádzalo tomuto rozhodnutiu nepreukázal, že dodatočné povolenie stavby nie je v rozpore s verejným záujmom, nepredložil stavebnému úradu kompletnú projektovú dokumentáciu, resp. opravenú označenú ako zmena dňa 2. 3. 2004, v dôsledku čoho boli stavebnému úradu predložené dve varianty projektovej dokumentácie. Ďalej stavebník nepreukázal, že je vlastníkom všetkých pozemkov zastavaných nepovolenou stavbou, prípadne, že má k pozemkom iné právo. Obecný úrad Y. ako príslušný stavebný úrad nakoniec skonštatoval, že do dňa rozhodnutia nebola predložená kompletná žiadosť, nebolo možné posúdiť existenciu nepovolenej stavby. Pôvodne žalovaný ohlásil písomne dňa 14. 3. 2003 drobné stavebné úpravy a udržiavacie práce, na základe čoho obec Y. ako príslušný stavebný úrad 18. 3. 2003 povolil stavebné úpravy a udržiavacie práce v ohlásenom rozsahu na stavbe Prestavba mlyna na polyfunkčný dom Y..

6. Žalobcovia viackrát písomne vyzývali žalovaného na odstránenie časti stavby žalovaného z ich pozemkov, viackrát ho upozorňovali na to, že svojim svojvoľným postupom im žalovaný spôsobuje škodu (list zo dňa 6. 12. 2004, list zo dňa 14. 7. 2004). Rovnako viackrát bolo konštatované, že stavba polyfunkčného domu pokračuje bez vydaného stavebného povolenia, a tiež nepriaznivo vplýva na nehnuteľnosti žalobcov tým, že nie je zastrešená, dažďové vody stekajú z prístavby do rodinného domu žalobcov, stavba žalovaného bráni odtoku dažďovej vody z pozemku žalobcov, stavba nie je oplotená. Aj napriek realizovanému priestupkovému konaniu voči žalovanému z uvedených dôvodov a nariadeniu konkrétnych opatrení žalovaný nežiaduci stav neodstránil (zápisnica z priestupkového konania zo dňa 10. 6. 2004, zápisnica zo dňa 7. 1. 2005 z výkonu štátneho stavebného dohľadu a kontroly nariadených zabezpečovacích prác).

7. Pokiaľ ide o závery vyššie uvedeného znaleckého posudku, s tými žalovaný súhlasil, pokiaľ ide o zásah jeho stavby do parcely č. XXXX . v rozsahu 1 m² a parcely XXXX/X v rozsahu 5 m², voči týmto záverom nemal výhrady a súhlasil s nimi. Poukazoval ale na to, že nemal vedomosť, že stavba zasiahne do cudzích pozemkov, nakoľko stavbu začal podľa existujúceho oplotenia. Stavbu ohlásil ako drobnú stavbu, preto nezačal stavať bez povolenia.

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

9. Po vykonanom dokazovaní súd dospel k záveru, že žaloba bola podaná dôvodne, a preto jej v celom rozsahu vyhovel, a to rozsudkom zo dňa 6. 6. 2013, č. k. 24C/143/2006-329. Nemal za sporné, že žalobcovia sú vlastníkmi dotknutých pozemkov, a tiež to, že žalovaný je vlastníkom spornej stavby. Znaleckým dokazovaním mal za preukázané, že stavba zasahuje do pozemkov žalobcov v rozsahu, konštatovanom v znaleckom posudku, je čiastočne neoprávnenou stavbou, žalovaný hrubým spôsobom narušuje práva žalobcov ako vlastníkov dotknutých pozemkov, blízkosť jeho stavby k nehnuteľnostiam žalobcov a ich zasahovanie do ich pozemkov im spôsobuje škody, pričom tento stav žalovaný aj napriek viacerým upozorneniam obce neodstránil. Súd preto mal za to, že odstránenie časti stavby bude vo vzťahu k právam žalobcov aj účelným riešením.

10. V dôsledku odvolania žalovaného sa vecou zaoberal Krajský súd v Trenčíne, ktorý uznesením zo dňa 25. 6. 2014, č. k. 5Co/214/2013-395, rozsudok súdu prvej inštancie zrušil a vrátil mu vec na ďalšie konanie.

