

Súd:	Najvyšší súd SR
Spisová značka:	5Cdo/37/2019
Identifikačné číslo spisu:	7213208570
Dátum vydania rozhodnutia:	30.09.2022
Meno a priezvisko:	JUDr. Jana Halušková
Funkcia:	sudca
ECLI:	ECLI:SK:NSSR:2022:7213208570.1

UZNESENIE

Najvyšší súd Slovenskej republiky v spore žalobcu Mesto Košice, so sídlom Trieda SNP 48/A, 040 01 Košice, IČO: 00 691 135, proti žalovanému E. G., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom K. X, XXX XX H., zastúpenému JUDr. Richardom Kovalčíkom, advokátom so sídlom Rázusova 1, 040 01 Košice, o povinnosť odstrániť stavbu a o vzájomnej žalobe o zriadenie vecného bremena, vedenom na Okresnom súde Košice II pod sp. zn. 28C/61/2013, o dovolaní žalovaného proti rozsudku Krajského súdu v Košiciach zo dňa 28. februára 2018 sp. zn. 1Co/119/2017 takto

rozhodol:

Rozsudok Krajského súdu v Košiciach zo dňa 28. februára 2018 sp. zn. 1Co/119/2017 a rozsudok Okresného súdu Košice II zo dňa 22. septembra 2016 sp. zn. 28C/61/2013 z r u š u j e a vec vracia Okresnému súdu Košice II na ďalšie konanie.

Odôvodnenie

1. Okresný súd Košice II (ďalej len „okresný súd“ alebo „súd prvej inštancie“) rozsudkom zo dňa 22. septembra 2016 sp. zn. 28C/61/2013 uložil žalovanému povinnosť na vlastné náklady odstrániť stavbu „prikrytá a uzavretá terasa“ o zastavenej ploche 37 m², na pozemku parc. č. XXXX, evidovanom v katastri nehnuteľností na LV č. XXXXX pre kat. úz. Z. S. a uviesť tento pozemok do stavu pred jeho zastavaním v lehote do 90 dní od právoplatnosti rozsudku (prvý výrok), vzájomnú žalobu žalovaného zamietol (druhý výrok) a žalovanému uložil povinnosť nahradiť žalobcovi trovy konania (tretí výrok).

1.1. Súd prvej inštancie mal preukázané, že nájomnou zmluvou zo dňa 03.05.2010 správca majetku vo vlastníctve žalobcu (príspevková organizácia žalobcu Správa mestskej zelene v Košiciach) prenechal žalovanému na dočasné užívanie na dobu neurčitú (časť V. bod 1 nájomnej zmluvy) časť pozemku parc. č. XXXX o výmere 22,05 m² vo vlastníctve žalobcu za účelom „realizácie výstavby terasy vo výške 1,5 m pred obytnou časťou nad terénom v rámci prestavby bytov - spojenie dvoch jednoizbových bytov žiadateľa na ul. K. X a dispozičnú zmenu priestoru pre jednu bytovú jednotku so samostatným vstupom cez rampu pre imobilnú osobu“. V nájomnej zmluve bolo dohodnuté vypovedanie zmluvy každou zo zmluvných strán s plynutím 3 mesačnej výpovednej doby plynúcej od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede (bod 2 písm. b) a osobitne výpoveďou zo strany prenajímateľa z dôvodu užívania predmetu nájmu v rozpore so zmluvou, všeobecne záväznými predpismi a predpismi mesta, s 1 mesačnou výpovednou dobou plynúcou odo dňa doručenia výpovede (bod 2 písm. d). V

časti VI bod 13 nájomnej zmluvy žalovaný prevzal povinnosť v prípade skončenia nájomného vzťahu výpoveďou odstrániť stavbu, respektíve celú jej rozostavanú časť na vlastné náklady a uviesť predmet nájmu do pôvodného stavu. Na základe žiadosti žalovaného zo dňa 20.09.2010 došlo dňa 01.10.2010 k uzatvoreniu dodatku k nájomnej zmluve, ktorým bola zväčšená výmera prenajatého pozemku parc. č. XXXX z 22,05 m² na 40m² a zodpovedajúc tomu zvýšené nájomné; žalovaný zdôvodnil žiadosť novým zameraním. Žalovaný listom zo dňa 10.05.2010 požiadal žalobcu ako stavebný úrad o vydanie stavebného povolenia na realizáciu zámeru „rekonštruovať moje dva byty č. X a č. X na K. ul. č. X, LV XXXXX a vybudovať Útvárom hlavného architekta mesta Košice schválený samostatný vstup pre imobilnú osobu, pred obytnou časťou terasu vo výške 1,5 m nad terénom“. Útvár hlavného architekta mesta Košice v liste zo dňa 06.04.2010 č. C/2010/00583 zaujal z architektonického hľadiska k zámeru žalovaného súhlasné stanovisko s tým, že tento zámer, vychádzajúc z projektovej dokumentácie, ktorú tento útvár posudzoval, spočíval v realizácii spojenia dvoch jednoizbových bytov a dispozičnej zmene priestoru pre jednu bytovú jednotku, zriadení samostatného vstupu pre byt cez rampu pre imobilnú osobu a zriadení terasy vo výške 1,5 m nad terénom pred obytnou časťou. Žalobca pri výkone pôsobnosti stavebného úradu vydal dňa 28.07.2010 pod sp. zn. A/2010/12228-03/IV stavebné povolenie, ktorým povolil žalovanému uskutočnenie stavby - rekonštrukciu bytov č. X a č. X v bytovom dome na K. X v H., ktorou malo dôjsť k spojeniu týchto bytov do jednej bytovej jednotky, k zriadeniu terasy o výmere 22,05 m², prístupnej z novovytvorenej bytovej jednotky a k zriadeniu nového bezbariérového vstupu do tohto bytu prostredníctvom oceľovej rampy postavenej na pozemku parc. č. XXXX kat. úz. Z. S.. Sporným nebolo, že žalobca zrealizoval prekrytú a uzavretú terasu a podľa žalovaným predložených fotografií pred svojím bytom fakticky vytvoril nový uzavretý priestor s balkónom. Podľa zistení Krajského stavebného úradu v Košiciach pri ohliadke dňa 15.11.2010 žalovaný zriadil prístavbu k bytovému domu, ktorou sa vytvorila nová miestnosť - príslušenstvo bytu kuchyňa. Skutkové okolnosti, ktoré sa udiali po zistení tejto zmeny stavby žalobcom, sporné neboli. Žalovaný inicioval konanie o dodatočnom povolení stavby, ktoré, keďže sa ho zúčastnil už i žalobca, bolo delegované na Obec Bukovec. Napriek žalobcovmu odmietavému stanovisku k dodatočnému povoleniu stavby Obec Bukovec rozhodnutím č. 313/2011 zo dňa 30.09.2011 stavbu dodatočne povolila. Krajský stavebný úrad v Košiciach na základe odvolania žalobcu rozhodnutím č. 2011/01000 zo dňa 13.12.2011 rozhodnutie Obce Bukovec o dodatočnom povolení stavby zrušil a vec vrátil tomuto stavebnému úradu na nové prejednanie a rozhodnutie. Dňa 04.01.2012 bol žalovanému doručený (ako žalobca sám potvrdil a je zrejmé aj z poštovej doručenky) list Správy mestskej zelene v Košiciach zo dňa 28.12.2011, ktorým na základe žiadosti žalobcu, využívajúc ustanovenie časti V bod 2 písm. d) nájomnej zmluvy zo dňa 03.05.2010, túto zmluvu vypovedala, vo všeobecnosti z dôvodu, že žalovaný predmet nájmu užíval v rozpore s uzavretou nájomnou zmluvou a v konkrétnosti s poukazom na skutočnosť, že žalovaný vybudoval na prenechanom pozemku prístavbu - prekrytú uzatvorenú terasu, na čo nebol oprávnený. V nadväznosti na to Obec Bukovec rozhodnutím č. 23/2010 zo dňa 02.04.2012 postupom podľa § 88a ods. 3 stavebného zákona odkázala žalobcu na súd a konanie o dodatočnom povolení stavby žalovaného prerušila. Sporným tiež nebolo, že na základe stavebného povolenia, vydaného Obcou Budimír dňa 08.08.2012 pod č. 487/12-Bu/Se bola na bytovom dome na K. X v H. zrealizovaná nadstavba (vytvorené nové byty a nebytové priestory), úprava inžinierskych sietí, prístavba výťahu a zrekonštruovaný celý obvodový plášť bytového domu s tým, že rozhodnutím Obce Budimír dňa č. 599/13-Bu/Se zo dňa 24.05.2013 bolo užívanie časti tejto stavby povolené. Účastníkom tohto stavebného konania bol, vychádzajúc z kolaudačného rozhodnutia, i žalobca, ktorý v konaní nespochybnil tvrdenie žalovaného, že v rámci stavebného konania námietky proti povoleniu stavby a následne proti povoleniu jej užívania nevzniesol.

