

Súd: Krajský súd Prešov
Spisová značka: 19Co/44/2020
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8118207608
Dátum vydania rozhodnutia: 27. 05. 2021
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Zlata Simková
ECLI: ECLI:SK:KSPO:2021:8118207608.3

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Prešove v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Zlata Simkovej a členov senátu JUDr. Gabriely Világiovej a JUDr. Karola Krochtu v spore žalobcu: X. U., nar. XX.XX.XXXX, bytom B. X, P., právne zastúpený: JUDr. Lenka Csikyová, advokátka, so sídlom Hlavná 137, Prešov, proti žalovanej: P. U. X., nar. XX.XX.XXXX, bytom B. X, P., právne zastúpená: PUCHALLA, SLÁVIK & partners s.r.o., so sídlom Kmeťova 24, Košice, IČO: 36 860 930, o zriadenie vecného bremena, o odvolaní žalovanej proti rozsudku Okresného súdu Prešov č. k. 10C/29/2018-234 zo dňa 27.06.2019 v spojení s opravnými uzneseniami č. k. 10C/29/2018-272 zo dňa 12.09.2019 a č. k. 10C/29/2018-344 zo dňa 17.08.2020 takto

rozhodol:

Potvrdzuje rozsudok v spojení s opravnými uzneseniami č. k. 10C/29/2018-272 zo dňa 12.09.2019 a č. k. 10C/29/2018-344 zo dňa 17.08.2020 v jeho napadnutej časti, t.j. okrem výroku IV.

Žalobcovi priznáva voči žalovanej nárok na náhradu trov odvolacieho konania v plnom rozsahu, o výške ktorých rozhodne súd prvej inštancie samostatným uznesením.

odôvodnenie:

1. Napadnutým rozsudkom súd prvej inštancie prvým výrokom zriadil vecné bremeno v prospech vlastníka nebytového priestoru č. X-X, druh nebytového priestoru - garáž, vo vchode č. X, suterén, nachádzajúceho sa v stavbe - bytovke so súp. č. XXXX postavený na parcele č. N. XXXX/X, zapísanej na LV č. XXXX, k. ú. P., obec P., Okresný úrad P., katastrálny odbor spočívajúce v práve cesty - prechodu peši a prejazdu osobnými motorovými vozidlami cez pozemok parc. č. N. XXXX/XX, druh pozemku: zastavené plochy a nádvoria, o výmere XXX m² zapísané na LV č. XXXXX, k. ú. P., obec P., Okresný úrad P., katastrálny odbor bez časového obmedzenia tak, ako je toto vecné bremeno uvedené a zakreslené v geometrickom pláne č. XXX/XXXX na vyznačenie práva prechodu cez pozemok N. č. XXXX/XX vyhotoveného dňa 12.11.2018 vyhotoviteľom L. X. - T. autorizačne overenom dňa 13.11.2018 C.. U. U. a úradne overenom Okresným úradom P. katastrálnym odborom C.. R. Z. dňa 21.11.2018, ktorý je súčasťou tohto rozsudku. Druhým výrokom súd zriadil vecné bremeno v prospech vlastníka bytu č. X vo vchode č. X na prízemí nachádzajúci sa v stavbe, bytovke zo súp. č. XXXX postavenej na parc. č. N. XXXX/X zapísanej na LV č. XXXX, v k. ú. P., obec P., Okresný úrad P., katastrálny odbor, spočívajúce v práve cesty prechodu peši cez pozemok parc. č. N. XXXX/XX, druh pozemku zastavaná plocha a nádvoria o výmere XX m², ktorý je zapísaný na LV č. XXXXX v k. ú. P., obec P., Okresný úrad P., katastrálny odbor bez časového obmedzenia. Tretím výrokom žalobcovi uložil povinnosť zaplatiť žalovanej jednorazovú náhradu za zriadenie vecného bremena vo výške 3.300 eura (opravným uznesením č. k. 10C/29/2018-272 zo dňa 12.09.2019) v lehote 3 dní od právoplatnosti rozsudku. Štvrtým výrokom zamietol žalobu v prevyšujúcej časti navrhovaného rozsahu vecného bremena. Žalobcovi náhradu trov konania nepriznal.

2. Rozhodol tak o žalobe, ktorou sa žalobca domáhal zriadenia vecného bremena za náhradu vo výške 1.530 eur, a to spočívajúceho v práve cesty - prechodu peši a prejazdu motorovými vozidlami cez pozemok parc. č. N. č. XXXX/X v prospech vlastníka nebytového priestoru č. X-X, druh nebytového priestoru garáž vo vchode č. X a v prospech vlastníka bytu č. X vo vchode č. X, spočívajúceho v práve prechodu peši cez parc. č. N. č. XXXX/X, zapísaného na LV č. XXXXX, k. ú. P., obec P.. Žalobu odôvodnil tým, že je vlastníkom bytu č. X a nebytového priestoru č. X-X suterén, garáž, ako aj spoluvlastníkom podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu v bytovom dome so súp. č. XXXX, postaveného na parc. č. N. XXXX/X, zapísanej na LV č. XXXX, k. ú. P.. Žalovaná ja výlučným vlastníkom príslušného pozemku, a to parc. č. N. XXXX/X - zastavané plochy a nádvorí o výmere XXX m², zapísaného na LV č. XXXXX, k. ú. P., obec P. v celosti. Jediný možný prístup k nehnuteľnostiam v jeho vlastníctve, a to pešo, ako aj motorovými vozidlami je výlučne cez parc. č. N. XXXX/X, patriacu žalovanej. Od času, kedy sa žalovaná stala vlastníkom predmetnej parcely, vznikajú vážne problémy s užívaním nehnuteľnosti zo strany žalobcu. Žalovaná aktívne bráni žalobcovi v prístupe k nehnuteľnostiam žalobcu. Pred vstupnú bránu do garáže žalobcu umiestnila drevené palety a iné veci, ktorými úplne zabránila žalobcovi vo vstupe do predmetnej garáže. Odmietla tieto veci odstrániť. Svoje motorové vozidlá a resp. vozidlá jej blízkych osôb odparkúvava pred garážovou bránou žalobcu napriek tomu, že vedľajšia garáž je v jej vlastníctve a môže parkovať pred ňou. Až v dôsledku nariadenia neodkladného opatrenia žalovaná odstránila veci brániace žalobcovi v prístupe do jeho garáže a mohol prejsť cez parc. N. č. XXXX/X. Žalobca nemá zabezpečený prístup ku garáži, ani k bytu v jeho vlastníctve a iný prístup ako cez parcelu N. č. XXXX/X nie je možný.

3. Žalovaná so zriadením vecného bremena a výškou náhrady nesúhlasila.

4. Súd prvej inštancie po vykonanom dokazovaní a citujúc ust. § 123; § 124; § 151n ods. 1-3; § 151o ods. 1-3 Občianskeho zákonníka zistil, že žalobca je vlastníkom nehnuteľností a to bytu č. X, vo vchode č. X, na prízemí, nachádzajúceho sa v bytovkovom dome, so súp. č. XXXX postavenom na parcele č. N. XXXX/X, zapísaný na LV č. XXXX, k. ú. P., obec: P., Okresný úrad P., katastrálny odbor pod XX vo veľkosti X/X k celku, ako aj spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu v bytovke so súp. č. XXXX postavenej na parcele č. C KN XXXX/X, zapísanej na LV č. XXXX, k. ú. P., obec: P., Okresný úrad P., katastrálny odbor vo veľkosti XXXXX/XXXXX k celku. Rovnako je aj vlastníkom nebytového priestoru č. X-X suterén, druh nebytového priestoru - garáž, vo vchode č. X nachádzajúceho sa v bytovke so súp. č. XXXX postavenej na parcele č. C KN XXXX/X, zapísanej na LV č. XXXX, k. ú. P., obec: P., Okresný úrad P., katastrálny odbor vo veľkosti X/X k celku, ako aj spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu v bytovke so súp. č. XXXX postavenej na parcele č. N. XXXX/X, zapísanej na LV č. XXXX, k. ú. P., obec: P., Okresný úrad P., katastrálny odbor vo veľkosti XXXX/XXXXX k celku.

5. Žalovaná je výlučným vlastníkom príslušného pozemku parc. č. XXXX/X, druh pozemku zastavané plochy a nádvorí o výmere XXX m² (ďalej len „pozemok parc. č. XXXX/X“), pozemku parc. č. XXXX/XX, druh pozemku zastavané plochy a nádvorí o výmere XXX m² (ďalej len „pozemok parc. č. XXXX/XX“), pozemku parc. č. XXXX/XX, druh pozemku zastavané plochy a nádvorí o výmere XX m² (ďalej len „pozemok parc. č. XXXX/XX“) zapísaných na LV č. XXXXX, k. ú. P., obec: P., Okresný úrad P., katastrálny odbor vo veľkosti X/X k celku.

6. Uznesením Okresného súdu Prešov sp. zn. 32C/14/2018 zo dňa 18.04.2018 súd nariadil neodkladné opatrenie spočívajúce v povinnosti žalovanej umožniť žalobcovi prístup peši, ako aj motorovými vozidlami po parc. N. č. XXXX/X, evidovanej na LV č. XXXXX, k. ú. P., obec P., k nebytovému priestoru č. X -X - garáží vo vchode X, bytového domu súp. č. XXXX, postaveného na parcele č. N. XXXX/X, zapísanej na LV č. XXXX, k. ú. P., obec P. až do právoplatného skončenia konania vo veci samej. Zároveň uložil žalobcovi povinnosť podať v lehote 30 dní od právoplatnosti tohto uznesenia žalobu voči žalovanej o zriadenie vecného bremena.

7. Z výsluchu žalobcu súd zistil, že v predmetnom byte žije od roku 1977. Vlastníkom tohto bytu sa stal v roku 1992. Problémy nastali, až keď predmetný pozemok odkúpila žalovaná spolu s bytom, cca v roku 2009. Uviedol, že nie je možné, aby bolo vecné bremeno zriadené len ku garáži, lebo z nej cez 60-tku zárubňu by mal problém prejsť s nákupnými taškami.

8. Žalovaná vo svojom výsluchu uviedla, že je vlastníčkou predmetného bytu aj pozemkov od roku 2005. Do roku 2007 tam nebývala. Nikdy nebránila žalobcovi vojsť alebo vyjsť z garáže. Uviedla, že žalobca sa nepodieľal na nákladoch a pozemky užíva bez obmedzenia. Žalobca sa nepodieľal ani na úprave strechy, ktorá pretekala. Prejavila záujem sa so žalobcom dohodnúť, ale on nemal záujem. Potvrdila, že na určitú chvíľu ponechala umiestnené predmety pred garážou žalobcu, aby mu dala impulz, aby sa ozval. Predložila mu aj nájomnú zmluvu ňou podpísanú.

9. V prejednávanej spore mal súd prvej inštancie vykonaným dokazovaním preukázané, že žalobca je vlastníkom bytu č. X, ako aj nebytového priestoru č. X-X (garáže), zapísaných na liste vlastníctva č. XXXX v katastrálnom území P.. Zároveň bolo preukázané, že žalobca nie je vlastníkom príslušného pozemku a nemá zmluvne zabezpečený prístup k nehnuteľnostiam v jeho vlastníctve. Jediný možný prístup k týmto nehnuteľnostiam je cez parcely N. XXXX/XX a N. XXXX/XX, ktoré sú vo vlastníctve žalovanej. Nebolo sporným, že žalobca odkúpil predmetný byt do osobného vlastníctva v roku 1992. V tom čase nevedel, že nie je aj vlastníkom príslušného pozemku. Upozornil ho na to až predchádzajúci vlastník druhého bytu, t.j. právny predchodca žalovanej, C.. M., ktorému ale nevadilo, aby žalobca príslušný pozemok využíval. So zreteľom na to nemal žalobca dôvod riešiť právnu otázku prístupu k nehnuteľnostiam. V tomto smere súd poukázal na to, že je dôležité zabezpečiť, aby bolo možné stavbu riadne užívať, preto žalobu nie je možné zamietnuť len preto, že nadobúdateľ stavbu kúpil bez zabezpečeného prístupu. Zabezpečiť užívanie stavby je totiž vo všeobecnom záujme, ale aj v záujme vlastníkov susedných nehnuteľností, keďže neutržiavaná stavba by mohla byť zdrojom rôznych imisí a zároveň ohrozovať aj ľudí.

10. Prvoinštančný súd zistil, že keď nadobudla žalovaná vlastnícke právo k nehnuteľnostiam, a to aj k príslušným pozemkom, začal mať žalobca problém s prístupom k jeho nehnuteľnostiam. Vykonaným dokazovaním bolo preukázané, že žalovaná žalobcovi bránila v užívaní garáže v jeho vlastníctve, čo bolo potvrdené aj v konaní Okresného súdu Prešov sp. zn. 32C/14/2018, kde bolo nariadené neodkladné opatrenie a žalovanej uložená povinnosť umožniť žalobcovi prístup peši aj motorovými vozidlami po parc. č. N. XXXX/X, k. ú. P. k nebytovému priestoru č. X-X - suterén, zapísaného na LV č. XXXX. Konštatoval, že podmienky pre zriadenie práva nevyhnutnej cesty sú dané aj v prípade, že vlastník príslušného pozemku prechod a prejazd vlastníka stavby trpí, hoci by vlastníkovi stavby vzniklo nejaké právo. Vlastník stavby je tak v neistote ohľadom trvania možnosti prístupu k stavbe, ktorému môže vlastník pozemku kedykoľvek zabrániť (poukázal na rozsudok NS ČR zo dňa 30.08.2005 sp. zn. 25Cdo/2317/2004). Právo cesty cez cudzí pozemok je núdzovým riešením, keď nemožno iným spôsobom zabezpečiť prístup vlastníka stavby na verejnú komunikáciu. Podmienka, že prístup vlastníka k stavbe nemožno zabezpečiť inak je splnená, ak vlastník príslušného pozemku, ktorý má slúžiť ako cesta, ponúka jeho odpredaj vlastníkovi stavby alebo zriadenie vecného bremena cesty za všeobecnú (trhový) cenu (poukázal na rozsudok NS ČR sp. zn. 22Cdo/1897/2004 a sp. zn. 22Cdo/2854/2010).

11. V konaní nebolo sporným, že žalovaná v minulosti zaslala žalobcovi výzvu na finančné vyrovnanie za užívanie pozemkov, ako aj návrh nájomnej zmluvy. Z predloženej výzvy na finančné vysporiadanie za neoprávnené užívanie nehnuteľnosti zo dňa 05.11.2012 vyplýva, že žalovaná požadovala náhradu za obdobie 7 rokov spätne, a to aj vrátane úrokov z omeškania, celkom v sume 4.917,68 eura, pričom nie je zrejmé, na základe čoho žalovaná dospela k výške náhrady v sume 594,03 eura ročne. Keďže išlo o výzvu s požiadavkou o úhradu v lehote 3 dní od doručenia výzvy, nebolo možné v danom prípade hovoriť o snahe dohodnúť sa. Taktiež pokiaľ ide o nájomnú zmluvu zo dňa 06.08.2014 spolu s dodatkom č. 1, ktorý bol už vopred žalovanou aj podpísaný, možno prisvedčiť názoru žalobcu, že takáto zmluva by bola pre neho neprijateľná, a to najmä s poukazom na požiadavku úhrady nájomného za pozemok nielen pred vstupom do obytného domu a pred garážou, ale aj pod bytom v rozsahu XXX m² z celkovej výmery pozemku pod bytovkou XXX m² (viď LV č. XXXXX) pri súčasnej požiadavke úhrady nájomného za užívanie predmetu nájomnej zmluvy za obdobie troch rokov spätne.

12. Súd prvej inštancie upriamil pozornosť na to, že zaťaženie nehnuteľnosti vecným bremenom nemožno zamieňať so „zaťažením“ na základe obligačného právneho vzťahu, najmä nájomnej zmluvy. Vznik, obsah i zánik užívania veci na základe práva zodpovedajúceho vecnému bremeniu na jednej strane a na základe nájomnej zmluvy na strane druhej sa líši (napr. práva a povinnosti účastníkov a spôsob zániku právneho vzťahu). Vecné bremeno poskytuje oprávnenému podstatne väčšiu istotu, pokiaľ ide o možnosť ukončenia právneho vzťahu. Preto sú dané podmienky na zriadenie práva nevyhnutnej cesty v prípade, že by vlastník stavby mal aj zmluvne zabezpečený prístup, pretože vlastník pozemku môže prípadne takúto zmluvu kedykoľvek aj vypovedať (s poukazom na rozsudok Krajského

súdu v Prešove sp. zn. 14Co/112/2013 zo dňa 29.05.2014). S ohľadom na uvedené preto nemôže podľa názoru súdu obstať argumentácia žalovanej, že nie sú splnené podmienky pre zriadenie vecného bremena súdom.

13. Za situácie, kedy medzi stranami sporu nedošlo k uzavretiu zmluvy týkajúcej sa odpredaja nevyhnutnej cesty vlastníkovi stavby alebo zriadenia vecného bremena cesty za všeobecnú (trhovú) cenu, bol súd prvej inštancie toho názoru, že je splnená podmienka, že prístup vlastníka k stavbe nie je možné zriadiť inak, pretože žalobca by žil v neistote ohľadom prístupu, ktorý by mu žalovaná ako vlastníčka pozemku mohla kedykoľvek znemožniť (a to aj s ohľadom na nepriaznivé vzťahy medzi stranami sporu). Žalobca nemôže podľa súdu vykonávať svoje vlastnícke právo plnohodnotne za situácie, kedy nemá jasne právne usporiadané svoje oprávnenie dostať sa k svojej nehnuteľnosti. Takéto riešenie môže žalobcovi ako vlastníkovi stavby zabezpečiť požadovanú istotu, keďže na nadobudnutie práva zodpovedajúcemu vecnému bremenu je potrebný zápis do katastra nehnuteľností.

14. Vzhľadom na to mal súd prvej inštancie za to, že sú splnené podmienky § 151o ods. 3 OZ pre zriadenie vecného bremena v prospech vlastníka stavby - nebytového priestoru č. X-X (garáž) zapísaného na LV č. XXXX, k. ú. P., ako aj v prospech vlastníka stavby - bytu č. X, zapísaného na LV č. XXXX, k. ú. P., spočívajúce v práve cesty cez príľahlý pozemok tak, ako to vymedzil vo výroku I. a II. rozsudku.

15. Súd prvej inštancie tak považoval za dôvodné zriadiť pre vlastníka nebytového priestoru č. X-X (garáže) zapísaného na LV č. XXXX, k. ú. P., vecné bremeno in rem spočívajúce v práve prechodu peši a prejazdu osobnými motorovými vozidlami cez pozemok parc. č. N. XXXX/XX, avšak nie v rozsahu XX m² ako to požadoval žalobca, ale v rozsahu XX m² podľa geometrického plánu č. XXX/XXXX na vyznačenie práva prechodu cez pozemok N. č. XXXX/XX. Právo cesty totiž nemôže slúžiť na iný účel, než na ktorý je určený zákonom, t.j. na nevyhnutný prístup k stavbe, pričom nevyhnutnú cestu treba trasovať takým spôsobom, aby vlastníka pozemku čo najmenej obťažovala. V predmetnom prípade sa jedná o právo prechodu a prejazdu cez príľahlý pozemok vo vlastníctve žalovanej do garáže žalobcu. Nebolo sporným, že garáž, ktorej je žalobca vlastníkom, má šírku 2,40 m a v takej šírke je vybudovaný aj prístup k nej - na pozemku parc. č. N. XXXX/XX, a to z položených betónových kociek. Z hľadiska požiadavky minimalizácie zásahov do vlastníckeho práva žalovanej by nebolo aj s ohľadom na uvedené skutočnosti opodstatnené zriadiť vecné bremeno v širšom rozsahu, preto súd žalobu v prevyšujúcej časti (týkajúcej sa navrhovaného rozsahu vecného bremena, t.j. nad XX m²) zamietol.

16. Rovnako za opodstatnené považoval súd prvej inštancie zriadenie vecného bremena v prospech vlastníka bytu č. X zapísaného na LV č. XXXX, k. ú. P. spočívajúce v práve cesty cez príľahlý pozemok parc. č. N. XXXX/XX a to v celej jeho šírke, t.j. XX m². Súd v danom prípade zohľadnil účel a povahu nehnuteľnosti, ku ktorej sa vecné bremeno zriaďuje, ako aj skutočnosť, že na pozemku, ktorý pripadá do úvahy pre zriadenie práva nevyhnutnej cesty (prístupu do bytovky, a teda aj do predmetného bytu), je už vybudovaný chodník. Úlohou vecných bremien je usporiadanie vzťahov medzi vlastníkom stavby a vlastníkom príľahlej nehnuteľnosti tak, aby medzi nimi nedochádzalo k ďalším sporom s tým súvisiacim. Zriadením vecného bremena k časti prístupového chodníka by však tento účel naplnený nebol. Nemožno mať pochyb o tom, že nevyhnutná cesta slúži nielen pre potreby vlastníka stavby a príslušníkov jeho domácnosti, ale aj pre príležitostné návštevy. Je viac než pravdepodobné, že žalobca, jemu blízke osoby, návštevy, resp. právni nástupcovia (ďalej len „iné osoby“) budú využívať celý prístupový chodník, nielen jeho časť (rozsah), ako to požaduje žalobca. V prípade, ak by súd zriadil vecné bremeno len k časti prístupového chodníka, žalovaná by nemala k dispozícii žiadne prostriedky na zabezpečenie a kontrolu, či žalobca a iné osoby, využívajú daný pozemok vo vymedzenom rozsahu. Hranica pozemku - chodníka, ku ktorému žalobca žiadal zriadiť vecné bremeno, nie je totiž žiadnym spôsobom vyznačená, resp. oddelená od zvyšnej časti prístupového chodníka. Od žalovanej nie je podľa názoru súdu možné spravodlivo požadovať vynaloženie akýchkoľvek nákladov potrebných na oddelenie časti prístupového chodníka, rovnako tak aj za účelom ochrany svojich vlastníckych práv kontrolovanie, či žalobca a iné osoby užívajú právo z vecného bremena v stanovenom rozsahu alebo nie.

17. Prvoinštančný súd sa nestotožnil s názorom žalovanej, že postačujúce pre účely vstupu do bytu, ako aj nebytového priestoru (garáže) vo vlastníctve žalobcu, bude zriadenie práva nevyhnutnej cesty len cez pozemok parc. č. N. XXXX/XX podľa geometrického plánu č. XXX/XXXX. Napriek skutočnosti, že v danom prípade ide o vstup do garáže, cez ktorú sa dá ďalej dostať aj do obývanej časti vo vlastníctve

žalobcu, súd považoval takýto vstup nielen za nekomfortný, ale predovšetkým aj za ľudsky nedôstojný. Žalobca ako vlastník nehnuteľnosti evidovanej na LV č. XXXX, k. ú. P., má totiž právo na vstup do bytu cez riadnu vstupnú bránu, a teda vchod na to určený. V tomto smere poukázal na to, že žalobca je aj vlastníkom spoločných častí a spoločných zariadení domu, a teda má právo aj tieto užívať, t.j. aj vstupnú bránu do stavby - bytovky. V neposlednom rade nie je možné opomenúť, že nehnuteľnosti, a to garáž ako aj byt, sú samostatné nehnuteľnosti, samostatne prevoditeľné a v budúcnosti môžu mať rôznych vlastníkov, a teda by nebolo potom možné zabezpečiť prístup do bytu cez garáž, ktorá by mohla mať prípadne iného vlastníka. Podľa názoru súdu súdom určeným rozsahom a spôsobom výkonu nebude žalovaná ako povinná z vecného bremena zaťažovaná nad nevyhnutnú mieru (nad mieru, s ktorou povinní z vecného bremena mali a mohli s prihliadnutím na okolnosti konkrétnej veci počítat).

18. Zdôraznil tiež, že ak nedôjde k dohode, je oprávnený subjekt, t.j. vlastník stavby povinný znášať primerané náklady na zachovanie a opravy prístupovej cesty a chodníka. Ak cestu využíva aj vlastník pozemku, znášajú obaja vlastníci tieto náklady spoločne.

19. Ďalej uviedol, že vo vzťahu k výkladu § 151o ods. 3 OZ je základnou interpretačnou pomôckou čl. 11 ods. 4 Listiny základných práv a slobôd, ktorá je ústavným zákonom č. 23/1991 Zb., či čl. 20 ods. 4 Ústavy SR. S prihliadnutím na tieto možno zriadiť vecné bremeno cesty podľa § 151o ods. 3 OZ len za náhradu. Dotknutý vlastník má právo na poskytnutie náhrady priamo už z citovaných ústavných noriem bez toho, aby bolo nevyhnutné toto právo konštituovať ešte predpisom nižšej právnej sily. Táto náhrada musí byť primeraná ujme, ktorú vlastník pozemku v dôsledku zriadenia práva cesty utrpí. Poskytnutie náhrady je hmotnoprávnou podmienkou pre zriadenie práva cesty. Pri stanovení náhrady za zriadenie vecného bremena cesty podľa § 151o ods. 3 OZ nemožno vychádzať z ceny len určenej podľa cenových predpisov. Je potrebné zväžiť všetky okolnosti prípadu, najmä prečo stavba zostala bez prístupu k verejnej komunikácii, rovnako ako všetky negatívne účinky, ktoré so sebou zriadenie nevyhnutnej cesty pre zaťažený pozemok prinesie. Náhrada za zriadenie práva nevyhnutnej cesty zahŕňa aj náhradu za ujmu, ktorú vlastník pozemku utrpí, a to i tým, že v dôsledku tzv. právnej závady - práva cesty svedčiacieho vlastníkovi stavby spravidla klesne i cena zaťaženého pozemku a že jeho vlastník bude výkonom tohto práva obmedzený.

20. Vo vzťahu k výške finančnej náhrady vychádzal súd zo skutočností, ktoré vyplynuli zo znaleckého posudku C.. U. T. č. XXX/XXXX predloženého žalovanou ako pomôcky pre určenie tejto náhrady, ktorá sa v podstate určuje úvahou súdu s tým, že sa nevychádza len striktno z cenových predpisov. V predmetnej veci bolo nutné pri určení primeranej náhrady prihliadnuť predovšetkým na tú skutočnosť, že oba typy vecných bremien (právo prechodu cez chodník do bytového domu a právo prechodu a prejazdu do garáže) majú odlišný charakter, a preto ich bolo potrebné oceniť zvlášť. Uvedené okolnosti majú totiž nesporne vplyv na mieru obmedzenia povinného z vecného bremena. Súd sa v celom rozsahu stotožnil s výsledkami znaleckého dokazovania C.. T., pričom jeho závery napokon prijali obe sporové strany, keďže aj žalobca voči tomuto znaleckému posudku už nemal žiadne námietky a vyjadril súhlas s výškou náhrady v ňou stanovenou. So zreteľom na uvedené súd uložil povinnosť žalobcovi zaplatiť žalovanej v súlade so znaleckým posudkom č. XXX/XXXX náhradu za zriadenie vecného bremena vo výške 3.300 eur v lehote 3 dní od právoplatnosti rozsudku.

21. Nevykonanie dokazovania navrhnutého sporovými stranami, čo sa týka výsluchu navrhnutých svedkov k otázke vzťahov medzi nimi a bránenia prístupu žalobcu do bytu a garáže, súd nevykonal s konštatovaním, že tieto nemajú relevanciu k predmetu sporu, a teda k otázke splnenia podmienok pre zriadenie vecného bremena. Rovnako nepovažoval za dôvodné dokazovanie ohliadkou nehnuteľnosti na mieste samom, ktoré by bolo nadbytočné a nehospodárne vzhľadom na fotografie a katastrálne mapy predložené do spisu. Výšku jednorazovej náhrady určenej znaleckým posudkom C.. T., sporové strany nerozporovali, súhlasili s jej výškou, preto nebolo potrebné uvedeného znalca vypočuť.

22. Výrok o trovách konania odôvodnil ust. § 255 ods. 1, 2; § 257 a § 262 ods. 1 CSP majú za to, že v prejednávanej veci mal žalobca v prevažnej miere úspech vo veci, pretože súd vyhovel jeho žalobnému návrhu a zriadil in rem vecné bremeno spočívajúce v práve nevyhnutnej cesty cez príľahlé pozemky vo vlastníctve žalovanej. Mierny neúspech žalobcu sa prejavil iba čo sa týka navrhovaného rozsahu vecného bremena. Pokiaľ ide o určenie primeranej náhrady, tá závisela od úvahy súdu. Z obsahu spisu je zrejmé, že pri zriadení práva zodpovedajúceho vecnému bremenu vychádzal súd predovšetkým z geometrických plánov a znaleckého posudku predložených zo strany žalovanej, na

ktorých zabezpečenie žalovaná nesporne vynaložila aj vlastné finančné prostriedky. So zreteľom na zásadu spravodlivého usporiadania vzťahov a tieto výnimočné okolnosti predstavujúce dôvody hodné osobitného zreteľa súd v súlade s § 257 CSP vyslovil, že žalobcovi nárok na náhradu trov konania nepriznáva. V súvislosti s aplikáciou ust. § 257 CSP v danej veci poukázal na uznesenie Ústavného súdu SR z 08.12.2011, č. k. II.ÚS/563/2011-14.

23. Okresný súd Prešov opravným uznesením č. k. 10C/29/2018 - 272 zo dňa 12.09.2019 opravil výrok III. napadnutého rozsudku tak, že tento znie: „Žalobca je povinný zaplatiť žalovanej jednorazovú náhradu za zriadenie vecného bremena vo výške 3.300 eur v lehote 3 dní od právoplatnosti rozsudku“. Uvedené uznesenie nadobudlo právoplatnosť 09.10.2019.

24. Uznesením č. k. 10C/29/2018 - 344 zo dňa 17.08.2020 Okresný súd Prešov opravil záhlavie napadnutého rozsudku v časti označenia žalovanej tak, že správne znie: „P. U. X., nar. XX.XX.XXXX, bytom B. X, XXX XX P.“. Toto uznesenie nadobudlo právoplatnosť 10.09.2020.

25. Proti uvedenému rozsudku, a to okrem výroku IV., ktorým súd prvej inštancie v prevyšujúcej časti, týkajúcej sa navrhovaného rozsahu vecného bremena žalobu zamietol, v zákonom stanovenej lehote podala odvolanie žalovaná. Odvolanie odôvodňovala ust. § 365 ods. 1 písm. b), d), e) a h) CSP. Vytýkala súdu prvej inštancie, že sa nezaoberala jej námietkou, že zo strany žalobcu ide o tzv. šikanózný výkon práva, lebo pre posúdenie danej veci je to zásadnou otázkou, nakoľko tak konanie je v rozpore s dobrými mravmi, kedy je dôvod, aby súd vecné bremeno nezriadil. Namietala, že rozsudok je nepreskúmateľný. Súd nesprávne právne posúdil otázku splnenia zákonných podmienok pre zriadenie vecného bremena súdom. Poukázala na znenie § 151o ods. 3 OZ s dôrazom na to, že je na mieste zriadiť vecné bremeno, ak prístup vlastníka k stavbe nemožno zabezpečiť inak. Vecné bremeno je závažným zásahom do vlastníckeho práva k pozemku, a je krajným riešením a nemá nahrádzať iné právne inštitúty. Podľa odvolateľky nie je splnená zákonná podmienka, že prístup vlastníka (žalobcu) stavbu nie je možné zabezpečiť inak. Ak žalobca užíva byt a garáž od roku 1977 a v roku 1992 nadobudol tieto nehnuteľnosti do vlastníctva s vedomím, že nevlasťní ani pozemok pod stavbami, ani príľahlé pozemky, bol teda s tým uzrozumený, že nemá k týmto stavbám prístup. Nie je preto pravdivé tvrdenie žalobcu, ani záver súdu, že v čase nadobudnutia bytu nevedel, že nie je vlastníkom príľahlého pozemku. Neprejavil ani žiaden záujem dohodnúť sa s právnymi predchodcami žalovanej, ani na jednom spôsobe, ktorý by mu zabezpečil prístup k stavbám. Užíval predmetné pozemky bez právneho dôvodu a bezodplatne a dopúšťal sa tak bezdôvodného obohatenia, na čo bol upozornený. Jeho konanie je možné považovať za rozporné so zásadou vigilanti bus iura scripta sunt, teda práva patria len bdelym. Žalovaná sa minimálne od roku 2010 pokúša dohodnúť so žalobcom na vysporiadanie vzájomných práv a povinností, pritom žalobca na jej výzvy nereaguje a nepredložil žiaden svoj návrh. Nepokúsil sa so žalovanou skontaktovať ani pred podaním návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia. Zriadenie vecného bremena je krajným riešením iba v prípade, ak neexistuje iný spôsob riešenia veci. Aj uzavretie nájomnej zmluvy môže predstavovať spôsob zabezpečenia prístupu vlastníka stavby cez príľahlé pozemky k jeho stavbe a vylúčiť tak nárok na zriadenie vecného bremena v prospech vlastníka stavby s poukazom na rozhodnutie Krajského súdu v Banskej Bystrici sp. zn. 15Co/201/2017 zo dňa 30.05.2018. Je nepochybným, že žalobca mal možnosť zabezpečiť si prístup k nehnuteľnostiam inak, ako zriadením vecného bremena súdnou cestou, a to uzatvorením mimosúdnej dohody so žalovanou. Dôvody, prečo k dohode nedošlo spočívajú výlučne na strane žalobcu, ktorý bol nečinný a bez vážnych dôvodov nereagoval na výzvy žalovanej a nepredložil jej žiaden návrh, resp. protinávrh riešenia situácie, ktorý by bol pre neho akceptovateľný a bez vážnych dôvodov odmietal akékoľvek rokovania so žalovanou. Takýmto svojím konaním, resp. nekonaním bez vážnych dôvodov zmaril možnosť zriadenia vecného bremena inak. Mala preto za to, že neboli splnené zákonné podmienky na zriadenie vecného bremena súdom. Vyslovila svoj nesúhlas so záverom súdu prvej inštancie, že ponuky žalovanej na zabezpečenie prístupu uzatvorením nájomnej zmluvy za obvyklé nájomné nepovažoval za snahu dohodnúť sa so žalobcom. Ani ponuka nájomnej zmluvy zo dňa 06.08.2014 dodatkom nebola pre žalobcu prijateľná, lebo zahrňovala aj úhradu za pozemok pod bytom v rozlohe XXX m² z celkovej výmery. V uvedenej časti žalovaná napadnuté rozhodnutie považovala za nepreskúmateľné. Tieto závery súdu prvej inštancie nevyplývajú z akýchkoľvek skutočností súd dospel k takým záverom. Žalobca žalovanej nedal žiaden protinávrh, ani si nenechal vysvetliť žalovanou uplatňované nároky a bez vážnych dôvodov odmietal akékoľvek rokovania so žalovanou na riešenie situácie. Nie je preto možné vyvodiť záver, že žalovaná riešenie iným spôsobom odmietala. Bolo by to možné iba vtedy, ak by žalobca ponúkol žalovanej protinávrh a táto by ho neprijala. Takéto skutočnosti žalobca ani netvrdil a ani z dokazovania takýto záver nevyplýva. Považuje preto

závery súdu prvej inštancie za predčasné. Žalobca bol nečinný až do rozhodnutia Okresného súdu Prešov zo dňa 08.12.2017 sp. zn. 14C/247/2016, preto považuje predmetnú žalobu za šikanóznny výkon práva. Poukázala na odôvodnenie napadnutého rozsudku v bode 45 s tým, že napadnuté rozhodnutie nemá oporu vo vykonanom dokazovaní a nie je možné zistiť, na základe akých skutočností súd dospel k uvedeným záverom. Rozhodnutie v tejto časti je postihnuté inou vadou. Poukázala na to, že základnou podmienkou pre zriadenie vecného bremena súdom podľa § 151o ods. 3 OZ je, že prístup vlastníka k stavbe nie je možné zabezpečiť inak, čo nie je splnená v prípade zriadenia vecného bremena k pozemku parc. č. XXXX/XX, lebo prístup žalobcu k stavbe (bytu) je možné zabezpečiť zriadeným vecného bremena v rozsahu XX m² cez pozemok, parc. č. N. XXXX/XX. Možnosť zabezpečiť si iný prístup je splnená aj vtedy, ak ide o obtiažnejší, resp. prístup menej konformný. Väčšiu váhu aj prednosť má vlastnícke právo žalovanej z pohľadu proporcionality a všeobecnej spravodlivosti. Vyslovila tiež svoj nesúhlas s tvrdením, že daný prístup je nekonformný a ľudsky nedôstojný. Garáž, ktorá je vo vlastníctva žalobcu je s bytom žalobcu prepojená tak, že žalobca má priamo z garáže prístup do obytnej časti s tým, že šírka vchodových dverí má štandardný rozmer 80 cm. Tento prístup si sám žalobca vybudoval a využíva ho aj v súčasnosti. Preto záver, že ide o nekonformný a ľudsky nedôstojný prístup nemá oporu ani vo vykonanom dokazovaní, pritom súd odmietol návrh na ohliadku nehnuteľnosti a skutočný stav nezisťoval. Záver o nekonformnom a ľudsky nedôstojnom prístupe súd nedostatočne odôvodnil a jeho posúdenie je subjektívne. Je však vylúčené posudzovať splnenie podmienok pre zriadenie vecného bremena len na základe subjektívnych pocitov. Súd bližšie neuvádza v čom má spočívať „ľudská nedôstojnosť“ tohto prístupu a či sa jedná o nezvratný stav. Ak však existuje možnosť aj za vynaloženia nevyhnutných výdavkov upraviť prístup zodpovedajúci komfortnému a dôstojnému prístupu, nie sú splnené podmienky pre zriadenie vecného bremena súdom. To, že by prístup k bytu cez pozemok XXXX/XX bol pre žalobcu pohodlnejší, výhodnejší a zaobišiel by sa bez stavebných úprav, nie je v tomto smere významné (poukázala na rozhodnutie NS ČR zo dňa 17.02.2006 sp. zn. 22Cdo/38/2005). Podľa žalovanej žalobca má prístup k bytu cez pozemok parc. č. č. XXXX/XX a má právo vykonať úpravy potrebné k tomu, aby spĺňal požiadavky komfortu a dôstojnosti. Tieto náklady budú podstatne nižšie v porovnaní s újmou, ktorá by zriadením vecného bremena žalovanej vznikla. Vo vzťahu k tvrdenému šikanóznemu výkonu práva a rozpornosti s dobrými mravmi uviedla, že ust. § 151o ods. 3 OZ neukladá povinnosť súdu vždy zriadiť vecné bremeno, keď sa uvádza, že súd môže. Takúto povinnosť nemá najmä vtedy, ak by výkon práv žalobcu bol v rozpore s dobrými mravmi. V prejednávanej veci hlavným alebo aspoň prevažujúcim motívom je úmysel poškodiť, či znevýhodniť povinnú osobu. Takýto úmysel žalobcu poškodiť žalovanú je aj v predmetnom konaní daný. Žalobca nehnuteľnosti užíva od roku 1977 a až do podania žaloby, t.j. viac ako 40 rokov, neprejavil vôľu zabezpečiť si prístup k nehnuteľnostiam zriadením vecného bremena, ani vo vzťahu k právnym predchodcom žalovanej. Poprela tvrdenie, že by žalobcovi bránila v prístupe na nehnuteľnosti od okamihu ich nadobudnutia. Spor nastal v čase, keď si uplatnila pohľadávku na náhradu nákladov účelne a v nevyhnutnej miere vynaložených na opravu spoločných častí domu. V decembri 2016 podala žalovaná voči žalobcovi žalobu o zaplatenie sumy 1.784,01 eur s príslušenstvom, o ktorej Okresný súd Prešov rozhodol rozsudkom z 08.12.2017 a žalobe vyhovel. Aj tu sa žalovaná pokúšala so žalobcom mimosúdne dohodnúť, ale bezúspešne. Práve reakciou na uvedený rozsudok bol návrh žalobcu na nariadenie neodkladného opatrenia a nasledovala žaloba o zriadenie vecného bremena, a to bez akejkoľvek výzvy žalovanej na uzavretie dohody. Žalovaný prístup ku garáži motorovými vozidlami nevyužíva. Užíva služobné motorové vozidlo, ktoré parkuje mimo pozemku, čo mohlo byť preukázané výpoveďami svedkov, a to manžela a syna žalovanej, čo súd nezrealizoval. Opätovne zdôraznila, že prvoinštančný súd sa jej námietkou o šikanóznom výkone práva žalobcu nezaoberal. Riadne odôvodnenie súdneho rozhodnutia patrí medzi základné zásady spravodlivého súdneho procesu, pritom ak ide o argument, ktorý je pre rozhodnutie rozhodujúci, vyžaduje sa špecifická odpoveď práve na tento argument. V tejto súvislosti poukázala na rozhodnutia Európskeho súdu, Najvyššieho súdu a Ústavného súdu SR. Otázkou šikanózného výkonu práva je treba posúdiť ako otázku zásadného významu, lebo konanie v rozpore s dobrými mravmi je jedným z dôvodov, pre ktoré súd nemusí zriadiť vecné bremeno. Ak prvoinštančný súd svoje rozhodnutie riadne neodôvodní, a to aj tým, že sa námietkami nezaobera vôbec, ide o vadu konania, ktorú nemožno akceptovať, lebo predstavuje porušenie ústavného zákazu výkonu ľubovôle súdmi (poukázala na Nález Ústavného súdu SR sp. zn. IV.ÚS 70/2018 zo dňa 20.06.2018). Riadne odôvodnenie súdneho rozhodnutia patrí medzi základné zásady spravodlivého súdneho procesu v zmysle článku 46 a nasledujúcich z. č. 460/1992 Zb. Ústavy SR a článku 6 ods. 1 Dohovoru o ochrane ľudských práv a základných slobôd. Podané odvolanie v danej veci je preto dôvodné. Navrhla, aby odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie zmenil a žalobu zamietol a priznal jej nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %.

26. K odvolaniu žalovanej sa vyjadril žalobca tak, že napadnutý rozsudok považuje za vecne správny. Podľa žalobcu dokazovaním bolo preukázané splnenie všetkých zákonných podmienok pre zriadenie vecného bremena v zmysle § 151o ods. 3 OZ. Poukázal na to, že žalovaná vo vyjadrení zo dňa 18.09.2018 rozporovala len rozsah vecného bremena a výšku náhrady na jeho zriadenie, pričom samotné splnenie podmienok pre zriadenie vecného bremena podľa § 151o ods. 3 OZ považovala za nesporné. Sama predložila geometrický plán č. XX/XXXX, ako aj súkromný znalecký posudok C.. U. T. č. XXX/XXXX na stanovenie všeobecnej hodnoty vecného bremena, ktorého objednávateľom bola samotná žalovaná. O nespornosti splnenia podmienok pre zriadenie vecného bremena svedčí teda skutočnosť, že samotná žalovaná z vlastnej iniciatívy predložila súdu geometrický plán pre určenie rozsahu vecného bremena a tiež znalecký posudok pre určenie výšky náhrady za zriadenie vecného bremena. Toto je podstatným pre posúdenie dôvodnosti splnenia podmienok pre zriadenie vecného bremena. Ak následne zmenila svoju obranu a navrhla žalobu zamietnuť, ide o účelové konanie, majúce základ v osobných podnetoch a nie v objektívnych skutočnostiach. Dokazovaním bolo preukázané, že žalobca nemá inú možnosť zabezpečiť prístup k nehnuteľnostiam v jeho vlastníctve a že žaloba bola podaná dôvodne. Tvrdenie žalovanej, že nadobudol nehnuteľnosti bez zabezpečenia prístupu k nej s poukazom na Kúpnu zmluvu č. XX/XXX-XXXXX/XX-X je irelevantný a nepripustný v zmysle § 366 CSP. Keďže právny predchodcovia žalovanej nebránili žalobcovi užívať priľahlý pozemok, podanie žaloby skôr nebolo dôvodné a nie je dôvodom na jej zamietnutie. Stotožnil sa s názorom súdu prvej inštancie, že výzvy, nájomné zmluvy a pod., adresované žalovanou žalobcovi nie je možné akceptovať ako návrh na uzavretie dohody pre neakceptovateľné podmienky. Neriešili totiž situáciu do budúca a nezabezpečili právnú istotu žalobcovi v možnosti prístupu k jeho nehnuteľnostiam. Námetka žalovanej o nepreskúmateľnosti odôvodnenia rozsudku v bode 45 je preto neopodstatnená. Poukázal tiež na to, že pred podaním žaloby zaslal výzvu žalovanej na uzavretie dohody, ktorá navyše bola predložená samotnou žalovanou súdu. Aj v prebiehajúcim konaní prejavil záujem o uzavretie dohody so žalovanou o zriadenie vecného bremena, ale bezvýsledne. Aj v prípade zmluvného zabezpečenia prístupu je dôvod na zriadenie vecného bremena, nakoľko zmluvu je možné vypovedať. Je nepravdivé preto tvrdenie žalovanej, že nekonaním žalobcu došlo k zmareniu zriadenia vecného bremena inak ako rozhodnutím súdu. Bolo to práve správanie žalovanej, ktoré sa pre žalobcu stalo neznesiteľným a ktorá aktívne vytvárala a stále vytvára prekážky v užívaní predovšetkým garáže, čo bolo dôvodom podania žaloby. Uvedené preukázali aj fotografie predložené do spisu. Preto bol podaný aj návrh na nariadenie neodkladného opatrenia, ktorému súd vyhovel a proti ktorému žalovaná nepodala ani odvolanie. Vo vzťahu k rozsahu zriadenia vecného bremena súdom, toto je v súlade s návrhom žalovanej v zmysle geometrických plánov, ktoré žalovaná predložila. Námetka žalovanej, že nebola splnená podmienka zriadenia vecného bremena vo vzťahu k parc. N. č. XXXX/XX, k. ú. P., t.j. k bytu, považoval žalobca za neopodstatnenú a účelovú v snahe sťažovať žalobcovi užívanie jeho nehnuteľností. S touto námietkou sa súd tiež riadne vysporiadal. Tiež poukázal na to, že byt a garáž sú samostatne prevoditeľné nehnuteľnosti, ktoré môžu mať v budúcnosti úplne iných vlastníkov. Preto aj toto je potrebné považovať za podstatné pre zriadenie vecného bremena tak cez parc. č. N. XXXX/XX (ku garáži), ako aj cez parc. č. N. č. XXXX/XX (k bytu), k. ú. P.. Do spisu bolo predložených množstvo fotografií vykresľujúcich stav na mieste samom, preto ohliadka na mieste samom nebola potrebná. K tvrdeniu žalovanej, že ide z jeho strany o šikanózný výkon práva, absolútne vylúčil. Túto svoju obranu žalovaná neoprela pred súdom prvej inštancie o skutočnosti a takúto námietku vzniesla až v podanom písomnom odvolaní. Svoju argumentáciu pred súdom prvej inštancie založila na iných dôvodoch. Navrhol preto rozsudok ako vecne správny potvrdiť a zároveň si uplatnil trovy odvolacieho konania v celom rozsahu.

27. Žalovaná sa k replike žalobcu k jej odvolaniu vyjadrila podaním zo dňa 04.11.2019, v ktorom zotrvala na svojich námietkach a názoroch vyslovených v odvolaní.

28. Žalobca sa tiež vyjadril podaním zo dňa 19.11.2018 k vyjadreniu žalovanej zo dňa 04.11.2019 tak, že tiež zotrval na názoroch vyslovených už vo vyjadrení k odvolaniu žalovanej.

29. Žalovaná sa k uvedenému podaniu žalobcu vyjadrila podaním zo dňa 20.01.2020, v ktorom zotrvala na svojich názoroch vyslovených v odvolaní a ktorým požiadala, aby jej súd oznámil miesto a čas verejného vyhlásenia rozsudku elektronickými prostriedkami.

30. Podanie žalovanej zo dňa 20.01.2020 bolo žalobcovi doručené dňa 28.01.2020 na vedomie.

31. Krajský súd v Prešove ako súd odvolací (§ 34 CSP) po zistení, že odvolanie bolo podané v zákonom stanovenej lehote (§ 362 ods. 1 CSP), oprávnenou osobou (§ 359 CSP), proti rozhodnutiu, proti ktorému je odvolanie prípustné (§ 355 CSP), preskúmal rozhodnutie v napadnutom rozsahu, ako aj konanie mu predchádzajúce v zmysle zásad vyplývajúcich z ust. § 379 a nasl. CSP, bez nariadenia pojednávania (§ 385 CSP a contrario) s tým, že miesto a čas vyhlásenia rozsudku oznámil na úradnej tabuli aj webovej stránke Krajského súdu v Prešove dňa 18.05.2021, ako aj z dôvodu požiadavky právneho zástupcovi žalovanej dňa 18.05.2021 a dospel k záveru, že odvolania žalovanej nie je dôvodné.

32. 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 (§ 151o z. č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení zmien a doplnkov, ďalej len OZ).

33. Uvedené ust. § 151o ods. 3 OZ rieši možný konflikt výkonov vlastníckych práv možnosťou zriadenia vecného bremena rozhodnutím súdu v podobe práva cesty cez cudzí pozemok. Pod právom cesty cez cudzí pozemok je potrebné rozumieť nielen právo prechodu, ale aj právo prejazdu, ak je to pre riadne využitie nehnuteľnosti potrebné. Zákon súdu dáva takúto možnosť, nie však povinnosť vždy tak urobiť. Povinnosť zriadiť vecné bremeno nemá iba vtedy, ak jeho zriadenie by malo za následok také obmedzenie vlastníckych práv, ktoré by bolo vo výraznom nepomere k výkonu vlastníckych práv vlastníka stavby a ktoré by bolo možné spravidla označiť aj ako výkon práv v rozpore s dobrými mravmi. Pri úvahe, či zriadi alebo nezriadi súd vecné bremeno, musí zobrať na zreteľ aj princíp proporcionality platný pri obmedzení základných práv so zreteľom na v minulosti akceptované právo stavby. Základnými predpokladmi pre zriadenie vecného bremena, podľa citovaného ustanovenia, spočívajúce v potrebe zabezpečiť prístup k stavbe je, že vlastníkom stavby nemá prístup k tejto stavbe a prístup vlastníka k stavbe nemožno zabezpečiť inak. Pritom za príslušný pozemok je treba považovať pozemok, ktorý bezprostredne susedí, ale aj pozemok, ktorý bezprostredne nesusedí s pozemkom stavby, ale je nevyhnutný pre zriadenie práva cesty. Predpokladom pre zriadenie vecného bremena je aj to, že vlastníkom stavby, ktorý nemá prístup k stavbe, si môže tento prístup zabezpečiť inak. Pod touto možnosťou je treba rozumieť možnosť zabezpečiť si prístup cez jemu patriace pozemky. Nie je však možné vylúčiť ani zriadenie vecného bremena, ak by vlastníkom stavby mohol síce zabezpečiť prístup cez jemu patriace pozemky, avšak zriadenie takéhoto prístupu by bolo v zjavnom nepomere s obmedzením vlastníka susediaceho pozemku alebo jemu patriace susediace pozemky nemôže užívať z iného dôvodu, pre ktorý nemôže byť prístup k jeho stavbe realizovaný (viď rozhodnutie NS ČR sp. zn. 22Cdo/2317/2007, 60Co/171/2004 KS v Brne).

34. Odvolací súd má za to, že súd prvej inštancie v prejednávanej spore čo do merita veci na základe vykonaného dokazovania dospel k správnym skutkovým zisteniam a prejednávaný spor aj správne právne posúdil. Z odôvodnenia napadnutého rozsudku jednoznačne vyplýva vzťah medzi skutkovými zisteniami a úvahami súdu pri hodnotení dôkazov na strane jednej a právnymi závermi súdu na strane druhej. Naproti tomu v priebehu odvolacieho konania žalovaná nepredostrela taký relevantný argument, teda taký argument majúci súvis s prejednávanou vecou, ktorý by bol takej povahy, že by mohol priniesť pre odvolateľku priaznivejšie rozhodnutie.

35. Možno teda skonštatovať, že súd prvej inštancie dal vo svojom rozhodnutí zrozumiteľnú a presvedčivú odpoveď na podstatné argumenty strán sporu, pričom tak učinil v snahe garantovať stranám ich právo na spravodlivé súdne konanie. Skutočnosť, že v tomto rozhodnutí neboli naplnené očakávania žalovanej a že súd prvej inštancie nerozhodol v súlade s jej právnym názorom ešte neznamená, že došlo k porušeniu jej základného práva na spravodlivé súdne konanie. Súd prvej inštancie postupoval v súlade so záväznými právnymi predpismi a majúci na pamäti základné právo strán konania na súdnu ochranu, túto stranám sporu poskytol v požadovanej kvalite. Odvolací súd preto v celom rozsahu poukazuje na odôvodnenie napadnutého rozsudku, s ktorým sa stotožňuje v zmysle ust. § 387 ods. 2 CSP.

36. Aj podľa názoru odvolacieho súdu v predmetnom konaní boli splnené všetky zákonom dané požiadavky, pre ktoré bolo správne na návrh žalobcu zriadiť vecné bremeno v jeho prospech, spočívajúce v práve cesty peši cez poz. č. N. XXXX/XX, o výmere XX m² a v práve prechodu peši a prejazdu osobnými motorovými vozidlami cez pozemok parc. č. N. XXXX/XX, o výmere XX m² v zmysle geometrického plánu č. XXX/XXXX, vyhotoveného L. X. - T., overeného dňa 13.11.2018 C.. U. U., Okresným úradom P., katastrálnym odborom C.. R. Z. dňa 21.11.2018.

37. K odvolacím námietkam žalovanej odvolací súd uvádza, že v konaní nebolo preukázané, aby žalobca realizoval predmetnou žalobou šikanózne výkon svojho práva, resp., aby bolo v rozpore s dobrými mravmi predmetné konanie. Z obsahu spisu skôr vyplýva, že žalovaná sa správala nie v súlade s uvedeným a znemožňovala prístup žalobcu do jeho garáže ukladaním vecí, hoci na svojom pozemku bol, o čom svedčí aj nariadené neodkladné opatrenie vo veci Okresného súdu Prešov sp. zn. 32C/14/2018 zo dňa 18.04.2018. To, že žalobca nepristúpil na neprimerané požiadavky žalovanej tak, ako to vyhodnotil aj súd prvej inštancie, nie je možné vyhodnotiť ako šikanózne konanie žalobcu, resp. konanie v rozpore s dobrými mravmi. Vo veci je irelevantným aj to, že žalobca, ktorý predmetné nehnuteľnosti užíval od roku 1977 a od roku 1992 ich aj vlastní, tiež nemôže byť dôvodom na zamietnutie žaloby za situácie, keď právni predchodcovia žalovanej nebránili žalobcovi prechádzať cez ich pozemky.

38. Odvolací súd hodnotí aj ďalšiu odvoláciu námietku ako nedôvodnú, a to námietku, že žalobca má prístup z garáže do spoločných priestorov a až do svojho bytu. Aj podľa názoru odvolacieho súdu je nanajvýš žiaduce, aby každý mal do svojho bytu prístup cez hlavný vstup do bytového domu. Takýto prístup žalobcovi nie je možné obmedziť iba z dôvodu, že žalobca sa súčasne s vlastníctvom bytu nestal aj vlastníkom príslušného pozemku, ktorý by mu zabezpečoval riadny vstup do jeho bytu. Nutnosť mať možnosť vstúpiť do obytného domu vyplýva aj z bezpečnostných dôvodov (napr. nutnosť prípadnej zdravotnej služby sa dostať do bytu žalobcu hlavným vchodom do obytného domu).

39. Odvolací súd ešte k odvolacím dôvodom uvádza, že z obsahu spisu vyplýva, a to najmä z jeho fotodokumentácie a z geometrického plánu, ktorý vytyčuje rozsah súdom zriadeného vecného bremena, že takto zriadené vecné bremeno spočívajúce v práve cesty, t.j. prechodu peši a prejazdu osobnými motorovými vozidlami cez pozemok parc. č. N. XXXX/XX v rozsahu XX m² je betónovými kockami vyznačené koľajisko a prechod peši cez pozemok parc. č. N. XXXX/XX o výmere XX m² je vyasfaltovaná parcelou, slúžiacou na vstup do obytného domu, ktorú využíva jednoznačne aj žalovaná na takýto vstup do domu. Preto ani podľa názoru odvolacieho súdu vlastnícke právo žalovanej nebude obmedzované nad mieru primeranú okolnostiam a nemôže byť jednoznačne považované za neproporcionálne vo vzťahu k právu žalobcu na prechod tak, ako o tom rozhodol súd prvej inštancie. Je treba zdôrazniť, že vecné bremeno bolo zriadené za náhradu 3.300 eur, čo má predstavovať ekvivalent za obmedzovanie vlastníckeho práva žalovanej. K tvrdeniu žalovanej, že neboli podmienky na to, aby o zriadení vecného bremena rozhodoval súd je potrebné uviesť, že ak by bola možná dohoda o ňom, nemusel by súd rozhodovať. Na dohodu, ako dvojstranný právny úkon musí existovať konsenzus zmluvných strán, čo v danej veci nebolo preukázané. Ak jedna zo zmluvných strán predkladá protistrane neprijateľné podmienky pre druhú stranu, k dohode nemôže dôjsť.

40. Vecné bremená obmedzujú vlastníka nehnuteľnosti 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 (§ 151n ods. 1 OZ). Na nadobudnutie práva zodpovedajúceho vecným bremenám je potrebný vklad do katastra nehnuteľností (§ 151o ods. 1 veta tretia Občianskeho zákonníka). Vecné bremená spojené s vlastníctvom nehnuteľností prechádzajú s vlastníctvom veci na nadobúdateľa (§ 151n ods. 2 OZ). V prípade vecných bremien (zriadených „in rem“), ktoré sú spojené s vlastníctvom určitej nehnuteľnosti, má obmedzenie vlastníka právne dôsledky nielen pre toho, kto bol vlastníkom nehnuteľnosti v čase zriadenia vecného bremena, ale tiež pre jej každého ďalšieho vlastníka; ani zmena osoby vlastníka nehnuteľnosti, v prospech ktorej bolo vecné bremeno zriadené, nemení nič na obsahu zriadeného vecného bremena (viď rozsudok NS SR z 30.06.2010, sp. zn. 3Cdo/29/2009).

41. Odvolací súd ešte uvádza, že rozhodnutie súdu podľa § 151o ods. 3 OZ patrí medzi rozhodnutia konštitutívnej povahy, ktoré nedeclaruje už existujúce práva a povinnosti, ale zasahuje do hmotnoprávnej sféry strán sporu tak, že zakladá alebo ruší subjektívne práva a povinnosti. Na takýto zásah je potrebné výslovné ustanovenie zákona, ktoré výnimočne dovoľuje súdu zasiahnuť z podnetu žalobcu do súkromných práv a povinností. V prejednávanom prípade podľa názoru odvolacieho súdu došlo k naplneniu hmotnoprávnej podmienky pre zriadenie vecného bremena práva cesty tak, ako o tom rozhodol súd prvej inštancie. Aj podľa názoru odvolacieho súdu žalobca nemá riadny prístup do svojho bytu zabezpečený inak, ako cez hlavné vchodové dvere. Za riadny prístup nie je možné považovať prístup cez garáž a suterén obytného domu tak, ako to navrhuje žalovaná. Podľa názoru odvolacieho

súdu nebolo by správne ani spravodlivé obmedziť vlastníka bytu, t.j. žalobcu tak, ako to navrhuje žalovaná a umožniť mu prístup do jeho bytu iba cez garáž.

42. Za nedôvodnú odvolací súd považoval aj námietku týkajúcu sa toho, že súd prvej inštancie nevykonal všetky dôkazy navrhnuté žalovanou, a to vypočutie svedkov a ohliadku na mieste samom. To, prečo súd nevykonal tieto navrhnuté dôkazy, riadne odôvodnil vo svojom rozsudku. Aj podľa názoru odvolacieho súdu by išlo o nadbytočné a nehospodárne vykonávanie dôkazov, keďže podstatné a rozhodujúce skutočnosti pre rozhodnutie vo veci boli do spisu predložené a dokazovanie o nich riadne a dostatočne vykonané. Rovnako ani tvrdenie žalovanej, že konanie žalobcu považuje za šikanózne odvolací súd nevyhodnotil pozitívne. Žalobca sa žalobou domáhal práva, ktoré mu umožňuje právny poriadok, a to za účelom prístupu do svojich nehnuteľností. Práve konanie, ktoré bráni riadnemu prístupu k nehnuteľnosti je možné posudzovať ako rozporné s dobrými mravmi.

43. Odvolací súd ešte dodáva, že Ústavný súd Slovenskej republiky v zhode s rozhodovacou praxou Európskeho súdu pre ľudské práva stabilne judikuje, že povinnosť súdu odôvodniť svoje rozhodnutie neznamena automaticky povinnosť poskytnúť podrobnú odpoveď na každý nastolený argument. Preto odôvodnenie rozhodnutia všeobecného súdu, ktoré stručne a jasne objasní skutkový a právny základ rozhodnutia, postačuje na záver o tom, že z tohto aspektu je plne realizované základné právo účastníka na spravodlivý proces (napr. sp. zn. II.ÚS/44/03, III.ÚS/209/04, I.ÚS/117/05, III.ÚS/191/2013). Rozsah povinností odôvodniť súdne rozhodnutie sa môže meniť podľa povahy rozhodnutia a musí byť analyzované s ohľadom na okolnosti každého prípadu (viď uznesenie NS SR sp. zn. 4Cdo/163/2015 zo dňa 17.04.2016).

44. Vzhľadom na uvedené tak odvolací súd dospel k záveru, že v danom prípade súd prvej inštancie v odôvodnení svojho rozhodnutia uviedol rozhodujúci skutkový stav, primeraným spôsobom opísal priebeh konania, stanovisko strán sporu k prejednávanej veci, výsledky vykonaného dokazovania a citoval právne predpisy, ktoré aplikoval na prejednaný prípad a z ktorých vyvodil svoje právne závery, ktoré primerane vysvetlil. Z hľadiska logiky a argumentačnej súdržnosti nebolo možné odôvodneniu napadnutého rozhodnutia súdu prvej inštancie čo do veci samej vytknúť nedostatky. Do práva na spravodlivý súdny proces nepatrí súčasne aj právo strany sporu, aby sa všeobecný súd stotožnil s jeho právnymi názormi, navrhovaním a hodnotením dôkazov (viď rozhodnutie Ústavného súdu SR sp. zn. IV.ÚS/252/04) a rovnako neznamena ani to, aby strana sporu bola pred všeobecným súdom úspešná, teda aby bolo rozhodnuté v súlade s jej požiadavkou a právnymi názormi (viď rozhodnutie ÚS SR sp. zn. I.ÚS/50/04).

45. Preto odvolací súd má za to, že súd prvej inštancie správne rozhodol, keď zriadil vecného bremena tak, ako to vyjadril vo výrokoch I. a II. napadnutého rozsudku. Rovnako správne rozhodol aj o povinnosti žalobcu zaplatiť žalovanej náhradu za zriadenie vecného bremena vo výške 3.300 eur. Výrok o trovách konania odôvodnil aplikujúc ust. § 257 CSP tak, že žalobcovi náhradu trov konania nepriznal, čo je nutné považovať za rozhodnutie v prospech žalovanej.

46. Judikatúra súdov vrátane európskeho súdu nevyžaduje, aby na každý argument strany (účastníka) bola daná odpoveď v odôvodnení rozhodnutia (porov. rozsudok Georgiadis proti Grécku z 29. mája 1997, sťažnosť č. 21522/93, Zbierka rozsudkov a rozhodnutí 1997-III; rozsudok Higginsová a ďalší proti Francúzsku z 19. februára 1998, sťažnosť č. 20124/92, Zbierka rozsudkov a rozhodnutí 1998-I; uznesenie Ústavného súdu Slovenskej republiky z 23. júna 2004 sp. zn. III. ÚS 209/04). Odvolací súd so zreteľom na vyššie uvedené má za to, že rozsudok súdu prvej inštancie zodpovedá kritériám daných v ustanovení § 220 ods. 2 CSP. Z rovnakých dôvodov nepovažoval za potrebné zaoberať sa ostatnými odvolacími námietkami žalobcu, ktoré nemohli spôsobiť zmenu či už právneho posúdenia veci alebo zmenu rozhodnutia v napadnutom rozsahu ako takú.

47. Z vyššie uvedených dôvodov preto odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie, a to okrem výroku IV., ktorým bola žaloba v prevyšujúcej časti zamietnutá a ktorý výrok nebol odvolaním napadnutý, preto v zmysle § 367 ods. 2 CSP nadobudol právoplatnosť, rozsudok súdu prvej inštancie postupom podľa § 387 ods. 1 CSP ako vecne správny potvrdil.

48. O trovách odvolacieho konania bolo rozhodnuté postupom podľa § 396 ods. 1 v spojení s § 255 ods. 1 CSP tak, že v odvolacom konaní plne úspešnému žalobcovi bola priznaná voči v odvolacom konaní

neúspešnej žalovanej nárok na náhradu trov odvolacieho konania v plnom rozsahu s tým, že o ich výške rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia vo veci samej samostatným uznesením, ktoré vydá v zmysle § 262 ods. 2 CSP súdny úradník.

49. Toto rozhodnutie bolo prijaté senátom Krajského súdu v Prešove v pomere hlasov 3:0.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku odvolanie **n i e j e** prípustné.

Poučenie o dovolaní: Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa. (§ 419 Civilného sporového poriadku, v ďalšom texte už len „CSP“)

Dovolanie je prípustné proti každému rozhodnutiu odvolacieho súdu vo veci samej alebo ktorým sa konanie končí, ak

- a) sa rozhodlo vo veci, ktorá nepatrí do právomoci súdov,
- b) ten, kto v konaní vystupoval ako strana, nemal procesnú subjektivitu,
- c) strana nemala spôsobilosť samostatne konať pred súdom v plnom rozsahu a nekonal za ňu zákonný zástupca alebo procesný opatrovník,
- d) v tej istej veci sa už prv právoplatne rozhodlo alebo v tej istej veci sa už prv začalo konanie,
- e) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd, alebo
- f) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces (§ 420 CSP).

Dovolanie je prípustné proti rozhodnutiu odvolacieho súdu, ktorým sa potvrdilo alebo zmenilo rozhodnutie súdu prvej inštancie, ak rozhodnutie odvolacieho súdu záviselo od vyriešenia právnej otázky,

- a) pri ktorej riešení sa odvolací súd odklonil od ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu,
- b) ktorá v rozhodovacej praxi dovolacieho súdu ešte nebola vyriešená alebo
- c) je dovolacím súdom rozhodovaná rozdielne.

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

Dovolanie podľa § 421 ods. 1 nie je prípustné, ak

- a) napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení neprevyšuje desaťnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada,
- b) napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení v sporoch s ochranou slabšej strany neprevyšuje dvojnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada,
- c) je predmetom dovolacieho konania len príslušenstvo pohľadávky a výška príslušenstva v čase začatia dovolacieho konania neprevyšuje sumu podľa písmen a) a b).

Na určenie výšky minimálnej mzdy v prípadoch uvedených v odseku 1 je rozhodujúci deň podania žaloby na súde prvej inštancie. (§ 422 ods. 1 a 2 CSP)

Dovolanie len proti dôvodom rozhodnutia nie je prípustné. (§ 423 CSP)

Dovolanie sa podáva v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plyní znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy.

Dovolanie je podané včas aj vtedy, ak bolo v lehote podané na príslušnom odvolacom alebo dovolacom súde. (§ 427 ods. 1 a 2 CSP)

V dovolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania ustanovených v § 127 Ods. 1 C. s. p. (ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje a podpísania) uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa toto rozhodnutie napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne ((dovolacie dôvody) a čoho sa dovolateľ domáha (dovolací návrh). (§ 428 CSP).

Dovolaateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom.

Povinnosť podľa odseku 1 neplatí, ak je

- a) dovolateľom fyzická osoba, ktorá má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,
- b) dovolateľom právnická osoba a jej zamestnanec alebo člen, ktorý za ňu koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,
- c) dovolateľ v sporoch s ochranou slabšej strany podľa druhej hlavy tretej časti tohto zákona zastúpený osobou založenou alebo zriadenou na ochranu spotrebiteľa, osobou oprávnenou na zastupovanie podľa predpisov o rovnakom zaobchádzaní a o ochrane pred diskrimináciou alebo odborovou organizáciou a ak ich zamestnanec alebo člen, ktorý za ne koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa. (§ 429 CSP)

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže dovolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie dovolania. (§ 430 CSP).