

Súd: Okresný súd Prešov
Spisová značka: 12C/432/2012
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8112242178
Dátum vydania rozhodnutia: 27. 10. 2015
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Alena Paveleková
ECLI: ECLI:SK:OSPO:2015:8112242178.11

Rozhodnutie

Okresný súd Prešov v právnej veci žalobcov: 1/ U. O., nar. XX.XX.XXXX, bytom T., Q. XX/A, 2/ E. F., nar. XX.XX.XXXX, bytom T., Q. XX/A, 3/ R. Z., nar. XX.X.XXXX, Q. XX/A, XXX XX T., 4/ Y. Z., nar. XX.XX.XXXX, Q. XX/A, XXX XX T., všetci zastúpení JUDr. Michalom Kačúrom, advokátom so sídlom v Prešove, Jarkova 73 proti žalovaným: 1/ CLJ REÁL s.r.o., so sídlom Tatranská 32/A, Prešov, IČO: 36505978, 2/ GAMA REÁL s.r.o., so sídlom Tatranská 32/A, Prešov, IČO: 36468851, obaja zastúpení JUDr. Ladislavom Lukáčom advokátom so sídlom v Prešove, Hlavná 19, o zriadenie vecného bremena spočívajúceho v práve cesty cez príľahlý pozemok, takto

rozhodol:

žalobu **z a m i e t a**,

o trovách konania **r o z h o d n e** samostatným uznesením po právoplatnosti rozhodnutia vo veci samej.

o d ô v o d n e n i e :

Žalobou doručenou tunajšiemu súdu dňa 11.12.2012 sa žalobcovia (pôvodne žalobcovia v 1. a 2.rade) domáhali v zmysle zmeny žalobného návrhu pripustenej uznesením zo dňa 22.10.2013 (č.l.sp. 90) zriadenia vecného bremena v prospech žalobcov v 1., 2., 3. a 4. rade, vlastníkov nehnuteľnosti a to stavby súpisné č. XXXX, stojacej na pozemku parcela registra C KN č. XXX - zastavané plochy a na dvoria o výmere 186 m² a pozemku parcela registra C KN č. XXX - zastavané plochy a na dvore o výmere 107 m², zapísané na LV č. XXX, katastrálne územie T., spočívajúce v práve prechodu žalobcov pešo cez príľahlé pozemky žalovaných v 1. a 2. rade, k verejnej komunikácii ulici Q. Č.. XX, T., a to cez parcely registra C KN č. XXX/X - zastavané plochy a nádvoria o výmere 153 m², zapísanej na LV č. XXXX, katastrálne územie T. vo vlastníctve žalovaného v 2.rade GAMA REÁL, s.r.o., Tatranská 32/A, Prešov, IČO: 36468851 a cez pozemok parcely registra CK N č. XXX/X - zastavané plochy a dvoria o výmere 216 m², zapísanej na LV č. XXXX, katastrálne územie T. vo vlastníctve žalovaného 1. rade CLJ REÁL, s.r.o., Tatranská 32/A, IČO: 36505978, v šírke 2,35 m a dĺžke podľa geometrického plánu č. XXXXXXXX/XX - XX zo dňa 16.3.2009 vyhotoveného Progres GEO, s.r.o., Masarykova č. 16, Prešov úradne overeného správou katastra Prešov dňa 26. 3. 2009 pod č. 368 /09, a náhrady trov konania.

Žalovaní v 1. a 2. rade sa k žalobnému návrhu vyjadrili a poukázali na to, že tvrdenia uvádzané žalobcami v žalobe sú účelové, nepravdivé, nezodpovedajúce skutočnosti poukázali na to, že žalobcovia sú spoluvlastníkmi pozemkov parcely č. XXX - zastavané plochy a nádvoria a parcely č. XXX - zastavané plochy a nádvoria ku ktorým, tak ako sami uvádzajú v žalobe je prístup z verejnej komunikácie (Františkánske námestie) po parcele č. XXX - zastavané plochy a nádvoria, ktorej boli spoluvlastníkmi do uzatvorenia "dohody o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva boli aj žalobcovia".

Tvrdenie žalobcov, na ktorom zakladajú svoju žalobu, teda, že na pozemok parcelu č. XXX a parcelu č. XXX je možný jediný prístup po pozemkoch parcely č. XXX/X a po pozemku parcelné č. XXX/X, je účelové, nepravdivé a nezodpovedajúce skutočnosti.

