

Súd: Okresný súd Bratislava III
Spisová značka: 11C/42/2020
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1320206105
Dátum vydania rozhodnutia: 15. 07. 2021
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Silvia Gandelová
ECLI: ECLI:SK:OSBA3:2021:1320206105.3

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Bratislava III v konaní pred sudkyňou JUDr. Silviou Gandelovou v právnej veci žalobcu : U. U., O. XX.XX.XXXX, V. X. X/XXXX, Y. G., zastúpený P. U. X. U., V. Š. XX, V., proti žalovanému : DOMAREAL P2P, s.r.o., so sídlom Kollárovo námestie 20, Bratislava, IČO : 45300241, zastúpený Capitol Legal Group, advokátska kancelária s.r.o., so sídlom Digital Park III, Einsteinova 19, Bratislava, IČO : 47257211, o zriadenie vecného bremena takto

rozhodol :

I. Žaloba sa zamieťa.

II. Žalovaný má voči žalobcovi nárok na náhradu trov konania v plnej výške.

odôvodnenie :

1. Žalobou, ktorá bola súdu doručená dňa 27.05.2020, sa žalobca domáhal, aby súd zriadil v prospech vlastníka stavby zapísanej na LV č. XXXX, vedenej v katastri nehnuteľností Okresného úradu F., katastrálny odbor, katastrálne územie O. M.R., D. Y. G., rodinného domu súp.č. XXXX, postaveného na parc.č. XXXX/XXX zastavaná plocha a nádvorie o výmere 70 m² a garáže súp.č. XXXX postavenej na parc.č. XXXX/XXX zastavaná plocha a nádvorie o výmere 57 m² a v prospech vlastníka pozemkov zapísaných na LV č. XXXX vedených v katastri nehnuteľností Okresného úradu F., katastrálny odbor, katastrálne územie O. M.R., D. Y. G., umiestnených na parcele č. XXXX/XX zastavaná plocha a nádvorie o výmere 444 m² a na parcele č. XXXX/XXX záhrada o výmere 8 m² vecné bremeno spočívajúce v práve cesty vo forme prechodu peši a prejazdu dopravnými prostriedkami cez pozemok parcelné číslo XXXX/XXX záhrada o výmere 72 m² zapísanom na LV č. XXXX, vedenom v katastri nehnuteľností Okresného úradu F., katastrálny odbor, katastrálne územie O. M., D. Y. G. v rozsahu uvedenom v Geometrickom pláne č. X/XXXX, vyhotovenom GeoWGS, s.r.o., Hlavná 59134, 8900 23 Viničné, IČO: 47 792 451 zo dňa 23.03.2015, overeného dňa 02.04.2015 pod číslom XXXXXXXX. Zároveň sa žalobca domáhal vyslovenia, že žalobca je povinný uhradiť žalovanému čiastku 200 eur, ako náhradu za zriadenie tohto vecného bremena.

2. V žalobe tvrdil, že je vlastníkom nehnuteľností nachádzajúcich sa v okrese F. a to parcel vedených ako zastavaná plocha č. XXXX/XX, XXXX/XXX, XXXX/XXX a záhrady parc.č. XXXX/XXX. Žalovaný (L. M.) je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti a to záhrady parc.č. XXXX/XXX o výmere 72 m². Listom zo dňa 15.07.2019 žalobca predložil návrh na uzavretie zmluvy o zriadení vecného bremena, ktoré má spočívať priznaní práva prechodu a prejazdu motorovými vozidlami. Ako dôvody uviedol, že nehnuteľnosť nebola k dnešnému dňu skolaudovaná a odovzdaná do správy obce Y. G. a absencia vecného bremena môže žalobcovi spôsobiť problémy s prístupom k jeho nehnuteľnosti. Žalovaný na návrh na uzavretie zmluvy o zriadení vecného bremena nereagoval. Keď žalobca nadobudol vlastnícke právo k pozemku parc.č. XXXX/XXX potreboval zabezpečiť príjazd na tento pozemok a preto mailom zo dňa 22.02.2016 požiadal žalovaného o doplnenie práva vecného bremena vzťahujúceho sa k parcelám do domu a do garáže.

Podľa žalobcu, dlhodobo od decembra 2013, využíva prechod cez predmetnú nehnuteľnosť, pričom sa snaží s vlastníkom povinnej nehnuteľnosti o dohodu, za účelom zosúladenia právneho a skutkového stavu. Žalovaný ako vlastníkom povinnej nehnuteľnosti akceptuje prechod pešo a motorovými vozidlami, napriek tomu, že žalobca opakovane urgoval žiadosti zostal nečinný. Prechod peši a prejazd motorovými vozidlami cez parcelu č. XXXX/XXX žalovaného nijako neobťažuje, ani neohrozuje vlastnícke práva, pričom plní svoj hlavný účel, aby sa žalobca, ako vlastníkom susednej nehnuteľnosti, mohol zo stavby dostať na verejnú komunikáciu. Pripomenul, že parcela bola projektovaná ako miestna komunikácia a mala prejsť do vlastníctva obce Y. G.. Sporná parcela je priechodná, nie je oplotená a bežne ju používajú nielen obyvatelia X. H. ale aj iní obyvatelia.

3. Ako dôkazy označil kúpnu zmluvu zo dňa XX.XX.XXXX, návrh na vklad, rozhodnutie zo dňa 18.12.2013 o povolení vkladu, zmluvu o zriadení vecného bremena v prospech L. M.Č. zo dňa XX.XX.XXXX, mailovú komunikáciu, kúpnu zmluvu zo dňa 10.03.2014, stavebné povolenie, LV č. XXXX, LV č. XXXX, návrh na uzatvorenie zmluvy o zriadení vecného bremena zo dňa XX.XX.XXXX, fotografie, geometrický plán zo dňa XX.XX.XXXX.

4. Žalovaný (v tom čase L. M.) sa ku žalobe písomne vyjadril a žiadal ju zamietnuť. Uviedol, že nie je vlastníkom predmetného pozemku, nie je nositeľom procesných práv a povinností strany sporu v tomto konaní, namieta nedostatok pasívnej vecnej legitímácie v tomto spore a žalobu považuje za neopodstatnenú. Uviedol, že na základe kúpnej zmluvy, ku ktorej bol vklad do katastra nehnuteľností povolený pod č.k. V- XXXX/XXX zo dňa 01.06.2020, došlo k prevodu vlastníckeho práva na obchodnú spoločnosť DOMAREAL P2P, s.r.o., výlučným vlastníkom. Podľa verejne dostupných údajov katastra nehnuteľností je toho času pozemok zapísaný na liste vlastníctva č. XXXX vedenom Okresným úradom F., katastrálnym odborom, pre katastrálne územie O. M.Š., D. Y. G., D. F..

5. Ako dôkazy označil informatívny výpis z listu vlastníctva č. XXXX pre katastrálne územie O. M., D. Y. G., D. F., zo dňa XX.XX.XXXX.

6. Uznesením č.k. 11C/42/2020-85 zo dňa 20.10.2020 súd pripustil, aby L. M. z konania vystúpila a na jej miesto vstúpila spoločnosť žalovaného.

7. Žalovaný sa vyjadril, žiadal žalobu zamietnuť. Uviedol, že žaloba je podľa neho nedôvodná, nakoľko nie sú splnené zákonné podmienky pre zriadenie vecného bremena podľa ustanovenia § 151o ods. 3 Občianskeho zákonníka. Vecné bremeno podľa tohto ustanovenia možno zriadiť len v prospech vlastníka stavby, nie vlastníka pozemku. Čo sa týka prístupu ku stavbám, uviedol, že z katastrálnej mapy vyplýva, že v prípade Rodinného domu má žalobca možnosť prístupu cez parcelu č. XXXX/XXX, druh pozemku: ostatná plocha v celkovej výmere 102 m² evidovaného na liste vlastníctva č. XXXX, ktorej výlučným vlastníkom je žalovaný a na ktorú bolo zriadené vecné bremeno spočívajúce v práve prechodu pešo a prejazdu motorovými vozidlami cez parc. č. XXXX/XXX "in rem" v prospech vlastníka parc. č. XXXX/XX, XXXX/XXX, XXXX/XXX, XXXX/XXX (všetky vo vlastníctve žalobcu) podľa zmluvy X.-XXXX/XX zo dňa XX.XX.XXXX. Ak má teda žalobca prístup k parcele č. XXXX/XXX, na ktorej stojí Rodinný dom ako aj susednej parcele č. XXXX/XX, nie je splnená podmienka, že prístup k stavbe nemožno zabezpečiť inak, nakoľko už je zabezpečený. V prípade Garáže má žalobca možnosť prístupu cez svoju vlastnú parcelu č. XXXX/XX, ku ktorej má prístup cez parcelu č. XXXX/XXX, z titulu vecného bremena. Podľa žalovaného tak nie sú splnené podmienky o nemožnosti zabezpečenia prístupu ku stavbe iným spôsobom. Má za to, že žalobca má dlhodobo zabezpečený prístup ku stavbám jednak cez svoj vlastný pozemok, ako aj pozemok vo vzťahu, ku ktorému je zriadené vecné bremeno za účelom prístupu k pozemkom, na ktorých sú stavby postavené, ako aj tým ktoré sa bezprostredne nachádzajú vedľa nich a na zriadenie vecného bremena nie sú splnené zákonné podmienky. Zriadenie vecného bremena, tak ako to požaduje žalobca, predstavuje zásah do vlastníckeho práva, pretože prístup ku stavbám je zabezpečený inak.

8. Ako dôkazy označil katastrálnu mapu, LV č. XXXX.

9. Žalobca vo výpovedi potvrdil, že prístup ku stavbe má zabezpečený. Uviedol, že ak by bola predmetná parcela odovzdaná do správy obce, nevznikol by problém. Poukázal na to, že žalovaný zriadil vecné bremeno v prospech iných vlastníkov pozemkov.

10. Žalovaný uviedol, že v spornom prípade nejde o miestnu komunikáciu, ide o chodník, žalobcovi nebolo bránené vo využívaní jeho pozemku a žalobca neprišiel s návrhom zmluvy o zriadení vecného bremena.

11. Podľa ustanovenia § 151n zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „Občiansky zákonník“) 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. Pokiaľ sa účastníci nedohodli inak, je ten, kto je na základe práva zodpovedajúceho vecnému bremenu oprávnený užívať cudziu vec, povinný znášať primerane náklady na jej zachovanie a opravy; ak však vec užíva aj jej vlastník, je povinný tieto náklady znášať podľa miery spoluužívania.

12. Podľa ustanovenia § 151o ods. 3 Občianskeho zákonníka ak nie je vlastník 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.

13. Súd môže vecné bremeno zriadiť iba v prípadoch, ktoré sú upravené Občianskym zákonníkom. Jedným z nich je aj zriadenie podľa § 150o ods. 3 Občianskeho zákonníka, pričom na zriadenie práva vecného bremena súdom musia byť splnené tri podmienky a to vlastník stavby nie je vlastníkom príľahlého pozemku, prístup vlastníka ku stavbe nemožno zabezpečiť inak a neexistujú okolnosti, ktorá zriadenie vecného bremena vylučujú.

14. Vecné bremeno podľa ustanovenia § 151o ods. 3 Občianskeho zákonníka možno zriadiť len v prospech vlastníka stavby, nie v prospech vlastníka pozemku. V spore žalobca žiadal zriadiť vecné bremeno aj v prospech vlastníka pozemku, súd preto žalobu v tejto časti zamietol.

15. Dôvodom zamietnutia zvyšku žaloby, ktorou sa žalobca domáhal zriadenia vecného bremena súdom v jeho prospech, ako vlastníka rodinného domu a garáže, súd mal za preukázané, že žalobca má možnosť prístupu ku rodinnému domu cez parcelu č. XXXX/XXX, ostatná plocha vo výmere 102 m² evidovaný na LV č. XXXX a na ktorú bolo zriadené vecné bremeno spočívajúce v práve prechodu pešo a prejazdu motorovými vozidlami, vecné bremeno in rem v prospech vlastníka parc. č. XXXX/XX, XXXX/XXX, XXXX/XXX, XXXX/XXX, čiže žalobcu. Súd považoval za preukázané, sám žalobca to vo výpovedi potvrdil, že má zabezpečený prístup ku rodinnému domu, aj garáži, ale prístup cez pozemok žalovaného je pre neho výhodnejší, jednak z hľadiska orientácie garáže, aj možností prístupuvej cesty.

16. V prípade druhej stavby, ktorú žalobca označil a to garáže, mal súd za preukázané, že žalobca má zabezpečený prístup ku tejto stavbe a to cez parcelu č. XXXX/XX v jeho vlastníctve, ku ktorej má prístup cez parcelu č. XXXX/XXX a to z titulu vecného bremena.

17. Súd považoval za preukázané, že žalobca má zabezpečený prístup k oboj stavbám, nie je preto splnená podmienka upravená v ustanovení § 151o ods. 3 Občianskeho zákonníka a to, že prístup vlastníka k stavbe nemožno zabezpečiť inak. Iba v takom prípade môže súd na návrh vlastníka stavby zriadiť vecné bremeno spočívajúce v práve cesty cez príľahlý pozemok. Keďže žalobca v spore túto zákonnú podmienku nepreukázal, nakoľko v spore bolo preukázané, že žalobca má prístup ku stavbe, súd žalobu aj v tejto časti zamietol.

18. O trovách konania súd rozhodoval podľa ustanovenia § 255 zákona č. 160/2015 Z.z. Civilný sporový poriadok v znení neskorších predpisov, podľa ktorého súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci. Žalovaný mal vo veci plný úspech, preto mu súd náhradu trov konania priznal v plnom rozsahu.

19. O výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie v zmysle ustanovenia § 262 CSP po právoplatnosti tohto rozhodnutia samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku je prípustné odvolanie v lehote 15 dní odo dňa doručenia rozhodnutia, na súde, proti ktorému rozhodnutiu smeruje.

Z odvolania musí byť zjavné, ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka - spisová značka tohto konania, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne, a čoho sa odvolateľ domáha. Odvolanie musí byť podpísané.

Ak povinný dobrovoľne neplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona.