

Súd: Okresný súd Nové Mesto nad Váhom
Spisová značka: 5C/41/2018
Identifikačné číslo súdneho spisu: 3518202182
Dátum vydania rozhodnutia: 06. 09. 2021
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Zuzana Pavlíková
ECLI: ECLI:SK:OSNM:2021:3518202182.17

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Nové Mesto nad Váhom, sudkyňou JUDr. Zuzanou Pavlíkovou v právnej veci žalobcov: 1/ D. K., nar. XX.XX.XXXX, bytom R. XXX/X, B. C., 2/ Q. K., nar. XX.XX.XXXX, bytom R. XXX/X, B. C., 3/ T. K., nar. XX.XX.XXXX, bytom B. XX, B. C., 4/ Q. K., nar. XX.XX.XXXX, bytom A. XXX, všetci žalobcovia právne zastúpení Mgr. Julianou Sumkovou, advokátkou so sídlom N.V.. B. XX, N. V. N. M., proti žalovaným 1/ Q. K., nar. XX.XX.XXXX, bytom V. XX, W., 2/ J.. P. K., nar. XX.XX.XXXX, bytom V. XX, W., obaja žalovaní právne zastúpení JUDr. Daliborom Pavelkom, advokátom so sídlom Pribinova 46, Hlohovec, o zriadenie vecného bremena, takto

rozhodol:

I. Zriaďuje sa vecné bremeno v prospech vlastníkov nehnuteľnosti domu so súpisným č. XX postaveného na parcele č. XXX/X, zapísaného na LV č. XXX, k.ú. W., obec W. evidovaného Okresným úradom Nové Mesto nad Váhom katastrálny odbor spočívajúce v práve cesty - prechodu peši a prejazdu osobnými motorovými vozidlami cez pozemok parc. č. XXX/X, druh pozemku: zastavené plochy a nádvoría, o výmere XXX m² zapísaný na LV č. XXX, k. ú. W., obec W. evidovaný Okresným úradom Nové Mesto nad Váhom, katastrálny odbor bez časového obmedzenia o celkovej výmere XX m², tak ako je toto vecné bremeno uvedené a zakreslené v geometrickom pláne č. 5C/41/2018-151-1 na vyznačenie práva prechodu cez pozemok parc. č. XXX/X vyhotoveného a autorizačne overeného dňa 10.01.2020 J.. Ľ. T., a úradne overenom Okresným úradom Nové Mesto nad Váhom katastrálny odbor J.. A. V. dňa 21.01.2020 v časti diel 1., ktorý je neoddeliteľnou súčasťou tohto rozsudku.

II. Týmto sa zrušuje uznesenie Okresného súdu Nové Mesto nad Váhom, č.k. 5C/41/2018-115 zo dňa 04.04.2019.

III. Žalobcom 1/ - 4/ sa spoločne a nerozdielne ukladá povinnosť zaplatiť žalovaným 1/-2/ spoločne a nerozdielne jednorazovú náhradu za zriadenie vecného bremena vo výške 295,- Eura v lehote 3 dní od právoplatnosti rozsudku.

IV. Žalobcom 1/ - 4/ sa voči žalovaným 1/, 2/ priznáva nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %, o výške ktorých rozhodne súd po právoplatnosti tohto rozsudku samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

odôvodnenie:

1. Podanou žalobou sa žalobcovia 1/ - 4/ (pôvodne len žalobkyňa 1/) domáhali zriadenia vecného bremena práva prechodu a prejazdu motorovými vozidlami všetkého druhu cez parcelu reg. „E.“ č. XXX/X, zastavené plochy a nádvoría o výmere XXX m² zapísanú na LV č. XXX, Okresného úradu Nové Mesto nad Váhom, katastrálny odbor nachádzajúcu sa v k.ú. W., obec W., in rem v prospech vlastníkov a oprávnených užívateľov domu súp. č. XX postaveného na parcele reg. „E.“ č. XXX/X, zastavené plochy a nádvoría o výmere XX m², zapísaného na LV č. XXX Okresného úradu Nové Mesto nad Váhom,

katastrálny odbor, k.ú. W. a to v šírke 3 m podľa geometrického plánu č. 5C/41/2018-151-1 zo dňa 10.01.2020, vypracovaného J.. L. T., úradne overeného Okresným úradom Nové Mesto nad Váhom, katastrálny odbor dňa 21.01.2020 pod X.-XX/XXXX. Ďalej žiadali, aby súd solidárne uložil žalobcom povinnosť zaplatiť žalovaným jednorazovú odplatu za zriadenie vecného bremena vo výške 294,68 Eur v lehote do 15 dní odo dňa právoplatnosti rozsudku.

2. Svoju žalobu odôvodnili tým, že žalobcovia a žalovaný 1/ sú vlastníkami susediacich nehnuteľností v obci Považany, rodinných domov so súp. č. XX P. XX a príslušných pozemkov. Okrem toho sú žalovaní 1/, 2/ bezpodielovými spoluvlastníkmi nehnuteľnosti - parc. č. XXX/X zastavené plochy a nádvoria o výmere XXX m², ktorá je jediným prístupom k obom rodinným domom. Do roku 2013 bola predmetná parcela vo vlastníctve právneho predchodcu žalovaných p. L. B.L. a slúžila na prechod obom stranám a predtým predkom žalobkyne 1/ ako aj žalovaného 1/. Žalovaní nadobudli parcelu č. XXX/X bez vedomia žalobcov, a od tohto obdobia začali žalobcom brániť v prechode či prejazde k ich nehnuteľnosti. V období roku 2013-2017 mali žalobcovia prístup iba cez jedno krídlo brány (druhé žalovaný 2/ uzamkol) od apríla 2017 žalovaní neumožnili žalobkyňi 1/ ani jej rodinným príslušníkom žiaden prístup k jej nehnuteľnosti až do doby, kedy im táto povinnosť nebola uložená neodkladným opatrením nariadeným tunajším súdom pod sp. zn. 7C/48/2017-33 zo dňa 28.07.2017. Žalovaní pritom pri každom prechode žalobcov cez parcelu č. XXX/X fotia, nahrávajú si ich, vyhrážajú sa súdom, políciou, huckajú na nich psa a vyvolávajú rôznym spôsobom konflikty.

3. Uznesením č.k. 5C/41/2018-69 zo dňa 11.01.2019 do konania vstúpili žalobcovia 2/ - 4/, ktorí sa na základe darovacej zmluvy stali podielovými spoluvlastníkmi rodinného domu so súp. č. XX, každý v podiele 1/4.

4. Žalovaní so žalobou nesúhlasili. Uviedli, že časť parcely č. XXX/X skutočne slúžila na prechod k rodinným domom stranám sporu, avšak žalobkyňa predmetnú parcelu na prístup motorovým vozidlom nevyužívala, toto parkuje vždy na ulici. Toto preukazuje aj fakt, že na parcele XXX/X, ktorá je v podielovom spoluvlastníctve strán sporu a ktorá bezprostredne nadväzuje na parcelu XXX/X, nie sú vyjazdené žiadne koľaje. Šírka parcely XXX/X je 2,3 m a táto je vo svojom priebehu zalomená, čo má za následok, že žalobkyňa by sa k svojej nehnuteľnosti aj tak automobilom nedostala. Preto by zriadenie vecného bremena zahŕňajúceho aj právo prejazdu motorovým vozidlom predstavovalo neprimeraný zásah do práv žalovaných a bolo by preto v rozpore s dobrými mravmi. Žalovaní poukázali na to, že predmetnú parcelu nadobudli do vlastníctva od p. B.Y. v dôsledku svojho bdelého postupu smerujúceho k tomu, aby si zabezpečili priamy prístup k svojim nehnuteľnostiam, na rozdiel od žalobcov, ktorí roky vedeli, že k svojim nehnuteľnostiam nemajú priamy prístup, neriešili však túto situáciu a domnievali sa, že natrvalo budú mať zadarmo zabezpečený prístup cez cudziu nehnuteľnosť. Žalovaní poukázali na skutočnosť, že žalobcovia majú možnosť získať k svojej nehnuteľnosti aj iný prístup, a síce cez areál P. P.B., C., ktorý žalovaním na ich dotaz oznámil, že predstavenstvo vyjadrilo súhlas s odpredajom časti pozemku v šírke 3-4 m. Žalobcovia by takto získali samostatný prístup k svojej nehnuteľnosti a to zo zadnej časti svojich pozemkov. Nie je pravdou, že by žalobkyňi zamedzovali vo vstupe na spornú nehnuteľnosť. Uzamkli síce jedno krídlo brány, ale žalobkyňi 1/ zároveň odovzdali od zamknutej brány kľúč. Žalobkyňi nikdy v prechode cez parcelu XXX/X nebránili. Naopak žalovaný 1/ bol fyzicky napadnutý žalobcami, preto sa obáva o svoj život a zdravie. Žalobcovia počas prechodu cez pozemok žalovaných týchto označujú vulgarnými, a robia im rôzne schválnosti napr. v minulosti sa stalo, že zaparkovali svoje motorové vozidlo tak, že dva dni nebolo možné prejsť bez brány vozidlom ani pešo.

5. Medzi stranami bola sporná skutočnosť, či sú splnené podmienky na zriadenie vecného bremena, najmä či žalobcovia majú možnosť dostať sa k svojej nehnuteľnosti iným spôsobom ako cez parcelu č. XXX/X, aký má byť obsah a rozsah vecného bremena v prípade jeho zriadenia ako aj výška odplaty za jeho zriadenie.

6. V predmetnej veci súd vykonal dokazovanie výsluchom strán sporu, ohliadkou na mieste samom a oboznámením nasledovných listinných dôkazov: odpovede obce W. na žiadosť o podanie správy, odpovede obce W. na žiadosť o posúdenie možnosti prístupu k rodinnému domu súp. č. XX, fotodokumentácie žalobcov, kúpnej zmluvy zo dňa XX.XX.XXXX, geometrického plánu č. XXX-XXXX-XXX-XX vyhotoveného dňa XX.XX.XXXX J.. W., výpisov z LV č. XXX, XXX, XXX P. XXX, XXXX pre k.ú. W., Y. P. a.s., C. D. F. XX.XX.XXXX, snímok satelitnej mapy, kópií katastrálnej mapy, fotodokumentácie žalovaných, znaleckého posudku č. X/XXXX vyhotoveného J.. T., znaleckého posudku č. XX/XXXX

vyhotoveného J. K., stanoviska znalkyne J. K., žiadosti obce o majetkové usporiadanie pozemkov a ostatného obsahu spisu. Takto zistil nasledovný skutkový stav.

7. Všetci žalobcovia pri výsluchu na pojednávaní zhodne uviedli, že ich záujmom je pokojný prechod cez parcelu č. XXX/X a rovnako tak zhodne vypovedali o tom, že počas prechodu cez predmetnú parcelu sú opakovane monitorovaní a verbálne atakovaní žalovanými. Žalobkyňa 1/ uviedla, že je pravdou, že im žalovaní v minulosti poskytli kľúčik od brány, avšak následne vymenili zámok, takže aktuálne kľúče od brány nemajú. Na pozemok vstupujú z boku. Dom so súp. č. XX žalobcovia využívajú iba príležitostne na rekreačné účely, nie na trvalé bývanie. Cez parcelu č. XXX/X, ktorá nadväzuje na parcelu XXX/X sa vedľa dostať menším osobným automobilom alebo multikárou. Zo zadnej strany od družstva má v súčasnosti betónový múr vysoký 2 metre, ktorý je majetkom družstva. Už pred tým, ako parcelu nadobudli žalovaní žalobcovia vedeli, že na prechod používajú cudziu parcelu rovnako ako samotní žalovaní. Nikdy na prístup k svojej nehnuteľnosti nepoužili iný spôsob ako cez parcelu č. XXX/X, toto je jediná cesta, ktorá k nej nehnuteľnostiam vedie. Právnymi predchodcami žalovaných nikdy neboli obmedzovaní pri prechode spornou parcelou, svoje právo prechodu odvodzovali od toho, že na geometrickom pláne vypracovanom pri delení nehnuteľností je zapísané právo prechodu.

8. Žalobca 2/ pri výsluchu na pojednávaní uviedol, že žalovaným zasielali minimálne dva krát písomnú ponuku o zriadenie vecného bremena za odplatu avšak neúspešne. Pri každom príchode a odchode ako aj pri pobyte na ich nehnuteľnostiach sú opakovane fotení zo strany žalovaných a to aj napriek výzvam, aby od tohto konania upustili. Preto medzi nimi aj vznikalo napätie, ktoré vyústilo do trestného oznámenia. Do roku 2016 sa vedeli dostať k domu aj svojim autom, momentálne majú väčšie auto, s ktorým neprejdú cez parcelu č. XXX/X. Syn však má menšie auto s ktorým by sa tam vedeli dostať, avšak nemôžu nakoľko nemajú kľúče od brány Nevie si predstaviť variantu, že by mala byť zo zadnej strany cez areál družstva vybudovaná prístupová cesta a to kvôli nákladnosti ako aj kvôli rozsahu potrebných investícií. Momentálne by sa k nim hasiči alebo záchranná služba nevedeli dostať, nakoľko žalovaní uzamykajú bránu.

9. Žalobca 3/ pri výsluchu k žalovanými navrhovanému riešeniu prístupu zo zadnej strany nehnuteľnosti uviedol, že táto by mala ísť celá cez areál družstva bolo by potrebné parcelu odkúpiť, celú vybudovať, spevniť, oplotiť, vybudovať bránku pričom sa nevie vyjadriť, či by toto všetko bolo vôbec možné.

10. Žalobca 4/ uviedol, že aj v budúcnosti by chceli mať prístup na túto parcelu aj autom, aby väčšie a ťažie veci napr. pre účely rekonštrukcie nehnuteľností nemuseli nosiť. Keďže žalovaní predložili fotografiu, na ktorej na parcele č. XXX/X parkuje dodávka, uviedol, že v minulosti sa skutočne jedenkrát stalo, že na predmetnú parcelu vstúpili dodávkou, zdržali sa však iba nevyhnutnú dobu na vyloženie nákladu. Ak by ho v tom čase oslovili žalovaní, že potrebujú okamžitý prístup k domu, hneď by odišli.

11. Žalovaná 2/ na pojednávaní uviedla, že disponujú informáciou v zmysle ktorej spoločnosť P. nemá problém s tým, aby žalobcom odpredali časť parcely, v rozsahu podľa potrieb žalovaných, ktorá by mohla slúžiť na prístup k ich nehnuteľnostiam zozadu. Geometrický plán, od ktorého žalobcovia odvodzujú svoje právo chodiť cez parcelu č. XXX/X nedali vypracovať žalovaní. Žalovaní rovnako ako žalobcovia vedeli, že parcela č. XXX/X im nepatrí a že nemajú právny titul na jej užívanie. Keď sa žalovaní rozhodli odkúpiť túto parcelu urobili tak v záujme ochrany svojich vlastných záujmov, aby neboli v budúcnosti v jej užívaní obmedzovaní a tiež preto, že cez ňu majú vedené siete. Siete viedli v rokoch 1994-95 so súhlasom obce. Žalobcovia mali rovnakú možnosť odkúpiť si túto nehnuteľnosť, oni však nijakú snahu nevyvinuli. Potom ako žalovaní nadobudli parcelu č. XXX/X, vzťahy medzi nimi a žalobcami sa zhoršili, zo strany žalobcov sa vyskytli nadávky, monitorovanie žalovaných mobilnými telefónmi ale aj napr. špiónážnymi okuliarmi. Došlo aj k incidentu, ktorý je predmetom trestného konania vedeného pod sp. zn. 1T/182/2016. Samotní žalovaní ani ich dcéra tieto konflikty nevyvolávajú. Potom ako nadobudli parcelu č. XXX/X spočiatku umožnili žalobcom prechod cez ňu bez obmedzenia, neskôr keďže sa však začali vyskytovať problémy, preto začali vyvíjať snahy o zabezpečenie prístupu z druhej strany, ale žalobcovia všetky tieto snahy ignorovali. Pokiaľ žalobcovia požadujú prístup na parcelu č. XXX/X autom, tento im je zbytočný nakoľko sa autom nedostanú ďalej na parcelu č. XXX/X, pretože táto je široká len 2,38 m a v budúcnosti bude ešte užšia, nakoľko žalovaní mienia vybudovať plot z pletiva a tvárnic presne na hranici tejto parcely.

12. Žalovaní 1/ uviedol, že žalobcovia svoju nehnuteľnosť prerábali tri roky, hoci tento dom rekonštrukciu nepotreboval a následne si kúpili nové automobily. Tieto peniaze pritom mohli investovať do nadobudnutia prístupovej cesty zo zadnej strany pozemku, nakoľko túto možnosť majú. V roku 2014 sa mu vyhrážali verbálne, v roku 2016 došlo k skutočnému fyzickému incidentu a zároveň k vyhrážkam smrťou. Uviedol, že sa bojí o svoj život a rovnako o život a zdravie svojej rodiny. Žalovaný 1/ uviedol, že je ZŤP, väčšinu dňa je doma sám a bojí sa napadnutia žalobcami práve keď bude osamote. Monitorovací systém na svojom pozemku majú od 3/ - 4/2018. Uviedol, že je pravdou, že okrem stacionárnych kamier monitorujú pohyb žalobcov cez svoj pozemok aj mobilnými telefónmi a to preto, že boli zo strany polície poučení, že osobám musí byť vidno do tváre, aby bol kamerový záznam ako dôkazný prostriedok použiteľný.

13. Z oznámenia Obce W. zo dňa XX.XX.XXXX a z odpovede obce na posúdenie možnosti prístupu k rodinnému domu č. XX zo dňa XX.XX.XXXX vyplýva, že t.č. k rodinnému domu súp. č. XX existuje len jedna prístupová cesta a to cez parcelu č. XXX/X, ktorú vlastní žalovaní.

14. Z výpisov z LV č. XXX, XXX, XXX P. XXXX, všetky pre k.ú. W.P. mal súd preukázané nasledovné vlastnícke vzťahy. Podľa LV č. XXXX sú žalobcovia 1/ - 4/ podielovými spoluvlastníkmi rodinného domu súp. č. XX postaveného na parcele XXX/X ako aj príslušných pozemkov parc.č. XXX/X, XXX, XXX/X, XXX/X, XXX/X P. XXX/X, každý v podiele 1. Podľa LV č. XXX je žalovaný 1/ výlučným vlastníkom bezprostredne susediaceho rodinného domu súp. č. XX postaveného na parcele XXX ako aj príslušných pozemkov parc. č. XXX/X, XXX/X, XXX/X, XXX, XXX, XXX/X, XXX/X, XXX/X, XXX/X. Žalovaní 1/ a 2/ sú v zmysle výpisu z LV č. XXX bezpodielovými spoluvlastníkmi okrem iného aj parcely č. XXX/X o výmere 1XX m², evidovanej v reg. „E.“ ako zastavaná plocha a nádvorie. Parcela č. XXX/X, ktorá na ňu bezprostredne nadväzuje je podľa LV č. XXX v podielovom spoluvlastníctve žalobkyne 1/ a žalovaného 1, pričom podiely oboch sú rovnaké vo výške 1.

15. Parcelu, na ktorej má viaznuť vecné bremeno č. XXX/X nadobudli do bezpodielového spoluvlastníctva žalovaní 1/, 2/ kúpnu zmluvou zo dňa XX.XX.XXXX od právneho predchodcu predávajúceho L. B., A. K. N. M. XXX, W.O., za kúpnu cenu 1.359,- eur.

16. Zo znaleckého posudku č. 1/2020 vyhotoveného znalkyňou z odboru geodézia, kartografia a kataster J.. L. T., vyplývajú dve možné varianty zriadenia vecného bremena cez parcelu č. XXX/X. Podľa žalobcami požadovaného variantu by vecné bremeno zaťažovalo nehnuteľnosť v šírke 3 metre po pravej strane parcely z pohľadu od brány, cez ktorú by bol možný prístup tak, aby táto parcely vyústila do parcely XXX/X za účelom plynulého prejazdu osobným automobilom. Za účelom tohto variantu bol vyhotovený dňa 10.01.2020 geometrický plán č. 5C/41/2018-151-1 a spolu so záznamom podrobného merania bol úradne overený katastrálnym odborom Okresného úradu Nové Mesto nad Váhom dňa 21.01.2020 pod č. X. XX/XXXX. V grafickom znázornení tohto geometrického plánu bol vyznačený rozsah vecného bremena - práva prechodu a prejazdu dielom č. 1 o veľkosti 80 m².

Podľa žalovanými navrhovaného variantu by vecné bremeno viazlo na nehnuteľnosti v rozsahu 80 cm po ľavej strane pozemku z pohľadu od brány, tak, aby bol možný peší vstup na pozemok cez bráničku ku koncu so zalomením do tvaru písmena L tak, aby táto parcely vyústila do parcely XXX/X. Za účelom tohto variantu bol vyhotovený dňa 10.01.2020 geometrický plán č. 5C/41/2018-151-2 a spolu so záznamom podrobného merania bol úradne overený katastrálnym odborom Okresného úradu Nové Mesto nad Váhom dňa 22.01.2020 pod č. X. XX/XXXX. V grafickom znázornení tohto geometrického plánu bol vyznačený rozsah vecného bremena - práva prechodu dielom č. 1 o veľkosti 23 m².

17. Zo záverov znaleckého posudku č. XX/XXXX D. F. XX.XX.XXXX vypracovaného Ing. Z. K., znalkyňou z odboru stavebníctvo, odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností vyplýva, že všeobecná hodnota nehnuteľností par. č. XXX/X je 13,21 eur/ m², celková všeobecná hodnota predmetnej parcely je 1.994,71 eur, pričom všeobecná hodnota vecného bremena - práva prechodu a prejazdu cez pozemok uvedenej parcely je 294,68 m², pri výmere 80 m², a všeobecná hodnota vecného bremena - práva prechodu o výmere 23 m² je 84,63 eur.

18. Z odpovede P. P.B., C., E. X, C. zo dňa 02.03.2015 vyplýva, predstavenstvo spoločnosti neschválilo návrh žalovaných na zriadenie vecného bremena cez areál Podielníckeho družstva „W., W.. Predstavenstvo však navrhlo ako náhradu a možné riešenie predaj pozemku evidovaného na LV č. XXX, W..Č.. XXX/XX v šírke 3-4 metre a dĺžke 280 m, čo je minimálne vzdialenosť k hranici pozemku

žalovaných za navrhovanú kúpnu cenu 10,- eur/m², pričom predpokladaná výmera takto odpredaného pozemku by dosiahla spolu 1120 m².

19. Podľa § 151n ods. 1 a 2 Občianskeho zákonníka vecné bremená obmedzujú vlastníka nehnuteľnej veci v prospech niekoho iného tak, že je povinný niečo trpieť, niečoho sa zdržať alebo niečo konať. Práva zodpovedajúce vecným bremenám sú spojené buď s vlastníctvom určitej nehnuteľnosti, alebo patria určitej osobe. Vecné bremená spojené s vlastníctvom nehnuteľnosti prechádzajú s vlastníctvom veci na nadobúdateľa

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

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

22. Podľa § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka výkon práv a povinností vyplývajúcich z občianskoprávných vzťahov nesmie bez právneho dôvodu zasahovať do práv a oprávnených záujmov iných a nesmie byť v rozpore s dobrými mravmi.

23. Podľa § 217 ods. 1 C.s.p. pre rozsudok je rozhodujúci stav v čase jeho vyhlásenia.

24. Z citovaného zákonného ustanovenia § 151o Občianskeho zákonníka vyplýva, že zriadenie vecného bremena súdom je možné len za predpokladu kumulatívneho splnenia nasledovných zákonom vymedzených hmotnoprávných podmienok: 1) zriadenia vecného bremena sa domáha vlastníkom stavby, ku ktorej má byť prostredníctvom zriadenia vecného bremena zabezpečený prístup, pričom vlastníkom stavby nie je súčasne vlastníkom príslušného pozemku 2), vlastníkom stavby nemá možnosť zabezpečiť prístup k stavbe inak, 3) neexistujú okolnosti, ktoré vylučujú zriadenie vecného bremena.

25. Pokiaľ ide o prvý predpoklad zriadenia vecného bremena, zo súdom vykonaného dokazovania vyplynulo, že žalobcovia sú podielovými spoluvlastníkmi stavby rodinného domu súp. č. XX postaveného na parcele č. XXX/X K. Ú. W. ako aj parcely č. XXX/X/ a susediacich parciel č. XXX/X, XXX, XXX/X, XXX/X P. XXX/X. Z uvedeného vyplýva, že žalobcovia sú vlastníkami aj príslušných parciel k parcele, na ktorej je postavená stavba. Súdna prax dospela k širšiemu výkladu pojmu „príslušný pozemok“ v prospech vlastníkov stavieb v zmysle ust. § 151o ods. 3 Občianskeho zákonníka. Pojem príslušný pozemok je preto potrebné vykladať extenzívne, a teda za príslušný pozemok možno označiť nielen pozemok bezprostredne susediaci s pozemkom, na ktorom je umiestnená stavba, ale aj pozemok, prípadne viaceré pozemky, cez ktoré vlastníkom stavby musí prechádzať v prípade, keď prichádza k stavbe z verejnej komunikácie. Bezpodielovými spoluvlastníkmi príslušného pozemku - parcele č. XXX/X sú žalovaní 1/ a 2/. Na základe uvedeného mal súd preukázané splnenie prvého predpokladu zriadenia vecného bremena.

26. Sporným medzi stranami bolo, či je naplnený druhý predpoklad zriadenia vecného bremena v zmysle § 151o ods. 3 Občianskeho zákonníka a síce, či prístup žalobcov k stavbe nemožno zabezpečiť inak. Pod pojmom zabezpečenia iného prístupu sa rozumejú situácie, ak má vlastníkom stavby zabezpečený prístup k verejnej komunikácii v prvom rade na základe uzavretej zmluvy alebo po pozemkoch vo svojom vlastníctve či spoluvlastníctve, hoci za sťažených podmienok alebo s horším prístupom. Žalovaní v rámci procesnej obrany uviedli tri možné alternatívne prístupy, ktorými by sa žalobcovia mohli dostať na svoje pozemky. Za účelom preskúmania týchto skutočností bola vykonaná aj obhliadka na mieste samom, výsluch strán sporu a ďalšie dokazovanie, ktorým bolo zistené, že žiadna z navrhovaných prístupových trás nespĺňa podmienky predpokladané uvedeným zákonným ustanovením. Spočiatku žalovaní argumentovali tým, že prístup žalobcov na ich parcelu zo zadnej časti by bol možný dvoma smermi, pričom obe trasy by viedli cez areál podielového družstva W. a zabezpečovali by prístup na verejnú komunikáciu. Oba takéto prístupy, z pravej aj ľavej strany by v prvom rade vyžadovali zriadenie vecného bremena resp. nadobudnutie vlastníctva k príslušnej časti nehnuteľnosti v rozsahu cca 280 metrov x 1-3 metre. Vyžadovali by náklady na aspoň čiastočné spevnenie povrchu pozemkov, vybudovanie oplotenia, bránky, zásahy do betónového plota, ktorý momentálne obklopuje pozemok

žalobcov ako aj areál družstva. Samotný areál družstva má pri vchode vybudovanú závoru a na noc ako aj cez víkendy sa brána areálu uzamyká. Jedna z navrhovaných trás je v súčasnosti intenzívne zarastená náletovými drevinami.

Neskôr žalovaní produkovali novú variantu prístupu žalobcov k ich nehnuteľnostiam a síce cez pozemky vo vlastníctve štátu a to cez parcelu reg. „Z.“ č. XX/XXX evidovanú na mape určeného operátu na LV č. XXX pre k.ú. W. ako orná pôda, vo vlastníctve Slovenskej republiky, spravovanú Slovenským pozemkovým fondom. Z predloženej snímky satelitnej mapy je zrejmé, že táto je v súčasnosti ako orná pôda aj využívaná. Navyše takýto prístup okolo vonkajšej strany betónového plota družstva, ktorý by bolo potrebné z časti narušiť, by vyústil na pozemku parc. č. XXX/X vo vlastníctve Slovenskej republiky spravovaný Slovenským pozemkovým fondom t.č. reálne užívanom žalovanými a parc. č. XXX/X t.č. užívané žalobcami, pričom by bolo potrebné upraviť k týmto parcelám užívacie právo.

27. Súd poukazuje na skutočnosť, že iným prístupom k nehnuteľnosti tak ako ho ponímajú žalovaní sa v zmysle citovaného zákonného ustanovenia nerozumie teoretická možnosť akéhokoľvek prístupu cez pozemky tretích osôb, ktoré nie sú upravené ako prístupové cesty, nikdy ako prístupové neslúžili a aby bol prístup možný vyžiadali by si vynaloženie nepomerneho množstva finančných prostriedkov. Na základe vykonaného dokazovania súd konštatoval, že žalovanými navrhované prístupy k stavbe žalobcov by vyžadovali vynaloženie tak značných nákladov, v rozsahu rádovo tisícov eur, že nepomer medzi nutnosťou takto vynaložených nákladov a ujmou, ktorú utrpia žalovaní zriadením vecného bremena je pritom tak výrazný, že nie je možné od žalobcov spravodlivo požadovať, aby ich vynaložili. Súd vychádzajúc z uvedených skutočností na základe vykonaného dokazovania ustálil, že prístup k stavbe žalobcov nemožno zabezpečiť inak ako je navrhované v žalobnom návrhu. Zároveň pri tomto rozhodnutí prihliadol na skutočnosť, že obe strany sporu resp. ich právni predchodcovia užívali parcelu č. XXX/X ako jedinú prístupovú cestu k svojom domov desiatky rokov.

28. V rámci posudzovania existencie okolností, ktoré by vylučovali zriadenie vecného bremena súd vzal do úvahy aj skutočnosť, že na tunajšom súde t.č. prebieha konanie voči žalobcom 2/ a 4/ pod sp. zn. 1T/182/2016 pre podozrenie z trestného činu porušovania domovej slobody a iné, ktoré konanie nie je t.č. právoplatne skončené. Prihliadol na charakter incidentu, pri ktorom malo dôjsť k napadnutiu žalovaného 1/ ako aj na skutočnosť že išlo o ojedinelý skutok, dobu ktorá od vtedy uplynula, ako aj na skutočnosť, že vecné bremeno by na spornej nehnuteľnosti viazlo in rem, čiže sa by oprávňovalo nielen súčasných vlastníkov nehnuteľnosti domu so súp. č. XX ale vzťahovalo by sa aj na všetkých ich právnych nástupcov, ktorí by takto získali právny základ na prístup k uvedenej nehnuteľnosti. Z dokazovania skutočne vyplynulo, že medziľudské vzťahy medzi stranami sporu sú v súčasnosti napäté, pričom strany sa navzájom obviňujú z vyvolávania konfliktov, tieto však nedosahujú takú úroveň, aby reálne odôvodňovali obavy žalovaného 1/ o zdravie či dokonca život.

29. Ďalej sa súd zaoberal otázkou aký má byť rozsah a obsah zriadeného vecného bremena, nakoľko aj táto otázka bola medzi stranami sporná. Zriadenie nevyhnutnej cesty predstavuje vždy vážny zásah do práv vlastníka pozemku preto vo všeobecnosti treba dbať na to, aby právo vlastníka pozemku bolo obmedzené čo možno najmenej. Vždy je potrebné porovnávať výhodu, ktorú cesta poskytuje s ujmou, ktorá vznikne vlastníkovi dotknutého pozemku. Pod právom cesty cez cudzí pozemok je potrebné rozumieť nielen právo prechodu, ale aj právo prejazdu, ak je to pre riadne využitie nehnuteľnosti potrebné a ak to predmetný pozemok umožňuje. Parcela č. XXX/X zriadenie práva prechodu aj prejazdu nesporne umožňuje v žalobcami požadovanom rozsahu. Sami žalovaní ju dlhodobo využívali na prejazd motorového vozidla k svojmu domu, ako preukazujú aj fotografie predložené samotnými žalovanými. V priebehu súdneho konania žalovaní postavili na parcele prístrešok, stavbu bez pevného spojenia so zemou pod ktorým následne začali parkovať svoje osobné motorové vozidlo a ktorý prekryvajú nepriehľadnou plachtou. Následne žalovaní argumentovali tým, že súčasný stav, ktorý je pre súd rozhodujúci pri rozhodovaní sporu neumožňuje zriadenie vecného bremena v rozsahu požadovanom žalobcami nakoľko tomu bráni súčasné využívanie pozemku žalovanými. S takouto argumentáciou sa súd nestotožňuje. Podľa názoru súdu variant pešieho prístupu v šírke 80 cm, čo je podľa žalovaných štandardná šírka dvier nie je pre prechod spornou parcelou postačujúci. Vylučoval by prístup žalobcov k ich domu automobilom, ale aj s bicyklom, s vozíkom, multikárou, poľnohospodárskymi mechanizmami, sťažovala by pre žalobcov napr. manipuláciu so smetnou nádobou a v podstate s akýmkoľvek nákladom presahujúcim 80 cm. Takýmito rozhodnutím by žalobcovia boli výrazne obmedzovaní pri využívaní svojho vlastníckeho práva k svojej nehnuteľnosti. Ak sú žalovaní presvedčení, že spôsob akým v súčasnosti užívajú predmetnú nehnuteľnosť neumožňuje zriadenie vecného bremena v žalobcami

požadovanom rozsahu, je takýto stav navodený iba ich účelovým konaním v priebehu súdneho sporu. Pritom ani samotné zriadenie prístrešku, ani vysadenie rastlín na pravom okraji predmetnej parcele prechod či prejazd cez spornú časť parcele neznemožňuje. V prípade, že žalovaní mienia parkovať na uvedenej parcele svoj osobný automobil môžu tak samozrejme robiť s tým, že v prípade potreby umožnia žalobcom prístup k ich nehnuteľnosti. Nie je možné použiť argument, že žalobcovia k svojmu domu nejazdia autom a na parcele č. XXX/X nemajú vyjazdené koľaje, ak bolo v konaní preukázané, že min. od roku 2014 žalovaní neumožňujú žalobcom prejazd parcelou č. XXX/X tým, že uzamykali najprv jedno a neskôr obe krídla brány.

30. Keďže rozhodnutím o zriadení vecného bremena budú žalovaní právne obmedzení ako vlastníci predmetného pozemku v zmysle Čl. 20 ods. 4 Ústavy SR im za zásah do ich vlastníckeho práva patrí primeraná náhrada. Pri určení jej výšky súd vychádzal zo znaleckého posudku č. XX/XXXX zo dňa 02.12.2020 vypracovaného J. Z. K., znalkyňou z odboru stavebníctvo, odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností. Žalovaní pri určení hodnoty vecného bremena namietali skutočnosť, že znalkyňa použila metódu polohovej diferenciácie a nie porovnávaciu metódu. K týmto námietkam súd uvádza, že sa stotožňuje s názorom znalkyne, že v danom prípade nie je možné použiť porovnávaciu metódu nakoľko sa nejedná o parcelu určenú na zastavanie rodinným domom, ale je potrebné prihliadnuť na účelové využívanie predmetnej parcely v súčasnosti. Z uvedeného dôvodu súd znalcom stanovenú výšku náhrady považoval za primeranú a žalobcom uložil povinnosť zaplatiť žalovaným solidárne sumu 295,- eur.

31. Podľa § 255 ods. 1 Civilného sporového poriadku súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.

32. Podľa § 262 odsek 2 Civilného sporového poriadku o výške náhrad trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

33. O trovách konania bolo rozhodnuté podľa § 255 ods. 1 Civilného sporového poriadku, keďže žalobcovia mali vo veci plný úspech, súd im voči žalovaným priznal náhradu trov konania v rozsahu 100 %.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku je možné podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia na Krajský súd v Trenčíne cestou tunajšieho súdu.

V odvolaní sa uvedie, ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje, uvedie sa spisová značka, ďalej sa uvedie proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh). Odvolanie musí byť podpísané.

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

Odvolanie možno odôvodniť len tým, že

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

Odvolanie proti rozhodnutiu vo veci samej možno odôvodniť aj tým, že právoplatné uznesenie súdu prvej inštancie, ktoré predchádzalo rozhodnutiu vo veci samej, má vadu uvedenú v odseku 1, ak táto vada mala vplyv na rozhodnutie vo veci samej. Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania. Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona; ak ide o rozhodnutie o výchove maloletých detí, návrh na súdny výkon rozhodnutia.

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona; ak ide o rozhodnutie o výchove maloletých detí, návrh na súdny výkon rozhodnutia.