Žalobcovia v čase uzatvorenia "dohody" o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva vedeli, že neexistuje žiadna právna či iná skutočnosť, ktorá by ich oprávňovala využívať prechod k svojim nehnuteľnostiam parcely parcelné č. XXX/X a parcelu parcelné č. XXX/X vo vlastníctve žalovaných. Mali zato, že konanie žalobcov je v rozpore s dobrými mravmi v zmysle § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Žalovaní ako vlastníci parciel č. XXX/X a č. XXX/X z dôvodu neoprávneného zasahovania do ich vlastníckych práv žalobcami, ktoré im neumožňuje pokojne užívať svoj majetok, majú právo na ochranu proti žalobcom, podľa ustanovenia § 126 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Parcela č. XXX je oddelená od parcely č. XXX/X oplotením s brámkou, ktorú žalobcovia posunuli na miesto na, ktorom v súčasnosti stojí. Kľúče od nej nemajú ani nemali žalovaní, ale žalobcovia. Z dôvodu prístupu na parcelu č. XXX a k parcele č. XXX z verejnej komunikácie po parcele č. XXX a jeho využívania podľa ľubovôle žalobcov, ako aj z dôvodu existencie zriadeného práva prechodu po parcele č. XXX k parcele č. XXX a k parcele č. XXX, podľa rozhodnutia a žalobcov (obmedzené) a práva prechodu po parcele č. XXX (bez obmedzenia) pre vlastníkov parcely č. XXX žiadali zamietnuť žalobu žalobcov.

Súd vo veci vykonal dokazovanie výsluchom účastníkov konania, výsluchom svedka K. E. č.l.sp. XXX až XXX, výsluchom znalca K.. R. U., a listinnými dôkazmi, a to návrhom spisu 12C 147/2009, notárskou zápisnicou zo dňa 1.7.1998 č. W. XXX/XX, rozsudkom č.k. 12C 147/2009-173 v spojení s rozhodnutím Krajského súdu č.k. 19Co 71/2011, návrhom žaloby spisu sp.zn. 12C 432/2012, listom vlastníctva č. XXXX, listom vlastníctva č. XXXX, geometrickým plánom Progres Geo, pozemkovo knižnou zápisnicou č. XXXX, výpisom listu vlastníctva č. XXX, výpisom evidencie nehnuteľnosti, z prílohovej obálky fotografiami 6 kusov, projektovou dokumentáciou, geometrickým elaborátom s vyznačením polohy schodiska, stavebným povolením Okresného úradu v Prešove, odboru životného prostredia zo dňa 12.10.1998, vyjadrením Krajského pamiatkového úradu Prešov zo dňa 14.11.2013, vyjadrením Okresného riaditeľstva Hasičského a záchranného zboru v Prešove zo dňa 25.11.2013, vyjadrením a potvrdením o súpisnom a orientačnom čísle - odpoveďou zo dňa 7.1.2010, sumarizáciou z archívnej dokumentácie, notárskou zápisnicou č. W. XXX/XX, notárskou zápisnicou zo dňa 18.7.1983, pozemkovoknižnou zápisnicou XXX, mapovým zakreslením, pozemkovoknižnou zápisnicou č. XXXX, uznesením o schválení zápisu vo vložke č. XXX č. XXXX/XX, vyjadrením Štátneho stavebného úradu v Prešove, vecou rozdelenie domu na Stalinovej ulici č. 34, stavebným povolením pre spoločnosť Gama Real, s.r.o. zo dňa 29.11.2006, notárskou zápisnicou o darovacej zmluve uzavretou medzi R.. L. H. a K.. V. Q., vyjadrením krajského pamiatkového úradu zo dňa 1.10.2013, oznámením k ohláseniu drobnej stavby zo dňa 23.11.2001, znaleckým posudkom č. XX/XXXX a vyjadrením Krajského pamiatkového úradu Prešov zo dňa 20.10.2015 a ostatným obsahom spisu, pričom zistil tento skutkový stav veci :

Z rozhodnutia vo veci mal súd zistené skutočnosti, ktoré neboli sporné, že predchádzajúcimi vlastníkmi predmetných nehnuteľností, ktoré sú v súčasnosti vo vlastníctve žalobcov a žalovaných, ako aj K.. E., boli na základe kúpnej zmluvy zo dňa 2.12.1947 R. Z. a E. (v jednotlivých písomnostiach uvádzané aj meno E.) Z. (nadobudli nehnuteľnosť zapísanú v pozemkovo knižnej vložke č. XXX ako mpč. XXX dom a dvor na L. G.. Č.. XX čp. XX).

