

Súd: Najvyšší súd SR  
Spisová značka: 4Obdo/35/2023  
Identifikačné číslo spisu: 5111213405  
Dátum vydania rozhodnutia: 30.06.2025  
Meno a priezvisko: JUDr. Gabriela Mederová  
Funkcia: sudca  
ECLI: ECLI:SK:NSSR:2025:5111213405.1

## UZNESENIE

Najvyšší súd Slovenskej republiky v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Gabriely Mederovej a členiek senátu JUDr. Lenky Praženkovej a Mgr. Sone Pekarčíkovej, v spore žalobcu: SKY Invest s.r.o., so sídlom Veľká Okružná 26A, Žilina, IČO: 47 964 031, zastúpený JUDr. Irena Šurinová, advokátka so sídlom Hollého 31, Žilina, proti žalovanému: Š. T., narodený XX. A. XXXX, bytom Z. F. XX, J., zastúpený JUDr. Martin Olos, advokát so sídlom Karola Kašjaka, Rajecké Teplice, o odstránenie stavby, vedenom na Okresnom súde Žilina pod sp. zn. 19Cb/102/2011, o dovolaní žalovaného proti rozsudku Krajského súdu v Žiline z 27. apríla 2023 č. k. 14Cob/91/2022-1102, takto

### rozhodol:

#### I. Najvyšší súd Slovenskej republiky z r u š u j e

- rozsudok Krajského súdu v Žiline z 27. apríla 2023 č. k. 14Cob/91/2022-1102 v prvom výroku, ktorým Krajský súd v Žiline potvrdil rozsudok Okresného súdu Žilina zo 4. februára 2022 č. k. 19Cb/102/2011-968 vo výroku o povinnosti žalovaného odstrániť na vlastné náklady stavbu Koliba nachádzajúcu sa na pozemku KNC, parc. č. XXXXX/XX, v k. ú. J., obec J., zapísanom na LV č. XXXX, vedenom Okresným úradom Žilina, katastrálny odbor, do 30 dní od právoplatnosti rozsudku a vo výroku o nároku žalobcu na plnú náhradu trov konania voči žalovanému a vo výroku o nároku Slovenskej republiky na náhradu trov konania voči žalovanému,
- rozsudok Krajského súdu v Žiline z 27. apríla 2023 č. k. 14Cob/91/2022-1102 v treťom výroku, ktorým Krajský súd v Žiline rozhodol o nároku žalobcu voči žalovanému na náhradu trov odvolacieho konania,
- rozsudok Okresného súdu Žilina zo 4. februára 2022 č. k. 19Cb/102/2011-968 v druhom výroku, ktorým Okresný súd Žilina rozhodol o povinnosti žalovaného odstrániť na vlastné náklady stavbu Koliba, nachádzajúcu sa na pozemku KNC, parc. č. XXXXX/XX, v k. ú. J., obec J., zapísanom na LV č. XXXX, vedenom Okresným úradom Žilina, katastrálny odbor, do 30 dní od právoplatnosti rozsudku,
- rozsudok Okresného súdu Žilina zo 4. februára 2022 č. k. 19Cb/102/2011-968 v treťom výroku, ktorým Okresný súd Žilina rozhodol o nároku žalobcu na náhradu trov konania voči žalovanému,
- rozsudok Okresného súdu Žilina zo 4. februára 2022 č. k. 19Cb/102/2011-968 vo štvrtom výroku, ktorým Okresný súd Žilina rozhodol o nároku Slovenskej republiky na náhradu trov konania voči žalovanému.

#### II. Najvyšší súd Slovenskej republiky vec v zrušenom rozsahu v r a c i a na ďalšie konanie Okresnému súdu Žilina

III. Najvyšší súd Slovenskej republiky dovolanie žalovaného proti rozsudku Krajského súdu v Žiline z 27. apríla 2023 č. k. 14Cob/91/2022-1102 v časti druhého výroku odmietajúceho odvolanie žalovaného proti rozsudku Okresného súdu Žilina zo 4. februára 2022 č. k. 19Cb/102/2011-968 v časti výroku o zamietnutí návrhu žalovaného na prerušenie konania o d m i e t a.

IV. Najvyšší súd Slovenskej republiky z r u š u j e uznesenie Okresného súdu Žilina zo 14. júla 2023 č. k. 19Cb/102/2011-1139 a uznesenie Okresného súdu Žilina zo 14. júla 2023 č. k. 19Cb/102/2011-1142.

## Odôvodnenie

1. Okresný súd Žilina (ďalej len „súd prvej inštancie“) rozsudkom zo 4. februára 2022 č. k. 19Cb/102/2011-968 v prvom výroku návrh žalovaného na prerušenie konania z 24. januára 2022 zamietol, v druhom výroku uložil žalovanému povinnosť odstrániť na vlastné náklady stavbu Koliba, nachádzajúcu sa na pozemku KNC, parc. č. XXXXX/XX, v k. ú. J., obec J., zapísanom na LV č. XXXX, vedenom Okresným úradom Žilina, katastrálny odbor, do 30 dní od právoplatnosti rozsudku, v treťom výroku súd prvej inštancie rozhodol, že žalobca má voči žalovanému nárok na plnú náhradu trov konania, o výške ktorých rozhodne súd prvej inštancie samostatným uznesením po právoplatnosti tohto rozsudku a vo štvrtom výroku súd prvej inštancie rozhodol o nároku Slovenskej republiky na náhradu trov konania, o výške ktorých rozhodne súd prvej inštancie samostatným uznesením po právoplatnosti rozsudku.

1.1. Z odôvodnenia rozsudku súdu prvej inštancie vyplýva, že žalobca sa žalobou z 20. apríla 2011 domáhal voči žalovanému uloženia povinnosti odstrániť na vlastné náklady stavbu nachádzajúcu sa na pozemku KNC parcely č. XXXXX/XX, k. ú. J., obec J., zapísanom na LV č. XXXX vedenom Správou katastra Žilina a uloženia povinnosti náhrady trov konania. Žalobu odôvodnil tým, že je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti - pozemku KNC, parc. č. XXXXX/XX v k. ú. J., obec J., neskôr zapísanom na LV č. XXXX, vedenom Okresným úradom Žilina, katastrálny odbor. Medzi právnym predchodcom žalobcu ako prenajímateľom a žalovaným ako nájomcom bola dňa 1. apríla 2008 uzatvorená Zmluva o nájme pozemku (ďalej len „Nájomná zmluva“), ktorou sa prenajímateľ zaviazal prenechať žalovanému do dočasného užívania na dobu neurčitú odplatne časť pozemku o výmere 140 m<sup>2</sup>. Výmera zodpovedala časti pozemku zastavaného „stavbou“ definovanou v Nájomnej zmluve. Nájomnú zmluvu prenajímateľ v súlade s čl. VII ods. 1 vypovedal 31. mája 2010 po zistení, že žalovaný vykonáva na pozemku a označenej stavbe nepovolené úpravy. Podľa čl. VI ods. 4 Nájomnej zmluvy akékoľvek stavebné práce na stavbe alebo pozemku bol nájomca oprávnený vykonávať len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa. Výpoveď bola žalovanému doručená 31. mája 2010 a trojmesačná výpovedná lehota začala plynúť 1. júna 2010 a uplynula 31. augusta 2010. Žalovaný bol vyzvaný, aby pozemok k momentu skončenia nájmu uvoľnil a odviezol z neho stavbu a akékoľvek jej súčasti a pozemok uviedol do pôvodného stavu. Žalovaný tak neučinil. Žalovaný zároveň podľa žalobcu pokračoval v budovaní neoprávnenej stavby na pozemku žalobcu, a to napriek tomu, že žalovaný k predmetnej stavbe nemal povolenie v zmysle stavebných predpisov. Žalovaný tak zhotovoval na pozemku žalobcu stavbu spojenú so zemou pevným základom, hoci nemal vlastnícke ani iné vecné právo. Ide o stavbu neoprávnenú a zároveň nepovolenú. Konanie žalovaného je nedobromyseľné. Žalobca preto navrhol odstránenie stavby v zmysle § 135c ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „OZ“) a vydanie predbežného opatrenia, ktorým by súd uložil žalovanému zákaz vstupu na pozemok a povinnosť zdržať sa vykonávania akýchkoľvek stavebných prác na stavbe.

1.2. Súd prvej inštancie uznesením z 19. mája 2011 č. k. 19Cb/102/2011-27, ktoré bolo potvrdené uznesením Krajského súdu v Žiline (ďalej len „odvolací súd“) z 12. júla 2011 č. k. 13Cob/292/2011-57, žalovanému nariadil, aby sa zdržal vykonávania akýchkoľvek stavebných prác na stavbe „Koliba“, a to až do právoplatného skončenia konania o odstránenie stavby vedeného na Okresnom súde Žilina pod sp.

zn. 19Cb/102/2011 a vo zvyšku návrh na nariadenie predbežného opatrenia zamietol.

1.3. Súd prvej inštancie vo veci rozhodol medzitýmny rozsudkom z 1. decembra 2017 č. k. 19Cb/102/2011-595 v spojení s opravným uznesením súdu prvej inštancie z 15. januára 2018 č. k. 19Cb/102/2011-623, ktorým zriadil vecné bremeno k nehnuteľnosti vo vlastníctve žalobcu v prospech žalovaného ako vlastníka stavby Koliba sčasti umiestnenej na parcele žalobcu a obsahom ktorého bola povinnosť žalobcu strpieť umiestnenie časti stavby Koliba na parcele žalobcu a povinnosť žalobcu strpieť užívanie parcely žalovaným ako vlastníkom stavby Koliba v rozsahu nevyhnutne potrebnom na výkon opráv a údržby stavby Koliba. O náhrade za vecné bremeno malo byť rozhodnuté po právoplatnosti medzitýmneho rozsudku. Odvolací súd uznesením z 20. júna 2019 sp. zn. 14Cob/123/2018 medzitýmny rozsudok súdu prvej inštancie zrušil a vec vrátil súdu prvej inštancie na ďalšie konanie.

