

Súd: Okresný súd Lučenec  
Spisová značka: 5C/53/2022  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6622203133  
Dátum vydania rozhodnutia: 06. 02. 2023  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Magdaléna Balážová  
ECLI: ECLI:SK:OSLC:2023:6622203133.3

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Lučenec sudkyňou JUDr. Magdalénou Balážovou v spore žalobkyne: C. K., W.. C., R. XX.XX.XXXX, T. D. U. XXX/XX, XXX XX Q., štátna občianka Slovenskej republiky, právne zastúpená: Brázdil & Brázdilová advokátska kancelária, s.r.o., Trhová 1, 960 01 Zvolen, IČO: 50 492 934, v mene ktorej koná: JUDr. L. Brázdil/JUDr. D. Brázdilová/JUDr. J.Brázdil proti žalovanej: WHITEWINE, s.r.o. so sídlom Púchovská 6, 831 06 Bratislava, IČO: 46 868 810, zastúpenej splnomocneným zástupcom: Ing. Jozef Ružanský, CSc., bytom Pečnianska 25, 851 01 Bratislava o zriadenie vecného bremena, takto

### rozhodol:

I. z r i a ě u j e vecné bremeno, právo prechodu peši a prejazdu osobnými a nákladnými motorovými vozidlami, cez pozemok parc. č. registra „C“ evidovaný na katastrálnej mape 6055/1 zastavané plochy a nádvoria v celkovej výmere 26.464 m<sup>2</sup> v katastrálnom území Q., vedený Okresným úradom Lučenec - katastrálnym odborom na liste vlastníctva č. XXXX v rozsahu vyznačenom červenou farbou podľa geometrického plánu č. 36626040-48/2015 vyhotoviteľa GRUY spol. s r.o. Lučenec zo dňa 02.06.2015, úradne overeného dňa 09.06.2015 pod č. 268/2015, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť rozsudku, v prospech vlastníka stavieb oceľový sklad č. 1 na parc. č. registra „C“ evidovanej na katastrálnej mape 6055/6 v katastrálnom území Q. vedený na liste vlastníctva č. XXXXX Okresným úradom Lučenec katastrálnym odborom a oceľový sklad č. 2 na parcele registra „C“ evidovanej na katastrálnej mape 6055/5 v katastrálnom území Lučenec vedený na liste vlastníctva č. XXXX Okresným úradom Lučenec - katastrálnym odborom.

II. Súd z r i a ě u j e vecné bremeno za jednorazovú odplatu vo výške 300 Eur, ktorú je žalobkyňa povinná zaplatiť žalovanej do troch dní od právoplatnosti rozsudku.

III. Súd konanie o zaplatenie jednorazovej odplaty sčasti sumy 441,52 Eur z a s t a v u j e .

IV. Žalovaná je p o v i n n á zaplatiť žalobkyňi náhradu trov konania v rozsahu 100 % do troch dní od právoplatnosti uznesenia súdu prvej inštancie o výške náhrady trov konania.

### o d ō v o d n e n i e :

1. Okresnému súdu Lučenec bola dňa 07.07.2015 doručená žaloba žalobkyne proti žalovanej o zriadenie vecného bremena podľa § 151 ods. 3 Občianskeho zákonníka (ďalej „Občiansky zákonník“) z dôvodu, že od roku 1992 podniká pod obchodným menom Vlasta Malčeková - TERMÁL, s miestom podnikania Záhradná 189/22, Lučenec, IČO: 32 600 470. Počas svojho podnikania nadobudla žalobkyňa nehnuteľnosti: oceľový sklad č. 1 bez súpisného čísla postavený na pozemku parc. č. CKN 6055/6 spoločne s pozemkom parc. č. CKN 6055/6 zastavané plochy a nádvoria vo výmere 518 m<sup>2</sup> v k.ú. Q. zapísané v LV č. XXXXX Okresného úradu Lučenec, katastrálny odbor a oceľový sklad č. 2 bez súpisného čísla na parcele č. CKN 6055/5 v k.ú. Lučenec zapísaný v LV č. XXXX Okresného úradu Lučenec, katastrálny odbor. Žalobkyňa tvrdila, že nehnuteľnosti využíva ako obchodné sklady, potrebuje

mať k budovám zabezpečený prístup cez pozemok žalovanej, peši, ale najmä dopravnými prostriedkami, vrátane nákladných motorových vozidiel, ktoré tovar do skladu dovážajú alebo vyvážajú. Žalobkyňa zdôraznila, že pozemky na ktorých budovy stoja sú v jej vlastníctve, ale zmluvou, ani iným titulom práva k cudzej veci, nemá zabezpečený vstup k obom stavbám, pričom neexistuje žiadny iný prístupový vchod do areálu, len cez cestu vo vlastníctve žalovanej a preto žiadala, aby súd zriadil vecné bremeno za jednorazovú odplatu vo výške 741,52 Eur, ktorú určila potom, ako realizovala prieskum obdobných odplát na vecné bremená zriaďovaných v podobnej lokalite. Dňa 07.01.2015 uzatvorilo Mesto Lučenec zmluvu o zriadení vecného bremena v ktorej vystupovalo ako povinný z vecného bremena a oprávnenou z vecného bremena bola súkromná obchodná spoločnosť. Vecné bremeno bolo zriadené v celkovej výmere 363 m<sup>2</sup> v kat. úz. Q., dohodnutá odplata po schválení MsZ predstavovala sumu 170 Eur, čo je cca 0,46 Eur/m<sup>2</sup>. Túto sumu považovala vo svojom prípade za primeranú, keďže cesta k dotknutým pozemkom žalovanej existuje a aj lokalita je podobná, ide o katastrálne územie Lučenec. Pri výmere cesty 1612 m<sup>2</sup> a sadzbe 0,46 Eur/m<sup>2</sup> tak suma odplaty činí 741,52 Eur.

1.1. Žalobu odôvodnila tým, že žalobkyni ako aj jej rodinným príslušníkom je zabraňované vo vstupe do areálu, teda k vlastným pozemkom a budovám, ktoré sa využívajú na podnikanie a prístup k nim je nevyhnutný. Žalobkyňa má záujem vstupovať do areálu len v nevyhnutnej miere a rozsahu, teda nie spôsobom neprimerane zaťažujúcim žalovanú, či iných užívateľov prístupovej cesty cez areál.

1.2. V priebehu konania žalobkyňa tvrdila, že hoci bola súdom vyzvaná na uzatvorenie mimosúdnej dohody, pre pretrvávajúci nezáujem žalovanej, čo i len diskutovať o zriadení vecného bremena cez jej pozemok (keď na druhej strane ona nemôže akceptovať užívanie pozemku formou nájmu), k uzatvoreniu mimosúdnej dohody nedošlo.

Nájom pozemku neakceptovala preto, lebo ide len o obligačný vzťah medzi zmluvnými stranami s možnosťou prenajímateľa ho vypovedať, zrušiť, obmedziť, meniť podmienky nájmu a nájomného. Táto skutočnosť je podľa nej zdôraznená tým, že žalovaná prevádza vlastnícke právo areálu na rôzne subjekty, čím je vo vlastníckych pomeroch zjavná nestabilita.

Na druhej strane pri vecnom bremene ide o vecnoprávny účinok, aj zápis do katastra s právom istoty pre užívateľa trvania, aj do budúca. Zdôraznila tiež, že - budova bez primeraného prístupu nemôže byť postačujúcim zálohom pre banku pre uvažované zriadenie záložného práva pri poskytnutí úveru. Predložila o tom listinný dôkaz, v ktorom Sberbank Slovensko a.s. výslovne uviedla, že bez zriadenia vecného bremena in rem k prístupovej ceste nemôže nehnuteľnosti akceptovať ako záloh.

1.3. Žalobkyňa tvrdila, že pôvodne, kým žalovaná a jej právny predchodca spoločnosť REDWINE s.r.o. nenadobudli prístupový pozemok ako zostatkové pozemky, v areáli užívala prístupovú cestu bezodplatne, nerušene, na základe súhlasu správcu konkurznej podstaty, ktorý postupne predával majetok úpadcu. Písomný súhlas zo dňa 10.10.2005 doručila ako listinný dôkaz. V konaní navrhla vypočuť svedkov - svojich synov p. O. K., p. X.. S.. L. K. a žiadala priznať náhradu trov konania.

2. Žalovaná žiadala žalobu ako nedôvodnú zamietnuť, lebo uprednostňovala uzavretie nájomnej zmluvy so žalobkyňou (tak, ako ich majú uzavreté aj ďalšie subjekty v jej areáli) nie preto, že tento by sa stal nepredajný, ale preto, lebo by výrazne klesla jeho cena. S každým nájomníkom má bezproblémový vzťah a uzavreté nájomné zmluvy podľa ktorých jej bez problémov platia nájomné. Zdôraznila, že žalobkyňa v inom súdnom spore (vedenom na Okresnom súde Lučenec pod sp.zn. 14Cb/155/2011 tvrdila, že do svojich objektov nechodí, nevyužíva ich a teraz, napriek tomu, žiada zriadiť vecné bremeno.

3. Súd rozhodol rozsudkom č.k. 8C/248/2015-107 dňa 22.06.2016, ktorým návrh navrhovateľky zamietol v spojení s rozsudkom Krajského súdu Banská Bystrica č.k. 15Co/401/2016-134 zo dňa 30.05.2018, ktorým bol rozsudok potvrdený a žalovanej priznaná náhrada trov odvolacieho konania.

4. Po podanom dovolaní žalobkyne proti vyššie uvedeným rozsudkom, Najvyšší súd Slovenskej republiky uznesením sp.zn. 5Cdo/51/2020 zo dňa 30.06.2022 zrušil rozsudok Krajského súdu v Banskej Bystrici z 30.08.2018 sp.zn. 15Co/401/2016 a rozsudok Okresného súdu Lučenec č.k. 8C/248/2015-107 zo dňa 22.06.2016 a vec vrátil Okresnému súde Lučenec na ďalšie konanie. Z bodu 20. citovaného uznesenia vyplynula povinnosť súdu prvej inštancie (Okresný súd Lučenec) viazanosti právnym názorom odvolacieho súdu v zrušujúcom uznesení (§ 455 zák. č. 160/2015 Z.z. Civilný sporový poriadok, ďalej „CSP“).

5. Žalobkyňa doručila súdu prvej inštancie dňa 24.11.2022 podanie v ktorom oznámila, že v roku 2018 zrušila živnosť, ktorú mala vedenú na IČO: 32 600 470, v súčasnosti je v dôchodkyňou, ale pracuje ako zdravotná sestra. Právnu subjektivitu zmenil aj právny zástupca žalobkyne tak, ako je uvedená v enunciate tohto rozsudku.

Žalobkyňa tvrdila, že aj s odstupom času je vlastníkom stavieb skladov/jej rodinným príslušníkom zabraňované vo vstupe do areálu, resp. k vlastným skladom, k vlastným pozemkom a budovám. Spôsob akým je pristavené krížom na ceste pred ich skladmi nákladné auto Carmix svedčí nie o náhodnosti, ale o úmysle brániť žalobkyňu vo vstupe a prejazde jedinou prístupovou cestou. Toto tvrdenie preukázala fotografiami z prílohy č. 1, kde je umiestnený stroj brániaci prízjazdu k stavbám, fotografia je z roku 2020. Naďalej má záujem vstupovať do areálu len v nevyhnutnej miere a rozsahu, teda nie spôsobom neprimerane zaťažujúcim žalovanú, či iných užívateľov prístupovej cesty cez areál. Dôvody prístupu ku skladom sú tie, že prístup je nevyhnutný nielen pre prevzatie či uloženie vecí v skladoch, ale najmä i ku kontrole a údržbe budov skladov ako takých. Opakované poškodzovanie, znehodnocovanie vandalmi pokračuje i naďalej, aj v neďávnom období došlo k poškodeniu hromozvodu, rúr, zlodeji ukradli kovové diely, bol pokus o vypáčenie vchodu a pod. Sklady sú na konci areálu na odľahlom mieste s nepozorovaným prístupom odzadu cez železničnú trať a chabé až žiadne oplotenie tiež láka zlodejov, vandalov. Poškodenia zdokumentovala fotografiami dňa 20.11.2022, ktoré doručila v prílohe č. 2.

6. Žalobkyňa poukázala na to, že dovolací súd v Uznesení zo dňa 30.06.2022 vyslovil právny názor v danej veci tak, že „pre zabezpečenie verejného záujmu na splnení povinnosti vlastníka stavby v zmysle stavebného zákona je forma nájmu k stavbe nepostačujúca.“ Preto ani keby žalovaná mala záujem uzavrieť dodatočne nájomnú zmluvu, nesplnila by táto situácia zákonnú podmienku zabezpečenia prístupu inak. Z právneho názoru dovolacieho súdu vyplýva, že nájom nie je relevantný a dôvod na zriadenie práva vecného bremena je daný. Dovolací súd vymedzil 3 podmienky zriadenia vecného bremena:

I. vlastníkom stavby je súčasne vlastníkom príslušného pozemku. Splnené je, nakoľko žalobkyňa vlastní len predmetné stavby, nie však cestu k nim. K tomu uviedla, že ak by boli kedysi v konkurznom konaní pozemky prístupovej cesty v areáli ponúknuté na kúpu majiteľom stavieb, ktorí už stavby v areáli vlastnili (vrátane žalobkyne), boli by ich určite odkúpili. Avšak tí o predaji nevedeli a preto ich odkúpil za nízku cenu predchodca žalovanej.

II. prístup vlastníka nemožno zabezpečiť inak. Splnené je, nakoľko nemožno ho zabezpečiť nájomnou zmluvou a zároveň ani iným smerom, či cez iné pozemky. Areál má len jednu prístupovú cestu, z iných strán sú rodinné domy, železničná trať. Treba tiež uviesť, že žalovaná len poberá zisk z nájomov tohto pozemku, ale nezabezpečuje žiadnu údržbu, jednak stav cesty je katastrofálny, zimná či letná údržba z jeho strany žiadna.

III. absentujú okolnosti vylučujúce zriadenie práva cesty. Splnené je, nakoľko je predmetný pozemok vlastnený žalovanou, už existujúcou prístupovou cestou, vždy bol cestou a nie je preto zriadením vecného bremena zmenená jeho povaha, účel využitia. V geometrickom pláne geodet vymeral len prístup v nevyhnutnej miere, vo výmere 1.612 m<sup>2</sup>, preto žalovaná ním nebude neprimerane zaťažovaná.

7. Odplatu za zriadenie vecného bremena odôvodnila tým, že už v žalobe predložila dôkaz o výške odplaty za zriadené vecné bremeno, čo však bolo spätne v roku 2015. Aktuálna situácia v roku 2022 je nasledovná: syn žalobkyne p. O. K.E. si zmluvou uzatvorenou s Mestom Lučenec dňa 01.08.2022 zriadil vecné bremeno na prístup, prejazd cez susediaci areál pod nadjazdom do V., Ulica I. C. Q., ktorý bezprostredne susedí s dotknutým areálom. Zmluva o zriadení vecného bremena sa týka pozemku vo výmere 3.188 m<sup>2</sup> v celom jeho rozsahu a odplata sa určila na sumu 300 Eur jednorazovo, čo predstavuje sadzbu 0,094 Eur/1m<sup>2</sup>. Odplata je určená uznesením MsZ č. 73/2022. Zmluvu o zriadení vecného bremena pripojila v prílohe č. 3. V súdenom spore zaokrúhlila sadzbu na 0,01 Eur/1 m<sup>2</sup> a potom by odplata predstavovala za výmeru prízjazdovej cesty podľa geometrického plánu 1612 m<sup>2</sup> x 0,1 Eur = 161 Eur. Zásady hospodárenia mesta Lučenec - interná norma mesta Lučenec INM-03/16 v znení neskorších zmien aktuálne platné uvádzajú na strane 7 v čl. 3.4. tento sadzobník odplát za zriadenie vecného bremena, cit: „Výška odplaty za riadenie vecného bremena sa stanoví nasledovne:

Odplata za vecné bremeno do 10 m<sup>2</sup> vrátane 50 Eur

Nad 10 m<sup>2</sup> do 50 m<sup>2</sup> vrátane 100,00 Eur

Nad 50 m<sup>2</sup> do 100 m<sup>2</sup> vrátane 150,00 Eur

Nad 100 m<sup>2</sup> do 500 m<sup>2</sup> vrátane 200,00 Eur

Nad 500 m<sup>2</sup> do 1.000 m<sup>2</sup> vrátane 250,00 Eur

Viac ako 1.000 m<sup>2</sup> 300,00 Eur“.

Z uvedeného vyplýva, že pri výmere 1.612 m<sup>2</sup>, teda nad 1.000 m<sup>2</sup> jednorazová odplata podľa uvedeného dokumentu mesta Lučenec predstavovala sumu 300 Eur. Na túto sumu žalobkyňa upravila svoju žalobu a za zriadenie vecného bremena navrhla zaplatiť jednorazovú odplatu vo výške 300 Eur do troch dní od právoplatnosti rozsudku (namiesto sumy 741,52 Eur v žalobe, výrok II. žalobného návrhu). Vo zvyšku trvala na žalobe a žiadala priznať náhradu trov konania.

8. Splnomocnený zástupca žalovanej po rozhodnutí dovolacieho súdu doručil súdu prvej inštancie dňa 16.11.2022 email spolu s nájomnou zmluvou č. ZoN-MV-01/12/2022 zo dňa 10.11.2022, ktorú chcela uzavrieť so žalovanou na 100 rokov a súčasne tvrdila, že uzavretím tejto nájomnej zmluvy budú všetky dôvody vyplývajúce z uznesenia NS SR sp.zn. 5Cdo/51/2020 vysporiadané. V takomto zmysle postupujú aj stavebné úrady, ktoré pri takejto nájomnej zmluve považujú pozemok, ktorý nevlastní stavebník za dostatočnú ochranu stavebných objektov, ktoré sa majú stavať na cudzom pozemku s prenájmom na 100 rokov.

9. Pojednávania dňa 06.02.2023 sa splnomocnený zástupca žalovanej nezúčastnil z dôvodov, ktoré uviedol v liste zo dňa 15.11.2022 (pokročilý vek splnomocneného zástupcu žalovanej (72 rokov), prekonaná mozgová príhoda a trvalá hypertenzia a z dôvodu doručenia návrhu nájomnej zmluvy, ktorú chce uzavrieť so žalobkyňou na dobu 100 rokov).

10. Súd prvej inštancie pojednával v neprítomnosti žalovanej (§ 180 CSP) a vykonal dokazovanie zo skutkových tvrdení žalobkyne v žalobe a listinných dôkazov doručených žalobkyňou v priebeh súdneho konania, ktoré prečítal, z písomných vyjadrení strán geometrického plánu č. 36626040-48/2015 úradne overeného dňa 09.06.2015 pod č. 268/2015, fotodokumentácie miesta samého, nájomných zmlúv doručených žalovanou, zmluvy o zriadení vecného bremena uzavretej medzi mestom Lučenec a synom žalobkyne p. O. K., Zásad hospodárenia s majetkom mesta Lučenec INM-03/16, prečítaním listinných dôkazov tvoriacich súdny spis, vrátane rozsudku č.k. 8C/248/2015-107, rozsudku Krajského súdu Banská Bystrica č.k. 15Co/401/2016-134, Uznesenia Najvyššieho súdu SR sp.zn. 5Cdo/51/2020 a zistil tento skutkový stav:

11. Žalobkyňa už nie je živnostníčka, ale naďalej je vlastníčkou nehnuteľností zapísaných na LV č. XXXX Okresného úradu Lučenec - katastrálny odbor: oceľový sklad č. 2 bez súp. č. na pozemku parc. č. CKN 6055/5 spoločne s pozemkom parc. č. CKN 6055/5 - zastavané plochy a nádvoria vo výmere 518 m<sup>2</sup> v katastrálnom území Q., ktoré nadobudla na základe uznesenia Okresného súdu Lučenec sp.zn. Er/2434/98 z 30.01.2003.

Kúpnu zmluvou, ktorej vklad bol povolený Správou katastra Lučenec dňa 09.02.2011 pod č. V 100/2011 žalobkyňa nadobudla počas svojho podnikania do výlučného vlastníctva nehnuteľnosti: oceľový sklad č. 1 bez súp. č. postavený na pozemku parc. č. CKN 6055/6 spoločne s pozemkom parc. č. CKN 6055/6 zastavané plochy a nádvoria vo výmere 518 m<sup>2</sup> v katastrálnom území Lučenec zapísané na LV č. XXXXX Okresného úradu Lučenec - katastrálny odbor.

12. Žalovaná je vlastníčkou nehnuteľností zapísaných na LV č. XXXX Okresného úradu Lučenec - katastrálny odbor na základe kúpnej zmluvy z 10.07.2014 a to parcely registra „C“ evidovanej na katastrálnej mape ako parc. č. 6055/1 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 26464 m<sup>2</sup>.

13. Právna predchodkyňa žalovanej, obchodná spoločnosť REDWINE, s.r.o. Bratislava, bola vlastníčkou parc. č. CKN 6055/1 pred uzatvorením kúpnej zmluvy č. V 1756/2014 z 10.07.2014 so žalovanou na základe kúpnej zmluvy č. V 2338/08 z 19.09.2008 (t.j. v období od 19.09.2008 do 09.07.2014).

14. Geometrickým plánom č. 36626040-48/2015 vyhotoviteľa GRUY spol. s r.o. Lučenec, zo dňa 02.06.2015, úradne overeným dňa 09.06.2015 pod č. 268/2015 žalobkyňa preukazovala, že chce zriadiť vecné bremeno, právo prechodu peši a prejazdu osobnými a nákladnými motorovými vozidlami, cez pozemok vo vlastníctve žalovanej v rozsahu, ako je zakreslený v geometrickom pláne.

15. Žalobkyňa po zrušení rozsudkov súdov dovolacím súdom naďalej trvala na žalobe a na tom, aby bolo zriadené vecné bremeno právo prechodu aj z aktualizovaných dôvodov (oproti dobe, keď podala žalobu v roku 2015) z dôvodov ako sú uvedené v bode 5. odôvodnenia tohto rozsudku.

16. Žalovaná tvrdila, že chce uzavrieť so žalobkyňou nájomnú zmluvu na dobu 100 rokov, znenie nájomnej zmluvy súdu doručila, nachádza sa na č.l. 326-327 spisu a uzavretím tejto nájomnej zmluvy považovala za splnené všetky dôvody vyplývajúce z uznesenia NS SR sp.zn. 5Cdo/51/2020 a teda aj vzájomné vzťahy so žalobkyňou za usporiadané.

17. Predmetom konania bolo zriadenie vecného bremena podľa § 151o ods. 3 Občianskeho zákonníka, podľa ktorého, ak nie je vlastník stavby zároveň vlastníkom príslušného pozemku a prístup vlastníka k stavbe nemožno zabezpečiť inak, súd môže na návrh vlastníka stavby zriadiť vecné bremeno v prospech vlastníka stavby spočívajúce v práve cesty cez príslušný pozemok.

Na zriadenie práva nevyhnutnej cesty musia byť splnené tieto tri podmienky:

a) vlastník stavby nie je súčasne vlastníkom príslušného pozemku,

b) prístup vlastníka k stavbe nemožno zabezpečiť inak a

c) neexistujú okolnosti, ktoré zriadenie práva cesty vylučujú.

a) právo nevyhnutnej cesty možno zriadiť len na návrh vlastníka stavby, ktorý súčasne nie je vlastníkom príslušného pozemku. Súdna prax pri aplikácii § 151o ods. 3 Občianskeho zákonníka používa širší výklad v prospech vlastníkov stavieb a tak príslušným pozemkom sa preto nerozumie len pozemok bezprostredne príslušný k pozemku vlastníka, ale aj všetky pozemky, ktoré sú na zriadenie cesty potrebné, to znamená aj pozemky vzdialenejšie. Keďže účelom prístupu spočívajúceho v práve cesty v zmysle § 151o ods. 3 Občianskeho zákonníka je zabezpečenie prístupu k verejnej komunikácii, príslušnými pozemkami sú všetky pozemky, cez ktoré sa vlastník stavby môže k verejnej komunikácii dostať. Právo cesty v prospech vlastníka môže súd v zmysle citovaného zákonného ustanovenia zriadiť aj vtedy, keď je táto stavba obklopená pozemkami vlastníka stavby, avšak za podmienky, že sa vlastník stavby cez svoje pozemky nedostane k verejnej komunikácii.

b) druhou podmienkou na zriadenie vecného bremena spočívajúceho v práve cesty je, že prístup vlastníka k stavbe nemožno zabezpečiť inak. Všeobecne možno konštatovať, že právo cesty nemožno zriadiť, ak by vzhľadom na okolnosti konkrétnej veci nebolo možné od vlastníka veci spravodlivo požadovať, aby cestu trpel (NS ČR sp.zn. 22Cdo/3903/2008, 22Cdo/2854/2010).

c) pri zriaďovaní nevyhnutnej cesty treba dbať na to, aby právo vlastníka pozemku bolo obmedzené čo možno najmenej. Zriadenie nevyhnutnej cesty predstavuje vážny zásah do práv vlastníka pozemku. Preto je vždy treba porovnávať výhodu, ktorú cesta poskytuje, s ujmu, ktorá by vznikla jej zriadením vlastníkovi zaťaženého pozemku. Súd musí zabezpečiť, aby stavbu bolo možné riadne užívať, ale aj to, aby zriadením cesty bol vlastník čo najmenej obmedzený. Ak je prístup k určitej stavbe možný len cez cudzí pozemok, nie vždy je to postačujúci dôvod na zriadenie práva cesty. Súd je povinný porovnávať ujmy, ktoré by zriadenie vecného bremena prinieslo vlastníkovi pozemku, s výhodami vyplývajúcimi z vecného bremena pre vlastníka (napr. NS ČR sp.zn. 2411/2008).

18. Medzi stranami nebol spor o tom, že žalobkyňa - vlastníčka stavby, nie je súčasne vlastníčkou príslušného pozemku.

19. Súd bol v konaní viazaný právnym názorom dovolacieho súdu (viď bod 4. odôvodnenia tohto rozsudku). Dovolací súd vo svojom uznesení vymedzil tri podmienky zriadenia vecného bremena tak, ako sú uvedené v bode 6. odôvodnenia tohto rozsudku. Právna otázka, ktorá bola rozhodujúca pre rozhodnutie súdu v danej veci, bol výklad splnenia druhej podmienky v § 151o ods. 3 Občianskeho zákonníka (II. Prístup vlastníka k stavbe nemožno zabezpečiť inak - bod 15-17 Uznesenia NS SR sp.zn. 5Cdo/51/2020). Pri výklade splnenia druhej podmienky pre zriadenie práva cesty je potrebné prihliadnuť na skutočnosť, že zabezpečenie riadneho výkonu vlastníckeho práva vlastníka stavby spočíva nielen v práve vlastníka stavbu užívať, ale aj v povinnosti zabezpečovať jej riadnu údržbu. Táto povinnosť vlastníkovi stavby vyplýva z § 86 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon), ktorý ukladá stavebníkovi v súlade s dokumentáciou overenou stavebným úradom a s rozhodnutím stavebného úradu (stavebné povolenie, kolaudačné rozhodnutie) udržiavať stavbu v dobrom stave tak, aby nevznikalo nebezpečenstvo požiarnej a hygienických závad, aby nedochádzalo k jej znehodnoteniu alebo ohrozeniu jej vzhľadu a aby sa čo najviac predĺžila jej užívateľnosť. Povinnosti vlastníka stavby starať sa o stavbu a zabezpečovať jej riadnu údržbu, sú uložené stavebným zákonom jednak v záujme udržania stavebného fondu z hľadiska jeho životnosti, a jednak vo verejnom záujme, aby nedošlo k ohrozeniu života a zdravia ľudí, najmä z dôvodov požiarnej bezpečnosti a možných hygienických závad. Je teda zjavné, že splnenie tejto zákonnej povinnosti je vo verejnom záujme a že ju nemožno zabezpečiť bez prístupu vlastníka k stavbe.

19.1. Je nevyhnutné prihliadnuť aj ku konfliktu vlastníckeho práva vlastníka stavby a vlastníkom pozemku. Pri zriadení práva nevyhnutnej cesty je potrebné dbať na to, aby právo vlastníka pozemku bolo obmedzené čo najmenej a možno ho zriadiť len za náhradu (čl. 11 ods. 4 Listiny základných práv a slobôd, čl. 20 ods. 4 Ústavy Slovenskej republiky). Táto náhrada musí byť primeraná ujme, ktorú vlastníka pozemku v dôsledku zriadenia práva cesty utrpí, teda okrem iného treba zohľadniť aj to, že v dôsledku zaťaženia pozemku vecným bremenom spravidla klesne jeho cena.

19.2. Vecné bremeno spočívajúce v práve cesty cez príľahlý pozemok vzniká v prospech vlastníka stavby. Ide teda o vecné bremeno in rem, ktoré predstavuje právo späť s vlastníctvom stavby a zanikne, ak zanikne stavba. Právo cesty sa preto zriaďuje bez časového obmedzenia.

19.3. Z uvedeného plynie, že podmienka, že prístup vlastníka k stavbe nemožno zabezpečiť inak nie je splnená v prípade, ak vlastníka pozemku ponúkne vlastníkovi stavby prevod pozemku alebo jeho časti alebo zmluvné zriadenie vecného bremena práva cesty. Ide totiž o vecné práva, ktoré majú povahu absolútnych práv pôsobiacich proti všetkým, zabezpečujúcich nezrušiteľnosť oprávneného vo výkone jeho práva k veci.

19.4. Podmienka, že prístup vlastníka k stavbe nemožno zabezpečiť inak naproti tomu je splnená v prípade, ak vlastníka stavby ponúkne právo prechodu nájomnou zmluvou. Ide o záväzkové právo, ktoré sa týka relatívneho vzťahu medzi nájomcom a prenajímateľom. Nájomná zmluva je dočasná, vypovedateľná a zrušiteľná. Pre zabezpečenie verejného záujmu na splnení povinnosti vlastníka stavby v zmysle stavebného zákona je takáto forma prístupu k stavbe nepostačujúca.

20. Dovolací súd dodal, že v danej veci sa pozemok žalovanej nachádza v priemyselnom areáli, kde sídlia najmenej ďalšie 4 spoločnosti, ktoré rovnako musia za účelom prístupu k svojim nehnuteľnostiam prechádzať cez pozemok žalovanej. Pozemok žalovanej teda slúži ako prístupová cesta a na tento účel je aj permanentne využívaná.

21. Z dokazovania vyplynulo, že žalobkyňa sa žalobou a dôkazmi doručenými v priebehu súdneho konania domáha zriadenia vecného bremena práva prechodu peši a prejazdu osobnými a nákladnými motorovými vozidlami cez pozemok vo vlastníctve žalovanej.

22. Teória procesného práva podmieňuje úspech strany v spore unesením dvoch bremien. Ide jednak o bremeno tvrdiť skutočnosti, ktoré môžu privodiť jeho úspech v spore a jednak bremeno tieto skutočnosti preukázať. Základnou normou upravujúcou bremeno tvrdenia a preukazovania je ustanovenie § 132 zák.č. 160/2015 Z.z. (Civilný sporový poriadok, ďalej „CSP“) podľa ktorého, strany označia dôkazy na preukázanie svojich tvrdení. Uvedené ustanovenie stanovuje dôkaznú povinnosť strán v sporovom konaní, t. j. povinnosť označiť dôkazy na svoje tvrdenia. Iniciatíva pri zhromažďovaní dôkazov leží zásadne na stranách. Tá strana sporu, ktorá neoznačila dôkazy potrebné na preukázanie svojich tvrdení, nesie nepriaznivé dôsledky v podobe takého rozhodnutia súdu, ktoré bude vychádzať zo skutkového stavu zisteného na základe vykonaných dôkazov. Rovnaké následky postihujú i toho, kto síce navrhol dôkazy o pravdivosti svojich tvrdení, no hodnotenie vykonaných dôkazov súdom vyústilo do záveru, že dokazovanie nepotvrdilo pravdivosť skutkových tvrdení strany sporu. Zákon určuje dôkazné bremeno ako procesnú zodpovednosť strany sporu za výsledok konania, pokiaľ je určený výsledkom vykonaného dokazovania. Dôsledkom toho, že tvrdenie strany sporu nie je preukázané (v tom zmysle, že súd ho nepovažuje za pravdivé) ani na základe navrhnutých dôkazov, ani na základe dôkazov, ktoré súd vykonal bez návrhu, je pre stranu sporu nepriaznivé rozhodnutie. Aby strana sporu mohla splniť svoju zákonnú povinnosť označiť potrebné dôkazy, musí predovšetkým splniť svoju povinnosť tvrdenia. Predpokladom dôkaznej povinnosti je teda tvrdenie skutočností, tzv. bremeno tvrdenia. Medzi povinnosťou tvrdenia a dôkaznou povinnosťou je úzka vzájomná väzba. Ak strana sporu nesplní svoju povinnosť tvrdiť skutočnosti rozhodné z hľadiska hypotézy právnej normy, potom spravidla ani nemôže splniť dôkaznú povinnosť. Nesplnenie povinnosti tvrdenia, teda neunesenie bremena tvrdenia, má za následok, že skutočnosť, ktorú strana sporu vôbec netvrdila a ktorá nevyšla inak v konaní najavo, nebude predmetom dokazovania. Ak ide o skutočnosť rozhodnú podľa hmotného práva, potom neunesenie bremena tvrdenia o tejto skutočnosti bude mať väčšinou za následok pre neho nepriaznivé rozhodnutie. Zákon stranám ukladá povinnosť tvrdiť všetky potrebné skutočnosti; potrebnosť teda okruh rozhodujúcich skutočností, je určený hypotézou hmotnoprávnej normy, ktorá upravuje sporný právny pomer strán. Právo súdu je v tom, že rozhodne, ktorý z dôkazov vykoná. Táto norma zásadne určuje jednak rozsah dôkazného bremena, t.j. okruh skutočností, ktoré musia byť ako rozhodné preukázané, jednak nositeľa dôkazného bremena. Ide tu o rozdelenie bremena tvrdenia a dôkazného bremena medzi stranami v spore v závislosti na tom, ako vymedzuje právna norma práva a

povinnosti strán. Obvykle platí, že skutočnosti navodzujúce žalované právo musí tvrdiť žalobca, zatiaľ čo okolnosti toto právo vylučujúce sú záležitosťou žalovaného. Bremeno tvrdenia a dôkazné bremeno vystihuje aktuálnu skutkovú a dôkaznú situáciu konania. V priebehu sporu sa môže meniť, teda môže dochádzať k jeho prerozdeleniu. Pri posudzovaní dôkazného bremena na strane tej-ktorej strany sporu treba rešpektovať tzv. negatívnu dôkaznú teóriu, t.j. pravidlo, že neexistencia (niečoho) majúca trvajúci charakter, sa zásadne nepreukazuje. Na nikom totiž nemožno spravodlivo žiadať, aby preukázal reálnu neexistenciu určitej právnej skutočnosti (uznesenie NS SR sp. zn. 8Cdo/181/2016 zo dňa 23.02.2018).

23. V prejednávanej spore mala žalobkyňa bremeno tvrdenia, že hoci vlastní stavby - sklady a pozemky pod nimi, nemá k nim prístup a tento nemožno zabezpečiť inak, len zriadením vecného bremena cez pozemok vo vlastníctve žalovanej. Žalobkyňa preto musela tvrdiť a zároveň aj predložiť také dôkazy (uniesť dôkazné bremeno) z ktorých by bolo možné dôvodne usúdiť, že prístup ku svojej nehnuteľnosti nemá zabezpečený inak, len cez pozemok vo vlastníctve žalovanej. Toto bremeno tvrdenia žalobkyňa v konaní preukázala, uniesla dôkazné bremeno, lebo dokazovaním bolo preukázané, že nemá zabezpečený prístup ku stavbám vo svojom vlastníctve len cez pozemok vo vlastníctve žalovanej. Pokiaľ žalovaná ponúkla žalobkyňu uzavretie nájomnej zmluvy na dobu 100 rokov, aby jej tak zabezpečila právo prechodu cez svoj pozemok, táto forma prístupu ku stavbe vo vlastníctve žalobkyne je nepostačujúca z dôvodov, ktoré uviedol vo svojom uznesení dovolací súd (bod 15-17 uznesenia). Súd prvej inštancie sa stotožňuje s tvrdeniami dovolacieho súdu týchto bodoch, ale aj v tom, že pozemok žalovanej sa nachádza v priemyselnom areáli, kde sídlia najmenej ďalšie 4 spoločnosti, ktoré rovnako musia za účelom prístupu ku svojim nehnuteľnostiam prechádzať cez pozemok žalovanej. Pozemok žalovanej teda slúži ako prístupová cesta a na tento účel je aj permanentne využívaná. Z týchto dôvodov súd žalobe žalobkyne vyhovel a zriadil vecné bremeno právo prechodu peši a prejazdu osobnými a nákladnými motorovými vozidlami cez pozemok vo vlastníctve žalovanej v rozsahu ako je vyznačený červenou farbou podľa geometrického plánu č. 36626040-48/2015 vyhotoviteľa GRUY spol. s r.o. Lučenec zo dňa 02.06.2015, úradne overeného dňa 09.06.2015 pod č. 268/2015 (výrok I. rozsudku). Z uvedených dôvodov súdom zriadené vecné bremeno podľa geometrického plánu bude žalobkyňu zabezpečovať prístup len v nevyhnutnej miere, vo výmere 1.612 m<sup>2</sup> (výmera pozemku vo vlastníctve žalovanej je 26.464 m<sup>2</sup>), čím nedôjde ku zjavnému nepomeru medzi výhodou získanou žalobkyňou a nevýhodou povinnej z vecného bremena.

24. Z ustanovenia § 151o ods. 3 Občianskeho zákonníka implicitne nevyplýva, či právo cesty ako vecné bremeno možno zriadiť za náhradu, alebo aj bez nej. Podľa rozsudku Najvyššieho súdu ČR, sp.zn. 22Cdo 1897/2004, je pre výklad vyššie citovaného zákonného ustanovenia základnou interpretačnou pomôckou čl. 11 ods. 4 Listiny základných práv a slobôd s prihliadnutím na zmienené ustanovenie Listiny možno riadiť vecné bremeno cesty len za náhradu; dotknutý vlastník má právo na poskytnutie náhrady priamo podľa čl. 11 ods. 4 Listiny bez toho, aby bolo nevyhnutne potrebné toto právo konštituovať predpisom nižšej právnej sily (tiež nález pléna ústavného súdu, PL 41/97). Táto náhrada musí byť primeraná ujme, ktorú vlastník pozemku v dôsledku riadenia práva cesty utrpí. Vzhľadom na to, že stanovenie náhrady je hmotnoprávnou podmienkou na zriadenie práva, na rozhodnutie o náhrade nie je potrebný návrh vlastníka pozemku (ide tu o prípad, keď z právneho predpisu vyplýva určitý spôsob vypořádania vzťahu medzi účastníkmi - § 216 ods. 2 CSP).

25. Pokiaľ sa týka jednorazovej odplaty za zriadenie vecného bremena súd tiež vyhovel žalobe žalobkyne, jednorazovú odplatu určil vo výške 300 Eur (výrok II. rozsudku) z dôvodov, ktoré sú uvedené v bode 7. odôvodnenia tohto rozsudku. Súd sa stotožnil s tvrdením žalobkyne o výške jednorazovej odplaty, lebo dôkazy ňou doručené, a to Zásady hospodárenia s majetkom mesta Lučenec INM-03/16 (č.l. 291 spisu) spolu so Zmluvou o zriadení vecného bremena uzavretou medzi mestom Lučenec a synom žalobkyne p. Adriánom Malčekom (č.l. 290 spisu), ktorú schválilo Mestské zastupiteľstvo v Lučenci uznesením č. 73/2022 dňa 23.05.2022 súd považoval za preukázané a odôvodňujúce výšku jednorazovej odplaty za zriadené vecné bremeno.

26. Súd súčasne rozhodol o späťvzati žaloby sčasti (výrok III. rozsudku) v súlade s § 145 ods. 2 CSP podľa ktorého ak je žaloba vzatá späť sčasti, súd konanie v tejto časti zastaví. O čiastočnom späťvzati žaloby rozhodne súd v rozhodnutí vo veci samej. Žalobou žalobkyňa navrhla zaplatiť jednorazovú odplatu za zriadené vecné bremeno v sume 741,52 Eur, súd ju zaviazal na zaplatenie jednorazovej odplaty vo výške 300 Eur a preto sčasti sumy 441,52 Eur konanie zastavil.

27. Podľa § 255 ods. 1 CSP, súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.

28. Podľa § 262 ods. 1 a 2 CSP, o nároku na náhradu trov konania rozhodne aj bez návrhu súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí.

O výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník. Žalobkyňa bola v konaní úspešná v rozsahu 100 % v ktorom jej súd priznal náhradu trov konania od žalovanej.

29. Podľa § 232 ods. 3 CSP lehota na plnenie je tri dni a plynie od právoplatnosti rozsudku. Súd môže v odôvodnených prípadoch určiť dlhšiu lehotu. V súlade s citovaným zákonným ustanovením súd rozhodol o povinnosti žalovanej zaplatiť dlžnú sumu a úrok z omeškania v lehote 3 dní od právoplatnosti rozsudku, nezistil odôvodnenosť prípadu v tom, aby určil dlhšiu lehotu na plnenie.

### **Poučenie:**

Proti tomuto rozhodnutiu je prípustné odvolanie, ktoré sa podáva v lehote 15 dní odo dňa doručenia písomného vyhotovenia rozsudku na Okresný súd Lučenec, Dr. Herza 14, 984 37 Lučenec.

Podľa § 363 Civilného sporového poriadku, v odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh).

Podľa § 364 Civilného sporového poriadku, rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Podľa § 365 ods. 1 Civilného sporového poriadku, odvolanie možno odôvodniť len tým, že

- a) neboli splnené procesné podmienky,
- b) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces,
- c) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd,
- d) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
- e) súd prvej inštancie nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
- f) súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,
- g) zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú prípustné ďalšie prostriedky procesnej obrany alebo ďalšie prostriedky procesného útoku, ktoré neboli uplatnené, alebo
- h) rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

Podľa § 365 ods. 2 Civilného sporového poriadku, odvolanie proti rozhodnutiu vo veci samej možno odôvodniť aj tým, že právoplatné uznesenie súdu prvej inštancie, ktoré predchádzalo rozhodnutiu vo veci samej, má vadu uvedenú v odseku 1, ak táto vada mala vplyv na rozhodnutie vo veci samej.

Podľa § 365 ods. 3 Civilného sporového poriadku, odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Podľa § 366 Civilného sporového poriadku, prostriedky procesného útoku alebo prostriedky procesnej obrany, ktoré neboli uplatnené v konaní pred súdom prvej inštancie, možno v odvolaní použiť len vtedy, ak

- a) sa týkajú procesných podmienok,
- b) sa týkajú vylúčenia sudcu alebo nesprávneho obsadenia súdu,
- c) má byť nimi preukázané, že v konaní došlo k vadám, ktoré mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci alebo
- d) ich odvolateľ bez svojej viny nemohol uplatniť v konaní pred súdom prvej inštancie.

Podľa § 367 ods. 1 Civilného sporového poriadku, ak podá ten, kto je na to oprávnený, včas odvolanie, nenadobúda rozhodnutie právoplatnosť, dokiaľ o odvolaní právoplatne nerozhodne odvolací súd.

Podľa § 367 ods. 2 Civilného sporového poriadku, ak sa rozhodlo o niekoľkých právach so samostatným skutkovým základom alebo ak sa rozhodnutie týka niekoľkých subjektov a ide o samostatné spoločenstvo podľa § 76 a odvolanie sa výslovne vzťahuje len na niektoré práva alebo na niektoré subjekty, nie je právoplatnosť výroku, ktorý nie je napadnutý, odvolaním dotknutá. To neplatí, ak od rozhodnutia o napadnutom výroku závisí výrok, ktorý odvolaním nebol výslovne dotknutý, alebo ak určitý spôsob usporiadania vzťahu medzi stranami vyplýva z osobitného predpisu.

Podľa § 367 ods. 3 Civilného sporového poriadku, právoplatnosť ostatných výrokov nie je dotknutá ani vtedy, ak odvolanie smeruje len proti výroku o trovách konania, o príslušenstve pohľadávky, o jej splatnosti alebo o predbežnej vykonateľnosti.

Podľa § 368 Civilného sporového poriadku, osoba oprávnená podať odvolanie sa môže odvolania vzdať. Vzdať sa odvolania možno len voči súdu, a to až po vyhlásení rozhodnutia.

Podľa § 369 ods. 1 Civilného sporového poriadku, dokiaľ o odvolaní nebolo rozhodnuté, možno ho vziať späť. Ak odvolateľ vzal odvolanie späť, nemôže ho podať znova.

Podľa § 369 ods. 2 Civilného sporového poriadku, ak odvolateľ vezme odvolanie späť, právoplatnosť napadnutého rozhodnutia nastane, ako keby k podaniu odvolania nedošlo. Lehoty, ktoré majú plynúť od právoplatnosti napadnutého rozhodnutia, plynú v takom prípade od právoplatnosti uznesenia o zastavení odvolacieho konania.

Podľa § 369 ods. 3 Civilného sporového poriadku, ak sa odvolanie, o ktorom nebolo rozhodnuté, vzalo späť, odvolací súd odvolacie konanie zastaví.

Podľa § 369 ods. 4 Civilného sporového poriadku, ak sa odvolanie vzalo späť sčasti, použijú sa ustanovenia predchádzajúcich odsekov primerane.

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona; ak ide o rozhodnutie o výchove maloletých detí, návrh na súdny výkon rozhodnutia.