Dňa 9. júna 1949 došlo podľa geometrického plánu vystaveného v T. dňa 8.4.1948 k rozdeleniu mpč. XXX na mpč. XXX/X - dom a dvor vo výmere 400 m² a mpč. XXX/X - dom a dvor vo výmere 434 m², pričom obe kupujúce, ako je vyššie uvedené, podľa dohody zo dňa 28.5.1949 sa stali výlučnými vlastníckami takto rozdelenej nehnuteľnosti a to: do novej pozemkovo knižnej vložky č. XXXX sa vložilo výlučné vlastnícke právo E. Z. (zrejme ide o omyl v mene a malo byť uvedené E.) na parcelu mpč. XXX/X - dom a dvor na W. Y. Č.. X (dnešné S. W.) o výmere 434 m². Tým v pozemno- knižnej vložke č. XXX zostala samostatne evidovaná mpč. XXX/X - dom a dvor čp. XX na Y. G.. Č.. XX (dnešná Q. G.) o výmere 400 m² vo výlučnom vlastníctve R. Z. (č.l.sp. 117).

Tým došlo k tomuto reálnemu rozdeleniu mpč. XXX, predložený bol listinný dôkaz, a to list zo dňa 20.4.1948, ktorým E. a R. Z. žiadajú Miestny národný výbor v T. o rozdelenie domu na L. ulici (Q.), pričom svoju žiadosť odôvodnili tým, že „sme dve kupiteľky a chceme každá svoju časť samostatne užívať, keďže každá časť má svoj vlastný front a síce: predná na L. ulicu a zadná na L.“ (č.l. 117).

Tento stav bol zmenený až kúpno predajnou zmluvou zo dňa 28.5.1956, kedy sa stala vlastníčkou polovice podielu, avšak už samostatnej parcely mpč. XXX/X E. Z. a Y. Č. (domu W. W. Y. Č.. X). Pričom nasledovali ďalšie prevody na základe kúpno predajných zmlúv jednotlivých podielov tejto nehnuteľnosti E. (E.) K., rod. Z..

Žalobcovia v 3. a 4.rade, takto nadobudli podiel k domu a parcele KN č. XXX/X vedeného na LV č. XXX kat. úz. T., a to v podiele 1/8, na základe kúpnopredajnej zmluvy uzavretej s L. Q., ktorá bola uzatvorená formou notárskej zápisnice dňa 4.6.1975.

Žalobkyňa v 1.rade na základe kúpnopredajnej zmluvy uzavretej s E. K., rod. Z. ako predávajúcou zo dňa 18.7.1983 uzavretej vo forme notárskej zápisnice, nadobudla podiel 2/8 z nehnuteľnosti v zapísanej na LV. č. XXX ako parciel KN č. XXX,XXX,XXX (pôvodne mpč. XXX/X) pričom v prírode išlo o predaj tých podielov zo zastavenej plochy rodinného domu na W.. Y. Č.. X, na ktorý samostatný byt č. X, ktorý sa rozprestieral v časti na prízemí a z časti na poschodí a pozostával z dvoch izieb. V roku 1998 žalobkyňa v 1. rade svoj podiel v 1/8 darovacou zmluvou darovala žalobkyni v 2. rade.

Postupnými prevodmi nehnuteľnosti, ktorú pôvodne vlastnila v celosti E. K. rod. Z. k X.X.XXXX nadobudli R. L., E. L., žalobca v 3. a 4.rade, žalobkyňa v 1. rade, Y. Č., R. Č., X. L., Y. Y. E. R. Č., ktorí dňa 1.7.1998 uzavreli dohodu o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnostiam zapísaných na LV č. XXX KN zastavaná plocha 186 m², KN č. XXX - zastavaná plocha 206 m² a parcely č. XXX - zastavané plochy o výmere 107 m². Pričom boli podielovými spoluvlastníkmi rodinného domu s.č. XXXX postaveného na parcele KN č. XXX, vonkajším úpravám a k rodinnému domu s.č. XXXX postaveného na parcele KN č. XXX vonkajším úpravám a pozemkom.

Svoje spoluvlastníctvo si vyporiadali tak, že k nehnuteľnostiam rodinného domu s.č. XXXX postaveného na parcele KN č. XXX a k tejto parcele, nadobudli opäť do podielového spoluvlastníctva, ale len Y. Č., JoA. Č., X. L., Y. Y. E. R. Č.. K rodinnému domu s.č. XXXX postaveného na parcele KN č. XXX a k parcele KN č. XXX a parcele KN č. XXX len R. L. a E. L., žalobca v 3. a 4. rade, žalobkyňa v 1. rade (viď č.l. 8 notárska zápisnica W.).

V bode IV. Dohody o vyporiadaní podielového spoluvlastníctva sa dohodli jej účastníci aj na zriadení vecných bremien a to, práva prechodu po parcele KN XXX - cez dvor v prospech vlastníkov parciel XXX a XXX iba v prípade rekonštrukcie objektu, živelné pohromy a sťahovania, bezodplatne a časovo neobmedzene. Taktiež bolo zriadené právo prechodu po parcele KN č. XXX v prospech vlastníkov parcely KN č. XXX (bez obmedzení) bezodplatne a časovo neobmedzene.

V danej právnej veci sa žalobcovia domáhali zriadenia vecného bremena spočívajúceho v práve prechodu cez príľahlé pozemky žalovaných v 1. a 2.rade, a to parcely KN C č. XXX/X a KN C č. XXX/X, ktoré boli v minulosti vo výlučnom vlastníctve R. Z., potom, čo so sestrou E. Z. prejavili vôľu a reálne rozdelili nehnuteľnosť meštianskeho domu, ako je vyššie uvedené.

Žalobkyňa v 1. rade uviedla, že nemá iný prístup k svojej nehnuteľnosti ako na Hlavnú ulicu, teda cez parcelu č. č. XXX/X a KN C č. XXX/X, vo vlastníctve žalovaných. Uviedla, že z druhej strany nehnuteľnosti je bránka, ktorá je uzavretá a nehnuteľnosť užíva jej vlastník, ktorú dal do prenájmu a je tam zriadená reštaurácia. Potvrdila, že bola podielovou spoluvlastníčkou tejto zadnej časti. Dôvodom však na zriadenie vecného bremena po parcelách vo vlastníctve žalovaných (teda nie k parcelám, kde pôvodne bola podielovou spoluvlastníčkou a žalovaná v 1.rade) sa domáha prednej časti tohto meštianskeho domu, nakoľko vždy takto bol prechod na Q. ulicu využívaný (na stranu druhú im to nebolo umožnené zo strany p. E., str. 2, zápisnica zo dňa 19. 9. 2013, č.l.sp. 75). Uviedla, že murovaná brána tam bola od počiatku, následne len bola domurovaná, boli osadené vráta, ktoré obmedzujú možnosti prechodu s objemnejšími bremenami. Potvrdila, že celé vyporiadanie podielového spoluvlastníctva s rodinou Č. (právni predchodcovia vlastníka p. E.) iniciovala ona sama, nakoľko mala záujem rekonštruovať nehnuteľnosť, ktorá jej následne pripadla do podielového spoluvlastníctva spolu s ostatnými žalobcami.

Žalobkyňa v 2. rade, dcéra žalobkyne v 1.rade potvrdila, že vždy boli využívané parcely na prechod smerom na Q. ulicu, používanie tohto prechodu smerom ku verejnej komunikácii považovala za prirodzený. Je vlastníčkou motorového vozidla, ktoré parkuje na L. ulici (smerom k S. W.).

Žalobcovia v 3. a 4.rade poukazovali na skutočnosť, že je evidovaná adresa ich bytu na Q. ulici č. XX, nikdy nemali pochybnosti že by nemali právo prechodu smerom k Q. ulici, nikdy bežne nepoužívali prechod smerom k S. W.Á..

Podľa vyjadrenia Krajského pamiatkového úradu v Prešove zo dňa 1.10.2013, parcely č. XXX/X, XXX/X a XXX sú kultúrnou pamiatkou evidovanou pod unifikovaným názvom - Dom meštiansky a Q. Č.. XX U. T. so súpisným č.XXXX (parcely č. XXX/X a parcely č. XXX k.ú. T. - uličné krídlo a väčšia východná časť dvorového krídla a XXXXX (parcely č. XXX/X k.ú. T. - menšia západná časť dvorového krídla). Parcela č. XXX je nezastavaným dvorom k vyššie uvedenej kultúrnej pamiatke. Samostatná parcela č. XXX nie je kultúrnou pamiatkou ale je v bezprostrednom okolí.