1.4. Po zrušení medzitýmneho rozsudku odvolacím súdom zameril súd prvej inštancie dokazovanie na posúdenie okolností vzniku neoprávnenej stavby. Súd prvej inštancie konštatoval, že pre vyporiadanie neoprávnenej stavby je relevantnou právnou úpravou vyplývajúca z § 135c OZ, a to bez ohľadu na skutočnosť, či sa súčasne jedná o stavbu nepovolenú. Žalobcovi ako vlastníkovi dotknutého pozemku tak svedčí právo domáhať sa ochrany svojho vlastníckeho práva proti vlastníkovi neoprávnenej stavby a na vyporiadanie vzťahov medzi nimi v zmysle § 135c OZ. Súd nie je viazaný návrhom procesných strán k spôsobu vyporiadania neoprávnenej stavby, keďže určitý spôsob vyporiadania vzťahov medzi účastníkmi vyplýva z právneho predpisu. Ustanovenie § 135c OZ je zároveň vo vzťahu k § 126 ods. 1 OZ špeciálnym ustanovením, ktoré sa aplikuje vždy, ak na cudzom pozemku bola postavená stavba, ktorá má trvalý charakter, teda ide o nehnuteľnosť podľa § 119 ods. 2 OZ.

1.5. Súd prvej inštancie ďalej konštatoval, že pôvodná stavba, ktorej užívateľom bol v 60. rokoch subjekt Interhotely, š. p., spadala do právnej úpravy a režimu, kedy vzťahy vyplývajúce zo stavby na cudzom pozemku neboli osobitne upravené, preto sa posudzovali s použitím analógie podľa § 125 a nasl. zákona č. 141/1950 Zb. len v situácii, ak k dokončeniu stavby na cudzom pozemku došlo za účinnosti zákona č. 141/1950 Zb. Vzťah už vzniknutý medzi vlastníkom pozemku a stavebníkom bolo potrebné podľa súdu prvej inštancie posudzovať so zreteľom na § 498, aktuálne § 854 OZ podľa vtedy platných predpisov. Ustanovenie § 155 zákona č. 141/1950 Zb. síce upravovalo, že vlastníkom stavby môže byť osoba rozdielna od vlastníka pozemku, avšak podmienky, za ktorých sa tak môže stať, upravovali § 158 a § 159 zákona č. 141/1950 Zb. Aj vtedajšia právna úprava predpokladala stav zriadenia stavby na cudzom pozemku a ak tento postup pri zriadení stavby na cudzom pozemku bol od začiatku neoprávnený, bolo potrebné vykonať vyporiadanie stavby, aktuálne podľa podmienok upravených v § 135c OZ. Otázkou, či ide o neoprávnenú stavbu, je potrebné vyriešiť podľa právnej úpravy platnej v čase vzniku stavby ako veci v právnom zmysle. Spôsob vyporiadania medzi stavebníkom a vlastníkom pozemku, na ktorom je stavba umiestnená, podlieha režimu právnej úpravy, ktorá existuje v čase rozhodovania súdu. Súd prvej inštancie preto posudzoval, či vec (neoprávnená stavba), je vecou, ktorej vznik sa viaže k obdobiu 60. rokov minulého storočia, alebo či vykonanou prestavbou veci pôvodná stavba zanikla a vznikla nová vec.

1.6. Súd prvej inštancie zo znaleckého posudku U. K. I. zo 6. novembra 1992 zistil, že pôvodná stavba zriadená ako „Bufet“ pozostávajúca z dvoch miestností a skladu o výmere 7,5 x 7,5 m a 5 x 2,6 m bola do roku 1992 vlastníctvom štátneho podniku Interhotel š. p. Ružomberok. Podľa znaleckého posudku malo ísť o jednoduchú stavbu, nepodpivničenú, s nosnými montovanými obvodovými stenami z drevených panelov, s dreveným stropom, podbitým laťovkami, s krytinou z pozinkovaného plechu. Základy stavby boli tvorené základovými pásmi, betónovou mazaninou s podlahou z PVC. Bufet mal byť napojený na vodovod, elektriku a odkanalizovaný do trativodu. Bufet v Terchovej - Vrátna (Starý dvor) mal byť v užívaní od roku 1964. Znalecký posudok potvrdzuje výmeru bufetu 69,25 m<sup>2</sup>.

1.7. Z Kúpnej zmluvy uzatvorenej 9. novembra 1992 (ďalej len „Kúpna zmluva“) súd prvej inštancie zistil, že predmetnou zmluvou previedol pôvodný užívateľ obchodného stánku Interhotel, štátny podnik, Ružomberok, ul. ČA č. 9 ako predávajúci na svojich pracovníkov Š. T., narodeného X. F. XXXX s

manželkou W., rodenou Š., narodenou XX. W. XXXX, ako kupujúcich, montovaný obchodný stánok postavený na parc. č. XXXX/XX ako prebytočný a neupotrebitelný majetok štátneho podniku, ktorý ale podľa súdu prvej inštancie nebol vo vlastníctve predávajúcej organizácie a nebol evidovaný v katastri nehnuteľností. Kúpna zmluva vymedzovala predmet kúpy ako hnutelnú vec. Žalovaný nadobudol stavbu „Koliba“ Darovacou zmluvou z 27. novembra 2011 (ďalej len „Darovacia zmluva“) od svojich rodičov. Darovacia zmluva neobsahuje úradne overené podpisy prevodcov daru a aj napriek tomu, že malo ísť o prevod nehnuteľnosti, stavba nikdy nebola registrovaná v katastri nehnuteľností.

1.8. Súd prvej inštancie ďalej konštatoval, že z vykonaného dokazovania vyplynulo, že žalobca je vlastníkom pozemku - parcely CKN č. XXXXX/XX trvale trávnaté porasty, o výmere 6 442 m<sup>2</sup>, v k. ú. J., zapísanej na LV č. XXXX, pre okres Ž., obec Ž., ktorú nadobudol od pôvodného žalobcu SKY Žilina, s.r.o., IČO: 36 433 837.

1.9. K prestavbe objektu „Bufetu“ v aktuálnej podobe ako „Koliba“ žalovaným na parcele žalobcu prišlo po uzatvorení Nájomnej zmluvy z 1. apríla 2008, uzatvorenej medzi SkyBau s.r.o., IČO: 31 570 011 a žalovaným ako nájomcom. Na predmetnej parcele bola umiestnená pôvodná stavba obchodného stánku o rozmeroch 69,25 m<sup>2</sup> a následne neoprávnená stavba o výmere 190 m<sup>2</sup> zasahujúca do pozemku žalobcu.

1.10. K otázke aktívnej vecnej legitímácie súd prvej inštancie uviedol, že na uplatnenie žaloby podľa § 135c OZ je aktívne legitimovaný vlastník pozemku, na ktorom bola neoprávnená stavba postavená, a to aj keď ďalšia časť stavby stojí na pozemku inej osoby. Parcela č. CKN XXXXX/X v k. ú. J. patrí členom pozemkového spoločenstva T. a F. J. (pozemkové spoločenstvo bez právnej subjektivity). Pasívne legitimovaným je vlastník neoprávnenej stavby. Žalovaný nadobudol stavbu Darovacou zmluvou s tým, že predmetná stavba nebola nikdy registrovaná v katastri nehnuteľností. Podľa súdu prvej inštancie bolo nesporné, že po uzavretí Nájomnej zmluvy medzi právnym predchodcom žalobcu a žalovaným, obstavaním pôvodnej stavby betónovými nosnými stĺpmi spojenými so zemou pevným základom po vykonanej prestavbe žalovaným, nemôžu byť aktuálne pochybnosti o charaktere predmetnej stavby ako nehnuteľnosti. Z drevenej stavby s pôvodnými rozmermi necelých 70 m<sup>2</sup> postupnými stavebnými úpravami vznikla stavba na pozemku žalobcu zasahujúca svojou výmerou do vlastníckeho práva žalobcu v rozsahu 190 m<sup>2</sup>. Žalovaný nesporne pristúpil k stavebnej činnosti, na základe ktorej konštrukciou železobetónových nosných stĺpov zapustených do zeme a spojených s novovybudovanou strešnou konštrukciou vytvoril novú stavbu s nepochybniteľným charakterom nehnuteľnosti, a to v čase po uzatvorení Nájomnej zmluvy. Podľa Nájomnej zmluvy bol pritom žalovaný oprávnený vykonávať stavebné práce na stavbe alebo pozemku len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa, čo žalovaný nespĺnil.

1.11. Súd prvej inštancie k vzniku novej stavby obstavaním poukázal na rozsudok Najvyššieho súdu Českej republiky z 28. mája 2023 sp. zn. 22Cdo/2088/2001. Výsluchom konateľa právneho predchodcu žalobcu B. J. a jeho konfrontáciou so žalovaným súd prvej inštancie zistil, že zo strany prenajímateľa bol daný ústny súhlas so zateplením strechy, avšak iný súhlas s vykonaním prestavby daného objektu prenajímateľom daný nebol. Podľa súdu prvej inštancie zo strany žalovaného prišlo k zriadeniu novej neoprávnenej stavby na pozemku žalobcu, resp. jeho právneho predchodcu. Moment zriadenia neoprávnenej stavby nesporne spadá do časového intervalu po uzatvorení Nájomnej zmluvy. Prestavba pôvodného objektu bola žalovaným vykonaná v takom rozsahu, ktorý zásadným spôsobom zmenil obraz dispozičného riešenia stavby, jej celkovej podoby a veľkosti, čo bolo zrejmé z predloženej fotodokumentácie. Z výpovede znalkyne U. K. vyplynulo, že z pôvodného montovaného stánku a bufetu zaberá konečná stavba žalovaného 190 m<sup>2</sup> pozemku žalobcu z pôvodných 140 m<sup>2</sup> vymedzených v Nájomnej zmluve. Zo strany žalovaného ide o neoprávnenú a súčasne nepovolenú stavbu. Žalovaný realizoval stavbu napriek dočasnému právu užívania pozemku tretej osoby a súčasne bez toho, že by žalovanému bolo vydané na stavbu stavebné povolenie.