1.2. Aplikujúc ustanovenie § 3 ods. 1, § 43, § 123, § 126 ods. 1, § 135c, § 151o ods. 1, § 488, § 489, § 663, § 665 ods. 1, § 677, § 678 Občianskeho zákonníka, ako aj § 23 ods. 1 a ods. 5 zák. č. 182/93 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov súd prvej inštancie žalobe vyhovel. Okresný súd vyšiel zo zistenia, že právo stavby žalovaného k pozemku vo vlastníctve žalobcu bolo založené nájomnou zmluvou, ktorú prenajímateľ vypovedal; iný dôvod oprávňujúci zriadiť a ponechať stavbu na pozemku žalobcu zistený (ani stranami tvrdený) nebol. Po posúdení výpovede z nájomnej zmluvy ako platnej dospel k záveru o vylúčení možnosti úpravy pomerov strán spôsobom daným v § 135c Občianskeho zákonníka a o nevyhnutnosti aplikovať ust. § 126 ods. 1 Občianskeho zákonníka na právnu situáciu, ktorá nastala po zániku práva stavby k pozemku žalobcu. Žalobca sa

žalobou a žalovaný vzájomnou žalobou domáhali úpravy ich vzájomných pomerov vlastníka pozemku (žalobca) a vlastníka stavby na ňom postavenej (žalovaný) podľa ust. § 135c Občianskeho zákonníka - žalobca odstránením stavby a žalovaný zriadením vecného bremena k pozemku, ktorému zodpovedá právo stavby. Aplikácia tohto zákonného ustanovenia predpokladá neoprávnené zriadenie stavby (bez ohľadu na to, či dovolene). Iná je situácia, keď k zriadeniu stavby došlo oprávnené, avšak dodatočne došlo k zániku práva stavby k pozemku. Rozdiel v týchto na prvý pohľad rovnakých situáciách (kedy nie je upravený právny vzťah medzi vlastníkom pozemku a vlastníkom stavby) spočíva v tom, že pokiaľ právo stavby k pozemku bolo napríklad obligácie dojednané na určitý čas, po zániku tohto práva je možné od vlastníka stavby spravodlivo požadovať, aby (vedomý si len dočasnosti práva stavby a aj stavby ako takej) túto odstránil. Obdobná situácia podľa okresného súdu nastáva, ak stavebník dohodne právo stavby k pozemku s možnosťou skončenia nájmu výpoveďou, kedy dočasnosť práva stavby i stavby samotnej možno rovnako dôvodne predpokladať. Obligačný (záväzkový) vzťah už svojou podstatou nie je časovo neobmedzený. Naproti tomu medzi prípadmi, na ktoré dopadá ust. § 135c Občianskeho zákonníka sú zahrnuté (okrem prípadov zavineného protiprávneho zriadenia stavby) i situácie, kedy k zriadeniu stavby na cudzom pozemku došlo v dobrej viere v existenciu práva stavby, ktoré však v skutočnosti neexistovalo (napríklad z dôvodu neplatnosti nadobúdacieho titulu k pozemku), kedy dochádza, sledujúc zachovanie v dobrej viere nadobudnutých práv, ku konkurencii dvoch rovnocenných vlastníckych práv a tejto konkurencii zodpovedajú i eventuality usporiadania podľa ust. § 135c Občianskeho zákonníka (od odstránenia stavby až po zriadenie vecného bremena na pozemku). V prípade stavby zriadenej na základe dočasného práva k pozemku však k takejto situácii vždy nedochádza, pretože ten, kto na základe takéhoto časovo obmedzeného titulu stavai, si mohol a mal byť vedomý rizík s tým spojených a musí preto po zániku práva mať na cudzom pozemku stavbu túto odstrániť. Vlastník pozemku, na ktorom je umiestnená stavba, ktorej vlastníkom je niekto iný, môže sa (pokiaľ nejde o neoprávnenú stavbu v zmysle ust. § 135c Občianskeho zákonníka) domáhať ochrany svojho vlastníckeho práva podľa ust. § 126 ods. 1 Občianskeho zákonníka žalobou na odstránenie stavby Spáčil, J. a kol. Sousedská práva. 5. aktualizované vydanie. Leges s.r.o. 2010, str. 59). K rovnakým záverom sa priklonila i aplikačná prax súdov; okresný súd upriamil pozornosť na rozsudok Najvyššieho súdu ČR sp. zn. 22Cdo/1997/2000, uverejnený v periodiku Soudní rozhledy č. 2/2001, z ktorého citoval doplniac, že spôsob právneho posúdenia v označenom rozsudku sa opiera o hmotnoprávnu úpravu totožnú so Slovenskou republikou. Aj právo stavby žalovaného na pozemku žalobcu malo obligálny charakter, teda len časovo obmedzenú podstatu umocnenú dohodou o možnosti ktoréhokoľvek z nich, z akéhokoľvek dôvodu a tiež i bez jeho existencie, zmluvu vypovedať. Žalovaný mal vedomosť o riziku, ktoré z takto časovo obmedzeného práva stavby vyplývalo aj o záväzku po skončení nájmu stavbu (tiež rozostavanú) na vlastné náklady odstrániť a uviesť pozemok do pôvodného stavu. Za tejto situácie žalovaný nezriadil stavbu na cudzom pozemku ako predpokladá hypotéza ust. § 135c Občianskeho zákonníka, alebo na základe práva stavby, ktoré zaniklo. Usporiadanie pomerov medzi stranami tak podľa označeného ustanovenia zákona nebolo možné. Z uvedeného dôvodu súd nemohol vyhovieť vzájomnej žalobe žalovaného, opierajúcej uplatnený nárok na zriadenie vecného bremena na pozemku, ktorému zodpovedá právo stavby, práve o ust. § 135c Občianskeho zákonníka, keď iné ustanovenie zákona takúto úpravu pomerov (zriadenie vecného bremena) neumožňovalo.

