

Súd: Krajský súd Bratislava
Spisová značka: 4Co/30/2021
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1414200374
Dátum vydania rozhodnutia: 24. 11. 2021
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Valéria Kleinová
ECLI: ECLI:SK:KSBA:2021:1414200374.2

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Bratislave v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Valérie Kleinovej a členov senátu Mgr. Ingrid Degmovej Pospíšilovej a JUDr. Anny Kašajovej v spore žalobkyne: G. Č., A.. D., nar. X.XX.XXXX, trvale bytom Ľ. Q. X, R., zastúpená Nozdrovický, Šuvert & Co. s.r.o., so sídlom Ferienčíkova 7, Bratislava, IČO: 36 858 536, proti žalovaným: 1/ G.. N. Š., A.. L., nar. X.XX.XXXX, trvale bytom Z.. E. XXXX, Q., Č. A. a 2/ D.. N.. C. R., A.. L., nar. X.XX.XXXX, trvale bytom T. XXX/X, O. - U. E., Č. A., obe zastúpené C.. Y. Š., U.. XX.X.XXXX, F. R. T. X, R., adresa na doručovanie písomností: C. XXX, N., o zriadenie vecného bremena, na odvolanie žalovaných 1/ a 2/ proti rozsudku Okresného súdu Bratislava IV zo dňa 11. apríla 2019 č.k. 5C 12/2014-390 takto

rozhodol:

Odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie v napadnutej vyhovujúcej potvrdzuje.

Odvolanie žalovaných 1/ a 2/ proti zamietajúcej časti rozsudku súdu prvej inštancie odmieta.

Žalobkyni voči žalovaným 1/ a 2/ priznáva nárok na náhradu trov odvolacieho konania v rozsahu 100%.

odôvodnenie:

1. Napadnutým rozsudkom súd prvej inštancie zriadil bezodplatne a bez časového obmedzenia in rem vecné bremeno spočívajúce v práve prechodu, prejazdu a príjazdu cez pozemok s parc. č. XXX o výmere 2494 m² druh zastavané plochy a nádvoria, ktorý je ako parcela registra „V.“ evidovaný na katastrálnej mape a je zapísaný na LV č. XXXX vydanom Okresným úradom R., katastrálny odbor pre okres R. B., obec R. - G..Č.. N.U. U. H., katastrálne územie N. U. H., ktorý je v súčasnosti v podielovom spoluvlastníctve žalovaných, a to v rozsahu, ako je vyznačené na priloženom Geometrickom pláne č. X/XXXX vyhotovenom dňa 19.1.2017 B.. G. F. a úradne overenom Okresným úradom R., katastrálny odbor, B.. G. V. zo dňa 20.2.2017 pod č. XXX/XXXX, v prospech nasledovných nehnuteľností - pozemku s parc. č. XXX/X o výmere 37 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, ktorý je ako parcela registra „V.“ evidovaný na katastrálnej mape; pozemku s parc. č. XXX/X o výmere 851 m², druh pozemku záhrady, ktorý je ako parcela registra „V.“ evidovaný na katastrálnej mape; pozemku s parc. č. XXX o výmere 917 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, ktorý je ako parcela registra „V.“ evidovaný na katastrálnej mape a stavby so súpis. č. XXXX na parcele č. XXX druh stavby 20 (iná budova), popis stavby: stavba, ktoré nehnuteľnosti sú zapísané na LV č. XXX vydanom Okresným úradom R., katastrálny odbor, pre okres R. B., obec R. - G..Č.. N. U. H., katastrálne územie N. U. H., a sú v súčasnosti vo vlastníctve žalobkyne.

Vo zvyšnej časti žalobu zamietol. Žalobkyni voči žalovaným v 1/ a 2/ priznal nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %.

2. Vychádzal zo skutkového vymedzenia žaloby žalobkyňou, ktorá sa domáhala bezodplatne a bez časového obmedzenia zriadenia in rem vecného bremena spočívajúceho v práve prechodu, prejazdu

a príjazdu cez pozemok s parc. č. XXX o výmere 2494 m² druh zastavané plochy a nádvoria, ktorý je ako parcela registra „V.“ evidovaný na katastrálnej mape a je zapísaný na LV č. XXXX vydanom Okresným úradom R., katastrálny odbor pre okres R. B., obec R. - G.Č.. N.U. U. H., katastrálne územie N. U. H., ktorý je v súčasnosti v podielovom spoluvlastníctve žalovaných, a to v rozsahu, ako je vyznačené na priloženom Geometrickom pláne č. X/XXXX vyhotovenom dňa 19.1.2017 B.. G. F. a úradne overenom Okresným úradom R., katastrálny odbor, B.. G. V. zo dňa 20.2.2017 pod č. 176/2017, v prospech nasledovných nehnuteľností - pozemku s parc. č. XXX/X o výmere 37 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, ktorý je ako parcela registra „V.“ evidovaný na katastrálnej mape; pozemku s parc. č. XXX/X o výmere 851 m², druh pozemku záhrady, ktorý je ako parcela registra „V.“ evidovaný na katastrálnej mape; pozemku s parc. č. XXX o výmere 917 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, ktorý je ako parcela registra „V.“ evidovaný na katastrálnej mape a stavby so súpis. č. XXXX na parcele č. XXX druh stavby 20 (iná budova), popis stavby: stavba, ktoré nehnuteľnosti sú zapísané na LV. č. XXX vydanom Okresným úradom R., katastrálny odbor, pre okres R. B., obec R. - G.Č.. N. U. H. s, katastrálne územie N. U. H., a sú v súčasnosti vo vlastníctve žalobkyne, ako aj určenia, že žalobkyňa ako vlastníčka oprávnených nehnuteľností je povinná sa podieľať primerane na nákladoch spojených s užívaním zaťaženej časti pozemku s parc. č. XXX v rozsahu vyznačenom na priloženom Geometrickom pláne č. X/XXXX tým, že je výlučnou vlastníčkou nehnuteľností, a to - pozemku s parc. č. XXX/X o výmere 37 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, ktorý je ako parcela registra „V.“ evidovaný na katastrálnej mape; pozemku s parc. č. XXX/X o výmere 851 m², druh pozemku záhrady, ktorý je ako parcela registra „V.“ evidovaný na katastrálnej mape; pozemku s parc. č. XXX o výmere 917 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, ktorý je ako parcela registra „V.“ evidovaný na katastrálnej mape a stavby so súpis. č. XXXX na parcele č. XXX druh stavby 20 (iná budova), popis stavby: stavba, ktoré nehnuteľnosti sú zapísané na LV. č. XXX vydanom Okresným úradom R., katastrálny odbor, pre okres R. B., obec R. - G.Č.. N. U. H., katastrálne územie N. U. H. (ďalej len nehnuteľnosti žalobkyne). Žalované 1/ a 2/ sú podielovými spoluvlastníkmi o veľkosti podielov jedna polovica každá, a to nehnuteľnosti - pozemku s parc. č. XXX o výmere 2494 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, ktorý je ako parcela registra „V.“ evidovaný na katastrálnej mape a je zapísaný na LV č. XXXX vydanom Okresným úradom R., katastrálny odbor, pre okres R. B., obec R. - G.Č.. N. U. H., katastrálne územie N. U. H. (ďalej len pozemok žalovaných). Nehnuteľnosti žalobkyne z druhej strany susedia s pozemkom na parc. č. XXX, ktorý je vo vlastníctve Mestskej časti R. - N. U. H.. Nehnuteľnosti žalobkyne a žalovaných sa nachádzajú na ulici G. D., R. - N. U. H.. Na pozemku žalovaných sa nachádza prístupová cestná komunikácia, ktorá slúži najmä na prístup k ďalším nehnuteľnostiam žalovaných, najmä k prevádzke autoservisu nachádzajúcom sa na parc. č. XXX/X. V minulosti bol k nehnuteľnostiam žalobkyne možný prístup z O. ulice (priamo z križovatky ulíc O. a B.), avšak v súčasnosti je táto cestná komunikácia ohradená zvodidlami, a preto sú nehnuteľnosti žalobkyne z O. ulice neprístupné. Na základe dohody s predchádzajúcim vlastníkom pozemku od nadobudnutia nehnuteľnosti v roku 1987 žalobkyňa dlhodobo používala na prístup k nehnuteľnostiam aj pozemok žalovaných po existujúcej prístupovej komunikácii na pozemku žalovaných, avšak táto je v súčasnosti označená značkou „Zákaz vjazdu - súkromný pozemok“ s doplňujúcou značkou „Okrem návštevníkov autoservisu“. Keďže žalobkyňa nemá žiaden prístup k jej nehnuteľnostiam, je obmedzovaná v užívaní svojho vlastníckeho práva, ktoré jej prislúcha v zmysle Ústavy Slovenskej republiky a Občianskeho zákonníka, preto v auguste 2012 požiadala žalované o zriadenie vecného bremena zaťažujúceho ich pozemok v jej prospech, ktoré by spočívalo v práve prechodu, prejazdu a príjazdu cez pozemok žalovaných, avšak bezúspešne. Vzhľadom na to, že na pozemku žalovaných sa už nachádza prístupová komunikácia, žalobkyňa mala za to, že samotné zriadenie vecného bremena tak nijakým spôsobom neobmedzí žalované v užívaní pozemku a neobmedzí ich vlastnícke práva, pričom pre žalobkyňu je takého zriadenie vecného bremena jediným možným a bezpečným riešením.

3. Žalované 1/ a 2/ žiadali žalobu ako nedôvodnú zamietnuť z dôvodu, že žalobkyňa má prístup peši aj motorovým vozidlom k svojim nehnuteľnostiam z O. ulice tak, že použije prístup cez pozemok parc. č. XXX vo vlastníctve obce R. - G. Č. N.U. U. H., pričom prístup cez obecný pozemok má prednosť pred prístupom cez súkromný pozemok. Ak by žalobkyňa odstránila časť svojho oplotenia, mala by prístup k svojej nehnuteľnosti aj z O. ulice. Navyše žalobkyňa niekoľko rokov objekt na pozemku parc. č. XXX a XXX/X nevyužíva, nebýva v ňom a neprenajíma ho. Súkromná zvislá značka nie je dopravnou značkou a slúži iba na účely zabránenia vjazdu cudzích motorových vozidiel k autoservisu. Ďalej žalované uviedli, že ulica G. D. nie je štandardnou ulicou, ale iba príjazdovou cestou do areálu záhradníctva a autoservisu a nie je ani zakreslená v katastrálnej mape na pozemku žalovaných, nemá charakter mestskej ulice, mestská časť na nej nerobí žiadnu údržbu, ako napr. odpratávanie snehu v zime, je neverejnou účelovou

komunikáciou. Taktiež uviedli, že ak by cez pozemok žalovaných mali denne prechádzať ubytované osoby v dome žalobkyne, výrazne by sa zvýšilo nebezpečenstvo krádeží.

4. Žalobkyňa na svoju obranu uviedla, že nadobudla nehnuteľnosti dedením v roku 1987, pričom žalované jej znemožnili prístup k svojej nehnuteľnosti pred 4 rokmi, tzn. že po dobu 23 rokov na príchod a príjazd využívala pozemok žalovaných a cestnú komunikáciu na ňom postavenú. Je preto nepochybné, že spolu s jej právnymi predchodcami dlhodobým využívaním pozemku s parc. č. XXX na prechod a prejazd v súlade s § 151o Občianskeho zákonníka v spojení s § 134 Občianskeho zákonníka naplnili zákonom stanovené predpoklady na vznik vecného bremena spočívajúce v práve prechodu, prejazdu a príjazdu k nehnuteľnostiam cez pozemok s parc. č. XXX jeho vydržaním. Ani odstránenie zvodidiel nepredstavuje riešenie situácie a znamená len vynaloženie ďalších nákladov. Je skutočne pravdou, že žalobkyňa 4 roky neprenajíma nehnuteľnosti, avšak z toho dôvodu, že jej poslednému nájomníkovi bol zamedzený prístup k nehnuteľnosti zo strany žalovaných a odvtedy nemala žiadnych nájomcov, nakoľko rokovania skončili pri neriešiteľnosti problému s prístupom k nehnuteľnosti. Uviedla, že podľa zápisu na LV č. XX a LV č. XXXX, na ktorom sú zapísané nehnuteľnosti žalovaných, je v prospech nehnuteľností vo vlastníctve pani B. Q. O. zriadené vecné bremeno zaťažujúce nehnuteľnosti žalovaných, ktoré spočíva v práve státia a prejazdu po komunikácii na parc. č. XXX/X, čiže má zriadené také isté vecné bremeno ako to, ktorého sa ako žalobkyňa sama domáha. Podľa informácií z mestskej časti sú na ulici G. D. pridelené Š. popisné čísla, čo preukazuje existenciu tejto ulice, pričom táto cesta bola realizovaná Generálnym investorom R., ako mestskou investorskou a inžinierskou organizáciou T. G. E. R..

5. Žalované 1/ a 2/ v reakcii na svoju obranu uviedli, že existencia vecného bremena pre B. Q. O. nie je právne relevantná, nakoľko toto vecné bremeno sa viaže na inú nehnuteľnosť, ktorá ani nesusedí so žalovaným pozemkom parc. č. XXX a navyše sa B. O. ani nevie na miesto svojho podnikania dostať inak ako cez pozemok parc. č. XXX. Mestská časť R. - N. U. H. nikdy nepreukázala, že pod „stavbou ulice G. D.“ má vlastnícke alebo iné práva, obec nikdy nebola stavebníkom a nikdy nepostavila ako stavebné dielo, nikdy nebolo na stavbu ulice vydané územné rozhodnutie, ani stavebné povolenie a ulica nebola nikdy skolaudovaná. Ak sa má stavba považovať za verejnú komunikáciu, potom ide o čiernu stavbu. Cestu vyasfaltoval nebohý B. O. s obchodnou spoločnosťou Brauner, s.r.o. a zvyšok pozostáva z kameňov a hliny. Ďalej poukázali na to, že ani hlavná kanalizácia, ktorá prechádza popri O. ulici nebráni zriadeniu prístupovej cesty a vjazdu na pozemok parc. č. XXX/X, o čom svedčí vjazd zriadený pre N.. Čo sa týka vydržania, nie je pravdou, že využívala ulicu G. D. XX rokov, keďže po ukončení prevádzky ambulancie G. R., budova dlhé roky chátrala a až na prelome tisícročia ju začala opravovať na ubytovňu. Na jej nehnuteľnosť je možné sa dostať pešo z O. ulice vedľa vjazdu zriadeného pre N., pričom jej hostia môžu svoje motorové vozidlá zaparkovať na verejnom parkovisku oproti vjazdu na ulicu G. D. a odtiaľ pešo prejsť k bráničke vedľa vjazdu zriadeného pre N..