1.12. Súd prvej inštancie k návrhu žalovaného na prerušenie konania uviedol, že predpokladom konania o návrhu na zriadenie vecného bremena, ktorý môže byť podaný aj vlastníkom stavby, je skutočnosť, že

súd už nekoná o inej žalobe, ktorou sa vlastník pozemku domáha voči vlastníkovi neoprávnenej stavby vyporiadania v zmysle § 135c OZ. Pokiaľ takáto žaloba predchádza konaniu o zriadenie vecného bremena, súd prvej inštancie bol toho názoru, že žaloba podľa § 135c ods. 1 OZ vytvára prekážku litispendencie pre konanie o návrhu na zriadenie vecného bremena. Návrhom vyporiadania medzi vlastníkom pozemku a vlastníkom neoprávnenej stavby podľa § 135c OZ súd nie je viazaný, preto podaním neskoršej žaloby zo strany žalovaného o zriadenie vecného bremena v prospech žalovaného, nevznikla prekážka konania v predmetnej veci, ktorá by odôvodňovala prerušenie konania. Súd prvej inštancie preto návrh žalovaného na prerušenie konania zamietol podľa § 162 ods. 3 CSP.

1.13. Súd prvej inštancie zdôraznil, že v prípade odstránenia stavby na náklady stavebníka ide o výnimočné riešenie a krajné opatrenie, ktoré sankcionuje tie najzávažnejšie zásahy do vlastníckych práv vlastníka pozemku. Súd prvej inštancie primárne zohľadnil, že pri začatí prestavby objektu Koliba žalovaný vedel, že stavia neoprávnene na cudzom pozemku, vedel, že mu svedčí len dočasné právo užívania pozemku a že akékoľvek stavebné úpravy je oprávnený vykonávať len s predchádzajúcim písomným súhlasom vlastníka pozemku. Žalovaný súčasne uskutočňoval stavbu bez povolenia stavebného úradu. Žalovanému vo výkone stavebných prác bránilo aj súdom vydané predbežné opatrenie z 19. mája 2011 sp. zn. 19Cb/102/2011 v spojení s uznesením Krajského súdu v Žiline z 12. júla 2011 sp. zn. 13Cob/292/2011. K požiadavke účelnosti odstránenia stavby súd prvej inštancie uviedol, že skutočnosť, že žalovaný v predmetnej stavbe realizuje svoj hlavný predmet podnikateľskej činnosti, že stavba slúži turistom a ani výška vložených investícií, nemôžu odôvodňovať ani zakladať právo na súdnu ochranu žalovaného. Právne významným bolo, či vlastník pozemku prejavil so stavbou včas svoj nesúhlas. Žalobca sa domáhal ochrany výpoveďou Nájomnej zmluvy, výzvou na vypratanie pozemku a podanou žalobou podľa § 135c ods. OZ spolu s návrhom na vydanie predbežného opatrenia. Žalovaný pri vykonávaní stavebných prác postupoval s vedomosťou, že mu pozemok nepatrí, že na výstavbu nie je oprávnený, že mu nesvedčí žiadne právo, ktoré by zakladalo možnosť svojoľnej realizácie stavby a napriek uvedenému stavbu vykonal v rozpore so zákonom, zmluvnou povinnosťou a bez toho, že by jej vykonávanie bolo schválené príslušným stavebným úradom. Za takejto situácie porovnávanie hodnoty žalovaným vytvorenej neoprávnenej stavby a hodnoty zastavaného pozemku vo vlastníctve žalobcu, nepovažoval súd prvej inštancie za adekvátne a v rozpore s ochranou vlastníckych práv garantovanou Ústavou Slovenskej republiky. Pokiaľ by mal súd prihliadať výlučne na hospodársku stratu, ktorá žalovanému odstránením stavby môže vzniknúť, teda porovnávať hodnotu neoprávnenej a súčasne nepovolenej stavby s hodnotou dotknutého pozemku žalobcu, nútene by došlo k zásahu do vlastníckeho práva žalobcu a k poskytnutiu ochrany žalovanému, ktorý porušil zákon a zmluvu.

1.14. K možnosti prikázania stavby do vlastníctva vlastníka pozemku za náhradu súd prvej inštancie uviedol, že takáto možnosť je prípustná len vtedy, ak je neoprávnená stavba výlučne na pozemku jedného vlastníka. V danom prípade neoprávnená stavba zasahuje aj na pozemok tretieho subjektu.

1.15. Vo vzťahu k prípadnej aplikácii § 135c ods. 3 OZ súd prvej inštancie uviedol, že možnosť prenechania vlastníctva stavby stavebníkovi je možné, ak by stavebník bol pri zriaďovaní stavby dobromyseľný a súčasne, ak by išlo o stavbu povolenú. Použitie je vylúčené v prípade, ak ide o stavbu súčasne neoprávnenú a aj nepovolenú. Súd prvej inštancie dospel k záveru, že zriadením vecného bremena by žalobcovi nebola poskytnutá adekvátne ochrana jeho vlastníckeho práva a bolo by mu vnútené obmedzenie jeho práva za súdom určenú náhradu.

1.16. Účelnosť odstránenia stavby posudzoval súd prvej inštancie s prihliadnutím na to, či žalovaný ako stavebník staval v dobrej viere, že mu pozemok patrí, prihliadal aj na účel a charakter stavby, zohľadňoval postoj žalobcu k ochrane jeho ohrozených a porušených vlastníckych práv, či vlastník pozemku o stavbe vedel, akú povahu mala stavba v čase nadobudnutia pozemku, ako voči neoprávnenej stavbe zakročil, prihliadal k rozsahu zastavaného pozemku a k hospodárskej strate, ku ktorej môže prísť odstránením stavby. Za zásadnú považoval ujmu, ktorá vznikne vlastníkovi pozemku umiestnením neoprávnenej a nepovolenej stavby. Právny predchodca žalobcu nadobudol pozemok, na ktorom bola umiestnená stavba, u ktorej bolo sporné, či má charakter veci hnutelnej alebo nehnuteľnej, avšak pozemok nebol zaťažený vecnými bremenami, prípadne právami tretích osôb zapísanými v katastri

nehnutelností. Právni predchodcovia žalovaného a ani žalovaný nenadobudli stavbu ako nehnuteľnosť v súlade s vtedy platnou právnou úpravou, t. j. registráciou zmluvy na štátnom notárstve podľa právnej úpravy platnej do 1. januára 1993, prípadne vkladom vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností, ktorý ma konštitutívne účinky.

1.17. Súd prvej inštancie vyhodnotil žalovaným navrhované znalecké dokazovanie za účelom zistenia technickej možnosti a parametrov odstránenia stavby zasahujúcej na pozemok žalobcu a na určenie nákladov a škôd spojených s odstránením časti stavby spolu s ohliadkou stavby ako nemajúce oporu v zistenom skutkovom stave. Súd prvej inštancie doplnil, že v danom prípade nie je priestor na porovnávanie hospodárskej straty, ktorá by odstránením stavby na strane žalovaného vznikla so záujmom na ďalšie využívanie zastavaného pozemku žalobcom, pretože takýto prístup by popieral ústavné právo vlastníka veci a jeho možnosť vec držať, užívať a disponovať s ňou podľa vlastného uváženia a v medziach zákona. Žalovaného zaťažuje zlá viera, keď sa bez primeraných dôvodov spoliehal na to, že jeho protiprávne konanie bude následne, hoci aj súdnym rozhodnutím, obmedzením vlastníckeho práva žalobcu konvalidované. Podľa súdu prvej inštancie bolo ústavne neakceptovateľné, aby za takýchto okolností boli zohľadňované hospodárske straty žalovaného, prípadne, aby boli porovnávané možnosti a účelnosť využitia pozemku žalobcom a žalovaným.

1.18. Súd prvej inštancie uzavrel, že vzhľadom na skutočnosť, že v konaní neboli splnené podmienky pre ponechanie stavby vo vlastníctve stavebníka a rovnako neboli splnené podmienky na prikázanie neoprávnenej stavby do vlastníctva vlastníka pozemku, súd žalobe vyhovel a rozhodol o odstránení stavby na náklady žalovaného ako stavebníka podľa § 135c ods. 1 OZ.

2. Odvolací súd rozsudkom z 27. apríla 2023 č. k. 14Cob/91/2022-1102 v prvom výroku potvrdil rozsudok súdu prvej inštancie vo výroku o povinnosti odstrániť stavbu do 30 dní od právoplatnosti rozsudku, vo výroku o nároku žalobcu na náhradu trov konania a vo výroku o nároku Slovenskej republiky na plnú náhradu trov konania voči žalovanému. Odvolací súd v druhom výroku odvolanie žalovaného proti rozsudku súdu prvej inštancie v časti výroku o zamietnutí návrhu žalovaného na prerušenie konania odmietol. Odvolací súd v treťom výroku priznal žalobcovi proti žalovanému nárok na náhradu trov odvolacieho konania.

2.1. Odvolací súd sa stotožnil s rozhodnutím a odôvodnením súdu prvej inštancie a v súlade s § 387 ods. 2 CSP odkázal na odôvodnenie rozsudku súdu prvej inštancie. K odvolacím dôvodom uplatneným žalovaným uviedol, že žalovaný vymedzil odvolacie dôvody nesprávnymi skutkovými zisteniami a nesprávnym právnym posúdením veci. Odvolací súd konštatoval, že nezistil taký postup súdu prvej inštancie, ktorý by znamenal vybočenie z kritérií hodnotenia dôkazov. Rozhodnutie súdu prvej inštancie sa opieralo o tvrdenia a dôkazy produkované stranami v prvoinštančnom konaní a vychádzalo zo správne aplikovaných a interpretovaných právnych noriem na dostatočne a správne zistený skutkový stav veci. Odvolací súd nezistil ani nesprávne právne posúdenie veci súdom prvej inštancie.

2.2. Žalovaný v odvolaní namietal, že súd prvej inštancie nereflektoval na dôkazy dodatočne zabezpečené žalovaným, ktoré preukazovali vytvorenie stavby už v 60-tych rokoch minulého storočia. Žalovaný s odkazom na skutočnosť, že stavba mala byť postavená ešte pred účinnosťou Stavebného zákona č. 50/1976 Zb. argumentoval tým, že nemôže ísť o stavbu nepovolenú a na užívanie tejto stavby nebolo potrebné dodatočné kolaudačné povolenie. Zároveň žalovaný namietal závery súdu prvej inštancie o vzniku novej stavby, keď z vykonaného dokazovania závery o novej stavbe nie je možné vyvodiť.