11. Súd druhej inštancie poukázal na to, že je v zmysle citovaného § 135c Občianskeho zákonníka možné nariadiť odstránenie neoprávnenej stavby na náklady vlastníka stavby (jej stavebníka), a to najmä vtedy, ak a) stavebník nebol dobromyseľný (od začatia stavby vedel, že stavia neoprávnene na cudzom pozemku, resp. sa o tom dozvedel počas výstavby a v stavbe pokračoval), b) stavebník hrubým spôsobom porušil svoje povinnosti (napr. začal stavať napriek upozorneniu, že stavia na cudzom pozemku), c) o vlastníckom práve k stavbe nemá záujem ani vlastník pozemku, d) odstránenie stavby je hospodársky účelné. Súd druhej inštancie zároveň konštatoval, že žalovaný začal s predmetnou stavbou bez riadneho stavebného povolenia, časť prístavby postavil na cudzom pozemku, u žalovaného za daného stavu nemožno hovoriť o dobrom úmysle, keď zasiahol do vlastníckych práv spoluvlastníkov susediacich pozemkov. Pri posudzovaní prípadov tzv. neoprávnených stavieb, ktoré boli zriadené úmyselným protiprávnym konaním stavebníka, musí byť ochrana vlastníckych práv majiteľa pozemku prioritná. Pokiaľ tento princíp nebude rešpektovaný, má to nie len dopady na samotného vlastníka, ale na celú spoločnosť, v ktorej sa vytvára povedomie o "výhodnosti" nedodržovania práv ostatných so všetkými nežiaducimi dôsledkami. Vzhľadom k tomu nemožno mať za to, že by v záujme spoločnosti bola ochrana takého "neoprávneného" stavebníka. Na strane druhej je v záujme spoločnosti, aby i v týchto prípadoch nedochádzalo vo vzťahu k stavebníkovi k nadmerne tvrdým, a teda všeobecne neakceptovateľným riešeniam.

12. Súd druhej inštancie ďalej mal za to, že súd prvej inštancie sa dostatočne nevysporiadal s účelnosťou odstránenia neoprávnenej stavby, ktorú je potrebné vždy hodnotiť s prihliadnutím na všetky okolnosti a povahu každého jednotlivého prípadu. V rámci tejto voľnej úvahy súd musí prihliadať aj na to, či by odstránenie stavby nebolo v rozpore s dobrými mravmi. Prihliada sa najmä na povahu a rozsah hospodárskej straty, ktorá by odstránením stavby vznikla, na to, či vlastník stavby a jeho rodina v stavbe býva, aký je rozsah zastavaného pozemku, či vlastník stavby vedel, že stavia na cudzom pozemku alebo naopak staval v dobrej viere, že mu pozemok patrí. Súd musí v týchto prípadoch porovnať hospodársku a inú stratu, ktorá by odstránením stavby vznikla, so záujmom na ďalšom využití stavby. Je potrebné prihliadnuť i na dôvody, pre ktoré vlastník pozemku riadne nezakročil proti neoprávnenej stavbe v čase jej realizácie, ak vlastník pozemku o neoprávnenej stavbe vedel, tiež k dobe, ktorá od zriadenia stavby uplynula. V prípade, že vlastník pozemku od začiatku o neoprávnenej stavbe vedel a bez vážneho dôvodu sa u stavebného úradu alebo na súde nedomáhal zastavenia stavebných prác a bráni sa až po dokončení stavby, je potrebné zvážiť, či jeho konanie nie je šikanovaním a či by rozhodnutie o odstránení stavby nebolo v rozpore s dobrými mravmi. Súd prvej inštancie neposudzoval účelnosť odstránenia stavby zo všetkých možných hľadísk a preto rozhodnutie súdu prvej inštancie bolo predčasné. Súd prvej inštancie sa tiež nevysporiadal s tým, či odstránením časti stavby nedôjde k narušeniu statiky ostatnej časti stavby, teda či je vôbec možné časť prístavby odstrániť, pričom sa nevysporiadal s tým, či časť prístavby postavená na pozemkoch žalobcov súvisí so zatekaním ich múrov, v dôsledku čoho im má vzniknúť škoda a či odstránením časti spornej stavby neoprávnene zriadená na ich pozemkoch dôjde aj k náprave tohto protiprávného stavu.

