

Súd: Okresný súd Poprad  
Spisová značka: 12C/48/2024  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8724202270  
Dátum vydania rozhodnutia: 14. 06. 2024  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. František Zelený  
ECLI: ECLI:SK:OSPP:2024:8724202270.2

## Uznesenie

Okresný súd Poprad v právnej veci žalobcu DALITRANS, s.r.o., Veľké Bierovce č. 266, IČO:36 298 883, práv. zast. JUDr. Viera Salonnáš Nováková, advokátka, Skuteckého 33, Banská Bystrica, IČO: 45026556, proti žalovanému 1) A. B., nar. XX.X.XXXX, C. XXXX/XX, Poprad-Veľká 2) D. E. B., nar. X.X.XXXX, C. XXXX/XX, A., v konaní o nariadenie neodkladného opatrenia s prísl., takto

### rozhodol:

I. Ukladá žalovaným 1/ a 2/ povinnosť strpieť a umožniť žalobcovi právo prechodu a prejazdu motorovými vozidlami všetkého druhu cez parcelu C KN č. XXXX/X zastavaná plocha a nádvorie o výmere 12444 m<sup>2</sup>, ktorá je zapísaná v katastri nehnuteľností F. G. A., katastrálny odbor na LV č. XXXX pre okres A., obec A. a kat. úz. A. a ktorá je vo výlučnom vlastníctve žalovaných a to v rozsahu vymedzenom dielom č. 1 geometrického plánu č. XXXXXXXX-XX/2022, ktorý vyhotovila D. B. H. dňa 7.6.2023, autorizačne overil D. A. I. dňa 7.6.2023 a úradne overil D. J. I. dňa 10.04.2024 pod G1-573124 a to až do právoplatného rozhodnutia vo veci samej.

### odôvodnenie:

Žalobca sa žalobou doručenou súdu dňa 29.5.2024 domáhal, aby zriadil vecné bremeno v prospech vlastníka stavby – čerpacia stanica so súp. č. XXXX postavenej na parcele C KN č. XXXX/X, ktorá je zapísaná v katastri nehnuteľností Okresného úradu Poprad, katastrálny odbor zapísaná na LV č. XXXX pre okres A., obec A., kat. úz. A. spočívajúce v práve cesty cez príľahlý pozemok – parcela C KN č. XXXX/X zastavaná plocha a nádvorie o výmere 12444 m<sup>2</sup>, ktorá je zapísaná v katastri nehnuteľností F. G. A., katastrálny odbor na LV č. XXXX pre okres A., obec A. a kat. úz. A. v rozsahu vymedzenom dielom č. 1 geometrického plánu č. 45682925-58/2022, ktorý vyhotovila D. B. H. dňa 7.6.2023, autorizačne overil D. A. I. dňa 7.6.2023 a úradne overil D. J. I. dňa 10.04.2024 pod G1-573124, ktorý tvorí prílohu predmetného rozsudku a to pešo, motorovými vozidlami alebo inými dopravnými prostriedkami, v akúkoľvek dennú a nočnú hodinu. Zároveň požiadal súd, aby vydal neodkladné opatrenie, ktorým uloží žalovaným v 1. a v 2./rade povinnosť strpieť a umožniť žalobcovi právo prechodu a prejazdu motorovými vozidlami všetkého druhu cez parcelu C KN č. XXXX/X zastavaná plocha a nádvorie o výmere 12444 m<sup>2</sup>, ktorá je zapísaná v katastri nehnuteľností F. G. A., katastrálny odbor na LV č. XXXX pre okres A., obec A. a kat. úz. A. a ktorá je vo výlučnom vlastníctve žalovaných a to v rozsahu vymedzenom dielom č. 1 geometrického plánu č. 45682925-58/2022, ktorý vyhotovila D. B. H. dňa 7.6.2023, autorizačne overil D. A. I. dňa 7.6.2023 a úradne overil D. J. I. dňa 10.04.2024 pod G1-573124 a to až do právoplatného rozhodnutia vo veci samej.