2.3. Odvolací súd zdôraznil, že vo všetkých v tejto veci vydaných rozhodnutiach súdy dospeli k záveru o zániku pôvodnej stavby a vzniku stavby novej. Stavba, ktorá je aktuálne postavená na pozemku žalobcu, vznikla obstavaním pôvodnej stavby, ktorá sa na pozemku nachádzala. Odvolací súd poukázal na závery vyplývajúce z rozsudku Najvyššieho súdu Českej republiky z 28. mája 2003 sp. zn. 22Cdo/2088/2001. Odvolací súd sa stotožnil so závermi súdu prvej inštancie, že zo strany žalovaného prišlo k zriadeniu novej neoprávnenej stavby na pozemku žalobcu, resp. jeho právneho predchodcu. Moment zriadenia tejto neoprávnenej stavby nesporne spadá do časového intervalu po uzavretí Nájomnej

zmluvy. Pôvodná stavba o rozmeroch necelých 70 m<sup>2</sup> vznikla ešte v 60-tych rokoch minulého storočia a postupne vykonanými stavebnými úpravami právnych predchodcov žalovaného a neskôr samotného žalovaného, už aktuálne dosahuje výmeru 190 m<sup>2</sup>. Súd prvej inštancie pri týchto záveroch vychádzal zo znaleckých posudkov a výpovede znalkyne U. K. na pojednávaní 1. decembra 2017. Skutočnosti týkajúce sa pôvodných rozmerov stavby Koliba a aktuálnych rozmerov stavby je možné dovodiť zo znaleckého posudku vypracovaného U. I. v roku 1992 a zo znaleckého posudku U. W. K. č. 5/2017. Z fotodokumentácie je zrejmé, že prišlo k obstavaniu pôvodnej drevenej stavby opornými betónovými stĺpmi, čím došlo k zmene dispozície prvého nadzemného podlažia a k zásadnej zmene rozmerov a pôdorysu pôvodnej drevenej stavby. Vzhľadom na takto vykonané stavebné zmeny je podľa odvolacieho súdu vecne správny záver súdu prvej inštancie, že došlo k obstavaniu pôvodnej stavby dreveného bufetu, v dôsledku čoho vznikla nová stavba, teda nová vec v právnom zmysle. Na uvedený záver nemá žiaden vplyv, či pôvodná stavba dreveného bufetu bola alebo nebola nehnuteľnosťou. Vykonaním stavebných prác v podobe obstavania pôvodnej drevenej stavby bufetu ten, kto v pozícii stavebníka vykonával tieto stavebné práce, nadobudol vlastnícke právo k novo vzniknutej stavbe originálnym spôsobom, pričom stavba, ktorá sa pôvodne na danom mieste nachádzala, obstaním ako vec zanikla. V konaní nebolo sporné, že stavebníkom, ktorý tieto stavebné úpravy vykonal, bol žalovaný. Žalovaný je vlastníkom stavby, ktorá sa aktuálne nachádza na pozemku žalobcu. Odvolací súd preto vyhodnotil ako nedôvodnú odvoláciu argumentáciu žalovaného, ktorou spochybňoval svoju pasívnu vecnú legitimitáciu. Vzhľadom na závery o vybudovaní stavby žalovaným, bolo podľa odvolacieho súdu pre posúdenie dôvodnosti nároku žalobcu nevyhnutné vyhodnotiť, či táto stavba bola vybudovaná so súhlasom žalobcu a v súlade so stavebnými predpismi. Odvolací súd sa v celom rozsahu zotožnil so závermi súdu prvej inštancie, že zo strany žalovaného išlo o stavbu neoprávnenú a zároveň nepovolenú. Keďže pôvodná stavba zo 60-tych rokov zanikla vybudovaním novej stavby žalovaným, je bez právneho významu, či stavba realizovaná v 60-tych rokoch bola alebo nebola povolenou stavbou.

2.4. V prípade vyporiadania nepovolenej a neoprávnenej stavby bolo podľa odvolacieho súdu potrebné prihliadnuť predovšetkým na ochranu vlastníckeho práva vlastníka pozemku voči neoprávneným zásahom do ústavou garantovaného práva predmet svojho vlastníctva užívať. Odvolací súd poukázal na závery nálezu Ústavného súdu Slovenskej republiky z 26. januára 2011 sp. zn. PL. ÚS 19/09, v zmysle ktorých je potrebné prihliadnuť aj na ústavnoprávne garancie vlastníckeho práva žalobcu, do ktorého bolo stavbou žalovaného hrubo zasiahnuté. Bolo preto namieste riešiť stret vlastníckych práv vlastníka pozemku a vlastníka stavby s ohľadom na konkrétne okolnosti prípadu a tak, aby bolo zachované každé z nich v čo najväčšej miere a ak to nie je možné, dať prednosť tomu z nich, ktoré sa za daných okolností javí ako spravodlivejšie. Pri rozhodovaní o vyporiadaní stavby bolo nevyhnutné zaoberať sa aj okolnosťami zriadenia stavby, teda, či stavebník pri výstavbe porušil svoje zákonné alebo zmluvné povinnosti. Odvolací súd konštatoval, že žalovaný ako stavebník v čase realizácie stavebných prác vedel, že stavia neoprávnené na cudzom pozemku, realizoval stavebné práce s vedomosťou, že mu pozemok nepatrí, s vedomosťou, že k pozemku nemá žiadne právo zakladajúce možnosť realizácie stavby a stavbu realizoval bez toho, aby bola jej realizácia schválená príslušným stavebným úradom. Žalovaný sa bez primeraných dôvodov spoliehal na to, že jeho protiprávne konanie bude následne, hoci aj súdnym rozhodnutím, konvalidované obmedzením vlastníckeho práva žalobcu. Podľa odvolacieho súdu preto bolo dôvodné dať prednosť vlastníckemu právu žalobcu.

2.5. Odvolací súd ďalej uviedol, že samotná ekonomická nevhodnosť či neúčelnosť odstránenia súdom zakázanej stavby nemôže byť dôvodom pre záver o neúčelnosti odstránenia neoprávnenej stavby. Nemôže byť na prospech žalovaného, že na pozemku žalobcu zriadil ako neoprávnenú stavbu takú stavbu, ktorá má značnú hospodársku hodnotu.

2.6. Skutočnosť, že stavba je postavená na pozemku žalobcu a súčasne aj na pozemku tretieho subjektu, nemá podľa odvolacieho súdu relevantný vplyv na možnosť uloženia povinnosti žalovanému stavbu odstrániť. Súd prvej inštancie uložil žalovanému povinnosť odstránenia stavby len z pozemku žalobcu a predmetom uloženej povinnosti nie je odstránenie stavby aj z iného pozemku, na ktorom táto stavba zároveň stojí.

2.7. Odvolací súd konštatoval, že z dostupných riešení je s prihliadnutím na okolnosti prejednávanej veci možné dospieť výlučne k záveru o naplnení predpokladov pre odstránenie takejto neoprávnenej stavby. Aj zo systematického výkladu § 135c OZ vyplýva preferenčná postupnosť jednotlivých riešení. Zriadením vecného bremena by zároveň súd legalizoval nedobromyseľný postup stavebníka a keďže ide o stavbu neoprávnenú a zároveň nepovolenú, nie je tu priestor na zriadenie vecného bremena podľa § 135c ods. 3 OZ.

2.8. Vzhľadom na to, že odvolací súd nezistil relevantnosť ani jedného z odvolacích dôvodov žalovaného, rozsudok súdu prvej inštancie potvrdil ako vecne správny. Odvolanie žalovaného smerujúce proti rozsudku súdu prvej inštancie v časti výroku zamietajúcej návrh žalovaného na prerušenie konania odvolací súd odmietol podľa § 386 písm. c) CSP, keďže v zmysle § 357 CSP je odvolanie prípustné len proti rozhodnutiu, ktorým bolo rozhodnuté o prerušení konania podľa § 162 ods. 1 písm. a) CSP a § 164 CSP.

3. Proti rozsudku odvolacieho súdu podal žalovaný dovolanie, ktorým dovolaciemu súdu navrhuje, aby rozsudok odvolacieho súdu spolu s rozsudkom súdu prvej inštancie zrušil a vec vrátil súdu prvej inštancie na ďalšie konanie. Dôvodnosť podaného dovolania vidí žalovaný v nesprávnom právnom posúdení veci v spojení s dôvodom prípustnosti dovolania podľa § 421 ods. 1 písm. a) a b) CSP a vo vade podľa § 420 písm. f) CSP.

3.1. Odvolací súd sa podľa žalovaného odklonil od ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu v troch právnych otázkach.

3.2. Prvou právnou otázkou je otázka, či a akým spôsobom, musí súd v konaní o odstránení neoprávnenej stavby posudzovať splnenie účelnosti odstránenia stavby ako jednej z hmotnoprávnych podmienok podľa § 135c OZ pre možnosť uloženia povinnosti odstrániť neoprávnenú stavbu rozhodnutím súdu. Súd prvej inštancie podľa dovolateľa nevidel priestor na porovnávanie hospodárskej straty, ktorá by odstránením stavby vznikla so záujmom žalobcu na využívaní uvedeného pozemku. Podľa odvolacieho súdu samotná ekonomická nevhodnosť či neúčelnosť odstránenia nemôže byť dôvodom pre záver o neúčelnosti odstránenia neoprávnenej stavby. Dovolateľ poukázal na závery rozsudku Najvyššieho súdu Slovenskej republiky (ďalej len „najvyšší súd“) z 30. novembra 2022 sp. zn. 5Cdo/177/2021, podľa ktorých sa pri posudzovaní účelnosti odstránenia neoprávnenej stavby má vziať do úvahy najmä druh a rozsah hospodárskej straty, ktorá by odstránením stavby vznikla. Pokiaľ odstránenie stavby nie je účelné, nie je možné nariadiť jej odstránenie. Ak nie je účelné odstránenie neoprávnenej stavby a ani jej prikázanie vlastníkovi pozemku, alebo výnimočne iné riešenie, je potrebné zriadiť vecné bremeno k zastavanému pozemku. Dovolateľ zároveň zdôrazňuje, že odstránenie časti stavby nie je technicky možné.

3.3. Druhou právnou otázkou je otázka, či obstavaním a stavebnými úpravami pôvodného objektu a akého charakteru obstavania a stavebných úprav je právne možné vytvoriť stavbu ako (úplne) novú nehnuteľnú vec a nadobudnúť vlastnícke právo k tejto (novovzniknutej) stavbe, ktorá by následne po obstavaní a stavebných úpravách mala mať charakter a právny režim neoprávnenej stavby podľa § 135c OZ. Uvedená právna otázka nebola podľa dovolateľa v rozhodovacej praxi dovolacieho súdu vyriešená ustálene. V zmysle § 119 OZ je podstatné určiť moment vzniku stavby ako nehnuteľnej veci. Rozhodujúcim okamihom je stav, kedy je jednoznačne a nezameniteľne jasné dispozičné riešenie prvého nadzemného podlažia. Od tohto momentu sú všetky ďalšie stavebné práce z hľadiska vzniku stavby bezvýznamné a všetko, čo následne k stavbe prirastie, sa stáva jej súčasťou.

3.4. Tretou právnou otázkou je otázka pasívnej vecnej legitímácie žalovaného ako žalobcom označeného vlastníka neoprávnenej stavby nezapísanej v katastri nehnuteľností, pokiaľ žalovaný mal nadobudnúť vlastnícke právo k stavbe nezapísanej v katastri nehnuteľností scudzovacou zmluvou (zmluvným prevodom) bez povolenia vkladu vlastníckeho práva. Súd prvej inštancie sa pri posúdení pasívnej vecnej legitímácie nevysporiadal so skutočnosťou, že žalovaný stavbu nadobudol od svojich rodičov na základe darovacej zmluvy z 27. decembra 2011, t. j. až v priebehu súdneho konania. Stavba bola v čase podania



žaloby dávno zrekonštruovaná a dokončená a nepochybne išlo o nehnuteľnosť. Vlastnícke právo k nehnuteľnosti sa nadobúda vkladom.

3.5. Naplnenie vady podľa § 420 písm. f) CSP vidí dovolateľ v nevykonaní navrhnutých dôkazov majúcich relevanciu k preukazovaniu rozhodných skutočností a v nedostatočných a protirečivých skutkových záveroch, ako aj v arbitrárnom závere o nadobudnutí vlastníckeho práva k nehnuteľnej veci formou vytvorenia novej nehnuteľnej veci obstavaním a stavebnými úpravami a v arbitrárnom závere o nadobudnutí vlastníckeho práva k nehnuteľnej veci na základe darovacej zmluvy z 27. decembra 2011, ku ktorej ale nebol povolený vklad a zmluva podľa dovolateľa neobsahuje podstatné náležitosti v zmysle zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych práv a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon).

3.6. Žalovaný v konaní navrhol vykonanie ďalších dôkazov, a to znaleckého dokazovania za účelom zistenia, či predmetná stavba je stavbou (nehnuteľnou vecou) a kedy sa tento objekt stal stavbou, znalecké dokazovanie za účelom určenia prístupu na pozemok, znalecké dokazovanie za účelom určenia všeobecnej hodnoty stavby, znalecké dokazovanie za účelom zistenia technickej možnosti a parametrov prípadného odstránenia časti stavby zasahujúcej na pozemok žalobcu, znalecké dokazovanie za účelom určenia nákladov a škôd spojených s odstránením časti stavby, predloženie listinných dokladov žalobcom o projektoch a investičných zámeroch v uvedenej lokalite, výsluch konateľov žalobcu a obhliadku miesta stavby a pozemku. Uvedené dôkazy odmietol súd prvej inštancie vykonať. Podľa dovolateľa prišlo k porušeniu princípu rovnosti zbraní. Súd prvej inštancie pritom nevedel sám odborne posúdiť kedy a ako malo dôjsť k vzniku stavby ako nehnuteľnosti. Žalovaný poukázal na ním predložené dôkazy v konaní, a to znalecký posudok č. 41/1992 U. K. I. zo 6. novembra 1992, oznámenie obce Terchová č. 24/2021 o pridelení súpisného čísla, správu o súčasnom stave, rozostavanosti a potrebe kompletizácie zariadení cestovného ruchu v oblasti Vrátnej k 31. októbru 1967, historické fotografie lokality camping Vrátna a čestné vyhlásenie p. A. O. z 3. februára 2022. Súdy nižšej inštancie zároveň nevyhodnotili predložené dôkazy jednotlivo a vo vzájomných súvislostiach, z odôvodnení rozhodnutí nevyplýva vzťah medzi skutkovými zisteniami a úvahami pri hodnotení dôkazov na jednej strane a právnymi závermi na strane druhej. Pôvodná stavba nebola nikdy zbúraná, keďže základová platňa a prvé nadzemné podlažie zostalo zachované. Stavba bola iba zrekonštruovaná a zväčšená o obytné podkrovie. Dovolateľ preto tvrdí, že stavbu ako nehnuteľnú vec nezriadil, ale túto na pozemku zriadil ešte v roku 1964 Interhotel š. p. Ružomberok. Právny predchodca žalobcu v roku 2008 vedel, že kupuje pozemok, na ktorom je už niekoľko desaťročí zriadená stavba, ktorú ale kúpnu zmluvou nenadobúdal. Odvolací súd konštatoval, že žalovaný obstavaním a úpravami objektu mal zriadiť stavbu ako nehnuteľnosť, ale kedy a ako sa mala pod stavbu dodatočne dostať betónová doska, už odvolací súd neodôvodnil.

3.7. Dovolateľ najvyššiemu súdu navrhol aj odklad vykonateľnosti napádaného rozhodnutia. Rozhodnutia súdov nižšej inštancie sú exekučným titulom. Výkonom napadnutého rozhodnutia hrozí závažná ujma a značná hospodárska a finančná škoda, ktorá je nereparovateľná. Žalobcovi odkladom vykonateľnosti nevznikne škoda.

4. K dovolaniu žalovaného doručil súdu vyjadrenie žalobca. Podľa žalobcu dovolanie žalovaného v časti namietajúcej vadu podľa § 420 písm. f) CSP dostatočne nešpecifikuje v čom mala spočívať vada odvolacieho konania. Vo vzťahu k namietanému nesprávnemu právnemu posúdeniu veci žalobca uviedol, že odvolací sa neodklonil od ustálenej rozhodovacej praxe, ktorú dovolateľ ani nešpecifikoval. Žalovaný zároveň nevymedzil podľa žalobcu právne otázky. Vo vzťahu k pasívnej vecnej legitímácii žalovaného žalobca poukázal na skutočnosť, že vo veci nebolo sporné, že stavebníkom, ktorý vykonal rozhodujúce stavebné úpravy bol žalovaný. Uvedenú skutočnosť potvrdil samotný žalovaný. Dovolateľ pôvodný objekt bufetu obstaval, spojil so zemou pevným základom a vytvoril novú stavbu, ktorá je predmetom sporu. Zároveň nemôže byť na prospech žalovaného, že na pozemku žalobcu zriadil ako neoprávnenú stavbu takú stavbu, ktorá má značnú hospodársku hodnotu. Žalobca so stavebnými prácami žalovaného nikdy nevyslovil súhlas a voči týmto stavebným prácam sa aktívne bránil. Dovolanie žalovaného navrhuje žalobca odmietnuť podľa § 447 písm. f) CSP. K návrhu na odklad vykonateľnosti

žalobca uviedol, že žalovaný tento návrh žiadnym spôsobom neodôvodnil a žalobca k exekúcii nepristúpil. Žalobca preto navrhuje návrh žalovaného na odklad vykonateľnosti zamietnuť.

5. Najvyšší súd ako súd dovolací (podľa § 35 CSP), po zistení, že dovolanie podala včas strana sporu zastúpená advokátom v súlade s § 429 ods. 1 CSP, bez nariadenia pojednávania (§ 443 CSP), dospel k záveru, že dovolanie žalovaného je nielen prípustné, ale je aj dôvodné.

6. Žalovaný v dovolaní namieta nesprávny procesný postup odvolacieho súdu naplňajúci dôvod prípustnosti dovolania v zmysle § 420 písm. f) CSP a nesprávne právne posúdenie veci v spojení s dôvodom prípustnosti dovolania podľa § 421 ods. 1 písm. a) a b) CSP. Vzhľadom na obsah jednotlivých dovolacích námietok žalovaného najvyšší súd konštatuje, že namietaný nesprávny procesný postup odvolacieho súdu sa obsahovo v časti namietaného nedostatočného odôvodnenia rozhodnutia a nesprávneho vyhodnotenia zisteného skutkového stavu prelína s namietaným nesprávnym právnym posúdením veci. Najvyšší súd sa pritom nestotožňuje s dovolacími námietkami žalovaného spočívajúcimi v absencii riadneho zdôvodnenia prijatých záverov. Súdov nižšej inštancie sa naopak dôkladne venovali všetkým podstatným otázkam, ktoré boli v konaní nastolené sporovými stranami. Podstata dovolateľovej argumentácie smeruje k nesúhlasu s právnymi závermi súdov nižšej inštancie, teda k nesprávnemu vyriešeniu právnych otázok, ktoré v konaní vznikli, preto najvyšší súd pristupuje v odôvodnení tohto rozhodnutia primárne k ich vyriešeniu.

7. Ako prvou právnou otázkou sa najvyšší súd bude zaoberať právnou otázkou, ktorá bola žalovaným vymedzená v poradí ako druhá. Ide o otázku, či obstaním stavby a ak áno, v akom rozsahu obstanania, vzniká nová stavba. Najvyšší súd pri skúmaní prípustnosti dovolania žalovaného nie je viazaný tým, ktorý dôvod prípustnosti podľa § 421 ods. 1 písm. a) až c) CSP dovolateľ vymedzil v dovolaní. Povinnosť dovolateľa vymedziť a konkretizovať prípustnosť dovolania podľa § 421 CSP treba totiž vnímať ako jeho povinnosť predostrieť vlastnú argumentáciu v prospech prípustnosti dovolania (nález Ústavného súdu Slovenskej republiky z 9. júna 2020 sp. zn. I. ÚS 51/2020). Preto nie je podstatné, či sa dovolací súd pri skúmaní prípustnosti dovolania stotožní s označeným dôvodom prípustnosti dovolania podľa § 421 ods. 1 písm. a) až c) CSP. Po zistení, že dovolateľ vymedzil právnou otázkou, ktorá bola podstatná pre rozhodnutie odvolacieho súdu, je úlohou dovolacieho súdu identifikovať ustálenú rozhodovaciu prax dovolacieho súdu v predmetnej právnej otázke.

8. Právny záver odvolacieho súdu (a s ním spoločne aj súdu prvej inštancie) o vzniku novej stavby v čase po uzavretí Nájomnej zmluvy obstaním pôvodnej stavby, bol podľa názoru dovolacieho súdu zásadný pre záver o tom, či stavba bola zriadená žalovaným, alebo ide o stavbu zriadenú ešte v 60-tych rokoch, ktorá prešla len stavebnými úpravami uskutočnenými žalovaným, avšak z pohľadu práva ide o totožnú a pôvodnú stavbu.

9. Najvyšší súd sa pritom otázkou spracovania nehnuteľnej veci jej rekonštrukciou vo svojej rozhodovacej praxi zaoberal. Podľa záverov rozsudku najvyššieho súdu z 31. augusta 2005 sp. zn. 2Cdo/22/2005, publikovaného v Zbierke najvyššieho súdu a rozhodnutí súdov Slovenskej republiky pod č. R 4/2006, nadobudnutie vlastníckeho práva spracovaním cudzej nehnuteľnej veci ale zrejme môže mať praktický význam iba v prípadoch, keď sa rekonštrukciou stavby vykonajú také zmeny jej základných stavebných prvkov, že nepochybné ide o vytvorenie novej veci stavby. Nadobudnutie vlastníctva k „spracovanej“ stavbe je možné len pokiaľ pôvodná stavba zanikla, pričom za zánik stavby v zmysle práva treba považovať takú deštrukciu pôvodnej stavby, po ktorej prestalo byť poznateľné dispozičné riešenie prvého nadzemného podlažia (porovnaj R 29/1999). ... Z ustanovenia § 120 Občianskeho zákonníka vyplýva, že prístavba (nadstavba), ani iné stavebné zmeny (a už vôbec nie stavebné opravy a úpravy) zásadne nemenia nič na vlastníctve nehnuteľnej veci (porovnaj R 29/1989). Uvedený právny názor doposiaľ nebol v rozhodovacej praxi dovolacieho súdu prekonaný a súčasne táto právna otázka nie je na dovolacom súde rozhodovaná rozdielne.

10. Odvolací súd v odôvodnení rozhodnutia vo vzťahu k predmetnej právnej otázke uviedol, že v rozhodnutiach doposiaľ vydaných v tomto konaní bola zhodne ustálená otázka posudzovania zániku

pôvodnej stavby a vzniku stavby novej, pričom bolo konštatované, že stavba, ktorá je aktuálne postavená na pozemku žalobcu, vznikla obstavaním pôvodnej drevenej stavby, ktorá sa na pozemku nachádzala. Žalovaný nosnými stĺpmi obstaval pôvodnú drevenú chatu umiestnenú na betónovej platni a vybudoval na predmetnej parcele žalobcu a sčasti na pozemku pozemkového spoločenstva stavbu Koliba, ktorú je možné od momentu osadenia týchto nosných stĺpov umiestnených po obvode pôvodnej drevenej stavby podľa odvolacieho súdu považovať za nehnuteľnosť. Odvolací súd pritom poukázal na závery vyplývajúce z rozsudku Najvyššieho súdu Českej republiky z 28. mája 2003 sp. zn. 22Cdo/2088/2001. Podľa odvolacieho súdu obstavaním pôvodnej drevenej stavby opornými betónovými stĺpmi došlo k zmene dispozície prvého nadzemného podlažia a k zásadnej zmene rozmerov a pôdorysu pôvodnej drevenej stavby. Vzhľadom na vykonané stavebné zmeny, ktoré podľa odvolacieho súdu jednoznačne vyplývali z fotodokumentácie a znaleckých posudkov, sa odvolací súd stotožnil s právnym názorom súdu prvej inštancie, že v dôsledku obstavania pôvodnej stavby dreveného bufetu vznikla nová stavba, teda nová vec v právnom zmysle. Na uvedený záver nemala podľa odvolacieho súdu vplyv skutočnosť, či pôvodná stavba dreveného bufetu bola alebo nebola nehnuteľnosťou.

11. Z uvedeného odôvodnenia poskytnutého odvolacím súdom vyplýva, že odvolaciemu súdu postačovala pre záver o vzniku novej stavby preukázaná skutočnosť o obstavaní pôvodnej drevenej stavby opornými betónovými stĺpmi a zväčšenie pôvodnej stavby o rozmeroch necelých 70 m<sup>2</sup> v 60-tych rokoch na aktuálnu výmeru 190 m<sup>2</sup>, ktoré vyplynulo z vykonaného znaleckého dokazovania. Znalecké dokazovanie pritom nebolo zamerané na zodpovedanie otázky, či prišlo k zmene základných stavebných prvkov v takej miere, že nepochybne bola vytvorená nová stavba a že prišlo k deštrukcii pôvodnej stavby v takej miere, že prestalo byť poznateľné dispozičné riešenie prvého nadzemného podlažia. Skúmanie týchto skutočností z odôvodnenia rozhodnutia odvolacieho súdu a rozhodnutia súdu prvej inštancie nevyplýva. V zmysle ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu sú uvedené skutočnosti rozhodujúce pre záver o tom, či prišlo zo strany žalovaného k vytvoreniu novej stavby alebo či prišlo len k prístavbe a nadstavbe pôvodnej stavby.

12. Vzhľadom na uvedené najvyšší súd konštatuje, že odvolací súd sa odklonil od ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu pri riešení otázky vzniku novej stavby, čo zakladá prípustnosť dovolania podľa § 421 ods. 1 písm. a) CSP.

13. Vo vzťahu k rozsudku Najvyššieho súdu Českej republiky z 28. mája 2003 sp. zn. 22Cdo/2088/2001, na ktorého závery poukázal odvolací súd, dovolací súd konštatuje, že nejde o rozhodnutie, ktoré by reprezentovalo ustálenú rozhodovaciu prax dovolacieho súdu, keďže ide o rozhodnutie českého najvyššieho súdu. Zároveň je v ňom len okrajovo spomínaná možnosť vzniku novej stavby obstavaním a rozhodnutie sa naopak dôkladne zaoberá aspektmi, ktoré je pri vzniku novej stavby potrebné skúmať, pričom zdôrazňuje, že pro posouzení zániku stavby původní je tedy v těchto případech významné to, co bylo odstraněno, nikoli to, co bylo nově vybudováno, přičemž pro závěr o zachování dispozičního řešení prvního nadzemního podlaží je rozhodující zda došlo k úplné nebo částečné destrukci obvodových zdí prvního nadzemního podlaží. Při úplné destrukci těchto obvodových zdí je nepochybné, že původní stavba zanikla. Při částečném zbourání těchto zdí je nutno posoudit míru těchto zásahů. Odvolací súd a ani súd prvej inštancie nekonštatovali, že by prišlo k (čo aj čiastočnému) zbúraní pôvodných obvodových stien.

14. Na základe skutkového stavu zisteného odvolacím súdom, ktorým je dovolací súd viazaný (§ 442 CSP) prišlo zo strany žalovaného k obstavaniu pôvodnej drevenej stavby opornými betónovými stĺpmi, nebolo konštatované zbúranie pôvodných obvodových stien, ich úpravy a ani vytvorenie nových obvodových stien (žalovaný po obvode osadil len betónové stĺpy). Z takto zisteného skutkového stavu podľa dovolacieho súdu v súlade s ustálenou rozhodovacou praxou dovolacieho súdu nevyplýva, že by zo strany žalovaného prišlo k vytvoreniu novej stavby. Najvyšší súd preto konštatuje, že odvolací súd zistený skutkový stav nesprávne právne posúdil. Samotné zväčšenie rozmerov pôvodnej stavby neznamena automaticky vznik stavby novej. Dovolanie žalovaného je preto v tejto otázke nielen prípustné, ale je aj dôvodné.

15. Ďalšou právnou otázkou dovolateľ namieta, že odvolací súd neskúmal splnenie účelnosti odstránenia stavby ako jednej z hmotnoprávnych podmienok podľa § 135c OZ pre možnosť uloženia povinnosti odstrániť neoprávnenú stavbu rozhodnutím súdu. Súdny nižšej inštancie neskúmali hospodársku stratu, ktorá vznikne žalovanému odstránením stavby, záujem žalobcu na využívaní predmetného pozemku a technickú možnosť odstránenia časti stavby nachádzajúcej sa na pozemku žalobcu. Uvedená právna otázka bola podľa dovolateľa podstatná pre rozhodnutie predmetného sporu.

16. Podľa § 135c ods. 1 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“).

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

18. Podľa § 135c ods. 3 OZ 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.

19. Najvyšší súd konštatuje, že odvolací súd v odôvodnení svojho rozhodnutia poukázal na nález Ústavného súdu České republiky z 28. marca 1996 sp. zn. I. ÚS 198/95, podľa ktorého samotná ekonomická nevhodnosť či neúčelnosť odstránenia súdom zakázanej stavby nemôže byť dôvodom pre záver o neúčelnosti odstránenia neoprávnenej stavby. Podľa odvolacieho súdu nemôže byť na prospech žalovaného, že na pozemku žalobcu zriadil ako neoprávnenú stavbu takú stavbu, ktorá má značnú hospodársku hodnotu. Odvolací súd zároveň doplnil, že ak sú naplnené všeobecné predpoklady pre uloženie povinnosti odstrániť stavbu (jej časť), ktorá leží na pozemku žalobcu, nie je právne významné, že stavba stojí aj na ďalšom pozemku, ktorého vlastníkom sa odstránenia stavby nedomáha. Žalovaný bol ako stavebník neoprávnenej a nepovolenej stavby nedobromyseľný. Uvedenú skutočnosť považoval odvolací súd za kľúčovú pre záver o tom, že nie je možné zohľadniť prípadné hospodárske straty žalovaného spôsobené odstránením stavby. Podľa odvolacieho súdu nebolo potrebné sa ani zaoberať porovnaním hodnoty stavby a pozemku alebo skutočností týkajúcich sa zámeru žalobcu s využitím pozemku, keď uvedené skutočnosti by boli relevantné len vtedy, ak by boli naplnené predpoklady prikázania stavby do vlastníctva vlastníkovi pozemku alebo v prípade zriadenia vecného bremena.

