

U z n e s e n i e

Najvyšší súd Slovenskej republiky rozhodol v právnej veci žalobcov : **1/ Ing. D. K.**, bývajúci v P., **2/ E. S.**, bývajúca v P., proti žalovanému **S., s.r.o.**, P., zastúpenému JUDr. V. P., advokátom v B., **o odstránenie stavebných zásahov do susedného pozemku a ochrana vlastníckeho práva**, vedenej na Okresnom súde Bardejov pod sp. zn. 3 C 500/2002, o mimoriadnom dovolaní generálneho prokurátora Slovenskej republiky proti rozsudku Krajského súdu v Prešove z 20. novembra 2006 sp. zn. 4 Co 418/2005 a rozsudku Okresného súdu Bardejov z 27. septembra 2005 sp. zn. 3 C 500/2002

t a k t o :

Z r u š u j e rozsudok Krajského súdu v Prešove z 20. novembra 2006 sp. zn. 4 Co 418/2005 v jeho potvrdzujúcej časti výroku, ktorým bola žalovanému uložená povinnosť odstrániť časť strechy v dvornej časti jeho „Polyfunkčného bytového domu“ v šírke 0,60 m, ktorá prečnieva na parcelu žalobcov KN X. evidovanú na LV č. X., k. ú. B. tak, ako je znázornená v prílohe č. 8 znaleckého posudku znalca Ing. V. D., č. X. z 31. marca 2005 v lehote do 20 dní od právoplatnosti rozsudku a v tejto časti aj rozsudok Okresného súdu Bardejov z 27. septembra 2005 sp. zn. 3 C 500/2002 a vec vracia Okresnému súdu Bardejov na ďalšie konanie.

O d ô v o d n e n i e

Žalobcovia sa žalobou podanou 26. augusta 2002 a spresneným petitom z 27. septembra 2005 na Okresnom súde Bardejov domáhali určenia, že žalovaný je povinný: 1/ odstrániť časť stavby „Polyfunkčného bytového domu“ z plochy parcely KN X., kat. územie B., zapísanej na LV č. X., tak ako je znázornená v prílohe č. 8 v znaleckom posudku č. X. z 31. marca 2005 Ing. V. D., znalca z odboru geodézie a kartografie, 2/ odstrániť zvod hromozvodu z parcely č. KN X., kat. územie B., 3/ odstrániť prečnievanie strachy v dvornej

časti jeho „Polyfunkčného bytového domu“ nad parcelou žalobcov KN X., kat. územia B. v šírke 0,60 m tak, ako je znázornené v prílohe č. 8 znaleckého posudku č. X. znalca z odboru geodézie a kartografie Ing. V. D. a nahradiť žalobcom trovy konania.

V časti povinnosti odstrániť odtokový zvod atmosférických zrážok na parc. č. KN X. kat. územie B. v bode 3 vytyčovacieho náčrtu znalca R. S. vzali žalobcovia žalobu späť, keďže po podaní žaloby bol tento zvod z ich pozemku odstránený.

Okresný súd Bardejov rozsudkom z 27. septembra 2005 č.k. 3 C 500/2002-97 vyhovel žalobe žalobcov v časti uloženia povinnosti žalovanému odstrániť časť strechy v dvornej časti jeho „Polyfunkčného bytového domu“ v šírke 0,60 m, ktorá prečnieva na parcelu žalobcov KN X., zapísanú na LV č. X. kat. územie B. tak, ako je znázornená v prílohe č. 8 znaleckého posudku znalca Ing. V. D. a odstrániť zvod hromozvodu z parcely KN X. v lehote do 20 dní od právoplatnosti rozsudku.

V časti týkajúcej sa odstránenia odtokového zvodu atmosférických zrážok na parcelu KN X. konanie zastavil.

V časti odstránenia stavby „Polyfunkčného bytového domu“ z plochy parcely KN X. zapísanej na LV č. X., kat. územie B. žalobu vylúčil na samostatné konanie.

