

Súd: Okresný súd Lučenec
Spisová značka: 8C/248/2015
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6615210079
Dátum vydania rozhodnutia: 22. 06. 2016
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Magdaléna Balážová
ECLI: ECLI:SK:OSLC:2016:6615210079.6

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Lučenec sudkyňou JUDr. Magdalénou Balážovou v spore žalobkyne Z. M., G. XX.XX.XXXX, K. J. XXX/XX, L., štátnej občianky SR, podnikajúcej pod obchodným menom: Vlasta Malčeková - TERMÁL, Záhradná 189/22, Lučenec, IČO: 32 600 470, zastúpenej JUDr. Jozefom Brázdilom, advokátom, AK Brázdil & Brázdilová, Trhová 1, Zvolen proti žalovanej WHITEWINE, s.r.o. so sídlom Púchovská 6, Bratislava, IČO: 46 868 810, zastúpenému splnomocneným zástupcom T. B. P., R., K. O.A. XX, K. o zriadenie vecného bremena, takto

rozhodol:

I. návrh navrhovateľky **z a m i e t a .**

II. O náhrade trov konania súd rozhodne do 30 dní od právoplatnosti rozsudku vo veci samej.

o d ô 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 "OZ") 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 par. č. CKN 6055/6 zastavané plochy a nádvoria vo výmere 518 m² v k.ú. L. zapísané v LV č. XXXXX Okresného úradu L., odbor katastrálny a oceľový sklad č. 2 bez súpisného čísla na parcele č. CKN 6055/5 v k.ú. L. zapísané v LV č. XXXX Okresného úradu L., odbor katastrálny. 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 zriaďované v podobnej lokalite. Dňa 07.01.2015 uzatvorilo Mesto Lučenec zmluvu o zriadení vecného bremena v ktorej vystupovalo ak povinný z vecného bremena a oprávnenou z vecného bremena bola súkromná obchodná spoločnosť. Vecné bremeno bolo zriadené v celkovej výmere 363 m² v kat.úz. L., dohodnutá odplata po schválení MsZ predstavovala sumu 170 Eur, čo je cca 0,46 Eur/m². Túto sumu považovala vo svojom prípade za primeranú, keďže cesta k dotknutým pozemkom žalovanej existuje a aj lokalita je podobná, ide o katastrálne územie L.. Pri výmere cesty 1612 m² a sadzbe 0,46 Eur/m² tak suma odplaty činí 741,52 Eur.

2. Žalobu odôvodnila tým, že žalobkyňa 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.

3. 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.

4. 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.

5. Na druhej strane pri vecnom bremene ide o vecnoprávny účinok, aj zápis do katastra s právom istoty pre užívateľa trvania, aj do budúcnosti. 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.

6. 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. Q. M., p. T.. B.. L. M. a žiadala priznať náhradu trov konania.

7. 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.

8. Súd vykonal dokazovanie prečítaním žaloby, písomných vyjadrení účastníkov konania, výsluchom účastníkov konania, prečítaním pripojeného spisu Okresného súdu Lučenec sp.zn. 14Cb/155/2011 a spisu sp.zn. 13Cb/228/2015, oboznámením sa so zápisnicou z pojednávania na ktorom boli vypočutí žalobkyňou navrhnutí svedkovia, listov vlastníctva č. XXXXX, XXXX, XXXX v kat.úz. L., kópiou z mapy, Zmluvy o zriadení vecného bremena preloženej žalobkyňou, geometrickým plánom č. 36626040-48/205 úradne overeným dňa 09.06.2015 pod č. 268/2015 a listinnými dôkazmi predloženými žalobkyňou a zistil tento skutkový stav:

9. Z výpisu živnostenského registra (č.l. 7 spisu) žalobkyne je zrejmé, že predmetom podnikania je maloobchodná činnosť v rozsahu voľných živností, veľkoobchodná činnosť v rozsahu voľných živností a sprostredkovanie obchodu, všetko dňom vzniku oprávnenia 05.05.2000. Dňa 25.02.1992 bolo žalobkyňi udelené oprávnenie na obchodnú činnosť s potravin. tovarom, ovocím a zeleninou, obchodnú činnosť s nealkoholickými nápojmi, služby rekreačné - kúpanie.

10. Žalobkyňa 1/ je vlastníčkou nehnuteľností zapísaných na LV č. XXXX Okresného úradu Lučenec - odbor katastrálny: 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 m² v katastrálnom území L., 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 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 m² v katastrálnom území L. zapísané na LV č. XXXXX Okresného úradu Lučenec - odbor katastrálny.

11. Žalovaná je vlastníčkou nehnuteľností zapísaných na LV č. XXXX Okresného úradu Lučenec - odbor katastrálny na základe kúpnej zmluvy z 10.07.2014 a to parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape ako parc. č. 6055/1 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 26464 m².

12. 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).

13. Právna predchodkyňa žalovanej, obchodná spoločnosť REDWINE, s.r.o. Bratislava, viedla v minulosti so žalobkyňou spor na Okresnom súde Lučenec pod sp.zn. 14Cb/155/2011 o vydanie bezdôvodného obohatenia, v ktorom neuspela, žaloba bola zamietnutá a rozsudok č.k. 14Cb/155/2011-103 zo dňa 21.05.2012 bol potvrdený Krajským súdom Banská Bystrica rozsudkom sp.zn. 41Cob/138/2012. Mimoriadne dovolanie podané prostredníctvom Generálnej prokuratúry SR bolo uznesením Najvyššieho súdu SR sp.zn. 3MObdo/4/2013 zo dňa 30.03.2015 odmietnuté.

14. Žalobkyňa v konaní sp.zn. 14Cb/155/2011 tvrdila, „že vlastní nehnuteľnosti v areáli, ktorý patrí právnej predchodkyňi žalovanej - REDWINE, s.r.o., ale túto nehnuteľnosť od roku 2005 vôbec nevyužíva.“ Vo vyjadrení k odvolaniu, ktoré podala proti rozsudku žalovaná zdôraznila, že „nehnuteľnosť nevyužíva ani ju neprenajíma synovi“. V žalobe v tomto konaní tvrdila, že podniká od roku 1992, nehnuteľnosti využíva ako obchodné sklady na skladovanie tovaru a preto potrebuje mať zabezpečený do nich prístup a to „jednak peši a najmä dopravnými prostriedkami vrátane nákladných motorových vozidiel, ktoré dovážajú tovar alebo vyvážajú tovar do skladov. Pozemky na ktorých budovy stoja sú v jej vlastníctve bez toho, aby mala zmluvou aj iným spôsobom zabezpečený vstup. Sklady sa nachádzajú v oplotenom areáli, ktorý z jednej strany chráni vodný tok. Neexistuje žiadny iný vchod do areálu, ako cez cestu na rozsiahlom pozemku vo vlastníctve žalovanej. Ide o sčasti spevnenú a sčasti nespevnenú cestu, ktorú využívajú aj iní vlastníci budov v areáli.“

15. Vo veci sp.zn. 13Cb/228/2015 (ktorú si súd pripojil na pojednávanie dňa 22.06.2016) bolo zistené, že súd po vykonaných obhliadkach konštatoval, že v prírode ide o parc. č. 6055/1, ktorá je vo vlastníctve žalovanej a je užívaná „za účelom prístupu k nehnuteľnosti žalobkyne“, a to parc. č. 6055/5, pričom účastníci konania sp.zn. 13Cb/228/2015 ustálili, že prístup ku skladom žalobkyne by bol po tejto komunikácii o dĺžke 280 m a šírke 2 m, t.j. 560 m².

16. Predmetom konania bolo zriadenie vecného bremena podľa § 151o ods. 3 OZ, podľa ktorého, ak nie je vlastníkom stavby zároveň vlastníkom príľahlého 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 príľahlý pozemok.

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

- a) vlastníkom stavby nie je súčasne vlastníkom príľahlého pozemku,
- b) prístup vlastníka k stavbe nemožno zabezpečiť inak a
- c) neexistujú okolnosti, ktoré zriadenie práva cesty vylučujú.

17. a) právo nevyhnutnej cesty možno zriadiť len na návrh vlastníka stavby, ktorý súčasne nie je vlastníkom príľahlého pozemku. Súdna prax pri aplikácii § 151o ods. 3 OZ používa širší výklad v prospech vlastníkov stavieb a tak príľahlým pozemkom sa preto nerozumie len pozemok bezprostredne príľahlý 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 OZ je zabezpečenie prístupu k verejnej komunikácii, príľahlými pozemkami sú všetky pozemky, cez ktoré sa vlastníkom 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 vlastníkom stavby cez svoje pozemky nedostane k verejnej komunikácii.

18. 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).

19. Zriadenie nevyhnutnej cesty predstavuje vážny zásah do práv vlastníka pozemku. Preto vždy treba porovnávať výhodu, ktorú cesta poskytuje, s ujmom, ktorá by vznikla jej zriadením vlastníkovi zaťaženého pozemku. 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.

20. Nie je sporné, že v prejednávanej veci, žalobkyňa - vlastníčka stavby, nie je súčasne vlastníčkou príslušného pozemku.

21. Súd skúmal, či žalobkyňa v konaní preukázala tri zákonné podmienky pre úspešné priznanie nároku.

22. Dokazovaním zistil, že žalobkyňa preukázala len podmienku a) podľa § 151o ods. 3 OZ a podľa názoru súdu nepreukázala už ani podmienku b), keďže je zjavné, že v totožnom faktickom postavení vo vzťahu k žalovanej sú aj ďalšie asi 4 spoločnosti, ktoré rovnako musia za účelom prístupu k svojim nehnuteľnostiam prechádzať cez pozemky žalovanej. Tieto dlhodobo a bezproblémovo majú prístup zabezpečený a to na základe nájomných zmlúv uzavretých so žalovanou.

23. Žalobkyňa nepreukázala, že by žalovaná s ňou obdobnú nájomnú zmluvu nechcela alebo odmietla uzavrieť.

24. Účelom zriadenia vecného bremena je riešenie situácie, kedy vlastník skutočne nemôže zabezpečiť prístup inak. Nie je a nemá byť účelom získanie ekonomicky výhodnejšieho a pohodlnejšieho prístupu k nehnuteľnostiam pre oprávneného z vecného bremena, než ako ho preukázateľne môže dosiahnuť dohodou s vlastníkom príslušného pozemku (rozsudok sp.zn. 22Cdo 3903/2008 a Cdo 2854/2010).

25. Z týchto dôvodov preto súd žalobu zamietol a ešte si dovoľuje uviesť, že v danej veci existuje aj nesplnenie podmienky podľa písm. c) v tom, že bolo preukázané, že žalobkyňa prístup reálne nepotrebuje, tento nevyužíva (využíva ho len jej syn), skresľuje skutočné využívanie stavby, potrebu prístupu k nej v konaniach sp.zn. 13Cb/228/2015, 14Cb/155/2011 podľa toho, ako jej to vyhovuje, čo súd považuje za účelové a preto v súvislosti si potrebou zriadenia vecného bremena za irelevantné. Je zrejmé, že v prípade, kedy potenciálny oprávnený z vecného bremena prístup reálne nepotrebuje a nevyužíva, by zriadením vecného bremena došlo k zjavnému nepomeru medzi výhodou oprávneného z vecného bremena a nevýhodou povinného z vecného bremena, čo je v rozpore s účelom zriadenia vecného bremena, ale aj § 3 OZ podľa ktorého výkon práv a povinností vyplývajúcich z občianskoprávných vzťahov nesmie bez právneho dôvodu zasahovať do práv a oprávnených záujmov iných a nesmie byť v rozpore s dobrými mravmi.

26. Uvedené ustanovenie umožňuje súdu posúdiť vec v tom smere, či výkon daného subjektívneho práva je v súlade s dobrými mravmi a v prípade, že tomu tak nie je, odoprieť právnu ochranu uplatňovaného práva. Pri aplikácii citovaného zákonného ustanovenia súd nemohol opomenúť aj tvrdenie žalobkyne, že zriadením vecného bremena chce pre seba získať výhodnejšie postavenie - čo bol skutočný cieľ zriadenia vecného bremena, lebo v konaní už preukazovala potvrdením banky Sberbank a.s. pobočka Lučenec, že v prípade ponúknutia skladu ako zálohu banke pri čerpaní úveru v budúcnosti by banka mohla akceptovať (zobrať ako záloh) len za podmienky zriadenia vecného bremena „in rem“ na prístupovej ceste, ktorá leží na parc. CKN č. 6055/1 tak, že musí byť zriadené na dobu neurčitú (potvrdenie z 25.01.2016 č.l. 62 spisu).

27. Podľa § 151 ods. 3 zák. 99/1963 Zb. (Občiansky súdny poriadok, ďalej „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 do 30 dní po právoplatnosti rozhodnutia vo veci samej; ust. § 166 sa nepoužije. Ustanovenie ods. 1 a 2 platia primerane s tým, že lehota troch pracovných dní plynie od právoplatnosti rozhodnutia vo veci samej. V súlade s citovanými zákonnými ustanoveniami súd o náhrade trov konania rozhodne po právoplatnosti rozhodnutia vo veci samej.

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa doručenia na Okresný súd v Lučenci, Dr. Herza č. 14, písomne, v štyroch vyhotoveniach.

Podľa § 363 CSP 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).

Odvolanie je potrebné predložiť s potrebným počtom rovnopisov a prílohami tak, aby jeden rovnopis zostal na súde a aby každá strana v spore dostala jeden rovnopis. Ak strana nepredloží potrebný počet rovnopisov a príloh, súd vyhotoví kópie ja jej trovy.

Podľa § 365 ods. 1 CSP 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 CSP 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 CSP odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Podľa § 389 ods. 1 CSP odvolací súd rozhodnutie súdu prvej inštancie zruší, len ak:

- 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, ak tento nedostatok nemožno napraviť v konaní pred odvolacím súdom,
- c) súd prvej inštancie v dôsledku nesprávneho právneho posúdenia veci nevykonal navrhované dôkazy, ak nie je účelné doplniť dokazovanie odvolacím súdom, alebo
- d) nejde o rozhodnutie vo veci samej a dôvody, pre ktoré bolo vydané, zanikli alebo ak také dôvody neexistovali.