

Súd: Okresný súd Liptovský Mikuláš  
Spisová značka: 6C/126/2013  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5613210011  
Dátum vydania rozhodnutia: 23. 09. 2014  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Iveta Žišková  
ECLI: ECLI:SK:OSLM:2014:5613210011.4

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Liptovský Mikuláš, samosudkyňou JUDr. Ivetou Žiškovou, v právnej veci navrhovateľa TATRA SPC9, s. r. o., so sídlom 1. mája 1960/54, Liptovský Mikuláš, IČO: 44 544 871, zastúpeného advokátskou kanceláriou Geško, Hulín a partneri, s. r. o., so sídlom Velehradská 33, Bratislava, proti odporcom v 1. rade Y. O., O.. XX. XX. XXXX, V. G. U., X. XXXX, v 2. rade L. G., O.. XX. XX. XXXX, V. G. U., P. XXXX/XX, odporcovia v 1. a 2. rade zastúpení JUDr. Petrom Jančim, advokátom so sídlom Garbiarska 695, Liptovský Mikuláš, v konaní o zriadenie vecného bremena, takto

### rozhodol:

Návrh sa zamieťa.

Odporcom v 1. a 2. rade sa priznáva náhrada trov konania z titulu právneho zastúpenia 363,78 eur, ktoré je navrhovateľ povinný zaplatiť advokátovi JUDr. Petrovi Jančimu v lehote 3 dní od právoplatnosti rozsudku.

### odôvodnenie:

Písomným návrhom, doručeným súdu dňa 01. 10. 2013 navrhovateľ žiadal, aby súd zriadil vecné bremeno v jeho prospech ako vlastníka nehnuteľnosti - stavby nachádzajúcej sa v k. ú. G. Z. a to „F. V. C.“, postavenej na pozemku parcela č. XXXX/X a na pozemku parcela č. XXXX, spočívajúcej v práve prechodu a prejazdu cez príľahlý pozemok parcelné číslo XXXX/X, evidovaný na G. Č. XXXX Správou katastra Liptovský Mikuláš, M. Ú. G. Z. a to v rozsahu stanovenom geometrickým plánom č. XXXXXXXX-XX/XXXX zo dňa 28. 05. 2013, vyhotoveným spoločnosťou Realliptov, s. r. o. ako diel 1 o výmere 251 m<sup>2</sup> a diel 2 o výmere 238 m<sup>2</sup>. Takisto žiadal zriadiť vecné bremeno vo svoj prospech ako vlastníka nehnuteľnosti - stavby nachádzajúcej sa v k. ú. G. Z. a to „F. V. C.“, postavenej na pozemku parcela č. XXXX/X a na pozemku parcela č. XXXX, spočívajúcej v práve stavby v rozsahu v ktorom stavba zasahuje do pozemku parcela č. XXXX/X, evidovaného na G. Č. XXXX Správou katastra Liptovský Mikuláš, M. Ú. G. Z. v rozsahu stanovenom geometrickým plánom č. XXXXXXXX-XX/XXXX zo dňa 28. 05. 2013, vyhotoveným spoločnosťou Realliptov, s. r. o. ako diel 3 o výmere 88 m<sup>2</sup>.

Návrh odôvodnil tým, že, ako kupujúci, uzatvoril s Obcou G. Z., ako predávajúcim, dňa 08. 07. 2013 kúpnu zmluvu, predmetom ktorej bol prevod vlastníctva k nehnuteľnostiam nachádzajúcim sa v k. ú. G. Z., obec G. Z. a to „E. F. M. R.“ nachádzajúca sa na pozemku parcela č. XXXX/XX, „F. V. C.“ postavená na pozemku parcela č. XXXX/XX. Obe stavby sú súčasťou areálu R. X. G. Z., ktorého vlastníkom je jednak navrhovateľ, ako aj spoločnosť Tatra Development, s. r. o., IČO: 36 426 679, so sídlom v Liptovskom Mikuláši. F.G. V. C. sa sčasti nachádza na pozemku parcela č. XXXX/X a súčasne komunikácia, ktorá vedie k tejto budove, ako aj spevnená plocha pred touto budovou, sa nachádza na pozemku vo vlastníctve odporcov v 1. a 2. rade. Prístup k sociálnej budove je zabezpečený z pozemku vo vlastníctve odporcov v 1. a 2. rade. Tvrdil, že odporcovia v 1. a 2. rade si pozemok parcela č. XXXX/X oplotili a tým zmarili možnosť prístupu navrhovateľa ako aj jeho ubytovaných hostí k F. V. X, v ktorej

sa nachádzajú toalety, sprchy ako aj 2 toalety pre imobilných návštevníkov, 2 sprchovacie priestory pre imobilných návštevníkov a kútik na prebaľovanie pre matky s deťmi a tieto priestory sa nachádzajú v areáli Autokempingu, ktoré slúžia týmto potrebám. Bez existencie prístupu k tejto stavbe teda nie je možné zabezpečiť reálne fungovanie R. X. G. Z..