Žalovanému uložil povinnosť zaplatiť trovy konania. V odôvodnení rozhodnutia poukázal predovšetkým na znalecký posudok znalca z odboru geodézie a kartografie Ing. V. D. č. X. z 31. marca 2005, ktorý v znaleckom posudku potvrdil, že časť strechy „Polyfunkčného bytového domu“ postavenom na parcele č. X. prečnieva na parcelu žalobcov KN X. v šírke 0,60 m, čo predstavuje plochu o výmere 5 m² a zvod hromozvodu žalobcov sa nachádza na parcele žalobcov. Návrh žalovaného pribrať do konania znalca z odboru stavebníctva nepovažoval za potrebný, keďže zásah do vlastníctva pozemkov riešia znalci z odboru geodézie a kartografie.

Na odvolanie žalovaného Krajský súd v Prešove rozsudkom z 20. novembra 2006 č.k. 4 Co 418/2005-124 potvrdil rozsudok súdu prvého stupňa s výnimkou výroku o vylúčení časti žaloby na samostatné konanie, výroku o trovách konania účastníkov a o výroku o trovách konania štátu. Odmietol odvolanie proti výroku o vylúčení časti žaloby na

samostatné konanie. Zmenil rozsudok vo výroku o trovách konania účastníkov a trovách konania štátu tak, že rozhodnutie o trovách sa prenecháva konečnému rozhodnutiu vo veci. K napadnutému výroku súdneho rozhodnutia uviedol, že žalobcovia v stavebnom konaní uplatnili námietky týkajúce sa zachovania primeraného odstupu stavby od spoločnej hranice a žalovaný mal vedomosť o tom, že dom sa bude stavať na hranici pozemkov účastníkov konania a preto za tohto stavu je rozhodnutie súdu prvého stupňa o odstránení časti stavby a hromozvodu „Polyfunkčného bytového domu“ vecne správne.

Proti rozsudku Okresného súdu Bardejov z 20. septembra 2005 č.k. 3 C 500/2002-97 v spojení s rozsudkom Krajského súdu v Prešove z 20. novembra 2006 č.k. 4 Co 418/2005-124 v časti výroku, ktorým bola žalovanému uložená povinnosť odstrániť časť strechy v dvornej časti jeho „Polyfunkčného bytového domu“ v šírke 0,60 m, ktorá prečnieva na parcelu žalobcov KN X. evidovanú na LV č. X., katastrálne územie B. tak, ako je znázornená v prílohe č. 8 znaleckého posudku znalca Ing. V. D. č. X. z 31. marca 2005 o lehote do 20 dní od právoplatnosti rozsudku podal 14. decembra 2007 mimoriadne dovolanie generálny prokurátor, ktorého prípustnosť a opodstatnenosť vyvodzoval z ustanovenia § 243e ods. 1 O.s.p. v spojení s § 243f ods. 1 písm. b/, c/ O.s.p. Žiadal označené súdne rozhodnutia v napadnutej časti zrušiť a vec vrátiť Okresnému súdu Bardejov na ďalšie konanie. Súdny podanú žalobu posudzovali len z pohľadu zásahu do vlastníctva žalobcov a že tento zásah je potrebné odstrániť. Preto aj do konania prizvali len znalcov z odboru geodézie a kartografie, ktorí priamo alebo nepriamo potvrdili prečnievanie časti strechy objektu žalovaného do pozemku žalobcov. Rozhodli o odstránení časti strechy „Polyfunkčného bytového domu“ bez toho, aby posúdili aj opačne zásah do novopostaveného objektu na strane žalovaného. Žalovaný na pojednávaní konanom 27. septembra 2005 (č.l. 92) ako aj v odvolaní (č.l. 106) navrhol súdu pribrať do konania znalca z odboru stavebníctva na vyjadrenie sa k odstráneniu časti strechy a hromozvodu. Dôležitosť vyjadrenia znalca z odboru stavebníctva spočívala v tom, aby znalec posúdil, či odstránenie časti strechy tak, ako o tom rozhodol súd, odstráni pretekanie atmosférických zrážok na pozemok žalobcu a zabezpečí sa tak nerušené užívanie vlastníckeho práva žalobcov, resp. či takýto výkon rozhodnutia súdu je po stavebnej stránke reálne možný a v akom rozsahu zasiahne do stavby žalovaného a nakoniec aj posúdenie či sporný objekt bol postavený v súlade s územným a stavebným povolením. Súdny nevyhoveli žiadosti žalovaného o pribratie znalca z odboru stavebníctva, pretože to nepovažovali za potrebné, keďže zásah do vlastníctva pozemkov riešia znalci z odboru geodézie a kartografie a títo