13. Podľa odvolacieho súdu nebolo vykonané dostatočné dokazovanie, či žalovaný začal stavať prístavbu na základe predchádzajúceho súhlasu žalobcov a podľa pôvodného oplotenia (tak ako v priebehu konania tvrdil), nakoľko táto skutočnosť je významná z hľadiska posudzovania dobrej viery žalovaného, i keď žalobcovia postup žalovaného namietali, preto bude potrebné k tejto skutočnosti vypočuť žalobcov, aby sa vyjadrili k tvrdeniam žalovaného. Z doposiaľ vykonaného dokazovania pritom nie je zrejmé ako sa žalovaný snažil existujúci stav napraviť, najmä čo sa týka škody, ktorá žalobcom mala vzniknúť na ich budove. V ďalšom konaní súd prvého stupňa vykoná dokazovanie výsluchom žalobcov, aby sa vyjadrili k tvrdeniam žalovaného, teda či začal stavať s ich predchádzajúcim súhlasom a podľa pôvodného oplotenia, ako i k iným jeho tvrdeniam avšak súvisiacimi len s týmto konaním a následne sa dôsledne vysporiada s účelnosťou odstránenia stavby zo všetkých vyššie konštatovaných hľadísk, predovšetkým či odstránením časti stavby nedôjde k narušeniu statiky ostatnej časti stavby, teda či je vôbec možné časť prístavby odstrániť, ďalej či časť prístavby postavená na pozemkoch žalobcov súvisí so zatekaním ich múr, v dôsledku čoho im má vzniknúť škoda, teda či odstránením časti spornej stavby neoprávnene zriadená na ich pozemkoch dôjde aj k náprave tohto protiprávného stavu. V

prípade ak tieto skutočnosti po takto doplnenom dokazovaní zostanú sporné, zväži vykonanie ohliadky na mieste samom, prípadne nariadi znalecké dokazovanie k týmto skutočnostiam.

14. Súd doplnil dokazovanie výsluchom žalobcu 1/ a znaleckým posudkom C.. U. Z. zo dňa 29. 4. 2016 č. 01/2016.

15. Zo záverov znaleckého posudku vyplynulo, že v dôsledku pôsobenia atmosférických vplyvov a nedokončením rozostavanej stavby mlyna dochádza k poruchám na rodinnom dome č. XXX vo vlastníctve žalobcov, ktoré sú zapríčinené pôsobením zrážkovej vody, jej zatečením do nosných konštrukcií, vlhkosťou a pôsobením mrazu v zimných mesiacoch. Dlhodobé pôsobenie nepriaznivých účinkov vlhkosti na stavebnú konštrukciu sa prejavuje zmenami v základovej škáre, podmáčaním, tvorbou trhlín v omietkach a murive. Zdokumentované trhliny neohrozujú bezpečnosť stavby, znižujú ale jej životnosť a nepriaznivo ovplyvňujú použiteľnosť budovy zo statického, hygienického a zdravotného hľadiska. Pokiaľ ide o presah realizovanej prestavby objektu mlyna podľa vytyčovacieho náčrtu C.. Q. F., týmto presahom nedochádza k poškodzovaniu domu č. XXX.

16. Znalec C.. U. Z. bol k veci vypočutý, uviedol, že v súvislosti s dôvodom vzniku škody na dome žalobcov sa dá skonštatovať, že dôvodom vlhnutia ich domu je to, že rozostavaná stavba nemá strechu, pokiaľ by sa urobila strecha, s najväčšou pravdepodobnosťou by k vlhnutiu domu žalobcov nedochádzalo. V súčasnosti je to tak, že voda tečie do stavby, preteká miestami, kde je to najlepšie možné. Faktom je i to, že pokiaľ by došlo k odstráneniu časti stavby žalovaného, ktorá zasahuje do pozemkov žalobcov, prvotný dôvod zatekania domu žalobcov by sa neodstránil. Horné podlažia domu žalobcov vlhnú v dôsledku nedostavanej stavby žalovaného. Pokiaľ ide o opatrenia, ktoré by zamedzili pretekaniu vody na stavbu žalobcov, najlepšie a trvalé riešenie je postaviť strechu. Existujú možnosti ako izolácia, vyspádovanie, umožnenie odtekať vode iným miestom, ktoré by mohli zamedziť vlhnutiu domu žalobcov, ale zrejme by išlo o opatrenia, ktoré by mali dočasný charakter.