Odporcovia v 1. a 2. rade s návrhom nesúhlasili a tento žiadali zamietnuť. Uviedli, že pozemok KN-C parcela Č.. XXXX/X, M.. Ú.. G. Z., na územie ktorého presahuje aj stavba F. V. C. pôvodne oplotili, avšak na základe potreby sprístupnenia do F. V. C. plot v nevyhnutnom rozsahu a miere odstránili resp. upravili tak, aby bol zabezpečený prístup turistov a klientov R. G. Z. do tohto objektu, o čom mal navrhovateľ vedomosť. Namietali takisto skutočnosť, že navrhovateľ nie je vlastníkom stavby - F. V. C., nakoľko táto nie je stavbou zapísanou na príslušnom liste vlastníctva, hoci spĺňa podmienky zápisu do príslušnej evidencie nehnuteľností podľa katastrálneho zákona.

Vykonaným dokazovaním bolo preukázané, že odporcovia v 1. a 2. rade sú podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľností zapísaných na G. Č.. XXXX, k. ú. G. Z., parcela W.-M. Č.. XXXX/X - orná pôda o výmere 3827 m<sup>2</sup> a to každý z nich v podiele 1-ice. Odporcovia v 1. a 2. rade tieto nehnuteľnosti v minulosti predali spoločnosti Tatra Development, s. r. o. Kúpna zmluva medzi Tatra Development, s. r. o. a odporcami v 1. a 2. rade bola uzavretá dňa 08. 12. 2008, pričom odporcovia v 1. a 2. rade listom zo dňa 12. 10. 2011 od zmluvy odstúpili z dôvodu, že kupujúci (Tatra Development, s. r. o.) v lehote dojednanej v zmluve im nezaplatil druhú časť kúpnej ceny vo výške 11 miliónov Sk. Tatra Development, s. r. o. sa v konaní vedenom na tunajšom súde pod sp. zn. 8C/137/2012 domáhala určenia neplatnosti odstúpenia od kúpnej zmluvy, pričom rozsudkom Okresného súdu Liptovský Mikuláš 8C/137/2012-170 zo dňa 02. 10. 2013 v spojení s rozsudkom Krajského súdu v Žiline 9Co/117/2014-212 zo dňa 24. 04. 2014 bol návrh zamietnutý (rozsudok nadobudol právoplatnosť dňom 09. 06. 2014). Tatra Development, s. r. o. dňa 30. 07. 2012 podala návrh na vklad vlastníckeho práva na základe kúpnej zmluvy uzavretej s Y. O. R. L.Á. G. dňa 08. 12. 2008, ale Správa katastra Liptovský Mikuláš konanie o vklade do katastra nehnuteľností prerušila. Po nadobudnutí právoplatnosti rozsudku v konaní vedenom na tunajšom súde pod sp. zn. 8C/137/2012, Okresný úrad Liptovský Mikuláš, katastrálny odbor, rozhodnutím č. V 2307/2012 zo dňa 25. 07. 2014 konanie o návrhu Tatra Development, s. r. o. na vklad do katastra nehnuteľností zastavil - proti tomuto uzneseniu však Tatra Development, s. r. o. podala odvolanie, v dôsledku čoho katastrálne konanie doteraz nie je skončené.

Vzhľadom na vyššie uvedené zistenia nesporne odporcovia v 1. a 2. rade sú podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľností E-KN parcela č. XXXX/X - orná pôda o výmere 3 827 m<sup>2</sup>, zapísaných na G. Č.. XXXX, M.. Ú.. G. Z. (§ 133 ods. 2 Občianskeho zákonníka).