6. V priebehu konania na pojednávaní dňa 13.2.2017 súd prvej inštancie uznesením nepripustil zmenu petitu žaloby v časti určenia bezodplatného in rem vecného bremena spočívajúceho v práve uloženia inžinierskych sietí na pozemku s parc. č. XXX o výmere 2494 m² - zastavané plochy a nádvorcia, ktorý je ako parcela registra „V.“ evidovaný na katastrálnej mape a je zapísaný na LV č. XXXX pre k.ú. N. U. H., ktorý je v súčasnosti v podielovom spoluvlastníctve žalovaných. Dospel k záveru, že doteraz vykonané dokazovanie nemôže byť podkladom pre takto zmenenú žalobu, nakoľko dokazovanie smerovalo k určeniu vecného bremena práva prechodu, prejazdu a príjazdu k nehnuteľnostiam žalobkyne cez príľahlý pozemok a nie k určeniu vecného bremena k inžinierskym sieťam. Pokiaľ ide o zvyšnú časť navrhovaného petitu žaloby, nepovažoval za potrebné o ňom rozhodnúť, nakoľko vo zvyšnej časti nepredstavuje zmenu petitu žaloby, len špecifikáciu petitu žalobného návrhu zo dňa 15.1.2014. Žalobkyňa následne podaním zo dňa 19.9.2018 upresnila petit žaloby v časti označenia geometrického plánu, o čom rovnako súd nerozhodoval, nakoľko išlo len o špecifikáciu pôvodne uplatneného žalobného návrhu.

7. Súd prvej inštancie vykonal dokazovanie výsluchom žalobkyne a žalovanej 2/, výsluchom svedkyne B. Q. O., výsluchom svedka B. Č., obhliadkami nehnuteľnosti dňa 3.7.2015 a 22.11.2018, listinnými dôkazmi, a to: výpis z LV č. XXX, LV č. XXXX, LV č. XXXX, informatívna kópia z mapy, fotodokumentácia na č.l. 14 - 17, listiny na č.l. 18 - 25, list Mestskej časti R. - N.U. U. H. č.l. 66 - 67 a č.l. 115, list Magistrátu Hlavného mesta SR Bratislava zo dňa 9.3.2015, list Krajského riaditeľstva Policajného zboru v Bratislave zo dňa 19.5.2015 a 19.11.2015, doklady na č.l. 190 - 195, Geometrický plán 45/2016, Dokumentácia

pre stavebné povolenie z dátumu 08.2016, Geometrický plán č. 04/2017, list Ministerstva vnútra SR, Krajské riaditeľstvo Policajného zboru v Bratislave zo dňa 7.3.2017 a 4.9.2015.

8. Žalobkyňa uviedla, že predmetné nehnuteľnosti zdedila od N.. R., ktorý ich kúpil od štátu, v rodinnom dome mal ordináciu. Nehnuteľnosť bola v zlom stave, preto ju opravila, avšak nikdy ju neužívala, iba ju prenajímala. Keď bol vlastníkom ešte N.. R. a aj potom, stále sa ako príjazdová cesta využívala tá cesta, na ktorej chce zriadiť vecné bremeno na parc. č. XXX. Problém nastal vtedy, keď žalované na pozemok umiestnili tabuľu „zákaz vstupu - súkromný pozemok - okrem návštevníkov autoservisu“ a keď boli umiestnené na cestu zvodidlá. Pokúšala sa na magistráte a polícii zabezpečiť odstránenie zvodidiel, avšak neúspešne. Žalovaná 2/ uviedla, že je podielovou spoluvlastníčkou predmetného pozemku spolu so žalovanou 1/, ktorá je jej sestrou. Nehnuteľnosti nadobudli v roku 1993 v rámci reštitúcií, predtým to však bol jeden veľký majer, ktorý patril ich predkom. Nehnuteľnosti, ktoré vlastní žalobkyňa, im ale neboli reštitúciou vrátené, keďže N.. R. tieto odkúpil ešte predtým od štátu. Predmetný pozemok neužívajú, iba ho prenajímajú, so sestrou nesúhlasí, aby bolo na ich pozemku zriadené vecné bremeno v prospech žalobkyne, nakoľko podľa jej názoru je možné zriadiť prístupovú cestu z ulice O..

Z výsluchu svedkyne B.. Q. O. súd prvej inštancie zistil, že svedkyňa je vlastníčkou susedného pozemku s pozemkom žalobkyne, a to parc. č. XXX/X a XXX, na ktorých sa nachádza autoservis a v prednej časti záhradné centrum, ktoré má v prenájme. Tieto nehnuteľnosti odkúpil jej manžel asi v roku 1992 od žalovaných a vtedy bol vjazd z O. ulice aj k nehnuteľnosti žalobkyne. Následne, keď bola vytvorená križovatka a osadené zvodidlá, tak jej manžel prakticky vytvoril vjazd cez ulicu G. D., ktorá dovtedy ešte neexistovala. O túto ulicu sa taktiež staral manžel svedkyne a na základe ústnej dohody so žalovanými ju aj užívali. Svedkyňa prekáža, aby mala žalobkyňa prístup k nehnuteľnosti cez ulicu G. D., keďže ju prenajímajú a pohybujú sa tam aj iné osoby, avšak priznala, že sa tam pohybujú aj osoby, ktoré navštevujú autoservis, záhradné centrum, či neďalekú vlakovú stanicu. Na pojednávaní dňa 18.5.2016 uviedla, že ubytovaní hostia žalobkyne majú na pozemku žalovaných odstavené autá, o čom doložila fotografie zo svojho mobilného telefónu.

Z výsluchu svedka B. Č., E. žalobkyne, zistil, že žalované pozná z videnia. Na pojednávaní dňa 18.5.2016 predložil súdu mapku a uviedol, že hornú časť cesty tzv. J. považuje za verejnú časť komunikácie, pretože prístup po tejto komunikácii k nehnuteľnosti žalobkyne bol od roku 1900, kedy bola táto nehnuteľnosť postavená, garáže boli postavené v roku 1949. Vchody od G. D. existujú doteraz, ale vchody a vjazdy z O. ulice na predmetné nehnuteľnosti nikdy neboli a neexistovali. V roku 2000 prebehlo stavebné konanie, v rámci ktorého bolo žalobkyňi uložené preložiť elektriku a inžinierske siete k hlavným ističom z vonkajšej strany domu a preto, ak sa chce žalobkyňa dostať k elektrickým hodinám, prípojke vody alebo ku garáži, môže sa tak dostať len cez pozemok žalovaných parc. č. XXX. Nehnuteľnosti žalobkyne preto nie je možné využívať bez toho, aby bol dotknutý pozemok parc. č. XXX. Ďalej uviedol, že je pravda, že sa vchádzalo aj z O. ulice, lebo obidve časti J. vchádzajú aj končia na O. ulici.

V priebehu konania boli vykonané dve obhliadky nehnuteľnosti, a to dňa 3.7.2015 a 22.11.2018. Na fotografii č. 2 je z opačnej strany pohľad z vjazdu O. ulice do Z.. G.. D., t.j. cez pozemok žalovaných k nehnuteľnosti žalobkyne; zároveň je na fotke vidieť dopravnú značku - zákaz vjazdu s označením „súkromný pozemok, okrem návštevníkov autoservisu“. Na 3. fotografii je zaznamenaný pohľad z pozemku žalovaných za výjazd do autoservisu a na 4. fotografii je ten istý pohľad na autoservis a časť nehnuteľnosti žalobkyne na pravej strane. Na 5. fotografii je pohľad na nehnuteľnosť žalobkyne odfotená z pozemku žalovaných, pričom pozemok žalovaných siaha až po samotnú stavbu/dom žalobkyne. Na 6. fotografii je taktiež pohľad na nehnuteľnosť žalobkyne odfotený z pozemku žalovaných; na oplotení domu žalobkyne je stará pôvodná brána a na pravej strane fotky je vidieť O. ulicu. Na fotografii č. 7 je pohľad na pôvodnú prístupovú komunikáciu popri dome žalobkyne, toho času čiastočne zarastená a uzavretá zvodidlami, vidieť časť pozostatku asfaltu rovnako ako na fotografii č. 8 a na fotografii č. 9 je rovnaký pohľad na pôvodnú asfaltovú komunikáciu popri dome žalobkyne z opačného pohľadu. Na fotografii č. 10 je kanalizácia, na ktorú poukázali prítomné strany a pohľad na zvodidlá a O. ulicu. Na fotografii č. 11 je pohľad na O. ulicu a po ľavej strane je oplotenie žalobkyne. Na fotografii č. 12 je pohľad od firmy N. na O. ulicu - na pravej strane je oplotenie žalobkyne. Na fotografii č. 13 je pohľad od firmy N. na O. ulicu - na pravej strane je oplotenie žalobkyne - detailnejší záber; na oboch je vidieť kanál a vyššie stúpanie z O. ulice. Na fotografiách 14, 15, 16 sú pohľady z cesty O. na vjazd do N.

H., oplotenie žalobkyne a zvodidlá. Na fotografii č. 17 je pohľad z pozemku žalovaných, ktorý smeruje ku garážam žalobkyne, pôvodne tu bol vjazd do N., teraz je však zarastený, na pravej strane je dom žalobkyne. Na fotografiách 18, 19, 20 sú zeleným svetielkom resp. farbou označené pohľady na: 1. uzáver vody 2. hlavný uzáver vody 3. požiarny hydrant, ktoré sú na pozemku žalovaných a v bezprostrednej blízkosti domu žalobkyne. Na fotografii č. 21 je pohľad na hlavný istič do domu žalobkyne,

ku ktorému sa dá dostať len z pozemku žalovaných. Na fotografii č. 22 je pohľad na stĺp s ističom na elektriku, ktorú odoberá žalobkyňa a ku ktorému sa dá rovnako dostať len z pozemku žalovaných. Na fotografii č. 23 je pohľad na garáže a na vstup do N. - ulica je označovaná ako G. D. X. Na fotografii č. 24 je pohľad na elektrickú skriňu na garážach žalobkyne. Na fotografii č. 25 je pozemok žalobkyne zo vstupnej brány so záberom na hlavný vchod nehnuteľnosti domu žalobkyne. Na fotografii č. 26 je záber z pozemku žalobkyne - z opačnej strany oplotenia je O. ulica. Na fotografii č. 27 je pohľad z pozemku žalobkyne na zadnú stranu garáže a na ľavej strane je dom žalobkyne.

Z výpisu z LV č. XXX súd prvej inštancie zistil, že žalobkyňa je výlučnou vlastníčkou nehnuteľností, a to - pozemku s parc. č. XXX/X o výmere 37 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, ktorý je ako parcela registra „V.“ evidovaný na katastrálnej mape; pozemku s parc. č. XXX/X o výmere 851 m², druh pozemku záhrady, ktorý je ako parcela registra „V.“ evidovaný na katastrálnej mape; pozemku s parc. č. XXX o výmere 917 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, ktorý je ako parcela registra „V.“ evidovaný na katastrálnej mape a stavby so súpis. č. XXXX na parcele č. XXX druh stavby 20 (iná budova), ktoré nehnuteľnosti sú zapísané Okresným úradom R., katastrálny odbor, pre okres R. B., obec R. - G..Č.. N. U. H., katastrálne územie N. U. H..

Podľa výpisu z LV č. XXXX žalované v 1/ a 2/ sú podielovými spoluvlastníkmi o veľkosti podielov jedna polovica (1) každá, a to nehnuteľnosti - pozemku s parc. č. XXX o výmere 2494 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, ktorý je ako parcela registra „V.“ evidovaný na katastrálnej mape a je zapísaný Okresným úradom R., katastrálny odbor, pre okres R. B., obec R. - G..Č.. N. U. H., katastrálne územie N. U. H..

Z výpisu z LV č. XXXX vyplýva, že Mestská časť N. U. H. je výlučným vlastníkom nehnuteľností, a to - pozemku s parc. č. XXX o výmere 4197 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, ktorý je ako parcela registra „V.“ evidovaný na katastrálnej mape; pozemku s parc. č. XXX o výmere 59 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, ktorý je ako parcela registra „V.“ evidovaný na katastrálnej mape; pozemku s parc. č. XXX o výmere 796 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, ktorý je ako parcela registra „V.“ evidovaný na katastrálnej mape a stavby so súpis. č. XXXX na parcele č. XXX a č. XXX druh stavby 1 (priemyselná budova), ktoré nehnuteľnosti sú zapísané Okresným úradom R., katastrálny odbor, pre okres R. B., obec R. - G..Č.. N. U. H., katastrálne územie N. U. H..

Z informatívnej kópie z mapy vytvorenej cez katastrálny portál a z google maps mal súd prvej inštancie preukázané, že pozemky v bodoch 8.6., 8.7. a 8.8. tohto odôvodnenia sú vzájomne susediacimi pozemkami, pričom nehnuteľnosť žalobkyne z ľavej a zadnej strany bezprostredne hraničí s pozemkom žalovaných 1/ a 2/ a z pravej strany a čiastočne zo zadnej strany hraničí s pozemkami vo vlastníctve Mestskej časti N. U. H.. Predná časť nehnuteľnosti žalobkyne, ktorá sa nachádza na strane od O. ulice, je oplotená. Rovnaké skutočnosti vyplývajú aj z priloženej fotodokumentácie nehnuteľností. Z listu Mestskej časti R. - N. U. H. zo dňa 15.12.2011 je zrejme, že mestská časť vyzvala žalované 1/ a 2/ k zjednaniu nápravy, keď žalované už listom zo dňa 12.9.2011 požiadali o predloženie schváleného projektu organizácie dopravy k osadenému zvislému dopravnému značeniu R. - zákaz vjazdu s dodatkovou tabuľou „okrem návštevníkov autoservisu“, ktoré sa nachádza na pozemku parc. č. XXX vo vlastníctve žalovaných a zároveň ich žiadali o odstránenie tohto značenia prípadne o súhlas na jeho odstránenie v prípade, že dopravné značenie bolo osadené nelegálne. Mestská časť však neobdržala žiadnu odpoveď. Žiadosťami zo dňa 6.8.2012 právny zástupca žalobkyne požiadal žalované 1/ a 2/ o zriadenie vecného bremena v prospech žalobkyne, na čo však žalovaná 2/ listom zo dňa 11.9.2012 oznámila, že s návrhom na uzatvorenie zmluvy o zriadení vecného bremena nesúhlasí. Listom zo dňa 17.2.2015 Mestská časť R. - N. U. H. na žiadosť právneho zástupcu žalovaných o poskytnutie informácií mu oznámila, že kúpila areál bývalej textilanky K. na parc. č. XXX, XXX, XXX a v súčasnosti ho prevádzkuje príspevková organizácia mestskej časti N., areál je oplotený a je doňho zamedzený vstup tretím osobám. Oznámila, že nesúhlasí so zriadením prístupu peši a motorovými vozidlami z pozemku parc. č. XXX z betónovej cesty, na ktorú sa vchádza z O. ulice na pozemok XXX/X. Eviduje na pozemku parc. č. XXX budovu so súpis. č. XXXX ale o garáži na parc. č. XXX a XXX/X sa na úrade doklady nenachádzajú, ale je pravdepodobné, že predmetné stavby boli postavené pred účinnosťou stavebného zákona (pred rokom 1976).

Magistrát Hlavného mesta SR Bratislavy v súhrnnom stanovisku zo dňa 9.3.2015 oznámil, že podľa oddelenia dopravného inžinierstva zriadenie vjazdu na parc. č. XXX/X z O. ulice je možné v južnej časti pozemku (čo najbližšie k južnej hranici parcely); v severnej časti pozemku zriadenie vjazdu nie je vhodné, nakoľko sa jedná o priestor križovatky. Zriadenie prístupu pre peších je problémové vzhľadom na absenciu chodníkov, prístup peších je možný len po vozovke. Podľa referátu cestného správneho orgánu návrh zriadenia vjazdu z miestnej komunikácie O. na pozemok parc. č. XXX/X je potrebné odsúhlasiť Krajským dopravným inšpektorátom Krajského riaditeľstva Policajného zboru v Bratislave. Oddelenie

správy komunikácií nemá pripomienky k zriadeniu prístupu pre peších a motorové vozidlá k pozemku parc. č. XXX/X, O. ulica.

Krajské riaditeľstvo Policajného zboru v Bratislave na žiadosť právneho zástupcu žalovaných mu listom zo dňa 19.5.2015 oznámilo, že pre povolenie vjazdu (pripojeniu) na parc. č. XXX/X platí ustanovenie § 3b zák. č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon), pričom krajský dopravný inšpektorát doposiaľ neobdržal žiadosť s projektovou dokumentáciou dopravného napojenia parc. č. XXX/2 na nadradený komunikačný systém - O. ulicu pre vydanie stanoviska v zmysle § 3b ods. 4 cestného zákona. Krajský dopravný inšpektorát Krajského riaditeľstva Policajného zboru v Bratislave na žiadosť súdu listom zo dňa 19.11.2015 oznámilo, že dopravné napojenie pozemku, objektu na cestu alebo miestnu komunikáciu sa navrhuje v zmysle príslušných legislatívnych predpisov, technických noriem a technických predpisov tak, aby bol zabezpečený bezpečný vjazd a výjazd vozidiel, ako aj dostatočný rozhľad pri vychádzaní vozidiel z pozemku objektu na komunikačný systém. Z abecedného zoznamu ulíc Bratislavy vyplýva, že v tomto zozname je zapísaná aj ulica G. D., ktorá spadá do pôsobnosti OR PZ v R. B., obvodné odd. N. U. H.. Listom zo dňa 12.11.2015 Mestská časť R. - N. U. H.s na žiadosť právneho zástupcu žalovaných o poskytnutie informácií mu oznámila, že Stavebný úrad MČ R. - N. U. H. neevидуje vydané rozhodnutie o povolení užívania stavby so súpis. č. XXXX na pozemku parc. č. XXX pre vlastníčku G. Č. ako ubytovne. Kolaudačným rozhodnutím č. XXXX/XXXXX/H/XX/Mč/XXH zo dňa 14.8.2000 Okresný úrad R. B. povolil zmenu v užívaní obytného domu stavebníčky G. Č. ako sídlo firmy s kancelárskymi, skladovými a sociálnymi priestormi. Zmluvou o nájme zo dňa 31.12.2014 žalobkyňa ako prenajímateľka prenajímala nájomkyni C. H. predmetné nehnuteľnosti v jej výlučnom vlastníctve na dobu určitú do 31.12.2018. Miestny úrad N. U. H. listom zo dňa 24.10.1994 vydal potvrdenie, že dom parc. č. XXX/X vo vlastníctve žalobkyne je v evidencii súpisných a orientačných čísel, vedený pod č. súpisným: XXXX/IV a orientačným: X, avšak dom nemá kolaudačné rozhodnutie, nakoľko bol postavený pred r. 1976 (okolo r. 1900).

Dňa 27.7.2016 B.. G. F. vyhotovil na žiadosť žalobkyne Geometrický plán č. XX/XXXX na priznanie práva prechodu a prejazdu cez pozemok parc.č. XXX, ktorý úradne overila B.. G. H. pod. č. XXXX/XX dňa 8.8.2016. Zhotoviteľ PKDS, s.r.o. vyhotovil v auguste 2016 Dokumentáciu pre stavebné povolenie s označením stavby „Vjazd na pozemok parc. č. XXX/X R. - N. U. H.“ pre žalované ako investora, podľa ktorej je možný vjazd na pozemok parc. č. XXX/X z O. ulice.

Krajský dopravný inšpektorát Krajského riaditeľstva Policajného zboru v Bratislave na žiadosť žalobkyne o poskytnutie vyjadrenia k dopravnému napojeniu pozemku parc. č. XXX/X na O. ulicu v zmysle priloženej projektovej dokumentácie vypracovanej PKDS, s.r.o. „Vjazd na pozemok parc. č. XXX/X R. - N. U. H.“, listom zo dňa 19.11.2015 oznámilo, že projektová dokumentácia rieši napojenie predmetného pozemku situované v južnej časti pozemku na O. ulicu v mieste spájania sa ulíc O. - B.. Parametre navrhovaného vjazdu (šírkové pomery, polomery obrúb, pozdĺžny sklon) musia vyhovovať požiadavkám príslušných STN. Navrhovaný vjazd svojimi parametrami môže vyhovovať maximálne vozidlám skupiny 1 podskupiny O2 podľa STN 30 0024. Predložená projektová dokumentácia nerieši prístup chodcov na predmetný pozemok. Preto Krajský dopravný inšpektorát zastáva názor, že dopravné napojenie pozemku resp. prevádzkového objektu žalobkyne na nadradený komunikačný systém by z hľadiska bezpečnosti a plynulosti cestnej premávky bolo vhodnejšie navrhnúť z ulice G. D., pokiaľ by tomu nebránili iné vylučujúce okolnosti (ako napr. ochranné pásma a pod.). Listom zo dňa 20.12.2016 Mestská časť R. - N. U. H. vo veci ohlásenia stavebných úprav stavebníčkou C. H. oznámila, že na realizáciu stavebných úprav „Rekonštrukcia administratívnej budovy - ul. G. D.“ stavba so súpis č. XXXX parc. č. XXX sa nevyžaduje stavebné povolenie a proti uskutočneniu stavebných úprav a udržiavacích prác v rozsahu predmetného ohlásenia stavebný úrad nemá námietky.

Dňa 19.1.2017 B.. G. F. vyhotovil na žiadosť žalobkyne Geometrický plán č. X/XXXX na priznanie práva prechodu, prejazdu a uloženia inžinierskych sietí cez pozemok p.č. XXX, ktorý úradne overila B.. G. V. pod. č. XXX/XXXX dňa 20.2.2017.

9. Návrh žalovaných na vykonanie dokazovania požiadanim dopravného inšpektorátu o oznámenie, či žalobkyňa vlastní v súčasnosti osobné motorové vozidlo, ak ho v súčasnosti nevlastní, do kedy ho vlastnila, či je žalobkyňa držiteľkou vodičského preukazu, ak nie je, do kedy ňou bola a či je žalobkyňa v súčasnosti vzhľadom na jej vysoký vek a zdravotný stav schopná viesť motorové vozidlá a návrh oboch sporových strán na vykonanie ohliadky nehnuteľnosti žalobkyne súd prvej inštancie zamietol s odôvodnením, že vykonanie týchto dôkazov nesúvisí s predmetom konania aj z hľadiska hospodárnosti konania ich vykonanie nepovažoval za potrebné, zároveň skonštatoval, že kópia vodičského oprávnenia žalobkyne bola priložená v rámci vyjadrenia právneho zástupcu žalobkyne, vykonanie ohliadky nehnuteľností nepovažoval za potrebné. Zároveň zamietol aj návrh na vykonanie

dokazovania výsluchom svedka B. D. G., riaditeľa Oddelenia údržby a dopravy príspevkovej organizácie N. ku skutočnosti, že ulica G. D. nie je verejnou komunikáciou z dôvodu, že súd vykonanie tohto dôkazu nepovažoval za potrebné s ohľadom na odpoveď Miestneho úradu Mestskej časti R. - N. U. H. zo dňa 5.8.2016.

10. Po právnej stránke súd prvej inštancie vychádzal z ustanovení § 151n ods. 1,2,3, § 151o ods. 1,3, § 134 ods. 1, 2, 3,4, § § 151p ods. 3 Občianskeho zákonníka.

11. Skonštatoval význam inštitútu vecného bremena vlastníckeho práva a na základe vykonaného dokazovania mal za preukázané, že žalobkyňa je výlučnou vlastníčkou nehnuteľností - pozemku s parc. č. XXX/X o výmere 37 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, ktorý je ako parcela registra „V.“ evidovaný na katastrálnej mape; pozemku s parc. č. XXX/X o výmere 851 m², druh pozemku záhrady, ktorý je ako parcela registra „V.“ evidovaný na katastrálnej mape; pozemku s parc. č. XXX o výmere 917 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, ktorý je ako parcela registra „V.“ evidovaný na katastrálnej mape a stavby so súpis. č. XXXX na parcele č. XXX druh stavby 20 (iná budova), popis stavby: stavba, ktoré nehnuteľnosti sú zapísané na LV. č. XXX vydanom Okresným úradom R., katastrálny odbor, pre okres R. B., obec R. - G..Č.. N. U. H., katastrálne územie N. U. H.. Žalované 1/ a 2/ sú podielovými spoluvlastníkmi o veľkosti podielov jedna polovica každá, a to nehnuteľnosti - pozemku s parc. č. XXX o výmere 2494 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, ktorý je ako parcela registra „V.“ evidovaný na katastrálnej mape a je zapísaný na LV č. XXXX, vydanom Okresným úradom R., katastrálny odbor, pre okres R. B., obec R. - G..Č.. N. U. H., katastrálne územie N. U. H., pričom tento pozemok bezprostredne susedí s nehnuteľnosťou (stavbou) žalobkyne. Nehnuteľnosti žalobkyne z druhej strany susedia s pozemkom na parc. č. XXX, ktorý je vo vlastníctve Mestskej časti R. - N. U. H.. Popri nehnuteľnosti žalobkyne vedie O. ulica, ktorá je cestnou komunikáciou, ktorá je v súčasnosti v časti križovatky ulíc O. a B. na úrovni nehnuteľnosti žalobkyne ohradená zvodidlami. Z O. ulice ďalej vedie po pozemku žalovaných ulica G. D., ktorá je príjazdovou cestou k nehnuteľnosti žalobkyne.

12. Uviedol, že medzi stranami sporu bola sporná práve existencia ulice G. D., nakoľko žalobkyňa mala za to, že táto cesta bola realizovaná Generálnym investorom R., ako mestskou investorskou a inžinierskou organizáciou Hlavného mesta SR R. a podľa informácií z mestskej časti sú na ulici G. D. pridelené štyri popisné čísla. Naproti tomu žalované mali za to, že ide len o neverejnú účelovú komunikáciu, ktorá slúži ako príjazdová cesta do areálu záhradníctva a autoservisu, pričom Mestská časť R. - N. U. H. nikdy nepreukázala, že pod „stavbou ulice G. D.“ má vlastnícke alebo iné práva, obec nikdy nebola stavebníkom a nikdy nepostavila ako stavebné dielo, nikdy nebolo na stavbu ulice vydané územné rozhodnutie, ani stavebné povolenie a ulica nebola nikdy skolaudovaná; ak by sa mala stavba považovať za verejnú komunikáciu, potom podľa tvrdení žalovaných ide o čiernu stavbu. Uvedený rozpor vyhodnotil tak, že s poukazom na predmet sporu nie je podstatné, či ulica G. D. je verejnou alebo neverejnou cestnou komunikáciou, nakoľko žalobkyňa sa svojou žalobou domáha zriadenia vecného bremena spočívajúceho v práve prechodu, prejazdu a príjazdu cez pozemok parc. č. XXX vo vlastníctve žalovaných, a nedomáha sa vecného bremena spočívajúceho v práve prechodu, prejazdu a príjazdu cez ulicu G. D., preto je bezpredmetné, či cez tento pozemok vedie ulica, resp. akákoľvek iná cestná komunikácia a či je alebo nie je verejnou komunikáciou. Navyše mal preukázané, že ulica G. D. je zapísaná v zozname ulíc R. a spadá do pôsobnosti OR PZ v R. B., a preto v tomto konaní nie je oprávnený riešiť existenciu tejto ulice, resp. ani to, či cestná komunikácia je alebo nie je čiernou stavbou, keďže táto otázka nijako s predmetom sporu nesúvisí. Rovnako aj k otázke legálnosti osadenia dopravnej značky „Zákaz vjazdu - súkromný pozemok“ s doplňujúcou značkou „Okrem návštevníkov autoservisu“ uviedol, že v predmetnom konaní nie je oprávnený túto otázku riešiť, avšak z listu mestskej časti zo dňa 15.12.2011 vyplýva, že mestská časť vyzvala žalované k zjednaniu nápravy a odstránenie tohto značenia, avšak bezúspešne.

Zaoberal sa otázkou podstatnou pre rozhodnutie vo veci samej, a to, či k nehnuteľnosti žalobkyne je možný prístup z O. ulice, resp. či existuje iný prístup ako cez pozemok parc. č. XXX vo vlastníctve žalovaných, pričom dospel k záveru, že tomu tak nie je. S poukazom na rozsiahle dokazovanie vykonané vo veci a bol toho názoru, že v danom prípade tu existuje odôvodnená potreba zriadenia vecného bremena v prospech nehnuteľností vo vlastníctve žalobkyne spočívajúcom v práve prechodu, prejazdu a príjazdu cez pozemok parc. č. XXX vo vlastníctve žalovaných (časť pozemku označovaná ako ulica G. D.), a to podľa geometrického plánu č. X/XXXX zo dňa 19.1.2017 vyhotoveného B. G. F., ktorý úradne overila B. G. V. pod. č. XXX/XXXX dňa 20.2.2017. K uvedeným zisteniam dospel najmä na základe oznámenia Krajského dopravného inšpektorátu Krajského riaditeľstva Policajného zboru v

Bratislave, podľa ktorého projektová dokumentácia vypracovaná PKDS, s.r.o. „Vjazd na pozemok parc. č. XXX/X R. - N. U. H.“ rieši napojenie predmetného pozemku situované v južnej časti pozemku na O. ulicu v mieste spájania sa ulíc O. - B.. Parametre navrhovaného vjazdu (šírkové pomery, polomery obrúb, pozdĺžny sklon) musia vyhovovať požiadavkám príslušných STN. Navrhovaný vjazd svojimi parametrami môže vyhovovať maximálne vozidlám skupiny 1 podskupiny O2 podľa STN 30 0024. Predložená projektová dokumentácia nerieši prístup chodcov na predmetný pozemok. Preto Krajský dopravný inšpektorát zastáva názor, že dopravné napojenie pozemku, resp. prevádzkového objektu žalobkyne na nadradený komunikačný systém by z hľadiska bezpečnosti a plynulosti cestnej premávky bolo vhodnejšie navrhnuť z ulice G. D., pokiaľ by tomu nebránili iné vylučujúce okolnosti (ako napr. ochranné pásma a pod.). Dopravné napojenie pozemku, objektu na cestu alebo miestnu komunikáciu sa navrhuje v zmysle príslušných legislatívnych predpisov, technických noriem a technických predpisov tak, aby bol zabezpečený bezpečný vjazd a výjazd vozidiel ako aj dostatočný rozhľad pri vychádzaní vozidiel z pozemku objektu na komunikačný systém. Z uvedeného tak vyplýva, že z dôvodu bezpečnosti a plynulosti cestnej prevádzky, vjazd k nehnuteľnosti a výjazd z nehnuteľnosti žalobkyne z ulice O. nie je možný.

K záveru o potrebe zriadenia vecného bremena súd prvej inštancie napokon dospel aj na základe obhliadky nehnuteľností vykonanej dňa 22.11.2018, prostredníctvom ktorej získal priame poznatky o skutočnostiach významných pre rozhodnutie vo veci samej. Okrem skutočností uvedených v bode 8.5. tohto odôvodnenia poukázal aj na skutočnosť, že k nehnuteľnosti žalobkyne sa za účelom obhliadky dostal práve cez pozemok žalovaných po cestnej komunikácii ulice G. D.. Pri obhliadke nehnuteľností strán sporu zistil, že medzi O. ulicou a oplotením žalobkyne je vyššie stúpanie smerujúce k nehnuteľnosti žalobkyne, pričom sa v tejto časti nachádza aj kanál, z ktorého vedie kanalizačné potrubie, a preto nie je ani z tohto dôvodu možné jednoznačne určiť, že žalobkyňa by mohla v tejto časti od O. ulice (pri vjazde do N.) vytvoriť prístupovú cestu k nehnuteľnosti, práve kvôli svahovitému terénu a kanalizácii, ktoré by si vyžadovali osobitné povolenie. Navyše v konaní ani nebolo preukázané, kto je vlastníkom pozemku v úseku medzi oplotením žalobkyne a ulicou O.; tieto skutočnosti nevyplývajú ani z katastrálnej mapy, z čoho vyplýva, že rovnako nemožno jednoznačne určiť, že prístupovú cestu je v tejto časti možné zrealizovať. Ďalej obhliadkou nehnuteľností mal taktiež preukázané, že v zadnej časti nehnuteľnosti žalobkyne, t.j. z vonkajšej strany domu je na tejto stavbe hlavný istič, ku ktorému sa dá dostať len z pozemku žalovaných a v bezprostrednej blízkosti stavby žalobkyne sa na pozemku žalovaných nachádza uzáver vody, hlavný uzáver vody, požiarny hydrant, stĺp s ističom na elektrinu, ktorú odoberá žalobkyňa, a ku ktorým sa dá dostať výlučne z pozemku žalovaných. Zároveň sa v tejto časti nachádzajú aj garáže s elektrickou skrinkou na nich, ku ktorým je možný prístup rovnako len z pozemku žalovaných. Mal preto aj na základe týchto skutočností, získaných vlastným vnímaním, preukázané, že žaloba je dôvodná a žalobkyňa si nemôže zabezpečiť prístup k vlastným nehnuteľnostiam inak, ako cez pozemok žalovaných. V danom prípade by bolo podľa súdu prvej inštancie nespravodlivé, ak by súd žalobu zamietol, pretože by tým došlo k absolútnemu zamedzeniu prístupu žalobkyne k nehnuteľnostiam v jej vlastníctve. Čo sa týka Dokumentácie pre stavebné povolenie s označením stavby „Vjazd na pozemok parc. č. XXX/X R. - N. U. H.“ vyhotovenej zhotoviteľom PKDS, s.r.o. v auguste 2016 pre žalované ako investora, podľa ktorej je možný vjazd na pozemok parc.č. XXX/X z O. ulice, tento listinný dôkaz nepovažoval za dôkaz dostatočne preukazujúci možnosť vjazdu aj z O. ulice z pohľadu bezpečnosti, a to najmä s poukazom na nadväzujúce vyjadrenie Krajského dopravného inšpektorátu Krajského riaditeľstva Policajného zboru v Bratislave, ktorý práve skonštatoval, že dokumentácia nerieši prístup chodcov na predmetný pozemok, a preto by aj z hľadiska bezpečnosti a plynulosti cestnej premávky bolo vhodnejšie navrhnuť prístup z ulice G. D.. Rovnako táto dokumentácia ani nerieši prístup k elektrickému vedeniu, meračom a vodovodným prípojkám, preto nemohol na základe dokumentácie vyvodiť záver o možnosti vjazdu k nehnuteľnostiam žalobkyne z O. ulice. Nemožnosť vstupu žalobkyne na svoju nehnuteľnosť z inej strany podporuje podľa súdu prvej inštancie aj list Mestskej časti R. - N. U. H. zo dňa 17.2.2015, ktorá uviedla, že areál príspevkovej organizácie N. (ako susediaca nehnuteľnosť žalobkyne) je oplotený a je doňho zamedzený vstup tretím osobám, pričom oznámila, že nesúhlasí so zriadením vstupu peši a motorovými vozidlami z pozemku parc. č. XXX z betónovej cesty, na ktorú sa vchádza z O. ulice na pozemok parc. č. XXX/X. Uvedené informácie len potvrdzujú skutočnosť, že žalobkyňa nemá možnosť dostať sa k svojim nehnuteľnostiam ani zo strany nehnuteľnosti vo vlastníctve Mestskej časti R. - N. U. H..

Čo sa týka argumentácie žalovaných, že v prípade zriadenia vecného bremena sa budú po pozemku žalovaných prechádzať osoby ubytované v nehnuteľnosti žalobkyne a výrazne by sa zvýšilo nebezpečenstvo krádeží, súd prvej inštancie uviedol, že uvedené domnienky žalovaných nemal za ničím podložené. Mal v konaní preukázané, že pozemok žalovaných je denne využívaný na prechod

k susediacemu autoservisu a záhradnému centru, ktoré má v prenájme B.. Q. O. a ktorá pri výsluchu ako svedkyňa uviedla, že síce sa po pozemku pohybujú osoby ubytované v nehnuteľnosti žalobkyne, avšak priznala, že sa tam pohybujú aj osoby, ktoré navštevujú autoservis, záhradné centrum a dokonca neďalekú vlakovú stanicu. Súdu predložila k nahliadnutiu fotografiu, na ktorej je vidieť autá parkujúce na pozemku žalovaných pred domom žalobkyne, avšak z uvedenej fotografie nie je možné jednoznačne vyhodnotiť, komu tieto autá patria, čím nebolo preukázané, že na pozemku žalovaných parkujú ubytovaní hostia žalobkyne. Rovnako aj počas obhliadky dňa 22.11.2018 boli na pozemku žalovaných odparkované motorové vozidlá, avšak prítomné strany nevedeli uviesť, komu tieto vozidlá patria. Z uvedeného tak vyplýva, že zriadením vecného bremena v prospech žalobkyne nebude žalovaným spôsobená žiadna značná ujma a ani tým nebude nijak výrazne zasiahnuté do ich vlastníckych práv, nakoľko pozemok v ich vlastníctve využívajú denne aj osoby, ktoré navštevujú autoservis a záhradné centrum a často na ich pozemku parkujú autá osôb, ktoré následne cestujú vlakom z neďalekej vlakovej stanice. Súd prvej inštancie tak nevidel značný rozdiel pri využívaní pozemku žalovaných zo strany žalobkyne v porovnaní s inými osobami, najmä s prihliadnutím na to, že žalobkyňa sa domáha vecného bremena spočívajúceho v práve prechodu, prejazdu a príjazdu cez pozemok žalovaných, čím nezasiahne do ich vlastníckych práv viac, než osoby, ktorým žalované povolili prechádzať cez tento pozemok. Z fotodokumentácie a z obhliadky nehnuteľnosti bolo zrejmé, že cestná komunikácia na pozemku žalovaných, označená ako ulica G. D. bola zriadená práve na prechod a prejazd k susediacim pozemkom. Navyše mal preukázané, že podľa LV č. XXXX bolo zriadené právo stáť a prejazdu v prospech nehnuteľností vo vlastníctve svedkyne Ing. Q. O., ktoré zaťažuje pozemok žalovaných, z čoho vyplýva, že ide o obdobné vecné bremeno, akého sa domáha sama žalobkyňa. Podľa názoru súdu prvej inštancie v danom prípade reálne neexistuje skutočný dôvod, pre ktorý by zriadením vecného bremena malo dôjsť k zásahu do vlastníckeho práva žalovaných, skôr ide o rozpory v susedských vzťahoch medzi stranami sporu, čo má pôvod už v minulosti, keď z výpovedí žalobkyne, žalovanej 2/, svedka B. Č. a písomných vyjadrení strán sporu vyplynulo, že susediace nehnuteľnosti boli v minulosti jedným veľkým majetkom, ktorý patril predkom žalovaných. Nehnuteľnosti nadobudli žalované v roku 1993 v rámci reštitúcií, okrem nehnuteľností vo vlastníctve žalobkyne, keďže tieto odkúpil N.. R. ešte predtým od štátu a tieto následne zdedila žalobkyňa. Navyše žalované tento pozemok neužívajú, iba ho prenajímajú. Súd prvej inštancie rozhodol o zriadení vecného bremena in rem, spočívajúceho v práve prechodu, prejazdu a príjazdu cez pozemok parc. č. XXX vo vlastníctve žalovaných, a to bezodplatne a bez časového obmedzenia, keďže s poukazom na citované ustanovenia Občianskeho zákonníka dospel k záveru, že žalobkyňa si nevie zabezpečiť prístup k stavbe inak, ako cez príľahlý pozemok žalovaných a nakoľko bol toho názoru, že zriadením vecného bremena nevznikne hrubý nepomer medzi vecným bremenom zaťažujúcim pozemok žalovaných a výhodou oprávnenej žalobkyne v prospech jej nehnuteľnosti, toto vecné bremeno zriadil bezodplatne a bez časového obmedzenia. Uviedol, že s poukazom na už vyššie uvedené skutočnosti je zrejmé, že pozemok žalovaných, na ktorom je cestná komunikácia označená ako ulica G. D., zapísaná v zozname ulíc mesta R., je využívaný na prechod, prejazd a príjazd aj inými osobami, ktoré navštevujú autoservis a záhradné centrum, a preto nevidel žiaden rozdiel, ak toto právo bude priznané vo vzťahu k nehnuteľnostiam žalobkyne, aby bolo priznané bezodplatne a bez časového obmedzenia. Žalovaným tým nevznikne žiadna finančná ani majetková ujma, ktorá by si vyžadovala poskytnutie odplaty. Navyše strany sporu v priebehu konania ani nenavrhl konkrétnu sumu, ktorá by predstavovala odplatu za zriadené vecné bremeno a taktiež ani v tomto smere nenavrhl vykonať žiadne dokazovanie. S poukazom na vyššie uvedené skutočnosti zriadil vecné bremeno spočívajúce v práve cesty cez príľahlý pozemok z dôvodu nemožnosti žalobkyne zabezpečiť si prístup inak, avšak nestotožnil sa s tvrdením žalobkyne, že žalobkyňou požadované vecné bremeno v rozsahu definovanom geometrickým plánom vzniklo v minulosti aj jeho vydržaním. Je síce nesporné, že žalobkyňa nadobudla na základe dedičstva v roku 1987 predmetné nehnuteľnosti do svojho výlučného vlastníctva, avšak v konaní nebolo z vykonaného dokazovania jednoznačne preukázané, že žalobkyňa, resp. aj jej právni predchodcovia vykonávali právo zodpovedajúce vecnému bremenu nepretržite po dobu desať rokov. Žalobkyňa vo svojej výpovedi sama uviedla, že nehnuteľnosť nikdy neužívala, iba ju prenajímala a tiež uviedla, že po tom, čo bol poslednému nájomníkovi zamedzený prístup k nehnuteľnosti, tieto približne 4 roky neprenajímala. Taktiež svedkyňa B.. Q. O. uviedla, že po osadení zvodidiel jej manžel vytvoril vjazd cez ulicu G. D., ktorá dovtedy ešte neexistovala.

13. Súd prvej inštancie žalobu vo zvyšnej časti, t.j. v časti ktorou žalobkyňa žiadala, aby jej súd uložil povinnosť primerane sa podieľať na nákladoch spojených s užívaním zaťaženej časti pozemku s parc. č. XXX v rozsahu vyznačenom na priloženom Geometrickom pláne č. X/XXXX, zamietol z dôvodu nevykonateľnosti takéhoto petitu. Z uvedeného znenia totiž nie je podľa neho zrejmé, akým spôsobom sa

má žalobkyňa primerane podieľať na nákladoch spojených s užívaním zaťaženej časti pozemku, v akom rozsahu, prípadne v akej výške. Vzhľadom na to, že výrok súdneho rozhodnutia by bol v takomto znení nevykonateľný, žalobu v tejto časti zamietol, avšak nad rámec uviedol, že žalobkyni nič nebráni, aby sa sama dobrovoľne podieľala na vzniknutých nákladoch na základe vzájomnej dohody so žalovanými.

14. Vzhľadom na to, že v konaní bolo vykonané rozsiahle dokazovanie, ďalej sa podrobnejšie nezaoberal ďalšími vykonanými dôkazmi a tvrdeniami strán sporu, nakoľko by to nebolo nad rámec už uvedených skutočností potrebné, prípadne ide o také námietky, ktoré nemajú súvis s prejednávanou vecou. Navyše poukázal na ustálenú rozhodovaciu činnosť Ústavného súdu Slovenskej republiky, z ktorej vyplýva, že všeobecný súd nemusí dať odpoveď na všetky otázky nastolené stranami sporu, ale len na tie, ktoré majú pre vec podstatný význam, prípadne dostatočne objasňujú skutkový a právny základ rozhodnutia bez toho, aby zachádzali do všetkých detailov sporu, uvádzaných stranami sporu (napr. IV. ÚS 115/03, II. ÚS 44/03, III. ÚS 209/04, I. ÚS 117/05). Konštatoval tiež, že odôvodnenie rozhodnutia nemusí dať tak odpoveď na každú jednu poznámku, či pripomienku strany, ktorá ju nastolila, je však nevyhnutné, aby bolo reagované na podstatné a relevantné argumenty strán sporu (rozhodnutie ÚS SR sp.zn. II. ÚS 251/04, III. ÚS 209/04, II. ÚS 200/09).

15. O nároku na náhradu trov konania rozhodol súd prvej inštancie v zmysle § 262 ods. 1 CSP v spojení s § 255 ods. 1 CSP, podľa ktorého súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci a vzhľadom na to, že žalobe žalobkyne vyhovel, pričom zamietnutie žaloby vo zvyšnej časti nemožno považovať za neúspech žalobkyne, keďže sa týkala uloženia povinnosti žalobkyni, priznal žalobkyni nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 % voči neúspešným žalovaným 1/ a 2/. Vyslovil tiež, že o výške náhrady trov konania rozhodne súd v zmysle § 262 ods. 2 CSP po právoplatnosti tohto rozhodnutia, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

16. Proti tomuto rozsudku proti všetkým jeho výrokom podali v zákonnej lehote prostredníctvom svojho právneho zástupcu odvolanie žalované 1/ a 2/, ktoré žiadali napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie v celom rozsahu zrušiť a vec mu vrátiť na ďalšie konanie a nové rozhodnutie, a to pre odvolací dôvod uvedený v § 365 ods. 1 písm. e) CSP (súd prvej inštancie nevykonal nevrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností), § 365 ods. 1 písm. f) CSP (súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam) a v § 365 ods. 1 písm. h) CSP (rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci).

Namietali, že súd prvej inštancie pri rozhodovaní o veci nevykonal navrhnuté dôkazy, ktoré boli potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností v zmysle § 365 ods. 1 písm. e) CSP, v bode 9. rozsudku súd prvej inštancie zamietol návrh na vykonanie dokazovania výsluchom svedka B.. D. G., riaditeľa Oddelenia údržby a dopravy príspevkovej organizácie N. ku skutočnosti, že ulica G.. D.Ú. nie je verejnou komunikáciou, čím podľa žalovaných procesné pochybil, keďže v bode 8.16 rozsudku prihladal na abecedný zoznam ulíc R., v ktorom je zapísaná ulica G. D.. Uviedli, že navrhovaný svedok B.. D. G. by bol uviedol, že N. nevykonáva údržbu ulice G. D.F., keďže nejde o verejnú komunikáciu, nakoľko údajná ulica G. D. je neverejnou komunikáciou nachádzajúcou sa na pozemku v súkromnom vlastníctve. Ulica G. D. je protiprávne zapísaná v abecednom zozname ulíc R., nakoľko „táto ulica“ nebola zriadená s právnym postupom podľa príslušných právnych predpisov, ale bola postavená súkromnou osobou na jej vlastné náklady. Táto cesta je aj naďalej udržiavaná na náklady súkromných osôb, keďže obec sa o ňu nestará, teda nespravuje ju prostredníctvom príspevkovej organizácie N.. Práve túto skutočnosť by bol potvrdil B.. D. G., ak by bol súd vykonal navrhnutý dôkaz výsluchom svedka. Listom sp.zn. 4/2014-234 z 26.08.2016 ich právny zástupca ako dôkaz č. 2 založil do súdneho spisu list č. 7488/1965/2016-2/ORE Mestskej Č. R. - N.U. U. H. z 05.08.2016, podľa ktorého obci nie je známe, kedy boli postavené zvodidlá, keďže nevykonávala rekonštrukciu MČ N. U. H., obec nepotvrdila pravdivosť výpovede svedka B. Č.K., že ulica G. D. je verejnou komunikáciou už 100 rokov, obec taktiež nepotvrdila pravdivosť výpovede svedka B. Č., že ulica G. D.F. je verejnou komunikáciou, táto komunikácia sa nenachádza v Zozname komunikácii na území T.T. G. R., z ktorého dôvodu nie je verejnou komunikáciou na území N. U. H., obec nemá vo vlastníctve doklady preukazujúce, že predmetnú komunikáciu budovala a uviedla do užívania, obec na ulici G. D. nevykonáva žiadnu údržbu, keďže táto ulica sa nenachádza v Zozname komunikácii na území T. G. R., obec potvrdila, že na pozemku V.-L. parc.č. XXX nie je zriadené verejné parkovisko a ani odstavné plochy; znamená to, že nelegálne ubytovaní hostia nezákonne parkujú svoje motorové vozidlá na predmetnom pozemku. Súd prvej inštancie teda neodstránil rozpor medzi bodom 8.16 rozsudku a medzi listom č. 7488/1965/2016-2/ORE Mestskej časti R. - N. U. H.s z 05.08.2016, teda rozpor medzi tým, že ulica G. D.F. je ulicou a že nie je ulicou, keďže sa nenachádza v Zozname

komunikácii na území T. G. R. a v bode 22. rozsudku nedôvodne uviedol, že mal za preukázané, že ulica G. D. je zapísaná v Zozname ulíc R.. V cit. liste č. 7488/1965/2016-2/ORE Mestskej časti R. - N. U. H. z 05.08.2016 je jednoznačne uvedené, že ulica G. D.F. sa nenachádza v Zozname komunikácii na území T. G. R., na čo súd prvej inštancie vôbec neprihliadal, preto v bode 22. rozsudku uviedol nesprávne vyhodnotenie listinného dôkazu, a to listu č. 7488/1965/2016-2/ORE Mestskej časti R. - N.U. U. H. z 05.08.2016. Mali za to, že ak žalobkyňa v petite žaloby neuviedla odplatu za zriadenie vecného bremena, súd ju mal vyzvať, aby petiu žaloby doplnila. Odplata nemá predovšetkým slúžiť na obohatenie vlastníkov pozemku, ale predovšetkým má plniť refundačnú funkciu, teda paušálne sa má podieľať na krytí nákladov na zachovanie a opravy, ako to vyplýva z ustanovenia § 151n ods. 3 Obč. zák. Uviedli, že podľa judikatúry českých súdov vecné bremeno cesty môže súd zriadiť len za náhradu. Tento názor súdy ČR považujú za jedine správny. Podľa názoru súdov ČR by náhradu za zriadenie vecného bremena mal určiť súd aj bez návrhu vlastníka stavby. Na rozhodnutie o náhrade nie je potrebný ani výslovný návrh vlastníka pozemku. 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. Súd prvej inštancie preto podľa nich v rozsudku nemal odôvodniť v bode 31., že strany sporu nenavrhli konkrétnu sumu odplaty za zriadenie vecného bremena, túto odplatu mal ex offo uviesť sám, a to aj na základe dokazovania, ktoré by bolo vykonané za účelom zistenia výšky odplaty. V bode 29. rozsudku sa uvádza, že na pozemku vo vlastníctve odvolateľiek parkujú autá osôb, ktoré následne cestujú vlakom z neďalekej vlakovej stanice. Toto zistenie súdu považovali za nesprávne, keďže na túto skutočnosť súd nevykonal dokazovanie. Od postavenia zákazovej tabule na pozemku parc. č. XXX cestujúci vlakom už neodstavujú svoje motorové vozidlá na predmetnom pozemku. Ak súd chcel tvrdiť, že ide o motorové vozidlá cestujúcich vlakom, ktoré sa nachádzajú pred stavebným objektom žalobkyne, mal na toto tvrdenie vykonať dokazovanie. V čase vykonania druhej obhliadky boli v nehnuteľnosti žalobkyne ubytovaní nocľazi B.. H., preto je logické, že motorové vozidlá na fotografiách 5 a 6 patrili im. Na pozemku vo vlastníctve žalobkyne sa nenachádzalo jediné auto, hoci v ubytovni boli ubytovaní ľudia. Títo ubytovaní si zľahčujú parkovanie, aby nemuseli otvárať a zatvárať bránu na pozemku žalobkyne, a teda aby nemuseli parkovať na príľahlom pozemku k ubytovni. Týmto konaním žalobkyňa prostredníctvom B.. H. a jej ubytovaných hostí nad mieru primeranú pomerom ich obťažuje, ako to vyplýva z § 127 ods. 1 Obč. zák.

Žalované 1/ a 2/ boli toho názoru, že pri rozhodovaní o veci na základe vykonaných dôkazov dospel súd prvej inštancie k nesprávnym skutkovým zisteniam v zmysle § 365 ods. 1 písm. f) CSP. Konštatovali, že svedkyňa B.. Q. O. na pojednávaní dňa 02.12.2015 uviedla relevantné skutočnosti, že po O. ulici mala vjazd do nehnuteľnosti aj žalobkyňa,...v tom čase, keď chodili cez O. ulicu, nebola ešte ulica G.. D.. vjazd cez ulicu G.. D. prakticky vytvoril jej manžel, následne potom Mestská časť nazvala túto cestu ulicou G.. D....pred tým, keď nebola vytvorená cesta G.. D., tak sa chodilo k ich nehnuteľnostiam priamo z ulice O., a to vedľa nehnuteľnosti navrhovateľky...o ulicu G.. D. sa staral môj manžel, kosil trávu, robil údržbu v lete v zime....žalobkyňa nikdy nevyužívala nehnuteľnosť, ale ju prenajímala. Podľa nej žalobkyňa má možnosť dostať sa k svojej nehnuteľnosti vedľa brány, ktorú má Mestská časť...táto ulica bola zrealizovaná po tom, ako boli realizované zvodidlá a zrealizovaná bola nová križovatka, nevedela uviesť, či to bolo sedem alebo osem rokov. Na otázku PZO, či medzi zadnou časťou nehnuteľnosti a záhradným centrom bola zriadená cesta, odpovedala, že nebola tam žiadna cesta, priestor je zarastený, sú tam stromy a burina. Nepamätala si, že by tam nejaká cesta bola, chodila tam ako dieťa, mama pracovala na štátnom majetku a chodila aj do zdravotného strediska...Vchod z O. ulice do N. bol urobený dávno. Výpoveď svedkyne B.. Q. O. podľa žalovaných preukazuje, že žalobkyňa nemohla užívať ulicu G.. D. XX rokov, ako to tvrdí samotná žalobkyňa vo svojom Vyjadrení. Zároveň táto výpoveď vyvracia výpoveď E. žalobkyne B.. B. Č., že prístup do ambulancie N.. R. bol ako z ulice G. D., tak aj priamo z O. ulice. Taktiež nebolo preukázané vydržanie práva cesty na ulici G. D., preto súd v bode 32. rozsudku správne nedospel k záveru, že žalobkyňa vydržala vecné bremeno. Pripojovacie body, merače a prípojky inžinierskych sietí zásobujúce príslušnými médiami nehnuteľnosti žalobcu nie sú právnym dôvodom na zriadenie vecného bremena in rem. Z jednotlivých právnych predpisov (napríklad z energetického zákona) ex offo vyplýva povinnosť umožniť vlastníkovi pozemku prístup k týmto meračom. Preto neexistuje dôvod, aby žalobkyňa sa domáhala zriadenia vecného bremena s poukazom na tieto merače. Uvedené ističe, merače a kanalizačné poklapy, nachádzajúce sa na fotografiách č. 13, 17, 18, 19, 20, 21, a 22 nemajú mať zabezpečený prístup prostredníctvom vecného bremena, keďže podľa § 127 ods. 3 Obč. zák. vlastníci susediacich pozemkov sú povinní umožniť na nevyhnutnú dobu a v nevyhnutnej miere vstup na svoje pozemky. V súlade s týmto ustanovením nikdy nebránili žalobkyňi vo výkone jej zákonného práva, preto skutočnosti uvedené v bode 26. rozsudku nemôžu vyvolávať potrebu zriadenia vecného bremena. Súd prvej inštancie v bode 22. rozsudku tvrdí, že nie je podstatné, či ulica G. D. je verejnou

alebo neverejnou cestnou komunikáciou, nakoľko žalobkyňa sa domáha zriadenia vecného bremena cez pozemok parc. č. XXX v ich vlastníctve. Avšak v danom prípade neprihliadal na to, že „ulica G.K. D.“ leží na uvedenom pozemku, teda je jeho súčasťou, pričom právo cesty má byť zriadené práve na ulici G.K. D.. Ak naozaj ide o ulicu, ako je to uvedené v bode 8.16 rozsudku, potom nemôže byť predmetom konania zriadenie vecného bremena k verejnej komunikácii. Nemožno sa predsa domáhať zriadenia vecného bremena, a to práva prechodu cez O. ulicu alebo cez ulicu G. D.. Po verejnej komunikácii má každý právo prechodu ex offa. Žalobkyňa listom zo 17.08.2016 založila do súdneho spisu Geometrický plán č. XX/XXXX, vyhotovený vyhotoviteľom GESI, s.r.o., Borinka dňa 27.07.2016, ktorý je súčasťou rozsudku. Ak ulica G. D. nie je verejnou komunikáciou, potom je potrebné na geometrickom pláne vyznačiť právo prechodu inak. Žalobkyňa totiž nie je odkázaná na to, aby vchádzala do garáží „z ulice G. D.“, môže sa dostať motorovým vozidlom do garáže aj cez svoj pozemok parc.č. XXX/X. Ubytovatelia majú väčší počet motorových vozidiel, takže k tomuto znehodnocovaniu ich pozemku dôjde, keďže cesta je nespúšaná a najmä v daždivom počasí vozidlá budú zanechávať veľké kofaje, takže nie je pravdou, že žalované neutrpia žiadnu ujmu. Geometrický plán je postavený tak, že diel 1 zaberá väčšiu polovicu pozemku parc.č. XXX. Žalobkyňa teda svojou žalobou chce vykonať vážne zásahy do vlastníckych práv oboch žalovaných napriek tomu, že v medziach ustanovenia § 151o ods. 3 Obč. zák. prístup k stavbe je možné zriadiť aj inak. Mali za to, že geometrický plán nie je dôvodný na zriadenie práva cesty ku garážam, keďže žalobkyňa k týmto garážam sa motorovými vozidlami ubytovaných hostí B.. H. môže dostať cez svoj vlastný pozemok. Právo cesty, tak ako je uvedené v diely 1 geometrického plánu, preto spôsobuje hrubý nepomer medzi vecným bremenom a ich vlastníckym právom, teda obťažuje ich nad mieru primeranú pomerom. Súd prvej inštancie preto mal vyzvať žalobkyňu na zmenu Geometrického plánu, v ktorom by už diel jeden nezasahoval za garáže žalobkyne. Podľa žalovaných si žalobkyňa môže svoj prístup k stavbe zabezpečiť aj inak, ako uvádzali. Naposledy listom sp.zn. 4/2014-234 z 26.08.2016 založeným zhotoviteľom PKDS, s.r.o. vyhotovenú v auguste 2016 dokumentáciu pre stavebné povolenie s označením stavby „Vjazd na pozemok parc.č. XXX/X R. - N. U. H.“, ktorá dokumentácia preukazuje, že vjazd na pozemok parc.č. XXX/X z O. ulice je možný a súd preto nesprávne vylúčil možnosť vjazdu motorových vozidiel a vstup peších na pozemok parc.č. XXX/X. Z vykonaného dokazovania nevyplýva, že v zmysle ustanovenia § 151 o ods. 3 Obč. zák. sa nepreukázalo, že prístup k stavbe nie je možné zriadiť inak. Dokumentácia pre stavebné povolenie vyhotovená hlavným projektantom B.. G.. G. je vierohodným dôkazným prostriedkom, ktorý preukazuje, že vjazd na pozemok parc.č. XXX/X R. - N. U. H. je možný. Túto dokumentáciu nevyvrátil žiadny iný dôkazný prostriedok.

Rozsudok súdu prvej inštancie podľa žalovaných vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci v zmysle § 365 ods. 1 písm. h) CSP. Konštatovali, že podľa § 151 o ods. 3 Obč. zák. súd môže na návrh vlastníka stavby zriadiť vecné bremeno v prospech vlastníka stavby spočívajúce v práve cesty cez príľahlý pozemok, iba ak prístup vlastníka k stavbe nemožno zabezpečiť inak. Súd v bode 25. rozsudku dospel k záveru, že vjazd a výjazd žalobkyne z O. ulice nie je možný, a to na základe listu Krajského riaditeľstva PZ v Bratislave č. KRPZ-BA-OKAP-38/2017 z 03.03.2017. V uvedenom liste sa v jeho závere uvádza, že dopravné napojenie pozemku by bolo vhodnejšie navrhnuť z ulice G. D.. V tomto liste a ani v žiadnom inom listinnom dôkaznom prostriedku však nie je uvedené, že vjazd a výjazd motorovými vozidlami a pešo je možný len z pozemku parc. č. XXX a že je absolútne nemožný z O. ulice. Súd prvej inštancie preto podľa žalovaných nesprávne právne posúdil listinné dôkazné prostriedky, keďže ani z jedného dôkazného prostriedku nevyplýva, že prístup k stavbe žalobkyne je možný iba z príľahlého pozemku a že ho nemožno zabezpečiť inak. Uviedli, že ustanovenie § 151o ods. 3 Obč. zák. je koncipované fakultatívne a nie obligatórne. Pri rozhodovaní o práve cesty Občiansky zákonník súdu poskytuje iba možnosť zriadenia práva cesty na základe jeho rozhodnutia, neukladá mu to ako povinnosť. Možnosť sa stáva povinnosťou až následne, keď sa preukáže, že prístup k stavbe nemožno zabezpečiť inak. V súdnej veci táto nemožnosť prístupu k pozemku nebola preukázaná žiadnym dôkazným prostriedkom. Z oznámenia Krajského dopravného inšpektorátu, Krajského riaditeľstva PZ v Bratislave súd prvej inštancie podľa žalovaných vyvodil nesprávne právne závery. Ubytovatelia majú motorové vozidlá skupiny 1 podskupiny 02 podľa STN 30 0024, preto nimi navrhovaný vjazd z O. ulice je vyhovujúci, na čo súd neprihliadal a nesprávne dospel k záveru, že tento vjazd a výjazd nie je možný. V bodoch 29. a 31.rozsudku súd prvej inštancie vychádzal z akejsi zásady dovolenosti, teda, že keď návštevníci autoservisu a záhradného centra chodia cez pozemok parc. č. XXX motorovými vozidlami, môžu tak robiť aj ubytovatelia B.. H.. Táto zásada ekvivalencie je však nevhodná, keďže so záhradným centrom majú uzavretú nájomnú zmluvu, na základe ktorej im platia nájomné, a preto vstup týchto motorových vozidiel je zmluvne ošetrovaný a nezasahuje do ich vlastníckeho práva. V prípade žalobkyne motorové vozidlá ubytovaných majú vstupovať na pozemok parc. č. XXX bezplatne a bezplatne na ňom majú aj parkovať, čím zasahujú do ich vlastníckych práv. Súd teda aj v tomto prípade

nesprávne právne posúdil ich neprimerané obťažovanie, preto v tejto časti odôvodnenie rozsudku nemali za v súlade s ustanovením § 127 ods. 1 Obč. zák. Krajské riaditeľstvo Policajného zboru v Bratislave, Krajský dopravný inšpektorát oznámil žalobkyňi listom Č.KRPZ-BA-KD13-43-044/2017 zo 7.3.2017, že predložená projektová dokumentácia vypracovaná spoločnosťou PKDS, s.r.o. umožňuje navrhovaný vjazd vozidlám skupiny 1 podskupiny 02 podľa STN 30 0024. Ide o osobné motorové vozidlá, ktoré používajú ubytovaní klienti C. H., preto uvedená odpoveď nevyklučuje vjazd vozidlám ubytovaných klientov z O. ulice. V tejto odpovedi nie je uvedené, že títo klienti by do priestorov ubytovne mali vchádzať iba z ulice G. D.. Krajský dopravný inšpektorát vo svojom liste síce uviedol, že vjazd by bolo vhodnejšie navrhnuť z ulice G. D., to však neznamená, že táto vhodnosť bráni vjazdu vozidiel z O. ulice. Zo stanoviska Krajského dopravného inšpektorátu vyplýva, že vjazd osobnými motorovými vozidlami nemusí byť striktné z ulice G. D., čo znamená, že tento vjazd je možný aj z O. ulice, teda možno ho zabezpečiť inak, ako to vyplýva z navrhovaného vecného bremena, preto žaloba je nedôvodná. Podľa petitu žaloby sa žalobkyňa domáha bezplatného a časové neobmedzeného zriadenia vecného bremena in rem spočívajúceho v práve prechodu, prejazdu a príjazdu cez pozemok. Podľa §151o ods. 3 Obč. zák. môže zriadiť právo cesty cez príľahlý pozemok. Petit žaloby nepovažovali za v súlade s uvedeným ustanovením Občianskeho zákonníka, a preto ani prvý výrok rozsudku nie je podľa žalovaných v súlade s §151o ods. 3 Obč. zák. K vyjadreniu Krajského dopravného inšpektorátu, ktoré sa týka prístupu chodcov na predmetný pozemok parc. č. XXX/X, namietali, že miestna časť N. U. H. sa vôbec nestará o bezpečnosť chodcov, keďže im nezriadila chodník. Zamestnanci a peší návštevníci sa napríklad do objektu príspevkovej organizácie N. dostávajú peši po O. ulici, obdobne ako sa môžu po O. ulici dostať ubytovaní klienti C. H. na pozemok parc.č. XXX/X. Taktiež ani na údajnej ulici G. D. nie je zriadený chodník pre chodcov, takže z hľadiska bezpečnosti pohyb chodcov nie je bezpečný ani na ulici G. D.. Doposiaľ nelegálne ubytovaní klienti vchádzajú do objektu ubytovne nie po ulici G. D., ale priamo cez pozemok parc. č. XXX v ich vlastníctve, po ktorom sa pohybujú voľne podľa ich vlastných úvah. Takýmto spôsobom nie je možné obmedzovať ich vlastnícke práva, preto je neprijateľné, aby súd namiesto práva cesty zriadil vecné bremeno v práve pešo bez akéhokoľvek vymedzenia pohybu peších klientov B.. H..

17. Žalobkyňa sa vo svojom vyjadrení podanom prostredníctvom svojho právneho zástupcu k odvolaniu žalovaných 1/ a 2/ v celom rozsahu stotožnila s napadnutým rozsudkom, považovala ho za vecne a formálne správny a komplexne odmietala žalovanými podané odvolanie ako účelové, ktorého cieľom je opätovne snaha žalovaných čo najviac skomplikovať užívanie ňou vlastnených nehnuteľností, nakoľko podľa názoru žalovaných tieto mali v reštitúcii pripadnúť im (na túto skutočnosť už poukázala počas konania na súde prvej inštancie a s týmto tvrdením o účelovosti konania žalovaných sa ostatne stotožnil aj súd prvej inštancie vo svojom odôvodnení rozsudku - bod 30.). Bola presvedčená, že súd prvej inštancie pri prejedávaní podanej žaloby postupoval správne a v súlade s príslušnými právnymi predpismi, vykonal všetky potrebné dôkazy, ktoré súviseli s prejedávanou vecou, dospel k správnym skutkovým zisteniam a vec aj správne právne posúdil, že ani jeden odvolací dôvod uvádzaný žalovanými v ich odvolaní nie je v skutočnosti naplnený. Tvrdenie žalovaných, že súd riadne nevykonal navrhnuté dôkazy, keď napr. odmietol návrh žalovaných na vykonanie dokazovania výsluchom svedka B.. D. G. a založil tak dôvod na podanie odvolania podľa § 365 ods. 1 písm. e) CSP, považovala za nesprávne. Mala za to, že výsluch navrhovaného svedka za žiadnych okolností nebol spôsobilý priniesť relevantné skutkové zistenia, ktoré by boli prínosom pre prejedávanú vec, keďže tomuto návrhu predchádzalo predloženie iného dôkazu, ktorý vysvetľoval aj skutočnosti a tvrdenia, ktoré mal potvrdiť aj žalovanými navrhovaný svedok. Súčasne mala žalobkyňa za to, že v bode 9. odôvodnenia rozsudku súd dostatočne a zrozumiteľne vysvetlil, prečo tento navrhovaný dôkaz nevykonal, keď uviedol: „Súd zároveň zamietol aj návrh na vykonanie dokazovania výsluchom svedka B.. D. G., riaditeľa Oddelenia údržby a dopravy príspevkovej organizácie N. ku skutočnosti, že ulica G.. D. nie je verejnou komunikáciou z dôvodu, že súd vykonanie tohto dôkazu nepovažoval za potrebné s ohľadom na odpoveď Miestneho úradu Mestskej časti R. - N. U. H. zo dňa 5.8.2016.“ Preto vzhľadom na zjavnú neúčelnosť a nehospodárnosť navrhovaného dôkazu jeho vykonanie správne nepripustil. Vo vzťahu k iným tvrdeniam žalovaných o nevykonaní dôkazov nie je podľa názoru žalobkyne z odvolania zrejmé, akého pochybenia sa mal súd prvej inštancie skutočne dopustiť. Napr. vyhodnoteniu dôkazu týkajúceho listu Miestneho úradu Mestskej časti R. - N. U. H. zo dňa 5. augusta 2016 sa súd vo svojom odôvodnení venuje pomerne rozsiahlo. Rovnako je nesprávne aj tvrdenie žalovaných uvedené v bode 7 odvolania. Súčasná právna úprava podľa CSP obmedzila aktivitu súdu pri navrhovaní dôkazov a zvýšila zodpovednosť účastníkov konania v dokazovaní. Argument, že súd mal vyzvať žalobkyňu na doplnenie petitu o odplatu za zriadenie vecného bremena je nesprávny, a to preto, že žalobkyňa požadovala bezodplatné zriadenie, pričom túto svoju požiadavku dostatočne odôvodnila a súčasne preto, že žalobcovia sami mohli navrhnuť

dôkaz preukazujúci určenie hodnoty zriaďovaného vecného bremena. Toto však žalované počas celého konania na prvom stupni neurobili a vykonanie napr. znaleckého dokazovania ako dôkazu slúžiaceho na tento účel nenavrhli. Z tohto dôvodu je preto pripisovanie zodpovednosti súdu za nevykonanie takéhoto dôkazu zo strany žalovaných zjavne nesprávne a nelogické. Rovnako je nepravdivé tvrdenie, že na základe vykonaných dôkazov súd prvej inštancie dospel k nesprávnym skutkovým zisteniam (odvolací dôvod podľa § 365 ods. 1 písm. f CSP). Žalobkyňa bola presvedčená, že súd správne posúdil všetky dôkazy a na ich základe dospel k správnym skutkovým zisteniam. V tejto súvislosti opätovne poukázala na odôvodnenie rozsudku, v ktorom súd prvej inštancie venuje dostatočnú pozornosť vyhodnoteniu jednotlivých riadne vykonaných dôkazov a podľa ich jednotlivého posúdenia a posúdenia v ich vzájomnej súvislosti tieto dôkazy aj správne vyhodnocuje podľa obvyklých pravidiel formálnej logiky. Naopak, jednotlivé tvrdenia uvádzané žalovanými na podporu svojich tvrdení týkajúcich sa splnenia tohto odvolacieho dôvodu, sú zmätočné a nelogické, odporujúce si, viaceré z týchto tvrdení žalovaných súd v odôvodnení rozsudku zohľadnil a súčasne dostatočne a presvedčivo vysvetlil, ako ich posúdil. Bola toho názoru, že nie je založený ani dôvod na podanie odvolania podľa § 365 ods. 1 písm. h) CSP, spočívajúci v nesprávnom právnom posúdení veci. Jednotlivé tvrdenia žalovaných, ktoré majú odôvodňovať tento odvolací dôvod, súd v samotnom odôvodnení rozsudku dostatočne jasne a zrozumiteľne vyvracia. Súčasne podľa jej názoru súd prvej inštancie správne aplikoval príslušnú právnu normu, jej obsah správne interpretoval a aj ju správne aplikoval na zistený skutkový stav. V tejto súvislosti mala za to, že sa súd dostatočne a presvedčivo vysporiadal aj s otázkou zriadenia vecného bremena bez náhrady, ktorú žalovaní tiež opakovane namietajú. Súd správne vyhodnotil ustanovenie § 151p ods. 3 Občianskeho zákonníka pri rozhodovaní vo veci, keď pri posudzovaní otázky zriadenia, obmedzenia alebo zrušenia zohľadnil aj spravodlivý pomer medzi výhodou, ktorú právo prechodu, prejazdu a príjazdu poskytuje žalobkyni a ujmou, ktorá vzniká zriadením vecného bremena žalovaným, na ktorý poukazovala žalobkyňa od počiatku konania, pričom súd samotnému vysvetleniu posúdenia pomeru v odôvodnení rozsudku (najmä bod 31.) venoval zodpovedajúci priestor. Rozsudok podľa žalobkyne predstavuje spravodlivé a zmysluplné rozhodnutie, ktoré vzhľadom na existujúcu cestu využívanú ako žalovanými, tak aj viacerými ďalšími osobami (ktorá je v podstatnej časti totožná so žalobcovi priznaným rozsahom vecného bremena) zasahuje do práv žalovaných ako spoluvlastníkov pozemku zaťaženého priznaným vecným bremenom len v nevyhnutnej miere a nenaruša ani ich iné práva. Súd prvej inštancie pri prejednávaní veci a vynesení rozsudku postupoval aj v súlade so základnými princípmi civilného sporového konania, keďže súd správne prihliadol na konkrétne skutkové a právne osobitosti tohto prípadu a spravodlivo jej priznal právo, ktorého sa domáhala podaním svojej žaloby a ktoré jej bolo žalovanými bezdôvodne upierané. Vzhľadom na vyššie uvedené preto žalobkyňa žiadala napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie ako vecne správny potvrdiť.

18. Žalované 1/ a 2/ vo svojom vyjadrení (replike) k vyjadreniu žalobkyne nesúhlasili s tvrdením žalobkyne, že podané odvolanie je účelové. Podľa § 126 ods. 1 Obč. zák. vlastník má právo na ochranu proti tomu, kto do jeho vlastníckeho práva neoprávnene zasahuje. Žalobkyňa svoje nehnuteľnosti prenajala podnikateľke B.. H., ktorej ubytovaní klienti neoprávnene vstupujú na celý pozemok parc. č. V.-L. XXX, a to peši, pričom sa pohybujú po celom tomto pozemku. Navyše na tento pozemok vstupujú aj motorovými vozidlami, ktoré nechávajú zaparkované, čo preukazujú fotografie č. 5 a 6 z obhliadky miesta vykonanej dňa 22.11.2018. Nesúhlasili so žalobkyňou, ktorý považovala nevykonanie dokazovania výsluchom svedka B.. D. G. za správne. Nevypočutý svedok by potvrdil, že N. nevykonáva údržbu na ulici G. D.F., keďže nejde o verejnú komunikáciu. Žalobkyňa tvrdí, že uvedená ulica je ulicou, preto jej tvrdenie navrhovaný svedok môže vyvrátiť, z toho dôvodu jeho výpoveď je právne významná. Navyše tento svedok by preukázal, že zamestnanci a návštevníci príspevkovej organizácie N. vstupujú peši do priestorov tejto organizácie z O. ulice, čo znamená, že pešo môžu vstupovať na nehnuteľnosti vo vlastníctve žalobkyne ubytovaní hostia taktiež z O. ulice. Nie je preto právny dôvod, aby súd zriaďoval vecné bremeno spočívajúce v práve prechodu pre peších z pozemku parc. č. V.-L. X. V bode 5. Vyjadrenia žalobkyňa poukazuje na obmedzenie aktivity súdu pri navrhovaní dôkazov podľa CSP a na zvýšenie zodpovednosti strán sporu v konaní, v súvislosti s čím žalované zdôraznili, že ak žalobkyňa navrhuje zriadenie vecného bremena bezodplatne a ak súd nemá možnosť vyzvať žalobkyňu na odstránenie tejto vady, potom súd neostáva nič iné, iba žalobu zamietnuť. V bodoch 6. až 9. Vyjadrenia žalobkyňa iba vyslovuje svoj názor, že súd prvého stupňa vecne aj právne správne posúdil žalovanú vec. Žalované naďalej zastávajú opačný názor tak, ako to uviedli v bodoch (12) až (35) odvolania. Žalobkyňa nepreukázala, že prístup pešo aj motorovými vozidlami k stavbe nemôže zabezpečiť inak, ako to ustanovuje § 151o Obč. zák. Právo cesty cez cudzí pozemok je núdzovým riešením, a to iba v prípade, keď nemožno iným spôsobom zabezpečiť prístup vlastníka stavby na

verejnú komunikáciu. Uviedli, že z dôkazov nimi predložených vyplýva, že žalobkyňa má možnosť prístupu na svoj pozemok z O. ulice. Zároveň z týchto dôkazov vyplýva, že vecné bremeno vyznačené na geometrickom pláne pripojenom k rozsudku ide nad rámec potreby obmedzenia vlastníckych práv žalovaných, preto rozsah súdom zriadeného práva cesty je podľa žalovaných neprípustný. Vzhľadom na uvedené skutočnosti žalované naďalej trvali na svojom odvolaní a na odvolacom návrhu.

19. Žalobkyňa vo svojom vyjadrení (duplike) podanom prostredníctvom svojho právneho zástupcu, zotrvala na tom, že odvolanie žalované podali účelovo v snahe čo najviac skomplikovať užívanie ňou vlastnených nehnuteľností. Skutočnosť, že sa jej po dlhej dobe podarilo v priebehu konania (t.j. počas plynutia 5 rokov od podania žaloby) konečne nehnuteľnosti prenajať, ešte nijako neznamená, že by mohla v skutočnosti riadne a bez obmedzení svoje nehnuteľnosti užívať. Absencia právne istého bezpečného a plnohodnotného prístupu k jej nehnuteľnostiam stále predstavuje prekážku terajšieho a aj budúceho riadneho užívania jej nehnuteľností. Tvrdenia žalovaných, že klienti nájomníčky žalobkyne nechávajú motorové vozidlá zaparkované na pozemku žalovaných, nie sú nijako preukázané. Žalované vo svojom podaní preukázateľne zavádzajú, keď poukazujú na fotografie č.5 a 6 z obhliadky miesta vykonanej dňa 22. októbra 2018. Zaparkované vozidlá odfotené na predmetných fotografiách patria osobám zúčastneným na predmetnej obhliadke (napr. E. žalobkyne, ktorý priviezol žalobkyňu na miesto, právnenému zástupcovi žalobkyne, ale aj súdu). Žalované tak zrejme cielene zavádzajú a prekrúcajú skutočnosti a dôkazy zistené súdom počas konania. Žalobkyňa zotrvala na svojom tvrdení uvedenom v bode 2. svojho vyjadrenia k odvolaniu, že súd prvej inštancie pri prejedávaní podanej žaloby postupoval správne a v súlade s príslušnými právnymi predpismi, vykonal všetky potrebné dôkazy, ktoré súviseli s prejedávanou vecou, dospel k správnym skutkovým zisteniam a vec aj správne právne posúdil, ani jeden odvolací dôvod uvádzaný žalovanými v ich odvolaní nie je v skutočnosti naplnený. Skutočnosť, či spoločnosť N. vykonáva (alebo nevykonáva) údržbu ulice G. D., je pre účely tohto súdneho konania irelevantná. Fakt, že ulica G. D. existuje, je zjavná a počas konania to bolo opakovane predmetom skúmania a dokazovania. Naopak, skutočnosť, ako pracovníci a návštevníci organizácie N. vstupujú do priestorov organizácie N. na ul. G. D., je pre účely tohto konania irelevantná. V bode 3. svojho vyjadrenia k odvolaniu žalobkyňa odmietala tvrdenie žalovaných, že súd riadne nevykonal navrhnuté dôkazy, keď napr. odmietol návrh žalovaných na vykonanie dokazovania výsluchom svedka B.. D. G. a založil tak dôvod na podanie odvolania podľa § 365 ods. 1 písm. e) CSP. V bode 9. odôvodnenia rozsudku sa súd vysporiadal s Listom zo dňa 5. augusta 2016, súčasne vo svojom vyjadrení k odvolaniu priamo citovala predmetnú pasáž z odôvodnenia rozsudku: „Súd zároveň zamietol aj návrh na vykonanie dokazovania výsluchom svedka B.. D. G., riaditeľa Oddelenia údržby a dopravy príspevkovej organizácia N. ku skutočnosti, že ulica G.. D. nie je verejnou komunikáciou z dôvodu, že súd vykonanie tohto dôkazu nepovažoval za potrebné s ohľadom na odpoveď Miestneho úradu Mestskej časti R. - N. U. H. zo dňa 5.8.2016.“. Žalobkyňa sa tak stotožnila so záverom súdu prvej inštancie, že vzhľadom na zjavnú neúčelnosť a nehospodárnosť navrhovaného dôkazu, jeho vykonanie nebolo pripustené. Zotrvala na svojom vyjadrení v bode 5. a bola presvedčená, že súd skutočne nemôže suplovať aktivitu strán sporu počas konania na súde. Pripisovanie zodpovednosti súdu za nevykonanie znaleckého dokazovania na prípadné určenie hodnoty zriadeného vecného bremena zo strany žalovaných, je nesprávne a nelogické. Zároveň žalobkyňa uvádza, že k dôvodom zriadenia vecného bremena bez odpłaty sa súd dôkladne v odôvodnení rozsudku podľa jej názoru dostatočne venuje. Tento žalovanými spochybňovaný jej názor bol od samotného počiatku konania predmetom skúmania súdu. Celé konanie na súde prvej inštancie bolo vedené najmä s cieľom zistiť a overiť skutočnosť, či je možný iný bezpečný a plnohodnotný prístup k nehnuteľnostiam žalobkyne, ako cez pozemok žalovaných. Konanie a vykonané dôkazy hodnoverne preukázali, že iný bezpečný a plnohodnotný prístup k jej nehnuteľnostiam možný nie je. V tejto súvislosti žalobkyňa opätovne poukázala na to, že rozsudok nepochybne predstavuje spravodlivé a zmysluplné rozhodnutie, ktoré vzhľadom na existujúcu cestu využívanú ako žalovanými, tak aj viacerými ďalšími osobami (ktorá je v podstatnej časti totožná s priznaným rozsahom vecného bremena) zasahuje do práv žalovaných ako spoluvlastníkov pozemku zaťaženého priznaným vecným bremenom len v nevyhnutnej miere a nenarúša ani ich iné práva. Uviedla, že nemá možnosť iného reálneho, bezpečného a plnohodnotného prístupu na svoj pozemok z O. ulice. Súd počas konania ako aj pri vynesení rozsudku, túto skutočnosť zistil, a preto postupoval správne, keď prihliadol na konkrétne skutkové a právne osobitosti tohto prípadu a spravodlivo jej priznal právo, ktorého sa domáhala podaním svojej žaloby.

20. Žalované 1/a 2/ v opakovanej replike k vyjadreniu žalobkyne uviedli, že motorové vozidlá ubytovaných skutočne dňa 22.10.2018 boli zaparkované na pozemku v spoluvlastníctve oboch

žalovaných, pričom sa tak deje takmer každý deň. Navyše žalobkyňa čas pozemku, na ktorom tieto autá parkujú, spevnila makadamom bez súhlasu vlastníkov pozemku, čo svedčí o tom, že ona sama pripravila podmienky na parkovanie vozidiel. Preto sú nútené brániť sa pred konaním žalobkyne, ktoré neoprávnene zasahuje do ich vlastníckych práv. K bodu 2. Vyjadrenia žalované naďalej tvrdili, že všetky odvolacie dôvody boli naplnené, preto je ich odvolanie dôvodné. V bode 3. Vyjadrenia tvrdili, že žalobkyňa nijako nepreukázala, že údajná ulica G. D. je verejnou komunikáciou. Žiadny štátny orgán nevydal územné rozhodnutie, stavebné rozhodnutie či kolaudačné rozhodnutie, ktorými by rozhodol o stavbe tejto ulice. Žalobkyňa preto svoje tvrdenie o existencii tejto ulice nemôže preukázať žiadnym dôkazným prostriedkom, takže používa iba účelové a subjektívne tvrdenia. Výsluch svedka B.. D. G. je preto právne významný, keďže nevypočutý svedok by potvrdil, že N. nevykonáva údržbu na ulici G. D.F., takže nejde o verejnú komunikáciu. Žalobkyňa tvrdí, že uvedená ulica je ulicou, preto jej tvrdenie navrhovaný svedok môže vyvrátiť, z toho dôvodu jeho výpoveď je právne významná. Navyše tento svedok by preukázal, že zamestnanci a návštevníci príspevkovej organizácie N. vstupujú peši do priestorov tejto organizácie z O. ulice, čo znamená, že pešo môžu vstupovať na nehnuteľnosti vo vlastníctve žalobkyne ubytovaní hostia taktiež z O. ulice. Nie je preto právny dôvod, aby súd zriaďoval vecné bremeno spočívajúce v práve prechodu pre peších z pozemku parc.č. V.-L. 5. Vo svojom vyjadrení z 23.10.2019 žalobkyňa dopĺňa, že ide o výsluch svedka B.. D. G.. Mali za to, že žalobkyňa aspoň vo svojej žalobe mala navrhnúť výšku odplaty, keďže tak nikdy neurobila ani písomne a ani ústne, súd prvého stupňa preto mal prihliadať na to, že v žalobe a v jej petite absentuje výška odplaty, z toho dôvodu mal žalobu zamietnuť. Žalobkyňa podľa nich nepreukázala, že prístup pešo aj motorovými vozidlami k stavbe nemôže zabezpečiť inak, ako to ustanovuje § 151o Obč. zák. Právo cesty cez cudzí pozemok je núdzovým riešením, a to iba v prípade, keď nemožno iným spôsobom zabezpečiť prístup vlastníka stavby na verejnú komunikáciu. V súdnom spise je dostatok listinných dôkazov, ktoré nevylučujú prístup na pozemok žalobkyne z O. ulice. Ak by existoval taký listinný dôkaz, z ktorého by jednoznačne vyplývalo, že prístup z O. ulice si žalovaná zriadiť nesmie, potom by skutočne išlo o naplnenie ustanovenia § 151o Obč. zák., preto by žaloba bola dôvodná. Nakoľko takýto dôkaz chýba, možno aj v danom prípade postupovať tak, ako je tomu v prípade organizácie N., do objektu ktorej motorové vozidlá aj peši vchádzajú iba z O. ulice. V prípade peších jednoznačne nie je dôvod na to, aby sa títo každý deň rozliezali po pozemku žalovaných, nakoľko bez akýchkoľvek problémov môžu do ubytovne vstupovať priamo z O. ulice. V časti týkajúcej sa peších je preto petit žaloby jednoznačne nedôvodný. Z dôkazov nimi predložených vyplýva, že žalobkyňa má možnosť prístupu na svoj pozemok z O. ulice. Zároveň z týchto dôkazov vyplýva, že vecné bremeno vyznačené na geometrickom pláne pripojenom k rozsudku ide nad rámec potreby obmedzenia vlastníckych práv žalovaných, preto rozsah súdom zriadeného práva cesty mali za neprípustný. Motorové vozidlá sa nemôžu v nijakom prípade dostať z krovím zarostenej „ulice“ do dvoch garáží žalobkyne zo zadnej časti. Bráni im v tom aj samotná výška medzi pozemkom a garážami. Geometrický plán pripojený k rozsudku preto podľa žalovaných nezodpovedá skutočnému stavu veci a nemôže byť použitý pre súdne rozhodnutie.

21. Krajský súd v Bratislave ako súd odvolací (§ 34 CSP) viazaný rozsahom a dôvodmi odvolania (§ 379, § 380 CSP) a vychádzajúc zo skutkového stavu zisteného súdom prvej inštancie, ktorý nepovažoval za potrebné doplniť ani znovu zopakovať (§ 385 ods. 1 CSP) prejednal vec bez neriadenia odvolacieho pojednávania a vo veci rozhodol postupom podľa § 378 ods. 1 v spojení s § 219 ods. 3 CSP, keď dospel k záveru, že odvolanie žalovaných 1/ a 2/ nie je dôvodné.

22. Zákonom č. 586/2007 Z.z. bolo do Občianskeho zákonníka doplnené nové ustanovenie § 151o ods. 3, ktoré zaviedlo nový druh vecného bremena - právo cesty cez príľahlý pozemok. Ide o vecné bremeno charakteru in rem, ktoré vecnoprávne zaťažuje vlastníka pozemku, ktorý sa nachádza pri stavbe odlišného vlastníka.

Podľa § 151o ods. 3 Občianskeho zákonníka ak nie je vlastníkom stavby zároveň vlastníkom príľahlého 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 príľahlý pozemok“. V dôvodovej správe k návrhu vyššie uvedeného zákona sa táto úprava zdôvodňuje nasledovne: „Navrhovaná právna úprava vychádza z praktických potrieb a rozširuje zriadenie vecného bremena výrokom súdu popri už existujúcich možnostiach podľa § 142 ods. 3 a § 135c ods. 3. Príľahlý pozemok je pozemok, cez ktorý sa má dostať vlastníka stavby ku komunikácii prípadne k pozemku, z ktorého má oprávnenie dostať sa ku komunikácii“. Právo cesty ako vecné bremeno charakteru in rem môže slúžiť všetkým osobám, ktoré sa v stavbe zdržiavajú, resp. pre ktoré je potrebné zabezpečiť právo cesty (nájomca, príslušníci domácnosti vlastníka stavby, príp. iné osoby). Právo cesty môže tiež slúžiť

aj na príležitostné návštevy vlastníka stavby. Za základné hmotnoprávne podmienky úspešnosti žaloby o zriadení práva cesty cez príľahlý pozemok považujeme to, že: a) vlastník stavby nie je súčasne vlastníkom príľahlého pozemku, ktorý umožňuje prístup k stavbe, b) prístup vlastníka k stavbe nemožno zabezpečiť inak.

Zriadenie vecného bremena, ktorému zodpovedá právo cesty cez príľahlý pozemok ku stavbe, predstavuje určitý spôsob vyrovnania vzťahu medzi vlastníkom stavby, ku ktorému nie je prístup, a vlastníkom príľahlého pozemku v zmysle § 153 ods. 2 OSP. Z toho vyplýva, že súd nemôže bez ďalšieho zamietnuť žalobu vlastníka stavby o takom vyporiadaní iba preto, že navrhovaný rozsah vecného bremena sa mu zdá ako neprímeraný. Súd by v takom prípade mal aj za pomoci znaleckého posudku posúdiť možnosť takého rozsahu vecného bremena, ktorý by zaťažoval vlastníka príľahlého pozemku čo najmenej a zároveň by zabezpečil vlastníkovi stavby prístup ku stavbe v nevyhnutnom rozsahu.

