

Súd: Okresný súd Martin  
Spisová značka: 10C/2/2017  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5717200327  
Dátum vydania rozhodnutia: 25. 05. 2018  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Mária Gazdačková  
ECLI: ECLI:SK:OSMT:2018:5717200327.6

## Rozhodnutie

Okresný súd Martin sudkyňou JUDr. Máriou Gazdačkovou v právnej veci žalobcov v rade: X/ P. Ž. L., W. X. X, XXX XX P., X/ G. U. X., W. P. Y. W. XXX/XX, XXX XX Q., X/ U. M., W. X. H. X, XXX XX P., X/ P. M., W. X. X, XXX XX P., X/ Q. L., W. X. X, XXX XX P., X/ T. L., W. X. X, XXX XX P., X/ P. W. S., W. X. X, XXX XX P., X/ P. S., W. X. X, XXX XX P., X/ B. F., W. X. X, XXX XX P., XX/ P. D., W. X. X, XXX XX P., XX/ X. D., W. X. X, XXX XX P., XX/ G. F. P., W. X. X, XXX XX P., XX/ O. P., W. X. X, XXX XX P., XX/ P. F., W. X. X, XXX XX P., XX/ B. I. Á., W. XXX XX O. XXX, XX/ U. O., W. X. X, XXX XX P., XX/ N. O., W. X. X, XXX XX P., XX/ Q. O., W. C. Š. XXXX/X, XXX XX P., XX/ U. O. Á., W. C. Š. XXXX/X, XXX XX P., XX/ T. O., W. X. X, XXX XX P., XX/ Q. O., W. X. X, XXX XX P., XX/ H. N. C., W. X. H. X, XXX XX P., XX/ H. I., W. X. X, XXX XX P., XX/ U. M., W. X. X, XXX XX P., XX/ U. M., W. X. X, XXX XX P., XX/ P. M., W. P. E. XXX/XX, XXX XX P., XX/ P. H., W. X. X, XXX XX P., XX/ P. D., W. X. X, XXX XX P., XX/ P. U. Ž., W. X. X, XXX XX P., XX/ N. X., W. X. H. X, XXX XX P., XX/ E. X., W. X. X, XXX XX P., XX/ W. H., W. X. X, XXX XX P., XX/ P. D. L., W. XXX XX A. XXX, XX/ W. U., W. X. H. X, XXX XX P., XX/ G. Y. J., W. X. X, XXX XX P., XX/ H. D., W. X. X, XXX XX P., XX/ U. D., W. X. X, XXX XX P., XX/ P. G. C., F., W. F. XXXX/X, XXX XX P., XX/ G. G. U., W. X. X, XXX XX P., XX/ G. N. U., W. X. X, XXX XX P., XX/ H. W., W. X. X, XXX XX P., XX/ B. D. W., W. X. X, XXX XX Martin, XX/ P. I., W. X. X, XXX XX P., XX/ P. I., W. X. X, XXX XX P., XX/ X. O., W. X. H. X, XXX XX P., XX/ P. X., W. X. X, XXX XX P., XX/ B. X., W. X. X, XXX XX P., všetci právne zastúpení: AK JUDr. Repáš a partneri, s.r.o., so sídlom Martin, M.R. Štefánika 25, IČO: 50 711 776, proti žalovanému: P. P., A.. XX.X.XXXX, W. S. XXX, XXX XX, S., právne zastúpenému JUDr. Gabrielom Szabóm, advokátom so sídlom Kolárovo, Kostolné námestie č. 32, v konaní o určenie práva zodpovedajúceho vecnému bremenu nadobudnutého vydržaním a na jeho strpenie, takto

### rozhodol:

Určuje sa, že na pozemku v kat. úz. P., ktorý je na LV č. XXXX zapísaný ako KN C parc. č. XXXX/ X - N. F. Y. A. E. Q. X.XXX P. vo vlastníctve žalovaného, žalobcovia v rade 1/ až 47/ vydržali vecné bremeno spočívajúce v práve prechodu pešo a prejazdu motorovým vozidlom v prospech nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v kat. úz. P., ktorá je zapísaná na LV č. XXXX ako KN C parc. č. XXXX/XX - N. F. Y. A. E. Q. XXX P. a v prospech na nej postavenej stavby bytového domu - Dom X. X - X, X.. Č.. XXXX.

Určuje sa, že na pozemku v kat. úz. P., ktorý je zapísaný na LV č. XXXX ako KN C parc. č. XXXX/XX - N. F. Y. A. E. Q. XXX P., vo vlastníctve žalovaného, žalobcovia v rade 1/ až 47/ vydržali vecné bremeno spočívajúce v práve prístupu ku vodovodnej a plynovej prípojke v prospech nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v kat. úz. P. zapísanej na LV č. XXXX ako KNC parc. č. XXXX/XX - N. F. Y. A. E. Q. XXX P. a na nej postavenej stavby bytového domu - Dom X. X - X, X.. Č.. XXXX.

Vo zvyšku uplatneného nároku sa žaloba zamieta.

Žiadna zo strán nemá právo na náhradu trov konania.

### odôvodnenie:

Žalobcovia sa žalobou podanou dňa 7.7.2016 proti žalovanému domáhali určenia, že na pozemku nachádzajúcom sa v kat. úz. P., ktorý je zapísaný na LV č. XXXX ako parc. reg. C KN č. XXXX/X - N. F. Y. A. T. E. Q. XXXX P., nadobudli žalobcovia vydržaním právo zodpovedajúce vecnému bremenu spočívajúce v práve prechodu pešo a prejazdu motorovými vozidlami, v práve parkovania, v práve užívania položených inžinierskych sietí v prospech nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v kat. úz. P., ktorá je zapísaná na LV č. XXXX ako parc. reg. C KN č. XXXX/XX - N. F. Y. A. E. Q. XXX P. a na nej postavenej stavby bytového domu č.s. XXXX. Súčasne žiadali určiť, že na pozemku, ktorý sa nachádza v kat. úz. P. a je zapísaný na LV č. XXXX ako parc. reg. C KN č. XXXX/XX - N. F. Y. A. E. Q. XXX P., ktorej vlastníkom je žalovaný, nadobudli žalobcovia vydržaním právo zodpovedajúce vecnému bremenu spočívajúce v práve prístupu k položeným inžinierskym sieťam a práve užívania položených inžinierskych sietí v prospech nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v kat. úz. P., ktorá je Okresnou úradou Martin zapísaná na LV č. XXXX ako parc. reg. C KN č. XXXX/XX - N. F. Y. A. E. Q. XXX P. a na nej postavenej stavby bytového domu č.s. XXXX. Žalovaného súčasne žiadali zaviazat' zdržať sa zásahov do výkonu práva žalobcov, ktoré zodpovedá vecným bremenám v rozsahu obmedzenia výkonu uzamykania brány, umiestňovania prekážok na nehnuteľnosti v mieste práva prechodu. Súčasne požadovali priznať náhradu trov konania.

Žalobcovia žalobu odôvodnili tou skutočnosťou, že žalobcovia sú niektorí od času postavenia bytovky užívateľmi bytov (žalobcovia 1, 3, 4, 5, 6, 12, 13, 20, 21, 24, 25, 27, 28, 29, 30, 36, 37, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47), niektorí sú právnymi nástupcami pôvodných užívateľov a vlastníkov bytov (žalobcovia 2, 7, 8, 9, 10, 11, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 22, 23, 26, 31, 32, 33, 34, 35, 38) a tieto byty žalobcovia a ich právni predchodcovia mali v užívaní a následne nadobudli do vlastníctva. Tieto práva mali pôvodne ako pracovníci Okresného stavebného podniku v Martine, ktorému patrili aj pozemky v okolí bytovky a tieto slúžili a boli projekčne určené na polozenie sietí nevyhnutných pre užívanie stavby a tiež na prechod pešo do bytov a na príjazd motorových vozidiel vlastníkov bytov a ich parkovanie. Bytový dom bol postavený na parc. č. XXXX, XXXX, XXXX/X, XXXX/X, XXXX/X, XXXX Y. XXXX/X, čo sú dnešné sporné parcely a stavebné povolenie bolo vydané Mestským národným výborom v Martine pod. č. 1776/76/Tč zo dňa 10.6.2016 v zmysle schválenej projektovej dokumentácie. Tá riešila podmienky užívania bytov a podmienky ich sprístupnenia, teda aj odstavné plochy, parkovacie plochy, osadenie oplotenia, obrubníkov, pripojenie na siete, vedenie týchto sietí a príjazdovú cestu k bytovému domu ako aj ku garážam. Následne bolo vydané kolaudačné rozhodnutie Mestským národným výborom v Martine pod č. UPA 147/78 Tč zo dňa 24.1.1978, ktorým bolo povolené užívanie predmetného bytového domu. Je teda nesporné, že pri samotnom kolaudovaní bola skúmaná okolnosť udržania podmienok stanovených projektovou dokumentáciou a tiež okolnosť možného užívania bytov a samotnej budovy jej vlastníkmi. Bytový dom mal zabezpečené všetky potrebné média na riadené obývanie bytov a tiež prechod pešo a prejazd motorovými vozidlami. Mal teda prívod vody, plynu, vykurovania elektrickej energie cez pozemky, ktoré boli na tento účel určené a v čase kolaudácie patrili bývalému zamestnávateľovi jednotlivých užívateľov bytov a investorovi. Tento stav trval dlhodobo od postavenia stavby až do roku 2008. Žalobcovia takto stanoveným účelom pozemky dlhodobo, či už ako nájomcovia a následne vlastníci bytov, užívali v rozsahu potrebnom na užívanie bytov. Takýto stav účelového užívania pozemku trval od času odovzdania užívateľom a následne od času odpredania týchto bytov jednotlivým vlastníkom minimálne od roku 1993. Rok pred podaním žaloby na súd si žalovaný z titulu vlastníctva pozemkov začal nárokovať vlastnícke právo a začal žalobcov obmedzovať v ich prístupe pešo i motorovými vozidlami, ich parkovaní, užívaní prívodov jednotlivých sietí, čo viedlo žalobcov k podaniu návrhu na vydanie predbežného opatrenia, o ktorom rozhodoval Okresný súd Martin pod sp. zn. 7C/155/2016.

Žalobcovia boli teda dlhodobo dobromyseľní a vedomí toho, že pozemky sú stavebne i projektovo určené na užívanie predmetných bytov. Bez ich účelového určenia by bol zmarený základný účel stavebného konania bytového domu. Tomu napovedá skutočnosť vedenia prívodu vody, ktorý je riešený napojením na rozvod vody z ulice X., pričom sieť vody je vedená cez parc. č. XXXX/XX, ktorá patrí žalovanému a na tejto jemu patriacej parcele je osadená aj vodomeraná šachta. Obdobne cez túto parcelu je vedený rozvod plynu súbežne s rozvodom vody, ktorým je zabezpečený prívod uvedeného média pre bytový dom. Cez parc. č. XXXX/X bol zabezpečovaný prístup k bytovému domu a v nej sú položené inžinierske siete a to rozvod elektrickej energie, rozvod kúrenia a kanalizačná sieť. Všetky tieto siete sú stavebnými objektmi nevyhnutnými k dosiahnutiu účelu bytového domu. Jednotlivé objekty, ako siete, šachty, cesty, sú zahrnuté do existujúcej projektovej dokumentácie stavby a preto tvoria súčasť stavby podľa schválenej projektovej dokumentácie, ktorej dodržanie bolo skúmané v rámci kolaudácie stavby. Aktivity žalovaného smerujúce k znemožneniu užívania bytov v bytovom dome viedli k akútnej potrebe zabezpečiť stabilitu vzťahov a k podaniu žaloby o vydržanie vecného bremena v rozsahu, ako je vecné

bremeno vymedzené nižšie. Žalobcovia totiž konštatujú, že predmetné pozemky sú dlhodobo zaťažené uvedenými sieťami a dlhodobo sú užívané ako príjazd k bytovým jednotkám a preto uvedené právo vydržali. Vydržanie sa týka vecného bremena položenia sietí, vody a plynu na parc. č. XXXX/XX, ktorá je tiež zaťažená meracou šachtou na zabezpečenie prívodu vody a plynu a zabezpečenie odpisu stavu meracieho zariadenia. Vydržanie sa týka aj parc. č. XXXX/X, ktorá bola vždy používaná na prechod a prejazd motorovými vozidlami na parkovanie a na položenie kanalizačnej siete, siete elektrickej energie a siete parovod - kúrenia do času výstavby bytového domu doposiaľ. Vecné bremeno vzniklo na základe splnenia zákonných podmienok a platí pre všetkých vlastníkov bytov na ťarchu vlastníka pozemku, ktorý o stave položenia sietí a parkovania vozidiel v čase kúpy vedel.

Žalobcovia vo svojej žalobe poukázali na ust. § 151o ods. 1 Obč. zákonníka (zákon č. 40/1964 Zb.) na ust. § 134 ods. 1 Obč. zákonníka a uviedli, že stav dobromyseľnosti žalobcov trval do roku 2015, kedy žalovaní začali vyvíjať aktivity k obmedzeniu žalobcov v dovtedy zaužívanom spôsobe užívania nehnuteľnosti s tým, že osadil dopravné značenie zákazu vjazdu motorových vozidiel na uvedený pozemok, uskutočnil osadenie brány, kovovej konštrukcie a koncom roku 2015 vybuďoval aj oporné múry pre osadenie brány smerujúce k znemožneniu prístupu žalobcov k svojim bytom. Žalovaný žiadal vytvoriť parkovacie miesta v zmysle žiadosti o určenie dopravného značenia odstavných stojísk na parc. č. XXXX/X pred bytovým domom žalobcov. Žiadal ich však vytvoriť pre iný svoj objekt, ktorý sa nachádza na ul. X., na ktorej má svoju nehnuteľnosť s ubytovacími kapacitami a nemá vyriešené parkovanie vozidiel. Vzhľadom k tomu, že zriadenie uvedených odstavných stojísk nespĺňa podmienky pre ich zrealizovanie a samotný prístup k nim je spojený s prístupom po komunikáciách KN parc. č. XXXX/XX Y. XXXX/XX. Medzi stranami sporu dochádza k nedorozumeniam a postupom žalovaného sú žalobcovia obmedzovaní pri prechode pešo, prejazde motorovými vozidlami cez sporné pozemky žalovaného a tiež sú obmedzované príjazdy všetkých iných vozidiel či už záchranných, požiarnych, alebo iných zložiek. V budove sa nachádza 32 bytov, ktorých majiteľmi sú aj osoby vysokého veku a osoby zdravotne ťažko postihnuté. Je teda cieľom žalovaného znemožniť prístup autom k jednotlivým bytom u takých osôb, ktoré príjazd a parkovanie vždy považovali za ich právo, čo by bolo hlboko v rozpore so zákonom, ale aj dobrými mravmi. Za účelom pokusu o mimosúdne vyporiadanie vzniknutého problému žalovaný bol pozvaný právnym zástupcom žalobcov na jednanie, ku ktorému však nedošlo a žalovaný naďalej zasahuje do práv žalobcov vydržaných vecných bremien. Vydanie rozhodnutia súdu je dôvodné, nakoľko zlyhali všetky pokusy o mimosúdne vyriešenie veci a nie je predpoklad uzavretia dohody, čím vyvstáva naliehavý právny záujem vlastníkov bytov na zabezpečenie si ochrany svojho vlastníckeho práva k bytom a práva prístupu k nim ako i práva na položenie sietí jednotlivých médií, ktoré sú potrebné pre riadne užívanie bytov.

K žalobe žalobcovia pripojili list Mestského úradu v Martine zo dňa 13.6.2016 adresovanému žalovanému v súvislosti so zhotovením odstavných stojísk, výpis LV č. XXXX pre kat. úz. P., kópiu katastrálnej mapy, stavebné povolenie a kolaudačné rozhodnutie, ako aj územné rozhodnutie, ktoré sa týkali predmetného bytového domu, geometrický plán na zameranie pozemku a bytovky vyhotovený 12.10.1994 č. 32648600-209/94, ktorý bol úradne overený 3.10.1994 pod č. 1027/94, výpis LV č. XXXX a XXXX pre kat. úz. P., vyjadrenie SPP - distribúcia, a.s. z 28.12.2015, vyjadrenie Turčianskej vodárenskej spoločnosti, list Mestského úradu Martin adresovaný žalovanému zo dňa 7.5.2015, kópiu projektu, vyhradené parkovacie státia označené dopravnou značkou, výzvu právneho zástupcu žalobcov.

Následne pripojili aj časť projektovej dokumentácie, ktorá sa týkala výstavby predmetného bytového domu (č.l. 54 - 70) a navrhli výsluchy svedkov a niektorých žalobcov.

Žalovaný sa k žalobe vyjadril prvýkrát podaním svojho právneho zástupcu zo dňa 17.3.2017, ktorým žiadal žalobu ako nedôvodnú zamietnuť. Predovšetkým poukázal na skutočnosť, že na nadobudnutie práva zodpovedajúceho vecným bremenám je potrebný vklad do katastra nehnuteľností. Žalobcovia však tvrdia, že len dobromyseľne užívajú práva zodpovedajúce vecným bremenám aj s ich právnymi predchodcami minimálne od roku 1993, avšak napriek tejto dobe si neboli schopní dať tieto práva zapísať do katastra nehnuteľností a deklarováť ich opodstatnenosť. Žalovaná strana tvrdí vznik práv zodpovedajúcich vecným bremenám namieta a naopak konštatuje, že žalovaný nadobudol sporné pozemky v roku 2008 dobromyseľne bez akýchkoľvek vecných bremien v prospech tretích osôb na listoch vlastníctva. Tieto pozemky v roku 2009 oplotil. Žalobcovia si vulgárnym spôsobom a vyhrážkami proti žalovanému vynucovali neoprávnený prejazd motorovými vozidlami a prechod po parcele žalovaného č. XXXX/X. Žalobcovia v predmetnom bytovom dome od roku 1993 nadobudli do

vlastníctva len byty a príslušný podiel na pozemku pod bytovým domom, parc. č. XXXX/XX v kat. úz. P. a na pozemku parc. č. XXXX/XX. Nenadobudli žiadne práva, ktoré by zodpovedali vecným bremenám. Pri uzatváraní kúpnych zmlúv im muselo byť zrejmé, že nadobúdajú žiadne práva k sporným pozemkom, dnes vo vlastníctve žalovaného. Pokiaľ žalobcovia poukazujú na projektovú dokumentáciu k výstavbe bytového domu, takúto projektovú dokumentáciu nikdy nepredložili a to ani pri návrhu predbežného opatrenia v konaní vecnom pod sp. zn. 7C/155/2016 na Okresnom súde Martin. Ďalej uviedol, že žalobcovia nie sú vlastníkami tých sietí, ktoré uviedli vo svojej žalobe a preto nedisponujú aktívnou vecnou legitimáciou pre podanie takejto žaloby vo vzťahu k žalovanému. Žalobcovia nepreukázali, že by užívali právo prechodu pešo a prejazdu motorovými vozidlami cez spornú parc. č. XXXX/X dobromyseľne a oprávnene, keďže nemajú žiadnu zmluvu a dohodu tak, ako to požadujú ustanovenia Obč. zákonníka upravujúce vydržanie vecného bremena a teda nepreukázali, na základe akého titulu by mali vstúpiť do dobromyseľnej držby, alebo do dobromyseľného výkonu tohto práva. Žalovaný na parc. č. XXXX/X má riešené parkovanie pre bytový dom X. X a pre nadstavbu 13 bytových jednotiek na ul. X. X Y. X, súp. č. XXX Y. XXXX Q. P., ktoré sú riadne povolené stavebným povolením mesta Martin č.j. MSS-2109/2009-Ig, pričom v tomto stavebnom povolení je uvedené, že na pozemku parc. č. KN XXXX/X v kat. úz. P. na existujúcej spevnenej ploche sú nájomnou zmluvou v prospech stavebníka určené odstavné miesta pre vozidlá. Tento dôkaz bol priložený ako príloha č. 1 k odvolaniu žalobcu proti vydanému predbežnému opatreniu v konaní vedenom pod sp. zn. 7C/155/2016. Žalovaný je potom povinný poskytnúť odstavné miesta na tejto parcele v prospech nadstavby, ktorú realizoval C. P. - P., podnikateľ so sídlom v Martine a pričom žalobcovia žiadajú zaťažiť parc. č. XXXX/X Y. XXXX/XX až v takom veľkom rozsahu, čo by znemožňovalo žalovanému poskytnúť parkovacie miesta pre nadstavbu bytového domu, čím sa môže zmariť prebiehajúca kolaudácia nadstavby z dôvodu nedostatku parkovacích miest a následne sa znemožní užívanie bytov vzniknutých nadstavbou a žalovaný a investor tejto nadstavby môžu utrpieť vážnu finančnú stratu spôsobenú nemožnosťou skolaudovania bytov a následnou nemožnosťou ich užívania a nemožnosťou platenia úveru, ktorý je čerpaný na nadstavbu. Táto škoda môže byť neprimeraného finančného rozsahu pre žalovaného vzhľadom na práva žalobcov v rade 1/ - 4/. Požadovaný návrh žalobcov hrubo zasahuje do vlastníckeho práva žalovaného. Žalobcovia sa nemusia ku vchodu do bytového domu dostať motorovým vozidlom, postačuje im aj peší prístup, alebo si môžu dať vybudovať vstup do bytového domu z parc. č. XXXX/XX, ktorá je v ich spoluvlastníctve. Ďalej sa zaoberal žalovaný úvahami, kde môžu žalobcovia zriadiť a vybudovať svoje odstavné plochy a aj tvrdenými skutočnosťami ohľadne označenia dopravného značenia zákaz vjazdu motorových vozidiel na parc. č. XXXX/X v roku 2015 s tým, že táto značka bola osadená už v roku 2011. Rozporoval tvrdenia žalobcov tiež v tom smere, že brána bola osadená v roku 2015, keďže tá tam bola osadená v roku 2010, s realizáciou dobudovania oplotenia parciel z južnej strany. Pokiaľ žalobcovia tvrdia, že v roku 1976 je parc. č. XXXX/X určená projektovo na užívanie ich bytov na prechod pešo a prejazd motorovými vozidlami, je otázne, prečo túto skutočnosť nezlegalizovali a nesnažili sa zapísať do katastra nehnuteľností ako vecné bremeno. Právni predchodcovia niektorých žalobcov museli vedieť, že z verejnej komunikácie nemajú priamy prístup k svojim nehnuteľnostiam, bytom a vedeli o tom, že k ich bytom prechádzajú po cudzom pozemku, parc. č. XXXX/X. Pokiaľ žalobcovia odôvodňovali spoju požiadavku na právo prechodu pešo a právo prejazdu motorovými vozidlami, odjakživa vykonávaným právom prechodu cez parc. č. XXXX/X, poukázal žalovaný na odôvodnenie rozsudku Krajského súdu v Nitre sp. zn. 7Co/22/2012 zo dňa 21.3.2013. K vydržaniu vecného práva zodpovedajúceho vecnému bremenu nestačí iba faktický výkon tohto práva, ale oprávnený držiteľ musí vykonávať toto právo pre seba a v dobrej viere, že k veci mu právo prináleží. Dobrá viera ale nemôže byť založená na subjektívnych okolnostiach, ale musí existovať aj nejaký právny dôvod a to taký, z ktorého istý subjekt so zreteľom na všetky okolnosti môže objektívne vyvodzovať a byť v dobrej viere, že na jednej strane mu patrí právo k cudzej veci spôsobilé byť obsahom vecného bremena a že na druhej strane je niekto povinný strpieť výkon tohto práva. Na úspech žaloby vo veci vydržania práva zodpovedajúceho vecnému bremenu totiž nestačí len preukázať, že niekto chodí po ustanovenej vydržačnej dobe cez cudzí pozemok. Skutočnosť, že sa niekto správa spôsobom, ktorý naplní možný obsah práva zodpovedajúceho vecnému bremenu, ešte neznamená, že je držiteľom vecného práva. Nestačí iba subjektívne presvedčenie o jeho práve. Žalobcovia v rade 1/ - 47/, resp. ich právni predchodiaci, užívali 32 bytových jednotiek od roku 1976 do roku 1993 ako nájomcovia bytov, ktoré boli do roku 1990 vo vlastníctve socialistickej organizácie Okresný stavebný podnik v Martine a podľa dovtedy platnej právnej úpravy vecné bremeno voči vlastníctvu, ktoré má socialistická organizácia, nemožno vydržať. Žalobcovia si odkúpili byty okolo roku 1993, no od tejto doby taktiež užívali parc. č. XXXX/X ako nedobromyseľní držiteľia podľa ich subjektívneho pocitu, nie ako oprávnení z vecného bremena, nakoľko so žiadnym z vlastníkov parc. č. XXXX/X od roku 1993 až doteraz nemali uzatvorenú

žiadnu dohodu, ktorá by ich oprávňovala na prechod pešo a prejazd motorovými vozidlami. Žalobcovia nespĺnili podmienky pre vydržanie, preto je ich žaloba nedôvodná a žalovaný ju žiadal zamietnuť.

Žalobcovia reagovali podaním došlým na súd 28.4.2017 na vyjadrenie žalovaného k žalobe a reagovali konštatovaním, že v prípade vydržania vecného bremena dochádza k nadobudnutiu práva zo zákona bez vôle hociktovej strany a nie je potrebné žiadne iné rozhodnutie, ani rozhodnutie súdu, aby sa toto právo etablovalo. Na vznik vecného bremena vydržaním nie je potrebný žiadny právny úkon. Tento stav však žalovaný ako nový vlastník, nerešpektoval, robil vznik tohto práva neopodstatneným a bolo nevyhnutné pre právnu istotu žalobcov domáhať sa na súde konštatovania práva určovacou žalobou. Žalobcovia tvrdia, že uvedené právo vykonávali pre seba a sú dobromyseľní a ich dobromyseľnosť vyplýva zo vzájomného dojednania žalobcov s pôvodným majiteľom pozemkov, to znamená s predchádzajúcim vlastníkom, ktorý realizoval uvedenú stavbu v zmysle vydaného stavebného povolenia a vydaného kolaudačného rozhodnutia v prospech svojich zamestnancov. Stav dohody pôvodného majiteľa bol dodržiavaný počas celej doby užívania predmetných bytov žalobcami a dohody ich nadobudnutia až do predaja žalovanému. Predchádzajúci vlastník nikdy žiadnym spôsobom nezasahoval do dohodnutého rozsahu a využívania práva vyplývajúceho z vecných bremien a tieto vždy akceptoval a to aj potom, čo predmetné byty boli odpredané žalobcom v rade 1/ až 47/ až do času odpredaja nehnuteľností žalovanému. Teda nevznikla žiadna pochybnosť o takto uzatvorenej dohode o vecných bremenách a ak by vznikla, tak v zmysle ust. § 130 Obč. zákonníka sa pri pochybnostiach predpokladá, že držba je oprávnená. Žalobcovia sa preto dôvodne domnievali zriadenia týchto vecných bremien a vlastník k tomuto právu sa nijako nebránil. Dobromyseľnosť žalobcov vyplývala z okolností daného prípadu a tiež vyplývala z bežnej opatrnosti, ktorú bolo dôvodné predpokladať zo strany žalobcov pri užívaní predmetných bytov. Pôvodný vlastník nikdy nedal žiadny náznak toho, že by vecné bremeno práva prechodu pešo, prejazdu motorovým vozidlom, práva užívania položených sietí dohodnuté pôvodným majiteľom nehnuteľností mal záujem napádať, alebo že by ho napadol a tento stav trval až do zmeny vlastníctva na žalovaného. Keď žalovaný v roku 2008 zakupoval predmetné nehnuteľnosti, tieto zakupoval tak, ako stoja a ležia s tým, že v čase pred kúpou zo zákona vznikli na základe právneho titulu uzatvorenej dohody s pôvodným vlastníkom nehnuteľností vecné bremená a nič na tejto skutočnosti nemení fakt, že neboli zapísané v katastri nehnuteľností. Je nepochybné, že v čase zakupovania pozemku žalovaným uvedená stavba a s ňou súvisiace stavebné objekty, kanalizácia, prívod vody, cesta, parkovisko, rozvod kúrenia, boli realizované účelovo ako stavebné objekty nevyhnutne potrebné pred dosiahnutím charakteru stavby ako obytného domu. Ak tieto nehnuteľnosti žalovaný zakupoval, musel si byť vedomý toho, že takéto obmedzenie a vyhotovenie stavebných objektov predchádzajúci vlastník odsúhlasil a teda je povinný aj on daný stav rešpektovať. Nie je podmienkou vzniku vecného bremena zo zákona jeho zápis do katastra. Je nepochybné, že stavebné objekty a budova v stavebnom povolení a kolaudačnom rozhodnutí neodmysliteľne patria k sebe, tvoria jeden funkčný celok umožňujúci dosiahnutie účelu užívania stavby, za ktorý bola stavba realizovaná a to bez ohľadu na zmenu vlastníctva v budúcnosti, ak nastal zákonný stav vzniku vecného bremena. Ak sa žalobcovia odvolávajú na projektovú dokumentáciu stavby, vzhľadom na skutočnosť, že sa túto žalobcom nepodarilo z dôvodu prechodu Okresného stavebného podniku v Martine do súkromných rúk podnikateľa zabezpečiť, stále vyvíjajú úsilie o jej zabezpečenie prostredníctvom Štátneho archívu. Tam, kde žalovaný konštatuje, že ak sú na pozemkoch KN parc. č. XXXX/X a KN parc. č. XXXX/XX umiestnené prívody vody, plynu, elektrickej energie a kanalizácia a že tieto siete nepatria žalobcom a preto nemôže byť daná aktívna legitimácia žalobcov v rade 1/ - 47/, žalobcovia uvádzajú, že prívod vody, elektrickej energie, plynu, sa nenachádza na pozemku zastavanom stavbou, ale na pozemku žalovaného, kde sú umiestnené aj meracie zariadenia, pričom prípojka patrí dodávateľovi služby, alebo energie iba do miesta meracieho bodu, čo je evidentne na pozemku žalovaného. Preto sa žalobcovia domáhajú práva na užívanie prípojok a to tých, ktoré sú odbočkami od hlavného vedenia a sú v ich vlastníctve a sú nevyhnutne potrebné pre dosiahnutie účelu bývanie v bytovom dome. Preto vecná legitimácia žalobcov v tomto smere je daná. Žalobcovia poukazujú na to, že vedenie spoločnosti Stavmart, a.s. v zastúpení G.. U. F., G.. G. N., G.. U. Q. Y. U. X., ktorí boli štatutárni zástupcovia v tejto obchodnej spoločnosti, ktorá sprivatizovala pôvodný Okresný stavebný bytový podnik a práve tieto osoby uzavreli dohody o spomínaných vecných bremenách. Tieto dohody rešpektovali a týmito dohodami bolo zabezpečené nerušené a dlhotrvajúce užívanie uvedenej 32-bytovej jednotky spolu s ostatnými stavebnými objektmi uvedenými v projektovej dokumentácii až do času vzniku vecného bremena. Ak žalovaný konštatuje, že uvedené parkovacie priestory potrebuje pre účely novovybudovanej stavebnej jednotky X., tak týmto dokumentuje skutočnosť, že obdobne, ako v čase vydania stavebného povolenia na obytný dom žalobcov, bolo nevyhnutné zabezpečiť parkovanie, čo bolo predpokladom kolaudácie

bytového domu. K tomuto podaniu žalobcovia pripojil snímku z pozemkovej mapy vyhotovenú v roku 1974, časť projektovej dokumentácie nazvanej „súhrnné riešenie stavby“, technickú správu z projektovej dokumentácie a situačné výkresy z projektovej dokumentácie.

Žalovaný sa vyjadril duplikou podanou prostredníctvom svojho právneho zástupcu, ktoré došlo na súd 1.6.2017. Žalovaný poukázal na ust. § 134 ods. 1 Obč. zákonníka a uviedol, že základnou požiadavkou vydržania je dobromyseľnosť, ktorá žalobcovi jednoznačne chýba. Žalobcovia od roku 2008, kedy žalovaný nadobudol sporné parcely, žalovanému nepredložili žiadne dohodu o vecných bremenách s predchádzajúcimi vlastníkmi s vedením spoločnosti Stavmart, a.s., ktorá by ho oprávňovala užívať akékoľvek oprávnenia na ťarchu sporných pozemkov a nemali a nemajú žiadne dobromyseľné oprávnenie evidované v listoch vlastníctva. Tento argument uviedli žalobcovia prvýkrát až vo svojom aprílovom vyjadrení v roku 2017. Navyše spoločnosť Stavmart, a.s., ani nebola stavebníkom bytového domu žalobcov. Ak si žalobcovia v rade 1/ - 47/ od tejto spoločnosti byty v minulosti kupovali, tak mala byť ich prvoradá povinnosť a základná starostlivosť o ich majetok, aby si už v tej dobe zakúpili byty aj prípadným vecným bremenom na ťarchu sporných pozemkov a nie bez tohto vecného bremena, hlavne, keď žalobcovia v tomto vyjadrení uviedli, že mali dohody s predchádzajúcim vlastníkom užívaných pozemkov. Je predsa nelogické, aby 32 vlastníkov bytov zanedbalo svoju zákonnú povinnosť a pri kúpe bytu nežiadali zapísať do katastra nehnuteľností aj prípadné vecné bremená na ťarchu okolitých parcel, ak sa domnievali, že týmito oprávneniami dobromyseľne disponujú. Vydané kolaudačné povolenie a stavebné povolenie je len povolením na stavbu 32 bytových jednotiek a žiadne ďalšie stavebné úpravy nemožno z uvedených povolení vyčítať a domýšľať si ich. Vo svojich kúpnych zmluvách žalobcovia nikdy nekupovali akékoľvek oprávnenia a už vôbec nie vecné bremeno na ťarchu sporných pozemkov a preto žalovaná strana namieta dobromyseľnosť žalobcov. Žalobcom muselo byť pri uzatváraní kúpnej zmluvy ohľadne bytov zrejmé, že žiadne vecné bremená k pozemkom nenadobúdajú a že ak cez parcelu prechádzajú, tak bez súhlasu vlastníka žalovaného. V tejto súvislosti žalovaný citoval z rozsudku Krajského súdu Nitra sp. zn. 7Co/22/2012 zo dňa 21.3.2013. Ďalej tvrdil, že žalobcovia museli vedieť, že prechádzajú po cudzom pozemku k ich bytom neoprávnené a bez súhlasu vlastníka a že nemohli toto vecné bremeno vydržať, nakoľko zákon predpokladá jednoznačné dobromyseľné vydržanie. Navyše žalobcovia už v roku 2008, keď žalovaný kúpil parc. KN č. XXXX/X, boli zo strany žalovaného informovaní, že si neželá, aby prechádzali ich súkromnými motorovými vozidlami po tomto pozemku. Keď žalovaný v roku 2008 kupoval sporný pozemok, žiadne dopravné značenie určujúce parkovanie motorových vozidiel na KN parc. č. XXXX/X nevidel a nevidel ani povrchové označenie, že pod povrchom tejto parcely sú ťahané siete aj pre bytový dom žalobcov. Videl len, že 13 metrov od bytového domu je odstavná plocha patriaca mestu Martin, kde môžu parkovať motorové vozidlá a nikde nie je uvedené, že motorové vozidlá žalobcov musia byť odstavené priamo pred vchodom do bytového domu. Navyše žalobcovia majú dostatočne veľký priestor za bytovým domom na parc. KN č. XXXX/XX, kde môžu pohodlne odstavovať ich motorové vozidlá tak, aby vôbec nemuseli vchádzať ich súkromnými motorovými vozidlami na parcelu žalovaného. Žalobcovia sa týmto návrhom domáhajú len zabezpečenia neprimeranej pohodlnosti vzhľadom na vlastníctvo žalovaného.

Žalovaný ďalej vo svojom vyjadrení uviedol, že žalobcom patria siete od päty domu a od meracích zariadení v bytovom dome a od elektromera bytov od plynomera, ktorý je umiestnený na fasáde bytového domu zo severnej strany pozemku žalobcu. Siete, ktoré sú vedené po povrchu parcely, nedodávajú energie výlučne len do domu žalobcov, ale aj do okolitých objektov, napr. rozvod tepla Martinskou teplárenskou a.s., je dodávané teplo pre bytový dom žalobcov, ale aj pre ďalší bytový dom z južnej strany pre učňovskú školu, pre 48-bytovú jednotu na ul. X. X, teda žalobcovia nie sú vlastníci týchto rozvodov a nie sú v tejto veci aktívne legitimovaní na podanie žaloby s takýmto obsahom. Žalobcovia sa nemohli ani len domnievať, že akékoľvek právo zodpovedajúce vecnému bremenu na týchto pozemkoch užívajú oprávnené a dobromyseľne, nakoľko vlastník parc. č. XXXX/X túto parcelu riadne oplotil a umiestnil pred niekoľkými rokmi na začiatku tejto parcely dopravné značenie „zákaz vjazdu motorových vozidiel“ s dodatkovou tabuľkou okrem motorových vozidiel, ktoré majú povolenie vlastníka pozemku. Táto dopravná značka jednoznačne preukazovala vôľu žalovaného voči tretím osobám, že si nepraje, aby na túto parcelu vchádzali motorové vozidlá bez jeho povolenia. Ďalej žalovaný umiestnil na oplotenie pozemku parc. č. XXXX/X tabuľky s označením „súkromný pozemok“, takže žalobcovia nemohli dobromyseľne vchádzať motorovým vozidlom do takéhoto označeného priestoru. V priebehu 10 rokov, čo parc. č. XXXX/X a parc. č. XXXX/XX žalovaný vlastní, niekoľkokrát došlo k slovným urážkam žalobcov na adresu žalovaného v súvislosti so vzniknutým problémom. Žalovaný navyše žiadal, aby žalobcovia doložili kompletnú originálnu projektovú dokumentáciu bytového domu žalobcov, nakoľko z neúplných

fotokópií niečoho, čo by len mohlo byť projektovou dokumentáciou, nie je možné riadne sa k takémuto dôkazu žalobcov vyjadriť. Žalovaný tvrdil, že ak by súd konštatoval práva zodpovedajúce vecným bremená v prospech žalobcov, tak by žalovaného obmedzil na výmerách sporných pozemkov, čím by znehodnotil vlastníctvo žalovaného a v rozpore s Ústavou Slovenskej republiky hrubo porušil vlastnícke právo žalovaného. K tomuto vyjadreniu žalovaný pripojilo fotografiu dopravnej značky „zákaz vjazdu motorových vozidiel“ a na kópii katastrálnej mapy znázornenie možností, kde môžu žalobcovia parkovať.

Súd v konaní vykonal dokazovanie čítaním listín pripojených do súdneho spisu procesnými stranami, výsluchom svedka U. X., čítaním kópie spisu Okresného úradu Martin, katastrálny odbor V 1946/1994, výsluchom svedkyne G.. N. U., G.. A. H., Q. W.O., G.. W. W., U.. X. O. a žalobcu G.. F. P. a oboznámil sa podstatným obsahom spisu Okresného súdu Martin sp. zn. 7C/155/2016.

Takto vykonaným dokazovaním súd zistil tento skutkový stav veci:

Z výpisu LV č. XXXX pre kat. úz. P. bolo nesporne preukázané, že žalobcovia sú pôvodnými vlastníkami, alebo právnymi nástupcami pôvodných vlastníkov bytov v bytovom dome „T. X. X-X“ Č.. X.. XXXX, ktorý je postavený na KN parc. č. XXXX/XX, pričom pôvodní vlastníci bytov v bytovom dome sú bývalými pracovníkmi Okresného stavebného bytového družstva a neskôr právneho nástupcu tohto zaniknutého podniku obchodnej spoločnosti Stavmart, a.s., so sídlom v Martine.

Obchodná spoločnosť Stavmart, a.s. odpredávala svojim zamestnancom, ako pôvodným prvým nájomcom spomínaných bytov, byty v danom obytnom dome v rokoch 1994 - 1995. Žalobcovia zhodne tvrdili a táto skutočnosť nebola vyvrátená a žalovaným ani rozporovaná (a teda pre súd bola nesporná), že ich zmluvy o prevode vlastníctva bytu mali zhodný obsah až na označenie jednotlivých bytov ako mala zmluva o prevode vlastníctva bytu, ktorej vklad bol povolený Správou katastra Martin pod V 1946/1994.

S obsahom tejto zmluvy sa súd oboznámil potom, čo na návrh žalovaného bola fotokópia vkladového spisu vyžiadaná z Katastrálneho odboru, Okresného úradu Martin a je zrejmé, že predmetom zmluvy bol prevod vlastníctva bytu v bytovom dome vyššie uvedeného súpisného čísla a spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel na pozemku, parc. č. XXXX/XX - zastavaná plocha o výmere XXX m<sup>2</sup>, na ktorom je dom postavený a spoluvlastnícky podiel k pozemku, KN parc. č. XXXX/XX - zastavaná plocha o výmere XXXX m<sup>2</sup>, ktorý prináleží k domu. Teda predmetom prevodu bol vždy byt, spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k zastavanému pozemku, ale aj spoluvlastnícky podiel k príslušnému pozemku (KN parc. č. XXXX/XX). Medzi spoločné zariadenia domu patrí práčovňa, sušiareň, kočíkáraň, spoločná televízna anténa, hromozvody, komíny, mangľovňa, vodovodné, teplotné, kanalizačné, elektrické a plynové domové prípojky a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo domu a slúžia výlučne domu, v ktorom je prevádzkaný byt umiestnený.

V čase prevodu vlastníctva bytu zmluva o výkone správy bola uzavretá s obchodnou spoločnosťou Stavmart, a.s., so sídlom v Martine ako správcom (č.l. 203 - 210).

Z čiastočného výpisu z D. Č.. XXXX Y. D. Č.. XXXX pre kat. úz. P. súd zistil, že žalovaný je vlastníkom KN parc. č. XXXX/X o výmere XXXX m<sup>2</sup> - zastavané plochy a nádvoria a to na základe kúpnej zmluvy, ktorej vklad bol povolený pod V 2651/08 zo dňa 9.7.2008 a je tiež vlastníkom pozemku, KN parc. č. XXXX/XX o výmere XXX m<sup>2</sup> - zastavané plochy a nádvoria, ktorú nadobudol dvomi kúpami a to na základe kúpnej zmluvy, ktorej vklad bol povolený pod V 2319/08 zo dňa 29.6.2008 a kúpnej zmluvy, ktorej vklad bol povolený pod V 1022/10 zo dňa 12.4.2010.

Medzi stranami bolo nesporné, že žalovaný kúpil tieto pozemky vlastnícky v prospech neho zapísané na vyššie uvedených výpisoch z listu vlastníctva pre kat. úz. P. od obchodnej spoločnosti Stavmart, a.s., so sídlom v Martine.

Medzi stranami bolo nesporné a táto skutočnosť bola preukázaná aj územným rozhodnutím, kolaudačným rozhodnutím a stavebným povolením, ktoré boli vydávané v rokoch 1975 - 1978, že investorom predmetného bytového domu bol Okresný stavebný podnik v Martine, ktorý bol právnym predchodcom obchodnej spoločnosti Stavmart, a.s., so sídlom v Martine.

Podľa územného rozhodnutia stavba 32-bytovej jednotky mala byť umiestnená na pozemkoch EN v kat. úz. P. a to na parc. č. XXXX, XXXX/1 a ďalších.

Nesporné bolo, že parcely odpredané žalovanému vznikli rozdelením pôvodnej KN parc. č. XXXX a takto boli parcely rozdelené už minimálne v roku 1994, o čom svedčí geometrický plán na zameranie pozemku a bytovky č. 32648600-209/94, vyhotovený 12.10.1994 Ing. Pavlovičom - geodetická firma, Martin, Severná 15, ktorý bol úradne overený 3.10.1994 pod č. 1027/94 (č.l. 14).

Napriek tomu, že žalovaná strana spochybňovala skutočnosť, že žalujúca strana pripojila časť autentickú projektovú dokumentáciu, ktorá sa viazala k predmetnej výstavbe, súd o tom nemal pochybnosti. Vychádzal z faktu, že vzhľadom na skutočnosť, že bytový dom podľa kolaudačného rozhodnutia bol kolaudovaný v roku 1978, o čom svedčí kolaudačné rozhodnutie z 24.1.1978, je zrejmé, že po takmer polstoročí, ktoré ubehlo od kolaudácie bytového domu a ten zmenil vlastníka a privatizáciu pôvodného vlastníka bytového domu, je nutné tolerovať fakt, že žalobcovia sú v dôkaznej núdzi, pokiaľ ide o predloženie originálnej projektovú dokumentáciu k bytovému domu.

Zo súhrnného riešenia stavby, ktoré bolo súčasťou projektovú dokumentáciu (a súd tomu verí), vyplývalo, že Okresný stavebný podnik Martin realizoval výstavbu 32-bytovej jednotky, teda obytného domu, pre svojich zamestnancov, čo vyplýva zo súhrnného riešenia stavby a pokiaľ ide o technickú vybavenosť predmetného bytového domu, stavba rákala s vodovodnou prípojkou, kanalizačnou prípojkou, elektro-prípojkou, kanálom ústredného kúrenia, prípojkou plynu, s výstavbou spevnených plôch v rozsahu XXX m<sup>2</sup> a terénnymi úpravami. V čase výstavby, keď ešte parc. EN č. XXXX nebola rozdelená a podľa kolaudačného rozhodnutia, ale aj podľa stavebného povolenia, výstavba bola uskutočňovaná na nej, ale aj na ďalších pozemkoch tam uvedených, bolo v technickej správe konštatované, že stavebný pozemok je v bezprostrednej blízkosti verejnej komunikácie a nie je potrebné budovať príjazdovú cestu. Technická správa riešila aj zásobovanie pitnou vodou z verejného vodovodu, vnútornú kanalizáciu zaústenú do verejnej kanalizácie. Z výkresovej dokumentácie, ktorú pripojila do spisu žalujúca strana napriek pochybnostiam strany žalovanej o jej autentickosti, ale vyplývalo, že v okolí samotného bytového domu, ktorý na výkrese nazvanom „situácia“, je zakreslený pod č. 1, sa rákala s umiestnením smetníkov, umiestnením pracháčov na koberce, s príjazdovou cestou a s parkovacími plochami za domom a to približne v miestach, ktoré sú na snímke z katastrálnej mapy, ktorú do spisu pripojila strana žalujúca (č.l. 10), znázornené ako plochy zastavané garážami, popred ktoré stále vedie KN parc. č. XXXX/X. Situáciu umiestnenia pozemkov, ktoré spoluvlastnícky patria žalobcom a pozemkov, ktoré vlastnícky patria žalovanému, znázorňuje spomínaná snímka z katastrálnej mapy, ktorej kópia je pripojená na č.l. 10.

K veci vypočutá G.. N. U., žalobkyňa v rade 40/, vo svojej výpovedi uviedla, že bola pracovníčkou bývalého Okresného stavebného podniku v Martine a neskôr pracovníčka obchodnej spoločnosti Stavmart, a.s. a zúčastňovala sa projektovania, realizácie a aj kolaudácie sporného obytného domu, v ktorom v súčasnosti vlastní byt. Predmetom projektu bolo aj riešenie prístupovej komunikácie, ktorá viedla popri bytovke a to popred schodiská, ktoré viedli k jednotlivým vchodom do bytového domu a potom táto komunikácia, ktorá išla zo X. ulice, sa stáčala smerom na západ. V západnej časti sa potom začali stavať garáže, ktoré mali byť najskôr stavané pre nájomcov z jednotlivých bytov. Keď sa o tom dozvedeli iní pracovníci Okresného stavebného podniku, ktorí neboli nájomcami bytov v spornej bytovke, tak sa začali dožadovať aj oni pridelenia nejakých pozemkov. V tom čase preto vedenie Okresného stavebného podniku začalo prideliť pozemky na výstavbu garáže a tak vznikla situácia, že na danom mieste si garáže postavili zamestnanci Okresného stavebného podniku, ktorí ale nie všetci boli aj nájomcami bytov v bytovom dome. Tí nájomcovia bytov, ktorým sa neušlo miesto na postavenie garáže, mali umožnené, aby svoje motorové vozidlá parkovali na spomínanej prístupovej komunikácii, ktorá viedla popred vchody do bytovky (súd konštatuje, že popred vchody do bytovky podľa snímky z katastrálnej mapy vedie KN parc. č. XXXX/X). Vedením firmy boli nájomcovia bytov informovaní o tom, že si tam môžu parkovať autá. Na pozemkoch, ktoré priliehali k bytovému domu, mali vybudované také veci, ako napr. stojan na prášenie kobercov, pieskovisko pre deti a pod.. Aj keď žalobkyňa potvrdila, že príjazdová komunikácia, ktorá slúžila aj na príjazd k iným bytovým domom v okolí, ktoré sa následne postavili, napr. na ul. U. Š., nebola predmetom prevodu pri kúpe bytu, nájomcovia ju však roky používali a Stavmart, ani jeho predchodca im nikdy nebránili v užívaní. Ona pri kúpe bytu vedela, že príjazdovú komunikáciu nekupuje, ale v tom čase ju to nezaujímalo, pretože táto príjazdová komunikácia bola používaná pre celé U. (pre okolité bytové domy). Nájomcovia príjazdovú komunikáciu užívali dovtedy,

kým ju nekúpil žalovaný, ktorý im spočiatku v užívaní nebránil, ale neskôr začal s vlastníkami bytu v bytovom dome korešpondovať ohľadne parkovania, žiadal platenie za parkovacie miesta, vyznačil parkovacie boxy a pod.. Prvé schodisko do bytového domu je umiestnené tak, že rovno z neho sa pri tom vystupuje na príjazdovú komunikáciu a takto je pravdepodobne situované aj druhé schodisko v bytovom dome. Keď byt kupovala v roku 1994, predmetom zmluvy nebolo žiadne právo k pozemkom, ktoré sú vo vlastníctve žalovaného a ani sa nesnažila o zriadenie vecného bremena k týmto pozemkom, pretože bola presvedčená, že jej takéto vecné bremeno vzniklo zo zákona o prevode vlastníctva bytov. Nevedela sa už však vyjadriť, kto konkrétne jej povedal, že príjazdovú komunikáciu vedúcu popred vchody do bytového domu môže užívať. V čase, keď sa pripravovala výstavba bytového domu a projektová dokumentácia, pracovali na tomto projekte viaceré oddelenia bývalého Okresného stavebného podniku v Martine, konzultovali tieto skutočnosti aj s vedením firmy, keď sa pripravovali dokumenty s týmto súvisiace a vychádzalo sa z toho, že príjazdová komunikácia sa môže užívať nájomcami bytov.

Svedkyňa G.. A. H. pracovala v obchodnej spoločnosti Stavmart v roku 1994 a podieľala sa na predaji bytov spornom bytovom dome. Predmetom prevodu boli byty, nie cesta, ktorá vedie popred bytovku. Tá však stále slúžila na prejazd vlastníkom bytov, ale aj ďalším osobám, ktoré ju používali. Nespomínala si, že by sa otázka tejto príjazdovej komunikácie nejakým špeciálne riešila vo vedení obchodnej spoločnosti. Vedenie firmy konštatovalo, že zdieľalo v tom čase názor, že keďže cesta vedie popred bytovku a vždy ju používali nájomcovia a následne aj vlastníci bytov, môže sa naďalej používať. Pokiaľ sa zúčastňovala nejakých rokovaní vedenia, alebo na poradách, nikdy nebola výhrada k používaniu príjazdovej komunikácie vlastníkami bytov. Zúčastňovala sa len niektorých rokovaní predstavenstva a to tých, na ktoré bola z titulu svojej funkcie prizvaná, preto vie, že takýmto spôsobom sa rozmyšľalo o užívaní cesty, teda, že ju môžu užívať nájomníci, resp. vlastníci bytov. V tom čase nikoho nenapadlo riešiť otázku príjazdovej komunikácie napriek tomu, že to nebolo zahrnuté v zmluvách o prevode vlastníctva bytov. V čase, keď sa byty prideľovali do nájmu, alebo do užívania, všetky osoby, ktoré ich dostali, boli zamestnancami Stavmartu. V čase, keď sa byty predávali, jeden nájomca už nebol zamestnancom Stavmartu, a.s., ale byt mu bol odpredaný, pretože to bol bývalý zamestnanec a mal ho v nájme. Garáže za bytovkou boli postavené skôr, ako prišla pracovať do podniku.

Z výpovede svedka Q. W. sa nepodarilo zistiť, aký bol konkrétny názor vedenia firmy Stavmart na otázku príjazdovej komunikácie pred spornou bytovkou.

Svedkyňa G.. W. W. konštatovala, že v čase odpredaja bytov v spornej bytovke pracovala na oddelení prípravy výroby a jej úlohou bolo vypracovať projektovú dokumentáciu, ktorá sa týkala odpredaja bytov. Nevedela sa vyjadriť k tomu, či vedenie firmy riešilo aj otázku komunikácie popred bytovku. Chodili tade autá, študenti. Nepamätala si však, že by vznikali nejaké nedorozumenia ohľadne užívania cesty, ktorá viedla popred obytný dom. Nevedela sa vyjadriť ani k tomu, akým spôsobom sa riešila otázka, keď sa pripravoval odpredaj bytov, otázka kanalizačnej prípojky a ďalších sietí, ktoré viedli k bytovke. Ona len zameriavala rozmery bytov pri predaji bytov.

Svedkyňa U.. X. O. bola pracovníčkou Okresného stavebného podniku a neskôr jeho právneho nástupcu obchodnej spoločnosti Stavmart, a.s., so sídlom v Martine a to v rokoch 1986 do 28.2.1992, keď pracovala vo funkcii podnikovej právničky. V čase pracovného pomeru riešila privatizačný projekt firmy, v ktorom sa rátať s odpredajom bytov zamestnancom. Spomínaná bytovka slúžila zamestnancom OSP a neskôr Stavmartu, ktorý bol jeho právnym nástupcom. Nevedela sa už vyjadriť k tomu, či boli vyporiadané aj pozemky, ktoré boli zastavené bytovým domom, avšak o predaji cesty, ktorá viedla popred bytovku, sa neuvažovalo. Keďže ona sama užíva byt v susednom bytovom dome, vždy musela vnímať, akým spôsobom sa užíva príjazdová komunikácia, ktorá vedie popred bytový dom. Užívali ho jednak obyvatelia tohto bytového domu, ale aj iné osoby a aj ona sama.

Súd vypočul ako svedka na návrh žalujúcej strany aj U. X., ktorý bol členom predstavenstva bývalej akciovej spoločnosti Stavmart, a.s., so sídlom v Martine, ktorá bola právnym nástupcom bývalého Okresného stavebného podniku v Martine. Svedok zastával funkciu výrobnú - technického riaditeľa. Svedok uviedol, že Stavmart, a.s. začal s odpredajom bytov okolo rokov 1995, 1996 a pokiaľ šlo o pozemky, ktoré sa nachádzajú pred bytovkou, alebo v jej okolí, alebo pozemok, ktorý nadväzuje na schodiská do jednotlivých vchodov bytového domu, tak obchodná spoločnosť Stavmart, a.s., bola vlastníkom týchto pozemkov a ich zamestnancom, ktorým byty odpredávali, povedali, že ich môžu používať. Taká bola dohoda vo vedení Stavmartu, že zamestnancom poskytnú užívanie týchto

pozemkov. Nevedel sa už vyjadriť, či užívanie bolo bezodplatné, alebo odplata za užívanie bola nejaká zakomponovaná do ceny bytov. Filozofiou podniku bolo, že zamestnancom, ktorí byty odkupujú, umožnia prechod cez parcelu, ktorá vedie popred bytovku. Svedok si ale nevedel spomenúť, či o práve užívať sporný pozemok boli zamestnanci pri uzatváraní zmlúv o prevode vlastníctva bytu ubezpečovaní nejakou osobou, ktorá vystupovala pri kontraktačnom procese a podpisovala zmluvu za celý podnik. Uviedol však, že filozofiou firmy bolo, že sú to ich zamestnanci a tak im umožnia užívať pozemky. Svedok v roku 2003 odišiel do dôchodku a v tom období ešte firma Stavmart, a.s., fungovala. Neskôr ju prevzala iná obchodná spoločnosť, na ktorej názov si nespomínal a táto obchodná spoločnosť predala sporné pozemky žalovanému. K okolnostiam tohto odpredaja sa svedok vyjadriť nevedel. Svedok vyslovil domnienku, že zamestnanci o filozofii vedenia týkajúcej sa užívania sporného pozemku vedeli, pretože pozemky používali, chodili tade, mali tam aj nejaké garáže a na nejakom pozemku bolo umiestnené aj potrubie, takže bolo logické, že je nutné umožniť im užívanie pozemkov. K tomu, prečo nedošlo aj k odpredaju pozemkov v širšom okolí bytového domu, sa svedok vyjadriť nevedel.

Žalobca v rade 12/ G.. F. P. vo svojej výpovedi uviedol, že byt získal v roku 1994. Pred kúpou bolo umožnené jeho zamestnávateľom, obchodnou spoločnosťou Stavmart, a.s., dostaviť sa na miesto samé, kde mu byt bol ukázaný v prítomnosti vtedajšieho vedenia Stavmartu. Bol tam G.. N., F.A. X., F. H. a pravdepodobne aj podniková právnička. Ukázali mu nielen celý byt, ale aj prístupovú komunikáciu k nemu, detské ihriská a pieskoviská. Vtedy mal malé deti a táto vybavenosť bola pre neho dôležitá. Ukázaný mu bol tiež prístup ku garážam, nakoľko mal záujem o kúpu bytu. Niekoľko dní potom bol predvolaný na spísanie protokolu o odovzdaní bytu a pri tomto sa on prioritne zaujímal o parkovacie miesto. Žalobca má totiž zdravotne veľmi ťažko postihnutú dcéru, ktorá používa invalidný vozík a z toho dôvodu mal eminentný záujem o parkovanie jeho motorového vozidla pred vchodom do domu, v ktorom mal byt a zaujímal sa tiež o možnosť získania garáže. G.. N. Y. F. H. mu povedali: „Tu máte váš byt, toto ste kúpili a tu je prístupová cesta, kde vy môžete parkovať.“ Jemu to bolo odovzdané tak, že kupuje byt aj s príjazdovou cestou aj s miestami, kde sa mohli deti hrať. Žalobca tvrdil, že pravdepodobne v zmluve mal uvedené, že kupuje byt a aj s prístupovou komunikáciou. Tvrdil, že pred kúpou bytu mu bola ukázaná výkresová dokumentácia, na ktorej boli vyznačené príjazdové komunikácie a bol ubezpečený o možnosti parkovania a príjazdu. On by totiž nikdy nekúpil byt, ku ktorému nemá prístup a pre neho to bola prioritná otázka. Z podnetu vedenia firmy sa dohodol so susedmi, aby neparkovali na tom mieste, kde stálo obvykle jeho auto, teda rešpektovali a ponechávali mu vždy jedno voľné parkovacie miesto pred vchodom k jeho bytu. Názor susedov v čase, keď kupoval byt na príjazdovú komunikáciu a miesto, kde môže parkovať autá, teda na cestu, ktorá vedie popred vchody, bol taký, že je to ich, že sa musiac o to starať. Vedenie Stavmartu dokonca obyvateľom bytovky pomáhalo tak, že keď na prístupovej komunikácii zrazilo auto jedno dieťa, tak vedenie Stavmartu v záujme zachovania bezpečnosti detí zamestnancov pred vstupom na túto prístupovú komunikáciu osadilo bránu, ktorú mohli vlastníci odomykať a zamykať a tým pádom vylúčilo z užívania cesty iné osoby. Mohli ju využívať len vlastníci bytov v bytovom dome a takým spôsobom boli chránené ich deti. Bránu odstránil až žalovaný, teda stála tam určite viac ako 10 rokov. Na druhej strane však vlastníkom potom komplikovala život situácia, že ak čakali návštevu, ktorá prišla na aute, vozidlo muselo zostať pred bránou, návšteva mohla vojsť len peši, zazvoniť vlastníkovi bytu, aby prišiel otvoriť bránu, aby mohla návšteva svojím autom zaparkovať pred bytovým domom. Preto vyslovil názor, že ak by Stavmart, a.s., nechcel, aby vlastníci užívali túto cestu, tak by nikdy nevynakladal náklady na to, aby tam osadil bránu, nikdy by pravidelne neopravoval obrubníky, cestu neudržiavala a pod.. Žalobca ešte uviedol, že prejavil záujem o kúpu garáže a vedenie podniku ho informovalo, že ku garáži sa môže dostať jednak po spomínanej prístupovej komunikácii popred ich vchody až za miesto za bytovým domom, kde sa nachádzajú garáže, alebo po verejnej komunikácii, ktorá patrila mestu Martin a ide o ulicu U. Š.. Nakoniec si garáž prenajal a využíval obe prístupové komunikácie. Svedok ukázal, že brána sa nachádzala pred prvým vchodom do bytového domu od pozemku, KN parc. č. XXXX/X, ako je znázornený na geometrickom pláne na č.l. 14.

Zo spisu Okresného súdu Martin, sp. zn. 7C/155/2016 súd zistil, že žalobcovia dňa 05.05.2016 na Okresný súd Martin podali návrh na vydanie predbežného opatrenia, ktorým žiadali, aby bolo žalovanému uložené zdržať sa do času rozhodnutia vo veci samej všetkých úkonov, ktorým by znemožňoval žalobcom právo prechodu pešo, právo prejazdom motorovými vozidlami, právo užívania položených sietí cez parc. č. XXXX/X a uloženia povinnosti zdržať sa do času rozhodnutia vo veci samej všetkých úkonov, ktorými by znemožňoval žalobcom právo užívania siete prívodu vody a prívodu plynu na parc. č. XXXX/XX, ktoré sú tam položené. Okresný súd Martin dňa 27.05.2016 vydal uznesenie,

ktorým návrhu na vydanie predbežného opatrenia žalobcov vyhovelo a uložil im, aby v lehote 30 dní od právoplatnosti uznesenia podali návrh proti žalovanému na začatie konania vo veci samej.

Na základe odvolania žalovaného Krajský súd Žilina ako súd odvolací svojím uznesením sp. zn. 11C/323/2016 zo dňa 27.10.2016 uznesenie Okresného súdu zmenil tak, že návrh na vydanie neodkladného opatrenia zamietol.

Vo svojom uznesení Krajský súd ako súd odvolací konštatoval, že žalobcovia dostatočne neosvedčili naliehavosť bezodkladnej úpravy pomerov strán sporu, nebezpečenstvo bezprostrednej ujmy a ani to, že by existovala obava, že exekúcia bude ohrozená. Žiadnym spôsobom nebolo dostatočne podložené tvrdenie žalobcov, že žalovaný znemožňoval žalobcom právo prechodu pešo, právo prejazdu motorovými vozidlami a právo užívania položených sietí cez parc. č. XXXX/X a taktiež, že by znemožňoval žalobcom právo užívania siete prívodu vody a prívodu plynu, ktoré sú pod povrchom parc. č. XXXX/XX. Je spochybnené tvrdenie žalobcov, že až v roku 2015 začal žalovaný vyvíjať aktivity smerujúce k obmedzeniu vlastníkov, keď už uskutočnil osadenie kovovej konštrukcie brány, znemožneniu prístupu žalobcov k svojim bytom. Podľa žalovaného k osadeniu kovovej brány malo dôjsť v roku 2010, preto nie je možné dospieť k inému záveru ako k tomu, že žalobcom nehrozí zo strany žalovaného také bezprostredné nebezpečenstvo ujmy a nie je potrebné poskytnúť mu dočasnou úpravou ochranu ich práv spôsobom, že by bolo vyhovené ich návrhu.

Nároky žalobcov súd posudzoval podľa ustanovení § 151n a nasl. Občianskeho zákonníka, ktoré upravuje inštitút vecných bremien a podľa ustanovenia § 134 Občianskeho zákonníka, ktorý upravuje inštitút držby.

Podľa § 151n ods. 1 Občianskeho zákonníka 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 § 151n ods. 2 Občianskeho zákonníka vecné bremená spojené s vlastníctvom nehnuteľností prechádzajú z vlastníctvom vecí na nadobúdateľa.

Podľa § 151n ods. 3 Občianskeho zákonníka, pokiaľ sa účastníci nedohodli inak je ten kto je na základe práva zodpovedajúceho k vecnému bremenu oprávnený užívať cudziu vec, je povinný znášať primerané náklady na jej zachovanie a opravy; ak však vec užíva aj jej vlastník, je povinný tieto náklady znášať podľa miery spoluužívania.

Podľa § 151o ods. 1 Občianskeho zákonníka vecné bremená vznikajú písomnou zmluvou na základe závetu v spojení s výsledkami konania v dedičstve, schválenou dohodou dedičov, rozhodnutím príslušného orgánu alebo zo zákona. Práva zodpovedajúce vecnému bremenu možno nadobudnúť tiež výkonom práva (vydržaním); ustanovenia § 134 tu platia obdobne. Na nadobudnutie práv a zodpovedajúceho vecným bremenám je potrebný vklad do katastra nehnuteľností.

Vecné bremená patria do skupiny vecných práv k cudzím veciam a spočívajú v obmedzení vlastníka nehnuteľností (v tomto prípade mal byť ním žalovaný) buď za účelom prospešnejšieho využívania nehnuteľností, alebo konkrétneho vlastníka, alebo v prospech určitej konkrétnej fyzickej, alebo právnickej osoby. Vlastník nehnuteľností, ktorý je obmedzený, je povinný niečo trpieť, niečoho sa zdržať, alebo niečo konať. V zmysle ustanovenia § 151 ods. 1 Občianskeho zákonníka, môžu vecné bremená vzniknúť tiež výkonom práva, čiže vydržaním za splnenia podmienok v ustanovení v § 134 Občianskeho zákonníka. Vydržanie je jedným zo spôsobom nadobudnutia práva zodpovedajúceho vecnému bremenu a tieto práva prechádzajú na nadobúdateľa len čo boli splnené podmienky vydržania.

Podľa § 129 ods. 1 Občianskeho zákonníka držiteľom je ten, kto s vecou nakladá ako s vlastnou, alebo kto vykonáva právo pre seba.

Podľa § 129 ods. 2 Občianskeho zákonníka držať možno veci ako aj práva, ktoré pripúšťajú trvalý, alebo opätovný výkon.

Podľa § 130 ods. 1 Občianskeho zákonníka, ak je držiteľ so zreteľom na všetky okolnosti dobromyseľný o tom, že mu vec, alebo právo patrí, je držiteľom oprávneným. Pri pochybnostiach sa predpokladá, že držba je oprávnená.

Inštitút vydržania potom upravuje ustanovenie § 134 Občianskeho zákonníka.

Podľa § 134 ods. 1 Občianskeho zákonníka oprávnený držiteľ sa stáva vlastníkom veci, ak ju má nepretržite v držbe po dobu troch rokov, ak ide o hnutelnosť, a po dobu 10 rokov, ak ide o nehnuteľnosť.

Podľa § 134 ods. 2 Občianskeho zákonníka takto nemožno nadobudnúť vlastníctvo k veciam, ktoré nemôžu byť predmetom vlastníctva, alebo k veciam, ktoré môžu byť len vo vlastníctve štátu, alebo zákonom určených právnických osôb.

Podľa § 134 ods. 3 Občianskeho zákonníka do doby podľa ods. 1 sa započíta aj doba, po ktorú má vec v oprávnenej držbe právny predchodca.

Podľa § 134 ods. 4 Občianskeho zákonníka pre začiatok a trvanie doby podľa ods. 1 sa použijú primerane ustanovenia o plynutí premlčacej doby.

Z ustanovení § 129, § 130 a § 134 možno vyvodiť, že podmienkami vydržania práva zodpovedajúceho bremena sú:

a) subjekt práva vykonával právo zodpovedajúce vecnému bremenu pre seba a so zreteľom na všetky okolnosti je dobromyseľný, že mu toto právo patrí

b) právo zodpovedajúce vecnému bremenu sa vykonáva nepretržite po dobu 10 rokov

c) do 10-ročnej doby sa započíta i doba, po ktorú právny predchodca držiteľa práva vykonával práva zodpovedajúce vecnému bremenu

d) na plynutie vydržacej doby sa primerane použijú predpisy o premlčaní

e) vydržaním nemožno nadobudnúť právo zodpovedajúceho vecnému bremenu k veciam, ktoré nemôžu byť predmetom vlastníctva alebo k veciam, ktoré môžu byť len vo vlastníctve štátu alebo zákonom určených právnických osôb.

Základnou podmienkou je vydržania práva zodpovedajúceho vecnému bremenu je oprávnená držba tohto práva. Držiteľ musí byť, teda so zreteľom na všetky okolnosti v dobrej viere, že vykonáva právo zodpovedajúce vecnému bremenu. K vydržaniu nestačí správanie, ktoré by mohlo byť obsahom takéhoto práva, napr. prechádzanie cez cudzí pozemok; ak má viesť takéto správanie k vydržaniu, musí byť využívané ako právo a ten, kto sa takto správa, musí byť so zreteľom na všetky okolnosti v dobrej viere, že je subjektom vykonávaného práva a, že toto právo vykonáva pre seba. Navyše dobromyseľný držiteľ práva zodpovedajúceho vecnému bremenu musí byť presvedčený, že jeho právu korešponduje povinnosť vlastníka danej nehnuteľnosti strpieť jeho správanie spočívajúce v užívaní cudzieho pozemku. Skutočnosť, že právny subjekt užíva cudziu vec so súhlasom jej vlastníka, hoci aj dlhú dobu, nemusí ešte sama o sebe viesť k záveru, že tento subjekt je oprávneným držiteľom. Na úspech žaloby vo veci vydržania práva zodpovedajúceho vecnému bremenu nestačí preukázať, že niekto chodí po stanovenú vydržaciú dobu cez cudzí pozemok. Cez cudzí pozemok možno prechádzať na základe rôznych právnych dôvodov, napr. na základe záväzkového vzťahu alebo môže ísť o užívanie cudzieho pozemku ako účelovej komunikácie. Skutočnosť, že sa niekto správal spôsobom, ktorým naplní možným obsah práv zodpovedajúceho k vecnému bremenu, napr. prechádzať cez cudzí pozemok ešte neznamená, že je držiteľom vecného práva. Taký držiteľ je len ten, kto so zreteľom na všetky okolnosti dobrej viere, že má právo zodpovedajúce vecnému bremenu patrí. Obvykle to bude ten, kto vykonáva právo na základe právneho titulu, ktorý je neplatný, pričom oprávnený držiteľ pri zachovaní obvyklej opatrnosti o neplatnosti, resp. o skutočnostiach ich spôsobujúcich, nevie a nemusí vedieť. Môže ísť tiež o prípad tzv. domnelého právneho dôvodu držby, kedy tu titul vôbec nie je, ale držiteľ práva je so zreteľom na všetky okolnosti v dobrej viere, že tu taký titul je.

Účinky vydržania nastávajú priamo zo zákona a po uplynutí vydržacej doby sa oprávnená držba zmení na právo zodpovedajúce vecnému bremenu a vlastníkovi dotknutej nehnuteľnosti súčasne vzniká povinnosť z vecného bremena.

Do katastra nehnuteľností sa právo zodpovedajúce vecnému bremenu vydržaním zapisuje záznamom na základe listín, napr.: rozhodnutia súdu.

Vykonaným dokazovaním mal súd preukázané, že obchodná spoločnosť Stavmart, a.s. začala odpredávať byty na X. J. Q. P. v spornom bytovom dome v rokoch 1994 až v rokoch 1996. Nebolo preukázané, že by niektorý zo žalobcov, resp. jeho právny predchodca, originálne uzavrel zmluvu o prevode vlastníctva bytu v období kratšom ako 10 rokov predtým, ako sa stal vlastníkom KN C parc. č. XXXX/X a KN C parc. č. XXXX/XX žalovaný. Teda minimálne 10 rokov neboli žalobcovia a ich právni predchodcovia vo výkone v žalobe opísaných práv rušení.

Nepochybne bolo pre súd preukázané, že KN C parc. č. XXXX/X tvorí jedinú prístupovú komunikáciu ku vchodom v bytovom dome žalobcov. V minulosti patrila samotnému vlastníkovi bytového domu, teda Okresnému stavebnému podniku Martin a neskôr jeho právnenému nástupcovi, obchodnej spoločnosti Stavmart, a.s.. Je časťou pôvodnej KN C parc. č. XXXX, na ktorej celej podľa prvotných dokumentov ako boli stavebné povolenia a kolaudačné rozhodnutia, ako aj územné rozhodnutie, mal bytový dom a jeho vybavenosť realizované. Keďže iný prístup, než z tejto časti pôvodnej KN C parc. č. XXXX ku vchodom v bytovom dome nebol, je zrejmé, že už nájomcovia sporných bytov od 70-80-tych rokov min. storočia aj neskôr mali dôvod usudzovať, že majiteľ tohto pozemku je povinný strpieť ich prechod pešo, ale aj prejazd motorovými vozidlami cez tento pozemok, najmä za predpokladu, že v zmysle projektovej dokumentácie v časti, kde sa dnes za bytovým domom nachádzajú garáže (tak ako je to zrejmé zo snímky z katastrálnej mapy č. I. 10) podľa projektovej dokumentácie tam bola pôvodne projektovaná odstavňá plocha pre motorové vozidlá. Presvedčenie žalobcov a ich predchodcov - pôvodných nájomcov bytov v spornom bytovom dome, že majiteľ pozemku KN C parc. č. XXXX/X, ktorý bol prístupovou komunikáciou popred ich vchody, je povinný rešpektovať ich prechod a prejazd týmto pozemkom, vyplývalo a dôvodne mohlo vyplývať zo skutočností, že bez zabezpečenia k prístupu ku vchodom do bytového domu by nemohol investor, ktorý bol súčasne pôvodným vlastníkom tohto pozemku, bytový dom kolaudovať. Je zrejmé a žalobcovia nespochybnili tú skutočnosť, že zmluvami o prevode vlastníctva bytu nenadobúdali žiadne vecné práva k sporným pozemkom a užívanie týchto sporných pozemkov v ich zmluve riešené nebolo, pokiaľ ide o KN C parc. č. XXXX/X, avšak presvedčenie, že pozemok na prejazd a prechod k svojim bytom, príp. ku garážam za bytovým domom oprávnené užívajú, vyplývalo aj zo správania vlastníka tohto pozemku obchodnej spoločnosti Stavmart a.s., ktorá aj pri odpredaji bytov žalobcom prijala filozofiu, že žalobcovia ako vlastníci bytov sú oprávnení prízjazdovú komunikáciu užívať na prechod a prejazd svojimi motorovými vozidlami. Samotné umiestnenie stavby, ktorej investorom bol predchodca a.s. Stavmart, ani neposkytovalo iné riešenie pre obyvateľov bytov než prístup cez spornú komunikáciu XXXX/X a preto žalobcovia, aj keď nemali žiadnu písomnú zmluvu ohľadne užívania sporného pozemku, mali dôvod nadobudnúť hlboké vnútorné presvedčenie, že vzhľadom na neexistenciu inej možnosti, pokiaľ ide o prístup ku vchodom do bytov a správanie sa obchodnej spoločnosti Stavmart, a.s. prostredníctvom jej vedenia, ktoré rozhodlo o predaji bytov s tým, že prístup majú obyvatelia zabezpečený práve cez spornú komunikáciu, im prechod a prejazd cez tento pozemok právom patrí.

Vzhľadom na skutočnosť, že nebol produkovaný dôkaz preukazujúci, že by niektorí z vlastníkov bytov, ktorí pôvodne odkupovali svoje byty od a.s. Stavmart nadobudol tieto byty po roku 1998, je podľa presvedčenia súdu splnená podmienka dĺžky vydržacej doby u prvých vlastníkov v danom bytovom dome (10 rokov). Súd za hraničnú dobu totiž považuje rok 2008, keď sporný pozemok nadobudol pokiaľ ide o parc. č. XXXX/1 žalovaný s tým, že z obsahu spisu Okresného súdu Martin, sp. zn. 7C/155/2016 vyplynulo, že až v roku 2010 žalovaný postavením oporného múru pred bránu začal uskutočňovať obmedzenia pre obyvateľov bytového domu, ktorými mohol spochybníť ich presvedčenie o dobromyseľnom výkone práva prechodu a prejazdu cez KN C parc. č. XXXX/X.

Preto súd dospel k presvedčeniu, že žalobcovia, ktorí sú pôvodnými nadobúdateľmi bytu od a.s. Stavmart, ale aj tí, ktorí sú právnymi nástupcami po pôvodných nadobúdateľoch bytov od a.s. Stavmart v rokoch 1994-1996 (a ktorí si dobu výkonu práva prechodu a prejazdu cez KN C parc. č. XXXX/X mohli

započítať) dobromyseľným výkonom právo prechodu a prejazdu cez spomínaný pozemok KN C parc. č. XXXX/X toto právo vydržali.

Inak tomu je ale, pokiaľ ide o právo parkovania na KN C parc. č. XXXX/X. Z vykonaného dokazovania nevyplývalo, že by pôvodná projektová dokumentácia investora sporného bytového domu rátala so zriadením parkovacích miest na komunikácii, ktorá prechádzala popred vchody do bytového domu. Naopak projektová dokumentácia rátala so zriadením parkovacích miest za bytovým domom a na tej časti, kde sú dnes postavané garáže. Je pravdou, že investor a vlastník sporného pozemku do nadobudnutia tohto pozemku žalovaným mlčky trpel užívanie tohto pozemku, ktorý viedol popred vchody do bytového domu aj za účelom parkovania, avšak pokiaľ ide o právo parkovania, ktoré síce vlastník pozemku pred žalovaným nikdy nespochybnil, alebo žalobcov, resp. ich predchodcov (pôvodných nadobúdateľov bytov v bytovom dome), vo výkone tohto práva nerušil, súd dospel k presvedčeniu, že vo výkone tohto práva žalobcovia nemohli byť dobromyseľní v tom smere, že boli presvedčení, že na parkovanie pred bytovým domom majú právo a vlastník pozemku je povinný toto ich právo strpieť. Predovšetkým vlastník pozemku zriaďoval a v projektovej dokumentácii uvažoval o zriadení parkovacích miest na inom mieste. Na tom mieste zriaďoval garáže, čím poskytoval vybavenosť nájomcom bytového domu a neskôr ich vlastníkom, avšak práve vzhľadom na umiestnenie týchto parkovacích miest nie je možné z toho, že žalobcov pri parkovaní nerušil, vyvodiť presvedčenie žalobcov, ktoré by zakladalo dobromyseľnú držbu, teda dobromyseľné vykonávanie práva parkovania pred bytovým domom vychádzajúc z presvedčenia, že vlastník tohto pozemku je povinný ich parkovanie pred bytovým domom aj trpieť, teda, že ich právu parkovať pred bytovým domom korešponduje povinnosť vlastníka pozemku takýto výkon práva trpieť a to vzhľadom na skutočnosť, že k parkovaniu boli vyhradené a projektované iné plochy, ktoré sa nachádzali za bytovým domom. Situácia pri výkone parkovania je podľa presvedčenia súdu iná než pri výkone práva prechodu a prejazdu, kde pri výkone práva a prechodu a prejazdu iná možnosť pre žalobcov a ich predchodcov dostať sa k bytom nebola, čo práve mohlo zakladať ich dobromyseľné vnútorné presvedčenie, že toto právo im nepochybne patrí a vlastník pozemku je povinný toto právo rešpektovať a strpieť. Oproti výkonu parkovania, ktoré podľa presvedčenia súdu sa síce uskutočňovalo so súhlasom predchodcu žalovaného ako majiteľa pozemku, avšak bez toho, aby nejaká skutočnosť oprávňovala žalobcov predpokladať, že majiteľ pozemku je aj povinný strpieť ich parkovanie pred bytovým domom, preto podľa presvedčenia súdu ohľadne práva parkovania, žalobcovia aj ich predchodcovia nemohli byť dobromyseľne tak ako u práva prechodu a prejazdu, najmä ak majiteľ pozemku parkovanie plánoval vo forme výstavby garáže, ktoré zriadil na inom mieste.

Preto pokiaľ ide o výkon práva spočívajúceho v parkovaní na KN C parc. č. XXXX/X súd dospel k presvedčeniu, že výkon tohto práva u žalobcov aj ich predchodcov nebol dobromyseľný s prihliadnutím na okolnosti prípadu, teda žalobcovia nemohli byť dobromyseľní v tom, že im toto právo nepochybne patrí a tomuto právu korešponduje povinnosť takýto výkon práva strpieť a preto súd dospel k presvedčeniu, že pokiaľ ide o výkon práva parkovania, žalobcovia a ich predchodcovia podmienky vydržania spočívajúce v dobromyseľnom výkone práva pre seba nesplnili, preto tejto časti súd žalobu zamietol.

Žalobcovia žiadali tiež určiť, že ku KN parc. č. XXXX/X vo vlastníctve žalovaného nadobudli vydržaním právo užívania položených inžinierskych sietí ako majitelia nehnuteľností vyššie uvádzaného bytového domu. Z odôvodnenia žaloby malo vyplývať, že cez KN parc. č. XXXX/X je zabezpečený nielen prístup k bytovému domu, ale sa v nej nachádza aj rozvod elektrickej siete, resp. elektrická prípojka, rozvod kúrenia a kanalizačná sieť. Podľa žaloby cez KN parc. č. XXXX/XX mala viesť vodovodná prípojka a plynová prípojka. K týmto skutočnostiam žalobcovia produkovali dôkazy.

Súd ale dospel k presvedčeniu, že právo užívania týchto prípojok žalobcovia vydržať nemohli, pretože patria medzi tzv. spoločné zariadenia domu, ktoré žalobcovia užívajú titulom svojho spoluvlastníctva k týmto zariadeniam. Súd poukazuje na ust. čl. III. bod 3 zmluvy o prevode vlastníctva bytu, ktorá bola oboznamovaná vyššie a poukazuje na tvrdenia žalobcov, že všetci žalobcovia, resp. pôvodní nadobúdatelia bytov v bytovom dome mali uzavreté zmluvy rovnakého znenia mimo opisu toho, ktorého konkrétneho bytu, ktorý kupovali. Z ustanovenia tohto článku vyplýva, že vodovodné, teplotné, kanalizačné, elektrické a plynové domové prípojky sú spoločnými zariadeniami domu a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo domu a slúžia výlučne domu, v ktorom je prevádzaný byt umiestnený. Preto užívanie týchto prípojok v prospech žalobcov sa neodvíja od vydržaného vecného bremena, ale od spoluvlastníctva k týmto spoločným zariadeniam domu. Pokiaľ ide o ďalšie časti elektrických

rozvodov, teplotného vedenia, kanalizácie, vodovodu, či plynového potrubia, súd konštatuje, že žalobcovia titulom spoluvlastníctva spoločných zariadení domu sú spoluvlastníkmi len prípojok. Hlavné potrubia patria iným organizáciám a v tomto smere sa stotožňuje s obranou žalovanej strany, že užívanie týchto hlavných potrubí žalobcovia ani vydržať nemohli, avšak žalobcovia sa zrejme tohto nedomáhali. Konštatovali však, že právo užívať položené inžinierskej siete, resp. užívať prípojky k daným inžinierskym sieťam, vydržali, avšak žalobcovia právo užívať prípojky k hlavným inžinierskym sieťam nevydržali, ale nadobudli pri prevode vlastníctva bytu a sú v ich spoluvlastníctve. Preto tam, kde sa žalobcovia domáhali určenia, že vydržali právo užívania položených inžinierskych sietí na parc. č. XXXX/X a na parc. č. XXXX/XX v kat. úz. P., súd žalobu zamietol.

Druhým petitom uvedeným v žalobe sa žalobcovia proti žalovanému domáhali určenia, že nadobudli vydržaním právo zodpovedajúce vecné bremeno spočívajúce v práve prístupu k položeným inžinierskym sieťam na KN C parc. č. XXXX/XX - zastavané plochy a nádvoria o výmere XXX m<sup>2</sup> a v práve užívania položených inžinierskych sietí v prospech ich bytového domu a pozemku, na ktorom je postavený.

Z dokazovania vyplynulo, že na tomto pozemku sa nachádzajú vodovodná a plynová prípojka. Skutočnosť existencie plynovej prípojky na spomínanej parcele patriacej žalovanému, je preukázaná vyjadrením SPP - Distribúcia, a.s., so sídlom v Bratislave zo dňa 28.12.2015 (č.l. 17), z ktorého vyplýva, že na KN C parc. č. XXXX/XX, ale aj na KN C parc. č. XXXX/XX, teda na pozemku zastavanom bytovým domom, sa nachádzajú plynárenské zariadenia a to nízkotlakový plynovod DN80 OCL a nízkotlakový prípojovací plynovod DN50 OCL. Orientačný priebeh týchto plynovodov je znázornený na tzv. identifikácii plynárenských zariadení, ktorá bola vyhotovená 28.12.2015 SPP - distribúcia, a.s. a tento náčrt je pripojený na č.l. 187. Je z neho zrejme, že cez KN C parc. č. XXXX/XX a následne cez parc. č. KN C XXXX/XX k bytovému domu prechádza od hlavného plynovodného potrubia prípojovací plynovod, čiže inak povedané, plynová prípojka.

Z potvrdenia Turčianskej vodárenskej spoločnosti, a.s, zo dňa 23.11.2015, ktoré bolo pripojené na č.l. 19 žalujúcou stranou, bolo zistené, že vodomerné miesto č. XXXXXXX, teda pre bytový dom X. XXXX/X, X, X, X, je umiestnený vo vodomernej šachte, ktorá sa nachádza na KN C parc. č. XXXX/XX v kat. úz. P.. Je samozrejmosťou, že vo vodomerných šachtách sa nachádza meracie zariadenie, od ktorého potom smerom k bytovému domu vedie vodovodná prípojka, ktorá je už rovnako ako vyššie uvádzaná plynová prípojka tzv. spoločným zariadením bytového domu.

Pokiaľ žalobcovia žiadali, aby súd konštatoval vznik vecného bremena práva užívania týchto inžinierskych sietí, teda vodovodnej a plynovej prípojky, ktoré vedú cez KN C parc. č. XXXX/XX, súd takémuto návrhu nemohol vyhovieť, pretože podľa presvedčenia súdu užívacie právo žalobcov nie je odvodené od vydržania, ale naopak, je odvodené od spoluvlastníctva týchto spoločných zariadení bytového domu tak, ako boli zadefinované v zmluvách o prevode vlastníctva bytového domu v čl. III. pôvodných zmlúv o prevode vlastníctva bytu v predmetnom bytovom dome, ktoré podľa vyjadrenia žalobcov boli u všetkých pôvodných nadobúdateľov bytov v bytovom dome rovnaké. Ide o čl. III bod 3 zmluvy, ktorá bola príkladom pripojená do súdneho spisu (č.l. 205), z ktorého vyplýva, že spoločnými zariadeniami domu sú aj plynové prípojky, vodovodné prípojky a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo domu a slúžia výlučne domu, v ktorom je prevádzaný byt umiestnený. Preto užívacie právo k týmto zariadeniam u žalobcov sa odvíja od ich spoluvlastníctva a nie od vydržania.

Súd však je toho presvedčenia, že vzhľadom na formuláciu zmlúv o prevode vlastníctva bytov ohľadne týchto spoločných zariadení bytového domu mali pôvodní nadobúdatelia bytov v 90-tych rokoch minulého storočia aj pri bežnej opatrnosti právo dôvodne predpokladať, že vzhľadom na existenciu spoluvlastníctva k týmto prípojkám, ktoré je ich povinnosťou udržiavať, im právom patrí a prevádzateľ bytu, teda pôvodný vlastník KN C parc. č. XXXX/XX by to mal rešpektovať, aj právo prístupu k položeným inžinierskym sieťam. Preto je súd toho názoru, že od prvej polovice 90-tych rokov minulého storočia sú pôvodní majitelia bytov a ich právni nástupcovia po dobu dlhšiu než 10 rokov, dobromyseľní, že im výkon práva prístupu k týmto spoločným zariadeniam bytiu právom patrí a preto súd skonštatoval, že žalobcovia dobromyseľne po dobu dlhšiu ako 10 rokov, resp. právni predchodcovia niektorých žalobcov, ktorí nie sú pôvodnými nadobúdateľmi bytom, vykonávali právo prístupu k týmto dvom prípojkám a preto ho vydržali.

Súd preto rozhodol tak, že žalobcovia vydržali právo prístupu k dvom konkrétnym prípojkám nachádzajúcim sa na KN C parc. č. XXXX/XX v prospech nehnuteľnosti, v ktorej majú umiestnené byty a vo zvyšku, pokiaľ ide o právo užívania, ich žalobu zamietol.

Žalobcovia konštatovali, že žalovaný zasahoval do výkonu ich práv zodpovedajúcim vecným bremenám uzamykaním brány, umiestňovaním prekážok na nehnuteľnosti v mieste práva prechodu. Takéto dôkazy ale súdu neposkytli, aj keď sa odvolávali práve na obsah spisu Okresného súdu Martin sp. zn. 7C/155/2016. Z tohto spisu ale vyplynulo a to z odvolania, ktoré podal žalovaný proti uzneseniu Okresného súdu Martin o nariadení predbežného opatrenia, ktoré uznesenie bolo následne, ako je vyššie konštatované, zrušené Krajským súdom v Žiline, že on len opravil oporný múrik a nahradil pôvodnú bránu inou bránou. Žalobcovia neprodukovali dôkaz, akým spôsobom ich žalovaný obmedzuje v čase vyhlásenia rozsudku vo veci 10C/2/2017 a akým spôsobom zasahuje do výkonu ich tvrdých práv. Súd týmto rozsudkom určil, aké vecné bremená k sporným pozemkom vo vlastníctve žalovaného žalobcovia vydržali a za predpokladu, že určujúci výrok súdu nadobudne právoplatnosť, je predpoklad, že sa tým dostatočne odstráni právna neistota na oboch procesných stranách o ich vzájomných právach. Žalobcovia neprodukovali dôkazy preukazujúce uzamykanie brány žalovaným, umiestňovanie prekážok na spomínanej nehnuteľnosti v mieste práva prechodu a prejazdu a preto súd v tejto časti žalobu ako nedôvodnú zamietol.

O trovách konania súd rozhodol podľa ust. § 255 ods. 2 C.s.p.. Každá zo strán bola v istej časti uplatňovaných nárokov úspešná, ale aj neúspešná. Preto súd konštatoval v súlade s ust. § 255 ods. 2 C.s.p., že žiadna zo strán pri tej druhej nemá právo na náhradu trov konania.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozhodnutiu je prípustné odvolanie, ktoré sa podáva v lehote 15 dní od doručenia rozhodnutia na súde, ktorý ho vydal.

Podľa § 363 C. s. p. 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).

Podľa § 364 C. s. p. rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

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

Podľa § 366 C. s. p. prostriedky procesného útoku alebo prostriedky procesnej obrany, ktoré neboli uplatnené v konaní pred súdom prvej inštancie, možno v odvolaní použiť len vtedy, ak

- a) sa týkajú procesných podmienok,
- b) sa týkajú vylúčenia sudcu alebo nesprávneho obsadenia súdu,

- c) má byť nimi preukázané, že v konaní došlo k vadám, ktoré mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci alebo
- d) ich odvolateľ bez svojej viny nemohol uplatniť v konaní pred súdom prvej inštancie.

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona.