

Súd: Krajský súd Nitra
Spisová značka: 12Co/166/2019
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4116209187
Dátum vydania rozhodnutia: 14. 07. 2020
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Soňa Zmeková
ECLI: ECLI:SK:KSNR:2020:4116209187.1

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Nitre v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Sone Zmekovej a sudkýň JUDr. Renáty Pátrovičovej a JUDr. Denisy Šaligovej v právnej veci žalobcu: H2G, s.r.o., so sídlom 953 05 Čierne Kľačany 387, IČO: 36 562 378, zastúpeného JUDr. Ľubošom Noskovičom, advokátom so sídlom Líščie nivy 7, 821 08 Bratislava, proti žalovanému: I. Z., nar. XX.XX.XXXX, bytom XXX XX K. 5, zastúpenému JUDr. Milanom Kukučkom, advokátom so sídlom Farská 34, 949 01 Nitra, o zriadenie vecného bremena, o odvolaní žalovaného proti rozsudku Okresného súdu Nitra č. k. 16C/177/2016-169 zo dňa 10.05.2019 takto

rozhodol:

Odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie **p o t v r d z u j e .**

Žalobcovi priznáva voči žalovanému nárok na náhradu trov odvolacieho konania v plnom rozsahu.

o d ô v o d n e n i e :

1. Súd prvej zriadil v prospech vlastníka stavby so súpisným č. XXX, zapísanej na LV č. XXXX, katastrálne územie K., vecné bremeno spočívajúce v práve cesty vo forme prechodu peši a prejazdu povozom, osobnými motorovými vozidlami a nákladnými motorovými vozidlami cez časť pozemku - parc. č. KNE XXXX/X orná pôda o výmere 2128 m² a cez časť pozemku parc. č. KNE XXXX/X orná pôda o výmere 2127 m², zapísané na LV č. XXXX katastrálne územie K., ktorých aktuálnym vlastníkom je žalovaný, za účelom prístupu k stavbe na podnikanie, opravy a údržbu stavby, a to v rozsahu vyznačenom dielmi č. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 a 9 na geometrickom pláne č. XXX/XXXX, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou tohto rozsudku (výrok I.). Druhým výrokom rozsudku zriadil v prospech vlastníka stavby so súpisným č. XXX, zapísanej na LV č. XXXX, katastrálne územie K. vecné bremeno spočívajúce v práve vlastníka stavby užívať zastavanú časť pozemku parc. č. KNE XXXX/X orná pôda o výmere 2128 m² a cez časť pozemku parc. č. KNE XXXX/X orná pôda o výmere 2127 m², zapísané na LV č. XXXX katastrálne územie K., ktorých aktuálnym vlastníkom je žalovaný, za účelom výkonu vlastníckych práv v rozsahu vyznačenom dielmi č. 3, 4, 7 a 8 na geometrickom pláne č. 108/2016, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou tohto rozsudku. Žalobcu zaviazal zaplatiť žalovanému jednorazovú odplatu za zriadenie vecného bremena vo výške 190 eur v lehote 3 dní od právoplatnosti rozsudku (výrok III.). Žalobcovi súd zároveň priznal voči žalovanému nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 % (výrok IV.). V odôvodnení uviedol, že žalobca po zmene petitu žiadal zriadenie vecného bremena vo vyššie uvedenom znení z dôvodu, že prístup k stavbe v jeho vlastníctve nie je možné zabezpečiť iným spôsobom, pričom cez pozemky žalovaného vedie cesta napojená na miestnu komunikáciu, ktorá už viac ako 30 rokov slúži ako prístupová cesta k stavbe. Tento rozsudok súd oprel o ustanovenia § 135c ods. 1, 2, 3, § 151n ods. 1, 2, 3, § 151o ods. 1, 2, 3 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka. O trovách konania rozhodol podľa úspechu vo veci s odkazom na § 255 ods. 1, § 262 ods. 1, 2 zákona č. 160/2015 Z. z. Civilného sporového poriadku, účinného od 01.07.2016 (ďalej len „CSP“).

2. Po vykonanom dokazovaní súd prvej inštancie dospel k záveru, že na zriadenie vecného bremena spočívajúceho v práve prechodu tak, ako ho požaduje žalobca, sú splnené zákonné podmienky. Bolo preukázané a medzi stranami je nesporné, že žalobca je vlastníkom stavby s. č. XXX v kat. úz. K. a žalovaný je vlastníkom pozemkov registra "E" parc. č. XXXX/X a XXXX/X v kat. úz. K., cez ktoré žalobca požaduje zriadiť vecné bremeno vo forme práva prechodu, čím je daná aktívna i pasívna legitimácia subjektov. Žalobca nepopieral, že je spoluvlastníkom príľahlej nehnuteľnosti (parc. č. XXXX), no táto nemá priame napojenie na existujúcu miestnu komunikáciu a bolo by nevyhnutné opätovne zriaďovať vecné bremeno cez ďalšie pozemky. Z miestnej obhliadky vyplynulo, že k stavbe žalobcu vedie asfaltová cesta cez pozemky žalovaného, ktorá je využívaná ako prístup k stavbe a má napojenie na miestnu komunikáciu. Okolo stavby sa nachádzajú polia a vinohrady. Príľahlý pozemok, ktorý žalovaný označil ako pozemok, cez ktorý má žalobca možný prístup k stavbe, je vo vzdialenosti cca 20 m od pozemku žalovaného, ktorý je obrábaný. Z obhliadky však nevyplývalo, že tento pozemok je napojený na miestnu komunikáciu. K uvedenej okolnosti strany sporu nenavrhl ani neoznačili žiadny dôkazný prostriedok, preto súd vychádzal zo skutkového stavu, ktorý vyplynul z obsahu súdneho spisu, najmä z vykonanej miestnej obhliadky. V čase rozhodnutia súdu žalobca už nebol ani spoluvlastníkom príľahlého pozemku, pretože tento previedol na spoluvlastníka. Konanie žalobcu žalovaný označil za šikanózne a v rozpore s dobrými mravmi, pretože žalobca mal možnosť prístupovej cesty, no sám sa o ňu pripravil. K tomu súd prvej inštancie uviedol, že za stavu, že v konaní nebolo jednoznačne preukázané, že žalobca mal možnosť cez uvedený pozemok prístupovej cesty, ktorou by bolo možné dostať sa k verejnej komunikácii, nie je možné toto konanie považovať za konanie v rozpore s dobrými mravmi a už vôbec nie ako konanie šikanózne. Žalobca preukázal, že uvedený pozemok neprevádzal na spoločníka s cieľom „poškodiť“ žalovaného, ale za účelom účtovného vyrovnania a podnikateľskej činnosti nadobúdateľa. Navyše sám žalovaný v konaní potvrdil, že možná prístupová cesta by prichádzala do úvahy cez pozemok vo vlastníctve žalobcu a vo vlastníctve Slovenskej republiky, t.j. tretieho subjektu, s ktorým by žalobca musel viesť rokovania ohľadom prístupu cez tieto pozemky a nie je vylúčené, že by rovnako muselo dôjsť k podaniu žaloby o zriadenie vecného bremena. Po zvážení všetkých vyššie uvedených skutočností súd urobil záver, že je splnená jedna z podmienok na zriadenie vecného bremena a to, že vlastníkom stavby - žalobca - nie je súčasne vlastníkom príľahlého pozemku.

3. Rovnako súd prvej inštancie považoval za splnenú aj druhú podmienku pre zriadenie vecného bremena, teda že prístup vlastníka k stavbe nemožno zabezpečiť inak, t. j. na zmluvnom základe. Žalobca viacerými písomnými vyjadreniami zo strany žalovaného preukázal, že nie je ochotný uzatvoriť nájomnú zmluvu a ani zriadiť vecné bremeno za náhradu. Hoci žalovaný uvádzal, že bol pripravený na zmluvnom základe a za primeranú náhradu usporiadať so žalobcom vzájomné vzťahy, k usporiadaniu vzťahov v tomto smere nedošlo. Primeranosť žalovaným požadovanej náhrady vo výške 50 eur mesačne nie je možné na základe vykonaného dokazovania konštatovať a k uvedenej skutočnosti nebol predložený a ani navrhnutý žiadny dôkaz. Listom zo dňa 27.08.2018 žalovaný požiadal žalobcu o vrátenie pozemkov a aj v záverečnej reči jeho právny zástupca uviedol, že by chcel pozemky užívať. Za tejto situácie sa ako nepravdepodobné javilo usporiadanie vzájomných vzťahov na zmluvnom základe a pripravenosť žalovaného so žalobcom zmluvne si usporiadať vzťahy. Žalovaný tvrdil, že žalobca má možnosť si zabezpečiť prístup k stavbe na zmluvnom základe s inými subjektmi, keďže hospodári na susedných pozemkoch pravdepodobne na zmluvnom základe, no tieto skutočnosti nepreukázal a zostali len v rovine tvrdenia.

4. Náhradu za zriadenie vecného bremena podľa návrhu žalobcu súd považoval za primeranú, a to s ohľadom na závery znaleckého posudku predloženého žalobcom. Žalovaný náhradu spochybnil, keď uviedol, že daná výška nereflektuje obmedzenie jeho vlastníckeho práva v pomere k získanej výhode žalobcu spočívajúcej v užívaní predmetných pozemkov bez právneho dôvodu od r. 2016, pričom žalobca realizuje podnikateľskú činnosť za účelom dosahovania zisku, avšak žalovaný nepredložil a ani nenavrhol žiadny dôkaz na preukázanie svojho tvrdenia a uvedenú otázku si súd nebol oprávnený sám vyhodnotiť. Rozsah vecného bremena tak, ako bol špecifikovaný geometrickým plánom, súd považoval za nevyhnutný na účel vecného bremena - prechodu pešo, osobnými i nákladnými motorovými vozidlami, aby splnilo svoj hospodársky účel, a na druhej strane obmedzilo žalovaného ako povinného z vecného bremena v nevyhnutnej miere.

5. Súd vzal do úvahy aj skutočnosť, že ide o vážny zásah do práv vlastníka pozemku a zvažoval pomer výhody, ktorú právo cesty poskytuje vlastníkovi stavby, a ujmy, ktorá bude spôsobená vlastníkovi pozemku. V nadväznosti na to dospel k záveru, že zriadenie vecného bremena spočívajúceho v práve

cesty je v spravodlivom pomere. Zohľadnil, že na pozemku žalovaného sa nachádza asfaltová cesta, ktorá bola aj v minulosti družstvom využívaná ako prístupová cesta k stavbe, preto je na tento účel prispôbena. Taktiež zohľadnil náklady, ktoré by bolo treba vynaložiť na zriadenie novej cesty cez iný pozemok (či už vo vlastníctve žalobcu, alebo ním užívaný na zmluvnom základe) s napojením sa na miestnu komunikáciu, ktoré by boli neprimerane vysoké v porovnaní s ujmou, ktorá bude spôsobená vlastníkovi pozemku. Navyše vzhľadom na skutočnosť, že na pozemku žalovaného sa už asfaltová cesta nachádza, je jeho využitie žalovaným na iný účel (bez značných nákladov na jej odstránenie) značne obmedzené. Vzhľadom na vyššie uvedené súd dospel k záveru, že hmotnoprávne podmienky žaloby v časti zriadenia vecného bremena v práve prechodu sú dané, preto žalobe v tejto časti vyhovel.

6. Žalobca okrem toho požadoval zriadenie vecného bremena spočívajúceho v práve vlastníka stavby užívať zastavanú časť pozemku za účelom výkonu vlastníckych práv v rozsahu vyznačenom dielmi č. 3, 4, 7 a 8 na geometrickom pláne č. XXX/XXXX. Medzi stranami sporu nebolo sporné, že ide o neoprávnenú stavbu zriadenú na pozemku žalovaného bez jeho súhlasu. Spornou otázkou bola aktívna legitímácia žalobcu na podanie takejto žaloby. S ohľadom na aktuálnu judikatúru najvyšších súdnych autorít súd prvej inštancie dospel k záveru, že aktívna vecná legitímácia žalobcu je daná. Poukázal na to, že aktuálna judikatúra sa od názoru o nedostatku aktívnej legitímácie vlastníkov stavieb odklonila od skôr prezentovaných názorov, pričom z jej záverov vyplýva, že i vlastníci stavieb majú aktívnu legitímáciu na usporiadanie vzťahov podľa § 135c ods. 3 Občianskeho zákonníka. Uvedený záver vyslovil Najvyšší súd Slovenskej republiky v rozhodnutí zo dňa 27.02.2018 sp. zn. 6Cdo/46/2017, keď uviedol, že § 135c ods. 3 Občianskeho zákonníka umožňuje vlastníkovi neoprávnenej stavby domáhať sa žalobou úpravy vzťahov k neoprávnenej stavbe, predovšetkým môže podať návrh na zriadenie vecného bremena za náhradu, ktoré je nevyhnutné k výkonu vlastníckeho práva k stavbe. S uvedeným názorom sa súd prvej inštancie stotožnil a prijal záver, že aktívna legitímácia žalobcu je daná. Z nesporných tvrdení mal súd za preukázané, že časť stavby tak, ako je vyznačená v geometrickom pláne, je zriadená na pozemku žalovaného a ide teda o stavbu neoprávnenú. Jej odstránenie vzhľadom na jej účel i skutočnosť, že ide o časť stavby tvoriace jeden celok, nie je účelné a rovnako nie je dôvodné jej prikázanie vlastníkovi pozemku, a to i s poukazom na to, že v danej veci je súd viazaný žalobným návrhom. Jediným spôsobom na usporiadanie vzájomných vzťahov medzi vlastníkom stavby a vlastníkom pozemku je tak zriadenie vecného bremena za náhradu. Tento návrh žalobcu považoval súd pre splnenie všetkých podmienok na jeho zriadenie za dôvodný, a preto aj v tejto časti žalobe vyhovel. Rozsah zriadeného vecného bremena zároveň považoval za nevyhnutný na riadny výkon vlastníckeho práva k stavbe. K námietke žalovaného o neprimeranosti náhrady odkázal už na skôr uvedené dôvody. K námietke žalovaného, že znalec Ing. Mikla nemôže relevantným spôsobom stanovovať primeranú odplatu, pretože je zapísaný v odbore odhadu hodnoty poľnohospodárskej pôdy, pričom sa vyjadruje k hodnote vecného bremena k nehnuteľnostiam, ktoré sú vedené ako zastavaná plocha, uviedol, že z LV č. XXXX a z katastrálnej mapy pre kat. úz. K. vyplýva, že časti stavieb sú postavené na parc. č. XXXX/X a XXXX/X, evidovaných ako orná pôda, preto sa vznesená námietka javí nedôvodná. Za nedôvodnú považoval súd aj námietku ohľadom nevykonateľnosti žalobcom požadovaného petitu z dôvodu nemožnosti zapísať geometrický plán iba sčasti, a to s ohľadom na vyjadrenie Okresného úradu Nitra, katastrálneho odboru.

7. Proti tomuto rozsudku podal v zákonnej lehote odvolanie žalovaný, ktorý navrhol rozsudok súdu prvej inštancie zmeniť a žalobu zamietnuť. Namietal nesprávne skutkové zistenia a nesprávne právne posúdenie veci. Uviedol, že súd prvej inštancie neúplne a nesprávne zistil skutkový stav veci, keď v bode 14. a 16. rozsudku uviedol údaje o rozsahu vlastníckeho práva žalobcu (žalobca nie je vlastníkom par. reg. „C“ č. XXX/X - orná pôda o výmere 3665 m²) a nesprávne uviedol aj skutočnosti o umiestnení stavby žalobcu (záber stavby cez parc. č. XXXX, XXXX a XXXX). Takto nesprávne zistený a označený skutkový stav veci spôsobuje zmatečnosť a nezrozumiteľnosť rozsudku. Skutočný rozsah užívacieho práva žalobcu vo vzťahu k obmedzeniu vlastníckeho práva je širší, ako ho žiadal priznať v petite a ako sa nakoniec aj skutočne premietol do výroku rozsudku. Žalobca v súčasnosti reálne užíva a v budúcnosti aj bude užívať celé okolie prislúchajúce k jeho nehnuteľnostiam (stavbám), a preto stanovenie rozsahu vecného bremena podľa pripojených geometrických plánov č. XXX/XXXX a č. XXX/XXXX neodráža skutočný a trvalo obmedzujúci zásah do jeho vlastníckeho práva. Súd podľa žalovaného pri rozhodovaní nevzal do úvahy tzv. spravodlivý pomer medzi výhodou žalobcu a jeho obmedzením (t. j. nevýhodou žalovaného). On sa z rozsudku nedozvedel nič o usporiadaní užívacích vzťahov k okoliu stavby, hoci súd mal za povinnosť skúmať rozsah požadovaného vecného bremena a spôsob jeho reálneho vykonávania (realizácie). Z geometrických plánov č. XXX/XXXX a č. XXX/XXXX a miestnej ohliadky bolo preukázané, že žalobca do jeho vlastníckeho práva zasahuje okrem neobmedzeného

užívania plochy pozemkov i neoprávnenou (nepovolenou) stavbou, ktorá je v geometrickom pláne č. XXX/XXXX označená dielmi 7 a 8. Žalobca využíva celé okolie svojich stavieb, ktoré si upravil podľa svojich predstáv, pričom túto plochu využíva bez obmedzenia na podnikateľské účely a tiež na svoju propagáciu za účelom dosahovania zisku. Žalobca ako jediný momentálne rozhoduje, kto a akým spôsobom vstúpi do areálu, ktorý on užíva. V spodnej časti pozemku, ktorý je tiež v jeho vlastníctve, sa nachádza žalobcom vybudovaná uzamykateľná brána, no jej zriadenie a používanie nie je nijako upravené. Je teda výlučne na rozhodnutí žalobcu, či sa on k predmetu svojho vlastníctva dostane. Ďalším dôkazom o nerešpektovaní jeho vlastníckych práv je zriadenie (zabudovanie) vedenia inžinierskych sietí na predmetných nehnuteľnostiach v jeho vlastníctve. Žalobca nemôže byť aktívne vecne legitimovaný na podanie žaloby podľa § 135c ods. 3 Občianskeho zákonníka. V konaní poukázal na uvedený nepomer nenáležitej výhody žalobcu k výške navrhovanej odplaty za vecné bremeno a taktiež na nesprávnosť postupu súdneho znalca, ktorý navyše ani nebol oprávnený podať znalecký posudok v príslušnom odbore. Neobstojí vyjadrenie súdu, že časti stavieb sú postavené na parc. č. XXXX/X a XXXX/X, pričom tieto sú evidované ako orná pôda. Žalobca relevantným spôsobom nepreukázal výšku primeranej odplaty za zriadenie vecného bremena, pretože súdny znalec Ing. Mikla nemá oprávnenie na podanie znaleckého posudku v príslušnom odbore a odvetví. Z tohto dôvodu mal súd žalobu pre neunesenie dôkazného bremena žalobcom zamietnuť, prípadne ustanoviť príslušného znalca s oprávnením. Nie je možné vzniknutú situáciu pričítať na jeho ľarchu a tvrdiť, že on nepredložil a ani nenavrhol žiadny dôkaz k preukázaniu svojho tvrdenia. On poukázal na fakt, že žalobcom predložený znalecký posudok z vyššie uvádzaných dôvodov neobstojí. Žalobca je pánom sporu a predovšetkým jeho zaťažuje dôkazné bremeno. Určenie výšky náhrady vždy závisí od úvahy súdu, ktorá musí byť riadne zdôvodnená s ohľadom na všetky okolnosti prípadu, a preto záver súdu o tom, že nie je oprávnený sám si uvedenú otázku vyhodnotiť, je nesprávny. On navrhoval primeranú odplatu vo výške 50 eur mesačne, ktorú vzhľadom na hospodársku činnosť žalobcu považoval za primeranú a existenčne neohrozujúcu žalobcu. Súd neskúmal možnosť alternatívneho prístupu k stavbe žalobcu. Je pravdou, že príľahlý pozemok už nie je vo vlastníctve žalobcu, ale žalobca tento pozemok na zmluvnom základe stále užíva a hospodári na ňom. Rovnako tak na všetkých okolitých pozemkoch s výnimkou pozemkov, ktoré patria jemu (žalovanému). Ak žalobca má možnosť zabezpečiť si prístup k stavbe na zmluvnom základe po príľahlých pozemkoch, nemôže jeho ako žalovaného diskvalifikovať skutočnosť, že práve na jeho pozemkoch sa nachádza asfaltová cesta, a preto je prístup pre žalobcu po tejto komunikácii pohodlnejší a menej finančne náročný. Nesprávny je podľa neho aj záver súdu prvej inštancie, že možná prístupová cesta by prichádzala do úvahy cez pozemok vo vlastníctve žalobcu a vo vlastníctve Slovenskej republiky, t. j. tretieho subjektu, s ktorým by žalobca musel viesť rokovania ohľadom prístupu cez tieto pozemky, a nie je vylúčené, že by rovnako muselo dôjsť k podaniu žaloby o zriadenie vecného bremena. Parcela EKN č. XXXX je vo vlastníctve Slovenskej republiky a je v rovnakom režime ako parcela EKN č. XXXX, cez ktorú je zabezpečený prístup z obce K.. Namietal aj nevykonateľnosť rozsudku. Čiastočný zápis geometrických plánov je síce prípustný, ale takýto čiastočný zápis nie je možný pri zápise vecných bremien, ak ide o pozemky registra E. Uviedol, že odôvodnenie rozsudku ohľadne nároku žalobcu nespĺňa náležitosti predpísané zákonom tak, aby bolo rozhodnutie jasné, zrozumiteľné a preskúmateľné. Súd prvej inštancie nesprávnym procesným postupom pri nerešpektovaní ustanovenia § 220 ods. 2 CSP znemožnil jemu (žalovanému), aby uskutočnil jemu patriace procesné práva, a to v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces.

8. Žalobca vo vyjadrení k odvolaniu navrhol rozsudok súdu prvej inštancie potvrdiť. Uviedol, že rozsah priznaného vecného bremena vyplýva z geometrických plánov, ktoré sú súčasťou rozsudku, pričom tieto reflektujú nevyhnutný záber pozemkov vo vlastníctve žalovaného tak, aby bol zabezpečený riadny výkon jeho vlastníckych práv, predovšetkým nevyhnutný prístup k stavbe. Domnelé úvahy a dohady žalovaného mimo merita veci o „usporiadaní užívacích práv k okoliu stavby“ tak považuje za neopodstatnené. K zásahu do vlastníckeho práva žalovaného „neoprávnenou stavbou“ považuje za potrebné uviesť, že ide o altánok v jeho vlastníctve bez súpisného čísla - drevená stavba bez základu, ktorá bola vybudovaná ešte niekdajším družstvom približne v r. 1975, ktorú on z dôvodu hrozby zrútenia iba renovoval na pôvodnom pôdoryse. Pokiaľ má žalovaný tendenčne problém aktuálne s rozsahom vecného bremena, paradoxne opačne, ako tvrdil v priebehu konania, má za to, že s poukazom na kontradiktórnosť konania mal túto požiadavku nielen formulovať v pôvodnom konaní, ale aj uskutočniť príslušné procesné úkony v rámci dokazovania na preukázanie jeho tvrdení. Rozsah stanoveného vecného bremena v zmysle priložených GP k rozsudku definuje výhradne nevyhnutný záber pozemkov žalovaného pre výkon jeho vlastníckeho práva. Brána osadená v „spodnej časti“ pozemku nebola vybudovaná ním, ale ešte družstvom, ktoré malo aj pozemky žalovaného združené do

družstevného užívania. Inžinierske siete on rekonštruoval v zmysle platných stavebných povolení, čo v konečnom dôsledku potvrdzuje aj čiastočné transparentné financovanie z prostriedkov eurofondov. Žalovaný sponchybnil znalca prvýkrát až v záverečnej reči. Keďže žalovaný je vlastníkom ornej pôdy a daň z nehnuteľností neplatí za zastavanú plochu, ale za ornú pôdu, považuje argumentáciu žalovaného s cieľom pokúsiť sa vyvrátiť závery predkladaného znaleckého posudku za neopodstatnené. Poukázal na ustanovenie § 1 ods. 2 zákona č. 504/2003 Z. z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov a o zmene niektorých zákonov, podľa ktorého je pozemok žalovaného pozemkom na poľnohospodárske účely. Primárne sa snažil na pozemky žalovaného dojednať uzatvorenie nájomného vzťahu, no neúspešne, lebo návrh žalovaný neprijal, i keď obvyklú cenu, resp. spôsob jej určenia stanovuje priamo zákon o nájme poľnohospodárskych pozemkov. Dotknuté pozemky vo vlastníctve žalovaného sú z minulých období stavebnotechnicky prispôbené ako prístupové komunikácie k stavbe v jeho vlastníctve a na tento účel slúžili aj niekdajšiemu družstvu. Pre vylúčenie akejkoľvek argumentácie žalovaného o údajnej inej alternatíve prístupu zdôraznil, že výhradne pozemky žalovaného sú smerované a lokalizované k primárnej časti stavby, kde sú umiestnené všetky vchodové priestory, preto by už len z tohto dôvodu bol akýkoľvek iný prístup, cez iné alternatívne pozemky, bez ohľadu na akokoľvek náročné budovanie novej komunikácie, neúčelný a nič neriešiaci. K nedostatku jeho aktívnej legitímácie na podanie návrhu podľa § 135c ods. 3 Občianskeho zákonníka už v priebehu konania poukázal na príslušné rozhodnutia vyšších súdnych inštancií (rozsudky Najvyššieho súdu ČR zo dňa 06.12.2001 sp. zn. 22 Cdo 1090/2000, zo dňa 08.11.2007 sp. zn. 22 Cdo 2764/2006), ale predovšetkým na rozsudok Najvyššieho súdu SR zo dňa 27.02.2018, sp. zn. 6Cdo 46/2017. Námietku žalovaného o nevykonateľnosti rozsudku považuje za zjavne neopodstatnenú, keďže sa k nej vyjadril aj príslušný katastrálny odbor na základe dopytu súdu. Výklad ÚGKK zo dňa 20.01.2014 č. KO-7941/2013-1135, na ktorý poukázal žalovaný s prejednanou vecou ani len okrajovo nesúvisí, pričom rieši primárne samotnú úradnú overiteľnosť geometrických plánov, resp. problematiku samotného zhotovovania geometrických plánov. V danom prípade sú však oba geometrické plány už zhotovené a úradne overené. Predmetný výklad ÚGKK nikde neuvádza zavádzajúce konštatácie žalovaného o nemožnosti čiastočného zápisu GP tak, ako sa to snaží žalovaný prezentovať.

9. Krajský súd v Nitre ako odvolací súd (§ 34 CSP), viazaný rozsahom a dôvodmi odvolania (§ 379, § 380 CSP) ako aj skutkovým stavom tak, ako ho zistil súd prvej inštancie (§ 383 CSP a contrario), prejednal vec bez nariadenia pojednávania (§ 385 ods. 1, § 378 ods. 1, § 177 ods. 2 písm. c/, § 219 ods. 3 CSP) a po prejednaní veci urobil záver, že rozsudok súdu prvej inštancie je vecne správny. Preto tento rozsudok podľa § 387 ods. 1 CSP ako vecne správny potvrdil a zároveň aplikoval ustanovenie § 387 ods. 2 CSP, podľa ktorého ak sa odvolací súd v celom rozsahu stotožňuje s odôvodnením napadnutého rozhodnutia, môže sa v odôvodnení obmedziť len na skonštatovanie správnosti dôvodov napadnutého rozhodnutia, prípadne doplniť na zdôraznenie správnosti napadnutého rozhodnutia ďalšie dôvody. Odvolací súd na dôvazok k odôvodneniu rozsudku súdu prvej inštancie dodáva nasledovné:

10. 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 asphaltovej 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 asphaltovú cestu, ktorá sa aj v minulosti používala ako prístupová cesta k stavbám. Pokiaľ žalovaný bol toho názoru, že žalobca je vlastníkom okolitých pozemkov, po ktorých by bolo možné zabezpečiť prístup k stavbe a zároveň aj k verejnej komunikácii, mal túto skutočnosť uviesť pred súdom prvej inštancie a zároveň mal navrhnúť vykonanie dôkazu na jej preukázanie. Súd prvej inštancie vykonal za týmto účelom obhliadku, z ktorej nemal za preukázanú možnosť vybudovania prístupovej cesty cez pozemky žalobcu, ktorou by bolo možné dostať sa k verejnej komunikácii. Ako vyplynulo z obsahu spisu, žalovaný označil ako alternatívu pozemok, cez ktorý by bolo možné zabezpečiť prístup k stavbe, a ktorý sa nachádza cca 20 m od jeho pozemku, no z obhliadky nevyplývalo, že tento pozemok je napojený na

miestnu komunikáciu. Pokiaľ žalobca tvrdil, že inú prístupovú cestu k jeho stavbe si nevie zabezpečiť bez toho, aby sa dohodol s inými vlastníckmi okolitých pozemkov, nemohol ani predkladať dôkazy na vybudovanie takejto prístupovej cesty. Bolo práve na žalovanom, aby v prípade, že mal vedomosť o takejto ceste, na ňu upozornil súd a navrhol aj vykonanie ďalších dôkazov za účelom preukázania jeho tvrdenia.

11. Skutočnosti o väčšom rozsahu užívania pozemkov vo vlastníctve žalovaného, v akom bolo zriadené napadnutým rozsudkom, predniesol žalovaný prvýkrát až pred odvolacím súdom. K tomu treba uviesť, že žalobca určuje rozsah zriadenia vecného bremena a len v súdom určenom rozsahu môže pozemky žalovaného aj užívať. Pokiaľ bol žalovaný toho názoru, že rozsah zriadenia vecného bremena mal byť iný, než ako ho žalobca navrhoval, mal uvedenú skutočnosť namietat' v priebehu konania. Ak užívanie pozemkov vo vlastníctve žalovaného v skutočnosti presahuje súdom zriadené vecné bremeno, môže žalovaný podniknúť ďalšie kroky, ktoré mu umožňuje zákon za účelom ochrany jeho vlastníctva.

12. Vo vzťahu k námietkam žalovaného o uzamykateľnej bráne a vybudovaní inžinierskych sietí odvolací súd udáva, že tieto otázky presahovali rámec sporu a priamo s ním nesúvisia, pričom je na žalovanom, či podnikne nejaké právne kroky v tomto smere.

13. Žalovaný tiež súdu prvej inštancie vytykal, že znalec Ing. Mikla nebol oprávnený na vypracovanie znaleckého posudku, ktorým bola stanovená výška odplaty, a preto mal súd žalobu pre neunesenie dôkazného bremena žalobcom zamietnuť alebo ustanoviť iného znalca, ktorý by bol oprávnený na vypracovanie znaleckého posudku. Treba však dodať, že ustanovenie takéhoto znalca žiadna zo strán nenavrhol a súd bez návrhu takto postupovať nemohol. Žalovaný si tiež mohol dať vypracovať znalecký posudok, ktorým by preukázal, že odplata ním požadovaná vo výške 50 eur mesačne je primeraná. Pokiaľ dala posudok vypracovať len jedna zo strán, súd nemal dôvod ustanoviť iného znalca, ak to ani jedna zo strán nenavrhol. V civilnom sporovom konaní platí zásada kontradiktórnosti, čo znamená, že strany na podporu svojich tvrdení majú navrhnuť aj dôkazy, ktorými svoje tvrdenia preukážu. V opačnom prípade by platilo, že len žalobca má predkladať posudky na stanovenie odplaty, a to až potiaľ, pokiaľ by žalovaný nepovažoval výšku odplaty za adekvátnu. Bez návrhu jednej zo strán nemal súd dôvod ustanoviť znalca, ktorý by určil výšku odplaty.

14. Pri stanovení náhrady za zriadenie vecného bremena bolo potrebné zohľadniť jednak hodnotu práva zodpovedajúcu vecnému bremenu a hodnotu obmedzenia vlastníckeho práva, a tiež bolo treba prihliadať na všetky okolnosti, za akých stavba zostala bez prístupu k verejnej komunikácii, ako aj na všetky negatívne skutočnosti, ktoré so sebou prinesie zriadenie vecného bremena. Vzhľadom na všetky vyššie uvedené okolnosti významné pre ocenenie výšky náhrady by bolo vhodné, aby znalec stanovil určité cenové rozpätie náhrady, aby súd na základe konkrétnych okolností daného prípadu mohol stanoviť v rámci tohto rozpätia výšku odplaty za zriadenie vecného bremena. Ako už bolo vyššie uvedené, okrem žalobcom predloženého znaleckého posudku nebol zo strany žalovaného produkovaný žiadny dôkaz, ktorý by deklaroval správnosť jeho tvrdenia o výške ním požadovanej odplaty 50 eur mesačne. Nebol ani navrhnutý žiadny dôkaz v podobe vypracovania nového znaleckého posudku. Pri aplikácii zásady kontradiktórnosti súd nemal inú možnosť, ako rešpektovať dôkaz predložený jednou zo strán (žalobcom), keďže druhá strana (žalovaný) svoje tvrdenia žiadnym dôkazom nepodložila. Súdom prvej inštancie sa v bode 31. rozsudku zároveň zaoberal pomerom výhody, ktorá bude poskytnutá vlastníckovi stavby a ujmu, ktorá bude spôsobená vlastníckovi pozemkov. Podstatná je aj skutočnosť, že cesta, ktorá bude slúžiť na prístup k stavbám žalobcu, je už vybudovaná a roky sa ako prístupová cesta k stavbám používa. Nejde o novovybudovanú cestu, ktorou by zrazu došlo k znehodnoteniu pozemkov žalovaného. Žalovaný by túto cestu už v súčasnosti nemohol požívať na iný účel, napr. na pestovanie poľnohospodárskych plodín. Znehodnotenie pozemkov pod cestou nastalo už v minulosti, keď došlo k jej vybudovaniu. Súdom pre rozhodnutie o výške odplaty musí mať nejaký reálny podklad (napr. v podobe znaleckého posudku, stanovenia výšky odplaty za obdobné zriadenie vecného bremena v podobnej lokalite, a pod.), o ktorý môže rozhodnutie o výške odplaty oprieť. Jediným dôkazom určujúcim výšku odplaty za zriadenie vecného bremena bol v danom spore znalecký posudok predložený žalobcom. Súdom preto svoje rozhodnutie mohol oprieť práve o tento dôkaz a s ohľadom na jeho obsah a závery nemal dôvod ho spochybňovať. Žalovaný mohol pri pochybnostiach navrhnuť aj vypočítanie znalca, ktorý by bližšie objasnil stanovenie výšky odplaty, čo však tiež neurobil.

15. Žalovaným namietaná aktívna legitímácia žalobcu na podanie žaloby podľa § 135c ods. 3 Občianskeho zákonníka vyplýva aj z názoru Najvyššieho súdu SR prezentovaného v rozhodnutí zo dňa 27.02.2018 sp. zn. 6Cdo/46/2017 ako aj z rozhodnutí Najvyššieho súdu ČR sp. zn. 22Cdo/1090/2000 a 22 Cdo/2764/2006. Aktívnu legitímáciu žalobcu sa podrobne zaoberal aj súd prvej inštancie vo svojom odôvodnení rozsudku pod bodom 32., na ktorú odvolací súd odkazuje, pretože považuje za nadbytočné uvádzať tie isté dôvody.

16. K samotnej vykonateľnosti rozsudku sa súd prvej inštancii vyjadril v bode 32. odôvodnenia, pričom poukázal na úradný záznam z 10.04.2019, z ktorého je zrejmé, že petit žaloby podľa návrhu žalobcu možno zapísať do katastra. Vychádzajúc z uvedeného stanoviska katastra nemal odvolací súd dôvod jeho vyjadrenia spochybňovať.

17. Žalovaným vytykána nesprávnosť skutkových zistení súdu prvej inštancie o rozsahu vlastníckeho práva žalobcu nespôsobuje podľa názoru odvolacieho súdu zmätočnosť a nezrozumiteľnosť rozsudku. Pri označení vlastníctva k parcele č. XXX/X - orná pôda o výmere 3665 m² súd vychádzal z LV č. XXXX (v spise na č. I. 5), podľa ktorého ešte žalobca bol vlastníkom tejto nehnuteľnosti. Podľa aktuálneho čiastočného výpisu z LV č. XXXX je vlastníkom parc. č. XXX/X H.. Q. Z.. Táto nehnuteľnosť však nie je predmetom zriadenia vecného bremena, a preto nesprávny údaj o aktuálnom vlastníkovi v čase rozhodovania súdu nemá žiadny vplyv na výrok rozsudku. Podstatný na LV č. XXXX je zápis stavby s. č. XXX, ktorá sa nachádza na parcele č. XXXX/XX, čo súd prvej inštancie aj v bode 14. odôvodnenia rozsudku uviedol. Pri konštatovaní o umiestnení stavby podľa snímky z katastrálnej mapy zrejme došlo v bode 16. rozsudku k chybe v písaní. Táto chyba však nemala vplyv na nezrozumiteľnosť rozsudku, keďže ďalej v odôvodnení súd správne uvádzal parcely č. XXXX/X a XXXX/X.

18. Podľa názoru odvolacieho súdu súd prvej inštancie postupoval podľa ustanovení aktuálneho procesného predpisu, pričom správne prihliadal na všetko, čo vyšlo v konaní najavo, a vzniknutú situáciu zhodnotil komplexne. S ohľadom na odôvodnenie rozsudku odvolací súd konštatoval, že rozhodnutie súdu prvej inštancie dáva odpoveď na všetky podstatné námietky žalovaného opísané v odvolaní, a jeho odôvodnenie zodpovedá požiadavkám upraveným v ustanovení § 220 ods. 2 Civilného sporového poriadku, pričom toto rozhodnutie odvolací súd nezhodnotil ako arbitrárne, nepresvedčivé a nepreskúmateľné. Súd prvej inštancie správne posúdil danú situáciu a svoje právne závery dostatočne odôvodnil citovanými, správne aplikovanými v tom čase platnými a účinnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka. S ohľadom na to odvolací súd nemohol posúdiť odvolanie žalovaného ako opodstatnené, a napadnutý rozsudok ako vecne správny podľa § 387 ods. 1 CSP potvrdil a v podrobnostiach poukazuje na jeho odôvodnenie.

19. V odvolacom konaní bol úspešný žalobca, ktorému patrí v celom rozsahu náhrada trov vynaložených v tomto štádiu konania. Odvolací súd v súlade s ustanovením § 396 ods. 1, § 262 ods. 1 a § 255 ods. 1 CSP rozhodol, že žaloba má voči žalovanému nárok na náhradu trov odvolacieho konania, o výške ktorých podľa § 262 ods. 2 CSP rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozsudku odvolacieho súdu samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

20. Toto rozhodnutie prijal senát odvolacieho súdu pomerom hlasov 3:0.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku odvolanie nie je prípustné.

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu možno podať dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419, § 420, § 421 CSP), v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii.

Dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 1 CSP).

V dovolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania 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).