1.3. Hoci sa žalobca domáhal uloženia povinnosti žalovanému odstrániť z jeho pozemku stavbu s odkazom na ust. § 135c ods. 1 Občianskeho zákonníka, opis rozhodujúcich skutočností umožnil súdu prvej inštancie podriaďiť spornú právnu situáciu pod ust. § 126 ods. 1 Občianskeho zákonníka a žalobe vyhovieť. Judikatúra neprijala názor, že vzťah medzi vlastníkom pozemku a stavebníkom stavby, ktorá nie je neoprávnená podľa § 135c Občianskeho zákonníka, treba riešiť analogicky podľa zmieňovaného ustanovenia zákona (Spáčil, J. a kol. Sousedská práva. 5. aktualizované vydanie, Leges s.r.o. 2010, str. 59). Skutočnosť, že stavba je postavená inak ako podľa známeho a dohodnutého účelu, na ktorý sa zriaďuje právo stavby (napríklad podľa projektu, ktorý je podkladom pre rokovania o uzavretí nájmovej zmluvy) sama o sebe neznamená, že stavba bola zriadená neoprávnené (bez práva stavby). Treba mať totiž na zreteli predovšetkým povahu a účel práva stavby. Vlastník v ňom vyjadruje súhlas so zastavaním pozemku stavbou, pričom nie je vylúčené, že vlastníkovu pozemku zvlášť bude záležať a v zmluve i vymiení vymedzenie, aká stavba môže byť a aká nie na pozemku postavená, prípadne právo stavby sa dohodne vo vzťahu ku konkrétne vymedzenej stavbe. Pokiaľ sa stavia niečo iné, ide o porušenie obligálneho záväzku, následky ktorého môže, ale nemusí vlastník vyvodiť; tieto však sami zo zákona

nenastupujú, čo znamená, že právo stavby automaticky nezaniká. Pokiaľ by sa pripustila odlišná interpretácia interakcie medzi obligáčnym právom stavby a medzi realizáciou stavby, prakticky v každom prípade zmeny stavby oproti pôvodnému zámeru, a to i tej najmenšej, by právo stavby na cudzom pozemku zaniklo a znamenalo by to praktickú elimináciu možnosti obligáčnej ochrany pred porušením dohodnutého obsahu práva stavby, pretože, inak neobmedzená ochrana vlastníctva pred porušením obligáčného práva stavby by bola nahradená značne oklieštenou taxatívne upravenou ochranou vlastníka pozemku proti neoprávnenej stavbe podľa ust. § 135c Občianskeho zákonníka.

1.4. K názoru žalovaného, že výpoveď z nájmu listom žalobcu zo dňa 28.12.2011 je neplatná okresný súd uviedol, že žalovaný bol presvedčený o tom, že účel využitia pozemku, či už podľa pôvodného zámeru, vyjadreného i v nájomnej zmluve, alebo tak ako bola stavba na pozemku v skutočnosti zrealizovaná, zostal zachovaný akcentujúc, že pôdorys zamýšľanej a zrealizovanej stavby je rovnaký a že len výškové riešenie stavby nemôže byť v rozpore s dohodnutým účelom nájmu pozemku. Ťažiskovou pre posúdenie platnosti výpovede z nájmu je skutočnosť, že v nájomnej zmluve sa strany dohodli na možnosti jej výpovede z akéhokoľvek dôvodu s 3 mesačnou výpovednou dobou a len pre prípad užívania predmetu nájmu v rozpore so zmluvou sa dohodli na možnosti výpovede s jednomesačnou výpovednou dobou. Zmluva umožňuje dať výpoveď prakticky z akéhokoľvek dôvodu, alebo i bez existencie či vyjadrenia dôvodu, preto výpoveď pre svoju platnosť uvedenie dôvodu ani materiálnu existenciu vo výpovedi vyjadreného dôvodu nevyžaduje. Uvedenie výpovedného dôvodu, pokiaľ je z výpovede inak zrejmé vôľa skončiť nájomný vzťah, má podľa okresného súdu význam len z hľadiska dĺžky výpovednej doby. Ak by aj materiálne naplnenie uplatneného výpovedného dôvodu malo vplyv na platnosť výpovede, žalovaný celkom nepochybne užíval prenajatý pozemok v rozpore s dohodnutým účelom, čím uplatnený výpovedný dôvod existoval. Namiesto otvorenej terasy (vo výške 1,5 m so zábradlím) v skutočnosti na pozemku žalobcu zrealizoval prístavbu k bytovému domu a fakticky rozšíril svoj byt o kuchyňu. Na tento účel ale žalobca žalovanému pozemok na dočasné užívanie neprenechal. Stavba, vo vzťahu ku ktorej strany založili k pozemku žalobcu dočasné právo stavby, je v zmluve (a v dodatku k nej) vyjadrená nielen výmerou zastavanej plochy, ale sčasti priamo v zmluve („...za účelom realizácie výstavby terasy vo výške 1,5 m pred obytnou časťou nad terénom“) a sčasti i nepriamo (odkazom v zmluve na súhlas Útvaru hlavného architekta mesta Košice, ktorý posudzoval projektovú dokumentáciu) i projektovým riešením. Tvrdenie žalovaného, že účel nájmu zodpovedal zmluve, preto neobstojí.

1.5. Súd prvej inštancie sa zaoberal aj možnosťou použitia § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Uviedol, že aj pri rozhodovaní o vlastníckych žalobách súdna prax výnimočne pripúšťa odmietnutie vlastníckej ochrany pre rozpor s dobrými mravmi (rozsudok NS ČR sp. zn. 22Cdo/740/99), pokiaľ (tiež) výkon práva na ochranu vlastníctva vážne poškodí užívateľa veci bez toho, aby to vlastníkovi prinieslo zodpovedajúci prospech. Možnosť odmietnuť ochranu vlastníckej žalobe pre rozpor s ustanovením § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka (ďalej aj „OZ“) sa viaže na kumulatívne splnenie štyroch podmienok: 1/ ide o postup mimoriadny, 2/ výkon práva na ochranu vlastníctva vážne poškodí užívateľa veci, 3/ vlastníkovi veci neprináša zodpovedajúci prospech a 4/ vyhovieť žalobe by sa dotklo zvlášť závažného záujmu žalovaného - spravidla možnosti uspokojovania bytovej potreby (por. rozsudok NS ČR sp. zn. 22Cdo/604/2013 z 28.01.2015). Žalovaný v rámci svojej obrany iný dotknutý záujem ako vlastný ekonomický neoznačil. Pokiaľ v tejto súvislosti tvrdil, že s odstránením stavby budú spojené veľké výdavky, okresný súd uviedol, že len ekonomická nevhodnosť odstránenia stavby sama o sebe bez ďalšieho nie je dostatočným dôvodom zamietnutia žaloby o jej odstránenie (nález ÚS ČR I. ÚS 198/95 z 28.03.1996). Posudzovaný prípad podľa úvahy okresného súdu nespĺňa ani požiadavku mimoriadnosti. Prostredníctvom inštitútu dobrých mravov sa poskytuje ochrana v spoločnosti prevládajúcim hodnotám (napr. právnej istote, spravodlivosti, dobrej viere v nadobudnuté práva, bytovej potrebe, základným ľudským právam a pod.), pokiaľ nie je upravená zákonom alebo je v kolízii s rovnocennou ochranou práv iného. Jeho zmyslom je tak i odstránenie nespravodlivosti, ktorá vyvstáva z dôslednej aplikácie právnej normy. O takúto krivdu však nejde tam, kde ten, kto sa cíti byť výkonom práva iného dotknutý, vlastným protiprávnym, či nepoctivým konaním, zvlášť majúcim znaky svojvôle, vytvorí faktický stav, ktorý odporuje zákonu alebo dôsledkom ktorého je vznik ujmy inému (nález ÚS ČR III ÚS 269/96 zo 06.02.1997). Žalovaný sám vlastným, úmyselným protiprávnym konaním (zriadením stavby v rozpore s nájomnou zmluvou i zákonným zákazom stavať stavbu alebo jej časť bez stavebného povolenia) privodil zánik časovo obmedzeného práva stavby. Preto bez ohľadu na to, aké náklady s tým budú spojené a aký

prospech to bude mať pre žalobcu, ochrana vlastníckeho práva, ktorej sa žalobca v konaní domáha, v kolízii s dobrými mravmi nie je. Tieto úvahy sa vzťahujú aj na tú časť argumentácie žalovaného, v ktorej poukazoval na to, že odstránením stavby dôjde k zásahu do existujúcich stavebných prvkov bytového domu (fasáda, dažďové zvody) a náklady na odstránenie tejto ujmy predstavujú imanentnú súčasť nákladov na odstránenie stavby. Pri takomto spôsobe právneho posúdenia významu výšky nákladov na odstránenie stavby z hľadiska dobrých mravov okresný súd považoval za nadbytočné vykonanie žalovaným (eventuálne) navrhovaného znaleckého dokazovania.

1.6. Súd prvej inštancie uviedol, že právo stavby k pozemku vo vlastníctve žalobcu nie je dané v § 23 ods. 5 zák. č. 182/1993 Z. z. v znení neskorších zmien a doplnkov, riešiacom vzťah medzi vlastníkom bytového domu a vlastníkom pozemku vznikom vecného bremena na pozemku. Toto ustanovenie zákona upravuje len právny vzťah medzi vlastníkom bytového domu (nie vlastními bytov nebytových priestorov v bytovom dome) a vlastníkom pozemku (pokiaľ boli rozdielni) a jeho účelom je (bolo) usporiadať predovšetkým pomery k pozemku v súvislosti s usporiadaním vlastníctva k bytom po zmene spoločensko-politických vzťahov po roku 1989; nevzťahuje sa však ani na prípad, kedy by po účinnosti zák. č. 182/1993 Z. z. niekto zriadil stavbu alebo prístavbu bytového domu na cudzom pozemku a ani na situáciu, kedy by takúto prístavbu k bytovému domu zriadili vlastníci bytov a nebytových priestorov (hoc i všetci).

1.7. O trovách konania okresný súd rozhodol podľa ustanovení § 255 ods. 1 a § 262 ods. 1 Civilného sporového poriadku (ďalej aj „CSP“) a úspešnému žalobcovi priznal plnú náhradu trov konania. V zmysle § 262 ods. 2 CSP o výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

2. Krajský súd v Košiciach ako súd odvolací (ďalej aj ako „odvolací súd“) rozsudkom zo dňa 28. februára 2018 sp. zn. 1Co/119/2017 odvolaním žalovaného rozsudok súdu prvej inštancie potvrdil a stranám sporu nepriznal náhradu trov odvolacieho konania.

2.1. S poukazom na § 380 ods. 1 a 2 Civilného sporového poriadku odvolací súd nepovažoval za dôvodnú odvoláciu námietku žalovaného o nesprávnom postupe súdu prvej inštancie spočívajúcom v nevykonaní všetkých žalovaným navrhnutých dôkazov. Právny zástupca žalovaného na pojednávaní dňa 22.09.2016 navrhol nariadenie znaleckého dokazovania na zodpovedanie otázky, či prístavba je stavebno-technicky napojená na bytový dom, resp. na vyčíslenie nákladov spojených s prípadnou realizáciou odstránenia stavby, resp. na geometrické zameranie zastavaného pozemku a určenie hodnoty vecného bremena. Právny význam týchto dôkazov by bol daný v prípade, ak by súd posudzoval nárok žalobcu podľa § 135c Občianskeho zákonníka. Súd prvej inštancie však svoje rozhodnutie založil na inom hmotnoprávnom ustanovení, ktoré považuje odvolací súd za správne. Neprichádza do úvahy riešenie právneho vzťahu medzi vlastníkom stavby a vlastníkom pozemku prostredníctvom vecného bremena, preto ani dôkazy smerujúce k vzniku tohto hmotnoprávneho inštitútu neboli aktuálne a nemohli nič zmeniť na skutkovom stave, ktorý súd prvej inštancie správne ustálil na základe ostatných vykonaných dôkazov. Za dôvodnú nepovažoval odvolací súd ani odvoláciu námietku spočívajúcu v tvrdení, že nájomný vzťah medzi stranami nezanikol pre neurčitosť, a teda neplatnosť časti zmluvy týkajúcej sa podmienok dania výpovede z nájmu. Tvrdenia žalovaného, že z obsahu nájomnej zmluvy nevyplýva oprávnenie zmluvných strán dať výpoveď z nájomnej zmluvy bez udania dôvodu, resp. bez akéhokoľvek dôvodu, sú v rozpore s ust. § 677 Občianskeho zákonníka.

2.2. Pri odvolacej námietke žalovaného týkajúcej sa nedôvodnosti žaloby s poukazom na výkon práva žalobcu na odstránenie stavby v rozpore s dobrými mravmi odvolací súd poukázal na celkový kontext okolností uzavretia nájomnej zmluvy a jej dodatku a stavebného povolenia. Stavebné povolenie bolo vydávané na rekonštrukciu bytu a s tým súvisiace vytvorenie osobitného bezbariérového vstupu do tohto bytu pre imobilnú osobu. Skutočná realizácia však úplne pominula uvedený kontext, keď žalovaný vybudoval komplexnú zastrešenú prístavbu k bytovému domu a úplne pominul pôvodne prezentovaný účel vytvorenia bezbariérového vstupu do novovytvoreného bytu. Podstatná zmena charakteru stavby vyplýva aj zo žiadosti žalobcu o dodatočné povolenie stavby, ktoré vydané nebolo. Z uvedeného kontextu vyplýva, že žalovaný pri realizácii stavby zjavne konal tak v rozpore s obsahom nájomnej zmluvy, ako aj v rozpore so stavebným povolením. Konanie žalobcu, ktorý vyvodzuje z takéhoto postupu žalovaného právne dôsledky, nemožno kvalifikovať ako jeho výkon práva v rozpore s dobrými mravmi. Vzhľadom na skutočnosť, že nárok žalobcu nebol kvalifikovaný podľa § 135c OZ, považoval

odvolací súd za právne bezvýznamné aj odvolacie námietky, v ktorých žalovaný poukazoval na účelnosť odstránenia stavby vo vzťahu k ekonomickým dôsledkom. Aj žalovaným namietaná lehota 90 dní, ktorú súd prvej inštancie žalovanému poskytol na odstránenie stavby, je dostatočnou na vykonanie potrebných úkonov.

2.3. Rozhodnutie o trovách odvolacieho konania odôvodnil odvolací súd ustanovením § 396 ods. 1 v spojení s § 255 ods. 1 CSP. Žalovaný nebol v odvolacom konaní úspešný, preto mu náhrada trov odvolacieho konania nepatrí. Žalobcovi odvolacie trovy nevznikli, preto odvolací súd nepriznal stranám sporu náhradu trov odvolacieho konania.

3. Proti rozsudku odvolacieho súdu podal žalobca dovolanie z dôvodu podľa § 421 ods. 1 písm. b) Civilného sporového poriadku s návrhom, aby dovolací súd rozsudok odvolacieho súdu zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie. Navrhol tiež, aby dovolací súd odložil vykonateľnosť dovolaním napadnutého rozsudku. Nesprávne právne posúdenie veci sa podľa žalobcu týkalo vyriešenia otázok: 1. či stavba, ktorú stavebník postavil na cudzom pozemku v rozpore so stavebným povolením alebo (prípadne aj) v rozpore s nájomnou zmluvou je oprávnenou stavbou, zakladajúcou vyporiadanie medzi vlastníkom stavby a vlastníkom pozemku podľa § 126 ods. 1 OZ alebo je stavbou neoprávnenou, zakladajúcou vyporiadanie medzi vlastníkom stavby a vlastníkom pozemku podľa § 135 Občianskeho zákonníka, 2. či vzťah medzi vlastníkom pozemku a vlastníkom stavby, ktorá nie je neoprávnenou, treba riešiť analogicky podľa § 135c Občianskeho zákonníka, 3. či v prípade dodatočného zániku práva stavby zriadenej oprávnene možno požadovať od vlastníka stavby jej odstránenie, 4. či terasa, ktorá je stavebno-technicky spojená s hlavnou stavbou je súčasťou hlavnej stavby, 5. či je možné považovať za platnú výpoveď z nájmu nehnuteľnosti, ak výpovedný dôvod uvedený vo výpovedi z nájmu a dohodnutý v nájomnej zmluve nie je daný, 6. či § 23 ods. 5 zák. č. 182/93 Z. z. upravuje len právne vzťahy medzi vlastníkom bytového domu (nie vlastníkmí bytov a nebytových priestorov v bytovom dome) a vlastníkom pozemku a len v súvislosti s usporiadaním vlastníctva k bytom a nevzťahuje sa na prípad, kedy by bol po účinnosti zák. č. 182/93 Z. z. niekto zriadil stavbu alebo prístavbu bytového domu na cudzom pozemku alebo kedy by takúto prístavbu zriadili vlastníci bytov a nebytových priestorov, 7. či možno odmietnuť ochranu vlastníckej žaloby pre rozpor s § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka len po splnení podmienok uvedených súdom prvej inštancie v bode 10. odôvodnenia jeho rozsudku súčasne, alebo stačí splnenie len niektorej z nich, resp. či je tento postup možný aj pri splnení iných podmienok. Na odôvodnenie dovolania žalovaný (ďalej aj „dovolateľ“) uviedol, že súdy nižších inštancií dospeli k záveru, že sporná stavba (terasa) je stavbou oprávnenou bez toho, aby náležite skúmali, resp. sa zaoberali posúdením, či sporná stavba má charakter stavby oprávnenej alebo či je stavbou neoprávnenou. Žalovaný pred začiatkom realizácie tejto stavby disponoval právoplatným stavebným povolením. V priebehu realizácie stavby sa rozhodol upustiť od pôvodnej vizualizácie a realizovať stavbu v jej súčasnej podobe požiadajúc o dodatočné stavebné povolenie, ktoré aj bolo vydané. V súčasnosti neexistuje právoplatné stavebné povolenie, preto by sporná stavba mala mať charakter stavby neoprávnenej. Súdy sa nezaoberali alternatívou, že na spornú stavbu je možné a nutné hľadiť ako na stavbu neoprávnenú, ale svoje rozhodnutia založili na domnienke, že sporná stavba je stavbou oprávnenou. Dovolateľ sa nestotožnil ani s názorom súdov nižších inštancií, že aplikácia § 135c Občianskeho zákonníka nie je možná vo vzťahu k oprávnenej stavbe a za nespravodlivé označil, aby pri zániku práva stavby bolo možné len jej odstránenie. Podľa názoru žalovaného odstránenie stavby v zmysle § 126 ods. 1 OZ nie je možné, pretože ho nemožno stotožňovať s vydaním veci ani zo zdržaním sa zasahovania do vlastníckych práv. Navyše žalobca sa odstránenia spornej stavby nedomáhal prostredníctvom § 126 ods. 1, ale prostredníctvom § 135c Občianskeho zákonníka. Nariadeniu odstránenia stavby by malo okrem iného predchádzať aj posúdenie, či je odstránenie stavby hospodárne; súdy túto skutočnosť nebrali do úvahy a nijakým spôsobom sa s ňou nezaoberali náležite. Súdom nižších inštancií dovolateľ vytkol, že sa náležite nevyporiadali s námietkou rozporu s dobrými mravmi a nebrali do úvahy, že stavbu žalovaný užíva ako príslušenstvo bytu, v ktorom býva. Súdy považovali stavbu za samostatnú bez ohľadu na to, že je stavebno-technicky spojená s bytovým domom, a teda je jeho súčasťou. Rovnako nezohľadňovali, že žalobca reálne pozemok priľahlý k bytovému domu nevyužíva. Neprihliadali ani na stratu všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome z dôvodu zateplenia bytového domu ani na nečinnosť žalobcu, ktorý nezakročil proti zatepleniu obvodových múrov bytového domu. Dovolateľ súdom nižších inštancií vytkol, že odmietli ním

