

Súd: Krajský súd Žilina  
Spisová značka: 10Co/876/2014  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5613210011  
Dátum vydania rozhodnutia: 15. 07. 2015  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Róbert Urban  
ECLI: ECLI:SK:KSZA:2015:5613210011.1

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Žiline, ako súd odvolací, v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Róberta Urbana a sudcov JUDr. Amálie Paulerovej a JUDr. Erika Vargu, v právnej veci navrhovateľa MARA Holiday Resort, s.r.o., so sídlom Bratislava, Moyzesova 6, IČO: 44 544 871, právne zastúpeného advokátskou kanceláriou Geško, Hulín a partneri, s.r.o., so sídlom Bratislava, Velehradská 33, proti odporcom 1/ Y. O., nar. XX.X.XXXX, bytom G. U., X. XXXX, 2/ L. G., nar. XX.X.XXXX, bytom G. U., P. XXXX/XX, obaja právne zastúpení advokátom JUDr. Petrom Jančim, so sídlom G. U., T. XXX, o zriadenie vecného bremena, na základe odvolania navrhovateľa proti rozsudku Okresného súdu Liptovský Mikuláš č. k. 6C/126/2013-103 zo dňa 23. septembra 2014 takto

### rozhodol:

Rozsudok okresného súdu p o t v r d z u j e .

Navrhovateľ je p o v i n n ý titulom náhrady trov odvolacieho konania, predstavujúcich trovy právneho zastúpenia, zaplatiť odporcom spoločne a nerozdielne sumu 83,89 eur na účet ich právneho zástupcu JUDr. Petra Jančiho.

### o d ō v o d n e n i e :

Napadnutým rozsudkom okresný súd zamietol návrh navrhovateľa, ktorý v celom rozsahu vyhodnotil ako nedôvodný. Vychádzal z toho, že je nesporné, že stavba Sociálnej budovy I stojí čiastočne aj na pozemku patriacom odporcom a vchod do budovy je situovaný práve z tejto časti; na pozemku odporcov je vybudovaná i spevnená plocha slúžiaca pre účely danej budovy a prístup k budove je tiež riešený po pozemku odporcov. Z daného titulu nepovažoval za potrebné vykonať ohliadku na mieste samom; navyše „situácia v prírode“ bola zdokumentovaná fotografiami v pripojenom spise (sp. zn. tamojšieho súdu 8C/137/2012). Rovnako nevykonan ďalší navrhnutý dôkaz - znalecké dokazovanie na zistenie „stupňa rozostavanosti stavby pred tým, ako tieto nehnuteľnosti zakúpil navrhovateľ“. Vzhľadom na predmet konania by totiž bol takýto dôkaz nadbytočný a nebol by spôsobilý zvrátiť výsledok konania. Okresný súd zdôraznil, že kúpnu zmluvou ohľadne Sociálnej budovy I uzavretou medzi obcou Liptovský Trnovec a navrhovateľom síce nastali obligačno-právne účinky, ale nastali účinky vecno-právne, keďže nebol povolený vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľnosti.

Dotknutá stavba stojí čiastočne i na pozemku spoločnosti Tatra Development, s. r. o., ktorá má tých istých spoločníkov a štatutárov ako navrhovateľ. Navrhovateľ teda má (iný) prístup k stavbe a nie je právne významné, či vstup do budovy je aktuálne situovaný z pozemku odporcov. Okresný súd vyslovil, že je vecou navrhovateľa stavebno-technickými úpravami objektu dosiahnuť stav, aby do budovy vstupoval po pozemku, ktorý je oprávnený užívať. Nadväzne nie je splnený základný predpoklad v zmysle § 151o ods. 3 Obč. zák. pre zriadenie vecného bremena v prospech navrhovateľa. Navyše, navrhovateľ nemá ani aktívnu vecnú legitímáciu na takýto návrh, lebo (ako je uvedené už vyššie) nie je vlastníkom stavby

Sociálna budova I. Okresný súd pritom konštatoval, že ide o stavbu, ktorá má charakter nehnuteľnosti a má byť predmetom evidencie nehnuteľností.

Uvedené konštatovanie bolo rozhodujúce tiež pre posúdenie ďalšieho čiastkového nároku - nároku podľa § 135c Obč. zák. Okresný súd uzavrel, že aktívnu legitimáciu na (všetky) tri spôsoby vyrovnania medzi stavebníkom stavby na cudzom pozemku a vlastníkom (tohto) pozemku prináleží výlučne vlastníkovi pozemku. Dodal, že odporcovia žiadny takýto návrh nielen nepodali, ale vôbec nesúhlasia s tým, aby stavba stála na ich pozemku.