17. Žalobca 1/ v rámci výsluchu uviedol, že o tom, že stavba žalovaného zasahuje na ich pozemok sa dozvedel, keď žalovaný začal stavať. S tým, aby časť stavby žalovaného bola na ich pozemku, nesúhlasil. Realizoval viacero podaní príslušnému stavebnému úradu s cieľom zamedziť zatekanie ich domu, bez výsledku.

18. Žalobcovia následne uviedlo, že budú zvažovať procesný návrh na rozšírenie žaloby v súvislosti s tým, že by žiadali od žalovaného vykonanie konkrétnych úprav stavby, ktoré zamedzujú poškodzovaniu ich domu, k tomu bude potrebné vykonať znalecké dokazovanie na určenie návrhu opatrení, zamedzujúcich prieniku vody. Očakávali, že vzhľadom na dĺžku trvania tohto konania a už vykonané dokazovanie v priebehu konania súd prípadnú zmenu žaloby pripustí. Súd prezentoval prípustnosť zmeny žaloby, žalobcovia ale nepredložili dôkazy, na základe ktorých by bolo možné zmenu žaloby pripustiť.

19. Žalobcovia v ďalšom priebehu konania poukázali na to, že už bolo konštatované, že časť stavby žalovaného sa nachádza na pozemku žalobcov. Pokiaľ súd druhej inštancie nariadil skúmať účelnosť odstránenia časti stavby, nedopovedal svoj názor v tom zmysle, ak sa zistí, že odstránenie časti stavby nie je účelné. Súd v zásade nemôže zamietnuť žalobu na základe toho, že by sa odstránením časti stavby nenaplnila očakávaná situácia, kedy prestane zatekať do domu žalobcov, v tomto smere znalecké dokazovanie vykonané bolo. Súd teda musí usporiadať vzťahy medzi stranami iným spôsobom, buď prikázať časť stavby žalobcom, alebo v prospech žalovaného zriadiť na presah stavby na pozemok žalobcov vecné bremeno, hoci aj za minimálnu náhradu. Súd ale nejakým spôsobom vzťahy medzi stranami usporiadať musí, pretože v prípade zamietnutia žaloby bude ohrozené pokračovanie stavebného konania. Žalobcovia majú záujem riešiť svoju nepriaznivú situáciu, ale v tomto sporovom konaní sú obmedzené možnosti jej riešenia, bez ukončenia tohto konania nebude pokračovať stavebné konanie. Žalobcovia preto majú záujem na ukončení tohto sporu, nenavrhuje ďalšie znalecké dokazovanie smerujúce k formulácii opatrení, ktoré by zamedzili zatekaniu ich stavby.

20. PZ žalobcov k doterajšiemu priebehu konania uvádza, že už bolo konštatované, že časť stavby žalovaného sa nachádza na pozemku žalobcov. Pokiaľ súd druhej inštancie nariadil skúmať účelnosť odstránenia časti stavby, nedopovedal svoj názor v tom zmysle, ak sa zistí, že odstránenie časti stavby nie je účelné. Súd v zásade nemôže zamietnuť žalobu, na základe toho, že by sa odstránením časti stavby nenaplnila očakávaná situácia, kedy prestane zatekať do domu žalobcov, v tomto smere znalecké

dokazovanie vykonané bolo. Súd teda musí usporiadať vzťahy medzi stranami iným spôsobom, buď prikázať časť stavby žalobcom, alebo v prospech žalovaného zriadiť na presah stavby na pozemok žalobcov vecné bremeno, hoci aj za minimálnu náhradu. Súd ale nejakým spôsobom vzťahy medzi stranami usporiadať musí, pretože v prípade zamietnutia žaloby bude ohrozené pokračovanie stavebného konania. Žalobcovia majú záujem riešiť svoju nepriaznivú situáciu, ale obmedzené možnosti jej riešenia sú v tomto sporovom konaní, bez ukončenia ktorého nebude pokračovať stavebné konanie. Žalobcovia preto majú záujem na ukončení tohto sporu, nenavrhujú ďalšie znalecké dokazovanie smerujúce k formulácii opatrení, ktoré by zamedzili zatekaniu ich stavby. V tomto smere nenavrhujú žiadne dokazovanie a netrvajú na pôvodnom návrhu.

