

Súd: Okresný súd Brezno  
Spisová značka: 5C/11/2018  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6318201013  
Dátum vydania rozhodnutia: 22. 01. 2019  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Anna Hýseková  
ECLI: ECLI:SK:OSBR:2019:6318201013.2

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Brezno, sudkyňou JUDr. Annou Hýsekovou, v právnej veci žalobcu MONOPOL, s.r.o., Brezno, Nám. M. R. Štefánika 40/48, IČO 46 461 582 zast. JUDr. Vierou Žembovou, advokátkou, Brezno, ČSA 5 proti žalovanej G. G., nar. XX. XX. XXXX, trvale bytom Z. Z., G. XXXX/XX zast. JUDr. Evou Krchňavou, advokátkou, Banská Bystrica, Rudlovská cesta 47 o určenie vecného bremena takto

### rozhodol:

I. Žalobu z a m i e t a.

II. Z r u š u j e s a neodkladné opatrenie nariadené Okresným súdom Brezno č.k. 9C/4/2018-36 zo dňa 19. 03. 2018.

III. Žalovanej sa p r i z n á v a nárok na náhradu trov konania voči žalobcovi v plnom rozsahu.

### o d ô v o d n e n i e :

1. Podanou žalobou sa žalobca pôvodne domáhal určenia, že na nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v kat. úz. E. nad K., parcele C-KN XXXX/X - trvalé trávne porasty o výmere 694 m<sup>2</sup>, zapísanej na žalovanú na LV č. XXXX viazne vecné bremeno spočívajúce v práve prechodu pešo a v práve prejazdu motorovými vozidlami v prospech vlastníka nehnuteľností, ktoré sú zapísané na LV č. XXXX v registri "C" parcel ako parcely C-KN XXX - záhrady o výmere 1207 m<sup>2</sup>, C-KN XXX/X - zastavané plochy a nádvoria o výmere 122 m<sup>2</sup>, C-KN XXX/X - zastavané plochy a nádvoria o výmere 341 m<sup>2</sup>, rodinný dom súp. č. XXX, ktorý stojí na parcele C-KN XXX/X v rozsahu ako je vyznačené geometrickým plánom č. XXXXXXXX-XXX/XXXX zo dňa 01. 03. 2018 vyhotoveným spoločnosťou SGS s.r.o., Lichardova 29 Brezno, úradne overeným dňa 07. 03. 2018 a náhrady trov konania. Žalobu odôvodnil tým, že na základe kúpnej zmluvy odkúpil dňa 06. 02. 2018 vyššie uvedené nehnuteľnosti. Pri obhliadke pred kúpou na nehnuteľnosti vstupovali po voľnom priestranstve z miestnej komunikácie na ulici Športová cez parcely E-KN XXX/X, E-KN XXX/X, E-KN XXX/X, C-KN XXXX/X, ktoré tvorili voľné neoplotené pozemky a bola na nich vyjazdená prístupová komunikácia k parcele C-KN XXX. Na základe kúpnej zmluvy zo dňa 20. 02. 2018 odkúpil spoluvlastnícky podiel k parcele E-KN XXX/X a na základe kúpnej zmluvy zo dňa 16. 02. 2018 spoluvlastnícky podiel k parcelám E-KN XXX/X a E-KN XXX/X. Cez parcelu C-KN XXX je zriadené vecné bremeno - právo prechodu pešo alebo prejazdu dopravným prostriedkom v prospech vlastníka nehnuteľnosti parcely C-KN XXX, XXX/X, na ktorej je postavený dom súp. č. XXX a parcely C-KN XXX/X. Bezprostredne po kúpe sa problematickým stal prechod cez parcelu žalovanej, ktorú prehradila páskou s tabuľkou "Súkromný pozemok - zákaz vstupu" a bol upozornený, že cez predmetný pozemok mu prechod nedovolí a vstup zakazuje. Snažil sa túto situáciu riešiť s vlastníčkou pozemku, ale zbytočne. Žalovaná trvá na nevstupovaní na pozemok a mimosúdna dohoda nie je možná. Bol nútený požiadať súd o vydanie neodkladného opatrenia (9C/4/2018), ktoré by umožňovalo prístup do odkúpených nehnuteľností. Podľa snímky z pozemkovej mapy odkúpené nehnuteľnosti susedia s parcelou C-KN XXXX, ktorá je vodnou plochou. Ostatné susediace nehnuteľnosti sú ohraničené plotmi,

a prechod cez ne tak nie je možný. Nemá možnosť si zabezpečiť prístup inak, a preto je nutné zriadiť právo prechodu a prejazdu jedine cez parcelu žalovanej.

2. Ako dôkazy označil listy vlastníctva, kúpne zmluvy zo dňa 06. 02. 2018, 16. 02. 2018, 20. 02. 2018, fotografie, spis OS Brezno sp.zn. 9C/4/2018, obhliadku, snímku z pozemkovej mapy.