O trovách konania rozhodol okresný súd tak, že v spore úspešným odporcom priznal ich náhradu vo výške 363,78 eur, ktorú sumu konkrétne zdôvodnil vymedzením jednotlivých úkonov právnej služby, poskytnutých odporcom ich právnym zástupcom, vrátane právnej kvalifikácie týchto úkonov.

Proti tomuto rozsudku v zákonom stanovenej lehote podal odvolanie navrhovateľ, ktorý sa domáhal jeho zrušenia a vrátenia veci na ďalšie konanie. Tvrdil, že stavbu Sociálnej budovy I kúpil ako rozostavanú v takom štádiu, že sa podľa katastrálneho zákona neevidovala v katastri nehnuteľností, resp. sa nezapisovali vlastnícke vzťahy k nej; práve z tohto dôvodu navrhoval v priebehu konania znalecké dokazovanie ohľadne stupňa rozostavania predmetnej stavby. Vlastníctvo k danej budove teda nadobudol uzavretím kúpnej zmluvy dňa 8.7.2013, a preto je aktívne legitimovaný na podanie návrhu o zriadenie vecného bremena v zmysle § 151o ods. 3 Obč. zák.

V súvislosti so záverom okresného súdu o možnosti iného prístupu/vstupu do Sociálnej budovy I poukazoval odvolateľ na to, že návštevníci autocampingu nachádzajúci sa na pozemkoch parc. č. 1500/2 a 1499/2 by museli aj tak prechádzať cez pozemok odporcov. Obdobne bez zriadenia vecného bremena by nebolo možné užívať ani stavbu komunikácie a inžinierskych sietí, ktoré taktiež prechádzajú pozemkom odporcov. V tomto smere namietal i nepresvedčivosť napadnutého rozsudku.

Navrhovateľ rovnako nesúhlasil so záverom o nedostatku vecnej legitimácie v zmysle § 135c Obč. zák., keď podľa jeho tretieho odseku môže návrh podať i vlastník stavby na cudzom pozemku. Dodal, že má záujem na usporiadaní vzťahov s odporcami. V danej spojitosti poukázal na miestne šetrenie stavebného úradu a jeho odporúčenie na podanie žiadosti na dodatočné povolenie stavby.

Navrhovatelia žiadali napadnutý rozsudok potvrdiť. Súhlasili so záverom okresného súdu o nedostatku aktívnej vecnej legitimácie na strane navrhovateľa, keďže stavba Sociálnej budovy I je svojim charakterom nehnuteľnosťou, ktorá má byť evidovaná v katastri nehnuteľností. Navrhovateľ však ako jej vlastník zapísaný nie je.

Doplnili, že zriadenie vecného bremena je vážnym zásahom do práv vlastníkov pozemkov. Preto aj v zmysle ustálenej judikatúry nemôže byť významné, že prístup cez cudzí pozemok je pre osobu oprávnenú z vecného bremena výhodnejší alebo pohodlnejší.

Krajský súd, ako súd odvolací, vec preskúmal v rozsahu vymedzenom ustanovením § 212 ods. 1 O.s.p. a bez nariadenia pojednávania (§ 214 ods. 2 za súčasnej aplikácie § 156 ods. 3 O.s.p.) napadnutý rozsudok potvrdil ako vecne správny podľa § 219 ods. 1 O.s.p.

Vzhľadom na viazanosť súdu návrhom a skutkové vymedzenie uplatňovaných nárokov navrhovateľom je v súdnej veci rozhodujúcou skutočnosťou ustálenie, či navrhovateľ (resp. jeho právny predchodca TATRA SPC9, s.r.o. - od 14.11.2014 došlo k zmenám v označenej obchodnej spoločnosti; ďalej len navrhovateľ) nadobudol vlastnícke právo k stavbe Sociálna budova I. Pre vyriešenie dotknutej otázky je podstatným, či predmetná stavba v čase uzavretia kúpnej zmluvy medzi obcou Liptovský Trnovec a navrhovateľom bola nehnuteľnosťou, ktorá je/má byť evidovaná v katastri nehnuteľností.

Je nesporné, že ide o stavbu spojenú so zemou pevným základom. Navrhovateľ však tvrdil (na čom zotrval i v odvolaní), že išlo o stavbu rozostavanú, ktorá sa v danom čase - vzhľadom na stupeň

rozostavanosti - do katastra nehnuteľnosti nezapisovala. Krajský súd, zhodne s okresným súdom, konštatuje, že dotknuté tvrdenie preukázané nebolo.

Prioritne zo samotnej kúpnej zmluvy z 8.7.2013 nevyplýva (ani len hypoteticky), že by vo vzťahu k Sociálnej budove I malo ísť o stavbu nedokončenú, resp. rozostavanú. Naopak, tak z obsahu bezprostredného textu zmluvy, ako i prílohy týkajúcej sa „drobného hmotného materiálu ATC“ je zrejmé, že išlo o dokončenú stavbu, ktorá už aj bola užívaná na stanovený účel. Napokon, čl. II bod 4. zmluvy ani nehovorí o stavbách/stavbe nezapisovanej do katastra nehnuteľností, ale „len“ o nehnuteľnostiach, ktoré „nemajú založené listy vlastníctva“. Nielen z bezprostredného gramatického výkladu citovaného textu, ale i z celkového kontextu kúpnej zmluvy rozhodne nemožno vyvodiť záver o predmete kúpy vo forme rozostavanej Sociálnej budovy I; naopak použitá formulácia svedčí skôr o tom, že dotknuté nehnuteľnosti by mali byť zapísané v katastri nehnuteľností (mali by byť založené listy vlastníctva k nim), ale v skutočnosti evidované nie sú.

Dokazovanie navrhované navrhovateľom - znalecké dokazovanie „stupňa rozostavanosti stavby pred tým, ako tieto nehnuteľnosti zakúpil navrhovateľ“ - nebolo spôsobilé preukázať opačný záver. Samotný navrhovateľ totiž výslovne tvrdil, že stavbu dokončil a táto už v čase podania posudzovaného návrhu bola/je používaná na určený účel. Znalec by preto nemohol vyhodnotením bezprostredného (dnes, resp. v čase navrhnutia dôkazu existujúceho) reálneho stavu „rozostavanosti“ ustáliť zo stavebnotechnického hľadiska, či ide o taký stupeň rozostavanosti, „že už z predloženého znaleckého posudku je zrejmé stavebnotechnické a funkčné usporiadanie jej prvého nadzemného podlažia“ (§ 3 ods. 15 zákona č. 162/1995 Z.z.).

Rovnako obhliadka na mieste samom za stavu dokončenia stavby (a jej užívania na stanovený účel) by nemohla priniesť konkrétny skutkový záver o rozostavanosti stavby v čase kúpnej zmluvy medzi obcou Liptovský Trnovec a navrhovateľom. Iné dokazovanie v tomto smere navrhovateľ nenavrhol. Následne ani z hľadiska rozsahu dokazovania (posúdenia návrhov na vykonanie/doplnenie dokazovania) nemožno konštatovať porušenie procesných práv navrhovateľa.

Z konštatovaného vyplýva, že Sociálna budova I je nehnuteľnosťou, ktorá musí (musela aj v čase uzavretia predmetnej kúpnej zmluvy) byť evidovaná v katastri nehnuteľností, z ktorého titulu vo vzťahu k nadobudnutiu vlastníckeho práva k nej je nevyhnutné vykonanie zápisu do katastra nehnuteľností (§ 133 ods. 2 Obč. zák.). Medzi účastníkmi je pritom nesporné, že navrhovateľ ako vlastník dotknutej nehnuteľnosti evidovaný/zapísaný nie je. Nadväzne nemá aktívnu legitimáciu na uplatňovanie nárokov v zmysle § 151n a § 151o Obč. zák. (zriadenie vecného bremena v práve prechodu a prejazdu cez príľahlý pozemok odporcov); osobitne, ak tieto oprávnenia vymedzuje ako oprávnenia vlastníka nehnuteľnosti - stavby Sociálna budova I.

Nad bezprostredne nevyhnutný rámec krajský súd dodáva, že náležitým je i záver okresného súdu, že navrhovateľ vstup do Sociálnej budovy I môže riešiť/zriadiť z nehnuteľnosti, ku ktorej má oprávnenie vstupu. Namiesto je v tejto spojitosti i argumentácia odporcov, že prípadné náklady súvisiace so stavebnými úpravami nie sú dôvodom na zaťaženie vlastníka iných nehnuteľností (v tomto prípade práve odporcov) vecným bremenom prechodu a prejazdu. Navrhovateľ pritom ani konkrétne netvrdil (nie to ešte preukázal), že dotknuté stavebné úpravy by boli neprimerane (predovšetkým finančne) náročné. Pokiaľ v odvolaní poukazuje na stavby komunikácií a predovšetkým inžinierskych sietí, ide o nové skutkové tvrdenie, ktoré nebolo v konaní pred súdom prvého stupňa tvrdené/uplatnené. Preto v zmysle § 205a O.s.p. sa jedná o neprípustnú novú skutočnosť a odvolací súd (by) na ňu neprihliadal.

Záver o neexistencii vlastníctva navrhovateľa k stavbe Sociálna budova I je zásadný i z hľadiska druhého čiastkového nároku - nároku podľa § 135c Obč. zák. Hoci je dôvodnou odvolacia námietka, že aktívne legitimovaný v zmysle tretieho odseku dotknutého zákonného ustanovenia (citovaného v napadnutom rozsudku) je aj vlastník stavby postavenej na cudzom pozemku, uvedené nemení nič na závere, že v konkrétnostiach súdnej veci navrhovateľova (bezprostredná) aktívna legitimácia nie je daná, lebo nie je vlastníkom predmetnej stavby.

Pre úplnosť odvolací súd dopĺňa, že za aktuálneho stavu „celej záležitosti“ právna pozícia navrhovateľa nie je jednoduchá. V nemalej miere však zodpovednosť za uvedené nesie sám. Odporcovia svoj pozemok navrhovateľovi totiž už v minulosti predali, ale pre neplnenie jeho povinnosti zaplatiť kúpnu cenu, od predmetnej kúpnej zmluvy platne odstúpili.

Nenáležitou je odvolacia námietka o nedostatočnej presvedčivosti/preskúmateľnosti napadnutého rozhodnutia. Nie je porušením základného práva na súdnu a inú právnu ochranu, ak súd nerozhodne podľa predstáv účastníka; vrátane predstáv o obsahu odôvodnia. Intenzitu zásahu spôsobilú privodiť porušenie ústavných/základných práv dosahuje len odôvodnenie, ktoré neuvádza žiadnu argumentáciu, prípadne také, ktorého dôvody sú zjavné protirečivé alebo popierajú pravidlá formálnej a právnej logiky alebo ak sú tieto dôvody zjavne jednostranné a v extrémnom rozpore s princípmi spravodlivosti (bližšie napr. I. ÚS 344/10, III. ÚS 305/08).

Odôvodnenie napadnutého rozhodnutia takúto charakteristiku jednoznačne nespĺňa. Obsahuje totiž všetky podstatné dôvody (jednotlivé skutkové a právne východiská, úvahy a závery), ktoré viedli okresný súd k zamietnutiu návrhu.

Nakoľko odvolacie dôvody navrhovateľa boli neopodstatnené a neboli zistené ani nedostatky v postupe okresného súdu, na ktoré odvolací súd prihliada z úradnej povinnosti (§ 212 ods. 3 O.s.p.), potvrdil napadnutý rozsudok v meritórnej časti ako vecne správny.

Odvolací súd ako vecne správny potvrdil aj od rozhodnutia vo veci samej závislý výrok o trovách prvostupňového konania. Okresný súd náležite v danej otázke aplikoval zásadu úspechu v spore i návrhový charakter rozhodovania o náhrade trov. Odvolateľ východiská a závery týkajúce sa (najmä) výšky náhrady trov vôbec nespochyboval, t.j. neuviedol žiadne okolnosti, ktoré by mohli ovplyvniť správnosť predmetného výroku. Rovnako v danej časti rozhodovania pritom platí viazanosť odvolacieho súdu konkrétnymi odvolacími dôvodmi vymedzenými odvolateľom (§ 212 ods. 1 v spojení s § 205 ods. 3 O.s.p.).

O trovách odvolacieho konania rozhodol krajský súd tak, že uložil navrhovateľovi povinnosť zaplatiť titulom ich náhrady odporcom spoločne a nerozdielne sumu 83,89 eur. V odvolacom konaní boli totiž odporcovia úspešní (odvolaniu protistrany nebolo - vôbec - vyhovené), a preto podľa § 142 ods. 1 v spojení s § 224 ods. 1 O.s.p. majú právo na náhradu účelne vynaložených trov. Tieto predstavujú odmenu za jeden úkon právnej služby - vyjadrenie k meritórnemu odvolaniu (§ 13a ods. 1 písm. c/ vyhl. č. 655/2004 Z.z.).

Predmetom (aj) odvolacieho konania bolo zriadenie vecného bremena, čo pri zohľadnení návrhového charakteru procesného nároku na náhradu trov konania (vrátane rozsahu uplatňovaného odporcami) zodpovedá v zmysle § 11 ods. 1 písm. a/ vyhl. č. 655/2004 Z.z. základnej tarifnej sadzbe odmeny 61,87 eur. Popri odmene má advokát nárok na tzv. režijný paušál (§ 16 ods. 3 vyhl. č. 655/2004 Z.z.); v roku 2014, kedy bolo podané vyjadrenie k odvolaniu, išlo o sumu 8,04 eur. Súčet dotknutých súm sa zvyšuje o daň z pridanej hodnoty (§ 18 ods. 3 vyhl. č. 655/2004 Z.z.), čo celkom činí 83,89 eur (61,87 + 8,04 + 13,98). Keďže právne zastúpenie odporcov pretrvávalo aj v odvolacom konaní, taktiež túto čiastku je navrhovateľ povinný zaplatiť na účet ich právneho zástupcu.

Toto rozhodnutie odvolacieho súdu bolo prijaté hlasovaním v pomere hlasov 3:0.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku odvolanie **n i e j e** prípustné.