

Súd: Krajský súd Bratislava
Spisová značka: 5Co/105/2021
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1617208256
Dátum vydania rozhodnutia: 31. 05. 2024
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr Janka Richterová
ECLI: ECLI:SK:KSBA:2024:1617208256.3

Uznesenie

Krajský súd v Bratislave v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Jany Richterovej a sudcov JUDr. Juraja Považana a JUDr. Milana Chalupku v spore žalobcov: X/ H. D. Á. F. Z. Š. , F.. XX.X.XXXX, T. A., F. K. Č.. XX a X/ W. D. Á. F. Z. Š. Z. R. Á. , F.. XX.XX.XXXX, T. J., F. Č.. XX, zastúpení URBAN & PARTNERS, s.r.o., advokátska kancelária, so sídlom v Bratislave, Červeňova č. 15, proti žalovanému: Slovenská republika, za ktorú koná Národný inštitút vzdelávania a mládeže, so sídlom v Bratislave, Pluhová č. 8, zastúpeného AK Lalíková s.r.o., so sídlom v Bratislave, Radlinského č. 27, o zriadenie vecného bremena a iné, na odvolanie oboch strán sporu proti rozsudku Okresného súdu Malacky zo dňa 07. apríla 2021 č. k. 3 C 138/2017-335, takto

rozhodol:

Odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie **z r u š u j e** a vec mu **v r a c i a** na ďalšie konanie.

odôvodnenie:

1. Napadnutým rozsudkom súd prvej inštancie zamietol návrh na prerušenie konania (výrok I.), zriadil v prospech vlastníkov pozemku parc. č. XX/X, o výmere 170 m², ostatná plocha, zapísaného na LV č. XXX pre kat. úz. T. zaťažujúc pozemok parc. č. X/X, o výmere 5819 m², ostatné plochy a pozemok parc. č. X/X, o výmere 455 m², ostatné plochy, zapísaného na LV č. XXX pre kat. úz. T., vecné bremeno podzemnej stavby inžinierskych sietí, a to kanalizačnej a elektrickej prípojky, spočívajúce v práve ich užívania, opráv, revízií a údržby, a to v trasovaní, vyznačenom na priloženom GP, ktorý je neoddeliteľnou prílohou rozsudku, za primeranú jednorázovú náhradu vo výške 5.200 € (výrok II.). Súd žalobu zamietol vo zvyšnej časti práva cesty a vodovodnej prípojky (III.). Rovnako zamietol vzájomnú žalobu žalovaného o odstránenie prípojok (IV.). Stranám nepriznal náhradu trov konania a náhradu konania o vzájomnej žalobe.

2. V odôvodnení uviedol, že pre záväzný právny názor odvolacieho súdu v uznesení zo dňa 05.9.2019 č. k. 15Co/177/19-166 absentuje dôvod na prerušenie konania do skončenia sporu sp. zn. 32C/245/17 o určenie, že pozemky patria do dedičstva po F.. D. T..

3. V časti zriadenia vecného bremena, týkajúceho sa kanalizačnej a elektrickej prípojky, žalobe podľa § 135c ods. 3 OZ vyhovel, keď tieto sú už na pozemkoch žalovaného vybudované v trasovaní podľa geometrického plánu. Uvedené prípojky sú síce vybudované neoprávnene, ale sa nachádzajú pod zemským povrchom, preto do vlastníctva žalovaného zasahujú len v minimálnom rozsahu. V prospech Západoslovenskej distribučnej a.s. pritom na pozemkoch štátu už vecné bremeno existuje. Zriadenie vecného bremena rešpektuje územný plán obce (zastavanie formou verejnoprospešných stavieb, parkové a sadové úpravy - oddychová zóna obce). Súčasne žalovaný nežiadal o prikázanie tejto stavby do svojho vlastníctva. Z týchto dôvodov zamietol vzájomnú žalobu žalovaného.

4. Žalobe nevyhovel v časti vodovodnej prípojky, keďže túto žalobcovia ešte nevybudovali, majú len uloženú nešpecifikovanú hadicu a na svojom pozemku majú studňu. Dospel k záveru, že domáhať sa ochrany zariadením vecného bremena k nepreukázaným začatým stavebným prácam nie je možné.