21. Žalobcovia následne upravili svoje stanovisko k veci, súd by mal rozhodnúť na základe už vykonaného dokazovania a na základe toho posúdiť účelnosť odstránenia časti stavby. Nenavrhli riešiť vec zriadením vecného bremena, za príčinu poškodzovania ich nehnuteľnosti považovali samotnú existenciu nedovolennej stavby žalovaného.

22. Žalovaný naďalej trval na tom, aby žaloba bola zamietnutá. Mal za to, že jeho stavba je oprávnená, nakoľko s výstavbou žalobcovia súhlasili. Opakovane namietal priebeh stavebného konania, dôvodnosť jeho prerušenia. Stavebný úrad nekoná podľa dokladov, ktoré predložil, nemôže zákonne rozhodovať, nemá riadne žurnalizovaný spis, pokiaľ ide o dôvodnosť prerušenia stavebného konania, podal príslušnú ústavnú sťažnosť. Podľa jeho názoru nejde o spor podľa § 135c Občianskeho zákonníka, súd môže rozhodovať aj nad rámec žalobného návrhu. Všetky opatrenia, ktoré žiadajú žalobcovia, už urobil, ak tvrdia, že im naďalej vlnú múry, tak klamú. Okrem toho je možné riešiť vec aj dohodou, keď žalobcovia zoberú žalobu späť. Mal by záujem ponúknuť celú rozostavanú nehnuteľnosť na predaj žalobcom, obci alebo inému záujemcovi. Toho času už nie je v jeho silách a možnostiach stavbu dokončiť. Mohlo by byť zriadené aj vecné bremeno, ale s tým by súhlasil len mimo tohto súdneho konania. Súd nemôže rozhodovať o zriadení vecného bremena, pokiaľ ide o nepovolenú stavbu, muselo by ísť o neoprávnenú stavbu a o to v tomto prípade nejde.

23. Za neoprávnenú stavbu v zmysle citovaného ustanovenia (§ 135c Občianskeho zákonníka) sa považuje taká stavba, ktorú stavebník zriadi na cudzom pozemku bez toho, aby k tomu mal právny titul umožňujúci mu zriadiť stavbu na cudzom pozemku. 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. To platí nielen vtedy, ak nadzemná stavba do pozemku iného zasahuje časťou obvodového plášťa, ale aj vtedy, ak presah do cudzieho pozemku spôsobuje časť konštrukcie strechy. Rozsah tohto presahu pritom nie je významný. V takomto prípade môže súd rozhodnúť o odstránení časti stavby, ak to je technicky možné alebo zriadiť vecné bremeno v prospech stavebníka. (Rozhodnutie NS SR sp. zn. 6Mcdo/44/2012.)

24. Pokiaľ teda stavebník nemá žiadne právo k cudziemu pozemku, ide z jeho strany o neoprávnený zásah do vlastníckeho práva k pozemku, ktorý je potrebné riešiť spôsobom určeným ustanovením § 135c Občianskeho zákonníka a usporiadať tak pomery medzi dvoma vzájomne si konkurujúcimi vlastníckymi právami. 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. Pojem nepovolená (čierna) stavba znamená, že stavebník nemal na stavbu oprávnenie podľa verejnoprávnych predpisov. Zákonodarcu v ustanovení § 135c preferuje ako prvý do úvahy prichádzajúci spôsob riešenia vzniknutej situácie odstránenie neoprávnenej stavby (odsek 1) na návrh vlastníka pozemku. Ide o zohľadnenie prvku protiprávnosti v konaní stavebníka, ktorý staval na cudzom pozemku a neoprávnene tak zasiahol do práva vlastníka pozemku. Zo znenia tohto odseku je zrejmé, že aktívnu legitímáciu na podanie žaloby o odstránenie stavby má výlučne vlastník pozemku. Na tento odsek nadväzuje odsek 2 citovaného ustanovenia, ktorý prichádza do úvahy až potom, ako súd dospeje k záveru, že vlastníkom pozemku navrhované riešenie v podobe odstránenia stavby nie je účelné. Prikázanie vlastníctva stavby v prospech vlastníka pozemku je teda druhou možnou alternatívou, ktorú súd musí vždy posúdiť pri rozhodovaní o usporiadaní pomerov podľa § 135c Občianskeho zákonníka. Podmienkou pre takýto spôsob vyporiadania je súhlas vlastníka pozemku s prikázaním stavby do jeho vlastníctva, keďže nikomu nemožno vlastnícke právo vnútiť proti jeho vôli. Aktívnu legitímáciu na podanie žaloby v tomto prípade má opäť výlučne vlastník pozemku. Nasleduje odsek 3 citovaného ustanovenia ako tretia možnosť usporiadania vzťahov medzi vlastníkom pozemku a vlastníkom stavby, v ktorom

zákonodarca dáva súdu možnosť usporiadať pomery medzi nimi aj inak, ako podľa odseku 1, 2, za predpokladu, že nie sú splnené podmienky pre aplikáciu týchto odsekov. Znenie odseku 3 neurčuje, ktorý z vlastníkov môže takýto návrh podať a žalobu podľa tohto odseku môže podať aj vlastník stavby.

25. Podľa § 216 ods. 2 Civilného sporového poriadku súd môže prekročiť žalobný návrh a prisúdiť viac, než čoho sa strany domáhajú, iba vtedy, ak určitý spôsob usporiadania vzťahu medzi stranami vyplýva z osobitného predpisu.

26. Ak je žalobou uplatnený nárok z právneho vzťahu, pre ktorý právny predpis prikazuje určitý spôsob vyrovnania vzťahu účastníkov, je osobitne významné samotné pravdivé opísanie rozhodujúcich skutkových okolností tak, aby súd mohol zistiť, či ide o právny vzťah, pre ktorý je kogentne ustanovený určitý spôsob vyrovnania účastníkov. Zákonná požiadavka, aby účastník presne, určito a zrozumiteľne vymedzil, čoho sa domáha, je v tomto prípade modifikovaná tým, že spôsob vyporiadania vzťahu účastníkov vyplýva z kogentných ustanovení zákona (v dôsledku toho sa vždy musí realizovať spôsob vyporiadania vyplývajúci zo zákona, a to bez ohľadu na to, aký alebo ako formulovaný bol spôsob vyporiadania navrhovaný žalobcom). Súd teda v týchto prípadoch nerozhoduje o právach a povinnostiach účastníkov podľa toho, čoho sa žalobca domáhal (v súlade alebo v rozpore s právnym predpisom upravujúcim ten-ktorý právny vzťah), ale podľa spôsobu vyporiadania vzťahu predpísaného pre tento vzťah právnym predpisom. (R 72/2008.)

27. Konanie o vyrovnanie vzťahov medzi vlastníkom pozemku a stavebníkom je konaním, kde z právneho predpisu vyplýva určitý spôsob vyrovnania vzťahu medzi účastníkmi (§ 153 ods. 2 O. s. p.). Pokiaľ súd dospeje k záveru, že žalobcom navrhnuté vyporiadanie nie je prijateľné, musí preto upraviť vzťah medzi účastníkmi iným spôsobom vyplývajúcim z § 135c OZ pri zachovaní zákonom stanoveného poradia, vrátane tretieho odseku tohto ustanovenia, v ktorom sa uvádza, že súd môže usporiadať pomery medzi vlastníkom pozemku a vlastníkom stavby aj inak.

28. V danej veci sa žalobca domáhal odstránenia časti stavby žalovaného, v rozsahu, v ktorom stavba zasahuje na pozemok žalobcov. Znaleckým dokazovaním bolo preukázané, že stavba žalovaného zaberá pozemky vo vlastníctve žalobcov v rozsahu 6m². Ako vyplýva z rozhodnutia odvolacieho súdu, bolo potrebné podrobnejšie sa zaoberať účelnosťou odstránenia časti stavby žalovaného, ktorú v rozsahu presahu na pozemok žalobcov je možné považovať za neoprávnenú stavbu. Žalovaný k zásahu do pozemkov súhlas žalobcov nemal, žalobcovia opakovane v priebehu stavebného konania namietali postup žalovaného. Pri hodnotení účelnosti odstránenia časti stavby súd v prvom rade skúmal opodstatnenosť dôvodov žalobcov, pre ktoré bola žaloba podaná. Podstatným pre žalobcov bolo, že existencia stavby žalovaného ako takej vo svojich dôsledkoch spôsobuje znehodnocovanie ich vlastnej nehnuteľnosti, spôsobuje vlnutie domu zásadným spôsobom, ako ho popísal znalec Ing. Z.. Príčinou je nedostavaná strecha na stavbe žalovaného, presah stavby do pozemkov žalobcov v tejto súvislosti nie je podstatný a ani po odstránení časti stavby by sa situácia žalobcov nezmenila. Iné dôvody účelnosti odstránenia časti stavby, ktoré by súd v širšom kontexte mohol posúdiť, žalobcovia neuviedli. Vzhľadom k tomu, že stavba žalovaného nie je dostavaná, neplní si žiadny účel, nie je možné stanoviť povahu a rozsah prípadnej hospodárskej straty, ktorá by odstránením jej časti mohla žalovanému vzniknúť, ale možno konštatovať, že odstránením časti stavby, hoci nedostavanej, by došlo k znehodnoteniu rozostavanej stavby ako celku. Na druhej strane do pozemkov žalobcov zasahuje predmetná stavba v minimálnej miere, 6 m², akým konkrétnym spôsobom to ovplyvňuje užívanie pozemkov, patriacich žalobcom, títo neuviedli. Za týchto okolností súd nepovažoval odstránenie časti stavby žalovaného za účelné.