sa k žalobe vyjadrili. Vyriešenie stavebno-technickej otázky bolo dôležité najmä z dôvodu, že platný Občiansky zákonník umožňuje vyriešiť zásah do vlastníckeho práva iného viacerými spôsobmi (§ 135c ods. 1 až 3 OZ), pričom rozhodnutie súdu vzhľadom na zistené skutočnosti je neprimerané a neúmerne poškodzujúce žalobcu.

Žalobcovia ani žalovaný sa k mimoriadnemu dovolaniu nevyjadrili.

Najvyšší súd Slovenskej republiky ako súd rozhodujúci o mimoriadnom dovolaní (§ 10a ods. 3 O.s.p.) po zistení, že tento opravný prostriedok podal včas generálny prokurátor Slovenskej republiky (§ 243g O.s.p.) na základe podnetu účastníka konania (§ 243e ods. 1 a 2 O.s.p.) bez nariadenia dovolacieho pojednávania preskúmal napadnuté rozhodnutia v rozsahu podľa § 243i ods. 2 v spojení s § 242 ods. 1 O.s.p. a dospel k záveru, že mimoriadne dovolanie je opodstatnené.

Ak generálny prokurátor na základe podnetu účastníka konania, osoby dotknutej rozhodnutím súdu alebo osoby poškodenej rozhodnutím súdu zistí, že právoplatným rozhodnutím súdu bol porušený zákon, a ak to vyžaduje ochrana práv a zákonom chránených záujmov fyzických osôb, právnických osôb alebo štátu a túto ochranu nie je možné dosiahnuť inými právnymi prostriedkami, podá proti takémuto rozhodnutiu súdu mimoriadne dovolanie (§ 243e ods. 1 O.s.p.). Mimoriadnym dovolaním možno napadnúť právoplatné rozhodnutie súdu za podmienok uvedených v § 243e O.s.p., ak a) v konaní došlo k vadám uvedeným v § 237, b) konanie je postihnuté inou vadou, ktorá mala za následok nesprávne rozhodnutie vo veci a c) rozhodnutie spočíva v nesprávnom právnom posúdení veci.

V občianskom súdnom konaní postupujú súdy tak, aby bola zabezpečená spravodlivá ochrana práv a oprávnených záujmov účastníkov, zameriavajú svoju činnosť na to, aby nedochádzalo k porušovaniu práv a právom chránených záujmov fyzických a právnických osôb a aby sa práva nezneužívali na úkor týchto osôb (§ 1 a 2 O.s.p.).

Súd rozhodne na základe skutkového stavu zisteného z vykonaných dôkazov, ako aj na základe skutočností, ktoré neboli medzi účastníkmi sporné, ak o nich alebo o ich pravdivosti nemá dôvodné a závažné pochybnosti (§ 153 ods. 1 O.s.p.).

Za dôkaz môžu slúžiť všetky prostriedky, ktorými možno zistiť stav veci, najmä výsluch svedkov, znalecký posudok, správy a vyjadrenia orgánov, fyzických osôb a právnických osôb, listiny, ohliadka, výsluch účastníkov (§ 125 O.s.p.).

Ak závisí rozhodnutie od posúdenia skutočností, na ktoré treba odborné znalosti, ustanoví súd po vypočutí účastníkov znalca (§ 127 prvá veta O.s.p.).

Rozsudok je vykonateľný, len čo uplynie lehota na plnenie (§ 161 ods. 1 O.s.p.).

Vlastník má právo na ochranu proti tomu, kto do jeho vlastníckeho práva neoprávnene zasahuje; najmä sa môže domáhať vydania veci od toho, kto mu ju neprávom zadržuje (§ 126 ods. 1 Občianskeho zákonníka).

Ak niekto zriadil 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“, (135c ods. 1 Občianskeho zákonníka)].

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 (§ 135c ods. 3 Občianskeho zákonníka).

Stavebné úrady vykonávajúce konanie podľa tohto zákona, sa pokúsia vždy aj o dosiahnutie dohody účastníkov pri tých námietkach, ktoré vyplývajú z vlastníckych alebo iných práv k pozemkom a stavbám, ale prekračujú rozsah právomoci stavebného úradu alebo spolupôsobiacich orgánov štátnej moci.

Ak medzi účastníkmi konania nedôjde k dohode o námietke podľa odseku 1, ktorá keby sa zistilo jej oprávnenie, by znemožnila uskutočniť požadované opatrenie alebo by ho umožnila uskutočniť len v podstatne inej miere alebo forme, odkáže stavebný úrad navrhovateľa alebo iného účastníka podľa povahy námietky na súd alebo príslušný orgán a konanie preruší (§ 137 ods. 1, 2 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku – stavebný zákon).

Projektová dokumentácia stavby (projekt stavby), ktorá sa predkladá k stavebnému konaniu obsahuje podľa druhu a účelu stavby najmä

c) celkovú situáciu stavby (zastavovací plán) v mierke spravidla 1:200 až 1:500 s vyznačením 1/ hraníc pozemkov a ich parcelných čísel podľa katastra nehnuteľností, vrátane susedných pozemkov a jestvujúcich stavieb na nich (§ 9 ods. 1 písm. c/ vyhlášky č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona).

Súdy oboch stupňov pri rozhodovaní nepostupovali dôsledne podľa týchto ustanovení.

Žalobcovia sa svojou žalobou okrem iného dožadovali aj odstránenia časti strechy „Polyfunkčného bytového domu“ žalovaného, ktorá prečnieva vo výške 7 m nad pozemkom žalobcov v šírke 0,60 m a sklon strechy spôsobuje pretekanie atmosférických zrážok na ich pozemok, keďže odkvapové žľaby nedostatočne zachytávajú zrážky pri silných dažďoch a voda steká mimo odkvapových žľabov na ich pozemok.

Súdy v tejto časti žalobe žalobcov vyhovelí a uložili žalovanému povinnosť odstrániť časť strechy „Polyfunkčného bytového domu“ v šírke 0,60 m, ktorá prečnieva nad parcelu KN X. vlastnícky patriacu žalobcom tak, ako je to znázornené v prílohe č. 8 znaleckého posudku znalca Ing. V. D..

Súdy podanú žalobu posudzovali len z pohľadu zásahu do vlastníctva žalobcov a že tento zásah je potrebné odstrániť. Preto aj do konania prizvali len znalcov z odboru geodézie a kartografie, ktorí priamo alebo nepriamo potvrdili prečnievanie časti strechy objektu žalovaného do pozemku žalobcov.

