

Súd: Okresný súd Topoľčany  
Spisová značka: 7C/53/2009  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4609202942  
Dátum vydania rozhodnutia: 12. 12. 2013  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Lenka Halmešová  
ECLI: ECLI:SK:OSTO:2013:4609202942.28

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Topoľčany samosudkyňou JUDr. Lenkou Halmešovou v právnej veci navrhovateľov: v 1. rade H. D., bytom S., U. XXX/XX a v 2. rade P. D., bytom S., U. XXX/XX, proti odporcom: v 1. rade D. Q., bytom F. T. XX, zastúpenému JUDr. Jozefom Melicháčom, advokátom, Piešťany, Moyzesova 18, a v 2. rade E. Q., bytom F. T. XX, o vypratanie nehnuteľnosti, o zriadenie vecného bremena, takto

### rozhodol:

Súd návrh navrhovateľov v 1/ a 2/ rade z a m i e t a.

Súd z r i a d' u j e vecné bremeno k časti nehnuteľnosti navrhovateľov v 1/ a 2/ rade parcelné číslo 2639/2, zastavané plochy a nádvoria o výmere 2734 m<sup>2</sup>, kat. úz. S., okr. Topoľčany, zapísanej na LV č. XXXX spočívajúce v práve stavby - terasy za účelom výkonu vlastníckeho práva odporcov v 1/ a 2/ rade k terase na parcele č. 2639/15 o výmere 435 m<sup>2</sup>, kat. úz. S., nehnuteľnosti zamerané podľa GP č. 11/2003 vyhotoveného znalcom Ing. Antonom Košíkom dňa 19.7.2004, ktorý bude tvoriť neoddeliteľnú súčasť rozsudku.

Odporcovia v 1/ a 2/ rade s ú p o v i n n í zaplatiť navrhovateľom v 1/ a 2/ rade spoločne a nerozdielne náhradu za zriadenie vecného bremena vo výške 3833,21 eur do 30 dní od právoplatnosti rozsudku.

Navrhovatelia v 1. a 2. rade s ú p o v i n n í zaplatiť spoločne a nerozdielne odporcom v 1/ a 2/ rade náhradu trov konania vo výške 261,26 eur, náhradu trov právneho zastúpenia JUDr. Ľubicou Januškovou vo výške 339,34 eur a odporcovi v 1/ rade náhradu trov právneho zastúpenia JUDr. Jozefom Melicháčom vo výške 1177,19 eur a to do 15 dní od právoplatnosti rozsudku.

Navrhovatelia v 1. a 2. rade s ú p o v i n n í zaplatiť spoločne a nerozdielne trovy štátu vo výške 45,39 eur do 3 dní od právoplatnosti rozsudku.

### o d ō v o d n e n i e :

Navrhovatelia v 1. a 2. rade sa návrhom zo dňa 26.5.2009 domáhali odstránenia parcely č. 2639/2 zastavané plochy a nádvoria o výmere 2734m<sup>2</sup>, nachádzajúcej sa v obci S., kat. úz. S., okr. Q., zariadenie a vybavenie terasy do 15stich dní od právoplatnosti rozsudku. Návrh odôvodnili tým, že sú bezpodielovými spoluvlastníkmi nehnuteľností vedených na LV č. XXXX a to parc.č. 2639/2 zastavané plochy a nádvoria o výmere 2734m<sup>2</sup>, nachádzajúcej sa v obci S., kat. úz. S., okr. Q.. Zároveň sú bezpodielovými spoluvlastníkmi nehnuteľností vedených na LV č. XXXX a to: budovy reštauračného zariadenia súp. č. 1, budovy hotela, motela, penziónu a ostatného stravovacieho zariadenia nachádzajúceho sa v obci S., kat. úz. S., okr. Q., nachádzajúce sa na parc. č. 2639/6, ku ktorej nie je právny vzťah evidovaný v liste vlastníctva. Napriek tejto skutočnosti žalovaní i naďalej užívajú časť parcely 2639/2, kat. úz. S. v BSM žalobcov tak, ako je vyznačená i v priloženom náčrte a zakreslená v geometrickom pláne v znaleckom posudku Ing. Antona Košíka č. 11/2003 zo dňa 26.7.2004, ktorý

je súčasťou spisu OS Topoľčany sp.zn. 4C/93/02 za účelom vykonávania ich podnikateľskej činnosti. Žalobcovia viackrát o týchto skutočnostiach informovali žalovaných a žiadali o odstránenie zariadenia - vybavenia terasy, avšak bezvýsledne. Je nepochybné, že žalovaní užívajú vec, časť parcely č. 2639/2 bez riadneho právneho dôvodu na ich podnikateľské účely, čím bezprostredne zasahujú do vlastníckeho práva žalobcov a odmietajú odstrániť zariadenie a vybavenie terasy.

Uznesením č.k. 7C/53/2009-280 zo dňa 27.10.2011 súd pripustil zmenu návrhu navrhnutú navrhovateľmi v 1. a 2. rade podaním zo dňa 12.10.2011 v nasledovnom znení:

Žalovaní sú povinní odstrániť z parcely č. 2639/2, zastavané plochy a nádvoria o výmere 2734 m<sup>2</sup>, nachádzajúcej sa v obci S., katastrálne územie S., okr. Q. zariadenie a vybavenie terasy nachádzajúce sa v časti tejto parcely tak, ako je špecifikovaná (zakreslená) v znaleckom posudku v časti Vytyčovací náčrt a to do 15ich dní od právoplatnosti rozsudku.

Žalovaní sú povinní odstrániť z parcely č. 2639/2, zastavané plochy a nádvoria o výmere 2734 m<sup>2</sup>, nachádzajúcej sa v obci S., katastrálne územie S., okr. Q. samotné časti a súčasti vybudovanej terasy nachádzajúce sa v časti tejto parcely tak, ako je špecifikovaná (zakreslená) v znaleckom posudku v časti Vytyčovací náčrt a to do 15ich dní od právoplatnosti rozsudku.

Žalovaní sa zaväzujú zaplatiť náhradu trov konania do 15-ich dní od právoplatnosti rozsudku.

Uznesením č.k. 7C/53/2009-364 zo dňa 9.1.2012 súd pripustil zmenu návrhu navrhnutú navrhovateľmi v 1. a 2. rade podaním zo dňa 23.11.2011 v nasledovnom znení:

Žalovaní sú povinní odstrániť z parcely č. 2639/2, zastavané plochy a nádvoria o výmere 2734 m<sup>2</sup>, nachádzajúcej sa v obci S., katastrálne územie S., okr. Q. zariadenie a vybavenie reštaurácie - a to stoly, stoličky, slnečníky, tieniacu techniku, kvetináče a všetky hnutelné veci nachádzajúce sa v časti tejto parcely tak, ako je špecifikovaná (zakreslená) v znaleckom posudku v časti Vytyčovací náčrt to do 15ich dní od právoplatnosti rozsudku.

Žalovaní sú povinní odstrániť z parcely č. 2639/2, zastavané plochy a nádvoria o výmere 2734 m<sup>2</sup>, nachádzajúcej sa v obci S., katastrálne územie S., okr. Q. oceľovú konštrukciu schodiska a zámkovú dlažbu nachádzajúce sa v časti tejto parcely tak, ako je špecifikovaná (zakreslená) v znaleckom posudku v časti "Vytyčovací náčrt" a to do 15ich dní od právoplatnosti rozsudku.

Žalovaní sa zaväzujú zaplatiť náhradu trov konania do 15-ich dní od právoplatnosti rozsudku.

Navrhovateľ v 1. rade na pojednávaní uviedol, že spolu s manželkou sú spoluvlastníkmi par. č. 2639/2 zapísané na LV č. 1714, ide po pozemok mimo obce, je to zast. plocha, nádvorie, na parcele je asfalt a je tam vybudovaná terasa z tvárnic, na kt. sú stoly a používajú to pri podnikaní odporcovia 1,2. Žiada, aby to bolo odstránené z ich pozemku.

Navrhovateľka v 2. rade uviedla, že sa pridržiava výpovedi svojho manžela, nemá k veci čo uviesť.

Odporca v 1. rade na pojednávaní uviedol, že vlastníckmi nehnuteľnosťami sa stali v roku 2007 spolu s manželkou. V čase, keď nehnuteľnosť kúpili tam táto terasa už bola. Nemá vedomosť, kedy bola vybudovaná, pravdepodobne v 70-tych rokoch. Užívajú ju návštevníci motorestu.