29. V zmysle § 135c Občianskeho zákonníka sa súd zaoberal ďalšími, zákonom predpokladanými, možnosťami usporiadania vzťahov medzi stranami.

30. Súd sa zaoberal aj možnosťou usporiadať pomery medzi žalobcami, ako vlastníkmi pozemku a žalovaným, ako vlastníkom stavby v zmysle § 135c Občianskeho zákonníka, odseku 3. V tomto smere zostali strany nečinné, možno konštatovať, že možnosť zriadiť za náhradu vecné bremeno odmietli, iné možné usporiadanie nenavrhl, nenavrhl v tejto súvislosti žiadne dôkazy. Postoj strán sporu sa odzrkadlil v tom, že k prípadnému zriadeniu vecného bremena súd nemal k dispozícii potrebné dôkazy, nakoľko v priebehu konania bol zhotovený Ing. Q. F. len vytyčovací náčrt, na základe ktorého síce bolo

možné konštatovať zásah stavby do pozemkov žalobcov, ale pre zriadenie vecného bremena je potrebné vypracovať geometrický plán, ktorého riešenie je možné zapísať do príslušného katastra nehnuteľností. Pre nedostatok tvrdení a dôkazov rovnako súd nemal možnosť určiť náhradu za prípadne zriadenie vecného bremena.

31. Za týchto okolností súdu nezostali iné ako žalobu zamietnuť. Vzhľadom na dôvody vyššie uvedené ďalšie dokazovanie súvisiace s účelnosťou odstránenia stavby (znalecký posudok statika na posúdenie možnosti odstrániť časť stavby) súd nevykonal. Pokiaľ žalovaný namietal nedôvodnosť prerušenia stavebného konania príslušného stavebného úradu (z dôvodu podania žaloby v tomto konaní), nebolo v kompetencii súdu sa touto otázkou zaoberať, po skončení tohto konania bude ale povinnosťou stavebného úradu vyriešiť otázku, či ide o povolenú stavbu alebo nie a v prípade negatívneho stanoviska určiť prípadné sankcie. Súd rovnako nemal kompetenciu skúmať doterajší priebeh stavebného konania.

32. Žalovaný bol v tomto konaní úspešnou stranou sporu v zmysle § 255 ods. 1 Civilného sporového poriadku. S použitím § 257 Civilného sporového poriadku, podľa ktorého výnimočne súd neprizná náhradu trov konania, ak existujú dôvody hodné osobitného zreteľa, súd žalovanému náhradu trov konania nepriznal. Dôvody hodné osobitného zreteľa súd videl v tom, že napriek vyššie uvedenému, žalovaný zasiahol svojou stavbou do pozemku žalobcov, jeho nedokončená stavba spôsobuje škody na nehnuteľnosti žalobcov, pričom žalovaný nemá záujem stavbu dokončiť, prípadne realizovať opatrenia, ktoré by zabránili vzniku škody.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia prostredníctvom tunajšieho súdu písomne dvojmo.

Podľa § 363 CSP 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 CSP rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Podľa § 365 ods. 1, 2, 3 CSP "odvolacie dôvody" (ods.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.

(ods.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.

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

Podľa § 366 CSP "Novoty v odvolacom konaní" - 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.