5. V časti zriadenia vecného bremeno, spočívajúceho v práve cesty podľa § 151o ods. 3 OZ žalobu zamietol ako nedôvodnú, keď z vykonaného dokazovania zistil, že stavba rodinného domu, ku ktorej sa tohto práva domáhajú, je nepovolenou stavbou, ktorá skutočnosť podľa judikatúry českých i slovenských súdov odôvodňuje zamietnutie žaloby. Neprihliadol pritom na tvrdenia žalobcov, že s obcou v tejto veci rokovali a mali vedomosť, že obec má záujem pozemky od žalovaného nadobudnúť a následne so žalobcami uzatvoriť dohodu o zriadení vecného bremena. Za týchto okolností dospel k záveru, že od vlastníka pozemku nemožno spravodlivo požadovať, aby znášal nútené obmedzenie vlastníckeho práva. Podľa záverov súdu žalobcovia sami zapríčinili, že nemajú prístupovú cestu k stavbe tým, že ju zhotovili na pozemku, ku ktorému nevedie prístupová cesta. Žalobcovia sa mali správať s obvyklou mierou prevencie a obozretnosti a prístupíť ku kúpe svojho pozemku až v prípade nadobudnutia vlastníctva susedného pozemku Z. T.. Súd tiež poukázal na postup žalobcov, ktorí nežiadali zriadenie práva prístupovej cesty cez pozemky predávajúceho i na bezproblémový prístup k stavbe poľnou cestou, na pozemku štátu už existujúcou.

6. Proti tomuto rozsudku podali odvolanie obe strany sporu.

7. Žalobcovia tvrdili, že pre nevykonanie navrhnutých dôkazov (výsluch vtedajšieho starostu obce T. E. E.) a nevykonanie listinného dôkazu - geometrického plánu v súlade s § 129 ods. 1 OSP, resp. § 204 CSP súd nesprávne zistil skutkový stav a dostatočne neprihliadol na ich dobromyseľnosť. Bez výsluchu svedka sa súd v zmysle § 151o ods. 3 OZ nezaoberal dôvodmi, pre ktoré nemajú prístup k svojej stavbe, prístupoval k nim ako k nedbalým vlastníkom, čo odporuje objektívnej realite. Mali v úmysle postaviť legálnu stavbu, ku ktorej žiadajú zriadiť legálnu prístupovú cestu. Prevod pozemkov na obec zlyhal na okolnostiach, ktoré žalobcovia neboli schopní ovplyvniť (zmena stanoviska žalovaného), teda nenaplnili sa ich legitímne očakávania. Poukázali na skutočnosť, že nie sú vlastníkmi inej príľahlej nehnuteľnosti, cez ktorú by si mohli zabezpečiť prístup k ich rodinnému domu. Prístupovú cestu cez pozemok predávajúceho nebolo možné zabezpečiť, pretože jeho pozemky boli zastavané spôsobom, vylučujúcim zriadenie prístupovej cesty. Požadovali trasu cesty, ktorou by sa do vlastníckeho práva žalovaného zasahovalo v menšom rozsahu, než v súčasnosti užívanou poľnou cestou. Avšak je oprávnená požiadavka žalobcov, aby si prístup k rodinnému domu zabezpečili po právnej stránke (nie poľnou cestou) a následne mohli stavbu skolaudovať pri najmenšom možnom obmedzení vlastníckeho práva žalovaného. Nezriadením vecného bremena je vážne ohrozené obydlie mladej rodiny, ktoré je osobitne chránené aj EŠLP. Na pozemkoch, ktorý navrhli zaťažiť, pritom vedie kanalizácia do čističky odpadových vôd v Borinke, ako aj elektrické vedenie vysokého napätia, preto rozsiahly investičný stavebný zámer na pozemkoch žalovaného neprichádza do úvahy. Žalovaný o pozemky neprejavoval žiaden záujem, tieto nijako neobhospodaruje. O stave veci sa dozvedel až v priebehu súdneho sporu pri ohliadke na mieste samom.

8. Nesúhlasili tiež so zamietnutím žaloby v časti vodovodnej prípojky, pretože v zemi je rovnako uložená aj vodovodná prípojka, hoci nie je kompletne dobudovaná. Tvrdili, že ak existuje hmotnoprávny základ pre vybudovanie kanalizačnej a elektrickej prípojky, zamietnutie v časti vodovodnej prípojky sa zdá byť nelogické. Prípojky vedú vedľa seba rovnakým smerom v súlade s GP.

9. Rozhodnutie súdu prvej inštancie považovali za nekoncepčné, nelogické a neriešiacie spor medzi stranami, keď na jednej strane vecné bremeno zriadené čiastočne bolo, na druhej strane v časti práva cesty a vodovodnej prípojky bola žaloba zamietnutá. Takýmto postupom súdu sa neodstránila neistota, vedúca žalobcov k podaniu žaloby. Výsledkom rozhodnutia súdu prvej inštancie nie je preto rozumné usporiadanie sporných vzťahov tak, aby vo svojej celosti dávalo stranám zmysel, racionálne a spravodlivé usporiadanie sporu aj s prihliadnutím na princíp právnej istoty a ochrany nadobudnutých práv v dobrej viere. Súd úplne opomenul podstatu, sledovaný cieľ a účel podanej žaloby a jej špecifiká. Žiadali preto napadnutý rozsudok zmeniť a žalobu zamietnuť.

10. Žalovaný podal odvolanie v časti, týkajúcej sa zamietnutia vzájomnej žaloby, požadujúcej odstránenie kanalizačnej a elektrickej prípojky, i vo vyhovujúcej časti a žiadal žalobu zamietnuť a vyhovieť vzájomnej žalobe. Tvrdil, že žalobcovia ako stavebníci boli nedobromyseľní, zvlášť hrubým spôsobom porušili svoje povinnosti, keď bez akýchkoľvek súhlasov žalovaného a v príkrom rozpore s právnymi predpismi zrealizovali nepovolenú stavbu, teda úmyselne postupovali v rozpore s dobrými mravmi. Žalovaný o ich činnosti nemal žiadnu vedomosť, preto podľa § 135c ods. 1 OZ súd mal

vzájomnej žalobe vyhovieť a neoprávnené stavby kanalizačnej a elektrickej prípojky na cudzom pozemku odstrániť.

11. Vo vyjadrení k odvolaniu žalobcov uviedol, že v zamietajúcej časti navrhuje rozsudok súdu prvej inštancie potvrdiť. Výsluch bývalého starostu E. E. označil za bezpredmetný. Okrem toho súd nemá povinnosť vykonať všetky navrhnuté dôkazy. Obec T. nebola vlastníkom predmetných nehnuteľností, prísľub starostu nemožno považovať za postačujúci, bez spôsobilosti preukázať dobromyseľnosť konania žalobcov, ktorí žalovaného oslovili až po zrealizovaní stavby rod. domu. Vlastným protizákonným konaním sa teda žalobcovia dostali do situácie, v ktorej sa aktuálne nachádzajú. Potvrdil, že zmluva, ktorou sa malo vlastníctvo štátu previesť na obec, bola doručená katastrálnemu úradu, ale neskôr bolo katastrálne konanie zastavené.

12. Žalobcovia v replike uviedli, že skutkový stav nemohol byť dostatočne zistený bez výsluchu svedka E.. Žalobcovia sa pokúšali so žalovaným dohodnúť na prístupovej ceste k domu; z mejlovej komunikácie vyplýva prvotná ochota žalovaného dohodu o zriadení vecného bremena uzatvoriť.

13. Odvolací súd prejednal odvolanie oboch strán sporu v rozsahu a z dôvodov v nich vymedzených (§ 379 § 380 ods. 1 CSP), vo veci nariadil pojednávanie a dospel k záveru, že odvolanie žalobcov je opodstatnené.

14. Zo skutkového stavu zisteného súdom prvej inštancie vyplýva, že žalobcovia si v r. 2015 zakúpili v obci T. pozemok, vedený v KN ako záhrada, na hranici intravilánu, bez prístupu na miestnu komunikáciu. Stavebný úrad požiadali o vydanie stavebného povolenia (máj 2016), napriek prerušeniu stavebného konania na zakúpenom pozemku zhotovili stavbu rodinného domu, keď podľa ich tvrdenia očakávali, že príľahlé pozemky nadobudne do vlastníctva obec, ktorá so žalobcami následne uzavrie dohodu o zriadení v spore požadovaného vecného bremena, čím splnia podmienky pre vydanie pozitívnych rozhodnutí stavebného úradu Borinka. Pre zmenu stanoviska predchodcu žalovaného obec príľahlé pozemky štátu nenadobudla a katastrálne konanie bolo zastavené. Stavbu žalobcovia bez akéhokoľvek rušenia užívajú na vlastné bývanie spoločne s ich maloletými deťmi. Cez sporné príľahlé pozemky štátu (zaťažené i legálnym vecným bremenom) majú prístup k verejnej komunikácii (spoločne s ďalšími dvoma vlastníkmi susedných rodinných domov), súčasne na nich zriadili prípojky. Žalobcom nie je v užívaní príľahlých pozemkov bránené.

15. Na odvolacom pojednávaní žalobcovia uviedli, že obec opätovne požiadala o prevod pozemkov štátu do svojho vlastníctva.

16. Podľa Google Earth príľahlé pozemky vo vlastníctve žalovaného sú neoplotené, neudržiavané, pozemky pôsobia ako verejné priestranstvo, na ktorom parkujú vozidlá, nachádza sa na ňom nespevnená cesta, skládka odpadu, cez pozemky (v jeho strede) prechádza elektrické vedenie.

17. Inštitút vecných bremien (do 1.4.1964 služobnosti a reálne bremená) zaraďujeme do skupiny vecných práv k cudzím veciam (iura in re aliena). Ich podstatou je obmedzenie vlastníka nehnuteľnosti tak, že je povinný niečo strpieť, niečo sa zdržať alebo niečo konať (§ 151n ods. 1 OZ) za účelom prospešnejšieho využitia nehnuteľnosti iného konkrétneho vlastníka alebo v prospech určitej konkrétnej osoby. Zriadenie vecného bremena konštitutívnym rozhodnutím súdu pre závažný zásah do právnej pozície vlastníka veci (absolútne panstvo nad vecou) prichádza preto do úvahy výlučne v taxatívne vymedzených prípadoch. Občiansky zákonník umožňuje súdu zriadenie vecného bremena v troch prípadoch: 1/ pri zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva (§ 142 ods. 3), 2/ v sporoch, týkajúcich sa neoprávnenej stavby na cudzom pozemku (§ 135c ods. 3) a napokon 3/ pri zriadení práva cesty vlastníkovi stavby (§ 151o ods. 3 OZ).

18. Žalobcovia sa ako vlastníci stavebným úradom nepovolenej stavby rodinného domu postupom podľa § 151o ods. 3 OZ vo svoj prospech domáhali zriadenia vecného bremena, spočívajúceho v práve cesty cez príľahlý pozemok žalovaného a súčasne postupom podľa § 135c ods. 3 OZ zriadenia vecného bremena k neoprávnenej a súčasne nepovolenej podzemnej stavbe inžinierskych sietí, a to vodovodnej, kanalizačnej a elektrickej prípojky, spočívajúceho v práve ich užívania, opráv, revízií a údržby. V konaní o oboch nárokoch spôsob usporiadania vzťahu medzi stranami vyplýva z osobitného predpisu (výnimka zo zásady ne ultra petitem), súd prisúdi viac alebo niečo iné, než žiadal žalobca (§ 216 ods. 2 CSP).

17. Súd prvej inštancie nezriadil právo cesty pre absenciu stavebného a kolaudačného povolenia na stavbu, ku ktorej sa zriadenie vecného bremena uplatňuje a tiež z dôvodu, že de facto prístup ku rodinnému domu žalobcovia už majú po poľnej ceste na pozemkoch štátu. Súčasne však na týchto pozemkoch zriadil ako vecné bremeno elektrickú a kanalizačnú prípojku k nepovolenej stavbe rodinného domu.

18. Za tohto stavu treba prisvedčiť žalobcom, že rozhodnutie súdu prvej inštancie nepredstavuje rozumné usporiadanie vzťahov medzi stranami. Súd vnútorne rozporne za prekážku pre aplikáciu § 151o ods. 3 OZ považoval skutočnosť, že stavba je nepovolená, táto istá skutočnosť však už nebola pre súd prekážkou pre aplikáciu § 135c ods. 3. Je bezpredmetné zaťažiť pozemky štátu prípojkami k nepovolenej stavbe rodinného domu (navyše dvoma z troch požadovaných), ak sa súčasne nezriadi právo cesty k rodinnému domu s možnosťou jeho následnej legalizácie, ktorá prístup k stavbe z miestnej komunikácie nesporne vyžaduje. Vzťah medzi stranami je potrebné riešiť komplexne, odkaz súdu na možnosť prístupu k stavbe poľnou cestou je za zistenej situácie nenáležitý. I keď samozrejme nutno poznamenať, že žalobcovia svojím nesprávnym postupom patovú situáciu zapríčinili.

1

9. Súd prvej inštancie záver o nemožnosti zriadenia vecného bremena, spočívajúceho v práve cesty, v prospech nepovolenej stavby, založil na záveroch českého dovolacieho súdu vo veci sp. zn. 22Cdo 442/2007, ktoré zohľadnil napr. i Krajský súd v Banskej Bystrici vo veci sp. zn. 15Co/73/2020 a sp. zn. 13Co/38/2024.

20. Odvolací súd sa stotožňuje so záverom, že osobe, ktorá nerešpektuje normy verejného práva (napr. stavebný zákon) by zásadne nemala patriť ochrana podľa noriem súkromného práva, dokonca v otázke obmedzenia vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam. Na druhej strane, vždy je potrebné prihliadnuť na jedinečné okolnosti každého prípadu, ktoré odôvodňujú výnimku z pravidla. Skutkový stav vo veci sp. zn. 22Cdo 442/2007 (nepovolená stavba skleníka o výmere 16 m²) je diametrálne odlišný od predmetného sporu, v ktorom ide o prístup k stavbe rodinného domu, v ktorom okrem žalobcov žijú i maloleté deti. Odstránenie stavby rodinného domu sa žiadnou osobou nepožaduje, žalovaný príľahlé pozemky nijakým spôsobom neužíva. Pre rozhodnutie súdu je preto potrebné vykonať navrhované dokazovanie, ktoré môže prispieť k objasneniu úmyslu a konania žalobcov (dobromyseľnosti) v súvislosti s iniciovaním stavebného konania a zhotovením stavby rodinného domu s prípojkami inžinierskych sietí bez vydania stavebného (a kolaudačného) povolenia. Súd prvej inštancie v tejto relevantnej otázke dostatočne nezistil skutkový stav veci, keď nevypočul svedka E., vtedajšieho starostu Z. T. a vedúceho stavebného úradu.

21. Okrem toho súd prvej inštancie čiastočne žalobe vyhovel, vo výroku rozsudku odkázal na geometrický plán, ktorý má tvoriť jeho súčasť, avšak v spise žurnalizovaný prvopis rozsudku, rovnako ani rozsudok, doručený žalobcom, žiaden geometrický plán neobsahuje. Napadnutý rozsudok vo vyhovujúcej časti potom nespĺňa atribúty vykonateľného súdneho rozhodnutia.

22. Z týchto dôvodov odvolací súd napadnutý rozsudok zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie, v ktorom bude prioritne postupom podľa čl. 7 ods. 2 CSP viesť strany k zmierlivému vyriešeniu sporu, keď nemožno vylúčiť nadobudnutie príľahlých pozemkov obcou Borinka (podľa vyjadrenia strán na pojednávaní), resp. zisťovať možnosti predaja, resp. dlhodobého nájmu časti príľahlých pozemkov žalobcom s cieľom dosiahnuť pozitívne rozhodnutia stavebného úradu predovšetkým s ohľadom na charakter stavby, užívanéj i maloletými deťmi žalobcov. V prípade nevyriešenia sporu mimosúdne, súd doplní dokazovanie v zmysle záverov odvolacieho súdu v bode 20. a vykoná i prípadné ďalšie dokazovanie k posúdeniu relevantných otázok (prístup nemožno zabezpečiť inak, obmedzenie vlastníctva v minimálnom rozsahu, primeranosť náhrady a pod.).

23. V novom rozhodnutí súd prvej inštancie rozhodne o trovách tohto odvolacieho konania.

24. Rozhodnutie bolo prijaté senátom odvolacieho súdu pomerom hlasov 3:0.

Poučenie:

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 CSP) v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy (§ 427 ods. 1 CSP).

Dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 1 CSP).

V dovolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa toto rozhodnutie napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (dovolacie dôvody) a čoho sa dovolateľ domáha (dovolací návrh) (§ 428 CSP).