Žalobu v písomnom podaní odôvodnil tým, že žalovaní sú bezpodielovými spoluvlastníkmi nehnuteľnosti zapísanej na LV č. XXXX k. ú. A., a to parcely č. CKN 2957/2 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 12444 m<sup>2</sup>. Žalobca je výlučným vlastníkom nehnuteľností zapísaných na LV XXXX, k. ú. A., a to parcely CKN č. 2957/4 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1386m<sup>2</sup> a stavby – čerpacia stanica so súpisným číslom XXXX, postavená na parcele CKN č. 2957/4. Prístup k čerpacej stanici vo vlastníctve žalobcu je možný len cez nehnuteľnosť vo vlastníctve žalovaných. Nehnuteľnosť žalobca nadobudol na základe kúpnej zmluvy s predávajúcim, vklad ktorej bol povolený dňa 26.9.2022. V čase uzatvorenia

zmluvy bol predávajúcim ubezpečený o tom, že predávajúci ako podnájomca a spoločnosť DOVE, s.r.o. (ktorá má v prenájme nehnuteľnosti vo vlastníctve žalovaných), ako nájomca uzavreli dňa 29.7.2019 zmluvu o podnájme nehnuteľností, predmetom ktorej je podnájom pozemku vo vlastníctve žalovaných za nájomné vo výške 250,- eur bez DPH mesačne. Predávajúci zároveň deklaroval, že spoločnosť DOVE, s.r.o. bola predložená dohoda o prevode práv a povinností zo zmluvy o podnájme nehnuteľností. Po nadobudnutí vlastníckeho práva mu dňa 21.12.2022 zo strany spoločnosti DOVE, s.r.o. ako aj zo strany žalovaného v 1./rade bol doručený návrh podnájomnej zmluvy, v ktorom žalovaný v 1./rade žiadal nájomné vo výške 800,- eur bez DPH. Žalobca s výškou nájomného nesúhlasil. Medzi stranami v priebehu rokov 2022 a 2023 prebiehala komunikácia a rokovania za účelom vysporiadania predmetnej záležitosti. Dňa 15.2.2023 žalobca prostredníctvom zástupcu zaslal žalovanému návrh na vysporiadanie veci. V návrhu okrem iného uviedol, že užívaním prístupovej cesty k čerpacej stanici má právo aj bez nájomnej zmluvy, pričom právny dôvod na užívanie pozemku je daný súhlasom pôvodného vlastníka pozemkov s umiestnením stavby čerpacej stanice podľa zákona o územnom plánovaní a stavebnom poriadku. Bez udelenia súhlasu prípadne zriadením vjazdu nebolo možné realizovať umiestnenie stavby a nemohlo byť vydané stavebné povolenie, ani kolaudačné rozhodnutie. Písomný súhlas vlastníka pozemku dáva bez ďalšieho vlastníkovi stavby právo pozemok užívať. V danom prípade išlo o bezodplatné užívanie prístupovej cesty, čo je zrejmé z toho, že aj vlastníci susediacich pozemkov cestu užívajú bez uzavretých nájomných zmlúv. Následne sa žalobca vyjadril, že sa nebráni uzavretiu nájomnej zmluvy, prípadne zmluvy o odplatnom zriadení vecného bremena. Nájomné mienil uhrádzať vo výške jeho právneho predchodcu, spoločnosti Progress Trading, a. s. Zároveň navrhol ohraničiť vecné bremeno na mieste samom. Následne si sám nechal vypracovať návrh geometrického plánu na odčlenenie nevyhnutnej časti z pozemku žalovaných pre vjazd vozidiel vchádzajúcich z miestnej komunikácie na čerpaciu stanicu a vychádzajúcich z čerpacej stanice opäť na miestnu komunikáciu. Žalovaní si na základe geometrického plánu nechali vypracovať znalecký posudok na určenie všeobecnej hodnoty vecného bremena vyznačeného v geometrickom pláne, ktorá bola vyčíslená na sumu 17.000,- eur. Žalobca s takýmto návrhom nesúhlasil, pretože prístupovú cestu využívajú aj iné osoby a to spoločnosť DOVE, s.r.o., Profituning, s.r.o. ako aj ich zamestnanci, zákazníci a obchodní partneri týchto spoločností. Žalovaní v priebehu roku 2023 umiestnili na časti prístupovej cesty, ktorá sa používa na výjazd motorových vozidiel z čerpacej stanice betónové panely žltej farby, ktoré znemožňujú prechod vozidiel, a toho času sa užíva výlučne jeden prístup na vjazd ako aj výjazd vozidiel. Poukázal na ust. § 151o) ods.3 OZ a rozhodovaciu prax súdnych autorít a to rozhodnutie NS SR sp. zn. 5Cdo/51/2020 s tým, že právo nevyhnutnej cesty možno zriadiť len na návrh vlastníka stavby, ktorý súčasne nie je vlastníkom príľahlého pozemku. Príľahlým pozemkom sa nerozumie bezprostredne príľahlých k pozemku vlastníka, ale aj všetky pozemky, ktoré sú na zriadenie cesty potrebné, tzn. aj pozemky vzdialenejšie. Právo cesty v prospech vlastníka stavby môže súd 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. Nie je rozhodujúce, k akému účelu sa stavba používa. Ďalšou podmienkou vecného bremena v práve cesty je, že prístup vlastníka k stavbe nemožno zabezpečiť inak, teda najmä zmluvne. Právo vlastníka pozemku má byť obmedzené, čo možno v najmenšej miere, pretože právo cesty predstavuje vážny zásah do práv vlastníka pozemku. V danom prípade neexistujú žiadne okolnosti, ktoré by bránili zriadeniu vecného bremena. Ak žalovaný ponúkol žalobcovi zriadenie práva cesty nájomnou zmluvou, ide o prípad, na ktorý sa vzťahuje § 151o) ods.3 OZ. Žalobca ako vlastník čerpacej stanice nie je zároveň vlastníkom príľahlého pozemku. Prístup žalobcu k čerpacej stanici nie je možné zabezpečiť iným spôsobom, len prejazdom cez pozemky žalovaného. Neexistujú žiadne okolnosti, ktoré by vylučovali možnosť zriadiť právo cesty, nakoľko žalovaní ponúkli žalobcovi len možnosť užívať pozemky na základe nájomnej zmluvy. Takáto forma prístupu k stavbe je nepostačujúca k tomu, aby vlastník stavby mohol realizovať svoje práva. Rozsah vecného bremena bol určený geometrickým plánom v nevyhnutnej výmere. Prístupovú cestu využívajú aj iné osoby. Pokiaľ ide o výkon práva vecného bremena, aj napriek tomu, že prístupovú cestu budú užívať aj zamestnanci, zákazníci a obchodní partneri žalobcu, tento sa domáha zriadenia vecného bremena len v prospech vlastníka stavby. Tu odkázal na rozhodovaciu prax súdnej autority NS SR 3Cdo/29/2009 a i.

Na preukázanie svojich tvrdení navrhol vyžiadať si administratívny spis Okresného úradu Poprad k stavebnému povoleniu pre stavbu čerpacej stanice, vykonať ohliadku na mieste samom, a ustanoviť znalca za účelom stanovenia všeobecnej hodnoty vecného bremena práva prechodu a vjazdu.

Spolu so žalobou vo veci samej žalobca navrhol nariadenie neodkladného opatrenia, ktoré odôvodnil tým, že žalovaní zamedzili žalobcovi vstup k čerpacej stanici tým spôsobom, že k vjazdu na jeho

pozemok umiestnili betónové panely žltej farby, ktoré bránia vstupu k čerpacej stanici. Ponechali prejazd len cez jeden vstup, ktorý sa v súčasnosti užíva tak na príjazd, ako aj výjazd k čerpacej stanici. V prípade väčších osobných motorových vozidiel, nákladných vozidiel a kamiónov nie je prejazd (vjazd a výjazd) vôbec možný. Týmto je ohrozená podnikateľská činnosť žalobcu. Zákazníci sú vystavení riziku poškodenia svojho vozidla z titulu nedostatočného priestoru na prechod. Týmto žalobcovi vzniká škoda, pretože prichádza o zisk z podnikateľskej činnosti. Je veľmi obtiažne a v niektorých prípadoch aj znemožnené zásobovanie čerpacej stanice nielen pohonnými hmotami, ale aj iným tovarom. Rozmiestnenie betónových panelov môže spôsobiť ohrozenie majetku a zdravia tretích osôb. Je preto potrebné dočasne upraviť pomery strán sporu, hrozí nebezpečenstvo bezprostredne hroziacej ujmy. Je potrebné zachovanie prístupu k predmetnej nehnuteľnosti. Jediný prístup vedie cez pozemky žalovaných a tento je znemožnený. Sledovaný účel nie je možné dosiahnuť zabezpečovacích opatrením. Vydanie neodkladného opatrenia nezasiahne do majetkových a vlastníckych práv žalovaných a týchto ani neobmedzí v podnikateľskej činnosti. Nedôjde k obmedzeniu ich práv. Ide o pozemky, na ktorých je postavená účelová komunikácia a prístupovú cestu využívajú aj iné osoby v rámci podnikateľských aktivít a ich zákazníci.

Súd po oboznámení sa s obsahom žaloby, predloženými listinnými dôkazmi, a to výpisom z obchodného registra, výpisom z listu vlastníctva, kópie katastrálnej mapy, emailovej komunikácie, návrhu dohody o prevode práv a povinností zo zmluvy o podnájme, návrhu zmluvy o podnájme nehnuteľnosti, geometrického plánu na zriadenie vecného bremena, práva prechodu a prejazdu, návrhu zmluvy o zriadení vecného bremena a skenov fotografií dospel k záveru, že návrh na nariadenie neodkladného opatrenia je dôvodný.

Podľa § 324 ods. 1 zákona č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok (ďalej len „CSP“), pred začatím konania, počas konania a po jeho skončení súd môže na návrh nariadiť neodkladné opatrenie.

Podľa § 324 ods. 3 CSP, neodkladné opatrenie súd nariadi iba za predpokladu, ak sledovaný účel nemožno dosiahnuť zabezpečovacím opatrením.

Podľa § 325 ods. 1 CSP, neodkladné opatrenie môže súd nariadiť, ak je potrebné bezodkladne upraviť pomery alebo ak je obava, že exekúcia bude ohrozená.

Podľa § 325 ods. 2 CSP

Neodkladným opatrením možno strane uložiť najmä, aby

- a) poskytla aspoň časť pracovnej odmeny, ak ide o trvanie pracovného pomeru a navrhovateľ zo závažných dôvodov nepracuje,
- b) zložila peňažnú sumu alebo vec do úschovy na súde,
- c) nenakladala s určitými vecami alebo právami,
- d) niečo vykonala, niečo sa zdržala alebo niečo znášala,
- e) nevstupovala dočasne do domu alebo bytu, v ktorom býva osoba, vo vzťahu ku ktorej je dôvodne podozrivá z násillia,
- f) nevstupovala alebo iba obmedzene vstupovala do domu alebo bytu, na pracovisko alebo iné miesto, kde býva, zdržiava sa alebo ktoré pravidelne navštevuje osoba, ktorej telesnú integritu alebo duševnú integritu svojím konaním ohrozuje,
- g) písomne, telefonicky, elektronickou komunikáciou alebo inými prostriedkami úplne alebo čiastočne nekontaktovala osobu, ktorej telesná integrita alebo duševná integrita môže byť takým konaním ohrozená,
- h) sa na určenú vzdialenosť nepribližovala alebo iba obmedzene približovala k osobe, ktorej telesná integrita alebo duševná integrita môže byť jej konaním ohrozená.

(3)

Za podmienok ustanovených osobitným predpisom môže súd nariadiť kontrolu dodržiavania neodkladným opatrením nariadenej povinnosti technickými prostriedkami.

Podľa § 326 ods. 1 CSP, v návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia sa popri náležitostiach žaloby podľa § 132 CSP uvedie opísanie rozhodujúcich skutočností odôvodňujúcich potrebu neodkladnej úpravy pomerov alebo obavu, že exekúcia bude ohrozená, opísanie skutočností hodnoverne osvedčujúcich dôvodnosť a trvanie nároku, ktorému sa má poskytnúť ochrana a musí byť z neho zrejmé, akého neodkladného opatrenia sa navrhovateľ domáha.

Podľa § 328 ods. 1 CSP, ak súd nepostupoval podľa § 327, nariadi neodkladné opatrenie, ak sú splnené podmienky podľa § 325 ods. 1, inak návrh na nariadenie neodkladného opatrenia zamietne.

Podľa § 329 ods. 1 CSP, súd môže rozhodnúť o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia aj bez výsluchu a vyjadrenia strán a bez nariadenia pojednávania.

Podľa § 333 CSP, neodkladné opatrenie zanikne, ak uplynul čas, na ktorý bolo nariadené.

Podľa § 334 CSP, súd na návrh neodkladné opatrenie zruší, ak odpadnú dôvody, pre ktoré bolo nariadené.

Podľa § 337 ods. 1 CSP, ak súd nariadi neodkladné opatrenie pred začatím konania a ak navrhovateľovi povinnosť podľa § 336 ods. 1 neuloží, poučí strany, ktorým sa neodkladným opatrením ukladá určitá povinnosť, že môžu podať žalobu vo veci samej a o právnych následkoch s tým spojených. Lehotu na podanie žaloby súd neurčuje.

Podľa § 337 ods. 3 CSP, súd aj bez návrhu uznesenie o neodkladnom opatrení zruší rozhodnutím, ktorým žalobe vo veci samej vyhovel.

Súd po oboznámení sa s návrhom a predloženými listinnými dôkazmi dospel k záveru, že návrh na nariadenie neodkladného opatrenia je dôvodným.

Neodkladné opatrenie možno nariadiť pred začatím konania, počas konania, ako aj po jeho skončení. Rozhodovanie o neodkladnom opatrení je súčasťou základného práva na súdnu ochranu podľa článku 46 ods.1 Ústavy SR. Nariadenie neodkladného opatrenia nie je na ujmu účastníka na súdnu ochranu konečným rozhodnutím vo veci samej. Účelom neodkladného opatrenia nie je judikovanie práv strán sporu, ale neodkladná úprava pomerov, ktorou sa má docieľiť okamžitá procesná ochrana tej strany sporu, ktorá osvedčí potrebu súdnej ochrany prostredníctvom tohto inštitútu. Možno ho nariadiť, ak je potrebná bezodkladná úprava pomerov alebo obava, že exekúcia bude ohrozená. Pojem „potreba bezodkladne upraviť pomery“ treba vykladať tak, že bez tejto úpravy vzťahov medzi stranami sporu súdom by strane hrozila ťažko napravitelná ujma. Zmyslom neodkladného opatrenia je poskytnúť dočasnú ochranu oprávnenej strane sporu a zabrániť zhoršovaniu jej postavenia, a to aj vtedy, že súd nemá náležite zistený skutkový stav. Musí však zároveň prihliadať na ochranu oprávnených záujmov povinnej strany sporu, aj keď táto ochrana nemôže dosiahnuť takú intenzitu, aby prakticky znemožnila nariadenie neodkladného opatrenia.

V danom prípade sa žalobca domáha neodkladnej úpravy pomerov, ktorá spočíva v sprístupnení mu užívania nehnuteľnosti – čerpacej stanice za podmienok, ktoré existovali podľa pôvodnej dohody u predchádzajúceho vlastníka stavby - čerpacej stanice. Žalobca zdôvodňuje potrebu dočasnej úpravy pomerov do doby, kým súd právoplatne rozhodne o jeho žalobe. Naliehavosť vydania neodkladného opatrenia odôvodnil tým, že žalovaní spochybňujú jeho právo nerušene užívať nehnuteľnosť, čo deklaroval osadením betónového panela na časti ich pozemku, z ktorého žalobca mal zabezpečený jeden zo vstupov / výstupov/ na svoju nehnuteľnosť. Právne vzťahy medzi stranami sporu dosiaľ sú sporné. Osvedčenie skutočností tvrdených žalobcom považuje súd za dostatočné a rozhodujúce pre nariadenie neodkladného opatrenia. Za daného stavu žalobca osvedčil potrebu požadovanej dočasnej úpravy, ktorou je potrebné zabezpečenie plného užívania nehnuteľnosti – čerpacej stanice a výkonu podnikateľskej činnosti, a to do rozhodnutia vo veci samej.

Neodkladné opatrenie nezasiahne neprimerane do práv žalovaných, kým súd vo veci samej nerozhodne. Ak predmetom sporu je prakticky výška odplaty za užívanie nehnuteľností žalovaných, týmto nič nebráni domáhať sa príslušnej finančnej náhrady na súde samostatnou žalobou po preukázaní svojho práva.

O trovách konania súd rozhodne spolu s rozhodnutím vo veci samej.

**Poučenie:**

Proti tomuto uzneseniu je prípustné odvolanie do 15 dní odo dňa doručenia uznesenia na tunajšom súde.

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 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.

Odvolanie proti rozhodnutiu vo veci samej možno odôvodniť aj tým, že právoplatné uznesenie súdu prvej inštancie, ktoré predchádzalo rozhodnutiu vo veci samej, má vadu vyššie uvedenú, ak táto vada mala vplyv na rozhodnutie vo veci samej.

Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona; ak ide o rozhodnutie, ktorým bola upravená starostlivosť o maloletého, styk s maloletým alebo iná ako peňažná povinnosť vo vzťahu k maloletému, oprávnený môže podať návrh na súdny výkon rozhodnutia.