Z obsahu súdneho spisu však vyplýva, že žalovanému (stavebník) bolo vydané územné rozhodnutie Okresným úradom v Bardejove 28. septembra 2000 č. Ž., ktorým bolo rozhodnuté o umiestnení stavby „Polyfunkčný bytový dom“ na parc. č. X. v kat. území B.. Súčasťou rozhodnutia bolo aj vypořádanie sa s námietkami účastníkov konania. Námietke Ing. D. K. (jedného zo žalobcov) o realizácii stavby s asi dvojmetrovým odstupom zo severnej strany od hranice jeho pozemku a zo západnej strany zachovať primeraný odstup od hranice jeho pozemku stavebný úrad vyhovel čiastočne, čo odôvodnil tým, že zachovanie primeraného odstupu zo západnej strany od hranice pozemku Ing. D. K. nie je možné vyhovieť, lebo by to bolo v rozpore so záväznou časťou schválenej ÚPD, v ktorej

(historickom jadre) odstupy stavieb od hraníc susedných pozemkov nie sú riešené ako vo voľnej krajine. Stavebné povolenie vydal Okresný úrad v Bardejove dňa 19. apríla 2001 pod č. Ž. Námiatke žalobcov o zachovanie primeraného odstupu od spoločnej hranice so žalovaným vyhovel opäť len čiastočne, v zmysle územného rozhodnutia. Toto rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť dňa 26. júla 2001. Žalovanému, ako stavebníkovi, bolo vydané územné rozhodnutie ako aj stavebné povolenie v súlade s územno-projektovou dokumentáciou Mesta B.. V rámci stavebného konania boli stavebným úradom vypořiadané všetky námietky účastníkov stavebného konania, teda aj žalobcov. Vykonaným dokazovaním nebolo preukázané žalovanému úmyselné konanie smerujúce k úmyselnému zasahovaniu do vlastníckych práv žalobcov. Stavba „Polyfunkčného bytového domu“ bola realizovaná v súlade s vydanými rozhodnutiami stavebného úradu.

Uloženie povinnosti odstrániť neoprávnenú stavbu je najprísnejšou občiansko-právnou sankciou postihujúcou neoprávneného stavebníka za jeho protiprávne konanie. Použitie tejto sankcie je odôvodnené v takom prípade, ak stavebník pri zriaďovaní stavby nebol dobromyseľný, prípadne hrubým spôsobom porušil svoje povinnosti. Vhodnosť a primeranosť rozhodnutia súdu by mala závisieť na okolnostiach konkrétneho prípadu. K tomu je potrebné vykonať podrobnejšie dokazovanie.

Žalovaný na pojednávaní konanom dňa 27. septembra 2005 (č.l. 92) ako aj v odvolaní (č.l. 106) navrhol súdu pribrať do konania znalca z odboru stavebníctva na vyjadrenie sa k odstráneniu časti strechy a hromozvodu. Dôležitosť vyjadrenia znalca z odboru stavebníctva spočívala v tom, aby znalec posúdil, či odstránenie časti strechy tak, ako o tom rozhodol súd, odstráni pretekánie atmosférických zrážok na pozemok žalobcov a zabezpečí sa tak nerušené užívanie vlastníckeho práva žalobcov, resp. či takýto výkon rozhodnutia súdu je po stavebnej stránke reálne možný a v akom rozsahu zasiahne do stavby žalovaného a nakoniec aj posúdenie, či sporný objekt bol postavený v súlade s územným a stavebným povolením.

Súdy rozhodli o odstránení časti strechy „Polyfunkčného bytového domu“ bez toho, aby posúdili aj opačne zásah do novopostaveného objektu na strane žalovaného. Žalobcovia sa domáhali odstránenia časti strechy presahujúcej nad ich pozemok, odôvodňujúc to tým, že sklon strechy spôsobuje pretekánie atmosférických zrážok na ich pozemok a stekanie dažďovej vody z odtokového zvodu na ich pozemok vážne ohrozuje výkon ich vlastníckeho práva. Súdy mali zistené, že časť prečnievajúcej strechy sa nachádza vo výške 7 m nad

zemským povrchom, na tejto časti strechy sú upevnené odtokové zvody, ktoré zvädzajú atmosférické zrážky na pozemok žalovaného. Nevyhoveli žiadosti žalovaného o pribratie znalca z odboru stavebníctva, pretože to nepovažovali za potrebné, keďže zásah do vlastníctva pozemkov riešia znalci z odboru geodézie a kartografie a títo sa k žalobe vyjadrili.

