

Súd: Okresný súd Topoľčany
Spisová značka: 8C/29/2017
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4617205779
Dátum vydania rozhodnutia: 09. 07. 2018
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Renáta Mihalíková
ECLI: ECLI:SK:OSTO:2018:4617205779.8

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Topoľčany sudkyňou JUDr. Renátou Mihalíkovou, v právnej veci žalobcu: Š. B., M.. XX.XX.XXXX, A.. Q. Š. XXX/X, B., právne zastúpený advokátom Mgr. Jurajom Šimunym, so sídlom Nám. M. R. Štefánika 30/33, Topoľčany, proti žalovaným: 1. ANTE Slovakia, s.r.o., so sídlom Obchodná 2, Topoľčany, IČO: 45 569 665, právne zastúpený advokátkou JUDr. Margitou Kytarovou, so sídlom Sv. Cyrila a Metoda 4595/18, Topoľčany, 2. N.O., s.r.o., so sídlom Továrenská 1, Štúrovo, IČO: 36 360 465 o zriadenie vecného bremena k nehnuteľnosti, takto

rozhodol:

I. Súd žalobu zamietá.

II. Žalovanému 1. súd priznáva voči žalobcovi nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %, s tým, že o konkrétnej sume tejto náhrady rozhodne tunajší súd samostatným uznesením po právoplatnosti tohto rozsudku.

III. Žalovanému 2. súd nárok na náhradu trov konania nepriznáva.

odôvodnenie:

1. Žalobou, doručenu tunajšiemu súdu dňa 21.09.2017, v znení jej zmeny ako bola pripustená uznesením č.k. 8C/29/2017-46 zo dňa 30.10.2017, sa žalobca domáhal zriadenia vecného bremena spočívajúceho v práve prechodu peši a prejazdu motorovým vozidlom na nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v k.ú. B., Obec B., G. A., zapísanej Okresným úradom Topoľčany, katastrálny odbor, na LV č. XXXX, ako parcela reg. „C“ č. XXXX/X o výmere 1181 m² a na nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v k.ú. B., Obec B., G. A., zapísanej Okresným úradom Topoľčany, katastrálny odbor na LV č. XXXX, ako parcela reg. „C“ č. XXXX/X o výmere 55 m², v prospech vlastníka nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v k.ú. B., G. B., G. A., zapísanej Okresným úradom Topoľčany, katastrálny odbor, na LV č. XXXX, ako stavba so súpis. č. XXX, postavená na parcele reg. „C“ č. XXXX/X.

2. Pôvodne sa žalobca zriadenia predmetného vecného bremena domáhal iba voči žalovanej spoločnosti J.-D., P.-D.-G., pričom podanú žalobu odôvodnil tým, že je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti v k.ú. B. - parc. registra „C“ č. XXXX/X - zastavané plochy a nádvoria o výmere 119 m² a na nej postaveného rodinného domu súp. č. XXX. Žalovaný je, resp. v čase podania žaloby bol, výlučným vlastníkom vyššie špecifikovanej parcely č. XXXX/X, pričom obe spomenuté parcely boli pôvodne vo vlastníctve a užívaní matky žalobcu L. B., S.. XX.XX.XXXX. Po jej úmrtí bolo dedičstvo po nej rozdelené tak, že žalobca nadobudol okrem iného do svojho vlastníctva aj parc. č. XXXX/X a na nej postavenú stavbu so súpisným č. XXX. Druhou z oprávnených dedičov bola U.. L. P., ktorá sa okrem iného stala vlastníčkou parc. č. XXXX/X. Menovaná následne previedla vlastnícke právo k uvedenej nehnuteľnosti kúpnu zmluvou na žalovaného. Obe predmetné nehnuteľnosti sú pri sebe ležiacimi parcelami a nehnuteľnosť, ktorá je v súčasnosti vo vlastníctve žalovaného bola doposiaľ využívaná na

prejazd k stavbe vo vlastníctve žalobcu. Žalobca ďalej v podanej žalobe tvrdil, že od nadobudnutia vlastníckeho práva k parc. č. XXXX/X mu žalovaný znemožňuje prístup k jeho nehnuteľnosti. Nakoľko príjazdová cesta je vybudovaná na parc. č. XXXX/X, ako aj vzhľadom k tomu, že vchod do domu súp. č. XXX leží na parcele č. XXXX/X, je zriadenie požadovaného vecného bremena, podľa žalobcu, jedinou možnosťou ako zabezpečiť prístup k užívaniu jeho rodinného domu. Ďalej v podanej žalobe uvádzal, že dňa 17.08.2017 zaslal žalovanému výzvu na uzavretie zmluvy o zriadení vecného bremena k nehnuteľnosti, a to za odplatu 100 eur ročne, avšak žalovaný si predmetnú zásielku neprevzal, so žalobcom nekomunikuje a doposiaľ tak teda nebolo možné dospieť k dohode o zriadení vecného bremena.

3. Nakoľko po začatí súdneho konania došlo k rozdeleniu pôvodnej parc. č. XXXX/X a zároveň došlo k zmene vlastníkov, tunajší súd na základe uvedených skutočností a podaného návrhu uznesením č.k. 8C/29/2017-46 zo dňa 30.10.2017 pripustil, aby do konania pristúpil žalovaný 2. a zároveň pripustil zmenu žaloby ako je špecifikovaná v 1. bode tohto odôvodnenia. Následne tunajší súd uznesením č.k. 8C/29/2017-63 zo dňa 09.01.2018 pripustil zmenu na strane žalovaného 1. tak, že z konania vystúpil pôvodný žalovaný 1. t.j. J.-D., P.-D.-G. a na jeho miesto vstúpila spoločnosť ANTE Slovakia, s.r.o.

4. Súd vykonal dokazovanie výsluchom žalovaného 1., oboznámením sa s listinnými dôkazmi vrátane výpisov z príslušných listov vlastníctva, snímok z katastrálnej mapy, dedičským rozhodnutím po zomr. L. B., ako aj ostatným obsahom spisového materiálu a zistil nasledovný skutkový stav:

4.1. Z výpisu z LV č. XXXX pre k.ú. B. vyplýva, že žalobca je výlučným vlastníkom parc. registra „C“ č. XXXX/X o výmere 119 m² - zastavané plochy a nádvoria a na nej postaveného rodinného domu súp. č. XXX.

4.2. Z výpisu z LV č. XXXX pre k.ú. B. vyplýva, že žalovaný 1. je výlučným vlastníkom parc. č. XXXX/X - zastavané plochy a nádvoria o výmere 1 181 m².

4.3. Z výpisu z LV č. XXXX pre k.ú. B. (č.l. 35) vyplýva, že žalovaný 2. je výlučným vlastníkom parc. č. XXXX/X - zastavané plochy a nádvoria o výmere 55 m².

4.4. Zo snímok z katastrálnej mapy, ako sú doložené v spise (č.l. 16, 30-32) vyplýva, že žalobca ako vlastníkom rodinného domu súp. č. XXX nie je vlastníkom príslušného pozemku a nemá zabezpečený priamy prístup na verejnú komunikáciu, ktorú predstavuje cesta parc. č. XXX/XX. Bezprostredne popri rodinnom dome žalobcu vedie parcela XXXX/X o výmere 55 m² vo vlastníctve žalovaného 2. a následne popri nej je umiestnená parc. č. XXXX/X o výmere 1 181 m² vo vlastníctve žalovaného 1.

4.5. Žalovaný 1. s podanou žalobou nesúhlasil a žiadal ju ako nedôvodnú zamietnuť. Poukázal na to, že v čase podania žaloby ešte nebol vlastníkom nehnuteľnosti, ku ktorej žalobca navrhuje zriadiť vecné bremeno (ako o tom svedčí aj rozhodnutie OÚ Topoľčany, katastrálny odbor č. V XXXX/XXXX zo dňa 24.11.2017 - o povolení vkladu vlastníckeho práva. V XXXX/XXXX zo dňa 24.11.2017 - č.l. 107) a teda sa nemohol ani dopustiť konania, ktorým žalobca odôvodňuje pôvodné podanie žaloby, pričom tými istými dôvodmi, odôvodnil aj zmenu žaloby proti nemu ako novému žalovanému 1. Tvrdenie žalobcu, že mu neumožňuje prístup k nehnuteľnosti označil žalovaný 1. za absolútne nepravdivé, okrem iného aj z dôvodu, že predmetná parc. č. XXXX/X je doposiaľ voľne dostupná komukoľvek, nielen žalobcovi. Z dôvodu záujmu o nájdenie kompromisu, ako i v snahe o dobré susedské vzťahy žalovaný 1. nepodnikal žiadne kroky, ktoré by viedli k oploteniu jeho pozemku a teda doposiaľ nie je žiadna prekážka, ktorá by bránila žalobcovi vstupovať na predmetný pozemok. Zároveň žalovaný 1. zdôraznil, že okrem doručenia žaloby súdom, mu zo strany samotného žalobcu doposiaľ nebol predložený žiadny návrh dohody resp. mimosúdneho riešenia situácie. Je pravdou, že začiatkom decembra 2017 sa žalobca dostavil do kancelárie žalovaného 1., kde sa konatelia vyjadrili, že sa prídu pozrieť na pozemok, keďže nevedeli, o čo žalobcovi ide. Predmetnú stretnutie sa uskutočnilo približne o týždeň na to, a so žalobcom sa dohodli, že si vec premyslia a nájdu riešenie vhodné pre obidve strany. Žalobca sa vyjadril, že odchádza do Nemecka a keď sa vráti, tak sa stretnú. Asi o týždeň po prvom stretnutí aj žalovaný 1. zakreslil do katastrálnej mapky prípadný prechod, ako ponuku pre žalobcu, ale ten už na ďalšie stretnutie v rozpore s dohodou nečakal a cestou právneho zástupcu podal na súd 21.12.2017 návrh na zmenu žaloby a zmenu na strane žalovaného, a viac sa žalobca neozval. Žalovaný 1. ďalej uviedol, že napriek uvedenému postupu žalobcu, mu aj potom navrhoval (prostredníctvom právnych zástupcov) rokovanie

o mimosúdnej dohode, ktoré sa uskutočnilo 26.03.2018, kde predložil žalobcovi návrh, aby si v teréne vyznačil návrh, ktorý mu na mapke predložili s tým, že v tomto rozsahu mu ponúkajú pozemok na ich náklady zamerať a takto zameraný pozemok mu odpredať za cenu, akú zaplatili predávajúcemu J. - D. P..D..G.. (za nadobúdaciú cenu) t.j. 17 eur/ 1 m². Predmetom rokovania bola aj otázka žumpy, ktorá sa nachádza niekde na pozemku žalovaného 1. ako aj iné súvisiace otázky. Účastníci sa dohodli na ďalšom stretnutí dňa 03.04.2018 s tým, že žalobca sa vyjadril, že sa mu návrh žalovaného 1. pozdáva, no záväzne sa vyjadrí až potom. Dňa 29.03.2018 však žalobca prostredníctvom svojho právneho zástupcu oznámil, že odmieta všetky návrhy žalovaného 1., právny zástupca tlmočil odôvodnenie žalobcu stručne len tým, že mu bude prekážať plný plot pri výhľade z okien na južnej strane domu. Žalovaný 1. po porade so stavebným úradom cestou právnych zástupcov ponúkol žalobcovi tretiu verziu riešenia, ktorá by spočívala v tom, že plot pred oknami na južnej strane domu žalobcu urobí kombinovaný s pletivom tak, aby žalobca mal dostatočnú svetelnosť na tejto strane domu. Aj túto ponuku žalobca bezdôvodne odmietol. Žalovaný 1. zároveň zdôraznil, že žalobcovi ponúkol aj to, že na vlastné náklady dá vyhotoviť geometrický plán na zameranie pozemku, ktorým bude mať žalobca prístup k jeho nehnuteľnostiam aj autom s tým, že novovytvorený pozemok mu ponúkol na kúpu. Žalobca ponuku aj jej iné varianty (presvetlený plot z južnej strany a iné) odmietol a odmietol s konateľmi žalovaného 1. ďalej o veci rokovať. Žalovaný 1. zároveň uviedol, že pre neho je neprijateľné zriadiť vecné bremeno, keď pre obe strany by bolo jednoznačne lepšie, ak by bol každý výlučným vlastníkom svojej prístupovej komunikácie. Svoje pozemky a svoju budúcu prístupovú cestu ku skladu bude mať (žalovaný 1.) záujem uzavrieť resp. oplotiť z dôvodu zabezpečenia majetku, a tovaru. Preto voľný prístup komukoľvek by bol prekážkou maximálnej ochrany a aj poistenia jeho podnikateľského areálu. Samotný žalobca však nepredložil žiadnu svoju konkrétnu predstavu, ako by si hoci aj vybudovanie oplotenia predstavoval, nepredložil žiadne svoje zameranie, hoci mu (žalovaný 1.) ponúkol, aby si to vykolíkoval a sám predložil nejakú ponuku. Rovnako nepredložil ani žiadnu ponuku nielen ohľadom odkúpenia, ale ani ohľadom nejakého vecného bremena resp. jeho predstavy prechodu či prejazdu cez parcelu vo vlastníctve žalovaného 1. Vo vzťahu k otázke zriadenia vecného bremena žalovaný 1. zároveň uviedol, že ho aj tak nepovažuje za perspektívne a výhodnejšie by bolo odkúpenie časti parcely žalobcom, ako mu pôvodne ponúkali, nakoľko aj v prípade zriadenia vecného bremena by žalovaný 1. trval na oplotení svojej parcely z dôvodu zriadenia plánovanej obchodnej prevádzky a jej poistenia, pretože bez oplotenia by mu areál žiadna poisťovňa nepoistila a teda výsledný efekt by pre žalobcu bol rovnaký ako pri (ponúkanom) odkúpení časti parcely.

4.6. Právny zástupca žalobcu navrhol k okolnostiam uvádzaným žalovaným 1. výsluch žalobcu a za týmto účelom bolo súdne pojednávanie odročené na termín 09.07.2018, s tým, že právny zástupca žalobcu sa zaviazal zabezpečiť na uvedenom termíne prítomnosť žalobcu. Na uvedený termín sa však opätovne dostavil iba právny zástupca žalobcu, s tým, že termín pojednávania oznámil svojmu klientovi, tento sa však na pojednávanie bez uvedenia dôvodu nedostavil a právny zástupca sa s ním v tom čase ani nedokázal spojiť. Súd preto uvedený výsluch žalobcu nevykonával, keď tento sám neprejavil žiadny záujem a snahu sa na uvedený termín pojednávania dostaviť a k veci sa podrobnejšie vyjadriť.

4.7. Právny zástupca žalobcu nerozporoval, že medzi stranami sa dňa 26.03.2018 uskutočnilo stretnutie, kde boli navrhované zo strany žalovaného 1. rôzne alternatívy a potvrdil, aj to, že žalovaný 1. pôvodne ponúkal žalobcovi na odpredaj časť novozameranej parcely, tak aby mal žalobca umožnený prístup k svojmu rodinnému domu a to za nadobúdaciú cenu t.j. za cenu za ktorú parcelu žalovaný 1. nadobudol od predchádzajúceho vlastníka t.j. spoločnosti J. - D., P..D..G.., vrátane 3 ponúknutých variant, ako sú ich grafické znázornenia predložené aj v spise (č.l. 117a-117c); uviedol však, že ponuky zo strany žalovaného 1. boli podmienené tým, že žalobca nebude robiť problémy v stavebnom konaní. Toto všetko však bolo na ústnej báze.

4.8. Žalovaný 2. sa k podanej žalobe nevyjadril a počas celého súdneho konania bol nečinný; pričom z vyjadrenia strán vyplýva, že tento rovnako nebráni žalobcovi v užívaní parcely č. XXXX/X, túto žalobca užíva bez obmedzenia, dokonca si na nej položil zámkovú dlažbu.

5. 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.

5.1. Podľa § 151o ods. 3 Občianskeho zákonníka, ak nie je vlastníkom stavby zároveň vlastníkom príslušného pozemku a prístup vlastníka k stavbe nemožno zabezpečiť inak, súd môže na návrh vlastníka stavby zriadiť vecné bremeno v prospech vlastníka stavby spočívajúce v práve cesty cez príslušný pozemok.

6. S poukazom na vykonané dokazovanie a citované zákonné ustanovenia dospel súd k záveru, že žaloba nie je dôvodná a nemožno jej vyhovieť. Vykonaným dokazovaním je síce preukázané, že žalobca ako vlastníkom rodinného domu súp. č. XXX postaveného na parc. č. XXXX/X v k.ú. B. nie je zároveň vlastníkom príslušného pozemku a nemá zabezpečený priamy prístup na verejnú komunikáciu, ktorou je cesta parc. č. XXX/XX (č.l. 30), nebola však preukázaná ďalšia zákonom vyžadovaná podmienka a to, že by prístup žalobcu k stavbe nebolo možné zabezpečiť inak. V zmysle ustálenej súdnej praxe, na zriadenie vecného bremena súdom totiž musia byť kumulatívne splnené obe podmienky stanovené zákonom t.j. okrem skutočnosti že vlastníkom stavby nie je vlastníkom príslušného pozemku aj podmienka že prístup k jeho stavbe nemožno zabezpečiť inak. Táto druhá podmienka nie je splnená, ak vlastníkom príslušného pozemku ponúkol vlastníkovi stavby, že mu pozemok alebo jeho časť odpredá, alebo mu zriadi vecné bremeno cesty zmluvou, a to za cenu obvyklú. V prejednávanej príhode bolo vykonaným dokazovaním preukázané, že žalovaný 1. Ponúkol žalobcovi viacero alternatív riešenia prístupu žalobcu k jeho stavbe, vrátane odpredaja časti novovytvorenej parcely za cenu nadobúdajúcu t.j. za cenu za akú parcelu nadobudol samotný žalovaný 1. Žalobca však všetky ponúkané alternatívy zo strany žalovaného 1. odmietol, pričom v konaní nepreukázal žiadny relevantný dôvod na takýto postup, a zároveň on sám žiadnu alternatívu riešenia ani žalovanému 1., ani súdu (v rámci tohto konania) nepredložil. V takom prípade sa potom žalobca nemôže s úspechom domáhať na súde zriadenia vecného bremena formou súdneho rozhodnutia, a to len z dôvodu, že uvedený postup je pre neho jednoduchší resp. výhodnejší. Na základe zisteného skutkového stavu je súd zároveň toho názoru, že zriadenie požadovaného vecného bremena by žalovaného 1. zároveň obmedzilo v jeho plánovaných podnikateľských zámeroch, keď plánované vybudovanie obchodných a skladovacích priestorov na parcele vo vlastníctve žalovaného 1. medzi stranami sporné nebol, a vo vzťahu k nemu potom logicky a dôvodne vyznieva aj nevyhnutná požiadavka žalovaného 1. na oplotenie vybudovaného areálu.

7. Nakoľko tak žalobca mal možnosť zriadenia resp. zabezpečenia prístupu k svojej stavbe na obligačnom základe a to predovšetkým odkúpením časti parcely vo vlastníctve žalobcu za cenu nadobúdajúcu, ktorú však bez preukázania relevantných dôvodov odmietol, nebola splnená zákonná požiadavka na zriadenie vecného bremena spočívajúca v tom, že prístup vlastníka k stavbe nemožno zabezpečiť inak. Obdobný záver platí aj vo vzťahu k žalovanému 2., nakoľko tento žalobcovi žiadnym spôsobom nebráni v prístupe k jeho stavbe, naopak žalobca užíva celú parcelu vo vlastníctve žalovaného 2. bez obmedzenia. Súd preto podanú žalobu ako nedôvodnú zamietol.

8. S poukazom na vyššie uvedený záver o nesplnení zákonných podmienok pre zriadenie vecného bremena súdnym rozhodnutím, súd zároveň ako nedôvodný zamietol návrh žalobcu na doplnenie dokazovania nariadením znaleckého dokazovania znalcom z odboru geodézia, nakoľko ani požadovaný znalecký posudok by nemohol nič zmeniť na závere o nesplnení zákonom vyžadovaných podmienok pre zriadenie vecného bremena, a znamenal by len ďalšie neúčelné predlžovanie súdneho konania a narastania jeho trov, bez relevancie vo vzťahu k rozhodnutiu vo veci samej.

9. O náhrade trov konania súd rozhodol podľa § 255 ods. 1 Civilného sporového poriadku a žalovanému 1., ktorý bol v spore úspešný, priznal voči žalobcovi nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 % s tým, že o konkrétnej sume tejto náhrady rozhodne tunajší súd samostatným uznesením po právoplatnosti tohto rozsudku (§ 262 ods. 2 Civilného sporového poriadku).

10. Žalovanému 1. by podľa uvedeného zákonného ustanovenia tiež vznikol nárok na náhradu trov konania; nakoľko mu však podľa obsahu spisu žiadne trovy v tomto konaní nevznikli, súd mu ani nepriznal ich náhradu.

Poučenie:

Proti rozsudku je prípustné odvolanie v lehote 15 dní od doručenia rozsudku na súde, proti ktorého rozsudku smeruje.

Odvolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané.

Odvolať len proti odôvodneniu rozhodnutia nie je prípustné.

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).

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Odvolať 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.

Odvolať 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.

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

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.