20. Podľa odvolacieho súdu otázka, či súčasťou posudzovania účelnosti odstránenia stavby má byť aj posudzovanie hodnoty odstraňovanej stavby, zohľadnenie zámeru žalobcu so zastavaným pozemkom, ako aj technickej možnosti odstránenia časti stavby na pozemku žalobcu, bola právnou otázkou týkajúcou sa aplikácie § 135c OZ a bola otázkou podstatnou pre rozhodnutie odvolacieho súdu.

21. V rozsudku z 30. novembra 2022 sp. zn. 5Cdo/177/2021 (publikovanom v časopise Zo súdnej praxe pod č. ZSP 9/2023) sa najvyšší súd zaoberal dovolateľom vymedzenou právnou otázkou, či súd pri rozhodovaní o odstránení neoprávnenej stavby prihliada na povahu a rozsah hospodárskej straty, ktorá by odstránením stavby vznikla. Najvyšší súd konštatoval, že účelnosť odstránenia neoprávnenej stavby v zmysle ustanovenia § 135c Občianskeho zákonníka súd hodnotí vždy s prihliadnutím na všetky okolnosti a povahu každého jednotlivého prípadu. Musí pritom prihliadať najmä na druh a rozsah hospodárskej straty, ktorá by odstránením stavby vznikla, pričom zároveň prihliada aj na jej ďalšie využitie. Úlohou súdu je porovnať hospodársku a inú stratu, ktorá by odstránením stavby vznikla na jednej strane, so záujmom na využití stavby na strane druhej. Bez významu nie je ani účel, na aký bola stavba zriadená, aký je jej charakter, aký je rozsah zastavaného pozemku, prípadne pozemku nevyhnutného na riadne užívanie stavby. Súd pritom prihliada aj na to, za akých okolností bola stavba zriadená, či stavebník mal vedomosť o tom, že ide o neoprávnenú stavbu. Nemožno predvídať všetky okolnosti, ktoré je potrebné pri rozhodovaní o neoprávnenej stavbe vziať do úvahy. Súd však musí starostlivo prihliadnuť ku všetkému, čo vyšlo v konaní najavo a vzniknutú situáciu komplexne vyhodnotiť. V uvedenom prípade najvyšší súd konštatoval prípustnosť dovolania podľa § 421 ods. 1 písm. b) CSP a predmetnú právnu otázku zodpovedal citovaným spôsobom. Na závery uvedeného rozhodnutia poukázal najvyšší súd aj v

uznesení z 30. októbra 2023 sp. zn. 9Cdo/178/2022.

22. Najvyšší súd v uznesení zo 17. decembra 2024 sp. zn. 5Cdo/185/2023 uviedol, že v prípade aplikácie § 135c OZ by súd mal pri svojom rozhodovaní zohľadňovať všetky okolnosti prípadu, a to najmä skutočnosti, za ktorých bola stavba postavená, dobromyseľnosť stavebníka, či je stavebník naďalej vlastníkom stavby, účel užívania stavby, či rozsah, v akom stavba bráni využívaniu pozemku.

23. Najvyšší súd poukazuje v tejto otázke aj na rozsudok najvyššieho súdu z 23. apríla 2014 sp. zn. 6MCdo/44/2012, kde najvyšší súd posudzoval situáciu presahujúcej časti strechy stavby na cudzí pozemok, pričom konštatoval, že je potrebné zohľadniť aj technickú možnosť odstránenia časti takejto konštrukcie strechy.

24. Z uvedených rozhodnutí najvyššieho súdu vyplýva, že predmetná právna otázka nastolená dovolateľom bola už v rozhodovacej praxi dovolacieho súdu zodpovedaná a nie je dovolacím súdom rozhodovaní rozdielne. Odvolací súd (spolu so súdom prvej inštancie) založili svoj záver o potrebe odstránenia stavby na tom právnom názore, že z hľadiska účelnosti odstránenia stavby nebolo potrebné skúmať hospodársku stratu na strane žalovaného, ktorá vznikne odstránením stavby, nebolo potrebné skúmať ani zámer žalobcu na využití zastavaného pozemku, technickú možnosť odstránenia stavby v časti nachádzajúcej sa na pozemku žalobcu a nebolo potrebné zohľadniť ani rozsah zastavaného pozemku, pritom žalovaný uvedené skutočnosti v konaní namietať. Podľa odvolacieho súdu bolo potrebné skúmať jedine dobromyseľnosť žalovaného ako stavebníka a okolnosti vzniku stavby. Takýto právny názor je celkom zjavne v rozpore s ustálenou rozhodovacou praxou najvyššieho súdu citovanou vyššie, preto je dôvod na vyslovenie prípustnosti dovolania v časti tejto právnej otázky podľa § 421 ods. 1 písm. a) CSP.

25. Najvyšší súd konštatuje, že úlohou súdu je v prípade rozhodovania o odstránení stavby podľa § 135c ods. 1 OZ vždy zohľadniť účelnosť jej odstránenia, pričom najvyšší súd sa aj v tejto veci stotožňuje s rozsahom potrebného skúmania vymedzenom v rozsudku najvyššieho súdu z 30. novembra 2022 sp. zn. 5Cdo/177/2021, citovanom vyššie. Dobromyseľnosť stavebníka je pritom len jedným z viacerých aspektov, ktoré je potrebné pri vyporiadaní neoprávnenej stavby podľa § 135c OZ skúmať. Najvyšší súd pritom nespochybňuje závery odvolacieho súdu o nedobromyseľnosti žalovaného, avšak odvolací súd opomenul zohľadniť aj ostatné aspekty, akými sú rozsah hospodárskej straty na strane žalovaného, skúmanie zámeru žalobcu s predmetnou časťou zastavaného pozemku, rozsah zastavaného pozemku žalobcu a napokon aj technickú možnosť odstránenia časti stavby nachádzajúcej sa na pozemku žalobcu a tieto komplexne posúdiť. Uplatnenie práva na vyporiadanie neoprávnenej stavby podľa § 135c OZ aj napriek nedobromyseľnosti žalovaného nemôže viesť k súdnemu rozhodnutiu, ktorého vykonanie nie je technicky realizovateľné. Pokiaľ by na hranici pozemku žalobcu zostala po odstránení časti stavby technicky ďalej nevyužitelná časť stavby žalovaného, uvedené nemôže byť ani v záujme samotného žalobcu. Predmetná právna úprava § 135c OZ nie je samoučelným formálnym nástrojom riešenia neoprávnenej stavby, ale má byť nástrojom na dosiahnutie spravodlivého usporiadania veci. Touto úvahou samozrejme nemôže byť poskytovaná ochrana stavebníkom, ktorí by v úmysle zabrániť prípadnému odstráneniu stavby uskutočňovali neoprávnenú stavbu na cudzom pozemku tak, aby ju nebolo možné technicky odstrániť. Takáto skutočnosť ale v preskúmanom konaní zistená nebola a najvyšší súd poukazuje aj na záver prijatý v časti prvej právnej otázky, kde najvyšší súd uzavrel, že zo zisteného skutkového stavu veci nevyplýva, že by žalovaný vykonanými stavebnými úpravami uskutočnil novú stavbu.

26. Dovolací súd z uvedených dôvodov uzatvára, že odvolací súd zaťažil svoje rozhodnutie nesprávnym právnym posúdením veci aj v druhej právnej otázke, preto je daná dôvodnosť dovolania žalovaného.

27. Vo vzťahu k tretej právnej otázke týkajúcej sa pasívnej vecnej legitímácie žalovaného, najvyšší súd poukazuje na skutočnosť, že žalovaný nenamietať v konaní po podaní žaloby, že by nemal byť vlastníkom predmetnej stavby. Právny zástupca žalovaného na pojednávaní uskutočnenom pred súdom prvej inštancie 4. decembra 2012 namietať tvrdenia žalobcu o tom, či vôbec žalovanému patrí vlastnícke

právo k stavbe. Právny zástupca žalovaného uviedol, že predmetná stavba síce nie je zapísaná v katastri nehnuteľností, uvedené ale neznamená, že by ako nehnuteľnosť neexistovala a nemala by svojho vlastníka. Zároveň žalovaný mal uzatvorenú Nájomnú zmluvu so žalobcom už od 1. apríla 2008 a na pojednávaní 4. decembra 2012 vypovedal, že nadobudol predmetnú stavbu od svojich rodičov na základe kúpnej zmluvy, ktorú ale nemá k dispozícii. Následne súdu 16. januára 2013 predložil darovaciu zmluvu uzatvorenú 27. decembra 2011 s rodičmi žalovaného, na ktorej ale neboli osvedčené podpisy darcov. Zároveň žalovaný v čase platnosti Nájomnej zmluvy žiadal od Ing. B. J. (štatutárneho zástupcu pôvodného žalobcu) súhlas s realizáciou stavebných prác. Žalovaný napokon na predmetnom pojednávaní taktiež vypovedal, že keď nadobúdala predmetnú kolibu, išlo o drevenú stavbu na pevnom betónovom základe osadenom do zeme a následne uzatváral Nájomnú zmluvu.

28. Vzhľadom na právne závery najvyššieho súdu prijaté k právnej otázke týkajúcej sa vzniku stavby vykonaním stavebných prác žalovaným, bude predmetom ďalšieho konania ozrejenie skutkových a právnych otázok týkajúcich sa vzniku samotnej stavby. Pokiaľ žalovaný v dovolacom konaní tvrdí, že nebol v čase podania žaloby (apríl 2011) pasívne vecne legitimovaný a zároveň tvrdí, že stavba ako nehnuteľnosť vznikla už v 60-tych rokoch a že až následne ju nadobudol na základe scudzovacej zmluvy, ktorá ale nebola predmetom vkladu do katastra nehnuteľností, uvedené tvrdenia žalovaného sú zjavne nelogické. Uvedené zjavne nesúhlasí ani s tou skutočnosťou, že žalovaný sa v konaní domáha zriadenia vecného bremena. Podľa najvyššieho súdu je potrebné zohľadniť najmä tú skutočnosť, že predmetná stavba nie je ani doposiaľ zapísaná v katastri nehnuteľností, a zároveň je zrejmé, že bola dlhodobo v držbe žalovaného a jeho rodiny, ktorí s ňou nakladali ako s vlastnou, čomu svedčia uskutočnené stavebné práce, uzatvorená Nájomná zmluva a aj samotná pôvodná procesná obrana žalovaného na začiatku sporového konania. Námietku nedostatku pasívnej vecnej legitimácie z dôvodu nadobudnutia stavby až na základe darovacej zmluvy z 27. decembra 2011 (teda po začatí konania), uskutočnil žalovaný prvýkrát až vo svojom odvolaní z 22. apríla 2022, ide preto o novotu, pre ktorej uplatnenie nebol splnený žiaden z dôvodov podľa § 366 CSP a odvolací súd ani nebol povinný sa touto otázkou zaoberať.

