

Súd: Mestský súd Košice
Spisová značka: 72C/12/2024
Identifikačné číslo súdneho spisu: 7124206750
Dátum vydania rozhodnutia: 18. 12. 2025
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Jaroslav Skyba
ECLI: ECLI:SK:MSKE:2025:7124206750.7

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Mestský súd Košice sudcom JUDr. Jaroslavom Skybom v spore žalobcu: V.L.K., spol. s r.o., Rampová 6, Košice, IČO: 36 197 301, zastúpený: Mgr. Peter Kocák, advokát, so sídlom Rožňavská 8, Moldava nad Bodvou, proti žalovanému: Tomas Automation s.r.o., Rampová 6, Košice, IČO: 52 779 092, zastúpený: JUDr. JCLic. Tomáš Majerčák, PhD., s.r.o., Kováčska 28, Košice o zriadenie vecného bremena, takto

rozhodol:

I. Žalobu zamieťa.

II. Žalovaný má voči žalobcovi nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100%.

odôvodnenie:

1. Žalobca sa žalobou doručitou súdu dňa 8.4.2024 domáhal, aby súd zriadil vecné bremeno v prospech vlastníka stavby, zapísanej v katastri nehnuteľností pre okres: A. B., obec: A., katastrálne územie: C. D., na LV č. XXXXX ako administratívna budova so súpisným číslom XXXX E. F. E. G. A., parc. č. XXXX, skúšobná hala C so súpisným číslom XXXX postavená na parcele C KN, parc. č. XXXX/XX, spojovacia chodba so súpisným číslom XXXX postavená na parcele C KN, parc. č. XXXX/XX, spočívajúce v práve prechodu peši a prejazdu motorovými vozidlami cez časť pozemku zapísaného v katastri nehnuteľností pre okres: A. B., obec: A. – C., katastrálne územie: C. D., na LV č. XXXX ako parcela reg. C KN, parc. č. XXXX/X, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 936 m², v rozsahu dielu 1 o výmere 37 m² a dielu 2 o výmere 157 m² vyznačenom v geometrickom pláne H. XX/XXXX vyhotoveného dňa 11.12.2023 vyhotoviteľom D. C. geodetická kancelária, s miestom podnikania G. XXX, XXX XX G., IČO: 37 300 709, úradne overeným B. I. J. dňa 20.12.2023 pod č. K./XXXX a že žalobca zaplatí žalovanému jednorazovú odplatu za zriadenie vecného bremena spočívajúceho v práve prechodu peši a prejazdu motorovými vozidlami cez časť pozemku zapísaného v katastri nehnuteľností pre okres: A. B., obec: A. – C., katastrálne územie: C. D., na LV č. XXXX ako parcela reg. C KN, parc. č. XXXX/X, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 936 m², v rozsahu vyznačenom v geometrickom pláne H. XX/XXXX vyhotoveného dňa 11.12.2023 vo výške 1.230,29 Eur, a to do 3 dní od právoplatnosti rozsudku.

2. Žalobca svoju žalobu odôvodnil tým, že je výlučným vlastníkom nehnuteľností - stavieb zapísaných v katastri nehnuteľností pre okres: A. B., obec: A., katastrálne územie: C. D., na LV č. XXXXX ako:
- administratívna budova so súpisným číslom XXXX postavená na parcele C KN, parc. č. XXXX,
- skúšobná hala C so súpisným číslom XXXX postavená na parcele C KN, parc. č. XXXX/XX,
- spojovacia chodba so súpisným číslom XXXX postavená na parcele C KN, parc. č. XXXX/XX,
Žalovaný je výlučným vlastníkom pozemku zapísaného v katastri nehnuteľností pre okres: A. B., obec: A., katastrálne územie: C. D., na LV č. XXXX ako parcela C KN, parc. č. XXXX/X, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 936 m² (ďalej len „pozemok“).

Žalobca ako vlastník vyššie uvedených stavieb zároveň nie je vlastníkom vyššie uvedeného pozemku. Uvedený pozemok vo výlučnom vlastníctve žalovaného je príľahlým pozemkom k vyššie uvedeným

stavbám. Žalobca sa k predmetným stavbám z miestnej verejnej komunikácie nemôže dostať inak ako cez časť vyššie uvedeného pozemku vo výlučnom vlastníctve žalovaného. Medzi pozemkom žalovaného a verejnou komunikáciou síce sú ešte ďalšie pozemky, a to parc. XXXX/XX, XXXX/XX L. XXXX/XX resp. parc. XXXX/X, ktorých je však žalobca podielovým spoluvlastníkom a z tohto titulu je oprávnený ich užívať. Zriadením vecného bremena, ktoré žalobca požaduje sa mu zabezpečí riadny prístup od jeho stavieb k verejnej komunikácii.

Vyššie uvedené stavby vo vlastníctve žalobcu (administratívna budova, skúšobná hala) slúžia na výkon jeho podnikateľskej činnosti. Pre riadne užívanie týchto stavieb, resp. pre riadne zabezpečenie žalobcovej podnikateľskej činnosti prostredníctvom týchto stavieb je nevyhnutné, aby mal žalobca zabezpečený prístup k týmto stavbám a to jednak prechodom peši ako aj prejazdom motorovými vozidlami cez časť vyššie uvedeného príľahlého pozemku vo výlučnom vlastníctve žalovaného. Na časti vyššie uvedeného príľahlého pozemku vo výlučnom vlastníctve žalovaného je vybudovaná prístupová komunikácia k stavbám vo vlastníctve žalobcu, a to tak k administratívnej budove postavenej na parc. č. XXXX ako aj k hale postavenej na parc. č. XXXX/XX. Predmetná cestná komunikácia slúži na prechod peši a prejazd motorových vozidiel. K postaveniu uvedenej cestnej komunikácie došlo ešte skôr ako sa žalovaný stal vlastníkom pozemku, na ktorom je postavená. V čase, keď žalovaný nadobudol predmetný pozemok do svojho vlastníctva, predmetná cestná komunikácia slúžiaca na prechod peši a prejazd motorovými vozidlami už bola postavená a teda žalovaný mal vedomosť o účele pozemku, ktorý nadobudol a na ktorom je postavená uvedená cestná komunikácia. Z uvedeného tiež vyplýva, že predmetné stavby vo výlučnom vlastníctve žalobcu a k nim príľahlá časť pozemku vo vlastníctve žalovaného, na ktorej je postavená cestná komunikácia, tvoria spolu funkčný celok, a to vzhľadom na svoje využitie a umiestnenie.

Z uvedeného tiež vyplýva, že zriadenie vecného bremena konštitutívnym rozhodnutím súdu nebude znamenať žiadny vážny zásah do právnej pozície žalovaného, keďže na predmetnej časti pozemku v jeho vlastníctve, na ktorej žalobca žiada súd o zriadenie vecného bremena, resp. o určenie práva prechodu peši a prejazdu motorovými vozidlami zodpovedajúceho vecnému bremenu, sa už roky nachádza cestná komunikácia, ktorú žalovaný nevie využívať nijako inak ako na prechod pešo a prejazd motorovými vozidlami.

Žalobca si dal vyhotoviť geometrický plán za účelom vyznačenia tých častí príľahlého pozemku vo výlučnom vlastníctve žalovaného, na ktorých je postavená uvedená cestná komunikácia a ktorá by mala byť zaťažená predmetným vecným bremenom ako aj znalecký posudok za účelom určenia jednorazovej odplaty za zriadenie predmetného vecného bremena. Podľa geometrického plánu H. XX/XXXX vyhotoveného dňa 11.12.2023 vyhotoviteľom D. C. geodetická kancelária, s miestom podnikania G. XXX, XXX XX G., IČO: 37 300 709, úradne overeným B. I. J. dňa 20.12.2023 pod č. G1-10161/2023 (ďalej len „geometrický plán“) vznikla z pozemku reg. CKN, parc.č. XXXX/X, zastavané plochy a nádvoría o výmere 936 m², zapísaného na LV č. XXXX, katastrálne územie: C. D., obec: A., okres: A. B.: časť o výmere 37 m², na ktorej sa žalobca domáha zriadenia vecného bremena in rem z dôvodu zabezpečenia prístupu k hale postavenej na parc. č. XXXX/XX, časť o výmere 157 m², na ktorej sa žalobca domáha zriadenia vecného bremena in rem z dôvodu zabezpečenia prístupu k administratívnej budove postavenej na parc. č. XXXX a spojovacej chodbe postavenej na parc. č. XXXX/XX.

Všeobecná hodnota jednorazovej odplaty za zriadenie vecného bremena in rem spočívajúceho v práve prechodu peši a prejazdu motorovými vozidlami cez vyššie špecifikované časti príľahlého pozemku vo vlastníctve žalovaného špecifikované geometrickým plánom vo výmere 37 m² a 157 m², bola stanovená znaleckým posudkom B. D. M. č. X/XXXX zo dňa 02.01.2024 na 6,34 €/m². Jednorazová odplata za zriadenie vecného bremena vo výmere 37m² a 157 m² (spolu 194 m²) tak predstavuje 1.230,29 Eur (slovom: jedentisícdivestotridsať eur a dvadsaťdeväť centov).

Pred podaním žaloby žalobca adresoval žalovanému Návrh na uzavretie Zmluvy o zriadení vecného bremena zo dňa 29.02.2024, v ktorom mu navrhol uzatvorenie zmluvy o zriadení vecného bremena prechodu peši a prejazdu motorovými vozidlami cez vyššie uvedené časti príľahlého pozemku vo výlučnom vlastníctve žalovaného v rozsahu určenom vyššie uvedeným geometrickým plánom a za jednorazovú odplatu za zriadenie vecného bremena vo výške 1.230,29 Eur vypočítanú podľa vyššie uvedeného znaleckého posudku. Prílohou uvedeného listu bol aj návrh samotnej Zmluvy o zriadení vecného bremena. Žalovaný však v odpovedi zo dňa 13.03.2024 uviedol, že so zriadením vecného bremena nesúhlasí.

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. Podľa citovaného ustanovenia § 151o ods. 3 Občianskeho zákonníka cez príľahlý pozemok možno

zriadiť vecné bremeno a to na návrh a v prospech vlastníka stavby za predpokladu, že vlastník stavby nie je zároveň vlastníkom príslušného pozemku a prístup vlastníka k stavbe nemožno zabezpečiť inak. Na podanie návrhu je aktívne legitimovaný vlastník stavby, pričom žaloba smeruje proti vlastníkovi príslušného pozemku.

Žalobca má za to, že všetky vyššie uvedené zákonné podmienky pre zriadenie vecného bremena sú splnené. Žalobca ako vlastník vyššie špecifikovaných stavieb nie je zároveň vlastníkom príslušného pozemku a jeho prístup k stavbe nemožno zabezpečiť inak ako cez tie časti pozemku vo vlastníctve žalovaného, na ktorých žalobca žiada súd o zriadenie vecného bremena. Prístup žalobcu k predmetným stavbám v jeho vlastníctve nie je priamo zabezpečený z miestnej verejnej komunikácie a prístup žalobcu k nim nemožno zabezpečiť ani cez žiadne iné pozemky v jeho vlastníctve alebo pozemky vo vlastníctve iných osôb ako žalovaného. Žalobca tak má požadovaný prístup (pešo alebo motorovými vozidlami) k vyššie špecifikovaným stavbám v jeho vlastníctve výlučne iba cez tie časti vyššie špecifikovaného pozemku vo vlastníctve žalovaného, na ktorých sa nachádza cestná komunikácia a ktoré sú vyznačené vo vyššie uvedenom geometrickom pláne.

3. Žalobca na preukázanie svojich tvrdení predložil: výpis z LV č. XXXXX, výpis z LV č. XXXX, výpis z LV XXXXX, výpis z LV XXXXX, výpis z LV XXXXX, výpis z LV XXXXX, kópiu z katastrálnej mapy, K. E. H. XX/XXXX, Znalecký posudok č. X/XXXX, Návrh na uzavretie Zmluvy o zriadení vecného bremena zo dňa 29.02.2024, Odpoveď žalovaného zo dňa 13.03.2024.

4. Žalovaný vo vyjadrení k žalobe uviedol, že žalobca je výlučným vlastníkom parcely registra „C“ pre katastrálne územie – C. D. a to parcely č. XXXX, na ktorej sa nachádza administratívna budova pod súpisným číslom XXXX zapísaných na LV č. XXXXX. Rovnako je vlastníkom skúšobnej haly C, ktorá sa nachádza na parcele č. XXXX/XX a spojovacej chodby, ktorá je na parcele č. XXXX/XX zapísaných pod rovnakým súpisným číslom XXXX na LV č. XXXXX.

Žalovaný je výlučným vlastníkom parciel registra „C“ pre katastrálne územie - Severné mesto, a to - XXXX/X, XXXX/XX, XXXX/XX, XXXX/XX, XXXX/XX zapísaných na LV č. XXXX.

Žalobca je teda vlastníkom troch nehnuteľností, z ktorých 1. administratívna budova je postavená na parcele v jeho vlastníctve, 2. skúšobná hala C a 3. spojovacia chodba, postavená na parcelách, ktoré sú vo vlastníctve Žalovaného.

Žalobca prenajíma na podnikateľskú činnosť spoločnosti FB Autoservis s.r.o. skúšobnú halu C a časť administratívnej budovy, zvyšnú časť iným nájomcom. Žalovaný prenajíma všetky parcely uvedené na liste vlastníctva č. XXXX spoločnosti FB Autoservis s.r.o. na podnikateľskú činnosť a podľa tejto uzavretej dohody je FB Autoservis s.r.o. oprávnený prenajímať tieto parcely ďalej do podnájmu tretím osobám. Žalovaný teda prenajíma parcely v jeho vlastníctve len Žalobcovým nájomcom, aby nedošlo k sporom v rozsahu užívacích práv (vrátane práva nevyhnutnej cesty). Na základe priloženej fotodokumentácie je možné názorne vidieť aktuálny prístup Žalobcu ako aj spoločnosti FB Autoservis s.r.o. a iných nájomcov Žalobcu. Na fotodokumentácii č. 1 je možné vidieť vstup z parcely XXXX/X na parcelu XXXX/X v forme rampy umožňujúcej vstup do skúšobnej haly C (vyznačený orientačný diel č.1 podľa Geometrického plánu predloženého žalobcom). Žalovaný dal súhlas na odstránenie časti svojho plotu na zriadenie vstupu priamo do haly aby nájomník Žalobcu mal priamy vstup skúšobnej haly C.

Na fotodokumentácii č. 2, prvá strana, je možné vidieť vstup z parciel 5067/34 a XXXX/XX vo forme vstupu na parcelu č. XXXX/X do administratívnej budovy (orientačný diel č.2 podľa Geometrického plánu predloženého žalobcom).

Vzhľadom na vyššie uvedené je možné konštatovať, že žalobca spolu s jeho nájomcami má umožnený riadny prístup k nehnuteľnostiam vlastníciach Žalobcom. Doposiaľ ani raz od nadobudnutia predmetných parciel do výlučného vlastníctva Žalovaného, nebol Žalobcovi znemožnený riadny a nijako nerušený prístup k nim vlastníckim nehnuteľnostiam (administratívna budova a skúšobná hala C, spojovacia chodba). Žalovaný ďalej uvádza, že Žalobca užíva parcelu XXXX/XX, na ktorej sa nachádza skúšobná hala C ako aj parcelu XXXX/XX, na ktorej sa nachádza spojovacia chodba bez právnej titulu vo vzťahu k Žalovanému ako vlastníkovi tejto parcely, t.j. bez nájomnej zmluvy.

Žalobca má možnosť vytvorenia prístupu do administratívnej budovy z parciel XXXX/XX a XXXX/XX priamo z prístupovej cesty (viď. Fotodokumentácia 2, druhá strana), ktorej je Žalobca podielovým spoluvlastníkom. V minulosti v tomto mieste bol plot a podľa súčasného skutkového stavu bol v mesiaci apríl 2024 odstránený. Z ustanovenia § 151o ods. 3 OZ vyplýva nutnosť splnenia týchto 3 podmienok: 1. vlastník stavby nie je súčasne vlastníkom príslušného pozemku, 2. prístup vlastníka nie je možné zabezpečiť inak a 3. neexistencia okolností vylučujúcich zriadenie práva nevyhnutnej cesty. Podľa skutkového a právneho stavu z týchto 3 podmienok uvedeného hmotnoprávneho ustanovenia § 151o OZ

žalobca spĺňa iba jednu, a síce formálnu, že nie je vlastníkom príľahlého pozemku. Druhá podmienka nie je splnená, nakoľko Žalobca má umožnený faktický prístup k všetkým nehnuteľnostiam bez akýchkoľvek komplikácií. Žalobca má stále možnosť zabezpečiť tento prístup po formálnej stránke zmluvne so Žalovaným (faktickým už v súčasnosti disponuje), napr. Nájomnou zmluvou, prípadne aj z parciel, ktorých spoluvlastníkom je aj Žalobca. Tretia podmienka rovnako nie je splnená pretože v prípade zriadenia vecného bremena by bolo vlastnícke právo Žalovaného ako vlastníka zjavne obmedzené nakoľko tieto parcely sú predmetom nájmu s nájomcom - spoločnosťou FB Autoservis s.r.o. v celej výmere parcely XXXX/X nielen v rozsahu navrhovaných vecných bremien.

Status quo je, že Nájomca ako aj Žalobca nie sú nijakým spôsobom obmedzovaný ju využívať. Zriadenie vecného bremena by do značnej miery obmedzilo výkon podnikateľskej činnosti Žalovaného, pretože zásah do jeho výlučného vlastníctva zriadením vecného bremena by obmedzilo rovnako aj rozsah nájmu, ktorý momentálne nerušene zmluvne v súlade s právnym poriadkom SR prenájma, bez obmedzenia na právach Žalobcu. Prenájom nehnuteľností je predmetom podnikania Žalobcu, ako aj Žalovaného. Avšak v prípade Žalovaného by zriadením vecného bremena značne obmedzilo v jeho predmete podnikania, ako aj v prípade ďalšieho predaja znehodnotilo cenu uvedených parciel. Rozhodnutie súdu podľa § 151 o ods. 3 OZ je rozhodnutím konštitutívnym, ktoré nedeklaruje už existujúce práva a povinnosti, ale zasahuje do hmotnoprávnej sféry sporových strán, že zakladá alebo ruší subjektívne práva a povinnosti. Na základe uvedených skutočností je možné konštatovať, že Žalobca podanou žalobou o zriadenie vecného bremena spočívajúceho v práve nevyhnutnej cesty nesleduje zámer sledovaný zákonodarcom a síce, ochrániť jeho právo prístupu a právo mať zabezpečený nikým a ničím nerušený príjazd k uvedeným nehnuteľnostiam. Žalobca sa touto žalobou o zriadenie vecného bremena snaží obísť legitímne možnosti, ktoré mu poskytuje právny poriadok SR na to aby sa po spolu so Žalovaným dohodol na právnom titule užívania predmetnej parcely XXXX/X po formálnej stránke.

5. Žalobca v replike uviedol, že žalovaný svoju obranu voči žalobe o zriadenie vecného bremena zakladá na tom, že žalobca spolu s jeho nájomcami má umožnený riadny prístup k svojim stavbám po pozemku žalovaného a doposiaľ ani raz od nadobudnutia predmetného pozemku do výlučného vlastníctva žalovaného, nebol žalobcovi znemožnený riadny a nijako nerušený prístup k jeho stavbám (administratívna budova, skúšobná hala C, spojovacia chodba). K tomu uvádza, že je pravdou, že žalovaný zatiaľ nebráni žalobcovi v prístupe k jeho stavbám po parcele XXXX/X a žalobca tak má v súčasnosti zabezpečený faktický prístup k stavbám vo svojom vlastníctve. Žalobca v súčasnosti nebráni v prístupe po tejto parcele ani žalobcovmu nájomcovi (FB Autoservis s.r.o.), čo je však prirodzené vzhľadom na to, že s ním má uzatvorenú nájomnú zmluvu, ktorej predmetom je okrem iného aj prenájom celej parcely XXXX/X. Tiež je však potrebné uviesť, že po právnej stránke nemá žalobca žiadnym spôsobom zabezpečený prístup k stavbám v jeho vlastníctve. Takýto stav nie je spôsobilý zabezpečiť dostatočnú ochranu práv a oprávnených a legitímnych záujmov žalobcu voči žalovanému a voči tretím subjektom, tak ako to umožňuje inštitút vecného bremena. Žalobca poukazuje na to, že pokiaľ nedôjde k zriadeniu predmetného vecného bremena k častiam parcely XXXX/X vo vlastníctve žalovaného, je na ľubovôli žalovaného, či žalobcovi umožní alebo neumožní prístup k jeho stavbám, čím sa žalobca dostáva do pozície „rukojemníka“ žalovaného. V tejto súvislosti žalobca dáva do pozornosti súdu, že medzi ním a žalovaným prebiehajú na Mestskom súde Košice viaceré súdne konania a ich vzájomné vzťahy ako aj vzťahy medzi ich štatutárnymi zástupcami nie sú dobré. Žalobca je tak v stave právnej neistoty pokiaľ ide o prístup k jeho stavbám, pretože aj keď mu žalovaný momentálne v prístupe nijako nebráni, tento jeho postoj sa môže kedykoľvek zmeniť a svoj súhlas s užívaním predmetných častí parcely XXXX/X môže kedykoľvek jednostranne odvolať a začať brániť žalobcovi v prístupe k jeho stavbám. Na druhej strane vecné bremeno spočívajúce v práve cesty cez príľahlý pozemok, ktorého zriadenia sa žalobca domáha, vzniká v prospech každého vlastníka stavby. Ide teda o vecné bremeno in rem, ktoré predstavuje právo späť s vlastníctvom stavby a zanikne, ak zanikne stavba a toto právo sa preto zriaďuje bez časového obmedzenia.

Žalovaný ďalej vo svojom vyjadrení uvádza, že na zriadenie vecného bremena súdom je nutné splniť 3 podmienky: vlastník stavby nie je súčasne vlastníkom príľahlého pozemku, prístup vlastníka nie je možné zabezpečiť inak a neexistencia okolností vylučujúcich zriadenie práva nevyhnutnej cesty.

Podľa jeho názoru nie je splnená druhá a tretia podmienka potrebná na zriadenie vecného bremena. Konkrétne uvádza, že nie je splnená podmienka, že prístup k stavbám žalobcu nie je možné zabezpečiť inak a tiež podmienka neexistencie okolností vylučujúcich zriadenie práva nevyhnutnej cesty. Podmienku, že vlastník stavby nie je súčasne vlastníkom príľahlého pozemku však považuje za

splnenú, aj keď na inom mieste svojho vyjadrenia uvádza, že žalobca má možnosť vytvoriť si prístup do administratívnej budovy z parcely XXXX/XX, ktorej je podielovým spoluvlastníkom.

Pokiaľ ide o splnenie prvej podmienky, žalobca nemá možnosť zabezpečiť si prístup k stavbám vo svojom vlastníctve iným spôsobom ako cez predmetné časti parcely XXXX/X vo výlučnom vlastníctve žalovaného, ku ktorým sa domáha zriadenia vecného bremena. Prístup žalobcu k administratívnej budove z parcely XXXX/XX nie je možný. Žalobca síce je podielovým spoluvlastníkom uvedenej parcely, no vlastní len výrazne najmenší spoluvlastnícky podiel o veľkosti X/XXX-XX k celku. Vzhľadom k tomu, že je len podielovým spoluvlastníkom, navyše s jednoznačne najmenším spoluvlastníckym podielom, nemôže samostatne rozhodovať o nakladaní so spoločnou vecou a stavebne upraviť tento pozemok tak, aby si cez neho zabezpečil prístup k administratívnej budove. Na zriadenie prístupu k administratívnej budove cez tento pozemok by bol preto potrebný súhlas všetkých podielových spoluvlastníkov uvedenej parcely, čo však žalobca nevie zabezpečiť. Z parcely XXXX/XX už vôbec nie je možný prístup k skúšobnej hale C, ktorá nie je postavená na príslušnom pozemku a do ktorej potrebuje mať žalobca zabezpečený prístup aj osobnými a nákladnými motorovými vozidlami. Takýto prístup sa z parcely XXXX/XX nedá zabezpečiť. Jediný možný prístup k skúšobnej hale C je cez žalobcom predloženým geometrickým plánom vyznačenú časť parcely XXXX/X vo vlastníctve žalovaného.

Čo sa týka druhej podmienky, žalovaný uviedol, že samotný faktický prístup k jeho stavbám nie je postačujúci. Podmienka, že prístup vlastníka k stavbe nemožno zabezpečiť inak je splnená dokonca aj v prípade, ak vlastní stavby ponúkne vlastníkovi stavby právo prechodu nájomnou zmluvou. V predmetnom prípade však medzi sporovými stranami nie je uzatvorená ani len nájomná zmluva. Aj v prípade uzavretia nájomnej zmluvy medzi sporovými stranami by išlo iba o relatívny záväzkový vzťah, ktorý by bol dočasný, vypovedateľný a zrušiteľný a pre zabezpečenie verejného záujmu na splnení povinnosti vlastníka stavby v zmysle stavebného zákona je takáto forma prístupu k stavbe nepostačujúca. Navyše vzhľadom na to, že podľa žalobcu sú na zriadenie vecného bremena splnené všetky zákonné podmienky, žalobca nevidí dôvod, prečo by mal svoju situáciu riešiť nejakým iným, pre neho neadekvátnym spôsobom, ako prostredníctvom zriadenia predmetného vecného bremena a uspokojiť sa s faktickým stavom, prípadne s uzatvorením nájomnej zmluvy.

K splneniu tretej podmienky žalobca uvádza, že prekážkou zriadenia vecného bremena nemôže byť skutočnosť, že pozemok, na ktorom sa požaduje zriadenie vecného bremena je prenajatý tretej osobe a ani skutočnosť, že zriadením vecného bremena by bolo jeho vlastnícke právo obmedzené. Obmedzenie výkonu vlastníckeho práva žalovaného k predmetnému pozemku je vyjadrením samotnej podstaty a obsahu vecného bremena a preto nemôže byť prekážkou pre jeho zriadenie. Navyše je potrebné uviesť, že za toto obmedzenie vlastníckeho práva bude žalobca povinný uhradiť žalovanému náhradu, ktorá je vypočítaná v predloženom znaleckom posudku, pričom žalovaný tento výpočet žiadnym spôsobom nespochybnil. Žalobca tiež žalovanému umožnil pred podaním žaloby na súd rokovať o návrhu zmluvy o zriadení vecného bremena a na základe spoločných rokovaní dospieť k úprave vzájomných zmluvných práv a povinností, ktorá by bola pre žalovaného akceptovateľná. Z odpovede žalovaného k návrhu na zriadenie vecného bremena zo dňa 13.03.2024 však jednoznačne vyplýva, že žalovaný nemá záujem na uzavretí zmluvy o zriadení vecného bremena k predmetnému pozemku bez ohľadu na konkrétny obsah jej jednotlivých ustanovení, a to z dôvodu, že využívanie predmetného pozemku je podľa neho možné riešiť nájomnou zmluvou. Zriadenie predmetného vecného bremena tiež nejde nad rámec oprávnených a legitímnych záujmov žalobcu a vzhľadom na všetky už v žalobe uvedené skutočnosti ani neprimerane nezaťažuje záujmy žalovaného, keďže žalovanému neznemožňuje, aby predmetné časti pozemku, ktoré majú byť zaťažené vecným bremenom, naďalej sám užíval alebo aby ho využívali jeho nájomcovia. Žalobca sa domáha zriadenia predmetného vecného bremena len v nevyhnutnej miere, nie nad rámec jeho nevyhnutných potrieb a v rozsahu, ktorý nadmerne nezaťažuje žalovaného. Zriadenie predmetného vecného bremena nepredstavuje žiadny vážny zásah do faktickej pozície žalovaného a ujma, ktorú by utrpel v dôsledku zriadenia vecného bremena by bola minimálna, keďže časti pozemku, ku ktorým sa žalobca domáha zriadenia vecného bremena dlhodobo slúžia ako príjazdová cesta, ktorú môže využívať na prechod a prejazd motorovými vozidlami v plnom rozsahu aj žalovaný. Dokonca príjazdová cesta na ňom existovala už aj v čase kedy tento pozemok nadobudol žalovaný, ktorý tak nepochybne vedel o jeho účele.

Na základe vyššie uvedeného má žalobca za to, že pre zriadenie predmetného vecného bremena sú splnené všetky zákonné požiadavky, a preto žiada súd, aby vyhovel jeho žalobe v celom rozsahu a priznal mu nárok na náhradu trov konania.

6. Žalovaný v duplike uviedol, že žalobca nespochybňuje, že mu bol a aj v súčasnosti má faktický prístup k svojim stavbám (administratívna budova, skúšobná hala C, spojovacia chodba) po parcele vo

vlastníctve žalovaného (pozemok pare. č. XXXX/X). Žalobca vo svojom vyjadrení sám priznáva, že mu prístup na tieto stavby nebol doposiaľ nikdy znemožnený, a tento prístup nebol ani nijako rušený. Tento stav existuje od nadobudnutia pozemku žalovaným a nebol nikdy zmenený. Z tohto dôvodu žalovaný považuje nárok žalobcu na zriadenie vecného bremena za neopodstatnený.

Podľa judikatúry Najvyššieho súdu SR sa inštitút vecného bremena využíva v prípadoch, kedy je prístup k nehnuteľnosti fakticky alebo právne znemožnený alebo závažne obmedzený. Keďže žalobca v tomto prípade nepreukázal, že by bol jeho prístup akokoľvek obmedzený alebo právne znemožnený, podmienky na zriadenie vecného bremena nie sú splnené.

Zriadenie vecného bremena predstavuje vážny zásah do vlastníckeho práva žalovaného, ktorý by ho mohol obmedziť v plnohodnotnom užívaní a nakladaní s predmetným pozemkom. Podľa čl. 20 ods. 1 Ústavy Slovenskej republiky je vlastnícke právo chránené, pričom jeho obmedzenie je možné len za podmienok stanovených zákonom a musí byť primerané.

Žalobca argumentuje, že obmedzenie vlastníckeho práva žalovaného je prirodzeným dôsledkom zriadenia vecného bremena. Tento argument však ignoruje zásadu proporcionality, ktorú súd v prípadoch zásahu do vlastníckeho práva musí vždy zohľadniť. Ak existuje alternatívne riešenie, ktoré je menej invazívne voči vlastníckym právam žalovaného, súd by mal uprednostniť také riešenie. V tomto prípade existuje možnosť riešiť prístup žalobcu formou dohody alebo nájomnej zmluvy, čo by bolo menej obmedzujúce ako zriadenie vecného bremena.

Žalobca vo svojom vyjadrení tvrdí, že nemá iný spôsob, ako si zabezpečiť prístup k svojim stavbám, čo žalovaný považuje za nepravdivé a neúplné. Ako sám žalobca priznáva, je spoluvlastníkom pozemku pare. č. XXXX/XX, cez ktorý by mohol zriadiť prístup do administratívnej budovy. Hoci je jeho spoluvlastnícky podiel malý, neznamená to, že tento pozemok nemôže byť využitý na prístup. Rampová 6 je areál, kde sa nachádza niekoľko podnikateľských subjektov. Vede cez neho prístupová cesta (parcela č. XXXX/XX zapísaná na LV č. XXXXX), v ktorej majú všetci podiel, resp. zriadené vecné bremeno tak ako aj Žalovaný so súhlasom ostatných vlastníkov. Žalobca získal spoluvlastnícky podiel k tejto prístupovej ceste na základe Darovacej zmluvy začiatkom roka 2024.

Vzhľadom na uvedené, žalobca nevyužil možnosti, ktoré má ako spoluvlastník iného pozemku, a preto jeho tvrdenie o nemožnosti zabezpečiť si iný prístup nie je pravdivé. Navyše, je na žalobcovi, aby preukázal, že neexistuje iná možnosť zabezpečenia prístupu, čo v tomto prípade nesplnil.

V konaní o zriadenie vecného bremena je potrebné zohľadniť zásadu primeranosti. Aj keď by žalobca mal teoreticky nárok na prístup k svojim stavbám, musí byť tento prístup zabezpečený spôsobom, ktorý čo najmenej zasahuje do práv žalovaného. V tomto prípade je potrebné posúdiť, či navrhované vecné bremeno nezakladá neprimeraný zásah do práv žalovaného v porovnaní s inými možnými alternatívami. Podľa § 15lo ods. 3 Občianskeho zákonníka je vecné bremeno obmedzením vlastníckeho práva, ktoré musí byť pre vlastníka čo najmenej zaťažujúce. Je potrebné uprednostniť riešenia, ktoré sú menej invazívne a zohľadňujú oprávnené záujmy oboch strán sporu. Zriadenie vecného bremena by malo byť výnimočným riešením, keď neexistujú iné efektívne možnosti.

V tomto prípade, keďže žalobca má faktický prístup k pozemku a existujú alternatívne možnosti (napr. prístup cez iný pozemok alebo nájomná zmluva), by zriadenie vecného bremena predstavovalo neprimeraný zásah do práv žalovaného.

Právne vzťahy medzi účastníkmi by mali byť vedené v duchu dobrej viery a vzájomnej spolupráce. Podľa § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka sa výkon práv a povinností musí uskutočňovať v súlade s dobrými mravmi a nesmie byť v rozpore so zásadami poctivého obchodného styku. Žalovaný uvádza, že v minulosti nájomcovia Žalobcu užívali parcelu XXXX/X ako parkovaciu plochu a parcelu XXXX/XX (obe patriace Žalovanému), na ktorom je postavená hala patriaca Žalobcovi. Žalobca tieto parcely prenajímal svojim nájomcom bez právneho titulu, čím dochádzalo k bezdôvodnému obohateniu. Preto následne bola uzavretá medzi Žalobcom a Žalovaným zmluva o prenájme týchto parciel za veľmi výhodných podmienok s podmienkou, že sa uhradia ušlé nájomné. Túto zmluvnú podmienku Žalobca porušil a preto Žalovaný bol nútený zrušiť tento nájomný vzťah. Tak ako v minulosti ako aj súčasnosti parcela XXXX/X (vedená na katastri ako zastavaná plocha a nádvorie) bola využívaná nie ako príjazdová cesta, ale ako parkovacia, resp. odstavná plocha. Parcela XXXX/X je predmetom nájmu medzi Žalovaným a Žalobcovým nájomcom (FB Autoservis s.r.o.), ale slúži aj ostatným Žalobcovým nájomcom ako parkovisko. Tento nájomný vzťah zakladá legitímny právny titul na užívanie tejto parcely, ktorá je predmetom podnikania Žalovaného v súlade s právnym poriadkom SR. Zriadením vecného bremena by bolo znemožnené Žalovanému, ako vlastníkovi tejto parcely, ju komerčne ďalej využívať a tým obmedzovať jeho podnikateľskú činnosť, ktorej časť tvorí prenájom nehnuteľného majetku.

V danom prípade žalovaný doteraz žalobcovi umožňoval prístup k jeho stavbám bez akéhokoľvek obmedzenia, čo preukazuje dobrú vôľu a ochotu spolupracovať. Žalobca však napriek tomu odmieta

riešiť situáciu dohodou, ktorá by bola pre obe strany výhodná, napríklad formou nájomnej zmluvy. Takéto správanie žalobcu môže byť považované za konanie v rozpore s princípom dobrej viery, keďže požaduje zriadenie vecného bremena, ktoré nie je nevyhnutné, a tým úmyselne zasahuje do práv žalovaného. Podľa § 2 Občianskeho zákonníka nikto nesmie zneužívať svoje práva na úkor iných osôb. Zákon tiež chráni účastníkov právnych vzťahov pred neprímeranými požiadavkami druhej strany, ktoré by mohli viesť k zneužívaniu právomocí. V tomto prípade sa žalobca domáha zriadenia vecného bremena, aj keď v súčasnosti má voľný prístup k svojim stavbám a jeho prístup nebol doteraz nijako obmedzený. To, že žalobca vopred predpokladá budúce možné komplikácie, nie je dostatočným dôvodom na zriadenie vecného bremena. Zriadenie vecného bremena by v tomto prípade mohlo byť považované za neprímerané zneužitie práva, keďže žalobca nemá žiadne reálne dôvody na to, aby sa domáhal takého obmedzenia vlastníckeho práva žalovaného.

Nárok na zriadenie vecného bremena musí byť posudzovaný veľmi prísne, a to najmä v prípadoch, kedy sa žalobca domáha neprímeraného zásahu do práv vlastníka bez reálneho opodstatnenia. V danom prípade neexistuje žiadny dôkaz, že by žalovaný niekedy zneužil svoje právo obmedziť prístup žalobcovi. Na základe všetkých uvedených skutočností žalovaný navrhuje, aby súd prihliadol na fakt, že žalobca má iné alternatívy, a jeho požiadavka na zriadenie vecného bremena je neopodstatnená. Súd by mal zvážiť, či žalobcov návrh nezakladá neprímeraný zásah do práv žalovaného a či nepredstavuje prípad zneužitia práva.

7. Žalovaný vo vyjadrení zo dňa 3.10.2025 uviedol, že nesúhlasí so zriadením vecného bremena, pretože niet dôvodov pre takýto postup. Žalobu považuje za špekulatívne konanie žalobcu v rozpore s dobrými mravmi, žalobca navrhuje riešenie pre neho najpohodľnejšie a najvýhodnejšie napriek tomu, že vôbec nie sú splnené podmienky pre zriadenie vecného bremena súdom. Súd môže v zmysle §151o ods. 3 OZ zriadiť vecné bremeno v prospech vlastníka stavby spočívajúce v práve cesty cez priľahlý pozemok len v prípade ak prístup vlastníka k stavbe nemožno zabezpečiť inak. Žalobca si prístup k stavbe vie zabezpečiť viacerými spôsobmi.

Po prvé, žalobca vie zabezpečiť prístup k jeho stavbám cez svoju vlastnú parcelu č. XXXX. Žalobca je podielovým spoluvlastníkom parciel XXXX/XX, XXXX/XX L. XXXX/XX, tvoriacich prístupovú cestu od jeho parcely XXXX až k verejnej komunikácii. Žalobca nepreukázal žiadnu prekážku pre ktorú by toto riešenie nebolo možné. To, že žalobca má menšinový podiel na parcele XXXX/XX nie je prekážkou. Menšinový podiel je pre prístup postačujúci a je to úplne bežná prax. Nie je pravdou, že by žalobca potreboval pre prístup k stavbe súhlas všetkých vlastníkov parcely č. XXXX/XX. Nie je pravdou a ani žiadnym spôsobom preukázaná potreba stavebnej úpravy pozemku XXXX/XX, resp., že by žalobca ako podielový spoluvlastník nemohol takúto úpravu v prípade teoretickej potreby uskutočniť. Žiadnym spôsobom nie je preukázaná ani nemožnosť prístupu žalobcu cez jeho parcelu XXXX k skúšobnej hale „C“. Žalobca uvádza vymyslené prekážky len preto, lebo je pre neho najjednoduchšie, aby ťarchu prístupu k jeho stavbám znášal žalovaný. „Pri zriaďovaní nevyhnutnej cesty treba dbať na to, aby právo vlastníka pozemku bolo obmedzené čo možno najmenej. Preto v prípade, že vlastníka stavby má možnosť zriadiť prístup k stavbe bez obmedzenia vlastníka príľahlého pozemku, napríklad zriadením nového vchodu k príľahlej verejnej komunikácii, nemožno právo vecného bremena cesty zriadiť.“

Žalobca vie zabezpečiť prístup k jeho stavbám aj odkúpením parcely XXXX/X. Žalobca dokonca vedel o tom, že predchádzajúci vlastníka LOGIK s.r.o. predáva parcely v areáli Rampová (okrem iného aj parcelu XXXX/X), ale nemal záujem o kúpu. Týmto spôsobom žalovaný ponúka žalobcovi, aby od neho odkúpil parcelu XXXX/X. Za uvedeným účelom žalovaný kontaktoval aj právneho zástupcu žalobcu, no bezúspešne. V zmysle ustálenej rozhodovacej praxe (pozri R 32/2006): „podmienka, že prístup vlastníka stavby nemožno zabezpečiť inak, nie je splnená, ak vlastníka príľahlého pozemku, ktorý má slúžiť ako cesta, ponúkol vlastníkovi stavby, že mu pozemok alebo jeho časť odpredá, alebo že mu zriadi vecné bremeno zmluvou, a to za obvyklú cenu.“ Je potrebné zdôrazniť, že žalovaný bez problémov (rovnako ako jeho právny predchodca LOGIK s.r.o.) prenajíma parcely uvedené na LV č. XXXX (teda aj parcelu XXXX/X) žalobcovým nájomcom. Žalovaný by bol ochotný uzatvoriť nájomnú zmluvu aj so žalobcom. To žalobca nechce uzatvoriť ani nájomnú zmluvu, ale necháva to na jeho vlastných nájomcov. Uvedené tiež dáva za pravdu neexistencii dôvodov na zriadenie vecného bremena súdom. „Podmienkou na zriadenie vecného bremena spočívajúceho v práve cesty súdom je, že prístup k stavbe nemožno zabezpečiť inak, teda najmä na základe zmluvy. Z uvedeného vyplýva, že právo cesty cez cudzí pozemok je núdzovým riešením, keď nemožno iným spôsobom zabezpečiť prístup vlastníka stavby na verejnú komunikáciu. Podmienka, že prístup vlastníka ku stavbe nemožno zabezpečiť inak, nie je splnená, ak vlastníka príľahlého pozemku, ktorý má slúžiť ako cesta, ponúkol vlastníkovi stavby, že mu pozemok alebo jeho časť predá alebo že mu zriadi vecné bremeno cesty zmluvou, a to za obvyklú cenu. Ak je k

stavbe priamy prístup z verejnej komunikácie, nemožno prostredníctvom práva cesty vynucovať prístup k stavbe aj z inej strany cez príľahlý pozemok patriaci inému vlastníkovi, aj keby tento prístup bol pre vlastníka stavby výhodnejší. Vecné bremeno cesty nemôže súd zriadiť, ak žalobca má prístup k stavbe na základe obligačného práva (napr. na základe nájomnej zmluvy) alebo môže na prístup využiť iné pozemky, ktoré má vo vlastníctve. Skutočnosť, že prístup zriadený cez cudzí pozemok na základe práva zodpovedajúceho vecnému bremenu môže byť pre žalobcu pohodlnejší alebo výhodnejší alebo že by sa nezaobišiel bez stavebných úprav, nemôže mať pre rozhodovanie súdu význam.“ (Rozsudok Krajského súdu v Bratislave sp. zn. 5Co 495/2015)

Žalovaný rozporuje aj znalecký posudok č. X/XXXX od B. D. M.. Náhrada za obmedzenie vlastníckeho práva žalovaného zriadením vecného bremena bola znalcom stanovená nesprávne a vôbec nezodpovedá realite, vôbec nezodpovedá trhovej hodnote pozemkov v tejto lokalite (150€ za meter štvorcový). Žalovaný celkovo rozporuje jednorazovú odplatu za časovo vopred neurčené obmedzenie vlastníckeho práva žalovaného zriadením vecného bremena. Podľa žalovaného spravodlivejšou je v takom prípade náhrada opakovaná vo výške nájomného, ktorá zohľadní skutočnú dobu trvania obmedzenia.

8. Súd uznesením zo dňa 3.9.2025 pripustil zmenu žalovaného, v zmysle ktorej pôvodný žalovaný LOGIK s.r.o., IČO: 46 489 851, Rampová 4, Košice vystúpil z konania a na jeho miesto vstúpil do konania nový žalovaný, ktorým je Tomas Automation s.r.o., IČO: 52 779 092, Rampová 6, Košice.

9. Súd uskutočnil vo veci pojednávanie dňa 18.12.2025, ktorého sa zúčastnili obe sporové strany prostredníctvom svojich právnych zástupcov. Strany sporu v celom rozsahu zotrvali na svojich dovtedajších písomných vyjadreniach a tieto v podstatnom rozsahu zopakovali a akcentovali v nich obsiahnuté právne závery. Právny zástupca žalobcu ďalej uviedol, že nie je pravdou, že by žalobca nebol ochotný od žalovaného odkúpiť tie časti pozemku, na ktorých sa domáha zriadenia vecného bremena, práve naopak žalobca ponúkol žalovanému odkúpenie týchto častí pozemku, a to za trhovú cenu, s tým však žalovaný nesúhlasí a požaduje, aby žalobca od neho odkúpil celú parcelu, ktorú však žalobca nepotrebuje.

10. Po predbežnom právnom posúdení právny zástupca žalobcu uviedol, že žalobca deklaroval aj deklaruje, že má záujem o odkúpenie, ale iba tej časti pozemku, na ktorej sa domáha zriadenia vecného bremena. S tým, ale žalovaný nesúhlasí. Problémom nie tak tá kúpna cena, ale ten rozsah, ktorý by mal byť predmetom kúpnej zmluvy. Zopakoval to, že žalobca má záujem pozemok odkúpiť, ale len v rozsahu, v akom sa domáha zriadenia vecného bremena.

11. Strany sporu po predbežnom právnom posúdení nemali ďalšie návrhy na vykonanie dokazovania.

12. Žalobca v záverečnej reči uviedol, že sú splnené všetky podmienky na zriadenie vecného bremena zo strany súdu, nakoľko nemá možnosť prístupu z verejnej komunikácie ku svojim stavbám, a to ani k administratívnej budove, a ani ku skúšobnej hale C, keďže táto slúži na opravu motorových vozidiel a je potrebné sa k tejto hale dostať aj motorovým vozidlom. Vzhľadom teda na tieto skutočnosti má za to, že sú splnené všetky podmienky na zriadenie vecného bremena zo strany súdu. Pokiaľ ide o možnosť kúpy tohto pozemku, deklaroval to aj na pojednávaní, že žalobca je ochotný pozemok od žalovaného odkúpiť, ale iba v tom rozsahu, v akom sa domáha zriadenia vecného bremena, a to za trhovú cenu. Pokiaľ ide o možnosť uzatvorenia nájomnej zmluvy, takýto spôsob nie je podľa názoru žalobcu dostačujúci, čo potvrdzuje aj judikatúra Najvyššieho súdu Slovenskej republiky, ktorá hovorí o tom, že uzatvorenie nájomnej zmluvy nie je prekážkou pre zriadenie vecného bremena zo strany súdu.

13. Žalovaný v záverečnej reči uviedol, že žalobu je nevyhnutné zamietnuť, nakoľko žalobca neuniesol dôkazné bremeno. Zdôraznil, že žalobca má možnosť prístupu k stavbe, jednak uzatvorením kúpnej zmluvy, jednak uzatvorením nájomnej zmluvy, a taktiež uskutočnením vstupu cez pozemky v jeho podielovom spoluvlastníctve. Pokiaľ ide o to, že vraj by sa nedostal k skúšobnej hale C, s tým žalovaný nesúhlasí, nakoľko parcela XXXX je na prvý pohľad dostatočne široká na to, aby sa prostredníctvom uskutočnených nejakých stavebných úprav bolo možné dostať cez túto parcelu, resp. cez stavbu, ktorá na nej stojí aj ku skúšobnej hale C. Žalobný návrh zo strany žalobcu žalovaný považuje za špekulatívny. Žalobca sa týmto návrhom snaží si privodiť čo najpriaznivejšie, ekonomicky výhodné zabezpečenie prístupu k jeho stavbám, ale takto to nie je postavené. Ak tu sú jednoducho iné možnosti, súd nemôže zriaďovať vecné bremeno na pozemku žalovaného.

14. Po záverečných rečiach strany sporu nemali ďalšie návrhy na vykonanie dokazovania.

15. Súd vykonal dokazovanie oboznámením sa s listinnými dôkazmi, ktoré sú obsahom spisu a zistil nasledovný skutkový stav:

16. Súd z výpisu z listu vlastníctva č. XXXXX konštatuje, že žalobca je výlučným vlastníkom nehnuteľností - stavieb zapísaných v katastri nehnuteľností pre okres: A. B., obec: A., katastrálne územie: C. D., a to:

- administratívnej budovy so súpisným číslom XXXX postavenej na parcele C KN, parc. č. XXXX
- skúšobnej haly C so súpisným číslom XXXX postavenej na parcele C KN, parc. č. XXXX/XX
- spojovacej chodby so súpisným číslom XXXX postavenej na parcele C KN, parc. č. XXXX/XX.

17. Súd z výpisu z listu vlastníctva č. XXXX konštatuje, že žalovaný je výlučným vlastníkom pozemku zapísaného v katastri nehnuteľností pre okres: A. B., obec: A., katastrálne územie: C. D., ako parcela C KN, parc. č. XXXX/X, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 936 m².

18. Súd z výpisu z listu vlastníctva č. XXXXX konštatuje, že žalobca je spoluvlastníkom pozemku zapísaného v katastri nehnuteľností pre okres: A. B., obec: A., katastrálne územie: C. D., ako parcela C KN, parc. č. XXXX/XX, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1208 m², pričom jeho spoluvlastnícky podiel predstavuje 1/156.

19. Súd z výpisu z listu vlastníctva č. XXXXX konštatuje, že žalobca je spoluvlastníkom pozemku zapísaného v katastri nehnuteľností pre okres: A. B., obec: A., katastrálne územie: C. D., ako parcela C KN, parc. č. XXXX/XX, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 68 m², pričom jeho spoluvlastnícky podiel predstavuje 1/156.

20. Súd z výpisu z listu vlastníctva č. XXXXX konštatuje, že žalobca je spoluvlastníkom pozemku zapísaného v katastri nehnuteľností pre okres: A. B., obec: A., katastrálne územie: C. D., ako parcela C KN, parc. č. XXXX/XX, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 254 m², pričom jeho spoluvlastnícky podiel predstavuje 4/8.

21. Súd z výpisu z listu vlastníctva č. XXXXX konštatuje, že žalobca je spoluvlastníkom pozemku zapísaného v katastri nehnuteľností pre okres: A. B., obec: A., katastrálne územie: C. D., ako parcela C KN, parc. č. XXXX/X, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1.863 m², pričom jeho spoluvlastnícky podiel predstavuje 1/10.

22. Súd z geometrického plánu H. XX/XXXX vyhotoveného dňa 11.12.2023 vyhotoviteľom D. C. konštatuje, že z pozemku reg. CKN, parc.č. XXXX/X, zastavané plochy a nádvorie o výmere 936 m², zapísaného na LV č. XXXX, katastrálne územie: C. D., obec: A., okres: A. B.: vznikla časť o výmere 37 m², na ktorej sa žalobca domáha zriadenia vecného bremena in rem z dôvodu zabezpečenia prístupu k hale postavenej na parc. č. XXXX/XX, a vznikla časť o výmere 157 m², na ktorej sa žalobca domáha zriadenia vecného bremena in rem z dôvodu zabezpečenia prístupu k administratívnej budove postavenej na parc. č. XXXX a spojovacej chodbe postavenej na parc. č. XXXX/XX.

23. Súd zo znaleckého posudku B. D. M. č. X/XXXX zo dňa 02.01.2024 konštatuje, že všeobecná hodnota jednorazovej odplaty za zriadenie vecného bremena in rem spočívajúceho v práve prechodu peši a prejazdu motorovými vozidlami cez vyššie špecifikované časti príľahkého pozemku vo vlastníctve žalovaného špecifikované geometrickým plánom vo výmere 37 m² a 157 m², bola stanovená na 6,34 Eur/m². Jednorazová odplata za zriadenie vecného bremena vo výmere 37m² a 157 m² (spolu 194 m²), teda predstavuje 1.230,29 Eur.

24. Z Návrhu na uzavretie Zmluvy o zriadení vecného bremena zo dňa 29.02.2024, ktorý žalobca adresoval žalovanému súd konštatuje, že žalobca navrhol žalovanému uzatvorenie zmluvy o zriadení vecného bremena prechodu peši a prejazdu motorovými vozidlami cez vyššie uvedené časti príľahkého pozemku vo výlučnom vlastníctve žalovaného v rozsahu určenom geometrickým plánom a za jednorazovú odplatu za zriadenie vecného bremena vo výške 1.230,29 Eur vypočítanú podľa znaleckého posudku č. č. X/XXXX zo dňa 02.01.2024.

25. Súd z odpovede žalovaného zo dňa 13.03.2024 konštatuje, že žalovaný so zriadením vecného bremena nesúhlasí.

26. Zistený skutkový stav súd posúdil podľa nasledovného zákonného ustanovenia:

27. Podľa § 151o ods. 3 zákona č. 40/1964 Zb. 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.

28. Situácia predvídaná v § 151o ods. 3 OZ predstavuje konflikt vlastníckeho práva vlastníka stavby s vlastníkom pozemku. Zriadiť vecné bremeno práva cesty podľa § 151o ods. 3 OZ možno za podmienok v tomto ustanovení uvedených. Na zriadenie práva nevyhnutnej cesty musia byť splnené tieto tri podmienky: a) vlastníkom stavby nie je súčasne vlastníkom príslušného pozemku, b) prístup vlastníka k stavbe nemožno zabezpečiť inak, c) neexistujú okolnosti, ktoré zriadenie práva cesty vylučujú.

29. Právo nevyhnutnej cesty možno zriadiť len na návrh vlastníka stavby, ktorý súčasne nie je vlastníkom príslušného pozemku. Príslušný pozemok je pozemok, cez ktorý sa má dostať vlastníkom stavby ku komunikácii prípadne k pozemku, z ktorého má oprávnenie dostať sa ku komunikácii.

30. Právo cesty cez cudzí pozemok v prospech vlastníka stavby môže súd zriadiť v zmysle § 151o ods. 3 OZ aj vtedy, keď je táto stavba obklopená pozemkami vlastníka stavby, avšak za podmienky, že sa vlastníkom stavby cez svoje pozemky nedostane k verejnej komunikácii.

31. V konaní nebolo sporné, že žalobca je podielovým spoluvlastníkom parcel č. XXXX/XX, H. XXXX/XX L. H. XXXX/XX, ktoré sa nachádzajú medzi jeho parcelou č. XXXX a verejnou komunikáciou.

32. Žalobca nepreukázal, že spoluvlastníci pozemku parcelné č. XXXX/XX nedosiahli dohodu o hospodárení so spoločnou vecou o stavebnej úprave pozemku za účelom zabezpečenia prístupu žalobcu k administratívnej budove na parcele č. XXXX. Žalobca nepreukázal, že na základe rozhodnutia majoritného spoluvlastníka došlo k jeho vylúčeniu ako menšinového spoluvlastníka z užívania spoločnej veci a že bol povinný sa rozhodnutiu majoritného spoluvlastníka podriaďovať, prípadne že ho väčšinový spoluvlastník svojím rozhodnutím z užívania spoločnej veci vylúčil úplne. Žalobca teda nepreukázal splnenie podmienky, že sa ako vlastníkom stavby cez pozemok parcelné č. XXXX/XX a cez pozemok parcelné č. XXXX/XX, ktorých je spoluvlastníkom nedostane k verejnej komunikácii.

33. Druhou podmienkou na zriadenie vecného bremena spočívajúceho v práve cesty teda je, že prístup vlastníka k stavbe nemožno zabezpečiť inak. Pri zriaďovaní nevyhnutnej cesty rozhodnutím súdu je potrebné dbať, aby právo vlastníka pozemku bolo obmedzené čo možno najmenej. Ak má vlastníkom stavby možnosť zriadiť prístup k stavbe inak, bez obmedzenia vlastníka príslušného pozemku, nemožno právo vecného bremena cesty zriadiť.

34. Žalobca nepreukázal neexistenciu inej možnosti zabezpečenia prístupu k stavbe. Žalobca nepreukázal nemožnosť technického riešenia stavebnej úpravy na pozemku parcelné č. XXXX za účelom zabezpečenia prístupu k skúšobnej hale C nachádzajúcej sa na pozemku parcelné č. XXXX/XX, a v prípade technickej možnosti zabezpečenia takéhoto prístupu nepreukázal jeho ekonomickú náročnosť za účelom posúdenia či náklady na jeho zriadenie by boli objektívne natoľko vysoké (či by mnohonásobne prevyšovali ujmu spôsobenú vlastníkovi pozemku zriadením práva cesty), že ich vynaloženie by nebolo možné spravodlivo požadovať.

Nevyhnutnú cestu možno požadovať len pre pozemok, ktorý postráda nutné spojenie s verejnou komunikáciou. Vecné bremeno nevyhnutnej cesty nemôže súd zriadiť, ak má žalobca zabezpečený prístup k stavbe na základe obligačného práva alebo ak môže na prístup využiť iné pozemky vo svojom vlastníctve. Skutočnosť, že prístup zriadený cez cudzí pozemok, pozemok žalovaného parcelné č. XXXX/X na základe práva zodpovedajúceho vecnému bremenu by bol pre žalobcu pohodlnejší, resp. výhodnejší, alebo že by sa obišiel bez stavebných úprav, nie je významná.

35. Podmienka, že prístup vlastníka stavby nemožno zabezpečiť inak, v tomto prípade nie je splnená, keďže vlastník príslušného pozemku, ktorý má slúžiť ako cesta, ponúkol vlastníkovi stavby, že mu pozemok odpredá za cenu, ktorá nebola vlastníkom stavby (žalobcom) rozporovaná. Ide totiž o vecné právo, ktoré má povahu absolútneho práva pôsobiaceho proti všetkým, zabezpečujúceho nezrušiteľnosť oprávneného vo výkone jeho práva k veci. Žalobca však prejavil záujem o odkúpenie iba tej časti pozemku, na ktorej sa domáha zriadenia vecného bremena. Žalovaný tvrdí, že zvyšnú časť pozemku nevie hospodársky využiť. Keďže po nikom nemožno spravodlivo žiadať, aby preukázal reálnu neexistenciu určitej právnej skutočnosti, dochádza teda k preneseniu dôkazného bremena o hospodárskej využiteľnosti pozemku žalovaným na žalobcu, ktorý v tomto smere neunesol dôkazné bremeno.

36. Nad rámec uvedeného súd uvádza, že podmienka, že prístup vlastníka k stavbe nemožno zabezpečiť inak naproti tomu je splnená v prípade, ak vlastník stavby ponúkne právo prechodu nájomnou zmluvou. Ide o záväzkové právo, ktoré sa týka relatívneho vzťahu medzi nájomcom a prenajímateľom. Nájomná zmluva je dočasná, vypovedateľná a zrušiteľná.

37. Na základe vyššie uvedeného súd rozhodol tak ako je uvedené vo výroku I. rozsudku.

38. Podľa § 255 ods. 1 CSP súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.

39. Podľa § 262 ods. 1 CSP o nároku na náhradu trov konania rozhodne aj bez návrhu súd v rozhodnutí, ktorým konanie končí.

40. Podľa § 262 ods. 2 CSP o výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie v lehote 60 dní po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

41. O nároku na náhradu trov konania súd rozhodol v zmysle vyššie citovaných zákonných ustanovení tak, že súd úspešnému žalovanému priznal voči žalobcovi nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100% (výrok II.). O výške náhrady trov konania bude rozhodnuté po právoplatnosti tohto rozsudku samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia písomne na Mestskom súde Košice.

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.

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.

Prostriedky procesného útoku alebo prostriedky procesnej obrany, ktoré neboli uplatnené v konaní pred súdom prvej inštancie, možno v odvolaní použiť len vtedy, ak

- a) sa týkajú procesných podmienok,
- b) sa týkajú vylúčenia sudcu alebo nesprávneho obsadenia súdu,
- c) má byť nimi preukázané, že v konaní došlo k vadám, ktoré mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci alebo
- d) ich odvolateľ bez svojej viny nemohol uplatniť v konaní pred súdom prvej inštancie.

Exekúciu možno vykonať na návrh toho, kto je oprávnený požadovať splnenie nároku z exekučného titulu preto, že povinný dobrovoľne nespĺnil to, čo mu exekučný titul ukladá (§ 48 Exekučného poriadku).