navrhnuté vykonanie znaleckého dokazovania na preukázanie nehospodárnosti odstránenia stavby. Ďalej žalobca vytkol odvolaciemu aj okresnému súdu, že sa bližšie nezaoberali platnosťou nájomnej zmluvy, resp. tým, či je dôvod jej vypovedania dohodnutý v nájomnej zmluve. Vo vzťahu k tvrdeniam, že dovolateľ nepoužíval prenajatý pozemok v rozpore s účelom nájomnej zmluvy uviedol, že sa súdy nezaoberali skutočnosťou, že terasa môže mať charakter krytej terasy a jej podlahová plocha bola postavená vo výške 1,5 metra nad úrovňou terénu ako určovala nájomná zmluva. Dovolateľ tiež nesúhlasil so záverom okresného a odvolacieho súdu o nemožnosti aplikácie § 23 odsek 5 zák. č. 182/93 Z. z. Jednotliví vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome sú podľa dovolateľa spoločne vlastníckymi bytového domu, a to každý vo veľkosti svojho spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu. Uvedené ustanovenie zákona sa vzťahuje aj na súčasné novostavby bytových, ale aj nebytových domov za podmienok daných v § 24 ods. 1 uvedeného zákona. Dovolateľ sa ďalej nestotožnil s názorom súdu prvej inštancie, v zmysle ktorého je možné odmietnuť ochranu vlastníckej žalobe pre rozpor s dobrými mravmi len pri kumulatívnom splnení štyroch podmienok. Právny poriadok Slovenskej republiky takéto východisko neupravuje. Naopak žalovaný uvádzal dôvody, pre ktoré by odstránenie stavby bolo v rozpore s dobrými mravmi, na čo súdy nereagovali. Za nepravdivý dovolateľ označil záver súdu prvej inštancie, že žalovaný iný dotknutý záujem ako vlastný ekonomický neoznačil, pretože poukazoval na ekonomický vplyv odstránenia stavby aj na vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome. Zateplením obvodových múrov bytového domu došlo aj k zatepleniu spornej stavby. Opravu zateplenia bytového domu v prípade odstránenia terasy by museli hradiť všetci vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome; týmito tvrdeniami sa súdy nezaoberali.

4. Vyjadrenie k dovolaniu nebolo podané.

5. Najvyšší súd Slovenskej republiky ako súd dovolací (§ 35 CSP; ďalej aj „najvyšší súd“ príp. „dovolací súd“) po zistení, že dovolanie podala v zákonnej lehote (§ 427 ods. 1 CSP) strana sporu, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané (§ 424 CSP), zastúpená advokátom (§ 429 ods. 1 CSP), skúmal, či sú splnené aj ďalšie podmienky dovolacieho konania a predpoklady prípustnosti dovolania.

6. Žalobca tvrdil existenciu dovolacieho dôvodu podľa § 421 ods. 1 písm. b) Civilného sporového poriadku. Dovolací súd aplikujúc ustanovenie § 124 CSP posudzoval dovolanie podľa jeho obsahu a v snahe autenticky porozumieť textu dovolania ako celku (viď nálezy Ústavného súdu Slovenskej republiky sp. zn. IV. ÚS 15/2021 alebo sp. zn. I. ÚS 336/2019) dospel k záveru, že žalobca celkom zreteľne namieta aj nedostatočné odôvodnenia rozsudkov okresného aj odvolacieho súdu a ich pochybenia v procese dokazovania, ktoré spadajú pod vadu zmätočnosti (§ 420 písm. f/ CSP).

7. Právo na istú kvalitu súdneho konania je jedným z aspektov práva na spravodlivý proces. Právo na spravodlivý proces je naplnené tým, že všeobecné súdy zistia skutkový stav a po výklade a použití relevantných právnych noriem rozhodnú tak, že ich skutkové a právne závery nie sú svojvoľné, neudržateľné a nie sú prijaté v zrejmom omyle konajúcich súdov. Súčasťou práva na spravodlivý proces pri rozhodovaní je aj povinnosť súdu presvedčivo a správne vyhodnotiť dôkazy a svoje rozhodnutia náležite odôvodniť (§ 220 CSP, I. ÚS 243/2007), pritom starostlivo prihliadať na všetko, čo vyšlo počas konania najavo, vrátane toho, čo uviedli strany sporu.

8. K častiam dovolania, v ktorých dovolateľ prejavuje nesúhlas so závermi odvolacieho súdu prezentujúc svoje názory na riešenie v dovolaní uvedených skutkových otázok dovolací súd udáva, že z práva na spravodlivé súdne konanie vyplýva povinnosť súdu zaoberať sa účinne námietkami, argumentmi a návrhmi strán, avšak s výhradou, že majú význam pre rozhodnutie (I. ÚS 46/05, II. ÚS 76/07, obdobne Kraska c/a Švajčiarsko). Inak povedané, ani judikatúra Európskeho súdu pre ľudské práva nevyžaduje, aby na každý argument strany, aj na taký, ktorý je pre rozhodnutie bezvýznamný, bola daná odpoveď v odôvodnení rozhodnutia. Ak však ide o argument, ktorý je pre rozhodnutie rozhodujúci, vyžaduje sa špecifická odpoveď práve na tento argument (Ruiz Torija c. Španielsko, Hiro Balani c. Španielsko, Georgiadis c. Grécko, Higgins c. Francúzsko). Samotné polemizovanie dovolateľa s právnymi názormi odvolacieho súdu, prosté spochybňovanie správnosti jeho rozhodnutia alebo kritika toho, ako odvolací

súd pristupoval samo osebe vadu zmätočnosti nezakladá.

9. Dokazovanie je časť civilného súdneho konania, v rámci ktorej si súd vytvára poznatky potrebné na rozhodnutie vo veci. V dokazovaní sa súd obmedzuje len na zisťovanie skutkových poznatkov (poznatkov o skutkových okolnostiach, ktoré zakladajú a odôvodňujú prejednávany nárok). Posúdenie návrhov na vykonanie dokazovania a rozhodnutie, ktoré z nich budú v rámci dokazovania vykonané, je vždy vecou súdu (viď § 185 ods. 1 CSP), a nie strán sporu.

10. Ústavný súd Slovenskej republiky vo svojich rozhodnutiach vyslovil názor, že nevykonanie navrhovaného dôkazu, ktorý by mohol mať vplyv na posúdenie skutkového stavu, ktorý z doteraz vykonaných dôkazov nemožno bezpečne ustáliť, možno kvalifikovať ako porušenie práva na spravodlivé súdne konanie v zmysle čl. 46 ods. 1 Ústavy SR (III. ÚS 332/09). Zásadám spravodlivého procesu v zmysle čl. 46 ods. 1 Ústavy SR a čl. 6 ods. 1 Dohovoru o ochrane ľudských práv a základných slobôd totiž zodpovedá požiadavka, aby súdmi urobené skutkové zistenia a prijaté právne závery boli riadne (dostatočne) a zrozumiteľne (logicky) odôvodnené. V súlade s touto judikatúrou ústavného súdu Najvyšší súd SR ustálil svoju judikatúru (napr. rozhodnutia sp. zn. 4Cdo/100/2018, 5Cdo/202/2018, 5Cdo/138/2018) v tom smere, že procesnému právu strany sporu navrhovať dôkazy zodpovedá povinnosť súdu nielen o vznesených návrhoch (a dôkazoch) rozhodnúť, ale tiež, pokiaľ im nevyhoví, vo svojom rozhodnutí odôvodniť, prečo, z akých dôvodov tak neurobil. Nevyhovenie dôkaznému návrhu strany sporu možno založiť len tromi dôvodmi. Prvým je argument, podľa ktorého tvrdená skutočnosť, ku ktorej overeniu alebo vyvráteniu je navrhnutý dôkaz, je bez relevantnej súvislosti s predmetom konania; ďalším je argument, podľa ktorého dôkaz neoverí/nevyvráti tvrdenú skutočnosť, čiže vo väzbe na toto tvrdenie nedisponuje vypovedacou potenciou. Nakoniec tretím je nadbytočnosť dôkazu, t. j. argument, podľa ktorého určité tvrdenie, ku ktorého overeniu alebo vyvráteniu je dôkaz navrhovaný, bolo už doterajším konaním bez dôvodných pochybností overené alebo vyvrátené. Ak tieto dôvody zistené neboli, súd postupuje v rozpore s čl. 46 ods. 1 a čl. 48 ods. 2 Ústavy SR, ktoré garantujú pre stranu sporu ústavné právo na spravodlivý proces, čiže táto dôkazná vada (tzv. opomenuté dôkazy) takmer vždy založí nielen nepreskúmateľnosť vydaného rozhodnutia pre nedostatok dôvodov, ale súčasne tiež jeho protiústavnosť.

11. Po oboznámení s obsahom spisu dospel dovolací súd k záveru, že pre rozhodnutie o žalobe resp. vzájomnej žalobe je nevyhnutným posúdenie charakteru stavby zhotovenej dovolateľom z hľadiska stavebno-technických predpisov a noriem, ako aj zistenie, aká stavba bola žalovanému primárne povolená. Samotný dovolateľ totiž zhotovenú stavbu na jednej strane označuje ako stavbu (zastrešenej) terasy, na druhej strane uvádza, že ide o príslušenstvo jeho bytu a napokon, že ide o súčasť bytového domu. Účelom nájomnej zmluvy uzavretej medzi prenajímateľom Správa mestskej zelene v Košiciach a žalovaným ako nájomcom dňa 03.05.2010 bola realizácia výstavby terasy vo výške 1,5 metrov pred obytnou časťou nad terénom. Stavebné povolenie z 28.07.2010 č. A/2010/12228-03/IV, právoplatné 02.09.2010, bolo vydané podľa jeho výrokovej časti na rekonštrukciu bytu číslo X a X, K. W.. X, H.F.. V časti stavebného povolenia označenej ako základné technické údaje o stavbe je uvedené, že „na nádvorí obytného domu sa navrhuje terasa o výmere 22,05 m², ktorá bude prístupná z novovytvorenej bytovej jednotky. Podrobnosti o stavbe sú zrejme z projektovej dokumentácie, ktorá tvorí nedeliteľnú súčasť tohto rozhodnutia“. Aj Útvar hlavného architekta mesta Košice v stanovisku zo dňa 06.04.2010 vychádzal zo skutočnosti, že pred obytnou časťou je navrhovaná terasa vo výške 1,5 metra nad terénom. Na pojednávaní dňa 25.04.2016 žalovaný vypovedal, že ním realizovaná zastrešená terasa slúži ako zimná záhrada. V rozhodnutí Krajského stavebného úradu v Košiciach z 13.12.2011 č. 2011/01000 o zrušení rozhodnutia Obce Bukovec č. 313/2011 zo dňa 30.09.2011 a vrátení veci na nové prejednanie a rozhodnutie pritom vyplýva, že podľa vykonanej miestnej ohliadky stavby realizovanej stavebníkom - žalovaným bola vytvorená nová miestnosť - kuchyňa. Posúdenie charakteru stavby zrealizovanej žalovaným z hľadiska stavebných predpisov a technických noriem vyžaduje odborné znalosti z oblasti stavebníctva, prípadne aj v spojení so znalosťami z oblasti projektovania stavieb, preto na správne ustálenie skutkového stavu bolo nutné nariadenie znaleckého dokazovania navrhovaného žalovaným, ku ktorému súdy nižších inštancií nepristúpili bez toho, aby bol daný niektorý z dôvodov uvedených v bode 10. tohto uznesenia. Týmto spôsobom - nevykonaním navrhovaného dôkazu - bolo porušené právo

žalovaného na spravodlivý proces v zmysle § 420 písm. f) CSP, čo zakladá existenciu dovolacej vady zmätočnosti.

12. Starostlivé posúdenie charakteru stavby zhotovenej žalovaným, vzhľadom na vyjadrenia žalovaného, otvára otázku jej vlastníctva (vlastnícky režim súčasti bytového domu je odlišný od vlastníckeho režimu bytov v bytovom dome) a je potrebné aj pre zodpovedanie otázok, či ide o stavbu povolenú, nepovolenú, oprávnenú alebo neoprávnenú a tiež na posúdenie nadväzujúcej otázky možného zriadenia vecného bremena navrhovaného žalovaným.

13. Po vykonaní znaleckého dokazovania môže súd prvej inštancie posudzovať, či žalovanému bola daná platná výpoveď z nájomnej zmluvy zo dňa 03.05.2010 v znení jej dodatku číslo 1 zo dňa 01.10.2010 (č. l. 63 súdneho spisu). V tejto súvislosti dovolací súd, v snahe prispieť k efektívnosti a hospodárnosti konania ako obiter dictum uvádza, že pokiaľ je vo výpovedi nájomnej zmluvy z 28.12.2011 (č. l. 47 súdneho spisu) definovaný výpovedný dôvod odkazom na ustanovenie článku V bod 2 písm. d) nájomnej zmluvy a slovne popísaný ako užívanie predmetu nájmu nájomcom v rozpore s uzavretou nájomnou zmluvou (realizácia výstavby terasy vo výške 1,5 metra pred obytnou časťou nad terénom v rámci prestavby bytov), keď vlastník vybudoval prístavbu - prekrytú uzatvorenú terasu v rozsahu 37 m² k čomu podľa prenajímateľa nebol v zmysle podmienok nájomnej zmluvy oprávnený, potom je potrebné posudzovať naplnenie tohto dôvodu ukončenia nájmu, a nie dôvodu podľa článku V bod 2 písm. b) (výpoveď zmluvných strán s trojmesačnou výpovednou lehotou). Ide o odlišné zmluvné dojednania, keď pri každom z takto dohodnutých výpovedných dôvodov plynie odlišná výpovedná doba. Pri posudzovaní danosti uvedeného výpovedného dôvodu bude potrebné vychádzať z účelu pôvodnej zmluvy o nájme časti pozemku parc. č. XXXX o výmere 22,05 m² v kat. úz. Z. S. (realizácia výstavby terasy vo výške 1,5 metra pred obytnou časťou nad terénom v rámci prestavby bytov) prístupnej podľa stavebného povolenia zo dňa 28.07.2010 z novovytvorenej bytovej jednotky, a to v spojení s projektovou dokumentáciou, ktorú žalovaný priložil k žiadosti zo dňa 10.05.2010 o vydanie stavebného povolenia, ktorá bola neoddeliteľnou súčasťou stavebného povolenia z 28.07.2010 a ktorú žalobca predložil aj Útvaru hlavného architekta mesta Košice ako vyplýva z vyjadrenia tohto orgánu zo 06.04.2010. Výsluchom strán sporu okresný súd zistí, či v súvislosti s uzatvorením dodatku číslo 1 k nájomnej zmluve z 01.10.2010 žalovaný prenajímateľovi, resp. žalobcovi predložil zmenenú projektovú dokumentáciu stavby. Okresný súd bude pritom vychádzať aj z projektovej dokumentácie pripojenej žalovaným k žiadosti o dodatočné povolenie stavby „Rozšírenie terasy podľa projektovej dokumentácie“ zo dňa 02.12.2010. Vykonanie týchto dôkazov a ich vyhodnotenie každého jednotlivo aj spolu vo vzájomnej súvislosti umožní okresnému súdu špecifikovať, čo je potrebné rozumieť pod vybudovaním terasy vo výške 1,5 metra nad terénom podľa požiadavky žalovaného zo dňa 10.05.2010 a realizáciou výstavby terasy vo výške 1,5 metra pred obytnou časťou nad terénom uvedenej ako účel nájomnej zmluvy zo dňa 03.05.2010. Z projektovej dokumentácie pripojenej k žiadosti o vydanie stavebného povolenia zistí, či jej súčasťou je vybudovanie terasy vo výške 1,5 metra pred obytnou časťou nad terénom alebo jej vybudovanie od výšky 1,5 metra, či jej súčasťou malo byť aj zastrešenie, okná a balkón. V tejto súvislosti môže byť nápomocným aj samotný projekt rekonštrukcie a spojenia dvoch predtým samostatných bytových jednotiek (byty číslo X a X v bytovom dome na ulici K. Č. X, ktorý už žalobca podľa žiadosti o vydanie stavebného povolenia k tejto žiadosti pripojil) z hľadiska posúdenia umiestnenia kuchyne prípadne zimnej záhrady v byte, ktorý mal vzniknúť spojením pôvodne dvoch jednoizbových bytov. V tomto smere môže byť nápomocným aj rozhodnutie o povolení užívania stavby rekonštrukcie - spojenia dvoch jednoizbových bytov, pokiaľ bolo vydané (či stavba bola zrealizovaná v súlade s projektovou dokumentáciou alebo s odchýlkami a v čom tieto spočívajú).

14. Vzhľadom na obranu žalovaného poukazujúcu na nevhodnosť odstránenia už zrealizovanej spornej stavby, resp. na rozpor takéhoto konania s dobrými mravmi, bude súd prvej inštancie prihliadať na to, že žalovaný mal k žiadosti o vydanie stavebného povolenia z 10.05.2010 (č. l. 34 súdneho spisu) pripojiť aj súhlasné stanovisko vlastníkov bytov bytového domu so zamýšľanou výstavbou a zistí, či sa ostatní vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome vyjadrovali aj k zmene projektovej dokumentácie a charakteru terasy z pohľadu jej zastrešenia, vybudovania obvodových múrov balkóna a okien.

15. Na základe vyššie uvedeného dovolací súd dospel k záveru, že zo strany súdov nižších inštancií došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces strán sporu v zmysle ustanovenia § 420 písm. f) CSP. Dovolací súd potom zrušil rozsudok odvolacieho súdu aj rozsudok súdu prvej inštancie (§ 449 ods. 1 CSP) a vec mu vrátil na ďalšie konanie (§ 450 CSP). Vzhľadom na existenciu tohto dovolacieho dôvodu sa dovolací súd posudzovaním dovolania z dôvodu podľa § 421 ods. 1 písm. b) CSP nezaoberal.

16. Ak dovolací súd zruší rozhodnutie a ak vráti vec odvolaciemu súdu alebo súdu prvej inštancie na ďalšie konanie, rozhodne tento súd o trovách pôvodného konania a o trovách dovolacieho konania (§ 453 ods. 3 CSP).

17. O návrhu dovolateľa na odklad vykonateľnosti rozsudkov súdov nižších inštancií dovolací súd rozhodol uznesením zo dňa 25. apríla 2019 sp. zn. 5Cdo/37/2019.

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

Poučenie:

Proti tomuto uzneseniu nie je prípustný opravný prostriedok.