29. Z uvedených dôvodov otázka pasívnej vecnej legitimácie ani nemôže byť právnou otázkou podstatnou pre rozhodnutie odvolacieho súdu v zmysle § 421 ods. 1 CSP. Prípustnosť dovolania v tejto právnej otázke dovolateľa preto dovolací súd ďalej neskúmal.

30. Vo vzťahu k namietanému nesprávnemu procesnému postupu odvolacieho súdu v zmysle § 420 písm. f) CSP najvyšší súd uvádza, že nezistil v postupe odvolacieho súdu procesné pochybenia. Tak ako už dovolací súd uviedol vyššie, odvolací súd sa riadne vysporiadal so všetkými podstatnými otázkami, ktoré v konaní vznikli, zaoberal sa tvrdeniami oboch sporových strán a svoje rozhodnutie dostatočne a logicky kompaktno odôvodnil. Nevykonanie dôkazov súdom prvej inštancie navrhovaných žalovaným, s ktorého postupom sa odvolací súd stotožnil, bolo zapríčinené nesprávnym právnym posúdením veci v časti dvoch právnych otázok, v ktorých dovolací súd vyslovil prípustnosť a súčasne dôvodnosť dovolania. Podstata dovolacej argumentácie žalovaného spočívala práve v nesprávnom právnom posúdení veci. Súd prvej inštancie vzhľadom na prijaté právne závery nepovažoval vykonanie navrhovaných dôkazov za účelné pre rozhodnutie vo veci. Uvedené ale nie je možné vzhľadom na poskytnuté odôvodnenie nižšími súdmi a jeho obsah považovať za nesprávny procesný postup. Z uvedených dôvodov najvyšší súd konštatuje, že prípustnosť dovolania v časti namietanej vady podľa § 420 písm. f) CSP nezistil.

31. Vzhľadom na konštatovanú prípustnosť a dôvodnosť dovolania žalovaného najvyšší súd zrušil podľa § 449 ods. 1 CSP rozsudok odvolacieho súdu v časti potvrdzujúcej odstránenie stavby, v časti potvrdzujúcej nárok žalobcu a Slovenskej republiky na náhradu trov konania a v časti týkajúcej sa trov odvolacieho konania. Dovolací súd súčasne podľa § 449 ods. 2 CSP zrušil aj rozsudok súdu prvej inštancie v časti výroku o odstránení stavby, v časti výroku o nároku žalobcu na náhradu trov konania a v časti výroku o nároku Slovenskej republiky na náhradu trov konania. Podľa dovolacieho súdu je efektívnu nápravu možné dosiahnuť jedine súčasným zrušením rozsudku súdu prvej inštancie.

32. Najvyšší súd pristúpil podľa § 449 ods. 1 CSP v spojení s § 439 písm. a) CSP aj k zrušeniu uznesení Okresného súdu Žilina zo 14. júla 2023 č. k. 19Cb/102/2011-1139 a zo 14. júla 2023 č. k. 19Cb/102/2011-1142. Na odôvodnenie dovolací súd uvádza, že v danom prípade nebol viazaný rozsahom podaného mimoriadneho opravného prostriedku s poukazom na ustanovenie § 439 písm. a) CSP. V prípade závislosti výrokov môže dovolací súd prejednať aj závislý výrok bez toho, aby bol dovolateľom napadnutý a účinky dovolania sa vzťahujú aj na tento nenapadnutý, ale závislý výrok. Závislosť výrokov od seba závisí od konkrétneho právneho vzťahu. O závislosti možno hovoriť vtedy, ak medzi výrokmi existuje istý vzťah prejudiciality. Judikatúra najvyššieho súdu (R 73/2004) ustálila, že závislým výrokom môže byť nielen dovolaním nedotknutý výrok tvoriaci súčasť napadnutého rozhodnutia, ale aj výrok, ktorý je obsahom iného, samostatného rozhodnutia v danej veci. Výdanie uznesenia o výške náhrady trov konania je jednostranne závislé od existencie rozhodnutia vo veci samej. Zrušením rozsudku odvolacieho súdu vo veci samej a zrušením rozsudku súdu prvej inštancie vo veci samej uznesenie súdu prvej inštancie o výške náhrady trov konania ako závislé rozhodnutie stratilo svoj podklad. Bez nadväznosti na predchádzajúce (zrušené) rozhodnutie vo veci samej by zostalo uznesenie o výške náhrady trov konania osamotené, strácalo by rozumný zmysel a odporovalo by to princípu právnej istoty (porovnaj nález ústavného súdu sp. zn. I. ÚS 549/2015 a uznesenia najvyššieho súdu sp. zn. 2Cdo/173/2008, 2Cdo/267/2008, 1MCdo/14/2010, 1Cdo/36/2011, 6Cdo/201/2012, 4Cdo/52/2014, 2MOBdoV/4/2012, a 5Obdo/87/2020).

33. Súd prvej inštancie a odvolací súd sú v ďalšom konaní viazaní právnym názorom odvolacieho súdu. Úlohou súdu prvej inštancie po vrátení veci bude prehodnotiť podstatné právne otázky, ktoré v konaní vznikli v súlade s právnym názorom tu vysloveným najvyšším súdom, prípadne vykonať dokazovanie potrebné pre ozrejmenie rozhodných skutočností, ktoré zo zmeneného právneho posúdenia veci vyplývajú. Zákonodarca síce v prípade žaloby o vyporiadanie neoprávnenej stavby podľa § 135c OZ preferuje riešenie podľa odseku 1, avšak tak ako uviedol najvyšší súd v tomto rozhodnutí, bude potrebné vysporiadať sa so všetkými aspektmi účelnosti odstránenia stavby.

34. Najvyšší súd zároveň pre účely ďalšieho konania konštatuje, že bude potrebné, aby sa súd prvej inštancie v ďalšom konaní vysporiadal (vo svetle právnych otázok vyriešených najvyšším súdom) s tvrdeniami žalovaného, že už v čase, kedy žalobca nadobúdala predmetný pozemok, sa na tomto pozemku nachádzala stavba, ktorá mala mať pevné betónové základy. Na povahu samotnej stavby pritom nemôže mať vplyv vedomosť žalobcu o tom, či táto stavba mala alebo nemala už čase nadobúdania pozemku povahu nehnuteľnej veci. Uvedenú okolnosť je následne možné zohľadniť pri vyporiadaní neoprávnenej stavby v zmysle § 135c OZ, avšak nie je možné na vedomosti alebo nevedomosti žalobcu o povahe stavby založiť záver o tom, že až stavebnými úpravami uskutočnenými žalovaným prišlo k vzniku stavby ako nehnuteľnej veci. Vo vzťahu k prípadnému zriadeniu vecného bremena najvyšší súd uvádza, že vzhľadom na závery prijaté k právnej otázke týkajúcej sa vytvorenia novej stavby žalovaným, bude potrebné vyriešiť aj otázku, či stavba žalovaného je stavbou nepovolenou. Zároveň nedobromyseľnosť žalovaného pri uskutočňovaní stavebných prác je podľa najvyššieho súdu možné zohľadniť aj v prípade zriadenia vecného bremena, a to vo výške žalobcovi priznanej náhrady za zriadenie vecného bremena.

35. Vo vzťahu k odmietnutiu dovolania žalovaného proti druhému výroku rozsudku odvolacieho súdu, ktorým bolo odmietnuté odvolanie žalovaného, najvyšší súd uvádza, že proti uvedenej časti rozhodnutia odvolacieho súdu nie je prípustné dovolanie. Odvolací súd správne konštatoval, že proti výroku rozsudku súdu prvej inštancie, ktorým bol návrh žalovaného na prerušenie konania zamietnutý, nie je v zmysle § 357 písm. n) CSP prípustné odvolanie. Najvyšší súd už vo viacerých svojich rozhodnutiach potvrdil právny záver, že odvolanie je v zmysle § 355 ods. 2 CSP a § 357 písm. n) CSP prípustné len proti rozhodnutiu súdu prvej inštancie, ktorým súd prvej inštancie návrhu sporovej strany na prerušenie konania vyhovel (uznesenie najvyššieho súdu z 29. septembra 2023 sp. zn. 4Obdo/43/2022, uznesenie najvyššieho súdu zo 4. decembra 2018 sp. zn. 1Obo/15/2018, uznesenie najvyššieho súdu zo 14. júna 2022 sp. zn. 1Obdo/38/2021 a uznesenie najvyššieho súdu z 28. februára 2022 sp. zn. 4Obdo/104/2020). Dovolateľ napokon ani nevymedzil žiadne dovolacie dôvody vo vzťahu k tomuto výroku rozsudku odvolacieho súdu. Najvyšší súd preto dovolanie žalovaného proti druhému výroku

odvolacieho súdu odmietol podľa § 447 písm. c) CSP.

36. Najvyšší súd nezistil splnenie predpokladov na odloženie vykonateľnosti napadnutého rozhodnutia a nebol povinný o tom vydať osobitné rozhodnutie (m. m. uznesenia Ústavného súdu Slovenskej republiky z 24. novembra 2022 sp. zn. IV. ÚS 578/2022 a z 26. októbra 2022 sp. zn. II. ÚS 483/2022). Dovolateľ podľa najvyššieho súdu nepreukázal, že mu bezprostredne hrozí ujma, ktorá by opodstatňovala odklad vykonateľnosti napadnutého rozsudku a samotný žalobca vo svojom vyjadrení uviedol, že k nútenému výkonu rozhodnutia nepristúpil.

37. O trovách dovolacieho konania a trovách pôvodného konania rozhodne súd prvej inštancie v novom rozhodnutí (§ 453 ods. 3 CSP)

38. Toto rozhodnutie prijal senát Najvyššieho súdu Slovenskej republiky pomerom hlasov 3 : 0.

**Poučenie:**

Proti tomuto uzneseniu nie je prípustný opravný prostriedok.