Odporkyňa v 2. rade uviedla, že terasa je súčasťou už od nepamäti, bolo to za predchádzajúceho majiteľa a ešte i za čias družstva Radošinka. Oni sami nič nebudovali, túto situáciu nezapríčinili, keď sa predával pozemok, na ktorom je terasa, mal byť najskôr ponúknutý majiteľom motorestu. Terasu používajú návštevníci, ktorí chodia do oblasti Čertova pec. Terasa nie je majetkom navrhovateľov, ich majetkom je iba pozemok, parkovisko a terasa boli vždy súčasťou motorestu. Pokiaľ vie ich právny predchodcovia H. a R. vyhotovili na terase len zámkovú dlažbu. Terasa samotná bola vybudovaná už predtým, ako stavbu oni kúpili, bola vyhotovená PD Radošinka tak, že bola spevnená štrkom, boli urobené obrubníky okolo terasy, ako aj schody, ktorá k nej vedú. Minimálne od roku 1975 bola terasa súčasťou motorestu. V prípade, že by táto bola odstránená motorest stratí účel stavby, na ktorý je používaný. V oblasti podnikania by nemal žiadny význam.

Právny zástupca odporcov 1,2 JUDr. Ľubica Janušková na pojednávaní uviedla, že navrhovatelia musia preukázať, aká časť terasy sa nachádza na pozemku, v akom rozsahu a veľkosti v m<sup>2</sup>. Letná terasa je stavebne spojená s reštauráciou, je jej neoddeliteľnou súčasťou, nie je možné to vypratať, ale treba to posudzovať ako stavbu na cudzom pozemku. Navrhujú mimosúdnu dohodu, podľa ktorej by odporcovia odkúpili časť pozemku, na ktorom sa terasa nachádza, pokiaľ navrhovatelia preukážu jej rozsah. Pokiaľ nedôjde k takejto dohode v tomto prípade žiadajú návrh zamietnuť. Navrhovatelia sami uznávajú, že ide

o stav 40 rokov dozadu, odporcovia neporušili žiadne právne predpisy, nadobudli nehnuteľnosť v takom stave ako je a nie je v súlade s dobrými mravmi, aby niesli zodpovednosť za to, čo nezavinili. Bez letnej terasy by sa zmenil charakter využitia reštauračného zariadenia, znížila by sa jeho hodnota a došlo by k závažnému poškodeniu záujmov odporcov.

Právny zástupca navrhovateľov 1,2 uvádza, že hospodárskou zmluvou z 28.11.1969 Československý štát prenajal nehnuteľnosti JRD za účelom poľnohospodárstva, neexistuje stavebné povolenie na zmenu užívania a taktiež štát nezmenil užívanie. Družstvo zriadilo protiprávne reštauračné zariadenie a následne dobudovalo terasu, ktorá nie je súčasťou nehnuteľnosti. Technicky stavebne je možné terasu odstrániť, táto bola vybudovaná bez stavebného povolenia. Na ďalšom pojednávaní uviedol, že čo sa týka znaleckého posudku v časti vytyčenia hraníc ako to bolo urobené znalcom nemajú žiadne námietky. Nesúhlasí však s konštatovaním znalca, že navrhuje terasu neodstraňovať a zároveň navrhuje prideliť ju do vlastníctva odporcov. Úpravu petitu navrhne až potom ako sa skončí znalecké dokazovanie v danej veci, nakoľko pred vyjadrením znalcov nemôže viesť, či je možné terasu odstrániť alebo nie, zdôrazňuje však, že vybudovanie terasy je protiprávny stav, tak ako to konštatovala aj Okresná prokuratúra Topoľčany. V súčasnosti nebránia v práve prechodu a prejazdu. Predmetný pozemok naďalej slúži ako parkovisko pre verejnosť. Ďalej uviedol, že sa stotožňuje so znaleckým posudkom č. 20/2011 s jeho závermi, že predmetná terasa nie je stavbou. Zo znaleckého posudku tiež vyplýva, že nie je pravdou, že terasa tam stála ešte pred rokom 1967 resp. 1970. Aj z obrázku 4 ZP vyplýva, že bola na terase kladená zámková dlažba okolo roku 2000. Schodisko na obrázku 4 ZP, ktoré vedie na nadzemné podlažie stavby vybudovali tiež odporcovia, resp. ich právny predchodcovia na pozemku navrhovateľov a nemôžu byť zodpovední navrhovateľa za to, že si odporcovia odstránili schodisko, ktoré bolo vo vnútornej časti budovy. Terasa nebola zakreslená ani v katastrálnej mape v katastri nehnuteľnosti, pričom prístavba, ktorá bola vybudovaná dodatočne už zakreslená bola. Vzhľadom na vypracovaný znalecký posudok upravuje žalobný petit, z ktorého vyplýva, že pri tomto vypratání má byť vyprataná hnutelná vec a nie nehnuteľná. Čo sa týka účelnosti resp. znehodnotenia reštaurácie po odstránení terasy chce uviesť, že reštaurácia, ktorú zriadilo ešte JRD Radošina, fungovala v tom čase bez terasy. Terasa bola dobudovaná odporcami resp. ich právnymi predchodcami na cudzom pozemku, teda bez súhlasu vlastníka nehnuteľnosti - pozemku. Terasa nikdy z právneho hľadiska neexistovala, aj v konaní 4C/93/2002, z ktorého vyplýva, že Československý štát ako vlastník dňa 28.11.1969 prenajal JRD Radošina tieto pozemky za účelom poľnohospodárskeho užívania. Nikdy sa nerozhodlo o zmene užívania pozemkov, terasa bola vybudovaná a prevádzkovaná protiprávne, nebola teda dodatočne právne zosúladená, preto ani nemôže nikde v katastri nehnuteľností byť zapísaná na LV. Čo sa týka vlastníckeho práva navrhovateľov k spornému pozemku, toto je nesporné nakoľko na LV XXXX nie je zaevidované, že prebieha ROEP.

Právny zástupca odporcu v 1. rade JUDr. Melicháč na pojednávaní uviedol, že znalec v znaleckom posudku uviedol, že hlavná hranica vedie pod domom, resp. reštauráciou, ide o pomyslenú hranicu. Už aj Ing. Košík, ktorý tiež vypracoval znalecký posudok uvádza, že daný stav vyžaduje zriadenie vecného bremena, lebo je to jedinou možnosťou užívania nehnuteľnosti pre odporcov. Je tam graficky znázornený zo štátnej cesty prechod peši a motorovými vozidlami čo konštatuje aj ďalší znalec Ing. Grac. Podotýka, že táto stavba na mieste stála dávno predtým ako to kúpili odporcovia, nie oni dali vybudovať terasu k reštaurácii. Chce poukázať na rozsudok KS Nitra na čl. 159 spisu, kde na stranách 3 - 5 daného rozsudku KS výslovne uvádza, že ide o pozemok verejného charakteru. Ďalej poukazuje na § 120 a 121 Občianskeho zákonníka. Zdôrazňuje, že stavba sa nachádza na svahu a je toho názoru, že prípadným odstránením terasy by mohli dôjsť k zosuvu ako sa to teraz bežne stáva. Ďalej poukazuje na kúpnu zmluvu uzatvorenú medzi O. T. a navrhovateľmi predovšetkým na bod 4. kúpnej zmluvy, kde navrhovateľa boli v tom čase uzročení o stave nehnuteľnosti, teda vedeli o tom, že je tam terasa a tento stav nenamietali. Ziatil, že pozemok, ktorý je pod dostavbou reštaurácie patrí Štátnym lešom a po skončení ROEP lešy môžu prenajať tento pozemok odporcom, ktorý im môže byť neskôr odpredaný, aby bol vysporiadaný vzťah medzi samotnou stavbou a pozemkom pod ňou. Ďalej čo sa týka znaleckého posudku Ing. Nováčikovej opätovne namietala, že táto znalkyňa nie je znalkyňou z odboru statiky a preto ani jej posudok nie je jednoznačný čo sa týka odstránenia terasy, nakoľko sama uvádza, že úplné zistenie o tom, že stavba motoretu by zostala neporušená, je možné zistiť až po odkrytí základov terasy. Poukazuje na ust. Obč. zákonníka § 126, 121, podľa nich táto stavba motoretu predstavuje hlavnú vec a terasa je jej príslušenstvom. Zmena petitu navrhovateľov, kde boli špecifikované predmety, ktoré majú byť odstránené z terasy je nezmysel, lebo týmito predmetmi neobmedzujú vlastnícke právo navrhovateľov k pozemku č. 2639/2, nakoľko žiadne ustanovenie OZ nedáva povinnosť vlastníkov, aby

zničili svoj majetok. Opätovne navrhuje, aby bol tento stav riešený prostredníctvom § 135c ods. 3 alebo prípadne § 128/2 OZ, nakoľko je tam aj kogentné ustanovenie §120 a §121 ako celok o súčasti veci. Právny zástupca odporcu v 1. rade záverom predniesol vzájomný návrh v tomto znení: "Súd zriaďuje na návrh odporcov v tomto konaní na parcele 2639/2, ktorý je vo vlastníctve navrhovateľov v 1 a 2. rade vecné bremeno užívania v prospech odporcov za náhradu, ktorú určí súd". Navrhol preukázať znaleckým posudkom hodnotu vecného bremena. Poukázal na § 135c ods. 3 OZ, podľa ktorého by bolo najvhodnejším riešením zriadenie vecného bremena k terase tak, ako som uviedol.

