

Súd: Okresný súd Prešov
Spisová značka: 9C/19/2018
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8118204543
Dátum vydania rozhodnutia: 10. 09. 2020
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Rastislav Sikorjak
ECLI: ECLI:SK:OSPO:2020:8118204543.5

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Prešov samosudcom JUDr. Rastislavom Sikorjakom v právnej veci žalobcu: 1) U. U., C.. U., W.. XX.XX.XXXX, C..Č.. XXXXXX/XXX, F. R. XXXX/XXA, XXX XX T. a 2) T.. V. U., C.. V., W.. XX.XX.XXXX, C..Č.. XXXXXX/XXXX, F. R. XXXX/XXA, XXX XX T., obaja právne zastúpený: JUDr. Alojz Naništa, advokát, IČO: 35519193, so sídlom Sládkovičova 8, 080 01 Prešov, proti žalovanému: D.A.H., s.r.o. Prešov, IČO: 31 717 152, so sídlom Budovateľská 35, 080 01 Prešov, právne zastúpený: JUDr. Branislav Kahanec, advokát, IČO: 42084792, so sídlom Vajanského 33, 080 01 Prešov, o zriadenie vecného bremena, takto

rozhodol:

I. Z r i a d ť u j e v prospech vlastníka stavby súp. č. XXXX postavenej na parcele registra Z. Č.. XXXX/X, druh pozemku - zastavaná plocha o výmere XXX m² zapísanej na LV č. XXXXX V..Ú.. T., obec T., okres T. vecné bremeno spočívajúce v práve vstupu, prechodu a prejazdu peši, motorovými a nemotorovými dopravnými prostriedkami cez parcelu

- Z. Č.. XXXX/X zapísanú na LV č. XXXXX k.ú. T. v časti označenej ako „diel X“ o výmere XX m²,
- CKN č. XXXX/X zapísanú na LV č. XXXXX k.ú. T. v časti označenej ako „diel X“ o výmere XXX m²,
- CKN č. XXXX/X zapísanú na LV č. XXXXX k.ú. T. v časti označenej ako „diel X“ o výmere X m²,

tak ako je to vyznačené na geometrickom pláne č. XXX/XXXX vyhotovenom dňa 25.10.2018 Ing. Ľudovítom Bakoňom a úradne overenom dňa 06.12.2018 pod číslom XX-XXXX/XX Okresným úradom Prešov katastrálnym odborom, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou tohto rozsudku.

II. Žalobcovia 1. a 2. s ú p o v i n n í spoločne a nerozdielne zaplatiť žalovanému náhradu za zriadenie vecného bremena v sume 6 578,85 €, a to do 3 dní odo dňa právoplatnosti tohto rozsudku.

III. Žalobcovi ani žalovanému nárok na náhradu trov konania n e p r i z n á v a.

o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobou došlou súdu dňa 25.04.2018 sa žalobcovia domáhali zriadenia práva vecného bremena prechodu vo vzťahu k pozemkom žalovaných. V žalobe uviedli nasledujúce:

Žalobcovia sú bezpodielovými spoluvlastníkmi stavby súpisné číslo XXXX postavenej na parcele registra „C“ evidovanej na katastrálnej mape pod číslom parcely XXXX/X - zastavané plochy a nádvoria o výmere XXX m² zapísanej na LV č. XXXXX. k. ú. T.. Žalobcovia sú zároveň bezpodielovými spoluvlastníkmi parciel registra „C“ evidovaných na katastrálnej mape pod parc. č. XXXX - záhrady o výmere XXX m². č. XXXX/X - zastavané plochy a nádvoria o výmere XXX m² č. XXXX/X - zastavané plochy a nádvoria o výmere XX m² a na nej stojacej stavby bez súpisného čísla všetko zapísané na LV č. XXXXX. k. ú. Prešov.

Žalovaný v I. rade je vlastníkom parcely registra „E“ evidovanej na mape určeného operátu pod parcelným číslom XXXX/X - ostatné plochy o výmere XXX m2 zapísanej na LV č. XXXX. V. Ú. T.

Žalovaný v 2. rade je vlastníkom parciel registra „C“ evidovaných na katastrálnej mape pod parcelným číslom XXXX/X - zastavané plochy a nádvoría o výmere XXXX m2, XXXX/X - zastavané plochy a nádvoría o výmere XXXX m2, č. XXXX/X - zastavané plochy a nádvoría o výmere 2282 m2 všetky zapísané na LV č. XXXXX. V. Ú. T.

Žalobcovia prechádzajú z mestskej komunikácie na ul. Budovateľská v Prešove na svoje nehnuteľnosti zapísané na LV č. XXXXX, k. ú. Prešov, tj. aj k stavbe súp. č. XXXX po parcelách žalovaných. Iný prístup k svojej stavbe žalobcovia nemajú. Žalobcovia nemajú právne zabezpečený prístup k stavbe č. súp. XXXX postavenej na parcele C -KN č. XXXX/X ak parcelám, ktoré sú zapísané na LV č. XXXXX. k. ú. T. Žalobcovia si nechali vyhotoviť znalecký posudok. Znalec Ing. Jozef Bujňák v znaleckom posudku zo dňa 16.03.2018 č. X/XXXX konštatoval, že prístupová cesta s asfaltovým povrchom a obrubníkmi k stavbe súp. č. XXXX vedie z mestskej komunikácie, ktorá sa nachádza na parcelách C-KN č. XXXX/XX a C-KN č. XXXX/XX po časti parciel žalovaných.

Podľa záverov znalca prístupová cesta o celkovej výmere XXX m2 je vytvorená z časti parciel:

- registra E - KN č. XXXX/X zapísanej na LV č. XXXX, k. ú. T. a to po častiach označených ako diel „a“ o výmere XXX m2, „b“ o výmere XX m2, „c“ o výmere XX m2 vo vlastníctve žalovaného v I. rade

- registra C - KN XXXX/X zapísanej na LV č. XXXXX diel „H.“ o U. XX m2,

- registra C - KN XXXX/X zapísanej na LV č. XXXXX diel „X.“ o výmere XXX m2,

- registra C - KN XXXX/X zapísanej na LV č. XXXXX diel „S.“ o výmere X m2, všetko vo vlastníctve žalovaného v 2. rade.

Žalobcovia v čase, keď kupovali od žalovaného v 1. rade parcelu XXXX - záhrady o výmere XXX m2 teraz zapísanú na LV č. XXXXX V. Ú. T. a ktorá susedí so stavbou č. súp. XXXX boli zo strany žalovaného v I. rade ubezpečení, že zmluvne im zriadi vecné bremeno spočívajúce v práve cesty po parcele E-KN č. XXXX/X k parcele, ktorú od žalovaného v 1. rade kúpili. Žalobcovia vychádzali z toho, že prístupová cesta k stavbe č. súp. XXXX vedie po parcele E - KN č. XXXX/X zapísanej na LV č. XXXX, k. ú. T. je vo výlučnom vlastníctve žalovaného v 1. rade. Žalobca v 1. rade viackrát písomne žiadal žalovaného v 1. rade o právne usporiadanie prístupu k nehnuteľnostiam zapísaným na LV č. XXXXX, V. Ú. T.

Až zo znaleckého posudku Ing. Jozefa Bujňáka sa vierohodne žalobcovia dozvedeli, že prístupová asfaltová cesta vedie nielen po časti parcelách žalovaného v 1. rade, ale aj po časti parciel žalovaného v 2. rade.

Žalobcovia ako vlastníci stavby súp. č. XXXX nemajú priamy prístup k svojej nehnuteľnosti. Nie sú vlastníci príľahlého pozemku. Príľahlým pozemkom nie je len pozemok bezprostredne príľahlý k pozemku vlastníka stavby, ale aj všetky pozemky, ktoré sú k zriadeniu cesty potrebné, teda aj pozemky vzdialenejšie.

2. Pôvodne žalovaný 1. sa k žalobe vyjadril podaním zo dňa 13.06.2018 (č.l. 30), v ktorom uviedol: V zmysle zákona č. 258/1993 Z.z. o Železničiach Slovenskej republiky v platnom znení sme správcom pozemku parc. E-KN č. XXXX/X - ostatné plochy o výmere XXX m2, nachádzajúceho sa v k.ú. T., zapísaného na N. č. XXXX, ktorý je vo vlastníctve SR (ďalej len ako -dotknutý pozemok“). Žalobcovia sú vlastníkmi susediacich nehnuteľností zapísaných na LV č. XXXXX (stavba súp. č. XXXX a pozemky parc. C-KN č. XXXX, XXXX/X, XXXX/X a XXXX/X), ku ktorým prístupujú po asfaltovej ceste ležiacej v troch miestach na pozemku v našej správe.

Žalovaný v 2. rade pri prístupe k svojim nehnuteľnostiam taktiež prechádza cez pozemok v našej správe v dvoch miestach.

Žalovaný v 1. rade nikdy nebránil a ani nijako nebráni žalobcom ako aj žalovanému v 2. rade v prístupe k ich nehnuteľnostiam a rovnako má záujem o právne usporiadanie vzťahov k dotknutému pozemku v našej správe.

Žalovaný v 1. rade eviduje od žalobcu v 1. rade ako aj od žalovaného v 2. rade žiadosti o odkúpenie predmetného pozemku parc. E-KN č. XXXX/X v celosti a v tejto veci doteraz aj koná, avšak vzhľadom na to, že dotknutý pozemok je vo vlastníctve SR a žalovaný v 1. rade je len jeho správcom, vyžaduje sa v zmysle ust. § 45 a §45a zákona č. 92/1991 Zb. o podmienkach prevodu majetku štátu na iné osoby v znení neskorších predpisov na predaj dotknutého pozemku súhlas Ministerstva dopravy a výstavby SR a taktiež je potrebné skúmať či odpredávaný majetok je ďalej pre žalovaného v 1. rade nepotrebný a prebytočný, a to aj výhľadovo. Z týchto dôvodov je proces predaja majetku v správe žalovaného v 1. rade časovo i administratívne náročným procesom o čom boli žalobcovia ako aj žalovaný v 2. rade upovedomení.

Zmenu postoja žalobcov tj. ich odstúpenie od kúpy predmetného pozemku v celosti a ich požiadavku o zriadenie vecného bremena spočívajúceho v práve prechodu a prejazdu cez časti dotknutého pozemku v správe žalovaného v 1. rade akceptujeme. Naďalej máme záujem o právne riešenie vzťahov k dotknutému pozemku, a preto sme aj vstúpili do rokovania so žalobcami o uzatvorení zmluvy o zriadení vecného bremena ktoré práve prebiehajú.

Vzhľadom na to, že žalovaný v 1. rade dňa 1.6.2018 zároveň vykonal vlastné zameranie predmetnej asfaltovej cesty na dotknutom pozemku. z ktorého vyplynul rozdiel vo výmere žalobcami požadovaného vecného bremena v rozsahu 1 m² medzi meraním žalovaného v 1. rade a meraním predloženým žalobcami zo znaleckého posudku č. 8/2018 vyhotovenom Ing. J. Bujňákom, ktorý však neobsahuje úradne overený geometrický plán spôsobilý zápisu požadovaného vecného bremena do katastra nehnuteľností vkladom, žalobca v 1. rade súhlasil, že nechá vypracovať a doručí žalovanému v 1. rade úradne overený geometrický plán s vyznačením rozsahu vecného bremena spočívajúceho v práve prechodu a prejazdu. Tento geometrický plán bude technickým podkladom a prílohou zmluvy o zriadení vecného bremena, ktorú žalobcovia a žalovaný v 1. rade medzi sebou uzavru a na jeho základe bude potom vykonaný aj zápis vecného bremena do katastra nehnuteľností vkladom. Žalovaný v 1. rade ako správca dotknutého pozemku, ktorý je vo vlastníctve štátu, zároveň nemôže súhlasiť s výškou náhrady, ktorú v žalobe zo dňa 25.4.2018 navrhli žalobcovia. Náhradu za zriadenie vecného bremena v sume 1,50 € za meter štvorcový považujeme za neprimeranú a neakceptovateľnú.

3. Pôvodne žalovaný 2. sa k žalobe vyjadril podaním zo dňa 15.06.2018 (č.l. 39), v ktorom uviedol: Musíme poznamenať, že sme prekvapení postojom žalobcov, ktorí bez akéhokoľvek upozornenia podali žalobu o zriadenie vecného bremena. V minulosti, ako aj v súčasnej dobe prebiehajú so žalobcami jednania o spoločnom využití celého areálu s tým, že obsahom jednaní je aj riešenie prístupových komunikácií. Žalobcovia nás pred podaním žaloby neupozornili na skutočnosť, že sa svojho práva chcú domáhať súdnou cestou a preto považujeme podanie žaloby za predčasný krok. Z našej strany sme žalobcom nijakým spôsobom nebránili užívaniu nehnuteľností v našom vlastníctve, a to aj napriek skutočnosti, že prístup k svojej nehnuteľnosti si vedia zabezpečiť aj iným spôsobom, ako to v žalobe navrhujú. V súčasnej dobe sme zadali objednávku na vyhotovenie geometrického plánu, ktorým by sa riešila iná možnosť prístupu žalobcov. Tento nám však pre krátkosť lehoty na vyjadrenie ešte nebol doručený a po jeho vyhotovení ho súdu doručíme. K dnešnému dňu prebiehajú medzi nami ako žalovaným v 2. rade a žalobcami mimosúdne jednania, pričom z dôvodov vyššie uvedených považujeme podanú žalobu za nedôvodnú.

4. Súd vo veci opakovane pojednával, vykonal dokazovanie obsahom listín tvoriacich súdny spis, ohliadkou na mieste samom, znaleckými posudkami a s prihliadnutím na tvrdenia strán sporu zistil nasledujúce:

4.1. Hneď na začiatku tejto časti odôvodnenia treba uviesť, že medzi žalobcami a pôvodne žalovaným 1. Železnicami SR došlo k uzavretiu zmluvy o zriadení vecného bremena spôsobom a v rozsahu požadovaným žalobcami, preto žalobcovia vo vzťahu k pôvodne žalovanému 1. vzali žalobu späť a predmetom konania tak ostal iba spor medzi žalobcami a pôvodne žalovaným 2. (ďalej už len žalovaným).

4.2. Z listov vlastníctva vyplynuli skutočnosti tak ako sú uvedené v žalobe vo vzťahu k vlastníctvu jednotlivých pozemkov a stavieb žalobcami a žalovaným, preto súd odkazuje na časť odôvodnenia uvedenú v bode 1. bez potreby ju ďalej opakovať.

4.3. Súd ďalej riešil otázku či komunikácia vo forme spevneného povrchu prechádzajúca nehnuteľnosťami vo vlastníctve žalovaných je alebo nie je verejnou účelovou komunikáciou. Totižto ak by bola verejnou účelovou komunikáciou mali by právo jej všeobecného verejného užívania aj žalobcovia, preto by nebola splnená podmienka nemožnosti zabezpečenia prístupu k ich stavbe. Za týmto účelom súd požiadal o stanovisko príslušný stavebný úrad, a to Mestský úrad v Prešove, ktorý na žiadosť o stanovisko odpovedal listom doručeným súdu dňa 15.01.2019 (č.l. 91), z ktorého vyplynulo, že predmetná komunikácia ma charakter neverejnej komunikácie. Uvedené si súd overil aj na mieste samom, kde zistil, že komunikácia sa nachádza v uzavretom areály, a teda má skutočne charakter neverejnej účelovej komunikácie o použití, ktorej rozhoduje vlastník pozemku, na ktorom sa nachádza.

4.4. Počas ohliadky žalovaný (pôvodne žalovaný v 2. rade) navrhol prístup od Torysy ako aj prístup spoza budovy v jeho vlastníctve, pričom však jednoznačne vyplynulo, že tieto prístupy sú nereálne a neumožňujú prístup osobným motorovým vozidlom. Nemožnosť prístupu od rieky Torysy bola potvrdená aj stanoviskom Slovenského vodohospodárskeho podniku, š.p. predloženého žalobcami (č.l. 107).

4.5. Žalovaný ďalej navrhoval iné trasovanie vecného bremena po jeho pozemku a túto trasu predložil súdu vo forme geometrického plánu nachádzajúceho sa na č.l. 199 - 200 spisu. Podľa tohto geometrického plánu by vecné bremeno, teda nevyhnutná cesta mala cez pozemok vo vlastníctve žalovaného - parcela č. XXXX/X prechádzať popri plote až k vstupu na pozemok žalobcov, na ktorom sa nachádza stavba. V počiatočnej časti trasy bolo vecné bremeno trasované cez budovu nachádzajúcu sa na parcele č. XXXX/X, čiže takéto vecné bremeno bolo nereálne, avšak následne fotografiami (č.l. 242 - 245) žalovaný preukázal, že predmetná budova bola zbúraná a teda prekážkou prechodu už nie je. Iné trasovanie vecného bremena žalovaný odôvodňoval tým, že má investičné zámery s parcelou XXXX/X, na ktorej by chcel postaviť bytový dom, pričom súdu predložil na preukázanie tohto listiny pochádzajúce ešte z obdobia pred začatím súdneho sporu, a to konkrétne vyjadrenie k investičnému zámeru Obytný dom Prešov, Budovateľská 35 od akciovej spoločnosti Distribúcia SPP za účelom posúdenia dimenzie existujúceho plynovodu (č.l. 177). Zároveň predložil stanovisko od Východoslovenskej distribučnej (č.l. 178) o určení maximálnej rezervovanej kapacity vo vzťahu k odbernému miestu na Budovateľskej č. 37 a stanovisko Krajského pamiatkového úradu Prešov zo dňa 27.04.2017 (č.l. 179), podľa ktorého Krajský pamiatkový úrad Prešov súhlasí s vydaním územného rozhodnutia a následne stavebného povolenia na stavbu Prešov, Budovateľská ulica 35 - investičný zámer. Tu je však potrebné zdôrazniť, že tieto stanoviská sa týkajú parciel XXXX/X E. XXXX. Žiadne toto stanovisko sa netýka parcely XXXX/X, preto vo vzťahu k vecnému bremenu trasovanému cez túto parcelu po existujúcej neverejnej účelovej komunikácii považuje súd tieto stanoviská za irelevantné.

4.6. Na pojednávaní konanom dňa 10.09.2020 žalovaný ďalej uviedol, že zabezpečí žalobcom obligačné právo prechodu cez pozemky v jeho vlastníctve po existujúcej neverejnej účelovej komunikácii, a to až do času keď by došlo k výrubu stromov, ktoré sú prekážkou zriadenia vecného bremena po trase navrhovanej žalovaným.

4.7. Pokiaľ ide o návrhy žalovaného na trasovanie vecného bremena s tými žalobcovia vyslovili nesúhlas. Žalobcovia uviedli, že neverejná účelová komunikácia, po ktorej navrhujú trasovať vecné bremeno cez pozemky vo vlastníctve žalovaného existuje už cca 70 rokov a celý tento čas je využívaná na funkciu prechodu a prejazdu. Žalobcovia nesúhlasia s tým ako trasuje vecné bremeno žalovaný, pretože by to znamenalo rozsah vecného bremena väčší o XXX m², čo samozrejme znamená aj vyššiu cenu za zriadenie tohto vecného bremena. Zároveň poukazujú na to, že vecné bremeno by malo viesť po nespevnenej trávnej ploche, na ktorej rastú stromy vysokého veku 50 a viac ročné v počte 16 ks a niekoľko stromov mladšieho veku. Z fotografií, ktoré na preukázanie uvedeného súdu predložili (a ktoré sú súčasťou prílohovej obálky spisu) vyplýva, že skutočne žalovaným navrhovaná trasa vecného bremena má smerovať po nespevnenej trávnej ploche a bolo by potrebné jednak zlikvidovať živý plot, cez ktorý by prechádzala a zároveň pristúpiť k výrubu stromov, pričom žalovaný nemôže garantovať, že príslušné štátne orgány vydajú súhlas na takýto výrub, najmä ak existuje v areáli cesta, po ktorej žalobca môže získať prístup k svojej nehnuteľnosti.

5. Relevantná právna úprava:

Podľa § 151o ods.3 OZ - 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.

Podľa cestného zákona č. 135/1961 Zb. - § 22 ods.1: Účelové komunikácie slúžia spojeniu jednotlivých výrobných závodov alebo jednotlivých objektov a nehnuteľností s ostatnými pozemnými komunikáciami alebo komunikačným účelom v uzavretých priestoroch alebo objektoch., § 22 ods.3 - Účelové komunikácie sa členia na verejné a neverejné. Účelové komunikácie v uzavretých priestoroch alebo objektoch sú neverejné. Verejnú účelovú komunikáciu môže príslušná obec vyhlásiť za neverejnú len so súhlasom jej vlastníka.

5.1. Relevantná judikatúra (za použiteľnú považuje súd aj judikatúru NS ČR z dôvodu totožného znenia rozhodného zákonného ustanovenia):

O NS ČR sp. zn. 22Cdo/5575/2015 - Při zřizování nezbytné cesty podle § 151o odst. 3 obč. zák. je dbát, aby právo vlastníka pozemku bylo omezeno co možno nejméně (Rc 32/2006). Připadá-li do úvahy více možností, jak zřídit nezbytnou cestu, je třeba vybrat tu, která bude pro vlastníka zatíženého pozemku nejméně obtěžující; je třeba též vážit, zda by méně zatěžující a přiměřenější z hlediska požadavku minimalizace zásahů do vlastnického práva vlastníka zatěžovaného pozemku nebylo vhodnější zřídit cestu přes pozemek jiného vlastníka. Zákon nestanoví výslovně kritéria pro posouzení toho, jaká varianta je méně zatěžující a tudíž přiměřenější. Je třeba vzít do úvahy zejména výměru části pozemku, která má sloužit jako nezbytná cesta, způsob využívání zatěžovaného pozemku i stavby, které má cesta sloužit, a míru rušení jeho vlastníka. Významná je i skutečnost, že na pozemku, který připadá pro zřízení nezbytné

cesty do úvahy, je již vybudována cesta. Pohodlí oprávněného při užívání cesty není hlavním kritériem, při existenci více přibližně rovnocenných variant by však neměla být volena ta, která by umožňovala užívat cestu jen s většími obtížemi. Po zvážení těchto i dalších okolností je na úvaze soudu v nalézacím řízení, aby určil nejprůměřenější variantu vedení cesty; jeho úvahu by dovolací soud mohl přezkoumat jen v případě, kdyby byla zjevně nepřiměřená.

O NS ČR sp. zn. 22Cdo/4392/2010 - Funkcí § 7 odst. 2 zák. o pozemních komunikacích je ohraničení kategorie veřejně přístupné účelové komunikace, která je vymezena v § 7 odst. 1 a která je předmětem obecného užívání upraveného v § 19 an. zákona o pozemních komunikacích. Tomu odpovídá, že zákon o pozemních komunikacích poměry neveřejně přístupných účelových komunikací nereguluje a nepodřizuje je orgánům veřejné správy. Pokud zakotvuje pravomoc silničního úřadu rozhodnout v pochybnostech o tom, zda jde o uzavřený prostor či objekt, slouží takové rozhodnutí toliko jako prostředek určení, zda účelová komunikace je či není veřejně přístupná, a zda tedy je či není předmětem obecného užívání. Vyjadřuje-li ustanovení právo vlastníka, případně provozovatele uzavřeného areálu rozhodovat o užívání účelové komunikace, jde o pouhou deklaraci práva vyplývajícího z obecných ustanovení o vlastnickém právu, podanou v rámci negativního vymezení veřejně přístupné účelové komunikace.

Z obecné úpravy vlastnického práva v § 123 an. obč. zák. vyplývá, že vlastník pozemku sloužícího v uzavřeném areálu jako účelová komunikace svobodně rozhoduje o tom, kdo smí pozemek užívat, a bez jeho svolení tudíž nikdo pozemek užívat nesmí. V případě, že je uzavřený areál tvořen nemovitostmi různých vlastníků, je nutno jeho vlastníkem ve smyslu § 7 odst. 2 zák. o poz. kom., rozhodujícím o užívání účelové komunikace, rozumět vlastníka účelové komunikace. Provozovatelem pak třeba rozumět osobu, která oprávnění rozhodovat o užívání účelové komunikaci odvozuje, ať už přímo či nepřímo, od svolení vlastníka.

Jestliže má vlastník jiné nemovitosti v uzavřeném areálu potřebu užívat cizí účelovou komunikaci a její vlastník mu k tomu nedá svolení, může se vlastník jiné nemovitosti za podmínek § 151o odst. 3 obč. zák. domáhat, aby mu bylo k účelové komunikaci za náhradu zřízeno věcné břemeno. Svolí-li vlastník účelové komunikace k užívání, aniž by k tomu jinému zřídil právo (výprosa), může svolení kdykoliv odvolat.

Institut obecného užívání se týká veřejně přístupné účelové komunikace ve smyslu § 7 odst. 1 zák. o poz. kom. Obecné užívání je výjimečným omezením vlastnického práva reagujícím na komunikační potřebu veřejnosti jakožto neomezeného okruhu osob. Případné analogické použití institutu obecného užívání a pravidla neodvolatelného „věnování“ pozemku obecnému užívání by tak v případě uzavřeného areálu nebylo na místě.

O NS ČR sp. zn. 22Cdo/2283/2013 - Při stanovení náhrady za zřízení věcného břemene nezbytné cesty je mimo jiné zohledňovat tato tři kritéria: a) cenu pozemku, b) okolnosti, za nichž stavba zůstala bez přístupu k veřejné komunikaci, c) všechny negativní účinky, které s sebou zřízení nezbytné cesty pro zatížený pozemek přinese.

O NS ČR sp. zn. 22Cdo/2854/2010 - I. Náhradu za zřízení práva nezbytné cesty podle § 151o odst. 3 obč. zák. není dobře možné stanovit jen na základě ocenění podle cenového předpisu. Soud výši sporné náhrady stanoví za pomoci znalce z oboru oceňování nemovitostí, jenž je z toho titulu povolán i k oceňování práv spojených s užíváním nemovitostí. Samozřejmým východiskem úvah v tomto směru by měla být obvyklá cena, za kterou se v obdobných místech (lokality) sjednává cena za smluvně zřizované srovnatelné právo cesty, při zohlednění zatížení služebného pozemku, a to jak z hlediska věcného (především z hlediska plošného rozsahu zatížení, doby jeho trvání, četnosti a způsobu užívání oprávněnými osobami i z hlediska rozsahu rušení osob z věcného břemene povinných při užívání nemovitostí jim patřících), tak z hlediska právního (tj. z hlediska tzv. právních vad snižujících obecnou cenu cestou nemovitostí ve vlastnictví povinných osob výkonem práv oprávněných osob dotčených). Při nedostatku srovnatelných údajů lze jistě přihlídnout i k obvyklé ceně nájmu zatíženého pozemku, to ovšem se zřetelem k tomu, zda a nakolik je osoba povinná omezena v právu takový pozemek rovněž (spolu)užívat, i se zřetelem k předpokládané době trvání práva odpovídajícího věcnému břemenu.

Vlastník stavby, domáhající se zřízení práva nezbytné cesty podle § 151o odst. 3 obč. zák., nemá zajištěn přístup ke stavbě přes cizí pozemek, jestliže vlastník pozemku přecházení jen trpí, nebo mu udělí prostý souhlas, který může být kdykoliv odvolán (tzv. výprosa). V takovém případě lze právo nezbytné cesty zřídit; jinak by totiž vlastník stavby byl v nejistotě ohledně přístupu, který by vlastník pozemku mohl kdykoliv znemožnit tím, že by souhlas odvolal.

Přístup ke stavbě nelze zajistit jinak též v případě, že zajištění přístupu bude technicky možné, náklady na jeho zřízení však budou natolik vysoké, že jejich vynaložení nebude možné po vlastníku stavby spravedlivě požadovat; to platí i v případě, bude-li zřízení právně nemožné.

O NS SR sp. zn. 22Cdo/2411/2008 - Podle názoru dovolacího soudu obecně platí, že samotný tvrzený záměr vlastníka stavět na pozemku, který má sloužit vlastníku stavby k přístupu k ní, k zamítnutí žaloby na zřízení práva cesty nestačí, nenavazují-li na něj jeho další věrohodné kroky svědčící o opravdovosti úmyslu vlastníka pozemku realizovat takovou stavbu v dohledné době, vymezené určitými časovými údaji, případně kroky, na základě kterých již bylo s realizací stavby v souladu s právními předpisy započato. Za minimální požadavek v tomto směru lze považovat zejména, aby vlastník pozemku zahájil stavební řízení o povolení stavby, jež by v případě započetí s její výstavbou neumožňovalo zřízení práva cesty ke stavbě, popř. aby bylo zahájeno řízení o změně územního plánu s obdobným dopadem na možnost zřízení práva cesty pro případ, že by jeho návrhu příslušný stavební úřad vyhověl. Jestliže soudy obou stupňů vyšly jen z toho, že žalovaní v roce 2005 vypsalí (za společnost EMOS spol. s r. o.) architektonickou soutěž na využití předmětných pozemků, aniž by došlo k určení investora stavby tzv. polyfunkčního domu na těchto pozemcích a nebylo přistoupeno k realizaci územního rozhodnutí, pak to samo o sobě nestačilo k zamítnutí žaloby, již se žalobkyně domáhala zajištění jediného možného příjezdu k její garáži. Přitom není ve skutkových zjištěních nalézacího soudu uvedeno konkrétně, zda bylo v tomto směru nějaké stavební řízení zahájeno, ani nejsou zmíněny žádné záruky, že žalovaní od svého záměru neustoupí, ač se stavbou na jejich pozemku mělo být započato již v roce 2008.

O KS v Trnave sp. zn. 10Co/258/2017 - Podmienka, že prístup vlastníka k stavbe nemožno zabezpečiť inak, nie je splnená, ak vlastník príľahlého pozemku, ktorý má slúžiť ako cesta, ponúkol vlastníkovi stavby, že mu pozemok alebo jeho časť predá alebo že mu zriadi vecné bremeno cesty zmluvou, a to za obvyklú cenu. Vecné bremeno cesty nemôže súd zriadiť, ak žalobca má prístup k stavbe na základe obligačného práva (napr. na základe nájomnej zmluvy) alebo môže na prístup využiť iné pozemky, ktoré má vo vlastníctve. Skutočnosť, že prístup zriadený cez cudzí pozemok na základe práva zodpovedajúceho vecnému bremenu môže byť pre žalobcu pohodlnejší alebo výhodnejší alebo že by sa nezaobišiel bez stavebných úprav, nemôže mať pre rozhodovanie súdu význam.

O KS v Nitre sp. zn. 12Co/166/2019 - Odvolací súd sa stotožnil s výrokom rozhodnutia súdu prvej inštancie ako aj s jeho odôvodnením, pretože na podklade skutkového stavu zisteného z vykonaných dôkazov urobil správny právny záver o tom, že pre zriadenie vecného bremena boli splnené hmotnoprávne podmienky, pretože žalobca ako vlastník stavby nie je súčasne vlastníkom príľahlého pozemku. Pokiaľ žalovaný v odvolaní poukázal na pozemok vo vlastníctve žalobcu, ktorý bol v priebehu konania prevedený na Ing. Q. Z., k tomu treba uviesť, že v konaní nebolo preukázané, že cez tento pozemok by žalobca mohol zriadiť prístupovú cestu, ktorá by viedla až k verejnej komunikácii. Samotná skutočnosť, že žalobca na príľahlých pozemkoch hospodári, neznamená, že má aj možnosť zabezpečiť si prístup k stavbe na zmluvnom základe. Vybudovanie asfaltovej cesty by značne znehodnotilo pozemky, na ktorých hospodári, navyše tieto pozemky nie sú v jeho vlastníctve. Zriadeniu vecného bremena v podobe vybudovania prístupovej cesty by obdobne musela predchádzať dohoda žalobcu s vlastníkmi príľahlých pozemkov, resp. podanie žaloby na zriadenie vecného bremena. Je logické, že žalobca zvolil zriadenie vecného bremena už cez vybudovanú asfaltovú cestu, ktorá sa aj v minulosti používala ako prístupová cesta k stavbám.

Úvahy súdu.

6. Súd s odkazom na vyššie citovanú judikatúru dospieva k záveru, že v súčasnej dobe skutočne žalobcovia nemajú právne relevantný titul na prechod po pozemku vo vlastníctve iných osôb (žalovaného) prostredníctvom, ktorého by sa dostali k svojej nehnuteľnosti. Táto skutočnosť čiastočne nastala aj zavinením žalobcov, pretože títo kúpili nehnuteľnosť bez prístupu k nej. Na druhej strane však treba vidieť okolnosti hodné osobitného zreteľa v tom, že vlastníkom tejto budovy boli pôvodne Železnice Slovenskej republiky, ktoré mali byť aj vlastníkom prístupovej cesty od verejnej komunikácie na ulici Budovateľská cez uzatvorený areál (čo by umožňovalo riešiť prístup k stavbe žalobcov iba s týmto subjektom), pričom až zo znaleckého posudku Ing. Bujňáka (č.l. 6 - 15) vyplynulo, že v katastrálnych podkladoch je existujúca komunikácia zachytená nesprávne a po zameraní skutočnej komunikácie vyšlo najavo, že táto sa nachádza nie len na pozemkoch v správe ŽSR, ale aj na pozemkoch vo vlastníctve žalovaného.

6.1. Súd súhlasí s argumentáciou žalovaného vychádzajúcou z vyššie citovanej judikatúry, že pri zriaďovaní práva nevyhnutnej cesty má byť predovšetkým chránený záujem vlastníka pozemku, pričom vždy treba vybrať taký variant nevyhnutnej cesty, ktorý by ho zaťažoval, čo najmenej. Na druhej strane však súd uvádza, že je nevyhnutné zohľadniť aj to, že v rámci areálu, cez ktorý musia žalobcovia prechádzať ku svojej nehnuteľnosti dlhoročne existuje účelová komunikácia vo forme spevneného povrchu a iná forma nevyhnutnej cesty žalovaným reálne navrhnutá nebola.

6.2. Rozdiel medzi trasovaním vecného bremena navrhovaného žalobcami a trasou vecného bremena navrhovaného žalovanými je zrejмый. Z geometrického plánu, zo znaleckého posudku Ing. Bujňáka ako aj z nákresu na č.l. 220 spisu je zrejмый, že vecné bremeno navrhované žalobcami zaťažuje žalovaného v rozsahu XXX m² a je trasované výlučne po existujúcej neverejnej účelovej komunikácii vo forme spevneného povrchu.

6.3. Vo vzťahu k žalovaným tvrdenému investičnému zámeru súd uvádza, že tento sa týka iba parcely XXXX/X, po ktorej prechádza žalobcami trasované vecné bremeno ako diel „..“ v rozsahu XX m², pričom v zmysle vyššie citovanej judikatúry treba uviesť, že tento zámer do štádia aspoň územného rozhodnutia a žiadosti o stavebné povolenie nedospel, preto možno mať odôvodnené pochybnosti o tvrdeniach žalovaného.

6.4. Žalovaný žiadnym spôsobom neuviedol, prečo prekážkou v rámci realizácie jeho investičného zámeru by bol práve diel „d“ tak ako vyplýva z geometrického plánu, znaleckého posudku a nákresu na č.l. 220, ale prekážkou jeho investičného zámeru by už nebola parcela vo vlastníctve ŽSR pretínajúca parcelu XXXX/X vo vlastníctve žalovaného ako chybné zakreslená účelová komunikácia, ktorá je vlastne bezprostredne susediaca so skutočnou účelovou komunikáciou. Zároveň žalovaný žiadnym spôsobom neuviedol, že ak vecné bremeno nemá byť zriadené spôsobom navrhovaným žalobcom, pretože zamýšľa túto účelovú komunikáciu prechádzajúcu cez jeho parcelu XXXX/X zrušiť, akým spôsobom by cez tieto pozemky prechádzal on a akým spôsobom by sa dostal k susediacim nehnuteľnostiam - stavbám v jeho vlastníctve.

6.5. Na základe uvedeného dospel súd k záveru, že námietky žalovaného voči trasovaniu vecného bremena po existujúcej neverejnej účelovej komunikácii sú irelevantné, pretože žalovaný relevantným spôsobom nepreukázal, že toto trasovanie znemožňuje vhodnejšie využitie parcely XXXX/X, resp. investičný zámer žalovaného na tomto pozemku. Len na margo treba uviesť, že žalovaný svojim postupom „robit prieky žalobcom“, a to napriek tomu, že právne relevantný titul vstupu do tohto areálu nemá ani on, ale do areálu na ulici Budovateľskej vstupuje cez pozemky vo vlastníctve SR a správe ŽSR.

6.6. Súd tak dospel k záveru, že najúčelnejšie je zriadenie vecného bremena po trase navrhovanej žalobcami, keďže tam už existuje spevnená komunikácia a trasovanie žalovaným navrhutej nevyhnutnej cesty popri oplotení a po nespevnenej trávnej ploche (s nejasným výhľadom možnej úpravy na prechod a prejazd) s nevyhnutnosťou výrubu živého plota a niekoľkých mohutných stromov bez preukázania potrebného rozhodnutia o súhlase s výrubom od príslušného štátneho orgánu považuje iba za účelovú obranu, ktorej teda nevyhovel. Za účelovú považuje súd aj „dočasnú“ ponuku obligačného práva prechodu, ktorá neobsahovala žiadne podrobnosti a najmä súd vidí problematickú možnú odplatu, keďže na túto majú strany sporu diametrálne odlišný názor.

7. Ďalšou spornou otázkou po vyriešení si súdom otázky trasovania vecného bremena bola otázka odplaty. Hneď na úvod treba uviesť, že žalobcovia navrhovali ďalšiu ohliadku za účelom preukázania nereálnosti zriadenia vecného bremena spôsobom navrhovaným žalovaným. Túto ohliadku súd zamietol z dôvodu jednak, že ohliadka už bola vykonaná a súd má vedomosť o tom ako tento areál vyzerá, kde by malo byť trasované vecné bremeno navrhované žalovaným a dostatočne o tom svedčia aj fotografie. Opätovná ohliadka teda nebola nevyhnutná. Pokiaľ ide o vykonanie dôkazu listinami, ktorými nehnuteľnosti v predmetnom areály nadobúdali žalovaní tento dôkazný návrh súd zamietol ako nepotrebný. Tento dôkazný návrh žalobcovia odôvodňovali tým, že je potrebné zistiť či žalovaný nehnuteľnosti v areály kupoval s vedomím o existencii prístupovej komunikácie, cez ktorú sa navrhuje trasovať vecné bremeno a či táto skutočnosť nemala vplyv na kúpnu cenu pozemku. Vzhľadom na to, že súd zastáva právny názor, že otázka kúpnej ceny nehnuteľnosti zo strany žalovaného nie je relevantná z dôvodu, že vychádzajúc z logiky tvrdení žalobcov by v prípade ak by žalovaný nadobudol predmetné nehnuteľnosti bezodplatne, by aj zriadenie vecného bremena cez jeho pozemky malo byť bezodplatné, návrh na takýto dôkaz zamietol. Zároveň súd potrebuje zdôrazniť, že žalovaný nehnuteľnosti, po ktorých prechádza neverejná účelová komunikácia vo forme spevneného povrchu kupoval bez akéhokoľvek zaťaženia. Existujúca komunikácia nie je zaťažením vo forme vecného bremena alebo iného vecného či obligačného práva, preto sa na jej existenciu takýmto spôsobom žalobcovia odvolávať nemôžu. Právny názor súdu je teda taký, že žalovaný kúpil nehnuteľnosti bez akéhokoľvek zaťaženia či už vecným bremenom alebo účelovou komunikáciou vo forme verejnej komunikácie zabezpečujúcej všeobecné užívanie neobmedzenému okruhu osôb.

7.1. Pokiaľ teda ide o súdom stanovenú cenu odplaty za vecné bremeno je potrebné uviesť, že žalobcovia navrhovali odplatu vo výške 273 €, čo zodpovedá sume 1,50 € za m². S takouto navrhovanou cenou nesúhlasil ani pôvodne žalovaný 1. ŽSR, preto za týmto účelom na určenie trhovej odplaty za vecné bremeno bolo vykonané znalecké dokazovanie. Žalobcovia súdu predložili znalecký posudok

Ing. Fedorjaka, ktorý za relevantnú odplatu považoval sumu 9,53 € za m², a teda celková odplata pre žalovaného by mala predstavovať 1 740 €. Do konania súdom pribráný znalec Ing. Vinkler vypracoval znalecký posudok s tým, že podľa neho zodpovedajúca odplata za m² zriaďovaného vecného bremena predstavuje sumu 35,95 € za m².

7.2. Súd sa stotožnil so znaleckým posudkom Ing. Vinklera, pretože podľa neho všeobecná hodnota pozemku rozhodujúca pre určenie výšky odplaty za vecné bremeno je ním určená reálne, prihliadajúc aj na stanovenú všeobecnú hodnotu pozemkov v okolí pozemkov dotknutých právom vecného bremena. V konečnom dôsledku správnosť znaleckého posudku Ing. Vinklera je generovaná trhom, kde pôvodne žalovaný v 1. rade ŽSR zriadil v prospech žalobcov vecné bremeno za odplatu 35 € za m², preto súd za relevantnú odplatu vo vzťahu k žalovanému považoval Ing. Vinklerom uvedenú sumu 35,95 € za m², čo pri rozsahu vecného bremena 183 m² predstavuje 6 578,85 m.

8. Vo vzťahu k nevykonateľnosti petitu žalobcov znejúceho na zriadenie práva vecného bremena vstupu, prechodu peši a prejazdom motorovými a nemotorovými vozidlami zo strany žalovaného pre jeho nedostatočnú špecifikáciu súd uvádza, že v tomto prípade považuje tento petit za dostatočný a vykonateľný, pretože žalovaný nevzniesli námietky, ktoré by viedli súd k tomu aby určitým spôsobom právo prechodu či prejazdu precizoval (napr. určitými dennými a nočnými hodinami, hmotnosťou vozidiel, frekvenciou vstupu a pod.).

9. Podľa § 251 C.s.p. - Trovy konania sú všetky preukázané, odôvodnené a účelne vynaložené výdavky, ktoré vzniknú v konaní v súvislosti s uplatňovaním alebo bránením práva.

Podľa § 255 ods.1 C.s.p. - Súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.

Podľa § 257 C.s.p. - Výnimočne súd neprizná náhradu trov konania, ak existujú dôvody hodné osobitného zreteľa.

9.1. V prejednávanej veci išlo o konanie, v ktorom spôsob vyporiadania vzťahu strán sporu vyplýva zo zákona. Žalobcovia boli úspešní v základe nároku (zriadenie vecného bremena nimi navrhovaným spôsobom) a výška odplaty závisela od úvahy súdu a znaleckého posudku. Súd sa stotožňuje so záverom súdnej praxe, že aplikácia § 257 C.s.p. prichádza do úvahy v takýchto konaniach v prípade, ak žalobca výšku odplaty určí zrejme nereálne. V danom prípade žalobcovia navrhovali odplatu takmer v 24 - násobne nižšej sume ako bola priznaná, preto súd v tejto skutočnosti videl dôvody hodné osobitného zreteľa a nárok na náhradu trov konania nepriznal.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku je prípustné odvolanie. Podľa § 359 C.s.p. - Odvolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané.

Odvolanie sa podáva v lehote 15 dní od doručenia rozhodnutia na Okresnom súde Prešov v dvoch (2) vyhotoveniach.

Podľa § 363 C.s.p. - V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania 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 § 364 C.s.p. - Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Podľa § 365 C.s.p. - (1) Odvolanie možno odôvodniť len tým, že

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

(2) 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.

(3) Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Podľa § 366 C.s.p. - 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.