Vadou konania v zmysle § 243f ods. 1 písm. b/ O.s.p. je v prvom rade neúplnosť alebo nesprávnosť zistení skutkového stavu nie však z pohľadu výsledkov hodnotenia vykonaných dôkazov, ktorým môže byť skutkové zistenie, ktoré nemá oporu vo vykonanom dokazovaní, ale z pohľadu postupu súdu v dôkaznom procese. O vadu konania pri zisťovaní skutkového stavu veci sa jedná najmä vtedy, ak pri dokazovaní súdy nepostupovali v súlade s ustanovením § 120 O.s.p. a neboli vykonané dôkazy, ktoré procesná strana navrhla, napriek tomu, že mal dôkaz slúžiť na preukázanie právne významnej skutočnosti, ktorej sa účastník dovoľáva, ak napríklad v rozpore s ustanovením § 120 O.s.p. neboli zisťované okolnosti rozhodné pre posúdenie veci (súd sa nimi nezaoberal, hoci boli tvrdené), alebo nebol vykonaný navrhnutý dôkaz a to za predpokladu, že tieto vady mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci.

Súdy v konaní nepoužili navrhovaný dôkaz, pribratie znalca z odboru stavebníctva a bez vyjadrenia znalca rozhodli o vykonaní stavebného zásahu do stavby – strechy žalovaného. Je možné predpokladať, že vykonaním rozsudku súdu bude znehodnotená časť stavby žalovaného a následok rušenia vlastníckeho práva žalobcov, zatekanie na ich pozemok, nebude odstránený. V tejto otázke sa však mal vyjadriť znalec z odboru stavebníctva, ktorého súd odmietol pribrať a vec riešil len z pohľadu zásahu prečnievajúcej strechy nad pozemok žalobcov. Navyiac nie je zatiaľ bezpečne zistené ani to, či vo veci neprichádzajú do úvahy iné možné technické riešenia, ktoré by zabránili neprimeranému zásahu (zatekanie pozemku) bez toho, aby sa vyžadovalo odstránenie časti strechy. Vyriešenie stavebno-technickej otázky bolo dôležité najmä z dôvodu, že platný Občiansky zákonník umožňuje vyriešiť zásah do vlastníckeho práva iného viacerými spôsobmi (§ 135c ods. 1 až 3 OZ).

Tieto skutočnosti založili opodstatnenosť mimoriadneho dovolania podľa § 243e ods. 1, v spojení s § 243f ods. 1 písm. b/ a c/ O.s.p. Preto rozhodnutia nižších súdov vo výroku, ktorým bola žalovanému uložená povinnosť odstrániť časť strechy v dvornej časti jeho „Polyfunkčného bytového domu“ v šírke 0,60 m, ktorá prečnieva na parcelu žalobcov KN X. evidovanú na liste vlastníctva č. X., kat. územie B. tak, ako je znázornená v prílohe

č. 8 znaleckého posudku znalca Ing. V. D., č. X. z 31. marca 2005 v lehote do 20-tich dní od právoplatnosti rozsudku, zrušil a vec v uvedenom rozsahu vrátil na ďalšie konanie Okresnému súdu Bardejov (§ 243b ods. 2, 3 O.s.p.) s tým, že právny názor vyslovený v tomto uznesení je preň záväzný, pričom v novom rozhodnutí rozhodne aj o trovách dovolacieho konania.

P o u č e n i e : Proti tomuto uzneseniu nie je prípustný opravný prostriedok.

V Bratislave 16. decembra 2008

JUDr. Martin V l a d i k, v.r.
predseda senátu

Za správnosť vyhotovenia: