

Súd: Okresný súd Žilina  
Spisová značka: 14C/49/2024  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5124212115  
Dátum vydania rozhodnutia: 10. 06. 2025  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Vladimír Kozáčik  
ECLI: ECLI:SK:OSZA:2025:5124212115.1

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Žilina sudcom JUDr. Vladimírom Kozáčikom v spore žalobcov: 1/ A. B. C., nar. XX.XX.XXXX, bytom D. XX/XX, E., 2/ F. G. C., nar. XX.XX.XXXX, bytom D. XX/XX, E. zast. H. I. H., nar. XX.XX.XXXX, bytom F. XXX/XX, E., proti žalovanej: F. C., nar. XX.XX.XXXX, bytom J. XXXX/XX, E. zast.: JUDr. Kristína Mitrová Polková, advokát, so sídlom Na Priekope 174/13, Žilina, IČO: 51 814 544, o určenie vecného bremena vydržaním, takto

### rozhodol:

I. Súd žalobu z a m i e t a .

II. Žalobcovia 1/ a 2/ s ú p o v i n n í spoločne a nerozdielne nahradiť žalovanej trovy konania v plnom rozsahu.

### odôvodnenie:

1. Žalobcovia, Ing. Augustín Kramer a Mgr. Viola Kramerová (ďalej len „žalobcovia“), obidvaja bytom D. XX, XXX XX E., podali dňa 05.11.2024 na Okresný súd Žilina vzájomnú žalobu (vo vzťahu k sp. zn. 25C/29/2017) voči žalovanej F. C. (ďalej len „žalovaná“), bytom K. XXXX/X, J.. Vzájomnou žalobou sa domáhali určenia, že ako vlastníci rodinného domu Pažite 40 na parcele C KN č. XXX/X zapísaného na LV č. XXX k.ú. J. nadobudli právo zodpovedajúce vecnému bremenu spočívajúce v práve prechodu k tomuto rodinnému domu prechodom cez priľahlý pozemok – parcelu C KN č. 786/3 o výmere 164 m2 zapísanej na LV č. XXX v k.ú. J., obec Žilina, zastavaná plocha a nádvorie v rozsahu podľa geometrického plánu č. 43010296-067/2024 zo dňa 25.10.2024 geodeta A. J. L., vydržaním.

2. Vzájomnú žalobu odôvodnili tým, že žalobcovia zakúpili nehnuteľnosti v Žiline-Bytčici, vedené na LV č. XXX v k.ú. J., kúpnu zmluvou zo dňa 23.11.1989. Súčasťou bol rodinný dom s adresou Pažite 40. Pozemok aj dom boli oplotené plotom z pletiva a jediný prístup k nim bol z verejnej komunikácie, z ulice Pažite. Po dobu 26 rokov od kúpy (do 13.12.2016) žalovaná nevzniesla žiadnu námietku ani nespochybňovala užívanie zakúpených oplotených nehnuteľností s adresou Pažite 40, vrátane prístupu do domu z ulice, tak ako im ich odovzdala a ani po ich neskoršej rekonštrukcii. Žalobcovia nehnuteľnosti užívali nerušene a dobromyseľne od kúpy v roku 1989. Až po viac ako 26 rokoch, na mediačnom konaní, žalovaná oznámila, že žalobcovia užívajú jej parcelu C KN 786/3 o výmere 164 m2, ktorá vznikla až v roku 2016, pričom žalovaná tvrdila, že v roku 1989 túto nehnuteľnosť omylom odpredala. Časť tejto parcely (95 m2) sa nachádza vo vnútri oplotenia nehnuteľností, ktoré žalovaná odovzdala, a časť (69 m2) sa nachádza z vonkajšej strany oplotenia, cez ktorú vedú početné verejné inžinierske siete a cez ktorú sa vchádzalo do domu z ulice Pažite.

3. Žalobcovia bezproblémovo vstupovali do rodinného domu Pažite 40 cez parcelu C KN 786/3 od jeho kúpy v roku 1989. Nemali žiadne pochybnosti o bezprávnom konaní, boli dobromyseľní a v dobrej viere užívali nehnuteľnosti tak, ako im ich žalovaná odovzdala pri kúpe. V tom ich uistovala aj skutočnosť, že adresa nehnuteľnosti v kúpnej zmluve bola Pažite 40, pričom prístup z verejnej komunikácie bol taký istý ako u predchádzajúcich vlastníkov a žalovaná nikdy nevzniesla žiadnu výhradu. Dôvodom podania

vzájomnej žaloby je skutočnosť, že žalovaná podala žalobu z 20.04.2017 na zaplatenie bezdôvodného užívania celej parcely C KN 786/3 (aj časti vo vnútri oplotenia, aj časti za oplotením smerom k ulici) za obdobie 2 rokov. Žalovaná si uplatnila nárok na náhradu vo výške 2 480 EUR podľa účelového znaleckého posudku, ktorý nezohľadňoval existenciu verejných inžinierskych sietí. Vlastníctvo parcely u žalovanej vzniklo až 27.06.2016, pričom výzva na úhradu bezdôvodného užívania bola z 20.04.2017 (teda žalovaná žiadala úhradu aj za dobu, keď nebola vlastníkom parcely). Okrem toho, žalovaná vyzvala žalobcov na úhradu ďalších 4 920 EUR za ďalšie, presne nešpecifikované 2 roky, na základe ďalšieho účelového a pochybného znaleckého posudku tej istej znalkyne.

4. Žalobcovia tvrdili, že užívaním prechodu z verejnej komunikácie Pažite do rodinného domu Pažite 40 vzniklo na predmetnej parcele vecné bremeno práva užívania časti príľahlého pozemku pre prístup k domu Pažite 40. Toto vecné bremeno je spojené s vlastníctvom ich nehnuteľnosti (rodinného domu Pažite 40 na parcele C KN 519/1 na LV XXX), ktorú zakúpili v roku 1989 ako manželia do BSM a nikým nerušene fakticky vykonávali toto právo prechodu dobromyseľne od roku 1989. Vecné bremeno spočíva v povinnosti žalovanej strieť prechod oprávnených s rodinnými príslušníkmi a ich návštevníkmi cez parcelu C KN 786/3 v rozsahu podľa geometrického plánu geodeta A. J. L. č. 43010296-067/2024 zo dňa 25.10.2024 (teda práva cesty). K vstupu do rodinného domu Pažite 40 nie je možný iný prístup z ulice Pažite bez využitia prechodu cez túto parcelu. V geometrickom pláne je vyznačený skutočne 26 rokov užívaný priestor.

5. Žalobcovia nadobudli vecné bremeno uplynutím 10-ročnej lehoty od roku 1989 (t.j. v roku 1999). Prechádzajú do domu Pažite 40 nepretržite od roku 1989, sú oprávnenými držiteľmi veci po celú vydržaciú dobu a sú presvedčení, že nekonajú bezprávne. Toto presvedčenie potvrdzuje aj konanie samotnej žalovanej, ktorá im odovzdala oplotený pozemok a v období 1989 až 2016, keď pravidelne obrábala svoje pozemky oproti domu, nevzniesla žiadne námietky. Vecné bremeno je spojené s vlastníctvom ich nehnuteľnosti Pažite 40 a prístup ku vchodu do domu Pažite 40 nie je možné inak zabezpečiť.

6. Žalobcovia, ako vlastníci rodinného domu Pažite 40 na parcele C KN 519/1 zapísaného na LV XXX v k.ú. J., obec Žilina, nadobudli právo zodpovedajúce vecnému bremenu (v práve cesty), spočívajúce v práve prechodu k tomuto rodinnému domu prechod cez príľahlý pozemok - parcelu C KN 786/3 o výmere 164 m<sup>2</sup>, zapísanú v liste vlastníctva č. XXX, v k.ú. J., obec Žilina, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie v rozsahu podľa geometrického plánu č. 43010296-067/2024 zo dňa 25.10.2024 geodeta A. J. L., vydržaním.

7. Žalovaná vo vyjadrení uviedla, že žalobcovia opakovane vyvolávajú súdne spory proti žalovanej v súvislosti s nehnuteľnosťou, ktorá je preukázateľne v jej vlastníctve. Žalobcovia už dňa 25.06.2018 podali žalobu o určenie vlastníckeho práva k parcele KNC č. 786/5 (vytvorenej z parcely KNC č. 786/3) voči žalovanej. Okresný súd Žilina rozsudkom č.k. 42C/50/2018-828 z 11.08.2023 žalobu v celom rozsahu zamietol. Krajský súd v Žiline rozsudkom č.k. 7Co/163/2023-929 z 19.06.2024 potvrdil rozsudok súdu prvej inštancie. Tieto rozhodnutia nadobudli právoplatnosť a vykonateľnosť dňa 29.07.2024. Žalobcovia podali dovolanie, o ktorom k dňu vyjadrenia nebolo rozhodnuté.

8. Žalovaná podala na Okresný súd Žilina sp.zn. 25C/29/2017 žalobu na vydanie bezdôvodného obohatenia z dôvodu, že žalobcovia neoprávnene užívajú jej nehnuteľnosť vedenú na LV č. XXX, parcela KNC č. 786/3 o výmere 164 m<sup>2</sup>, kat. úz. J. bez právneho titulu. Žalovaná zdôraznila, že pre vydržanie práva prechodu je potrebné splniť zákonné podmienky dobromyseľnosti, t.j. žalobcovia musia byť v dobrej viere, že im toto právo patrí a nadobudli ho na základe určitého právneho dôvodu. Žalobcovia podľa nej v žiadnom prípade nemôžu byť dobromyseľní, čo potvrdil aj Okresný súd Žilina v konaní 42C/50/2018, ktorý zamietol žalobu žalobcov o určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnosti vedenej na LV č. 688.

9. Podľa poznatkov žalovanej je prístup k rodinnému domu (stavbe) možné zabezpečiť aj inak, ako cez parcelu, ktorej je vlastníčkou. Žalobcovia sú vlastníkmi aj parciel 519/2 a 519/3 (vedených na LV č. XXX), ktoré sú z oboch strán rodinného domu (stavby). Nič nebráni, aby si žalobcovia zabezpečili prechod k svojej nehnuteľnosti cez pozemky, ktorých sú vlastníkmi, a nie zasahovaním do vlastníckeho práva žalovanej vecným bremenom práva prechodu. Žalovaná písomnými podaniami (dňa 13.03.2017, 04.11.2024, 28.11.2024, 17.10.2024, 28.11.2024) vyzývala žalobcov na uzavretie nájomnej zmluvy, alternatívne kúpno-predajnej zmluvy na pozemok parc. č. KNC 786/3 o výmere 164 m<sup>2</sup>. Žalobcovia podľa jej písomných odpovedí nemali záujem o uzavretie žiadnej z týchto zmlúv a žiadnym spôsobom mimosúdne nenavrhovali žalovanej uzavretie písomnej dohody o zriadení vecného bremena spočívajúceho v práve prechodu, ale podali hneď žalobu na súd.

10. Žalobcovia popreli tvrdenia žalovanej o opakovanom vyvolávaní súdnych sporov ako nepodložené. Tvrdia, že opak je skutočnosťou, keďže všetky sporové konania majú počiatok v konaní žalovanej, ktorá

si po viac ako 26 rokoch od odpredaja nehnuteľnosti začala uplatňovať finančné nároky žalobou z roku 2017 (sp.zn. 25C/29/2017). Konanie 25C/29/2017 (žaloba na vydanie bezdôvodného obohatenia) nijako nesúvisí s týmto konaním o vzájomnej žalobe. Popierajú tvrdenie žalovanej, že Okresný súd v Žiline v konaní 42C/50/2018 rozhodol, že pri kúpe domu s adresou D. XX, J. (stojacom na parcele 519/1) neboli dobromyseľní. Tvrdia, že takéto rozhodnutie Okresný súd nikdy nevydal, ani sa ním nezaoberal. Zdôraznili, že adresa nehnuteľnosti podľa kúpnej zmluvy je D. XX, J., čo je uvedené aj v znaleckom posudku, na základe ktorého bola vypracovaná kúpna zmluva. V znaleckom posudku sa uvádza, že nehnuteľnosť bola oplotená. Táto adresa je aktuálna aj v súčasnosti. Predmet kúpy bol ohraničený oplotením, čo jednoznačne definuje predmet kúpy. Dôkazom, že adresa zakúpenej nehnuteľnosti bola Pažite 40, je aj dedičské rozhodnutie 4D 1637/87-19, podľa ktorého žalovaná po nebohej matke dedila túto nehnuteľnosť. Aby nehnuteľnosť mohla mať túto adresu, musí byť vstup z ulice Pažite.

XX. M. B. D. XX je vchod do oplotenej nehnuteľnosti - rodinného domu. Táto adresa je vedená na všetkých oficiálnych úradných dokumentoch (evidencia stavieb mesta, stavebné povolenie na rekonštrukciu, osobné doklady, evidencia obyvateľov, údaje v bankách, na sociálnej poisťovni, zdravotnej poisťovni, komerčnom poistení domu, domácnosti, poistenie auta, údaje o odbornom mieste SS Distribúcia, SSP, Sevak, Telekom, Komunálne služby mesta Žilina, údaje vo vodičskom preukaze). Oplotenie je viditeľné aj na dobovej fotografii zvnútra nehnuteľnosti smerom k ulici Pažite. Žalovaná po dobu viac ako 26 rokov (od kúpy v roku 1989 do roku 2016) pravidelne obrábala svoje pozemky priamo oproti odpredanej nehnuteľnosti. Po celú túto dobu videla, ako žalobcovia chodia do nehnuteľnosti z ulice Pažite, ako ju rekonštruujú, vrátane rekonštrukcie plota v pôvodnej trase a výške. Počas tejto doby nevzniesla žalobcom jedinú námietku, že chodia do nehnuteľnosti z ulice Pažite, alebo že by užívali nejakú časť jej parcely.

12. Žalobcovia kupovali nehnuteľnosť s presvedčením, že adresa je skutočnou adresou a že prístup z ulice Pažite nebude cez cudzie parcely. Ak by boli žalovanou pri kúpe poctivo informovaní o prístupe cez cudziu parcelu, nepristúpili by ku kúpe nehnuteľnosti. Považujú za absurdné tvrdenie, že majú mať možnosť prístupu k rodinnému domu aj z parcely 519/2 resp. 519/3, ktorých sú vlastníkami. Zdôrazňujú, že aj k týmto parcelám je prístup len z cudzích parcel, preto neexistuje žiadny dôvod akceptovať takýto nový prístup do rodinného domu.

13. Projekt rekonštrukcie, ako aj stavebné a kolaudačné rozhodnutie vychádzalo z adresy Pažite 40 a dispozičné riešenie vstupu do domu bolo z ulice Pažite. Rekonštrukcia pozostávala z prestavby existujúcich objektov so vstupom z ulice Pažite. Časť parcely C KN 786/3 nachádzajúca sa za oplotením slúžila žalobcom len na vstup do rodinného domu Pažite 40 z ulice Pažite a na nič iné. Zdôraznili, že parcela C KN 786/3 vznikla až v roku 2016, teda po viac ako 26 rokoch od kúpy. Dovtedy bola parcela neidentická a jej časť bola za oplotením. Za absurdné považujú aj tvrdenie žalovanej o nereagovaní na návrhy na kúpu, resp. prenájom sporného pozemku. Žalobcovia používali sporný pozemok len na peší prechod do domu v rozsahu 17m<sup>2</sup> a nie je im preto jasné, prečo by mali byť obeťami vydierania zo strany žalovanej a prenajať si od nej resp. kúpiť nevyužiteľný pozemok o rozsahu 164m<sup>2</sup> za neprimeraných finančných požiadaviek, založených na neobjektívnych znaleckých posudkoch. Žalovaná začala uplatňovať nárok na parcelu až v roku 2017 a vyvolala mediačné konanie. V ňom uviedla, že parcelu C KN 786/3 odpredala žalobcom nevedome ešte v roku 1989. Z toho vyplýva, že po dobu nasledujúcich viac ako 26 rokov od kúpy bola v dobrej viere, že túto časť pozemku žalobcom odpredala. Ak teda samotná žalovaná bola v dobrej viere, že túto časť nevlastní (z dôvodu, že ju nevedomky odpredala), a pritom chodila obrábať svoj pozemok priamo oproti nehnuteľnosti Pažite 40 bez výhrad voči prechodu žalobcov, neexistuje žiaden argument, prečo mali mať žalobcovia akékoľvek pochybnosti.

14. Žalobcovia pre podporu svojich skutkových tvrdení poukazovali na znalecký posudok znalca Ing. Hromca, znalecký posudok vypracovaný v roku 1989 pre potreby ocenenia nehnuteľností pre F. C., ktorý obsahuje popis rodinného domu č. 40 na ul. Pažítie, ako aj oplotenie a pozemky 435/9, 435/10, 435/11. Dom bol vybudovaný v roku 1952, garáž v 1978, humno v 1949, dreváreň v 1952, maštal' a sklady v 1958. Ploty boli vybudované v roku 1975 a 1980. Hodnota nehnuteľnosti bola v roku 1989 vyčíslená na 141 360 Kčs.

15. Podľa dedičského rozhodnutia 4D 1637/87-19 Štátneho notárstva v Žiline z 12.01.1988 o dedičstve po N. C., O. K., nar. XX.XX.XXXX, bytom J., D. P. XX, zomrelej 05.10.1987, podľa ktorého F. C., O. C., nar. XX.XX.XXXX, nadobudla polovicu rodinného domu č. 40 a ďalšie parcely, vrátane 435/9, 435/10 a 435/11. Rozhodnutie uvádza adresu nehnuteľnosti ako Bytčica, Pažite č. 40.

16. Žalobcovia aj žalovaná predložili viacero fotografií a to od historických fotografií nehnuteľnosti s oplotením okolo rodinného domu popri chodníku po fotografie z Google StreetView.

17. Žalobcovia nakoniec predložili aj Geometrický plán č. 43010296-067/2004 úradne overený pod G1-2158/2024 vyhotovený A. J. L. dňa 25.10.2024, ktorým zamerail časť KN-C parc. č. 786/3 k.ú. J. ako diel č. 1, ktorým bol realizovaný prechod k stavbe žalobcov.

18. Žalobcovia tiež poukázali na záverečnú správu z Mediačného konania z 29.01.2017, vrátane konštatovaných záverov o predmediačnom konaní zo dňa 13.12.2016 a 10.01.2017, kde F. C. žiadala od B. C. finančnú náhradu za užívanie parcely č. 786/3 o výmere 164 m<sup>2</sup>, ktorú mu nevedome odpredala v roku 1989, alebo uvoľnenie parcely. Strany sa nedohodli na výške finančnej náhrady, pričom pán C. predložil znalecký posudok na odkupnú hodnotu 3 530 EUR a pani C. navrhla 16 400 EUR (100 EUR/m<sup>2</sup>). Obe strany prehlásili, že navrhované riešenia sú pre nich neakceptovateľné a nebudú pokračovať v mimosúdnom riešení sporu.

19. V konaní súd nariadil pojednávanie, pričom strany zotrvali na svojich tvrdeniach.

20. Predmetom konania je žaloba na určenie vecného bremena spočívajúceho v práve cesty prechodom vydržaním. Podľa § 151n ods. 1 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. 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. Práva zodpovedajúce vecnému bremenu možno nadobudnúť tiež výkonom práva (vydržaním), pričom ustanovenia § 134 Občianskeho zákonníka platia obdobne. Na nadobudnutie práva zodpovedajúceho vecným bremenám je potrebný vklad do katastra nehnuteľností.

21. Vydržanie je originálny spôsob nadobudnutia vecných práv, ktorým sa nadobúda vlastnícke právo alebo právo zodpovedajúce vecnému bremenu. Základné podmienky vydržania práva zodpovedajúceho vecnému bremenu sú 1/ Oprávnená držba: Držiteľ musí byť s ohľadom na všetky okolnosti dobromyseľný v tom, že mu právo patrí. Táto dobromyseľnosť musí existovať po celú vydržaciú dobu, 2/ Nepretržitý výkon práva: Práva zodpovedajúce vecnému bremenu musí byť vykonávané po celú vydržaciú dobu bez prerušenia a 3/ Uplynutie vydržacej doby: Pre nehnuteľnosti a práva zodpovedajúce vecným bremenám je vydržacia doba 10 rokov.

22. Vo vzťahu k vydržaniu práva zodpovedajúceho vecnému bremenu NS Slovenskej republiky vo svojej judikatúre opakovane zdôrazňuje kľúčové podmienky pre nadobudnutie práva vydržaním, predovšetkým dobromyseľnosť držiteľa a existenciu domnelého právneho titulu. Súd tiež zdôrazňuje, že vydržať je možné len vecné právo. Samotné užívanie pozemku, nerušený prechod, alebo vybudovanie prístupovej cesty, hoci sú dôležitými skutkovými okolnosťami, samy osebe nepostačujú na preukázanie dobromyseľnosti, a teda na vydržanie vecného bremena.

23. V tomto prípade žalobcovia tvrdia, že boli dobromyseľní od roku 1989, pretože im nehnuteľnosť bola odovzdaná oplotená a prístup viedol z ulice Pažite, nehnuteľnosť bola vždy označovaná touto adresou, pričom žalovaná počas 26 rokov nevzniesla žiadne námietky voči užívaniu či prechodu. Taktiež poukazovali na vyjadrenie žalovanej v mediačnom konaní, že im parcelu v roku 1989 „omylom odpredala“. Z toho vyvodzujú, že ak bola sama žalovaná v dobrej viere, že pozemok odpredala, niet dôvodu, prečo by žalobcovia mali mať pochybnosti o tejto skutočnosti.

24. Judikatúra Najvyššieho súdu SR bola v otázke dobromyseľnosti pomerne prísna, a až do rozhodnutia Najvyššieho súdu SR sp.zn. 1VCdo/1/2024 zo dňa 13.05.2024, ktorý pripúšťal možnosť vydržania vlastníckeho práva aj bez preukázania putatívneho titulu keď konštatoval, že: „Právny titul je len jedným z dôkazov preukazujúcich dobromyseľnosť držiteľa a oprávnenosť držby, preto jeho nedostatok pre účely vydržania sám o sebe nemôže zapríčiniť neoprávnenosť držby. Rozhodujúcim vždy bude, či držiteľ konal poctivo, teda napr. či za držanú vec zaplatil dohodnutú sumu, prípadne poskytol iné dohodnuté plnenie alebo preukázateľne išlo o dar ako bezodplatné plnenie.“

25. Uvedené rozhodnutie ako určité usmernenie súdnej praxe či odklon od fixácie na právny titul, možno čiastočne akceptovať aj pri vydržaní práva. Avšak aj pri aplikácii daného právneho názoru, že samotná skutočnosť, že niekto užíva nehnuteľnosť nerušene po dobu presahujúcu vydržaciú lehotu, nezakladá dobrú vieru o tom, že ide o výkon práva zodpovedajúceho vecnému bremenu. Aj pri absencii právneho dôvodu založenia držby je dôležité, či držiteľ konal poctivo, teda napr. či za držanú vec zaplatil dohodnutú sumu, prípadne poskytol iné dohodnuté plnenie alebo preukázateľne išlo o dar ako bezodplatné plnenie. Bez domnelého titulu spravidla dobromyseľnosť chýba. Žalobcovia síce poukazujú na „omylný odpredaj“ parcely žalovanou v roku 1989, čo by mohlo naznačovať existenciu domnelého titulu, avšak samotný odpredaj pozemkov a nehnuteľnosti nemohol objektívne založiť u žalobcov dobrú vieru, že im patrí právo prechodu cez pozemok.

26. Kľúčovým bodom, ktorý znemožňuje úspech žaloby žalobcov, je logický a právny rozpor v ich vlastných tvrdeniach a preukázaných skutočnostiach. Z rozhodnutí v konaní sp. zn. 45C/50/2018 vyplýva, že žalobcovia sa domáhali určenia vlastníckeho práva k pozemku, cez ktorý má viesť sporné vecné bremeno. Žalobcovia v tomto konaní tvrdili, že pozemok im bol odpredaný žalovanou. Ich žaloba o určenie vlastníckeho práva však bola zamietnutá súdmi oboch inštancií. Tento fakt je pre posúdenie prejednávanej žaloby zásadný a má determinujúci vplyv na záver súdu.

27. Ak sa žalobcovia domáhali vlastníckeho práva k predmetnému pozemku a argumentovali, že im bol odpredaný žalovanou, znamená to, že sa považovali za jeho vlastníkov. Existencia vlastníckeho práva však vylučuje súčasné zriadenie vecného bremena pre vlastníka pozemku. Vecné bremeno je právnym inštitútom, ktorý obmedzuje vlastnícke právo jednej osoby (povinného z vecného bremena) v prospech inej osoby (oprávneného z vecného bremena), alebo v prospech inej nehnuteľnosti (panujúcej nehnuteľnosti). Právo zodpovedajúce vecnému bremenu nemôže existovať k vlastnej nehnuteľnosti (tzv. nemini res sua servit – nikto nemôže mať služobnosť k vlastnej veci). Pokiaľ by žalobcovia boli vlastníkami predmetného pozemku (ako sa domáhali v predošlej žalobe), nebolo by možné zriadiť vecné bremeno prechodu v ich prospech, pretože by si tým obmedzovali svoje vlastné vlastnícke právo. Ak by im pozemok patril, nemohli zaťažiť vlastnú nehnuteľnosť vecným bremenom v ich prospech ako vlastníka veci či vlastnej stavby. To by popieralo podstatu vecného bremena ako práva k cudzej veci.

28. Súd preto dospel k záveru, že tvrdenie žalobcov o ich dobromyseľnosti pri výkone práva zodpovedajúceho vecnému bremenu je v priamom rozpore s ich predchádzajúcim procesným postojom, kedy sa domáhali vlastníctva. Nemôže byť objektívne ospravedliteľná dobrá viera v existenciu výkonu práva zodpovedajúceho vecnému bremenu (práva k cudzej veci), ak je súčasne oprávnená osoba presvedčená o nadobudnutí vlastníctva k tej istej veci. Predchádzajúce konanie žalobcov o určenie vlastníckeho práva jasne preukazuje, že si boli vedomí sporného charakteru vlastníctva pozemku, čo spochybňuje ich dobromyseľnosť vo vzťahu k právu vecného bremena.

29. Súd v tomto prípade poukazuje aj na rozhodnutie Najvyššieho súdu SR z 22. februára 2018, sp. zn. 3 Cdo 147/2016, ktorý konštatoval, že od 1. januára 1992 nemôže dobrú vieru určitého subjektu v to, že vykonáva právo zodpovedajúce vecnému bremenu, zakladať zmluva, na základe ktorej nebol povolený vklad do katastra nehnuteľností.

30. Nadobúdacia zmluva, kúpna zmluva ktorou žalobcovia nadobudli nehnuteľnosti od žalovanej neobsahovala žiadne ustanovenia o práve prechodu či inom vecnom práve inej služobnosti a žalobcovia ani takúto skutočnosť netvrdili.

31. Tieto skutočnosti vylučujú splnenie kľúčovej podmienky vydržania – existenciu dobromyseľnej držby práva zodpovedajúceho vecnému bremenu. Držba vecného bremena totiž predpokladá vedomie, že ide o právo k cudzej veci. Pokiaľ žalobcovia považovali pozemok za svoj a domáhali sa jeho vlastníctva, nemohli súčasne dobromyseľne držať k nemu právo vecného bremena.

32. Súd pre odôvodnenie právneho posúdenia nároku poukazuje aj na iné rozhodnutia, napríklad rozsudok Najvyššieho súdu SR sp. zn. 2 Cdo 271/2007 z 16.12.2008, podľa ktorého vydržanie je osobitný spôsob nadobudnutia vlastníctva. V prípade splnenia zákonom určených podmienok dochádza k nemu priamo zo zákona, nevyžaduje sa k tomu rozhodnutie štátneho orgánu. K tomu, aby bolo možné nadobudnúť vlastnícke právo vydržaním musia byť splnené zároveň tieto zákonné predpoklady : a) nadobúdateľ je oprávneným držiteľom veci po celú vydržaciú dobu, b) nepretržitosť vydržacej doby, ktorou je neprerušovaný stav užívania predmetu vydržania počas zákonom stanovenej doby, c) spôsobilý predmet vydržania. Predpokladom vydržania je skutočnosť, že držiteľ je so zreteľom na všetky okolnosti dobromyseľný, že mu vec alebo právo patrí. Posúdenie toho, či držiteľ je so zreteľom na všetky okolnosti dobromyseľný, že mu vec patrí, nemôže vychádzať len z posúdenia subjektívnych predstáv držiteľa. Dobromyseľnosť držiteľa musí byť posudzovaná aj z objektívneho hľadiska, t. j. či držiteľ pri zachovaní náležitej opatrnosti, ktorú možno s prihliadnutím na okolnosti konkrétneho prípadu na každom subjekte požadovať, mal alebo mohol mať pochybnosti, že užíva veci, ktorých vlastníctvo nenadobudol. Oprávnená držba sa nemusí nevyhnutne opierať o existujúci právny dôvod, stačí ak tu bol i domnelý dôvod ( titulus putativus ), teda, ide o to, aby držiteľ bol so zreteľom na všetky okolnosti dobromyseľný, že mu taký právny titul svedčí.

33. Pri posudzovaní oprávnenosti držby treba vychádzať zo zásady, že jej predpokladom je presvedčenie nadobúdateľa, že nekoná bezprávne, ak si určitú vec prisvojuje. Ide o psychický stav, o jeho vnútorné presvedčenie, ktoré sa prejavuje aj navonok, a z ktorého možno vyvodiť, že sa dôvodne považuje za vlastníka veci. Medzi základné okolnosti, ktoré budú svedčiť o oprávnenosti držby veci patrí aj okolnosť, ako vec nadobudol – či mu svedčí nejaký oprávnený nadobúdaci titul. Subjektívny pocit držiteľa nemôže byť sám osebe podkladom pre vydržanie, ak nie je tento pocit vyvolaný okolnosťami objektívne nasvedčujúcimi oprávnenosti držby práva.

34. Na rozdiel od preukazovania vlastníctva nebude spravidla treba, aby vydržiteľ preukazoval platný právny dôvod nadobudnutia vlastníctva, ktorý môže byť základom pre zápis vlastníckeho práva do príslušného katastra nehnuteľností, ale postačí existencia takéhoto nadobúdacieho titulu ( aj putatívneho ), ktorý jeho vnútorné presvedčenie, že sa stal vlastníkom veci, dostatočne opodstatňuje. Obdobne rozhodol aj v spore sp.zn. sp. zn. 5 Cdo 49/2010, sp. zn. 3 Cdo 12/2010, 4 Cdo 287/2006 a 5 Cdo 234/2009.

35. Podľa uznesenia Najvyššieho súdu Slovenskej republiky zo dňa 27.07.2009, sp. zn. 4 MCdo 13/2008 k naplneniu podmienky dobrej viery podľa súčasnej právnej úpravy (§ 134 v spojení s § 130 ods. 1 Občianskeho zákonníka) nestačí, keď tvrdené „právo“ k nehnuteľnosti bolo dlhodobo vykonávané bez toho, aby vlastník v jeho výkone bránil, prípadne, že bolo vykonávané „od nepamäti“, napríklad aj inými osobami a pod. Presvedčenie nadobúdateľa o tom, že mu právo zodpovedajúce vecnému bremenu prináleží, že nejedná bezprávne, musí byť podložené dôvodom oprávňujúcim k takémuto presvedčeniu, teda okolnosťami svedčiacimi o poctivosti nadobudnutia. Cez cudzí pozemok možno prechádzať na základe rôznych právnych dôvodov. Môže ísť, napríklad o záväzkový vzťah, môže ísť o výprosu (vlastník pozemku prechádzanie iných osôb cez pozemok trpí bez toho, aby im k tomuto prechádzaniu vzniklo nejaké právo), alebo môže ísť o užívanie cudzieho pozemku ako účelovej komunikácie. Skutočnosť, že sa niekto správa spôsobom naplňujúcim možný obsah práva zodpovedajúceho vecnému bremenu (napríklad prechádza cez cudzí pozemok) ešte neznamená, že je držiteľom vecného práva. Dobrá viera oprávneného držiteľa, ktorá je daná so zreteľom na všetky okolnosti veci, sa musí vzťahovať aj k titulu, na základe ktorého mohlo držiteľovi vzniknúť právo zodpovedajúce vecnému bremenu. Držiteľ práva dovolávajúci sa domnelého právneho dôvodu držby by mal uviesť, o ktorý inak spôsobilý titul nadobudnutia práva z vecného bremena by v jeho prípade malo ísť.

36. Rozhodnutím sp. zn. 2 Cdo 271/2007 najvyšší súd konštatoval, že jedným z viacerých predpokladov vydržania práva zodpovedajúceho vecnému bremenu je skutočnosť, že ten, kto určitú nehnuteľnosť užíva (napríklad za účelom prechodu alebo prejazdu), je so zreteľom na všetky okolnosti dobromyseľný, že koná ako oprávnený z vecného bremena. Rozhodujúcimi tu nie sú subjektívne predstavy alebo domnienky konajúceho; jeho dobromyseľnosť musí byť, podobne ako v prípade vydržania vlastníckeho práva, posudzovaná z objektívneho hľadiska, to znamená z hľadiska, či pri zachovaní náležitej opatrnosti, ktorú možno s prihliadnutím na okolnosti konkrétneho prípadu na každom subjekte požadovať, mal alebo mohol mať pochybnosti, že vykonáva právo zodpovedajúce vecnému bremenu. Sama skutočnosť, že nehnuteľnosť užíva nerušene po dobu presahujúcu 10 rokov, nezakladá dobrú vieru o tom, že ide o výkon práva zodpovedajúceho vecnému bremenu.

37. Žalobcovia vo svojich podaniach rozsiahlo argumentovali, že iný prístup do ich rodinného domu Pažite 40 z ulice Pažite nie je možný bez využitia spornej parcely. Žalovaná naopak tvrdila, že prístup je možný aj cez parcely žalobcov (519/2 a 519/3).

38. Súd však konštatuje, že v tomto konaní o určenie vecného bremena vydržaním je otázka existencie iného prístupu k nehnuteľnosti irelevantná. Dôvodom je, že inštitút vydržania práva zodpovedajúceho vecnému bremenu je založený na nadobudnutí práva z dôvodu dlhodobej a dobromyseľnej držby, nie z dôvodu nevyhnutnej potreby prístupu.

39. Potreba prístupu k nehnuteľnosti je relevantná pri iných právnych inštitútoch, konkrétne pri zriadení vecného bremena spočívajúceho v práve cesty rozhodnutím súdu za odplatu podľa § 151o ods. 3 Občianskeho zákonníka. Toto ustanovenie umožňuje súdu na návrh vlastníka stavby zriadiť vecné bremeno v prospech vlastníka stavby spočívajúce v práve cesty cez príľahlý pozemok, ak nie je vlastníkom stavby zároveň vlastníkom príľahlého pozemku a prístup vlastníka k stavbe nemožno zabezpečiť inak. Takéto konanie má však odlišnú právnu povahu a podmienky. Vyžaduje sa v ňom preukázanie nevyhnutnosti prístupu a obvykle sa zriaďuje za primeranú odplatu.

40. V prejednávanej veci sa však žalobcovia výslovne domáhali určenia, že vecné bremeno vydržali, nie jeho zriadenia rozhodnutím súdu. Preto argumentácia týkajúca sa existencie iného prístupu (alebo jeho absencie) nemá v tomto konaní relevantný právny význam.

41. Rovnako súd považoval za irelevantné ďalšie námietky strán ako tvrdenie o opakovanom vyvolávaní sporov, keď žalovaná tvrdila, že žalobcovia opakovane vyvolávajú súdne spory. Žalobcovia to popreli a uviedli, že všetky sporové konania majú počiatok v konaní žalovanej. Hoci táto otázka môže mať význam pre posúdenie procesného správania strán, nie je priamo relevantná pre posúdenie splnenia materiálnych podmienok vydržania vecného bremena.

42. Žalobcovia prikladali veľký význam zápisu z mediačného konania, kde žalovaná uviedla, že im parcelu „omylom odpredala“. Tento údaj je síce dôležitý pre posúdenie dobromyseľnosti, ale ako

bolo uvedené vyššie, dobromyseľnosť je v tomto prípade vylúčená primárne z dôvodu preukázaného vlastného tvrdenia žalobcov o ich domnelom vlastníckom práve k pozemku.

43. Tiež súd považoval za nepodstatné tvrdenia žalobcov, že požiadavky žalovanej na kúpu alebo prenájom pozemku za neprímerané a vydieranie. Táto skutočnosť nemá priamy vplyv na splnenie podmienok vydržania vecného bremena, hoci môže ilustrovať celkový konflikt medzi stranami.

44. Súd pri komplexnom posúdení veci dospel k záveru, že žalobcovia nepreukázali splnenie všetkých zákonných podmienok pre vydržanie práva zodpovedajúceho vecnému bremenu. Hoci z predošlej pasivity žalovanej a okolností kúpy vyplýva, že žalobcovia mohli byť do určitej miery presvedčení o svojom práve užívať prístupovú cestu, táto viera mohla výhradne spočívať v prechode cez vlastnú nehnuteľnosť, ktorá bola oplotená, čím boli určené užívacie hranice. Žalobcovia ani žalovaná nikdy netvrdili, že by im dovolila prechádzať cez jej pozemok.

45. Rozhodujúcim faktorom, ktorý viedol k zamietnutiu žaloby, je rozpor medzi tvrdenou dobromyseľnou držbou práva zodpovedajúceho vecnému bremenu a vlastnou procesnou aktivitou žalobcov v predchádzajúcom konaní, kde sa domáhali určenia vlastníckeho práva k rovnakému pozemku, zároveň aj so skutkovými tvrdeniami žalobcov o odpredaji im žalovanou uceleného ohradeného pozemku. Nemožno súbežne dobromyseľne držať právo k cudzej veci (vecné bremeno) a zároveň sa domáhať vlastníckeho práva k tej istej veci. Tieto dve pozície sú navzájom inkompatibilné a vylučujú sa. Vlastnícke právo je najširšie vecné právo, ktoré konzumuje všetky parciálne práva k veci. Ak žalobcovia verili, že sú vlastníckymi nehnuteľnosťami, vecné bremeno by pre nich nemalo zmysel a nemohlo by existovať. Preto samotné vykonávanie prechodu nerušene viac ako 10 rokov nemôže založiť vieru vo výkon práva vecného bremena a to ani vtedy, ak prechodu cez pozemok nasvedčuje označenie domového bodu (adresného bodu), ktorý slúži ako konkrétne miesto v priestore, ktoré je priradené k určitej adrese a na presnú identifikáciu polohy budov, pozemkov a iných objektov či prístupu k nim.

46. Vzhľadom na uvedené súd žalobu zamietol.

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

48. Podľa § 255 ods. 2 CSP, ak mala strana vo veci úspech len čiastočný, súd náhradu trov konania pomerne rozdelí, prípadne vysloví, že žiadna zo strán nemá na náhradu trov konania právo.

49. Nakoľko žalovaná bola v plnom rozsahu úspešná, súd je priznal voči žalobcom nárok na náhradu trov konania v plnom rozsahu.

50. O samotnej výške tejto náhrady trov konania rozhodne súd podľa ustanovenia § 262 ods. 2 CSP, o výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

## **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresnom súde Žilina.

Podľa ust. § 125 ods. 1 zákona č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok (ďalej len „CSP“), odvolanie možno urobiť písomne, a to v listinnej podobe alebo v elektronickej podobe.

Podľa ust. § 125 ods. 2 CSP, odvolanie urobené v elektronickej podobe bez autorizácie podľa osobitného predpisu treba dodatočne doručiť v listinnej podobe alebo v elektronickej podobe autorizované podľa osobitného predpisu; ak sa dodatočne nedoručí súdu do desiatich dní, na podanie sa neprihliada. Súd na dodatočné doručenie podania nevyzýva.

Podľa ust. § 125 ods. 2 CSP, odvolanie urobené v listinnej podobe treba predložiť v potrebnom počte rovnopisov s prílohami tak, aby sa jeden rovnopis s prílohami mohol založiť do súdneho spisu a aby každý ďalší subjekt dostal jeden rovnopis s prílohami. Ak sa nepredloží potrebný počet rovnopisov a príloh, súd vyhotoví kópie podania na trovy toho, kto podanie urobil.

Podľa ust. § 363 CSP, v odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania (ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje, podpis a spisovej značky konania) 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).

Podľa ust. § 364 CSP, rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Podľa ust. § 365 ods. 1 CSP, odvolanie možno odôvodniť len tým, že

a) neboli splnené procesné podmienky, súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces,

- b) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd,
- c) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
- d) súd prvej inštancie nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
- e) súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,
- f) zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú prípustné ďalšie prostriedky procesnej obrany alebo ďalšie prostriedky procesného útoku, ktoré neboli uplatnené, alebo
- g) rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

Podľa ust. § 365 ods. 2 CSP, 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.

Podľa ust. § 365 ods. 3 CSP, odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Podľa ust. § 366 CSP, 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.

Ak povinný dobrovoľne nespĺní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona (zákon č. 233/1995 Z. z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti v znení neskorších predpisov).