Svedok Q. E. na pojednávaní uviedol, že pracuje na družstve Radošina od r. 1982, jeho predsedom je od r. 1997. Vie, že motorest Čertova pec bola vo vlastníctve družstva, pôvodne to bola hájenka, ktorá sa prestavala na motorest, boli tam jednotlivé prístavby, urobilo sa parkovisko, cesta z verejnej komunikácie. Robilo to všetko družstvo. Terasa bola tiež postavená družstvom, len vchod z prvého podlažia z vonku robil p. I., ktorý mal Čertovu pec v prenájme od družstva. Družstvo vlastnilo len stavby, nie okolité pozemky a stavbu ako takú predalo O.. R. a H.. Nevie presne kto všetko bol vlastníkom okolitých pozemkov, niečo mala cirkev, niečo sa predalo p. T.. Pozemok pred Čertovou pecou vyasfaltovalo družstvo. Z technického hľadiska bola do roku 1989 vybudovaná terasa tak, že tam boli vybudované základy a betónová doska a živý vysoký plot. Podľa neho terasa tvorí súčasť Čertovej pece, pričom takto Čertovu pec aj predali spolu s terasou. Predali to vlastne aj s tým parkoviskom, nakoľko asfalt robilo tiež družstvo, čiže vo vlastníctve p. D. je pozemok, ale nie asfalt.

Súd vo veci vykonal dokazovanie výsluchom účastníkov konania, svedka Q. E., oboznámením sa s návrhom, výpisom z LV č. XXXX, XXXX, geometrický plán, vyjadrenia PZ odporcov, zápisnica o vykonaní ohliadky a jej fotodokumentácia, rozsudok KS Nitra 9Co/76/2006 - 360 z 7.12.2006, znalecký posudok Ing. Antona Košíka, prídellová listina z 8.7.1961, hospodárska zmluva, protokol o delimitácii majetku do vlastníctva obce Radošina, rozhodnutie obce Radošina, uznesenie KS Nitra z 5.5.2010 č.k. 5Co/126/2010 - 104, oznámenie o odložení veci Obvodného úradu Topoľčany z 14.5.2007, návrh na nariadenie predbežného opatrenia z 13.7.2010, uznesenie KS Nitra č.k. 5Co/229/2010 - 156 z 13.10.2010, znalecký posudok Ing. Vojtech Bindera č.19/2010, upovedomenie OP Topoľčany, kúpna zmluva z 5.12.2001, znalecký posudok č.l. 20/2011 Ing. Jarmily Nováčikovej, rozhodnutie Krajského stavebného úradu v Nitre zo dňa 29.4.2011, doplnenie petitu žalobného návrhu, kúpna zmluva zo dňa 19.11.2007, kúpna zmluva z 7.4.2000, dokumentácia Správy katastra Topoľčany, doplnenie petitu navrhovateľov, pripojený spis tunajšieho súdu sp.zn. 4C/93/02 a zistil nasledovný skutkový stav:

Z pripojeného spisu tunajšieho súdu sp.zn. 4C/93/2002 a z odôvodnenia rozsudku Krajského súdu v Nitre č.k. 9Co/76/2006 - 360 zo dňa 7.12.2006 vyplýva, že parc. č. 2639 bola pôvodne zapísaná v vložke č. XXXX pre kat.úz. S. ako rola C. a U. A. o výmere 1ha 1833m<sup>2</sup> a jej vlastníkom bol Čsl. štát - Štátne lesy v Pezinku, Lesný závod Topoľčany na základe prídellovej listiny vydanéj ONV V Topoľčanoch dňa 6.7.1961. Nachádzala sa tam hájovňa. Nehnuteľnosť bola hospodárskou zmluvou o prevode správy Národného majetku odovzdaná do správy ONV Topoľčany, pričom v tom čase bola vedená ako parc.č. 2639/1 - roľa, parc. č. 2639/2 - dom a parc.č. 2639/3 - roľa. Odvtedy sa objekt užíval ako reštaurácia. Dňa 28.11.1969 hospodárskou zmluvou o odovzdaní majetku do trvalého užívania odovzdal Čsl. štát odkrem iných aj parc.č. 2639/2 s domom do bezplatného užívania JRD v Radošine. Niekedy v priebehu rokov 1970 až 1975 bola postavená budova reštaurácie. Dňa 17.2.1993 na základe protokolu o delimitácii majetku odovzdal Okresný úrad v Topoľčanoch Obecnému úradu Radošina nehnuteľnosti v kat.úz. S. okrem iného aj parc.č. 2639/2. Obec Radošina ako povinná osoba s rímskokatolíckym biskupstvom v Nitre uzavrela dohodu o vydaní nehnuteľností okrem iného aj parc.č. 2639/2. Dňa 17.2.1997 na základe zámennej zmluvy zamenilo rímskokatolícke biskupstvo v Nitre s Obcou S. nehnuteľnosť a parc.č. XXXX/X a XXXX/X a obec S. sa stala opäť vlastníkom parc.č. 2639/2. Dňa 1.7.2008 Obec Radošina kúpnu zmluvou opredala predmetnú parcelu manželom T.. V roku 1999 sa stala po smrti manžela výlučne vlastníčkou uvedenej nehnuteľnosti Ing. I.. T., ktorá ju dňa 5.12.2001 opredala odporcom. Predmetná nehnuteľnosť bola si od r. 1967 až 1968 využívaná bezplatne ako parkovisko. Neskôr asi o 5 rokov bývalé ONV Topoľčany dalo JRD Radošina povolenie na vybudovanie parkoviska úpravou povrchovým vyasfaltovaním.

Kupujúci A. H. a D. R. uzatvorili s predávajúcim Poľnohospodárske družstvo "Radošinka" Veľké Ripňany (zastúpený Q. E. - predseda, O.. R. P. - člen predstavenstva) kúpnu zmluvu dňa 7.4.2000, ktorej predmetom boli nehnuteľnosti zapísané na LV č. XX kat.úz. S. a to kolkáreň nachádzajúca sa na parc.č. 2639/5, stravovacie zariadenie na parc.č. 2639/6 a ubytovne na parc.č. 2639/7.

Manželia H. a R. nadobudli kúpnu zmluvou zo dňa 20.6.2005 od predávajúceho - SR - Krajský úrad v Nitre nehnuteľnosti a to parcelné čísla 2639/4 o výmere 1350m<sup>2</sup>, 2639/5 o výmere 230m<sup>2</sup>, parcely č. 2639/7 o výmere 110m<sup>2</sup>, parcely č. 2639/10 o výmere 77m<sup>2</sup>, všetko zastavané plochy a nádvoría v kat.území Radošina.

Odporcovia v 1. a 2. rade sa stali vlastníkmi vyššie uvedených nehnuteľností a to parcelné čísla 2639/4 o výmere 1350m<sup>2</sup>, 2639/5 o výmere 230m<sup>2</sup>, parcely č. 2639/7 o výmere 110m<sup>2</sup>, parcely č. 2639/10 o výmere 77m<sup>2</sup>, ubytovacieho zariadenia súp.č. 1 na parc.č. 2639/6 a ubytovne súp.č.1 na parc.č. 2639/1 nachádzajúcej sa v obci S., katastrálne územie S., okr. Q. na základe kúpnej zmluvy uzatvorenej dňa 19.11.2007 s predávajúcimi manželmi H. a manželmi R..

Kúpnu zmluvou uzavretou dňa 5.12.2001 medzi predávajúcou O.. I.. I. T. a kupujúcimi manželmi D. (navrhovateľmi 1,2) bola navrhovateľom predaná parcela č. 2639/2 o výmere 2734m<sup>2</sup>.

Podľa výpisu z LV č. XXXX sú navrhovatelia v spoluvlastníckom podiele 1/1, vlastníci parcely č. 2639/2 zastavané plochy a nádvoría o výmere 2734 m<sup>2</sup>, nachádzajúcej sa v obci S., katastrálne územie S., okr. Q..

Podľa výpisu z LV č. XXXX sú odporcovia v 1. a 2. rade vlastníkmi v spoluvlastníckom podiele 1/1 pozemkov parcelné čísla 2639/4 o výmere 1350m<sup>2</sup>, 2639/5 o výmere 230m<sup>2</sup>, parcely č. 2639/7 o výmere 110m<sup>2</sup>, parcely č. 2639/10 o výmere 77m<sup>2</sup>, všetko zastavané plochy a nádvoría a stravovacie zariadenia súp.č. 1 na parc.č. 2639/6 a ubytovne súp.č.1 na parc.č. 2639/7 nachádzajúcej sa v obci S., katastrálne územie S., okr. Q..

Dňa 25.9.2009 bola vykonaná ohliadka predmetných nehnuteľností v obci Radošina a vyhotovená fotodokumentácia.

Podľa písomného vyjadrenia PD "Radošinka" ( doplnenie údajov k znal. posudku) zo dňa 12.5.1999, bola pôvodná hájenka bola vybudovaná v roku 1940, prvá až tretia prístavba boli vybudované v roku 1970 - 1996. Ubytovňa bola vybudovaná v roku 1975, kolkáreň v roku 1978 a koliba v roku 1980.

Odporcovia v 1 a 2. rade podali dňa 14.7.2010 návrh na vydanie predbežného opatrenia, ktorým by súd nariadil a uložil podľa ust. ods. 1 písm. f/ § 76 Obč. súdneho poriadku žalobcom v 1 a 2 rade, aby:  
a/ odstránili inštalovanú cestnú rampu - závoru medzi hranicami p.č. 2638/4 a parc.č. 2639,2639/2  
b/ zdržali sa bráneniu príchodu verejnosti do motorestu Čert. pec p. č. 2639/11, patriacej žalobcom v I. a v II. r.

c/ znášali bezproblémovému prístupu verejnosti do motorestu Čert. Pec.

Uznesením č.k. 7C/53/2009 - 135 zo dňa 2.8.2010 Okresný súd v Topoľčanoch návrh odporcov v 1. a 2. rade na vydanie predbežného opatrenia zamietol. Odporcovia v 1. a 2. rade podali odvolanie proti predmetnému uzneseniu. Uznesením KS v Nitre č.k. 5Co/229/2010 - 156 zo dňa 13.10.2010 zmenil uznesenie Okresného súdu Topoľčany zo dňa 2.8.2010 č. k. 7C/53/2009-135 v napadnutej zamietajúcej časti tak, že nariadil predbežné opatrenie, ktorým sa navrhovateľom v 1. a 2. rade ukladá povinnosť odstrániť inštalovanú cestnú rampu (závoru), ktorá sa nachádza medzi hranicami parc. č. 638/4 a parc. č. 2639, 2639/2. Toto predbežné opatrenie trvá do právoplatného skončenia konania vedeného na Okresnom súde Topoľčany pod sp. zn. 7C/53/2009. Vo zvyšnej zamietajúcej časti výroku sa napadnuté uznesenie Okresného súdu Topoľčany zo dňa 2.8.2010 č. k. 7C/53/2009-135 potvrdil.

Znaleckým posudkom č.19/2010 znalca Ing. Vojtecha Bindera zo dňa 21.1.2011 bol vyhotovený geometrický plán za účelom určenia hranice pozemku parc.č. 2639/2 s pozemkom, ktorý vlastní odporcovia a to parc. súboru "C" č. 2639/10 zastavané plochy a nádvoría vo výmere 77m<sup>2</sup> zapísanej na LV č. XXXX. Zároveň bola vyznačená v teréne hranica pozemkov farebným označením, resp. kolíkmi. V znaleckom posudku znalec uviedol, že pred budovou je schodište, ktorým sa vchádza na poschodie budovy, pričom toto schodište sa nachádza na parcele navrhovateľov č. 2639/2. Balkón okolo budovy tiež prečnieva nad parcelu navrhovateľov. Ďalej uviedol, že terasa spolu s násypom bola zameraná už geometrickým plánom č. 11/2003 zo dňa 19.7.2004 označená novým parcelným číslom 2639/15 zastavaná plocha o výmere 435m<sup>2</sup> a obsahuje plochu terasy, ktorá mala predtým parcelné číslo 2639/11 a násyp okolo terasy. Terasa sa nachádza pri múre domu, s ktorým tvorí jeden neoddeliteľný celok. Tvorí teda jeden celok so stavbou motorestu. Z terasy je vchod do budovy ako i schodisko na poschodie budovy.

Ing. Jarmila Nováčiková, Phd. v znaleckom posudku č. 20/2011 zo dňa 15.6.2011 uviedla, že zariadenie a vybavenie terasy nachádzajúcej sa na parc. č. 2639/2 je možné pri vhodnom technologickom postupe odstrániť bez porušenia základnej stavby budovy. S vysokou pravdepodobnosťou je možné predpokladať,

že terasa nie je stavebne spojená so základnou budovou ako jej súčasť. Jednoznačné stanovisko nie je možné zaujať bez odkrytia jednotlivých konštrukčných vrstiev terasy. Ďalej v ZP uviedla, že túto otázku je možné s istotou zodpovedať po vykonaní rozsiahlych sond, ktoré by však vyradili terasu z jej terajšej prevádzky. Nedá sa ani vylúčiť vedenie vonkajších sietí z hlavnej budovy popod terasu. Ďalej uviedla, že druhé nadzemné podlažie stavby je sprístupnené vonkajším schodiskom, ktoré je konštrukčne založené na existujúcej terase vybudovanej na pozemku parc.č. 2639/2. Toto schodisko nahradilo pôvodné schodisko vo vnútri budovy. Oplotenie terasy je vymurované z plotových tvárnic a vstup na terasu je zabezpečený železobetónovým monolitickým schodiskom. Samotnú konštrukciu terasy vybudovanú zo stavebných materiálov a zeminy je možné odstrániť postupným vybúraním bez porušenia hlavnej stavby.

Súčasťou pripojeného spisu 4C/93/02 je aj znalecký posudok č. 11/2003 znalca Ing. Antona Košíka, ktorý v znaleckom posudku uvádza, že k murovanej prístavbe na parc. č. 2639/10, prináleží aj stavba terasy na novoutvorenej parc.č. 2639/15. Tieto stavby na cudzích pozemkoch, ktoré postavilo PD Radošinka Veľké Ripňany nie sú majetkovo právne vysporiadané. Pozemok pod stavbou murovanej prístavby na parc.č. 2639/10 je v LV č. XXX je zapísaný na SR - Krajský úrad Nitra a pozemok pod stavbou murovanej terasy je vo vlastníctve manželov D.. Inžinierske siete ako je voda, elektrina a iné malé stavby vybudované pre stavbu motorestu a prisluchajúcich budov vedú cez sporný pozemok č. 2639/2.

Súd v danej veci rozhodol rozsudkom č.k. 7C/53/2009-379 zo dňa 12.1.2012 tak, že : Súd návrh zamietla. Vzájomný návrh odporcu v 1. rade sa zamietla. Navrhovatelia v 1. a 2. rade sú povinní zaplatiť odporcom v 1. rade a 2. rade náhradu trov konania vo výške 261,26 eur, náhradu trov právneho zastúpenia vo výške 339,34 eur a náhradu trov právneho zastúpenia odporcu v 1. rade v sume 789,49 eur k rukám právneho zástupcu odporcu JUDr. Jozefa Melicháča, Moyzesova 18, 921 01 Piešťany do troch dní od právoplatnosti rozsudku. Proti predmetnému rozsudku podali navrhovatelia odvolanie.

Krajský súd v Nitre uznesením č.k. 5Co/93/2012-413 zo dňa 10.10.2012 napadnutý rozsudok súdu prvého stupňa v celom rozsahu zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie. V odôvodnení uviedol, že 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. V danom prípade odvolací súd, rozhodujúc o podanom odvolaní navrhovateľov v 1. a 2. rade voči prvostupňovému rozsudku zo dňa 12. 01. 2012 č. k. 7C/53/2009-280 zvolil procesný postup v zmysle § 221 ods. 1 písm. h) OSP a napadnutý rozsudok pre nesprávne právne posúdenie zrušil a vec vrátil prvostupňovému súdu na ďalšie konanie (§ 221 ods. 2 OSP). Vzhľadom k tomu, že medzi účastníkmi konania ide o určitý spôsob vyporiadania vzájomných vzťahov [§ 135c ods. 3 OSP v spojení s § 212 ods. 1 písm. d) OSP] došlo k zrušeniu tohto rozsudku aj v časti výroku, ktorým bol zamietnutý vzájomný návrh odporcu v 1. rade ohľadne zriadenia vecného bremena. Pokiaľ ide o odôvodnenie napadnutého rozsudku, odvolací súd sa stotožňuje s tou jeho časťou, v ktorej sa konštatuje, že terasa vo vlastníctve odporcov v 1. a 2. rade, ktorá je postavená na parc. č. 2639/2 vlastnícky patriacej navrhovateľom v 1. a 2. rade má charakter súčasti hlavnej veci (Motorest "Čertova pec"), pričom túto vec nie je možné oddeliť od hlavnej veci bez toho, že by nedošlo k znehodnoteniu hlavnej veci. Obidve tieto veci tvoria navzájom jeden funkčný celok - stravovacie zariadenie. To, že predmetná terasa má charakter nehnuteľnosti - stavby v zmysle § 119 ods. 2 OZ, t. j. je spojená so zemou pevným základom preukazujú aj znalecké posudky Ing. Vladimíra Košíka a Ing. Vojtecha Bindera. Nesprávne právne posúdenie veci prvostupňovým súdom v danom prípade spočíva v tom, že tento si nesprávne vyložil a na daný právny vzťah aplikoval, resp. neaplikoval obsah ust. § 135c ods. 1 až 3 OZ. Z obsahu tohto ustanovenia pre odvolací súd vyplýva ten záver, že zákonodarca tu v podstate načrtol rozfázovaný postup súdu v súvislosti s úpravou právneho režimu k stavbe na cudzom pozemku, t. j. ak neprichádza do úvahy alternatíva zakotvená v odseku 1, súd prikróčí k alternatíve zakotvanej v odseku 2 a ak neprichádza do úvahy ani táto alternatíva, tak zvolí alternatívu zakotvenú v odseku 3. V danom prípade súd prvého stupňa postup podľa odseku 3 citovaného ustanovenia nezvolil, pričom uvedené pochybenie považuje odvolací súd za jediný a hlavný dôvod zrušenia napadnutého rozsudku. V ďalšom konaní bude preto povinnosťou prvostupňového súdu, aby s poukazom na obsah ust. § 135c ods. 3 OZ nariadil vo veci znalecké dokazovanie za účelom určenia hodnoty vecného bremena a jeho druhu, ktoré bude povinné zriadiť v prospech odporcov v 1. a 2. rade za účelom výkonu ich vlastníckeho práva k terase. K uvedenému je potrebné uviesť, že účastníci tohto konania prejavili záujem o uzavretie súdneho zmiereu na odvolacom pojednávaní dňa 10.10.2012, k čomu im dal odvolací súd aj časový priestor, avšak k uzatvoreniu tohto zmiereu nedošlo práve kvôli tomu, že účastníci sa nevedeli dohodnúť

práve o výške finančnej odplaty za prípadné zriadené vecné bremeno. Samotný navrhovateľ v 1. rade na tomto pojednávaní prehlásil, že ak bude nad všetky pochybnosti preukázané, že predmetná terasa má charakter stavby, bude súhlasiť so zriadením vecného bremena, avšak výšku finančnej náhrady za jeho trvanie, resp. zriadenie žiada určiť súd.

Súd po zrušení veci Krajským súdom v Nitre doplnil dokazovanie o znalecký posudok č. 30/2013, vyjadrenie právneho zástupcu odporcu v 1/rade k znaleckému posudku, vyjadrenie znalca, návrh na doplnenie dokazovania PZ navrhovateľa, správa od znalca zo dňa 16.09.2013, ako aj výsluch znalca a zistil tento skutkový a právny stav:

Súd v danej veci ustanovil znalca Ing. Stanislava Čanigu za účelom podania znaleckého posudku - určenie hodnoty vecného bremena ( práva užívania terasy), ktoré je potrebné zriadiť v prospech odporcov v 1. a 2.rade za účelom výkonu ich vlastníckeho práva k terase na parcele 2639/15 o výmere 435 m<sup>2</sup>, zameraná geometrickým plánom Ing. Antona Košíka.

V znaleckom posudku č. 30/2013 zo dňa 5.3.2013 znalec uviedol, že všeobecná hodnota jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena ( práva užívania terasy ) za účelom výkonu vlastníckeho práva odporcov k terase na parcele č. 2639/15 o výmere 435 m<sup>2</sup> podľa GP č. 11/2003 vyhotoveného znalcom Ing. Antonom Košíkom dňa 19.7.2004 je 3833,21 eur.

Právny zástupca navrhovateľov v písomnom podaní k ZP uviedol, že metódu polohovej diferenciácie, ktorú použil znalec považuje za nedostatočnú a preto požaduje, aby znalec dopracoval ZP s použitím porovnávacej metódy s dostatkom údajov o hodnote nájmov alebo vecných bremien pri výkonoch podnikateľskej činnosti v danej lokalite pri ceste I. triedy.

Znalec sa vyjadril v podaní zo dňa 17.5.2013 k pripomienkam právneho zástupcu navrhovateľov: Časovo neobmedzené trvanie vecného bremena neznamena natrvalo. Porovnávaciu metódu na stanovenie všeobecnej hodnoty nájmu pozemku ak je na porovnanie k dispozícii súbor aspoň troch nehnuteľností. Porovnanie treba vykonať s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku. Pre tento druh nehnuteľnosti resp. práva sú 3 hlavné faktory porovnávania a to: ekonomické, polohové, fyzické. Znalci je známy len 1 hodnoverný údaj pre porovnávaciu metódu. Pre nedostatočný počet hodnoverných údajov nemohla byť porovnávacia metóda pre výpočet nájmu pozemku použitá. V podaní zo dňa 31.7.2013 uviedol, že k zaslaným podkladom a pripomienkam dáva nasledovné vyjadrenie: Znalec pri vypracovaní znaleckého posudku vychádza z podkladov, ktoré mu predložil zadávateľ. Pre porovnávaciu metódu boli zadávateľom doteraz predložené len 2 hodnoverné podklady na porovnávaciu metódu. Znalecký posudok môže byť doplnený o porovnávaciu metódu až keď budú znalci predložené 3 hodnoverné podklady pre porovnávaciu metódu.

Právny zástupca navrhovateľov na pojednávaní uviedol, že zistil, že znalec Čaniga použil nesprávnu metodiku výpočtu vecného bremena, nakoľko nevychádzal z komparatívnej metódy z dôvodu, že mu neboli doložené hodnoverné podklady vo výškach nájmu ktoré by boli porovnateľné s výškou nájmu medzi navrhovateľmi a odporcom, avšak pri určovaní hodnoty vecného bremena nie je možné z takýchto údajov vychádzať, nakoľko pri určení všeobecnej teda trhovej nehnuteľnosti či vecného bremena je potrebné vychádzať z hodnoty nehnuteľnosti a nie z hodnoty nájmu.

Znalec Ing. Stanislav Čaniga na pojednávaní uviedol, že porovnávacia metóda pre výpočet nájmu pozemku nemohla byť použitá z dôvodu, že znalci neboli predložené tri hodnoverné podklady na porovnanie, tak ako to vyžaduje vyhláška č. 492/2004 Zb o znení neskorších predpisov. K ďalšej námietke, že pri určení trhovej hodnoty je treba vychádzať z hodnoty nehnuteľnosti a nie z hodnoty nájmu uviedol, že pri výpočte všeobecnej hodnoty vecného bremena vychádzal zo všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti, ktorá bola stanovená a je uvedená na str. 6 v hornej tabuľke znaleckého posudku. Otázka je zmaťočná, pretože pri výpočte všeob. hodnoty vecného bremena sa vychádza z nájmu. Jednotková hodnota pozemku je v ZP na str. 6 v hornej tabuľke podobne ako je všeobecná hodnota danej veci. Ide vlastne o hodnotu hospodárskej ujmy z dôvodu zriadenia vecného bremena, o náhradu za stratu disponibilného výnosu. Všeobecná hodnota vecného bremena sa stanovuje z hodnoty nájmu podľa záväzných predpisov. Hodnota nájmu závisí od hodnoty samotného pozemku, ktorá bola stanovená v ZP, z čoho bolo aj vychádzané. Pre použitie komparatívnej metódy je potrebný súbor hodnoty nájmov najmenej troch pozemkov z hodnoverných podkladov. Veľmi dôležitá je tiež poloha daných pozemkov.

Tieto by sa museli vyskytovať v blízkej oblasti, aby ich bolo možné porovnávať. Podklady právneho zástupcu navrhovateľa boli nájmy nebytových priestorov, ktoré nie je možné porovnávať. Len jeden doklad bol o nájme pozemku a to bol doklad navrhovateľa, ktorý je aj založený v spise. Druhý v spise je nájomná zmluva na č.l. 371-372, tretí podklad stále chýba, aby bolo možné doplniť posudok o porovnávaciu metódu. Takéto podklady nie je ľahké získať, znalec si nemôže podklady vynucovať, to môže len súd.

Navrhovateľ v 1.rade na pojednávaní uviedol, že znalec si mal sám zabezpečiť dôveryhodné podklady pre vykonanie komparatívnej metódy, nakoľko je ľahko možné zabezpečiť podklady od reštaurácií, ktoré majú terasy, sú v Piešťanoch aj v Hlohovci a ceny sú rôzne, pričom za cenu nájmu 0,54 Eur na m<sup>2</sup> by si takúto terasu prenajal každý. Tiež samotná cena pozemku nie je adekvátne, nakoľko treba zohľadniť aj tú skutočnosť, že pozemok sa nachádza pri reštauračnom zariadení, ktoré je predmetom podnikania. Tento znalecký posudok nie je objektívny a navrhuje, aby bol ustanovený kontrolný znalec.

Podľa § 119 ods. 2 Občianskeho zákonníka, nehnuteľnosťami sú pozemky a stavby spojené so zemou pevným základom.

Podľa § 120 ods. 1 OZ, súčasťou veci je všetko, čo k nej podľa jej povahy patrí a nemôže byť oddelené bez toho, že by sa tým vec znehodnotila.

Súčasťou veci môže byť:

1. samostatnou vecou, pokiaľ nie je spojená s hlavnou vecou
2. len súčasťou, ktorá bez hlavnej veci nemá žiadne účelové a funkčné určenie a teda sama osebe nemá úžitkovú hodnotu.

Ak je súčasťou veci oddelená od hlavnej veci, môže dôjsť k znehodnoteniu hlavnej veci, pričom to nemusí znamenať len jej zničenie alebo poškodenie ale aj podstatnú zmenu kvality hlavnej veci, a tým aj stratu jej úžitkovej hodnoty, za určitých podmienok aj výrazné zníženie hodnoty hlavnej veci.

Podľa § 126 ods. 1 OZ, 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.

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.

Súd po pripustení zmeny petitu uznesením č.k. 7C/53/2009-364 zo dňa 9.1.2012 sa zaoberal žalobným návrhom, podľa ktorého navrhovateľa v 1. a 2. rade žiadali, aby odporcovia 1,2 odstránili z predmetnej parcely č. 2639/2 zariadenie a vybavenie reštaurácie - a to stoly, stoličky, slnečníky, tieniacu techniku, kvetináče a všetky hnutelné veci nachádzajúce sa v časti tejto parcely a ďalej aby odstránili aj oceľovú konštrukciu schodiska a zámkovú dlažbu nachádzajúce sa v časti tejto parcely. Navrhovateľa 1,2 svoj návrh odôvodňovali tým, že odporcovia bez právneho dôvodu zasahujú do výkonu vlastníckeho práva navrhovateľov a v konaní bolo znaleckým dokazovaním preukázané, že predmetná terasa nemá povahu nehnuteľnosti - stavby ani z hľadiska právneho - faktického a ani z hľadiska stavebnotechnického, nakoľko ide o vykonanú stavebnú úpravu, ktorá nie je pevne spojená ani s nehnuteľnosťou a ani so stavbou vo vlastníctve odporcov, teda sa nejedná o súčasť veci.

Vykonaným dokazovaním mal súd za preukázané, že predmetná terasa sa nachádza na pozemku navrhovateľov parc. č. 2639/2, čo nesporne vyplýva zo znaleckého posudku č.19/2010 znalca Ing. Vojtecha Bindera a jeho geometrického plánu za účelom určenia hranice pozemku parc.č. 2639/2. Z dokazovania vyplynulo, že terasa, ktorá sa nachádza na pozemku navrhovateľov je stavbou v zmysle § 119 ods. 2 OZ a táto je pevne spojená so zemou, čo jednak uviedol vo svojom znaleckom posudku Ing. Anton Košík, keď uviedol, že k murovanej prístavbe na parc. č. 2639/10, prináleží aj stavba terasy na novoutvorenej parc.č. 2639/15. Aj svedok E. uviedol, že terasa bola vybudovaná tak, že tam boli vybudované základy a betónová doska a živý vysoký plot. Znalkyňa Ing. Jarmila Nováčiková v znaleckom posudku iba uviedla, že terasa nie je stavebne spojená so základnou budovou ako jej súčasť, čo však nevyvracia skutočnosť, že terasa je tiež stavbou.

Skutočnosť, že terasu treba považovať za stavbu potvrdil nakoniec aj Krajský súd v Nitre, ktorý vo svojom uznesení č.k. 5Co/93/2012-413 zo dňa 10.10.2012 uviedol, to, že predmetná terasa má charakter

nehnutelnosti - stavby v zmysle § 119 ods. 2 OZ, t. j. je spojená so zemou pevným základom preukazujú aj znalecké posudky Ing. Vladimíra Košíka a Ing. Vojtecha Bindera. Znalec Ing. Vojtech Binder vo svojom znaleckom posudku uvádza, že predmetná terasa ako nadstavba tvorí s budovou motorestu jeden funkčný celok a jej prípadné odstránenie by mohlo viesť k zosuvu pôdy a zničeniu stavieb. Znalec Ing. Vladimír Košík vo svojom znaleckom posudku predmetnú terasu považuje jednoznačne za stavbu. To, že táto terasa je spojená so zemou pevnými základmi potvrdil vo svojej svedeckej výpovedi svedok p. E., ako predseda družstva, ktorý uviedol, že terasu v podstate postavilo PD Radošinka ako predchádzajúci vlastník nehnuteľností a to tým spôsobom, že ju spojilo so zemou základmi. Vychádzajúc z uvedeného odvolací súd nemá žiaden dôvod pochybovať o tom, že predmetná terasa má charakter nehnuteľnosti - stavby podľa § 119 ods. 2 OZ.

Samotnú terasu súd posúdil ako súčasť hlavnej budovy motorestu "Čertova pec" (stravovacie zariadenie súp. č. 1 na parcele č. 2639/6). Terasa je v zmysle § 120 ods. 1 OZ nesporne súčasťou veci, t.j. stravovacieho zariadenia na parcele č. 2639/6, nakoľko nemôže byť oddelené bez toho aby sa vec znehodnotila. Keďže terasa je súčasťou hlavnej veci, t.j. stravovacieho zariadenia, je nesporné, že jej vlastníckmi sú odporcovia 1,2. Vec ako celok (stravovacie, ubytovacie zariadenie, terasa) slúži odporcom na vykonávanie podnikateľskej činnosti a bez letnej terasy by v letnom období stravovacie zariadenie strácalo funkčnosť. Nakoniec celý komplex "Čertova pec" sa vždy prevádzal kúpnyimi zmluvami vrátane terasy, čo potvrdil aj svedok E., ktorý ako predseda Poľnohospodárskeho družstva "Radošinka" Veľké Ripňany kúpnu zmluvou zo dňa 7.4.2000 previedol kolkára nachádzajúca sa na parc.č. 2639/5, stravovacie zariadenie na parc.č. 2639/6 a ubytovne na parc.č. 2639/7 na kupujúcich A. Pospíšila a D. R.. Tento svedok okrem iného uviedol, že predmetnú terasu budovalo ešte PD Radošinka, ktoré z pôvodnej hájenky vybudovalo reštauračné a ubytovacie zariadenie. Podľa písomného vyjadrenia PD "Radošinka" to bolo v priebehu rokov 1970 - 1996. Je teda nesporné, že terasa a dokonca ani oceľové schodisko vedúce na 1.poschodie zariadenia neboli vybudované ani odporcami 1,2, ale ani ich bezprostredným právnymi predchodcami manželmi R. a H.. Navrhovatelia, ktorí predmetný pozemok nadobudli kúpnu zmluvou uzavretou dňa 5.12.2001 od Ing. I. už v tom čase vedeli, že na ich pozemku sa nachádza terasa, ktorá možno desaťročia tvorila súčasť zariadenia "Čertova pec" a táto skutočnosť bola všeobecne známa. Právny stav spočívajúci v tom, že časť pozemku parc. č. 2639/2, na ktorej stojí časť stavby odporcov je v súčasnosti vo vlastníctve iného než vlastníka stavby je výsledkom nakladania s uvedeným majetkom rôznymi subjektmi ( štát, poľnoh.družstvo, obec, rímsko - katolícke biskupstvo) a v žiadnom prípade takýto stav nespôsobili odporcovia. Odporcovia nadobudli letnú terasu ako nedeliteľnú súčasť celej stavby a tvorí s ňou jeden celok.

Predmetná terasa, aj keď sa nachádza na pozemku navrhovateľov je vo vlastníctve odporcov, preto im v žiadnom prípade nemôže byť uložená povinnosť odstraňovať akékoľvek hnutelné veci, ktoré sa na terase nachádzajú. Navrhovatelia požadovali z parcely č. 2639/2, zastavané plochy a nádvoría o výmere 2734 m<sup>2</sup> odstránenie zariadenia a vybavenia reštaurácie - a to stoly, stoličky, slnečníky, tieniacu techniku, kvetináče a všetky hnutelné veci nachádzajúce sa v časti tejto parcely ako aj oceľovú konštrukciu schodiska a zámkovú dlažbu tak, ako je špecifikovaná (zakreslená) v znaleckom posudku v časti vytyčovacie náčrt. Vzhľadom na vyššie uvedené súd takýto návrh navrhovateľov zamietol ako nedôvodný.

Súd ďalej zaoberal aj vzájomným návrhom právneho zástupcu odporcu v 1. rade na zriadenie vecného bremena na parcele 2639/2, ktorá je vo vlastníctve navrhovateľov v 1 a 2. rade v prospech odporcov za náhradu. V zmysle uznesenia Krajského súdu v Nitre č.k. 5Co/93/2012-413 zo dňa 10.10.2012 povinnosťou prvostupňového súdu bolo, aby s poukazom na obsah ust. § 135c ods. 3 OZ nariadil vo veci znalecké dokazovanie za účelom určenia hodnoty vecného bremena a jeho druhu, ktoré bude povinné zriadiť v prospech odporcov v 1. a 2. rade za účelom výkonu ich vlastníckeho práva k terase.

Aplikácia § 135c ods. 3 Občianskeho zákonníka - zriadenie vecného bremena za náhradu, znamená finančnú sankciu nielen za neoprávnený zásah do vlastníckeho práva navrhovateľov, ale aj za zriadenie vecného bremena, ktoré navrhovateľov bude trvalo obmedzovať, pretože vecné bremeno je zriadené vo vzťahu k nehnuteľnosti.

Súd zo znaleckého posudku Ing. Čanigu zistil všeobecnú hodnotu jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena ( práva užívania terasy ) za účelom výkonu vlastníckeho práva odporcov k terase na parcele č. 2639/15 o výmere 435 m<sup>2</sup> podľa GP č. 11/2003 vyhotoveného znalcom Ing. Antonom Košíkom dňa 19.7.2004, ktorá je vo výške 3833,21 eur. Navrhovatelia s posudkom nesúhlasili a žiadali jeho dopracovanie s využitím porovnávej metódy. Znalec uviedol, že túto metódu nemohol použiť, nakoľko v danej oblasti nebol dostatočný počet objektov na použitie tejto metódy, preto pri vypracovaní

ZP využil metódu polohovej diferenciácie a tiež vysvetlil metodiku vypracovania ZP. Navrhovateľ v 1. rade navrhoval doplniť dokazovanie vypracovaním kontrolného ZP, čo súd zamietol, nakoľko tento dôkaz považoval za nadbytočný a neehospodárny, keďže nemal akýkoľvek dôvod pochybovať o správnosti ZP znalca Ing. Čanigu. Vzhľadom na takto vykonané dokazovanie súd zriadil vecné bremeno spočívajúce v práve stavby - terasy za účelom výkonu vlastníckeho práva odporcov v 1/ a 2/ rade k terase na parcele č. 2639/15 o výmere 435 m<sup>2</sup> podľa GP č. 11/2003 vyhotoveného znalcom Ing. Antonom Košíkom dňa 19.7.2004.

Odporcovia v 1/ a 2/ rade sú povinní zaplatiť navrhovateľom v 1/ a 2/ rade spoločne a nerozdielne náhradu za zriadenie vecného bremena vo výške 3833,21 eur do 30 dní od právoplatnosti rozsudku.

O trovách konania rozhodol súd podľa § 142 ods. 1 OSP tak, že odporcom v 1/ a 2/ rade priznal plnú náhradu trov konania, nakoľko boli v konaní úspešní jednak v tom, že súd návrh navrhovateľov zamietol ako aj v časti ich návrhu týkajúceho sa zriadenia vecného bremena k predmetnej nehnuteľnosti. Súd odporcom v 1/ a 2/ rade priznal náhradu trov konania vo výške 261,26 eur, titulom právneho zastúpenia obom vo výške 339,34 eur a odporcovi v 1. rade náhradu trov právneho zastúpenia v sume 1177,19 eur, keďže tento bol zastúpený aj advokátom JUDr. Melicháčom.

Odporcom v 1. a 2. rade vznikli trovy právneho zastúpenia JUDr. Ľubicou Januškovou, ktorá ich zastupovala od 10.6.2009 do 10.9.2009, pričom tieto trovy právneho zastúpenia sú vo výške 339,34 eura. Zástupkyňa odporcov v 1. rade a 2. rade vyčíslila trovy právneho zastúpenia vo výške 339,34 eura za 3 úkony právnej služby, ktoré jej patria za úkony vykonané pre odporcov 1,2 podľa vyhlášky č. 655/2004 Z. z. o odmenách a náhradách advokátov za poskytovanie právnych služieb v znení neskorších predpisov (ďalej len vyhláška). Boli to úkony - prevzatie zastúpenia dňa 10.6.2009, štúdium spisu na OS Topoľčany dňa 12.6.2009 a zastúpenie na pojednávaní dňa 7.9.2009. Zo spisu bolo zistené, že advokátka pre odporcov v 1. rade a 2. rade úkony, za ktoré si uplatnila trovy právneho zastúpenia vykonala. Odmena bola preto advokátke priznaná za 3 úkony právnej služby (§ 14 ods. 1 písm. a/, c/, d/ vyhlášky). Tarifná odmena za jeden úkon právnej služby je vo výške 53,49 eura (§ 11 ods. 1, vyhlášky). Náhrada cestovného patrí advokátke za 2x cestu z Trnavy (sídlo advokátky) do Topoľčian (sídlo súdu) a späť ( štúdium spisu dňa 12.6.2009 a pojednávanie dňa 7.9.2009 ). Súd vychádzal z toho, že cesta z Trnavy do Topoľčian a späť je dlhá 126 km (jedna cesta 63 km + cesta späť = 126 km x 2 = 252 km) a trvá 2x 4 začaté polhodiny (jedna cesta 1 začatá hodina = 2 začaté polhodiny + cesta späť = 4 začaté polhodiny ). Podľa zákona o cestovných náhradách a opatrenia patrí advokátke náhrada cestovného vo výške 65,30 eura. S poukazom na uvedené patrí zástupkyňi odmena vo výške 160,47 eur (53,49 eura x 3 úkony), ďalej patrí advokátke podľa § 16 ods. 3 vyhlášky paušálna náhrada výdavkov vo výške 20,85 eura (3 úkony , 3x 6,95 eura ) a podľa § 17 ods. 1 vyhlášky náhrada za stratu času vo výške 92,72 eura (8 začatých polhodín po 11,59 eura = 92,72 eura ). Trovy právneho zastúpenia sú potom spolu vo výške 339,34 eura (odmena 160,47 eura + paušálna náhrada výdavkov 20,85 eura + náhrada za stratu času 92,72 eura + náhrada cestovného 65,30 eura ).

Dňom 10.9.2009 prevzal právne zastúpenie odporcu v 1. rade JUDr. Jozef Melicháč, ktorému patria za úkony právnej služby trovy právneho zastúpenia vo výške 1177,19 eur. Advokátovi patria trovy právneho zastúpenia podľa vyhlášky č. 655/2004 Z. z. o odmenách a náhradách advokátov za poskytovanie právnych služieb v znení neskorších predpisov (ďalej len vyhláška), zákona č. 283/2002 Z. z. o cestovných náhradách a opatrenia Ministerstva práce, sociálnych vecí a rodiny Slovenskej republiky č. 632/1008 Z. z. (ďalej len opatrenie). Právny zástupca odporcu v 1. rade si vyčíslil trovy právneho zastúpenia vo výške 789,49 eura za obdobie od 28.5.2009 do 12.1.2012, t.j. prvého rozhodnutia prvostupňového súdu. Za 3 úkony právnej služby vykonané v r. 2009 si uplatnil 2x 53,49 eura a to za : prevzatie zastúpenia dňa 10.9.2009 ( spísanie plnej moci na OS Topoľčany ) a súčasne prvá porada s klientom, účasť na obhliadke dňa 25.9.2009, 2x 6,95 eur režijný paušál a náhradu za stratu času za každý úkon právnej služby vo výške 11,59 eur ( 1 začatá polhodiny 11,59 eura). Za rok 2009 trovy právneho zastúpenia predstavujú sumu 144,06 eura. Za úkony právnej služby vykonané v r. 2010 a 2012 si uplatnil odmenu za 9 úkonov ( 1 úkon 55,49 eur) a to: 3x účasť na obhliadke dňa 5.1.2010, dňa 15.1.2011 a dňa 18.5.2011, 2x písomné podanie na súd dňa 8.2.2011 a dňa 7.7.2011 (na základe výzvy súdu na vyjadrenie sa k znaleckým posudkom) a 4x účasť na pojednávaní dňa 7.4.2011, dňa 13.10.2011, dňa 14.11.2011 a 12.1.2012. Právny zástupca si ďalej uplatnil za 9 úkonov paušálnu náhradu výdavkov vo výške 64,89 eura ( 9 úkonov x 7,21 eura) podľa § 16 ods. 3 vyhlášky a podľa § 17 ods. 1 vyhlášky náhradu za stratu času za 7 úkonov vo výške 81,13 eura 7 začatých polhodín (11,59 eura x 7 = 81,13 eura ). Za roky 2010 - 2012 trovy právneho zastúpenia predstavujú sumu 645,43 eura. Zo spisu bolo zistené, že advokát pre odporcu v 1. rade uvedené úkony vykonal. Trovy právneho zastúpenia za obdobie od 28.5.2009 do 12.1.2012 sú vo výške 789,49 eur. Následne od 13.1.2012 ( po vyhlásení

rozsudku na OS Topoľčany) si právny zástupca odporcu v 1/ rade uplatnil trovy za 7 úkonov právnej služby a to: porada a rokovanie s odporcom v 1/rade pred pojednávaním na KS v Nitre dňa 8.10.2012, pojednávanie vo veci na KS v Nitre dňa 10.10.2012, účasť na ohliadke so znalcom Ing. Čanigom dňa 8.2.2013, porada s odporcom v 2/rade dňa 23.10.2013 pred pojednávaním dňa 24.10.2013, účasť na pojednávaní dňa 24.10., 21.10., a na pojednávaní, na ktorom bude vyhlásený rozsudok dňa 12.12.2013, to znamená 2 úkony po 58,69 eur a 5 úkonov po 60,07 eur . Súd priznal odmenu advokátovi za 6 úkonov (2 úkony po 58,69 eur a 4 úkony po 60,07 eur) a za posledný úkon za účasť na pojednávaní, na ktorom bude vyhlásený rozsudok dňa 12.12.2013 súd priznal advokátovi odmenu vo výške 30,04 eur podľa § 13a ods. 4 vyhlášky ( za zastúpenie na pojednávaní, pri ktorom došlo iba k vyhláseniu rozhodnutia, patrí advokátovi odmena vo výške jednej polovice základnej sadzby tarifnej odmeny). Spolu za tieto úkony patria advokátovi trovy vo výške 387,70 eur. Celkovo boli súdom priznané trovy právneho zastúpenia advokátom JUDr. Jozefom Melicháčom vo výške 1177,19 eur ( 789,49 + 387,70).

Odporca v 1. rade si uplatnil pred vyhlásením prvého rozhodnutia dňa 12.1.2012 náhradu cestovného vo výške 33,30 eura za cestu Nitrianska Blatnica - Piešťany - Topoľčany 5x ( 460 km ), ktorú mu súd nepriznal, nakoľko vzniknuté cestovné odporca v 1. rade nepreukázal ( nepredložil doklady o použítom motorovom vozidle). Ďalej si odporca v 1. rade uplatnil ušlú mzdu vo výške 125,00 eur za účasť na piatich pojednávaniach ( 1 deň á 25,00 eur ) konané dňa 7.9.2009, 7.4.2011, 13.10.2011, 14.11.2011 a 12.1.2012, ktoré mu súd tiež nepriznal, nakoľko nepredložil doklad resp. potvrdenie, z ktorého by vyplývala čistá hodinová mzda odporcu v 1. rade.

Odporcovi v 1. a 2. rade vznikli trovy konania titulom zaplataenia zálohy znalcovi na vypracovanie znaleckého posudku vo výške 228,26 eura, nakoľko Uznesením č.k. 7C/53/2009-195 zo dňa 4.2.2011 bolo znalcovi Ing. Vojtechovi Binderovi priznané znalečné v sume 456,49 eur a odporcovia v 1. a 2. rade zaplatili na znalečnom každý v sume 114,12 eur. Ďalej zaplatili súdny poplatok vo výške 33,00 eur dňa 14.9.2010 za podané odvolanie, spolu trovy konania odporcov predstavujú sumu 261,26 eura.

Súd preto zaviazal navrhovateľov v 1/ a 2/ rade spoločne a nerozdielne zaplatiť odporcom v 1/ a 2/ rade náhradu trov konania vo výške 261,26 eur, náhradu trov právneho zastúpenia JUDr. Ľubicou Januškovou vo výške 339,34 eur a odporcovi v 1/rade náhradu trov právneho zastúpenia JUDr. Jozefom Melicháčom vo výške 1177,19 eur a to do 15 dní od právoplatnosti rozsudku.

V konaní vznikli i trovy štátu a to za vyplatené znalečné znalcovi Ing. Stanislavovi Čanigovi, kde podľa uznesenia č.k. 7C/53/2009-451 bola znalcovi vyplatená odmena vo výške 232,11 eur, pričom zo zálohy navrhovateľov bola vyplatená suma 200 eur a suma 32,11 eur bola vyplatená zo štátnych prostriedkov. Tiež bola znalcovi vyplatená odmena za účasť na pojednávaní dňa 21.11.2013, ktorá mu bola priznaná vo výške 13,28 eur, a ktorá mu bola tiež vyplatená zo štátnych prostriedkov. Súd preto zaviazal navrhovateľov v 1/ a 2/ rade spoločne a nerozdielne zaplatiť trovy štátu vo výške 45,39 eur do 3 dní od právoplatnosti rozsudku.

### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní od jeho doručenia prostredníctvom Okresného súdu Topoľčany na Krajský súd v Nitre, písomne v dvoch vyhotoveniach.

Odvolanie musí mať náležitosti § 42 ods. 3 Občianskeho súdneho poriadku (musí z neho byť zjavné, ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka a čo sleduje, a musí byť podpísané a datované) a § 205 ods. 1 Občianskeho súdneho poriadku (musí sa v ňom tiež uviesť, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, v čom sa toto rozhodnutie alebo postup súdu považuje za nesprávny a čoho sa odvolateľ domáha).

Podľa § 205 ods. 2 O. s. p. odvolanie proti rozsudku alebo uzneseniu, ktorým bolo rozhodnuté vo veci samej, možno odôvodniť len tým, že

a) sa rozhodlo vo veci, ktorá nepatrí do právomoci súdov, ten, kto v konaní vystupoval ako účastník, nemal spôsobilosť byť účastníkom konania, účastník konania nemal procesnú spôsobilosť a nebol riadne zastúpený, v tej istej veci sa už prv právoplatne rozhodlo alebo v tej istej veci sa už prv začalo konanie, sa nepodal návrh na začatie konania, hoci podľa zákona bol potrebný, účastníkovi konania sa postupom súdu odňala možnosť konať pred súdom, rozhodoval vylúčený sudca alebo bol súd nesprávne obsadený, ibaže namiesto samosudcu, rozhodol senát, súd prvého stupňa nesprávne vec právne posúdil, tým, že nepoužil správne ustanovenie právneho predpisu a nedostatočne zistil skutkový

stav, sa rozhodlo bez návrhu, nejde o rozhodnutie vo veci samej a dôvody, pre ktoré bolo vydané, zanikli alebo ak také dôvody neexistovali, bol odvolacím súdom schválený zmier - § 221 ods. 1 O. s. p.,

b) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci samej,

c) súd prvého stupňa neúplne zistil skutkový stav veci, pretože nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,

d) súd prvého stupňa dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,

e) doteraz zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú tu ďalšie skutočnosti alebo iné dôkazy, ktoré doteraz neboli uplatnené (§ 205a O. s. p.) - odvolacím dôvodom sú len vtedy, ak sa týkajú podmienok konania, vecnej príslušnosti súdu, vylúčenia sudcu (prísediaceho) alebo obsadenia súdu, ak má byť nimi preukázané, že v konaní došlo k vadám, ktoré mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci samej, ak odvolateľ nebol riadne poučený podľa § 120 ods. 4, ak ich účastník konania bez svojej viny nemohol označiť alebo predložiť do rozhodnutia súdu prvého stupňa,

f) rozhodnutie súdu prvého stupňa vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

Podľa § 205 ods. 3 Občianskeho súdneho poriadku rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda a dôvody odvolania môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na odvolanie.