3. Žalovaná vo svojom vyjadrení k žalobe uviedla, že uplatnený nárok žalobcu namieta, považuje ho za uplatnený v rozpore s dobrými mravmi a znamenalo by to protiprávny zásah do jej vlastníckeho práva, právom chránených záujmov a bol by nevykonateľný. Cez parcely nikdy nebola vyjazdená žiadna komunikácia. Jej parcela je močaristá, nie je prispôsobená na peší prechod ani na prejazd motorovými vozidlami. Parcela nebola nikdy využívaná na prechod a prejazd k žiadnym ďalším parcelám alebo stavbám, o čom svedčia čestné vyhlásenia. Nevie kto pásku s nápisom na pozemku umiestnil. Po prvýkrát prišla do kontaktu s konateľom žalobcu dňa 24. 03. 2018, keď sa na jej parcele vyhrážal manželovi žalovanej so strelnou zbraňou, o čom urobila oznámenie na polícii. Predtým ani potom nebola žalovaná žalobcom akýmkoľvek normálnym spôsobom oslovená za účelom riešenia prístupu k jeho nehnuteľnostiam. V čase prvého kontaktu bol už na súde zo strany žalobcu podaný návrh na nariadenie neodkladného opatrenia (deň podania 20. 02. 2018) a neodkladné opatrenie bolo aj vydané. Žalobca listom zo dňa 05. 04. 2018 vyzval žalovanú na odstránenie "oplotenia" a žalovaná mu listom zo dňa 11. 04. 2018 oznámila, že o oplození nemá vedomosť. Obec Závadka nad Hronom vykonala dňa 20. 04. 2018 štátny stavebný dohľad a uviedla, že sa nejedná o oplozenie ani inú stavbu, ale o zábranu, ktorá nie je so zemou spojená pevným základom, postavili ju asi susedia niekedy vo februári 2018, pričom nebráni prechodu či prejazdu cez parcelu žalovanej. Poprela tvrdenie žalobcu, že parcela C-KN XXXX je vodnou plochou, fotografia ani zápis v katastri nehnuteľností ešte nepreukazujú, že cez ňu nie je možné zriadiť prechod k nehnuteľnostiam žalobcu. Čo sa týka ostatných oplozených nehnuteľností, tak oplozenie pozemku nie je prekážkou zriadenia vecného bremena. Ak by si aj žalovaná pozemok oplotila, tak by podľa tohto tvrdenia ani cez jej parcelu nebol možný prechod. V minulosti k stavbe žalobcu pristupovala predchádzajúca vlastníčka cez parcelu C-KN XXX/XX, ktorá tvorí susedný "spodný" dvor. Dom nie je už dlhý čas obývaný a prístup k nemu sa nerealizuje žiadnym spôsobom. Ak žalobcovi predávajúca tvrdila, že prístup k nehnuteľnostiam je cez voľné priestranstvo opísané žalobcom, uviedla ho do omylu zakladajúceho právo žalobcu od kúpnej zmluvy odstúpiť. Žalobca je spoločnosť zaoberajúca sa skupovaním a predávaním nehnuteľností, a preto sa nemohol spoľahnúť na hypotetické ústne vyjadrenie predávajúcej. Bolo jeho povinnosťou zistiť skutočný stav, preskúmať charakter parcely žalovanej, osloviť žalovanú a zistiť, či dohoda s ňou o prechode cez jej parcelu bude možná. Žalobca však bez toho, že by mal akokoľvek zabezpečený (dohodnutý) prístup k nehnuteľnostiam sa až po ich nadobudnutí začal domáhať práva prechodu k nim. Parcela žalovanej je trvalým trávny porastom, ide o močaristú, podmáčanú pôdu, ktorá neznesie akúkoľvek záťaž bez výrazných negatívnych zmien. Žalobca na základe vydaného neodkladného opatrenia začal využívať prejazd, spôsobil hlboké ryhy, poškodil trávny porast a vysadené mladé smrek. V dôsledku narušenia parcely žalovanej začala spodná i vrchná voda z jej parcely zatekať na nižšie položenú záhradu vo vlastníctve rodičov žalovanej, Obec Závadka nad Hronom oznámila žalobcovi, že parcely E-KN XXX/X, E-KN XXX/X a E-KN XXX/X sú plochami pre lúčno-pasienkové hospodárstvo, nie je možné na nich vybudovať prístupovú komunikáciu a nemožno ich považovať za parcely príahlé k rodinnému domu súp. č. XXX, postavenému na pozemku - parcela C-KN XXX/X. Stavba, ktorú žalobca kúpil, nie je napojená na elektrinu, vodu, kanalizáciu či plyn, nemôže slúžiť účelu (bývanie) a pravdepodobne bude zbúraná, čo je tiež dôvod, prečo uplatnený nárok nemá logické opodstatnenie. Žalobca nemá v úmysle využívať stavbu pre seba, keď do nej vpúšťa neprispôsobivé asociálne osoby, ktoré bez povolenia či súhlasu prechádzajú cez parcelu žalovanej k predmetnej stavbe, narušujú pokojný stav, čím sa zaoberá aj miestny útvar polície, ktorý hliadkuje v okolí. Okolnosti daného prípadu, a to arogantné ničenie majetku žalovanej, nezodpovedný postoj žalobcu v čase nadobúdania vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam, technická i právna nemožnosť vybudovať prístupovú cestu žalobcom navrhovanou trasou, nefunkčná stavba žalobcu, ktorá nemôže slúžiť svojmu základnému účelu, čitateľný zámer žalobcu nevyužívať stavbu pre seba sú podľa žalovanej dostatočným dôvodom na vyhodnotenie uplatneného nároku žalobcu ako výkonu práva odporujúceho dobrým mravom, ktorý by z tohto dôvodu nemal požívať právnu ochranu a žiadala žalobu v celom rozsahu zamietnuť.

4. Ako dôkazy označila čestné vyhlásenia, fotografie, odvolanie žalovanej voči neodkladnému opatreniu vo výroku o trovách, zápisnicu z výpovede žalovanej zo dňa 20. 04. 2018, uznesenie o nariadení neodkladného opatrenia, list žalobcu zo dňa 05. 04. 2018, odpoveď žalovanej zo dňa 11. 04.

2018, oznámenie Obce Závadka nad Hronom zo dňa 20. 04. 2018, listy Obce Závadka nad Hronom č. XXX/XXXX zo dňa 11. 04. 2018, č. XXX/XXXX zo dňa 20. 04. 2018 a č. XXX/XXXX zo dňa 20. 04. 2018, CD s reportážou.

5. Žalobca vo svojom podaní zo dňa 31. 07. 2018 uviedol, že čestné vyhlásenia nie sú podstatné pre uplatnenie nároku žalobcu na zriadenie vecného bremena, ktoré môže súd zriadiť, ak nie je vlastníkom stavby zároveň vlastníkom príslušného pozemku a prístup vlastníka k stavbe nemožno zabezpečiť inak. Príslušným pozemkom môžu byť aj vzdialenejšie pozemky, ak právo cesty je potrebné zabezpečiť cez viacero pozemkov. Právu prechodu cez parcelu C-KN XXXX/X vo vlastníctve žalovanej sa napriek vydanému neodkladnému opatreniu kladú prekážky, aby sa žalobca nedostal k svojej nehnuteľnosti, žalobkyňa sama alebo prostredníctvom iných osôb zjavne úmyselne postavila prekážky v podobe umiestnenia plotov, drevenej udiarne tak, aby sa cez parcelu prechádzať nemohlo. Preukázanie oprávnenosti nároku žalobcu na zriadenie vecného bremena inak ako obhliadkou nehnuteľnosti nie je možný. Rozsah vecného bremena je žiadaný tak, aby žalovanú obmedzoval v jej vlastníckych právach v čo najnižšej miere, vedie mimo jej oplotené pozemky. Neopodstatnené sú úsudky o tom, na čo má žalobca stavbu využívať, dokonca stavbu zbúrať, táto nie je napojená na el. energiu. Zabezpečenie prívodu energií do stavby je možné aj z alternatívnych zdrojov. Žalovaná žalobcu krivo obvinila, že sa mal údajne vyhrážať jej manželovi za pomoci použitia zbrane, čo sa nepotvrdilo, vec bola riešená v priestupkovom konaní na Okresnom úrade v Brezne, odbor OVVS pod číslom OU BR-OVVS-XXXX/XXXXXX-XX s výsledkom, že nebolo preukázané spáchanie priestupku zo strany žalobcu a priestupkové konanie bolo zastavené.

6. Ako dôkazy označil priestupkový spis a výsluch strán sporu.

7. Žalovaná vo svojom vyjadrení zo dňa 11. 09. 2018 uviedla, že čestné vyhlásenia preukazujú, že navrhovaný prístup je prakticky nerealizovateľný. Stavba žalobcu bola 35 rokov neobývaná a nikto k nej nevyužíval prístup zo žiadnej strany, predtým bol prístup z verejnej komunikácie cez parcelu C-KN XXX. Zo žaloby nevyplýva, prečo zvolil žalobca vytýčenie trasy cez parcely, ktoré majú charakter trvalých trávnatých porastov, ornéj pôdy a záhrad. Menšinové podiely na parcelách mu neumožňujú využívať parcely takýmto spôsobom. Žalobca je povinný preukázať súhlas ostatných spoluvlastníkov na využívanie parcel E-KN XXX/X, E-KN XXX/X, E-KN XXX/X na prejazd motorovými vozidlami a prechod. Za účelom zistenia postoja spoluvlastníkov navrhla niektorých z nich vypočuť ako svedkov. Žalovaná žiadne prekážky na svojej parcele neumiestnila ani na to nedala pokyn, nevie kedy k tomu došlo, ale jej tieto hnutelné veci neprekážajú. Podľa neodkladného opatrenia je zaviazaná strieť právo prechodu a prejazdu bez určenia konkrétnej časti parcely, ktorou sa má realizovať, ale nemá povinnosť odstrániť akékoľvek hnutelné veci umiestnené na danej parcele, ich umiestnenie nie je predmetom konania ani nemá vplyv na rozhodnutie vo veci. Voči neodkladnému opatreniu sa žalovaná neodvolala z dôvodu, aby bol žalobca nútený podať žalobu čo najskôr a vec mohla byť vyriešená v riadnom súdnom konaní. Podľa jej názoru je potrebné preukázať na aký účel bude žalobcovi stavba slúžiť, keď súd musí starostlivo zvážiť do akej miery by vecné bremeno žalovanú zaťažilo. Je nesporné, že stavba pôvodne slúžila na bývanie, ale v súčasnej dobe na tento účel slúžiť nemôže. Ak by mal žalobca v úmysle zriadiť si v danej stavbe sídlo a využívať ju na podnikateľské účely, muselo by dôjsť k zmene účelu užívania stavby. Účel práva cesty, o ktorom právoplatne rozhodol súd nemôže vlastníkom stavby dodatočne zmeniť iba na základe svojho rozhodnutia. Žalobca účel, na ktorý má stavba slúžiť nepreukázal, neunesol dôkazné bremeno a nepreukázal ani skutočnosť, že prístup k jeho stavbe nie je možné zabezpečiť inak. V júli 2018 stavbu zachvátil požiar a prehĺbil jej doterajší chatrný stav. Hasičská jednotka, ktorá realizovala výjazd nepoužila prístup k stavbe trasou navrhovanou žalobcom, ale cez parcelu C-KN XXX. Súd by sa mal pri rozhodovaní snažiť o to, aby bolo rozhodnutie spravodlivé a zasahovalo do práv žalovanej čo najmenej. Žalobcom navrhovaný prechod a prejazd by spôsobil (a už aj spôsobil) zatápanie záhrady rodičov žalovanej a nie je prípustné viesť cestu cez zaťažený pozemok spôsobom zasahujúcim do iných vlastníckych práv do takej miery, aby dochádzalo k neúmernému znehodnocovaniu pozemkov.

8. Ako dôkazy označila výsluchy svedkov, list žalobcu zo dňa 02. 08. 2018, odpoveď žalovanej zo dňa 24. 08. 2018 a fotografie.

9. Súd vo veci nariadil predbežné prejednanie sporu na deň 13. 11. 2018, na ktorom strany poučil aj o sudcovskej koncentrácii konania. Následne bola súdu doručená zmena žaloby, ktorou žalobca navrhol, aby súd navrhované vecné bremeno zriadil za primeranú náhradu 72,-Eur ročne splatnú k 31. 01.

kalendárneho roka vopred, pretože ide o poľnohospodársku pôdu v extraviláne, navrhované zriadenie vecného bremena je v dĺžke 10,3 m, v šírke 3,50 m, teda by obmedzovalo vlastníka vo výmere 36 m<sup>2</sup>. Finančná náhrada 2,-Eur/1m<sup>2</sup> ročne prekračuje hodnotu samotného pozemku ako takého.

10. Žalovaná po predbežnom prejednaní sporu súdu zaslala odborné vyjadrenie vypracované L.. W. Q. ohľadom charakteru parcely vo vlastníctve žalovanej. Zároveň uviedla, že žalovanú oslovila F. W. ako bývalá spoluvlastníčka parciel E-KN XXX/X a XXX/X, že jej bol doručený list, v ktorom sa O. Y. dovoľáva relatívnej neplatnosti právneho úkonu - kúpnej zmluvy, ktorej účastníkmi boli ona a žalobca z dôvodu porušenia predkupného práva spoluvlastníkov, pričom z listu vyplýva, že tento bol adresovaný aj žalobcovi. B. Y. ich vyzval na mimosúdne vyriešenie veci, inak sa bude domáhať svojich práv súdnou cestou. Pani W. informovala žalovanú, že vec mieni urovnať mimosúdne. Žalobca nemá na týchto parcelách iný spoluvlastnícky podiel. Dovoľaním sa relatívnej neplatnosti sa kúpna zmluva stala neplatnou, vlastnícke právo žalobcu je spochybnené a i napriek aktuálnemu zápisu v katastri je možné konštatovať, že mu nepatrí. Žalobca tak nemá možnosť zabezpečiť si prístup k nehnuteľnosti od verejnej komunikácie cestou, ktorú v žalobe navrhol, a to ani v prípade zriadenia vecného bremena na parcele žalovanej.

11. Ako dôkazy označila osobitné hydrogeologické posúdenie zo dňa 21. 11. 2018 a dovolanie sa relatívnej neplatnosti a výzvu na mimosúdne vyriešenie veci zo dňa 22. 11. 2018.

12. Súd vo veci nariadil pojednávanie na deň 22. 01. 2019, na ktorom pripustil aj zmenu žaloby, podľa ktorej má súd určiť, že na nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v k. úz. Závadka nad Hronom, parcele C-KN XXXX/X trvalé trávne porasty o výmere 694 m<sup>2</sup>, zapísanej na žalovanú na LV č. XXXX viazne vecné bremeno spočívajúce v práve prechodu pešo a v práve prejazdu motorovými vozidlami v prospech vlastníka nehnuteľností, ktoré sú zapísané na LV č. XXXX v registri "C"- parciel ako parcely C-KN XXX záhrady o výmere 1207 m<sup>2</sup>, C-KN XXX/X zastavané plochy a nádvorja o výmere 122 m<sup>2</sup>, C-KN XXX/X zastavané plochy a nádvorja o výmere 341 m<sup>2</sup>, rodinný dom súp. č. XXX, ktorý stojí na parcele C-KN XXX/X v rozsahu ako je vyznačené priloženým geometrickým plánom č. XXXXXXXX-XXX/XXXX zo dňa 01. 03. 2018 vyhotoveným spoločnosťou SGS s.r.o., Lichardova 29, Brezno, úradne overeným dňa 07. 03. 2018, žalobca je povinný platiť žalovanej titulom zriadeného vecného bremena ročnú náhradu v sume 72,-Eur vopred ročne, splatnú vždy do 31. 01. kalendárneho roku a má nárok proti žalovanej na plnú náhradu trov konania Pri dokazovaní vychádzal z výsluchu strán sporu a listinných dokladov nachádzajúcich sa v súdnom spise, najmä LV č. XXXX, XXXX, XXX, XXXX, XXXX, pozemkovej mapy, kúpnych zmlúv zo dňa 06. 02. 2018, 16. 02. 2018 a 20. 02. 2018, čestných vyhlásení, fotografií, oznámenia Obce Závadka nad Hronom zo dňa 20. 04. 2018, listov Obce Závadka nad Hronom č. XXX/XXXX, č. XXX/XXXX, č. XXX/XXXX, listu žalobcu, odpovede žalovanej, osobitného hydrogeologického posúdenia a listiny - dovolanie sa relatívnej neplatnosti a zo spisu tunajšieho súdu sp.zn. 9C/4/2018 a listín v ňom sa nachádzajúcich.

13. Na pojednávaní žalobca uviedol, že podľa neho je to jediný možný prístup, nejde o podmáčané pozemky a splnili podmienky pre zriadenie vecného bremena. Nekontakovali ostatných vlastníkov príľahlých pozemkov, ktoré susedia na jednej strane s ich pozemkami a na druhej strane s verejnou komunikáciou, pokúšali sa vykúpiť spoluvlastnícke podiely, aby bol zabezpečený prístup navrhovaný žalobou. So žalovanou boli iba raz v telefonickom kontakte pre podaním návrhu na vydanie neodkladného opatrenia, ale ona im oznámila, že nesúhlasí s tým, aby prechádzali cez jej pozemok.

14. Žalovaná na pojednávaní uviedla, že ide o dva domy postavené pôvodne na jednom pozemku, vždy sa chodilo cez pozemok pána N., teda v súčasnosti čo vlastní Z.. Q., teda predchádzajúci vlastníci, tadiaľ chodili aj autom, ale pani Q. tam už zo 20 rokov vôbec nechodila. Pozemky sú trvalo podmáčané, starosta im každoročne požičiava čerpadlá, aby ich mohli sušiť. Ona nemôže vedieť, prečo bolo zriadené vecné bremeno na parcele C-KN XXX. Pracovala ako realitná agentka a v ich realitnej kancelárii si nikdy nedovolili len tak chodiť cez cudzie pozemky. Pred vydaním neodkladného opatrenia žalobca ju ani jej rodičov (ktorí tam bývajú) nekontaktoval. Telefonom jej pán I., sused, že je tam nejaký pán, ktorý sa ani nepreukázal. Bol tam aj starosta, ktorý tomu pánovi vysvetlil, že je to súkromný pozemok a nemá tam čo chodiť. Cez jej pozemok nebolo nikdy realizované právo cesty.

15. Podľa § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka (ďalej len "OZ"), výkon práv a povinností vyplývajúcich z občianskoprávných vzťahov nesmie bez právneho dôvodu zasahovať do práv a oprávnených záujmov iných a nesmie byť v rozpore s dobrými mravmi.

16. Podľa § 151o ods. 3 OZ, 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.

17. Pod vecným bremenom rozumieme právo k cudzej (nehnuteľnej) veci, ktoré umožňuje upravovať vzťahy medzi vlastníkmi susediacich nehnuteľností a zásahy tretích osôb do práv vlastníka nehnuteľností, čím obmedzujú vlastnícke právo k nehnuteľnosti v prospech niekoho iného. Spočíva v povinnosti niečo strpieť, niečo sa zdržať alebo niečo konať. Vecné bremená môžu vzniknúť spôsobmi upravenými v Občianskom zákonníku, pričom jedným z nich je aj rozhodnutie príslušného orgánu. Zákon umožňuje zriadiť vecné bremeno rozhodnutím súdu v prípade, ak vlastníkom stavby nie je vlastníkom príslušného pozemku a prístup vlastníka k stavbe nie je možné zabezpečiť inak. Návrh na zriadenie vecného bremena môže podať vlastníkom stavby. Pod príslušným pozemkom sa rozumie pozemok, cez ktorý sa vlastníkom stavby môže dostať k verejnej komunikácii, prípadne k pozemku, z ktorého má možnosť dostať sa k verejnej komunikácii. Z hľadiska rozsahu vecného bremena - práva prechodu (prejazdu) je potrebné prihliadať aj na rozsah a spôsob užívania stavby, keď iné podmienky sú pri stavbe určenej na bývanie a iné pri stavbe určenej napr. na podnikateľské účely. Právo prechodu (prejazdu) musí čo najmenej zasahovať do práva vlastníka pozemku, plniť svoj hospodársky účel a nie je možné ho zriadiť za účelom prístupu k inému pozemku, len za účelom prístupu k stavbe. Súd sa pri rozhodovaní musí vždy snažiť o to, aby rozhodnutie bolo spravodlivé a zasahovalo do práv vlastníka pozemku len v nevyhnutnej miere.

18. Z vykonaného dokazovania považoval súd za preukázané, že na základe kúpnej zmluvy uzavretej medzi predávajúcou F. J. rod. Q. a žalobcom dňa XX. XX. XXXX, ktorej vklad bol povolený pod V XXX/XXXX dňa 23. 02. 2018 nadobudol žalobca vlastnícke právo k nehnuteľnostiam vedeným pre kat. úz. Závadka na d Hronom na LV č. XXXX ako parcely reg. "C" č. XXX - záhrady o výmere 1207 m<sup>2</sup>, č. XXX/X - zastavané plochy a nádvoria o výmere 122 m<sup>2</sup>, č. XXX/X - zastavané plochy a nádvoria o výmere 341 m<sup>2</sup> a stavba - rodinný dom súp. č. XXX postavený na parcele č. XXX/X. Na základe kúpnej zmluvy zo dňa 16. 02. 2018 previedla F. W. ako predávajúca svoj spoluvlastnícky podiel k nehnuteľnostiam vedeným v kat. úz. Závadka nad Hronom na LV č. XXXX ako parcely reg. "E" č. XXX/X a XXX/X na žalobcu. Z. N. a F. L. previedli svoje spoluvlastnícke podiely k nehnuteľnostiam vedeným v kat. úz. Závadka nad Hronom na LV č. XXXX ako parcela reg. "E" č. XXX/X na žalobcu, a to kúpnu zmluvou zo dňa 20. 02. 2018. Z LV č. XXX pre kat. úz. Závadka nad Hronom vyplýva, že G. Z. na základe osvedčenia o dedičstve z roku 2013 a spolu s manželom E. Z. aj na základe kúpnej zmluvy z roku 2016 sú okrem iných nehnuteľností vlastníkmi parcely reg. "C" parc. č. XXX - záhrady, ku ktorej je zriadené vecné bremeno - právo prechodu pešo alebo prejazdu dopravným prostriedkom v prospech vlastníka nehnuteľností - parc. C-KN XXX, XXX/X, na ktorej je postavený dom a parc. C-KN XXX/X v rozsahu podľa GP č. XXXXXXX-XXX/XXXX podľa Z-XXX/XXXX. Podľa LV č. XXXX pre kat. úz. Závadka nad Hronom je žalovaná na základe darovacej zmluvy V-XXXX/XX zo dňa 27. 12. 2002 výlučnou vlastníčkou nehnuteľností - parciel reg. "C" parc. č. XXX/X, č. XXX/X, XXX/X a XXXX/X, ako aj rodinného domu súp. č. XXX postaveného na parcele č. XXX/X.

19. Okresný súd Brezno vydal dňa 19. 03. 2018 uznesenie č.k. 9C/4/2018-36 o nariadení neodkladného opatrenia, ktorým "uložil žalovanej strpieť právo prechodu pešo a právo prejazdu motorovými vozidlami cez nehnuteľnosť nachádzajúcu sa v kat. úz. Závadka nad Hronom, parcelu C-KN XXXX/X trvalé trávne porasty o výmere 694 m<sup>2</sup>, zapísanú na žalovanú na LV č. XXXX v prospech vlastníka nehnuteľností, ktoré sú zapísané na LV č. XXXX v registri C-parciel ako parcely C-KN XXX záhrady o výmere 1207 m<sup>2</sup>, C-KN XXX/X zastavané plochy a nádvoria o výmere 122 m<sup>2</sup>, C-KN XXX/X zastavané plochy a nádvoria o výmere 341 m<sup>2</sup>, rodinný dom súpisného čísla XXX, ktorý stojí na parcele C-KN XXX/X" (výrok I.), žalobcovi uložil povinnosť v lehote 30 dní od právoplatnosti rozhodnutia podať žalobu vo veci samej (výrok II.) a priznal mu nárok na náhradu trov konania o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia voči žalovanej v rozsahu 100 % (výrok III.). Proti výroku o trovách podala žalovaná odvolanie, pričom Krajský súd v Banskej Bystrici svojím uznesením č.k. 12Co/137/2018-64 zo dňa 30. 05. 2018 uznesenie Okresného súdu Brezno v napadnutom výroku potvrdil. Neodkladné

opatrenie nadobudlo vo výrokoch I. a II. právoplatnosť dňa 12. 04. 2018, vo výroku III. dňa 29. 06. 2018 v spojení s vyššie uvedeným uznesením krajského súdu a vykonateľným sa stalo 27. 03. 2018.

20. Podľa čestných vyhlásení (č.l. 41 až 54 spisu) obyvateľov dotknutej ulice (Športová) cez parcely E-KN XXX/X, XXX/X, XXX/X, C-KN XXXX/X a XXX v kat. úz. obce Závadka nad Hronom nikdy nevedla cesta, neprechádzali tadiaľ osoby či dopravné prostriedky.

21. Výzvou zo dňa 05. 04. 2018 vyzval žalobca žalovanú na odstránenie oplotenia pozemku parc. č. XXXX/X. Listom zo dňa 11. 04. 2018 žalovaná oznámila žalobcovi, že je nie je známe žiadne oplotenie ani osoba, ktorá by ho tam postavila. Zároveň žiadala žalobcu, v prípade využívania jej parcely počas platnosti uznesenia okresného súdu, o priebežné uvádzanie parcely do pôvodného stavu, pretože nejde o spevnenú plochu, prejazd motorovými vozidlami spôsobí zmeny na parcele a nezvratné škody, za ktoré bude zodpovedať. Obec Závadka nad Hronom v oznámení o výsledku prešetrenia podnetu zo dňa 20. 04. 2018 oznámila žalobcovi, že zábrana na pozemku žalovanej nie je stavbou podľa stavebného zákona.

22. Vo veci žiadosti o stanovisko k funkčnému využitiu pozemkov E-KN parc. č. XXX/X, XXX/X a XXX/X v kat. úz. Závadka nad Hronom obec oznámila žalobcovi, že ide o plochy pre lúčno-pasienkové hospodárstvo a v stanovisku k možnosti vybudovania prístupovej komunikácie cez uvedené pozemky mu oznámila, že ako orgán územného plánovania v danej situácii nesúhlasí s vybudovaním prístupovej cesty k rodinnému domu súp. č. XXX postavenému na parcele reg. "C" č. XXX/X cez tieto pozemky. Na žiadosť, či možno uvedené pozemky považovať za pozemky príľahlé k tomuto rodinnému domu, pretože má ísť o jedinú prístupovú cestu k nehnuteľnosti žalobcu od verejnej komunikácie obec žalobcovi oznámila, že preverila údaje z listinných podkladov a tiež zisťovaním na mieste samom a má za to, že tieto pozemky vzhľadom na ich situovanie nie je možné považovať za pozemky príľahlé k rodinnému domu súp. č. XXX.

23. Podľa osobitného hydrogeologického posúdenia vypracovaného L. W. Q., vedúcim oddelenia hydrogeológie a prevádzkového prieskumu v spol. Stredoslovenská vodárenská prevádzková spoločnosť, ktorý je držiteľom preukazu odbornej spôsobilosti na vykonávanie geologických prác vrátane hydrogeologického prieskumu, v uvedenej oblasti sa zachovali zvyšky starého koryta Hrona. Toto prostredie má medzizrnovú priepustnosť, je vhodným kolektorom podzemnej vody, ílovité polohy sú nepriepustné a nad nimi sa vyskytujú podmáčané pozemky, ako je to aj na posudzovanom pozemku. Hladina vody je v priamej hydraulickej závislosti od výšky hladiny v rieke Hron, čoho dôkazom sú aj močiarne biotopy rastlín v týchto prirodzene podmáčaných územiach. Podľa informácií navrhovateľky je predmetné územie trvalo podmáčané. Dôkazom je výskyt vlhkomilnej vegetácie a podľa geologickej mapy sa v území vyskytujú nepriepustné ílovito piesčité fliviálne sedimenty, ktoré pri prechádzaní vozidlami majú snahu rozbridať a zhoršovať vlastnosti pôdy. Prechod vozidlami cez tento pozemok nie je možný z hľadiska nevhodnosti geologického podložia a pomerne vysokej hladiny podzemnej vody, kde by uvedenou činnosťou došlo k degradácii pôdneho krytu a časom k nemožnosti prístupu.

24. Z dokladu nazvaného "Dovolenie sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu a výzva na mimosúdne vyriešenie veci" vyplýva, že bol spísaný dňa 22. 11. 2018 a adresovaný žalobcovi a F. W. O. Y. v ňom prostredníctvom svojej právnej zástupkyne uviedol, že je podielovým spoluvlastníkom nehnuteľností vedených na LV č. XXXX v kat. úz. E. nad K. ako parcely reg. "E" č. XXX/X - trvalý trávnatý porast a č. XXX/X - orná pôda. Jemu a podľa jeho informácií ani ostatným spoluvlastníkom nebol spoluvlastnícky podiel F. W. ponúknutý na predaj skôr ako so žalobcom uzavrela kúpnu zmluvu, čím došlo k porušeniu predkupného práva podľa § 140 OZ. Z týchto dôvodov sa podľa 40a OZ dovoľáva relatívnej neplatnosti právneho úkonu - kúpnej zmluvy uzavretej medzi F. W. a žalobcom. Žiadal ich o vyjadrenie v lehote 30 dní odo dňa doručenia listu. V prípade, že nedostane odpoveď resp. mu nebude oznámené riešenie, bude si svoje práva uplatňovať súdnou cestou. Z vyjadrenia žalovanej vyplýva, že F. W. kontaktovala O. Y. a chce situáciu riešiť. Žalobca nepoprel, že mu bol uvedený list - dovolanie sa relatívnej neplatnosti doručený.

25. Za základné hmotnoprávne podmienky úspešnosti žaloby o zriadení práva prechodu (prejazdu) cez príľahlý pozemok je potrebné považovať to, že vlastník stavby nie je súčasne vlastníkom príľahlého pozemku, ktorý umožňuje prístup k stavbe a prístup vlastníka k stavbe nemožno zabezpečiť inak.

26. Pokiaľ ide o navrhovaný petit, tak súd sa stotožnil s námietkou žalovanej, že nie je možné zriadiť vecné bremeno v prospech vlastníka pozemku, ale iba v prospech vlastníka stavby. Právna zástupkyňa žalobcu však na takomto petite zotrvala aj v návrhu na zmenu žaloby. Ak by súd žalobe vyhovel, tak by svojím rozhodnutím nemohol zriadiť vecné bremeno v prospech žalobcu ako vlastníka pozemkov, ale iba v jeho prospech ako vlastníka stavby - rodinného domu súp. č. 250.

27. Žalobca je vlastníkom stavby - rodinného domu súp. č. XXX, ku ktorému žiada zriadiť vecné bremeno - právo prechodu (prejazdu). Ako už súd uviedol, tak pod príľahlým pozemkom sa nerozumie iba bezprostredne príľahlý pozemok (čo pozemok žalovanej nie je), ale i pozemky, cez ktoré sa vlastník stavby môže dostať k verejnej komunikácii (ceste) prípadne k pozemku, z ktorého sa môže dostať k verejnej komunikácii. Príľahlým pozemkom môžu byť teda aj vzdialenejšie pozemky, ak právo prechodu je potrebné zabezpečiť cez viacero pozemkov tak, aby vlastník stavby mal prístup k svojej stavbe, takže za predpokladu splnenia ostatných podmienok by bolo možné zriadiť vecné bremeno - právo prechodu (prejazdu) aj cez pozemok žalovanej.

28. Prvú hmotnoprávnú podmienku súd považuje za splnenú, pretože žalobca nie je vlastníkom príľahlého pozemku (pozemku žalovanej). Súd sa preto zaoberal druhou podmienkou, teda či nie je možné prístup žalobcu k stavbe v jeho vlastníctve zabezpečiť inak, teda najmä na základe zmluvy cez iný pozemok (pozemky). Právo prechodu (prejazdu) cez cudzí pozemok je núdzovým riešením, keď nemožno iným spôsobom zabezpečiť prístup vlastníka stavby na verejnú komunikáciu. Podľa žalobcu je jediná možná prístupová cesta k jeho nehnuteľnostiam cez pozemky reg. "E" parc. č. XXX/X, č. XXX/X, č. XXX/X, ktorých je spoluvlastníkom, ďalej cez parcelu žalovanej a parcelu reg. "C" č. XXX, na ktorej je zriadené vecné bremeno v jeho prospech (prospech vlastníka rodinného domu súp. č. XXX). Parcela reg. "C" č. XXXX má predstavovať vodnú plochu a ostatné parcely reg. "C" č. XXX a XXX sú oplotené, pričom tieto tri pozemky priamo susedia s jeho nehnuteľnosťami. Z informatívneho výpisu z katastrálnej mapy aj z geometrického plánu pritom vyplýva, že tieto parcely reg. "C" priamo susedia s verejnou komunikáciou. Na pojednávaní žalobca uviedol, že s vlastníkmi parcel reg. "C" č. XXX, XXX, XXXX vôbec nekomunikoval, či by bolo možné zriadiť vecné bremeno cez tieto pozemky. Žalovaná pritom uviedla, že ide o dva domy postavené pôvodne na jednom pozemku a k domu súp. č. XXX sa vždy chodilo cez pozemok p. N., teraz Z., pričom tadiaľ predchádzajúci vlastníci chodili aj autom (teraz ide o parcelu C-KN XXX). V spodnej časti tejto parcely (pri verejnej komunikácii) je postavená stavba, zvyšná časť tejto parcely predstavuje trávnatú plochu (č.l. XX). Parcela C-KN XXX je vedená ako záhrada a nie je na nej postavená žiadna stavba. Podľa vyjadrenia žalovanej, ktoré žalobca nepoprel, pri požiari rodinného domu vo vlastníctve žalobcu v lete minulého roka hasiči využili práve parcelu C-KN XXX na prístup k jeho stavbe. Žalobca na pojednávaní uviedol, že nikdy nekontaktoval vlastníkov príľahlých pozemkov, ktoré susedia s jeho pozemkami z jednej strany a verejnou komunikáciou z druhej strany (parcely C-KN XXX, XXX, XXXX). Súd tak nemá preukázané, že sa pokúsil o zriadenie vecného bremena iným spôsobom (napr. dohodou) s vlastníkmi týchto pozemkov. V žalobe tvrdil, že pozemky C-KN XXX, XXX sú oplotené, ale podľa názoru súdu akékoľvek oplotenie (napr. drôtené, drevené) nepredstavuje prekážku pre zriadenie vecného bremena (okrem toho hasiči sa dostali cez parcelu C-KN XXX priamo k jeho rodinnému domu, nie je možné, aby hasili priamo z verejnej komunikácie, keď medzi domom žalobcu a verejnou komunikáciou je postavený ešte jeden rodinný dom a išlo by o veľkú vzdialenosť). Ak by oplotenie predstavovalo prekážku zriadenia vecného bremena, tak by bolo potrebné prisvedčiť žalovanej, že ak by bol aj jej pozemok oplotený v čase, keď žalobca kupoval predmetné nehnuteľnosti, tak by nebolo možné zriadiť vecné bremeno ani cez jej pozemok.

29. Parcela C-KN XXXX je v katastri vedená ako vodná plocha a žalobca doložil fotografiu, podľa ktorej má byť zrejmé, že ide o vodnú plochu (č.l. 20). Ani z tejto fotografie však nevyplýva, že by nebolo možné použiť prístup k nehnuteľnosti žalobcu cez túto parcelu, po vykonaní zodpovedajúcich úprav. Účelom zriadenia vecného bremena nie je zvoliť tú najjednoduchšiu možnosť prístupu oprávneného k jeho nehnuteľnosti, ale takú možnosť, ktorá bude najmenej zaťažovať osobu povinnú z vecného bremena. Okrem toho, pokiaľ žalobca tvrdí, že ide o vodnú plochu (a táto susedí aj s pozemkom žalovanej), len to prisvedčuje skutočnosti, že predmetné pozemky nachádzajúce sa v blízkosti tejto vodnej plochy majú nestabilné podlažie s podzemnou vodou (podľa fotografie nejde o žiadny regulovaný tok napr. potok so spevnenými brehmi a korytom). Aj z katastrálnej mapy je zrejmé, že s výnimkou rodinného domu žalobcu sú všetky stavby postavené na protíľahlých hraniciach pozemkov, ktoré susedia s pozemkom C-KN XXXX a nie v blízkosti tejto hranice. Ani fotografie, ktoré na pojednávaní predložila právna zástupkyňa žalobcu nevyvracajú tvrdenie žalovanej, že ide o podmáčané pozemky. Právna zástupkyňa žalobcu síce

neuviedla, kedy boli tieto fotografie vyhotovované, ale podľa vysokej trávy resp. kôp pokosenej trávy to mohlo byť v letných mesiacoch, ktoré sa v súčasnosti vyznačujú vysokými teplotami. Ani to však neznamená, že keď nie je vidno vodu na povrchu pozemku, táto sa nenachádza pod najvrchnejšou vrstvou zeme. Žalovaná pritom už ako prílohu k vyjadreniu k žalobe (v júni 2018) doložila fotografie (č.l. 62 až 64), na ktorých je jednoznačne vidieť stojatú vodu v spodnej časti jej pozemku, teda aj v časti, cez ktorú žalobca žiada zriadiť vecné bremeno. Súd preto prihliadol aj na osobitné hydrogeologické posúdenie vypracované RNDr. W. Q. napriek tomu, že ho žalobca namietol. Každá strana sporu má právo predkladať súdu dôkazy na preukázanie svojich tvrdení a tie súd potom posudzuje podľa svojej úvahy v závislosti od daného konania jednotlivito aj vo vzájomnej súvislosti. Z tohto posúdenia je zrejmé, že síce bolo vypracované všeobecne, ale ako L.. Q. uviedol, vychádzal z dostupnej odbornej geologickej literatúry, záverečných prác v Geofonde Bratislava a geologickej mapy. Žalobca mal tiež možnosť dať si vypracovať odborné vyjadrenie, ak trvá na tom, že nejde o podmáčané územie. Žalovaná pritom túto skutočnosť namietala už vo vyjadrení k žalobe (jún 2018), doložila aj fotografie, takže žalobca mal dostatok času na navrhnutie prípadne doloženie odborného vyjadrenia resp. znaleckého posudku a nie sa domáhať nariadenia znaleckého dokazovania až na pojednávaní (pričom súd poukazuje na skutočnosť, že v konaní bolo nariadené aj predbežné prejednanie sporu, kde boli strany poučené o sudcovskej koncentrácii konania).

30. Aj keď zákon nehovorí o tom, na aký účel má slúžiť stavba, prístup ku ktorej sa má zabezpečiť vecným bremenom, spôsob a rozsah užívania predmetnej stavby je podstatný z hľadiska rozsahu práva prechodu (prejazdu), na čo musí prihliadať aj súd, ktorý o práve prechodu (prejazdu) cez príľahlý pozemok rozhoduje. V tomto prípade ide o rodinný dom vo vlastníctve žalobcu, ktorý je už niekoľko desaťročí neobývaný, v dezolátnom stave, vlani v lete dokonca vyhorel, a podľa žalovanej tak neslúži svojmu pôvodnému účelu, čo žalobca ani nepoprel. Napriek tomu, že na to žalovaná v konaní niekoľkokrát poukázala, v priebehu celého konania žalobca neuviedol, na aký účel má stavba slúžiť. Ide pritom o realitnú kanceláriu, takže je tu predpoklad ďalšieho predaja stavby, prípadne nie je vylúčená ani možnosť, že by v tejto stavbe bolo zriadené sídlo firmy, čím by došlo k zmene účelu užívania stavby. V súčasnej dobe však nehnuteľnosť žalobcu svojmu pôvodnému účelu (bývaniu) rozhodne neslúži. Právo prechodu (prejazdu) nemusí slúžiť výlučne pre potreby vlastníka stavby, môže slúžiť všetkým osobám, ktoré sa v stavbe zdržiavajú resp. pre ktoré je potrebné zabezpečiť právo prechodu (prejazdu) (nájomca, príslušníci domácnosti vlastníka stavby, zákazníci príp. iné osoby, môže tiež slúžiť aj na príležitostné návštevy vlastníka stavby). Súd nemal osvedčenú skutočnosť, do akej miery (počet osôb, druhy áut, frekvencia pohybu) by bola nehnuteľnosť žalovanej zaťažovaná, keďže účel stavby zo strany žalobcu uvedený ani preukázaný vôbec nebol a na pôvodný účel (bývanie) stavba v súčasnej dobe a podobe slúžiť nemôže, čo vyplýva aj z doložených fotografií (č.l. 95 - 99).

31. Napriek tomu, že predmetom sporu nebolo zriadenie vecného bremena cez parcely reg. E-KN XXX/X, XXX/X a XXX/X nemôže súd nechať nepovšimnutú ani skutočnosť, že došlo k dovolaniu sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu ohľadom pozemkov E-KN XXX/X, XXX/X. Z doloženej listiny nazvanej "Dovolanie sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu a výzva na mimosúdne vyriešenie veci" jednoznačne vyplýva, že ide o dovolanie sa relatívnej neplatnosti a je v ňom zároveň uvedená aj vada právneho úkonu, ktorá relatívnu neplatnosť spôsobila. Právne účinky dovolania sa neplatnosti prevodu spoluvlastníckeho podielu pre nedodržanie predkupného práva podielového spoluvlastníka nastávajú okamihom, keď prejav vôle dotknutého spoluvlastníka, ktorým sa dovoľáva tento dôvod, dôjde prevodcovi a nadobúdateľovi prevedeného podielu. Dôjdením dovolania sa relatívnej neplatnosti účastníkom právneho úkonu sa končí relatívna platnosť právneho úkonu a nastáva jeho neplatnosť. Účinky neplatnosti nastávajú okamihom, keď prejav oprávneného došiel ostatným subjektom právneho úkonu. Z doložených dokladov je zrejmé, že jeden zo spoluvlastníkov uvedených parcel sa dovolal relatívnej neplatnosti právneho úkonu, keď toto dovolanie adresoval obom účastníkom kúpnej zmluvy zo dňa 16. 02. 2018 a presne špecifikoval z akých dôvodov sa dovoľáva tejto relatívnej neplatnosti. Za tejto situácie je zrejmé, že žalobca by (aj v prípade zriadenia vecného bremena v tomto konaní) nemal zabezpečený prístup k svojej nehnuteľnosti z verejnej komunikácie napriek tomu, že je stále zapísaný ako spoluvlastník daných nehnuteľností, pretože jeho spoluvlastnícke právo je jednoznačne spochybnené. Podobná situácia by nastala aj v prípade, ak by žalobca ako realitná kancelária, u ktorej je predpoklad, že kupuje nehnuteľnosti za účelom ich ďalšieho predaja predal predmetné nehnuteľnosti vedené na LV č. XXXX. Ak by aj žalobca v danom čase bol spoluvlastníkom parcel E-KN XXX/X, XXX/X a XXX/X, tak by bolo potrebné zriadiť vecné bremeno zaťažujúce tieto parcely v prospech nového vlastníka rodinného domu súp. č. XXX, kde účastníkmi zmluvy o zriadení

vecného bremena by museli byť všetci podieloví spoluvlastníci, pretože vecné bremeno - právo prechodu a prejazdu sa týka celej nehnuteľnosti a neobmedzuje práva iba jedného spoluvlastníka. A aj v prípade, že by žalobca chcel svoj spoluvlastnícky podiel k pozemkom previesť na nového vlastníka predmetného rodinného domu, tak by bolo potrebné rešpektovať predkupné právo ostatných spoluvlastníkov. Týmto súdnym konaním by tak nedošlo k vyriešeniu prístupu k predmetnému rodinnému domu s konečnou platnosťou. Predmetné pozemky reg. "E" sú zapísané v katastri vlastníctva ako trvalé trávnaté porasty a orná pôda, pričom nie sú usposobené ani určené na využívanie ako prístupová cesta k rodinnému domu súp. č. XXX a obec ako stavebný úrad už vydala záporné stanovisko ohľadom možnosti vybudovania prístupovej komunikácie cez tieto pozemky. Každý spoluvlastník je oprávnený využívať spoločnú vec určeným spôsobom a v rozsahu, ktorý neprekračuje výšku jeho spoluvlastníckeho podielu. Žalobca je pritom minoritný spoluvlastník (spoluvlastnícky podiel X/XXX resp. X/XXX) a na užívanie parciel vo väčšom rozsahu a iným spôsobom než, na ktorý sú určené by potreboval súhlas ostatných spoluvlastníkov prípadne bol povinný platiť aj zodpovedajúcu náhradu. Žiadnu takúto dohodu ani súhlas však žalobca súdu nepreukázal.

32. Podľa názoru súdu je možné konanie žalobcu považovať aj za konanie v rozpore s dobrými mravmi, ktoré predstavujú súbor určitých morálnych noriem odzrkadľujúci všeobecne platné pravidlá morálky, etiky a slušnosti. Žalobca je realitnou kanceláriou s niekoľkoročnou praxou. Keďže pracuje s realitami dlhodobo, má si vedieť zabezpečiť všetky potrebné informácie ešte pred kúpou nehnuteľnosti a postupovať s dostatočnou odbornou starostlivosťou. V tomto prípade je zrejme, že žalobca vedel o tom, že prístup k rodinnému domu nie je riadne zabezpečený (súd jeho tvrdeniu o vyjazdenej ceste na snehu neuveril aj vzhľadom na tvrdenie žalovanej, ktoré nebolo žalobcom popreté, že predmetný dom roky nikto neužíval a určite fotografie nezhotovoval pred prvou obhliadkou predmetného domu), pretože ihneď po podpise kúpnej zmluvy (06. 02. 2018) uzavrel ďalšie kúpne zmluvy (16. 02. 2018 a 20. 02. 2018) ohľadom spoluvlastníckych podielov k pozemkom, cez ktoré má viesť jediný možný prístup k jeho nehnuteľnosti (a keďže boli uzavreté v pomerne krátkom čase cca 2 týždňov po uzavretí kúpnej zmluvy k rodinnému domu podľa názoru súdu musel vedieť aj o porušení predkupného práva) a zároveň už dňa 20. 02. 2018 podal návrh na vydanie neodkladného opatrenia, aj keď v tomto čase ešte len prebiehalo vkladové konanie ohľadom nehnuteľností vedených na LV č. XXXX na príslušnej správe katastra. Z katastra nehnuteľností ako verejne prístupného registra bolo totiž možné zistiť, že na pozemkoch reg. "E" č. XXX/X, XXX/X, XXX/X a pozemku reg. "C" č. XXXX/X nie je zriadené žiadne vecné bremeno v prospech vlastníka rodinného domu súp. č. XXX. Ak ho predávajúca o bezproblémovom prechode ubezpečila ústne, tak mal konať s dostatočnou starostlivosťou a tieto skutočnosti si riadne a náležitým spôsobom overiť. Nie je totiž možné predpokladať, že uvedenú nehnuteľnosť potreboval nadobudnúť okamžite (nejde o fyzickú osobu bez bydliska alebo právnickú osobu bez sídla) a žeby konal v časovej alebo finančnej tiesni. Ako sám uviedol ani sa nepokúsil zistiť, či nie je možné zriadiť vecné bremeno aj inak (dohodou) a cez iné pozemky (možno s nejakými nákladmi), iba odkúpil spoluvlastnícke podiely na niektorých parcelách, čo malo posilniť jeho tvrdenia o jedinom možnom prístupe k nehnuteľnosti. So žalovanou hovoril iba raz telefonicky (aj to jej nevolal on, ale sused, ktorý žalovanú upozorňoval na prechod cez jej pozemok cudzími osobami), pričom súd považuje v takýchto prípadoch za základ komunikáciu zodpovedajúcu základným pravidlám slušnosti.

33. Aj pokiaľ ide o výšku náhrady, tak nie je zrejme, z akých kritérií žalobca pri jej stanovení vychádzal, prečo by mala práve suma 2,-Eur/1m<sup>2</sup> zodpovedať obmedzeniu žalovanej. V samotnej žalobe pritom žalobca dokonca ani žiadnu náhradu neuviedol. zmena žaloby bola súdu doručená až po predbežnom prejednaní sporu. Aj keď zákon výslovne neurčuje povinnosť zriadiť vecné bremeno za náhradu, z rozhodovacej praxe táto požiadavka jednoznačne vyplýva. Je len samozrejmé, že výška odplaty za vecné bremeno cesty musí byť primeraná ujme, ktorú vlastníka pozemku v dôsledku zriadenia tohto práva v prospech vlastníka stavby utrpí.

34. Súd nevykonal navrhované dôkazy - oboznámenie s priestupkovým spisom, zápisnicou z výpovede žalovanej zo dňa 20. 04. 2018, vylúchom svedkov, CD s reportážou a obhliadkou, a to z dôvodu hospodárnosti konania. Priestupkové konanie nemá žiadny vplyv na rozhodnutie v danej veci. CD s reportážou nepredstavuje dôkaz, ktorý by bolo potrebné vykonať na preukázanie tvrdení strán sporu, pretože všetky skutkové tvrdenia sú strany povinné uvádzať v priebehu konania (písomne, ústne) a tieto súd považoval za dostatočné. Výsluchy navrhovaných svedkov za tohto stavu súd nepovažoval za účelné, aj keď pôvodne oznámil stranám sporu, že bude vykonaný dôkaz - výsluch svedkyne G. Z.. Po predbežnom prejednaní sporu žalovaná uviedla, že na vykonaní tohto dôkazu netrvá a berie

tento návrh späť. Podľa žalobcu je obhliadka jediným možným dôkazným prostriedkom preukazujúcim nárok žalobcu. S týmto sa súd nestotožňuje a z dôvodu hospodárnosti konania nebol vykonaný ani tento dôkaz. Obhliadka by totiž žiadnym spôsobom nepreukázala, či nie je možné zriadiť vecné bremeno inak napr. dohodou a na posúdenie najvhodnejšieho prístupu by bolo potrebné vykonať iný dôkaz, ktorý však nebol v spore navrhnutý. Súd pritom v sporovom konaní môže vykonať iba tie dôkazy, ktoré strany navrhnú (okrem výnimiek stanovených zákonom).

35. Vzhľadom na vyššie uvedené skutočnosti, hlavne však na skutočnosť, že žalobca neunesol dôkazné bremeno ohľadne preukázania, že nie je možné zabezpečiť prístup k jeho nehnuteľnosti inak, súd žalobu zamietol.

36. Keďže súd žalobu v celom rozsahu zamietol, podľa § 336 ods. 4 Civilného sporového poriadku (ďalej len "CSP") zrušil neodkladné opatrenie nariadené uznesením Okresného súdu Brezno č.k. 9C/4/2018-36 zo dňa 19. 03. 2018, ktorým bola žalovanej uložená povinnosť strpieť právo prechodu pešo a právo prejazdu motorovými vozidlami cez parcelu C-KN XXXX/X v prospech vlastníka nehnuteľností, ktoré sú zapísané na LV č. XXXX ako parcely C-KN XXX, C-KN XXX/X, C-KN XXX/X, rodinný dom súp. č. XXX, ktorý stojí na parcele C-KN XXX/X.

37. O trovách konania súd rozhodol podľa § 255 ods. 1 CSP a žalovanej ako strane v konaní úspešnej v celom rozsahu priznal nárok na náhradu trov konania voči žalobcovi v plnom rozsahu. O výške náhrady účelne vynaložených trov konania bude podľa § 262 ods. 2 CSP rozhodnuté po právoplatnosti tohto rozsudku samostatným uznesením.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku je prípustné odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia v dvoch vyhotoveniach na tunajší súd (§ 362 ods. 1, 2 CSP).

V odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach (§ 127 CSP) uviesť, 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) (§ 363 CSP).

Odvolanie možno odôvodniť len tým, že

- a) neboli splnené procesné podmienky,
- b) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces,
- c) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd,
- d) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
- e) súd prvej inštancie nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
- f) súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,
- g) zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú prípustné ďalšie prostriedky procesnej obrany alebo ďalšie prostriedky procesného útoku, ktoré neboli uplatnené, alebo
- h) rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

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.

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá právoplatné a vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa Zákona č. 233/1995 Z.z. (Exekučný poriadok).