Navrhovateľ predložil kúpnu zmluvu, ktorú uzavrel dňa 08. 07. 2013, ako kupujúci, s D. G. Z.E.O., ako predávajúcim, predmetom ktorej bol okrem iného aj predaj nehnuteľností nachádzajúcich sa v kat. území G. Z. R. Z. F. V. C., postavená na pozemku XXXX/XX, zakreslená na technickom nákrese č. 44552467-20/2010, vypracovanou Ing. Soňou Rášovou. Z technického nákrešu, ktorý tvoril súčasť tejto kúpnej zmluvy však vyplýva, že F. V. C. stojí nielen na parcele Č.. XXXX/XX, ale aj na susednej parcele č. XXXX/X, ktorá je vo vlastníctve odporcov. Medzi účastníkmi bolo nesporné, že F. V. C. je stavbou, ktorá má charakter nehnuteľnosti a má byť predmetom evidencie v katastri nehnuteľností. Vlastnícke právo navrhovateľa k stavbe F. V. C. však doteraz nebolo zapísané na list vlastníctva čo navrhovateľ odôvodňoval tým, že nemohol predložiť osvedčenie o tom, že má právo stavby, t. j., že má vysporiadaný pozemok. Navrhovateľ nespochybnil, že stavba „F. V. C.“ bola postavená bez stavebného povolenia Obcou G. Z. a nakoľko táto stavba čiastočne stojí na pozemku, ktorý nevlastní navrhovateľ a nevlastnila ho ani Obec G. Z., nedošlo k zapísaniu stavby do katastra nehnuteľností a neprebehla doteraz ani kolaudácia tejto stavby. Navrhovateľ takisto tvrdil, že stavbu kúpil ako rozostavanú a po uzavretí kúpnej zmluvy túto dokončil. Medzi účastníkmi bolo takisto nesporné, že na pozemku patriacom odporcom stojí nielen časť stavby F. V. C., ale sú na ňom vybudované aj spevnené plochy. Takisto bolo nesporné, že vstup do objektu F. V. C. je situovaný na tej časti stavby, ktorá stojí na pozemku patriacom odporcom. Z toho dôvodu je aj prístup k F. V. riešený po pozemku patriacom odporcom.

Nakoľko medzi účastníkmi bola nesporné, že stavba F. V. C. stojí čiastočne na pozemku patriacom odporcom, že vchod do objektu je situovaný v tej časti stavby, ktorá stojí na pozemku odporcov, že na pozemku patriacom odporcom je vybudovaná spevnená plocha slúžiaca pre účely F. V. C., ako aj to, že prístup k budove je riešený po pozemku odporcov, súd nepovažoval za potrebné vykonať navrhnutý

dôkaz a to ohliadku na mieste samom. Ohliadkou by totiž neboli zistené žiadne nové skutočnosti a ani by neboli odstránené ani žiadne rozpory v tvrdeniach účastníkov. Navyše, situácia v prírode bola zadokumentovaná fotografiami založenými v spise tunajšieho súdu 8C/137/2012 (č. I. 107 - 108).

Z listinných dôkazov je zrejmé, že stavba F. V. C. čiastočne stojí na parcele Č.. XXXX M.. Ú.. G. Z., ale vlastníctvo parcely Č.. XXXX nebolo predmetom tohto konania. V súčasnom období sú na G. Č.. XXXX, M.. Ú.. G. Z. zapísané parcely registra „C“ a to pod č. XXXX/X - zastavané plochy a nádvoria vo výmere 3 466 m<sup>2</sup>, pod č. XXXX/XXX - zastavané plochy a nádvoria vo výmere 709 m<sup>2</sup> a pod číslom XXXX/XXX - zastavané plochy a nádvoria vo výmere 11 221 m<sup>2</sup>. Vlastníkom týchto nehnuteľností je v celosti Tatra Development, s. r. o., so sídlom v Liptovskom Mikuláš, pričom štatutárne orgány a konatelia tejto spoločnosti a navrhovateľa sú totožné.

Súd nevykonával ani ďalší dôkaz a to znalecké dokazovanie navrhnuté právny zástupcom navrhovateľa, na zistenie „stupňa rozostavania stavby predtým, ako tieto nehnuteľnosti zakúpil navrhovateľ“. Vzhľadom na predmet konania by bol takýto dôkaz nadbytočný a nebol by spôsobilý zvrátiť výsledok tohto konania. V konaní nebolo spochybnené tvrdenie navrhovateľa, že objekt F. V. C. nadobudol kúpnu zmluvou uzavretou dňa 08. 07. 2013 s Obcou G. Z. ani to, že uvedená stavba bola postavená bez stavebného povolenia Obcou Z.. Medzi účastníkmi síce bolo sporné, či navrhovateľ touto zmluvou kúpil rozostavaný objekt (tvrdenie navrhovateľa), alebo dokončenú stavbu (tvrdenie odporcov), ale táto otázka nie je v konaní právne významná. Kúpnu zmluvou totiž síce nastali obligačno-právne účinky, ale nakoľko nebol povolený vklad vlastníckeho práva k nehnuteľnosti F. V. C., nenastali vecno-právne účinky tejto zmluvy.

Podľa § 151n ods. 1 Občianskeho zákonníka (ďalej len „Obč. zák.“), vecné bremená obmedzujú vlastníka nehnuteľnej veci v prospech niekoho iného tak, že je povinný niečo trpieť, niečoho sa zdržať alebo niečo konať. Práva zodpovedajúce vecným bremenám sú spojené buď s vlastníctvom určitej nehnuteľnosti, alebo patria určitej osobe.

Podľa § 151o ods. 3 Obč. zák., ak nie je vlastníkom 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.

Navrhovateľ sa domáhal zriadenia vecného bremena práva prechodu a prejazdu cez pozemok patriaci odporcom čo odôvodňoval tým, že v súčasnom období na pozemku odporcov je vybudovaná príjazdová cesta k objektu F. V. C., pričom vstup do tohto objektu je situovaný z pozemku odporcov.

Z vyššie uvedených dôvodov a vykonaných dôkazov vyplýva, že navrhovateľ nie je vlastníkom pozemku, na ktorom stavba stojí. Časť tejto stavby je však postavená na pozemku patriacom spoločnosti Tatra Development, s. r. o. Liptovský Mikuláš, IČO: 36 426 679, teda obchodnej spoločnosti, ktorá má tých istých štatutárnych zástupcov a spoločníkov, ako navrhovateľ. Navrhovateľ teda má prístup k stavbe, ktorú nadobudol kúpnu zmluvou od Obce G.. Z. po pozemku, ktorý je oprávnený užívať. Nie je pritom vôbec právne významné, či vstup do budovy v súčasnom období je situovaný z pozemku patriacom odporcovi. Je vecou navrhovateľa, aby stavebnotechnickými úpravami objektu, ktorý získal kúpnu zmluvou, dosiahol taký stav, aby do budovy mohol vstupovať po pozemku, ktorý je oprávnený užívať. Nakoľko navrhovateľ má možnosť zabezpečiť si prístup k stavbe F. V. C. inak, nie je splnený základný predpoklad stanovený v § 151o ods. 3 Obč. zák. pre zriadenie vecného bremena. Navyše, navrhovateľ nepreukázal ani vecnú aktívnu legitimáciu, nakoľko objekt F. V. C. je nepochybne stavbou, ktorá má charakter nehnuteľnosti a má byť predmetom evidencie v katastri nehnuteľností, ale doteraz navrhovateľ nie je v katastri nehnuteľností zapísaný ako vlastník tohto objektu.

Podľa § 135c Obč. zák.,

(1) Ak niekto zriadi stavbu na cudzom pozemku, hoci na to nemá právo, môže súd na návrh vlastníka pozemku rozhodnúť, že stavbu treba odstrániť na náklady toho, kto stavbu zriadil (ďalej len "vlastník stavby").

(2) Pokiaľ by odstránenie stavby nebolo účelné, prikáže ju súd za náhradu do vlastníctva vlastníkovi pozemku, pokiaľ s tým vlastníkom pozemku súhlasí.

(3) 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.

Zákon teda upravuje tri spôsoby vyrovnania vzťahov medzi stavebníkom a vlastníkom pozemku. Všetky tieto spôsoby sú však viazané na návrh vlastníka pozemku, ktorý má v tomto prípade výlučnú aktívnu legitímáciu. Táto legitímácia neprislúcha stavebníkovi ani v prípade, ak by sa chcel domôcť vyrovnania vzájomných vzťahov podľa odseku 3. Pokiaľ sa preto navrhovateľ domáhal zriadenia vecného bremena stavby, nepreukázal vecnú aktívnu legitímáciu, nakoľko takýto návrh by v zmysle citovanej právnej úpravy mohol podať iba vlastník pozemku - teda odporcovia a nie navrhovateľ. Odporcovia však nielen že nesúhlasili so zriadením vecného bremena práva stavby, ale vôbec nesúhlasia s tým, aby stavba stála na ich pozemku, čo vyplýva zo zistenia, že podali žiadosť na stavebný úrad o odstránenie tejto stavby.

Vzhľadom na zistené skutočnosti potom návrh navrhovateľa nie je dôvodný ani v časti, pokiaľ sa domáhal zriadenia vecného bremena práva prechodu a prejazdu cez pozemok odporcov a ani v časti, pokiaľ sa domáhal zriadenia vecného bremena stavby. Súd preto návrhu zamietol v celom rozsahu.

Odporcovia mali v konaní plný úspech, pričom v zmysle § 151 ods. 1 si uplatnili náhradu trov, ktoré im vznikli v súvislosti s právnym zastúpením vo výške 363,78 eur. Preskúmaním súd zistil, že vyčíslená náhrada trov právneho zastúpenia je v súlade s vyhláškou č. 656/2004 Z. z. o odmenách a náhradách advokátov za poskytovanie právnych služieb (ďalej len „vyhláška“). Vzhľadom na predmet konania, základná sadzba tarifnej odmeny za jeden úkon právnej služby v zmysle § 11 ods. 1 písm. a/ vyhlášky predstavuje 61,87 eur. Táto odmena patrí advokátovi za prevzatie a prípravu zastúpenia vrátane prvej porady s odporkyňou v 1. rade dňa 19. 02. 2014 a odporcom v 2. rade takisto dňa 19. 02. 2014. Nakoľko advokát zastupoval po prevzatí zastúpenia obidvoch odporcov, v súlade s § 13 ods. 2 vyhlášky sa základná sadzba tarifnej odmeny znižuje o 50 %, a potom za úkon - písomné vyjadrenie vo veci zo dňa 26. 02. 2014, vypracované na základe výzvy súdu, patrí advokátovi odmena 61,87 eur. Dňa 18. 03. 2014 sa právny zástupca odporcov zúčastnil nariadeného pojednávania, ktoré však bolo odročené bez prejednávania veci, a potom za tento úkon patrí advokátovi odmena vo výške 1-iny základnej sadzby, čo je 15,47 eur. Odmena vo výške 61,87 eur patrí advokátovi za účasť na pojednávaní dňa 23. 09. 2014. Podľa § 16 ods. 3 vyhlášky za každý z úkonov právnej služby patrí advokátovi náhrada výdavkov na miestne telekomunikačné výdavky a miestne prepravné (paušálna náhrada) po 8,04 eur - za 5 úkonov právnej služby paušálna náhrada je 40,20 eur. Spolu advokátovi patrí odmena a náhrady vo výške 303,15 eur. Nakoľko právny zástupca odporcov je platiteľom DPH, táto suma sa podľa § 18 ods. 3 vyhlášky zvyšuje o DPH 20 %, t. j. o 60,63 eur, na sumu 363,78 eur. Vzhľadom na výsledok konania preto súd zaviazal navrhovateľa na náhradu trov vzniknutých v konaní odporcom v 1. a 2. rade vo výške 363,78 eur. Podľa § 149 ods. 1 O. s. p. priznanú náhradu trov je navrhovateľ povinný zaplatiť advokátovi a to v lehote 3 dní od právoplatnosti rozsudku (§ 160 ods. 1 O. s. p.).

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia prostredníctvom tunajšieho súdu na Krajský súd v Žiline v troch vyhotoveniach.

Podľa § 205 ods. 1 O. s. p., v odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach (ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sleduje, dátum, podpis) 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, ktorým bolo rozhodnuté vo veci samej, možno odôvodniť len tým, že:

- a) v konaní došlo k vadám uvedeným v § 221 ods. 1,
- b) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
- c) súd prvého stupňa neúplne zistil skutkový stav veci, pretože nevykonával 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 neobstoí, pretože sú tu ďalšie skutočnosti alebo iné dôkazy, ktoré doteraz neboli uplatnené (§ 205a),
- f) rozhodnutie súdu prvého stupňa vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

Podľa § 205 ods. 3 O. s. p. rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda a dôvody odolania môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na odvolanie.

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa zákona č. 233/1995 Z. z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti v znení neskorších predpisov.