23. V danom prípade sa žalobkyňa domáhala zriadenia vecného bremena in rem, spojeného s vlastníctvom nehnuteľnosti, ku ktorej mala v minulosti prístup z O. ulice, ktorá je však v súčasnosti ohradená zvodidlami a nemá tak k svojej nehnuteľnosti z tejto ulice možný prístup. Na základe dohody s predchádzajúcim vlastníkom pozemku, ktorý je v súčasnosti vo vlastníctve žalovaných, používala na prístup k svojej nehnuteľnosti aj pozemok žalovaných, ktorý je v súčasnosti označený značkou „Zákaz vjazdu-súkromný pozemok“ s dopĺňujúcou značkou „Okrem návštevníkov autoservisu“ . Vzhľadom na to, že na pozemku žalovaných sa už nachádza prístupová komunikácia, mala za to, že samotné zriadenie vecného bremena nijakým spôsobom neobmedzí žalované v užívaní pozemku a neobmedzí ich vlastnícke práva a pre zriadenie ňou navrhovaného zriadenie vecného bremena.

24. Súd prvej inštancie sa pri rozhodovaní o žalobnom nároku žalobkyne správne zaoberal otázkou, či k nehnuteľnosti žalobkyne existuje aj iný prístup k jej nehnuteľnosti ako cez pozemok žalovaných, napr. aj z O. ulice a po vykonaní rozsiahleho dokazovania dospel k správne mu záveru o opodstatnenosti žalobného nároku žalobkyne a o potrebe zriadenia žalobkyňou navrhovaného vecného bremena, pričom poukázal aj na to, že pri obhliadke sa na nehnuteľnosť žalobkyne dostal práve cez pozemok žalovaných po cestnej komunikácii ulice G. D. a pri tejto obhliadke okrem iného zistil, že medzi O. ulicou a oplotením žalobkyne je vyššie stúpanie smerujúce k nehnuteľnosti žalobkyne, kde sa nachádza aj kanál, z ktorého vedie kanalizačné potrubie a pri zriaďovaní prístupovej cesty by bolo potrebné osobitné povolenie, tiež v zadnej časti nehnuteľnosti žalobkyne sa nachádza hlavný istič, ku ktorému je prístup len z pozemku žalovaných, kde sa nachádza uzáver vody, hlavný uzáver vody, požiarne hydranty, stĺp s ističom na elektrinu, ktorú odoberá žalobkyňa a ku ktorým sa dá dostať výlučne z pozemku žalovaných. Tiež sa tu nachádzajú aj garáže s elektrickou skrinkou na nich, ku ktorým je možný prístup rovnako len z pozemku žalovaných. Z dôvodu bezpečnosti a plynulosti cestnej premávky súd prvej inštancie tiež z oznámenia Krajského dopravného inšpektorátu preukázané, že vjazd k nehnuteľnosti žalobkyne a výjazd z nej z O. ulice nemal tiež za možný. Vysporiadal sa i s námietkou žalovaných, že v prípade zriadenia vecného bremena sa budú na ich pozemku prechádzať aj osoby ubytované v nehnuteľnosti žalobkyne, čím by sa podľa nich zvýšilo nebezpečenstvo krádeže, keď skonštatoval, že zriadením vecného bremena v prospech žalobkyne nebude žalovaným spôsobená žiadna značná ujma a ani tým nebude výrazne zasiahnuté do ich vlastníckych práv, nakoľko pozemok žalovaných využívajú denne aj iné osoby, ktoré navštevujú autoservis a centrum a často na ich pozemku parkujú autá osôb, ktoré následne cestujú vlakom z neďalekej vlakovskej stanice. Z uvedeného dôvodu a aj z dôvodu, že zriadením vecného bremena nevznikne hrubý nepomer medzi vecným bremenom zaťažujúcim pozemok žalovaných a výhodou oprávnenej žalobkyne v prospech jej nehnuteľnosti, zriadil predmetné vecné bremeno v prospech žalobkyne bezodplatne.

25. Odvolací súd sa s uvedeným právnym názorom súdu prvej inštancie v plnom rozsahu stotožnil, ako aj s odôvodnením jeho rozhodnutia (§ 387 ods. 2 CSP) a odvolacie námietky žalovaných nepovažoval za dôvodné. Odvolacia námietka žalovaných, že súd prvej inštancie pri rozhodovaní o veci nevykonal navrhnuté dôkazy, ktoré boli potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností v zmysle § 365 ods. 1 písm. e) CSP, keď zamietol návrh na vykonanie dokazovania výsluchom svedka B. D. G., riaditeľa Oddelenia údržby a dopravy príspevkovej organizácie N. ku skutočnosti, že ulica G. D. nie je verejnou komunikáciou, čím podľa žalovaných procesné pochybil, nebola dôvodná, nakoľko súd vykonáva navrhované dôkazy podľa svojho uváženia a vykonanie tohto dôkazu pre danú vec nebolo potrebné. Žalované mali za to, že ak žalobkyňa v petite žaloby neuviedla odplatu za zriadenie vecného bremena, súd ju mal vyzvať, aby petita žaloby doplnila. K tomu odvolací súd uvádza, že zákon výslovne nerieši otázku, či právo cesty možno zriadiť odplatne alebo bezodplatne. Na rozhodnutie o náhrade nie je

potrebný ani výslovný návrh vlastníka pozemku. Je len samozrejmé, že výška odplaty za vecné bremeno cesty musí byť primeraná ujme, ktorú vlastník pozemku v dôsledku zriadenia tohto práva v prospech vlastníka stavby utrpí. Súd prvej inštancie správne vyhodnotil, že zriadením vecného bremena nevznikne hrubý nepomer medzi vecným bremenom zaťažujúcim pozemok žalovaných a výhodou oprávnenej žalobkyne v prospech jej nehnuteľnosti, a navyše cez pozemok žalovaných prechádzajú aj iné osoby. Nepodstatná bola námietka žalovaných, že z jednotlivých právnych predpisov (napríklad z energetického zákona) ex offo vyplýva povinnosť umožniť vlastníkovi pozemku prístup k týmto meračom a že preto neexistuje dôvod, aby sa žalobkyňa domáhala zriadenia vecného bremena s poukazom na tieto merače, nakoľko k zriadeniu vecného bremena nedošlo za tým účelom, bolo len okrem iného konštatované, že k týmto je prístup z pozemku žalovaných. Nie je podstatné, že žalobkyňa sa môže dostať do garáží aj cez svoj pozemok parc. č. XXX/X pri zriadení daného vecného bremena a že súd prvej inštancie mal vyzvať žalobkyňu na zmenu Geometrického plánu, v ktorom by už diel jeden nezasahoval za garáže žalobkyne, nie je dôvodná ani námietka žalovaných, že by prejazdom motorových vozidiel k nehnuteľnosti žalobkyne malo dochádzať k znehodnocovaniu pozemku žalovaných a že ubytovaní majú väčší počet motorových vozidiel, takže k tomuto znehodnocovaniu pozemku žalovaných dôjde, keďže cesta je nespevnená a najmä v daždivom počasi vozidlá budú zanechávať veľké koľaje, takže nie je pravdou, že žalované neutrpia žiadnu ujmu. Túto odvolaciu námietku odvolací súd tiež vyhodnotil za nedôvodnú, nakoľko predmetný pozemok žalovaných, ku ktorému bolo zriadené vecné bremeno práva prechodu a prejazdu v prospech žalobkyne, je využívaný na prechod, prejazd a príjazd aj inými osobami, ktoré navštevujú autoservis a záhradné centrum. Nestotožnil sa ani s názorom žalovaných, že právo cesty, tak ako je uvedené v diely 1 geometrického plánu, spôsobuje hrubý nepomer medzi vecným bremenom a ich vlastníckym právom, teda že žalované obťažuje nad mieru primeranú pomerom. Rozsudok súdu prvej inštancie podľa žalovaných vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci v zmysle § 365 ods. 1 písm. h) CSP. Konštatovali, že podľa § 151 o ods. 3 Obč. zák. súd môže na návrh vlastníka stavby zriadiť vecné bremeno v prospech vlastníka stavby spočívajúce v práve cesty cez prilahlý pozemok, iba ak prístup vlastníka k stavbe nemožno zabezpečiť inak. Súd v bode 25. rozsudku dospel k záveru, že vjazd a výjazd žalobkyne z O. ulice nie je možný. K tomuto záveru dospel na základe listu Krajského riaditeľstva PZ v Bratislave č. KRPZ-BA-OKAP-38/2017 z 03.03.2017. V uvedenom liste sa v jeho závere uvádza že dopravné napojenie pozemku by bolo vhodnejšie navrhnuť z ulice G.K. D.. V tomto liste a ani v žiadnom inom listinnom dôkaznom prostriedku však nie je uvedené, že vjazd a výjazd motorovými vozidlami a pešo je možný len z pozemku parc. č. 536 a že je absolútne nemožný z O. ulice. Vytýkali, že rozsudok súdu prvého stupňa podľa vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci v zmysle § 365 ods. 1 písm. h) CSP, keď podľa § 151 o ods. 3 Obč. zák. súd môže na návrh vlastníka stavby zriadiť vecné bremeno v prospech vlastníka stavby spočívajúce v práve cesty cez prilahlý pozemok, iba ak prístup vlastníka k stavbe nemožno zabezpečiť inak a súd v bode 25. rozsudku dospel k záveru, že vjazd a výjazd žalobkyne z O. ulice nie je možný, ku ktorému záveru dospel na základe listu Krajského riaditeľstva PZ v Bratislave č. KRPZ-BA-OKAP-38/2017 z 03.03.2017. V uvedenom liste sa v jeho závere uvádza že dopravné napojenie pozemku by bolo vhodnejšie navrhnuť z ulice G. D.. Žalované poukazovali na list PKDS, s.r.o. 4/2014-234 z 26.08.2016 nimi doložený ako dokumentáciu vyhotovenú v auguste 2016 pre stavebné povolenie s označením stavby „Vjazd na pozemok parc. č. XXX/X R. - N. U. H.“, ktorá dokumentácia preukazuje, že vjazd na pozemok parc. č. XXX/X z O. ulice je možný. Mali preto za to, že súd prvej inštancie nesprávne vylúčil možnosť vjazdu motorových vozidiel a vstup peších na pozemok parc. č. XXX/X, keď z vykonaného dokazovania nevyplýva, že v zmysle ustanovenia § 151 o ods. 3 Obč. zák. sa nepreukázalo, že prístup k stavbe nie je možné zriadiť inak. Súd prvej inštancie sa s týmto nimi predloženým dôkazom vysporiadal a skonštatoval, že čo sa týka Dokumentácie pre stavebné povolenie s označením stavby „Vjazd na pozemok parc. č. XXX/X R. - N. U. H.“ vyhotovenej zhotoviteľom PKDS, s.r.o. v auguste 2016 pre žalované ako investora, podľa ktorej je možný vjazd na pozemok parc. č. XXX/X z O. ulice, tento listinný dôkaz nepovažoval za dôkaz dostatočne preukazujúci možnosť vjazdu aj z O. ulice z pohľadu bezpečnosti, a to najmä s poukazom na nadväzujúce vyjadrenie Krajského dopravného inšpektorátu Krajského riaditeľstva Policajného zboru v Bratislave, ktorý práve skonštatoval, že dokumentácia nerieši prístup chodcov na predmetný pozemok, a preto by aj z hľadiska bezpečnosti a plynulosti cestnej premávky bolo vhodnejšie navrhnuť prístup z ulice G. D.. Na základe oznámenia Krajského dopravného inšpektorátu Krajského riaditeľstva Policajného zboru v Bratislave, podľa ktorého projektová dokumentácia vypracovaná PKDS, s.r.o. „Vjazd na pozemok parc. č. XXX/X R. - N. U. H.“ rieši napojenie predmetného pozemku situované v južnej časti pozemku na O. ulicu v mieste spájania sa ulíc O. - B.Á.. Parametre navrhovaného vjazdu (šírkové pomery, polomery obrúb, pozdĺžny sklon) musia vyhovovať požiadavkám príslušných STN. Navrhovaný vjazd svojimi parametrami môže vyhovovať maximálne vozidlám skupiny 1 podskupiny O2 podľa STN 30 0024.

Predložená projektová dokumentácia nerieši prístup chodcov na predmetný pozemok. Preto Krajský dopravný inšpektorát zastával názor, že dopravné napojenie pozemku, resp. prevádzkového objektu žalobkyne na nadradený komunikačný systém by z hľadiska bezpečnosti a plynulosti cestnej premávky bolo vhodnejšie navrhnuť z ulice G. D., pokiaľ by tomu nebránili iné vylučujúce okolnosti (ako napr. ochranné pásma a pod.). Dopravné napojenie pozemku, objektu na cestu alebo miestnu komunikáciu sa navrhuje v zmysle príslušných legislatívnych predpisov, technických noriem a technických predpisov tak, aby bol zabezpečený bezpečný vjazd a výjazd vozidiel ako aj dostatočný rozhľad pri vychádzaní vozidiel z pozemku objektu na komunikačný systém. Z uvedeného tak vyplýva, že z dôvodu bezpečnosti a plynulosti cestnej prevádzky, vjazd k nehnuteľnosti a výjazd z nehnuteľnosti žalobkyne z ulice O. nie je možný. Zo súborného stanoviska Magistrátu Hlavného mesta SR Bratislavy zo dňa 3.3.2015 vyplýva, že zriadenie vjazdu na pozemok parc.č. XXX/X z O. ulice je možné v južnej časti pozemku (čo najbližšie k južnej hranici parcely), v severnej časti pozemku zriadenie vjazdu nie je vhodné, nakoľko sa jedná o priestor križovatky; zriadenie prístupu pre peších je problémové vzhľadom na absenciu chodníkov, prístup peších je možný len po vozovke. Z uvedených dôvodov bolo preto vyhovneniu žalobe žalobkyne na zriadenie ňou uvedeného vecného bremena opodstatnené.

Vzhľadom na vyššie uvedené odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie v napadnutej vyhovujúcej časti ako vecne správny podľa § 387 ods. 1 CSP potvrdil.

Podľa § 359 CSP odvolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané.

Žalované 1/ a 2/ podali odvolanie nielen proti vyhovujúcej časti rozsudku súdu prvej inštancie, v ktorej bolo žalobnému návrhu žalobkyne vyhovnené, ale aj v časti, v ktorej bola žaloba žalobkyne zamietnutá, preto odvolací súd odvolanie žalovaných 1/ a 2/ v tejto časti ako odvolanie podané neoprávnenými osobami podľa § 386 písm. b) CSP odmietol.

O nároku na náhradu trov odvolacieho konania rozhodol odvolací súd podľa § 396 ods. 1 a § 255 ods. 1 CSP a žalobkyňu, úspešnej v odvolacom konaní, priznal nárok na náhradu trov odvolacieho konania v celom rozsahu 100%.

Toto rozhodnutie bolo prijaté senátom Krajského súdu v Bratislave pomerom hlasov 3:0.

Poučenie:

Tento rozsudok nemožno napadnúť odvolaním.

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 C.s.p.) 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 C.s.p.).

Dovolanie podľa § 421 ods. 2 C.s.p. nie je prípustné v prípadoch uvedených v odseku 1 nie je prípustné, ak odvolací súd rozhodol o odvolaní proti uzneseniu podľa § 357 písm. a) až n) C.s.p.