V doplnenom vyjadrení Krajský pamiatkový úrad zo dňa 20.10.2015 uviedol, že Mesto Prešov bolo založené nemeckými kolonistami v štyridsiatych rokoch 13. storočia. Po oboch stranách súčasného námestia (dnes Q. ulica) boli vytýčené úzke a pomerne dlhé parcely. Úzke parcely umožňujúce hustú zástavbu sú jednoznačne mestským prvkom. Dreveno - hlina zástavba tu existovala 150 rokov od založenia mesta. Na uličnej čiare stáli dlhšou stranou kolmo na ulicu (námestie) orientované viacpriestorové domy postavené na severnej strane parcely. Južne od nich bol užší voľný, či krytý prejazd vedúci do dvora (takzvaný dufart, pomenovanie z nemeckého zloženého slova durch-fahrt, čo znamená voľná - cesta alebo prejazd). Za obytným objektom sa nachádzali ďalšie drevené hospodárske stavby (maštale, dielne, sypký stodoly). Parcely uzatvárali drevené ploty na konci s bránou. Najcharakteristickejšim dispozičným typom domov v závere stredoveku bol takzvaný sieňový dom. Prednú časť domu v celej šírke parcely tvorila sieň. V zadnej časti domu sa sieň zúžila na príjazdovú chodbu do dvora, vedľa ktorej bola uzavretá obytná miestnosť. Druhým typom domu v T. bol prejazdový dom ktorý pozostával prevažne z dvoch traktov - širšieho obytného - s miestnosťami a užšieho, slúžiaceho ako prejazd (dufart) pre vozy do dvora meštianskeho domu. Takáto situácia bola aj v predmetnom objekte Q. Č.. XX v T.. Prejazdy do dvora sa v minulosti nezastavovali a ostávali voľné práve pre tranzit do priestoru nádvorja a k hospodárskym objektom, ktoré bývali časťou parciel. Vstavby do pôvodných príjazdových komunikačných traktov, ale dufartov sú novodobými prvkami v mestskej zástavbe, ktoré sa rozrastajú 20. storočí, hlavne v jeho druhej polovici (predajne tabaku, novinové stánky, predajne zeleniny a iné) výnimočne sa objavujú vstavby schodísk do prejazdov už v závere 19. storočia. Krajský pamiatkový úrad predložil súdu aj fotodokumentáciu (č.l.sp. 240). V zmysle tejto dokumentácie zo septembra roku 2000 (teda realizovanej po dohode o vypořádání podielového spoluvlastníctva žalobcov s inými podielovými spoluvlastníkmi) je zreteľný stav pred rekonštrukciou nehnuteľností smerom k S. W..

Podľa znaleckého posudku vyhotoveného Ing. R. U., dom žalobcov je osadený na rovinnom teréne, je využívaný na bývanie. Právo prechodu pešo cez pozemky žalovaných v 1. a 2. rade k verejnej komunikácii, a to k ulici Q. Č.. XX v šírke 2,35 metra podľa geometrického plánu určil ročnou sumou 34,29 eur, za 20 rokov sumou 682,61 eur. Znalecký posudok bol vypracovaný metódou polohovej diferenciácie. Pri ústnom doplnení znaleckého posudku znalec uviedol, že použitie porovnávacej metódy nebolo možné, nakoľko je nutné mať k dispozícii podklady, ktoré hodnoverne preukazujú kúpne ceny, pričom vyjadrenia realitných kancelárií vzhľadom na rozdielnosť nepovažuje za dostatočne hodnoverné. Znalec sa vyjadril, že výpočet hodnoty vecného bremena realizoval z rovnakých hodnôt bez ohľadu na to, či išlo o priestor takzvaného podchodu po parcele č. XXX/X alebo priestor po parcele č. XXX/X.

Podľa § 151o zák. č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších právnych predpisov (ďalej len Občianskeho zákonníka)

(1) Vecné bremená vznikajú písomnou zmluvou, na základe závetu v spojení s výsledkami konania o dedičstve, schválenou dohodou dedičov, rozhodnutím príslušného orgánu alebo zo zákona. Právo zodpovedajúce vecnému bremenu možno nadobudnúť tiež výkonom práva (vydržaním); ustanovenia § 134 tu platia obdobne. Na nadobudnutie práva zodpovedajúceho vecným bremenám je potrebný vklad do katastra nehnuteľností.

(2) Zmluvou môže zriadiť vecné bremeno vlastník nehnuteľnosti, pokiaľ osobitný zákon nedáva toto právo aj ďalším osobám.

(3) 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.

Podľa § 123 Občianskeho zákonníka, vlastník je v medziach zákona oprávnený predmet svojho vlastníctva držať, užívať, požívať jeho plody a úžitky a nakladať s ním.

Podľa § 124 Občianskeho zákonníka, všetci vlastníci majú rovnaké práva a povinnosti a poskytuje sa im rovnaká právna ochrana.

Takisto Ústava Slovenskej republiky v čl. 20 ods. 1 ustanovuje, že vlastnícke právo všetkých vlastníkov má rovnaký zákonný obsah a ochranu.

Podľa § 126 ods. 1 Občianskeho zákonníka, vlastník má právo na ochranu proti tomu, kto do jeho vlastníckeho práva neoprávnene zasahuje;

Podľa § 101 ods. 1 Občianskeho súdneho poriadku, účastníci sú povinní prispieť k tomu, aby sa dosiahol účel konania najmä tým, že pravdivo a úplne opíšu všetky potrebné skutočnosti, označia dôkazné prostriedky a že dbajú na pokyny súdu.

Podľa § 120 ods. 1 Občianskeho súdneho poriadku, účastníci sú povinní označiť dôkazy na preukázanie svojich tvrdení. Súd rozhodne, ktoré z označených dôkazov vykoná. Súd môže výnimočne vykonať aj iné dôkazy, ako navrhujú účastníci, ak je ich vykonanie nevyhnutné pre rozhodnutie vo veci.

Podľa § 120 ods. 4 Občianskeho súdneho poriadku, súd je povinný okrem vecí podľa odseku 2 poučiť účastníkov, že všetky dôkazy a skutočnosti musia predložiť alebo označiť najneskôr do vyhlásenia uznesenia, ktorým sa končí dokazovanie a vo veciach, v ktorých sa nenariaďuje pojednávanie (§ 115a) najneskôr do vyhlásenia rozhodnutia vo veci samej, pretože na dôkazy a skutočnosti predložené a označené neskôr súd neprihliada. Skutočnosti a dôkazy uplatnené neskôr sú odvolacím dôvodom len za podmienok uvedených v § 205a.

V danom prípade súd poukazuje na tú skutočnosť, že vlastnícke právo je základným vecným právom, jeho predmetom je hmotný predmet, ktorý je spôsobilý byť predmetom držby, obsahom tohto práva je neobmedzené panstvo nad vecou. Vlastnícke právo ako absolútne právo pôsobí voči všetkým subjektom, ktoré sú všeobecne zaviazané nerobiť nič, čo by oprávnený subjekt rušilo pri výkone jeho vlastníckeho práva.

Je potrebné dodať že obmedzenia vlastníckeho práva musia byť v súlade so zákonom ale na druhej strane ani vlastník nesmie zneužiť svoje právo na škodu všeobecného záujmu.

Vlastníctvo je hlavnou právnou formou spotreby, patrí vlastníkovi a predovšetkým právo vec užívať. Užívaním veci sa realizuje úžitková hodnota veci, či už vo forme individuálnej alebo vo forme podnikateľskej spotreby.

Z citovaného ustanovenia § 151o Občianskeho zákonníka vyplýva, že súd môže zriadiť vecné bremeno iba v prospech vlastníka stavby (teda nie v prospech konkrétnej osoby) a vecné bremeno nemožno zriadiť v prospech vlastníka pozemku. Hmotnoprávnou podmienkou pre zriadenie takéhoto vecného bremena je, že vlastník stavby nie je vlastníkom príslušného pozemku, ktorý umožňuje prístup k stavbe a prístup vlastníka k stavbe nemožno zabezpečiť inak.

Vyhodnotením všetkých dôkazov jednotlivo aj v ich vzájomných súvislostiach, súd nemal preukázané splnenie základnej hmotnoprávnej podmienky pre zriadenie vecného bremena práva cesty v prospech žalobcov -- ako vlastníkov nehnuteľnosti parcely č. XXX - zastavané plochy a nádvoria o výmere 107 m², parcely č. XXX zastavané plochy a nádvoria o výmere 186 m² zapísaným na liste vlastníctva č. XXX -- a to, že vlastníci tejto nehnuteľnosti nemajú zabezpečený prístup inak.

Nehnuteľnosti žalobcov sú toho času síce bez prístupu k verejnej komunikácii, avšak z vykonaného dokazovania vyplynulo, že v minulosti boli s podielovými spoluvlastníkmi parcely č. XXX/X, ktorou mali zabezpečený prístup k svojim nehnuteľnostiam a teda k bývaniu. Z miestnej komunikácie žalobcovia aj v súčasnosti majú prístup pešo k svojmu rodinnému domu cez bráničku po parcele č. XXX/X, takže nie je dôvod k tomu, aby žalobcom, ako vlastníkom nehnuteľností parcely č. XXX a parcely č. XXX, a na nich stojaceho domu súpisné č. XXXX stojaceho na parcele č. XXX, bolo zriadené vecné bremeno, spočívajúce v práve pešieho prechodu, po nehnuteľnostiach patriaci žalovaným.

Vykonaným znaleckým dokazovaním bolo preukázané, že finančná náhrada za zriadenie požadovaného vecného bremena by predstavovala minimálne sumu 682,61 eur (znalec však nezohľadnil inú charakteristiku prechodu cez takzvaný dufart po parcele č. XXX/X), preto súd logicky predpokladá, že pri nariadení kontrolného znaleckého dokazovania, ktoré žalovaní navrhovali (dôvodne), by bola finančná náhrada vyššia. Na druhej strane z vykonaného dokazovania vyplynulo, že žalobcovia sa vzdali práva prechodu pešo po parcele KN C č. XXX bezodplatne a časovo neobmedzene v prospech ostatných

podielových spoluvlastníkov, ponechali si však právo prechodu cez dvor iba v prípade rekonštrukcie objektu, živelnej pohromy a sťahovania.

V ďalšom súd poukazuje na rozhodnutie Najvyššieho súdu Českej republiky sp.zn. 22Cdo 2711/2011 zo dňa 30.3.2013, ktoré je aplikovateľné aj v danej právnej veci, z ktorého právnej vety vyplýva, že pri zriaďovaní nevyhnutnej cesty, podľa ustanovenia § 151 o ods. 3 Občianskeho zákonníka je potrebné dbať, aby právo vlastníka pozemku bolo obmedzené čo najmenej. Ak pripadá do úvahy viac možností, ako zriadiť nevyhnutnú cestu, je treba vybrať tú, ktorá bude pre vlastníka zaťažovaného pozemku najmenej zaťažujúca; je potrebné tiež zvážiť, či by menej zaťažujúci a primeranejší z hľadiska požiadavky minimalizácie zásahov do vlastníckeho práva vlastníka zaťažovaného pozemku nebolo vhodnejšie zriadiť cestu cez pozemok iného vlastníka. Zákon nestanovuje výslovne kritéria pre posúdenie toho, aká varianta je menej zaťažujúca a taktiež primeranejšia. Je potrebné však vziať do úvahy najmä výmeru časti pozemku, ktorá má slúžiť ako nevyhnutná cesta, spôsob využitia zaťažovaného pozemku výstavby, ktorá má na prechod slúžiť, mieru rušenia vlastníka. Významná je i skutočnosť, že na pozemku, ktorý pripadá pre zriadenie nevyhnutnej cesty do úvahy, je tiež vybudovaná cesta. Pohodlie oprávneného pri využívaní cesty nie je hlavným kritériom. Pri existencii viacerých približne rovnocenných variant, by však nemala byť volená tá, ktorá by umožňovala užívať cestu len s väčšími ťažkosťami. Po zvážení týchto i ďalších okolností je na úvahe súdu v konaní, aby určil najprimeranejšiu variantu vedenia cesty; jeho úvahu by dovolací súd mohol preskúmať len v prípade, keby bola zjavne neprimeraná.

Taktiež je aplikovateľné rozhodnutie Najvyššieho súdu Českej republiky sp. zn. 22Cdo 2411/2008, zo dňa 25.2.2010, v zmysle ktorého, ak je prístup k určitej stavbe možný len cez cudzí pozemok, nie vždy je to postačujúce ako dôvod k zriadeniu práva cesty. Súd je povinný porovnávať ujmy, ktoré by zriadenie vecného bremena prinieslo vlastníkovi pozemku s výhodami vyplývajúcimi z vecného bremena pre vlastníka stavby.

V danej právnej veci súd zohľadnil tú skutočnosť, že žalobcovia kupovali predmetnú nehnuteľnosť ako samostatnú vec po reálnom rozdelení podielových spoluvlastníčok, ktorú realizovali v roku 1949 práve s tým, že nehnuteľnosti, ktoré sú v súčasnosti vo vlastníctve žalobcov mali prístupovú cestu zabezpečenú (č.l.sp. 117) na ulicu L., nie na ulicu Q. (vtedy L.). Následne sa svojou neobmedzenou pri zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnostiam dohodou v roku 1998 zbavili neobmedzeného práva prechodu po nehnuteľnosti, pretože aj parcela č. XXX bola v ich podielovom spoluvlastníctve. Pritom podľa § 142 ods. 3 pri zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva rozdelením veci môže aj súd zriadiť vecné bremeno k novovzniknutej nehnuteľnosti v prospech vlastníka inej novovzniknutej nehnuteľnosti.

Žalobcovia si ponechali vecné bremeno práva prechodu po parcele č. XXX, avšak len v prípade rekonštrukcie objektu, živelnej pohromy a nasťahovania, pričom bolo zriadené bezodplatne a časovo neobmedzene. Na druhej strane bolo zriadené právo prechodu po parcele v ich podielovom spoluvlastníctve č. XXX v prospech vlastníka nehnuteľnosti stojacich na parcele č. XXX, neobmedzene a bezodplatne.

Navyše, ako to vyplýva z predloženej fotodokumentácie od Krajského pamiatkového úradu Prešov, na čo súd zvlášť upozorňuje (č.l.sp. 240, zo septembra roku 2000), predmetná nehnuteľnosť stojaca na parcele č. XXX umožňovala dovtedy žalobcom pohodlnejší spôsob prechodu k verejnej komunikácii, nakoľko nadstavba nehnuteľnosti na parcele č. XXX bola realizovaná už novým vlastníkom a vznikla až potom, čo sa vzdali svojho spoluvlastníckeho podielu k tejto časti nehnuteľnosti, resp. zriadili si len obmedzené vecné bremeno.

V konečnom dôsledku však vyplynulo, že žalobcovia majú právo prechodu cez parcelu č. XXX, (dokonca s bremenami, v prípade rekonštrukcie), i keď v obmedzenom rozsahu, čo jednoznačne znamená, že prístup vlastníka k stavbe možno zabezpečiť inak v zmysle ust. § 151o Občianskeho zákonníka.

Je pravdou, že prístup po parcele č. XXX čiastočne sťažuje umiestnenie stolov kaviarne, ktorá je prevádzka realizovaná v priestoroch nehnuteľnosti stojacej na parcele č.XXX/X, ako vyplýva však z fotodokumentácie, uvedené je riešiteľné a v porovnaní s tzv. dufartom, ktorý by museli žalobcovia využívať pri prechode po parcele č. XXX/X, porovnateľné v obtiažnosti, ak nie skôr jednoduchšie (naviac,

čo v prípade ak by vykonávali rekonštrukciu, kedy by musel, vlastník parcely č. XXX strpieť výkon tohto už existujúceho vecného bremena).

Súd zväžil aj nezanedbateľnú skutočnosť, že žalobcovia požadovali oslobodenie od súdnych poplatkov s poukazom na svoje majetkové a finančné pomery, na druhej strane z vykonaného dokazovania vyplynulo, že zriadenie resp. rozšírenie vecného bremena cez parcelu č. XXX by bolo finančne menej náročné, ako cez nehnuteľnosti, ktoré sú vo vlastníctve žalovaných v 1. a 2.rade, jednak z toho pohľadu, že prístupová cesta by viedla nie na ulicu s pešou zónou, teda do takzv. absolútneho centra, ale na verejnú komunikáciu takzv. širšieho centra mesta, avšak k verejnej komunikácii s bežnou motorovou prevádzkou, a jednak dĺžka pešieho prechodu je kratšia. Pritom žalobcovia sa v priebehu konania variantu na zriadenie vecného bremena vo vzťahu k nehnuteľnostiam patriacich do vlastníctva žalovaných v 1. a 2.rade opierali len na skutočnosť, že takto k verejnej komunikácii prechádzali dlhodobo, sú takto zvyknutí.

Súd dospel k záveru, že danej veci by nebolo spravodlivé požadovať po žalovaných strpieť obmedzenie ich vlastníckeho práva, keď sú tu naplnené predpoklady pre zriadenie vecného bremena, resp. rozšírenia už zriadeného vecného bremena práva prístupu cez iný pozemok.

Z týchto dôvodov súd rozhodol tak, ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

Podľa § 151 ods. 3 O.s.p., v zložitých prípadoch, najmä z dôvodu väčšieho počtu účastníkov konania alebo väčšieho počtu nárokov uplatňovaných v konaní, súd môže rozhodnúť, že o trovách konania rozhodne až po právoplatnosti rozhodnutia vo veci samej, ustanovenie § 166 sa nepoužije.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia cestou tunajšieho súdu na Krajský súd v Prešove.

Podľa § 205 ods. 1 O.s.p. v odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach (§ 42 ods. 3 O.s.p.) 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) v konaní došlo k vadám uvedeným v § 221 ods. 1 O.s.p.,
- b) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
- 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.),
- f) rozhodnutie súdu prvého stupňa vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

Podľa § 251 ods. 1 O.s.p., ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona.