

Súd: Okresný súd Malacký
Spisová značka: 5C/1415/2015
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1615209815
Dátum vydania rozhodnutia: 28. 05. 2020
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Miroslav Rudinský
ECLI: ECLI:SK:OSMA:2020:1615209815.7

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Malacký, v právnej veci žalobkyne: O.. O. P., nar. XX.XX.XXXX, bytom T. XXXX/X, zast., AK LEGAL CARTEL s.r.o., so sídlom Na Hrebienku 5433/40, Bratislava, IČO: 36 677 175, proti žalovaným: 1.O.. H. C., nar. XX.XX.XXXX, bytom F.. J.. M. XXXX/XX, T., 2. C.. E.. I. C., nar. XX.XX.XXXX, bytom F.. J.. M. XXXX/XX, T., 3. O.. C. H., nar. XX.XX.XXXX, bytom J. XXXX/XX, T., 4. E.. Z. H., nar. XX.XX.XXXX, bytom J. XXXX/XX, T., zast. advokátom JUDr. PhDr. Jozefom Furtom, AK so sídlom Muškátová 793/40, Bratislava o zriadenie práva k stavbe cez priľahlý pozemok, takto

rozhodol:

I. Súd určuje, že na pozemku parc. reg. „C“ s parc. č. XXX/XX s výmerou XXX m², druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria, zapísaného na LV č. XXXX, vedenom Katastrálnym odborom Okresného úradu E. pre okres Malacký, obec: E., kat. úz. E. sa zriaďuje vecné bremeno spočívajúce v prechode a prejazde (právo cesty) peši, bicyklom, károu a motorovým vozidlom cez pozemok s parc. č. XXX/XX s výmerou XXX m², druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria, zapísaného na LV č. XXXX, vedenom Katastrálnym odborom Okresného úradu E. pre okres E., obec: E., kat. úz. E. v prospech vlastníka stavby - rodinného domu, súp. č. XXX, nachádzajúceho sa na parc. č. XXX/XXX, zapísanej na LV č. XXXX, vedenom Katastrálnym odborom Okresného úradu E. pre okres E., obec: E., kat. úz. E..

II. Žalobkyni súd p r i z n á v a náhradu trov konania v rozsahu 100 %, o ktorej výške rozhodne súd samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

odôvodnenie:

1. Žalobkyňa sa podanou žalobou domáhala vydania rozhodnutia, ktorým by súd žalovaným určil, že na pozemku parc. č. XXX/XX s výmerou XXX m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, zapísaného na LV č. XXXX vedeného Katastrálnym odborom Okresného úradu E. pre okres E., obec E., kat. úz. E., ktorého vlastníkami sú žalovaní, sa zriaďuje vecné bremeno spočívajúce v prechode a prejazde (právo cesty) peši, bicyklom, károu a motorovým vozidlom cez pozemok s parc. č. XXX/XX s výmerou XXX m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria zapísaného na LV č. XXXX vedeného Katastrálnym odborom Okresného úradu E. pre okres E., obec E., kat. úz. E. v prospech vlastníka stavby - rodinného domu súp. č. XXX, nachádzajúcej sa na parc. č. XXX/XXX, zapísané na LV č. XXXX, vedeným Katastrálnym odborom Okresného úradu E. pre okres Malacký, obec E., kat. úz. E..

2. Žalobkyňa svoju žalobu odôvodnila tým, že je výlučným vlastníkom nehnuteľností, pozemkov evidovaných na mape určeného operátu ako parcely reg. „C“, parc. č. XXX/XX, XXX/XXX a XXX/XXX zapísaných na LV č. XXXX vedeným Katastrálnym odborom Okresného úradu E. pre okres E., obec E., kat. úz. E.. Žalovaní sú podielovými spoluvlastníkmi pozemku nachádzajúceho sa v kat. úz. E. parc. č. XXX/XX s výmerou XXX m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, zapísaného na LV č. XXXX vedeného Katastrálnym odborom Okresného úradu E. pre okres E., obec E., kat. úz. E., vo veľkosti spoluvlastníckych podielov nasledovne: žalovaní v 1. a 2. rade v spoluvlastníckom podiele 2/4 a žalovaní v 3. a 4. rade v spoluvlastníckom podiele 2/4.

3. Žalobkyňa ďalej svoju žalobu odôvodňovala tým, že uvedený spoločný pozemok žalovaných, na ktorom je vybudovaná cesta, predstavuje jedinú možnú prístupovú cestu k pozemkom a rodinnému domu žalobkyne. Žalobkyňa ak sa chce dostať do svojho rodinného domu, nemá inú možnosť ako využiť spoločný pozemok v spoluvlastníctve žalovaných a to vo forme prechodu resp. prejazdu cez neho. Žalobkyňa túto skutočnosť dokumentovala geometrickým plánom vyhotoveným O. E. P. zo dňa 04.07.2002, kde stavba nachádzajúca sa na parc. č. XXX/XXX predstavuje rodinný dom žalobkyne a parc. č. XXX/XXX predstavuje garáž v jej vlastníctve. Z geometrického plánu je tiež evidentné, že žalobkyňa ak potrebuje prejsť do svojej garáže a svojho rodinného domu na verejnú komunikáciu označené ako parc. č. XXX/X so svojím motorovým vozidlom, je nevyhnutné, aby využila spoločný pozemok žalovaných na ktorom je vybudovaná prízjazdová cesta. Žalobkyňa poukázala aj na to, že užívanie rodinného domu spolu s garážou bolo riadne povolené podľa geometrického plánu, kde prístupovú cestu predstavuje spoločný pozemok žalovaných a to na základe kolaudačného rozhodnutia č.j. J.-E. XXX/XXXX/XXX/XXXX/P. Žalobkyňa vyzvala žalovaných na zriadenie vecného bremena spočívajúce v práve cesty cez spoločný pozemok žalovaných mimosúdnou cestou, k dohode však nedošlo.

4. Podľa žalobkyne však nie je možné užívať jej rodinný dom za účelom bývania ak nebude zriadené vecné bremeno spočívajúce v práve cesty cez spoločný pozemok vo vlastníctve žalovaných. Žalovaní pri tom začali vykonávať kroky, ktorými začali znemožňovať prechod žalobkyne cez svoj spoločný pozemok a preto žalobkyňa považovala za nevyhnutné, aby súd zriadil vecné bremeno v prospech jej rodinného domu na základe práva cesty.

5. Žalovaní v 1. a 2. rade sa k žalobe vyjadrili písomným podaním zo dňa 09.02.2016 - replikou. Uviedli v nej, že v čase keď svoju nehnuteľnosť pozemok parc. registra „C“ KN č. XXX/X s výmerou XXX m², druh pozemku orná pôda, zapísaný na LV č. XXX, vedený Katastrálnym odborom Okresného úradu E., okres E., obec E. kupovali od vlastníka na základe kúpnej zmluvy o prevode nehnuteľností zo 14.01.1999, bol jednou zo zmluvných podmienok určený v kúpnej zmluve záväzok odkúpenia podielu 1 na prístupovej ceste, čo bolo uvedené v čl. 2 bode 7 zmluvy. Išlo teda o kúpu pozemku parc. reg. „C“ KN č. XXX/XX s výmerou XXX m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, zapísaného na LV č. XXXX, vedený Katastrálnym odborom Okresného úradu E., okres E., obec E.. Išlo o pozemok, ktorý je súčasťou „ prístupovou cestou“, o ktorú teraz z odstupom času prejavuje záujem už aj žalobkyňa. Pritom však nereagovala na predchádzajúce ponuky, najmä ponuky developera v rokoch 2001 a 2008. Žalovaní v 1. a 2. rade uviedli tiež, že k takémuto záväzku (odkúpiť podiel na „ prístupovej ceste „) boli zaviazaní všetci vlastníci nehnuteľností nachádzajúcich sa v okolí prístupovej cesty, v tom čase to bola aj rodina Kaštiakových, od ktorých nadobudla v polovici roka 2003 vlastníctvo k nehnuteľnostiam aj žalobkyňa na základe vyporiadania spoluvlastníckeho podielu.

6. Žalovaní v 1. a 2. rade ďalej uvádzali, že spoločnosť SIGNUM GROUP s.r.o., Radlinského 10, Bratislava („developer“) im v máji 1999 ponúkla možnosť odkúpenia susediaceho pozemku, čo bola v tom čase parc. reg. „C“ KN č. XXX/XX s výmerou XX m², druh pozemku orná pôda, zapísané v tom čase na LV č. XXX, vedený Katastrálnym odborom Okresného úradu E., okres E., obec E.. Oni túto možnosť využili a uzavreli kúpnu zmluvu o prevode nehnuteľností z 12.05.1999, čím došlo k rozšíreniu ich pozemku o XX m². Podobne bol rozšírený pozemok rodiny P., parc. reg. „C“ KN č. XXX/X zapísaný na LV č. XXX, vedený Katastrálnym odborom Okresného úradu E., okres E., obec E..

7. Žalovaní ďalej uvádzali, že v marci roku 2000 požiadala rodina Kaštiaková o vydanie stavebného povolenia na stavbu rodinného domu s dvoma bytovými jednotkami, pristavanými garážami a prípojkami na inžinierske siete na parc. reg. „C“ KN č. XXX/X. Súčasťou tejto stavby bola aj bytová jednotka žalobkyne, čo je súčasná parc. reg. „C“ KN č. XXX/XX, na ktorej je postavený dom s garážou. Prístup k tomuto rodinnému domu a dvom pristavaným garážam bol zabezpečený z hlavnej cesty, t. j. z parc. reg. „C“ KN č. XXX/X s výmerou XXXX m², čo je vlastne „ hlavná cesta“ v E..

8. V rokoch 2001 a v roku 2008 boli žalovaní v 1. a 2. rade oslovení developerom ako jeden z vlastníkov nehnuteľností v okolí prístupovej cesty s ponukou odkúpenia spoluvlastníckeho podielu k prístupovej ceste s cieľom zabezpečenia si prístupu k svojim nehnuteľnostiam. Žalovaní v 1. a 2. rade vychádzali zo záväzku uvedeného v kúpnej zmluve s developerom, pričom boli oslovené aj ostatné rodiny vlastnícke nehnuteľnosti v okolí prístupovej cesty k odkúpeniu podielu na nej a to bola aj rodina P. a už aj žalobkyňa. Túto ponuku však rodina P. ani žalobkyňa nevyužili a využila ju už iba rodina H.. Takto sa tieto dve rodiny

stali spoluvlastníkmi vo veľkosti po 2/4 k prístupovej ceste bez akýchkoľvek obmedzení a tiarch. Žalovaní v 1. a 2. rade nepoznajú dôvody prečo ani rodina Kaštiaková a ani žalobkyňa v období rokov 2003 až 2008 nevyužili ani jednu z ponúk developera k odkúpeniu spoluvlastníckeho podielu k prístupovej ceste. V prípade rodiny P. alovani v 1. a 2. rade predpokladajú, že to bolo preto, lebo v roku 2001 si rodina Kaštiakových urobila prístup do svojej nehnuteľnosti od hlavnej cesty.

9. V ďalšom období (v roku 2003 resp. 2004) došlo medzi žalobkyňou a rodinou P. k uzavretiu dohody o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva, na základ ktorého sa žalobkyňa stala vlastníčkou druhej bytovej jednotky, 1 rodinného domu s pristavanými garážami a časti pozemku parc. reg. „C“ KN č. XXX/XX.

10. Žalovaní v 1. a 2. rade boli toho názoru, že žalobkyňa mala od júla 2003 do januára 2008 možnosť si zakúpiť podiel na prístupovej ceste, keď aj oni boli po druhý raz developerom oslovení s možnosťou odkúpenia si zvyšných 2/4 spoluvlastníckeho podielu k prístupovej ceste vo veľkosti čo i len 1 podielu na prístupovej ceste a tým zabezpečiť si riadny prístup k svojim nehnuteľnostiam. Žalobkyňa ani do januára 2008 takúto možnosť nevyužila. Žalovaní v 1. a 2. rade boli toho názoru, že žalobkyňa sa mala domáhať vyporiadania s rodinou P. aj v súvislosti s pozemkom parc. č. XXX/X z dôvodu zabezpečenia prístupu k svojim nehnuteľnostiam. Žalovaní v 1. a 2. rade nesúhlasili s tým, že oni by mali v súčasnosti strpieť obmedzenie ich legitímne nadobudnutého práva k prístupovej ceste. Naopak žalovaní v 1. a 2. rade žiadali žalobu v celom rozsahu zamietnuť a žalobkyni zakázať akékoľvek využívanie prístupovej cesty, resp. zaviazať ju, aby si riešila prístup k svojim nehnuteľnostiam s rodinou P. o zriadení práva cesty k jej nehnuteľnostiam, keďže v roku 2003 medzi nimi došlo k vyporiadaniu podielového spoluvlastníctva a žalobkyňa si mohla a mala zabezpečiť k svojim nehnuteľnostiam prístup. Mohla reagovať na ponuky developera, alebo z vlastnej iniciatívy ho osloviť a kúpiť si čo i len 1 k prístupovej ceste.

11. Žalobkyňa sa k replike žalovaných v 1. a 2. rade vyjadrila duplikou zo dňa 10.08.2018. Uviedla, že nesúhlasí s tvrdeniami žalovaných. Uvádzala, že na základe kúpnej zmluvy o prevode nehnuteľností zo dňa 23.03.1999 uzatvorenej medzi spoločnosťou SIGNUM GROUP s.r.o., Radlinského 10 Bratislava - developerom ako predávajúcim a O.. S. P. a O.. I. P. ako kupujúcim táto rodina nadobudla do BSM nehnuteľnosť, pozemok parc. reg. „C“, parc. č. XXX/X o výmere XXX m² v kat. úz. E.. Na základe kúpnej zmluvy uzavretej medzi developerom a rodinou P. táto rodina nadobudla do BSM nehnuteľnosť, pozemok parc. reg. „C“ parc. č. XXX/XX o výmere XXX m² kat. úz. E.. Dňa 21.03.2000 Kaštiakoví požiadali o vydanie stavebného povolenia na stavbu rodinného domu s dvoma bytovými jednotkami s pristavanými garážami a prípojkami na inžinierske siete na pozemku parc. č. XXX/3 v kat. úz. E.. Táto stavba bola povolená rozhodnutím Okresného úradu E., odbor životného prostredia zo dňa 24.05.2000, č.j. ŽP - B/XXXX/XXXXX-Fr. Na základe darovacej zmluvy zo dňa 10.05.2000 uzavretej medzi rodinou P. a žalobkyňou rodina Kaštiaková darovala O.. O. P.asť parcely č. XXX/X v podiele XXX/XXX a časť parcely č. XXX/XX v podiele 44/105. Dňa 02.03.2001 rodina P. požiadala o povolenie zmeny stavby rodinného domu pred jej dokončením - zmenu stavebníkov. Okresný úrad Malacky, odbor životného prostredia túto zmenu povolil. Bolo povolené aj užívanie stavby „Rodinný dom s 2 bytovými jednotkami“ na pozemkoch parc. č. XXX/XXX a XXX/XXX kat. úz. E. stavebníkom Ing. R. P. a manželke Ing. A. P. a Ing. I. P.. Novostavby boli zamerané GP, ktorým došlo k odčleneniu pôvodných parciel č. XXX/X a XXX/XX na parc. č. XXX/X o výmere XXX m², druh orná pôda, parc. č. XXX/XXX o výmere XX m², druh zastavaná plocha, parc. č. XXX/XXX o výmere XXX m², druh zastavaná plocha (rodinný dom bez súp. č.), parc. č. XXX/XX o výmere XXX m², druh orná pôda, parc. č. XXX/XXX o výmere XXX m², druh zastavaná plocha (rodinný dom bez súp. č.) a parc. č. XXX/XXX o výmere XX m², druh zastavaná plocha (dvor). Dohodou o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva zo dňa 29.03.2004 následne došlo medzi rodinou Kaštiakovou a žalobkyňou k vyporiadaniu podielového spoluvlastníctva k spoločným nehnuteľnostiam tak, ako je to v súčasnosti vedené v zápisoch v katastri nehnuteľností.

12. Žalobkyňa sa vyjadrila aj k záväzku odkúpenia spoluvlastníckeho podielu na prístupovej ceste, parc. č. 930/34. Uviedla, že nesporne rodina Kaštiaková a developer uzavreli kúpnu zmluvu, v rámci ktorej sa dohodli na úhrade kúpnej ceny v splátkach s tým, že úhrada posledných dvoch splátok bola viazaná na splnenie záväzku developera, že na predávanej nehnuteľnosti zabezpečí inžinierske siete - vodu, plyn, elektrickú energiu, vrátane kolaudácií týchto sietí a to v lehote do 30.04.1999. Tiež bolo dohodnuté, že v prípade ak developer nesplní svoj záväzok, rodine Kaštiakovej zaniká povinnosť uhradiť posledné dve splátky kúpnej ceny v sume 218.000,- Sk. Developer svoj záväzok v stanovenej lehote, t.j. do 30.04.1999

nezabezpečil, keďže kolaudácia inžinierskych sietí - vodovodu bola vykonaná až dňa 08.09.2000 a elektrického vedenia a plynu až dňa 28.11.2000, čím zanikla povinnosť uhradiť zostatok kúpnej ceny. Preto ani rodina P. nevyplatila developerovi posledné dve splátky kúpnej ceny. Podľa názoru žalobkyne, ale žalovaní sa rozhodli uhradiť developerovi druhú aj tretiu splátku kúpnej ceny napriek tomu, že rovnako ako v prípade rodiny P., aj v ich prípade došlo k zániku povinnosti uhradiť developerovi zostatok kúpnej ceny. Žalobkyňa však dôrazne namietala tvrdenie žalovaných, že developer mal osloviť aj ostatné rodiny vlastniace nehnuteľnosti v okolí prístupovej cesty, teda aj rodinu P.. Táto rodina oslovená nebola developerom a to ani koncom roku 2000 ani začiatkom roku 2001. Zrejme to bolo preto, lebo rodina P. sa rozhodla developerovi nevyplatiť zostatok kúpnej ceny. V ďalšom období sa ešte viac vyostřili vzájomné vzťahy medzi developerom a rodinou P., keďže títo sa domáhali výmazu záložného práva, ktorým bola zabezpečená pohľadávka developera. Vo veci rozhodol Okresný súd v E. v konaní sp. zn. 6C/32/2002 - 46 tak, že určil, že záložné právo zriadené na zabezpečenie pohľadávky developera vo výške 218.000,- Sk podľa kúpnej zmluvy ako ťarcha na nehnuteľnosti, pozemku parc. č. XXX/X o výmere XXX m² v kat. úz. E. zaniklo. Ani v roku 2008 developer, ktorý stále vlastnil spoluvlastnícky podiel na prístupovej ceste vo veľkosti 2/4 rodinu P. neoslovil. Žalovaná tiež uviedla, že nie je pravdivé ani tvrdenie žalovaných, že v roku 2008 mala byť zo strany developera oslovená už aj žalobkyňa. Na takýto postup totiž nebol daný ani dôvod, keďže záväzok odkúpiť spluvlastnícky podiel na nehnuteľnosti bol záväzkom rodiny P., nie žalobkyne, a teda aj v prípade keby sa žalobkyňa domáhala uzatvorenia kúpnej zmluvy predmetom ktorej by bol prevod spoluvlastníckeho podielu na prístupovej ceste, developer by nemal povinnosť takúto zmluvu uzavrieť.

13. Žalobkyňa sa vyjadrila aj k tvrdeniam žalovaných o tom, že do jej nehnuteľnosti je možné zriadiť aj iné prístupové cesty. Poukázala na GP č. 14137101 - 17 - 2003 zo dňa 04.07.2003 vyhotovený O.. E. P., ktorý bol vyhotovený pre účely kolaudačného rozhodnutia. Tento GP rieši otázku prístupovej cesty k pozemkom vo výlučnom vlastníctve žalobkyne z ktorého je zrejmé, že jedinú možnú prístupovú cestu k pozemkom a rodinnému domu vo výlučnom vlastníctve žalobkyne predstavuje práve spoločný pozemok žalovaných, na ktorom je vybudovaná cesta. Žalobkyňa poukázala aj na to, že bolo riadne povolené užívanie jej rodinného domu spolu s garážou a to vydaním kolaudačného rozhodnutia zo dňa 30.09.2003.

14. Žalobkyňa uviedla, že neprichádza do úvahy zabezpečenie prístupu k jej nehnuteľnosti či už cez pozemok rodiny Kaštiakových, čo je parc. č. XXX/X, resp. napojením sa na tzv. „betónovú cestu“, čo je parc.č. XXX/XX. Žalobkyňa ďalej uviedla, že žalovaní v 1. a 2. rade, ako aj žalovaní v 3. a 4. rade si svoj záväzok odkúpiť príslušný spoluvlastnícky podiel na prístupovej ceste splnili uzatvorením kúpnych zmlúv s developerom už v roku 2000 a od tohto roku mali zabezpečený riadny prístup k svojim nehnuteľnostiam. V období rokov 2000 až 2008 bola cesta riadne využívaná všetkými vlastníkmi nehnuteľností v okolí prístupovej cesty na prístup k svojim nehnuteľnostiam, čo sa týkalo rodiny H., rodiny H., rodiny C., rodiny P. a rodiny P.. Žalovaní v roku 2008, keď boli oslovení developerom opäť s návrhom na odkúpenie ďalšie spoluvlastníckeho podielu na prístupovej ceste bolo zrejmé, že sporná parcela slúži ako prístupová cesta všetkým rodinám vlastniacim nehnuteľnosti v jej okolí. A museli si byť vedomí, že sporná parcela bude naďalej slúžiť ako prístupová cesta. Napriek tomu začali vykonávať kroky, ktorými sťažovali, ba až znemožňovali prechod a prejazd cez spoločný pozemok všetkým vlastníkom nehnuteľností v okolí prístupovej cesty. Rodina Pálenikova a rodina Kaštiaková (parc. č. 930/5) boli nútené vyriešiť otázku prístupu k svojim nehnuteľnostiam priamym napojením na hlavnú komunikáciu. Takúto možnosť ale žalobkyňa nemá.

15. Žalobkyňa napokon uviedla, že vyvinula maximálne možné úsilie, na to aby sa so žalovanými dohodla, avšak bezúspešne a preto jej neostalo iné ako domáhať sa ochrany svojho vlastníckeho práva súdnou cestou. Za nereálnu považovala žalobkyňa aj možnosť prístupu k svojmu pozemku cez tzv. betónovú cestu z opačnej strany svojej nehnuteľnosti. K tomu uviedla, že ona má prístup do svojho domu ako aj vstup do garáže umiestnené smerom k prístupovej ceste. Okrem toho spoluvlastníkmi betónovej cesty okrem žalovaných v 1. až 4. rade sú aj ďalší viacerí spoluvlastníci. Žalovaní v 1. až 4. rade pritom bránia akejkol'vek dohode so žalobkyňou. A ťažko si je možno predstaviť dohodu s takým množstvom spoluvlastníkov tejto nehnuteľnosti.

16. Súd vykonal dokazovanie oboznámením sa so žalobou, s geometrickým plánom č. 17/2003 vypracovaným GEO - PROJ, O.. E. P., s výzvami na uzavretie dohody právneho zástupcu žalobkyne adresovaných žalovaným, s vyjadrením žalovaných v 1. a 2. rade k žalobe, s vyjadrením žalovaných v 3.

a 4. rade k žalobe, s vyjadrením žalobkyne - duplikou zo dňa 10.08.2018, s kúpnu zmluvou uzavretou medzi SIGNUM Group s.r.o. a žalovanými v 1. a 2. rade zo dňa 14.01.1999 a 12.05.1999 a 19.12.2000 a 25.01.2008, so stavebným povolením Okresného úradu Malacky, odboru životného prostredia č.j. ŽP - B /2000/01356 - Fr zo dňa 24.05.2000, ktorým bola povolená stavba rodinného domu s dvoma bytovými jednotkami, pristavanými garážami a prípojkami na inžinierske siete v kat. úz. E. na pozemku parc. č. XXX/X O.. S. P. a manželke O.. I. P., s kolaudačným rozhodnutím spoločného Obecného úradu J.j. SOÚ - M 638/2577/394/2003/Ko zo dňa 30.09.2003, ktorým bolo povolené užívanie Rodinného domu s dvoma bytovými jednotkami na pozemkoch parc.č. XXX/XXX a XXX/XXX v kat. úz. E. O.. S. P. a manželke O.. I. P. a žalobkyňi, s LV Okresného úradu E., katastrálneho odboru č. XXXX, XXXX, XXXX, XXXX, XXXX, XXXX pre kat. úz. E., s kúpnu zmluvou uzavretou medzi SIGNUM Group s.r.o. a O.. S. P. a O.. I. P. zo dňa 23.03.1999, s darovacou zmluvou uzatvorenou medzi darcami O.. S. P. a O.. I. P. a žalobkyňou zo dňa 10.05.2000, s rozhodnutím Okresného úradu Malacky odboru životného prostredia č.j. ŽP - B /2001/02782/Ko zo dňa 12.03.2001, ktorým bola povolená zmena stavby z pôvodných stavebníkov O.. S. P. a manželky Andrei tak, že oni sa stali stavebníkmi 1. bytovej jednotky a žalobkyňa sa stala stavebníkom 2. bytovej jednotky, s dohodou o zrušení a vyporiadaní podielového vlastníctva uzavretou medzi manželmi P. a žalobkyňou, s rozsudkom OS Malacky sp. zn. 6C/32/2002, s uznesením KS v Bratislave sp. zn. 16Co/149/2019 - 237 zo dňa 26.07.2019, ďalším obsahom spisu, vykonaním ohliadky. Súd zistil nasledovný skutkový stav:

17. Žalobkyňa je výlučným vlastníkom pozemkov evidovaných ako parcely reg. „C“, parc. č. XXX/XX, XXX/XXX a XXX/XXX, zapísaných na LV č. XXXX, vedených katastrálnym odbor Okresného úradu E. pre okres E., obec E. kat. úz. E.. Žalobkyňa je vlastníčkou rodinného domu so súp. č. XXX, nachádzajúceho sa na parc. č. XXX/XXX, zapísaného na LV č. XXXX pre kat. úz. E..

18. Žalovaní sú podielovými spoluvlastníkmi pozemku nachádzajúceho sa v kat. úz. E. a to parc. č. XXX/XX s výmerou XXX m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, zapísaného na LV č. XXXX, vedeného katastrálnym odborom Okresného úradu E., pre okres E., obec E. a to tak, že žalovaní v 1. a 2. rade sú podieloví spoluvlastníci vo veľkosti 2/4 k celku a žalovaní v 3. a 4. rade sú podieloví spoluvlastníci vo veľkosti 2/4 k celku.

19. Podľa § 151o ods. 3 Občianskeho zákonníka, ak nie je vlastníkom stavby zároveň vlastníkom príslušného pozemku a prístup vlastníka k stavbe nemožno zabezpečiť inak, súd môže na návrh vlastníka stavby zriadiť vecné bremeno v prospech vlastníka stavby spočívajúce v práve cesty cez príslušný pozemok.

20. V nadväznosti na uvedené skutočnosti sa súd v prvom rade zaoberal otázkou, či je žalobkyňa aktívne legitimovaná na podanie žalobného návrhu na zriadenie vecného bremena podľa § 151o ods. 3 Občianskeho zákonníka.

21. Jedným zo základných zákonných predpokladov na podanie žalobného návrhu podľa § 151o ods. 3 Občianskeho zákonníka je vlastníctvo stavby, pričom Občiansky zákonník žiadnym spôsobom nešpecifikuje, aký charakter musí takáto stavba spĺňať. Ako už bolo vyššie uvedené, žalobkyňa je vlastníkom nehnuteľností, ktoré sú súčasne stavbou, konkrétne stavbou rodinného domu zrealizovanou na základe stavebného povolenia č.j. ŽP - B /2000/01356 - Fr zo dňa 24.05.2000, vydaného Okresným úradom Malacky, odborom životného prostredia, teda ide o oprávnenú stavbu. Žalobkyňa je vlastníčkou aj ďalšej stavby a to garáže, postavenej na parc. č. XXX/XXX, na LV č. XXXX uvedené ako zastavané plochy a nádvoria vo výmere 20 m², všetko vo vlastníctve žalobkyne v podiele 1/1. Príslušný stavebný úrad, Spoločný obecný úrad so sídlom U. X/XX, J. kolaudačným rozhodnutím zo 30.09.2003 č.j. SOÚ - M 638/2577/394/2003/Ko povolil užívanie stavby „Rodinný dom s 2 bytovými jednotkami“ na pozemkoch parc. č. XXX/XXX a XXX/XXX v kat. úz. E. s prípojkami IS elektro, voda a kanalizácia a zásobníkom plynu stavebníkom O.. S. P. a manželke O.. I. P. a O.. O. P. - žalobkyňi. Stavený úrad ďalej uvádza, že stavbou rodinného domu boli vytvorené dve samostatné nové 4-izbové bytové jednotky s kompletným príslušenstvom s obytnou plochou 2x86,90 m². Rodinný dom je nepodpivničený s jedným nadzemným podlažím a obytným podkrovím zastrešeným sedlovou strechou so vstavanými garážami. Stavba je určená na trvalé bývanie.

22. Ďalej súd skúmal, či je žalobkyňa vlastníkom príslušného pozemku, resp. pozemkov cez ktoré by mala zabezpečenú cestu k stavbe. Podľa dôvodovej správy k § 151o ods. 3 Občianskeho zákonníka „Príslušný pozemok je pozemok, cez ktorý sa má dostať vlastníka stavby ku komunikácii prípadne k pozemku, z ktorého má oprávnenie dostať sa ku komunikácii“. Za príslušný pozemok teda nemožno považovať len

bezprostredne prilahlý pozemok, ale i pozemky, cez ktoré sa vlastník stavby môže dostať k verejnej komunikácii. Prilahlým pozemkom teda môžu byť na účely predmetného ustanovenia aj pozemky, ktoré bezprostredne nesusedia so stavbou, ak právo cesty je potrebné zabezpečiť cez viacero pozemkov tak, aby vlastník stavby mal prístup k svojej stavbe. Z vykonaného dokazovania je zrejme že parcela č. XXX/XX je prístupovou cestou k nehnuteľnostiam - rodinným domom vo vlastníctve žalobkyne, žalovaných v 1. a 2. rade, žalovaných v 2. a 3. rade, tiež O.. S. P. a O.. I. P. (LV č. XXXX pre kat. úz. E., parc. č. XXX/X, XXX/XXX, XXX/XXX). Vlastníci nehnuteľností zapísaných na LV č. XXXX, rodina P. začali stavať svoj rodinný dom na základe vyššie uvedeného riadne vydaného stavebného povolenia. Pozemok na ktorom stavali kúpili od obchodnej spoločnosti SIGNUM Group s.r.o. IČO: 31 401 252, rovnako ako aj žalovaní v 1. a 2. rade a žalovaní v 3. a 4. rade. Manželia P. sa však „odvážili“ trvať na zmluvne dohodnutých podmienkach s developerom, čo nakoniec viedlo až k súdному sporu. Vzniknutá situácia pre nich viedla k tomu, že si museli sami zabezpečiť prístup na verejnú komunikáciu, cestu v obci E. (parc. č. XXX/X). Vlastníci nehnuteľnosti vedenej na LV č. XXXX už neskôr neboli oslovení developerom s ponukou na odkúpenie podielu na parc. č. XXX/XX. Z vykonaného dokazovania, zo všetkých predložených dokladov nič také nevyplýva. Rovnako ani žalobkyňa, ktorá ani nebola v zmluvnom vzťahu s developerom si neodkúpila podiel na parc. č. 930/34, keďže nikto jej takúto ponuku nedal. Na viac developer ani nebol povinný jej ponúknuť na odpredaj podiel na tejto nehnuteľnosti. Súd v tejto súvislosti poznamenáva, že z iných konaní má vedomosť o činnosti „developerov“ v obci Marianka a túto nemožno označiť v mnohých prípadoch inak ako takú, že sa jednalo o mimoriadne neserióznou činnosť týchto obchodných spoločností, ktoré sprostredkovali vyporiadavanie vlastníckych práv a následný predaj pozemkov v obci Marianka.

23. Z vykonaného dokazovania vyplynulo, že podiel na parc.č. 930/34 si nakoniec odkúpili žalovaní v 1. a 2. rade a žalovaní v 3. a 4. rade a spolu vlastnia celú túto nehnuteľnosť ($2/4 + 2/4 = 4/4$)

24. Súd považoval za správne vykonať dokazovanie aj ohliadkou sporných nehnuteľností. Jednak s dokladov, ktoré sú obsahom spisu, GP, fotodokumentácie a ďalších dôkazov je jednoznačné, že parc. č. XXX/XX je prístupovou cestou k nehnuteľnostiam, rodinným domom a garážam postavených v jej okolí. Parc. č. XXX/XX nie je možné užívať inak ako prístupovú cestu k okolitým nehnuteľnostiam. Tejto skutočnosti si museli byť vedomí všetci vlastníci nehnuteľností v okolí parc. č. XXX/XX - prístupovej cesty. Žalovaní v 1. a 2. rade a žalovaní v 3. a 4. rade sa rozhodli využiť ponuku developera a kúpili zostávajúce spoluvlastnícke podiely na prístupovej ceste a v priebehu konania začali dokonca tvrdiť, že žalobkyňa by sa malo zakázať (?!) užívanie tejto cesty. Súd ohliadkou zistil, že parc. č. XXX/XX v kat. úz. E. je prístupová cesta a takto bola vybudovaná a užívaná od kolaudácie jednotlivých rodinných domov. Stav, kedy žalobkyňa užívala prístupovú cestu cez parc. č. XXX/XX trval niekoľko rokov. Žalovaní sa v konaní bránia tým, že žalobkyňa ak bude mať prístup cez pozemok v ich vlastníctve k svojej nehnuteľnosti zasiahne sa do ich vlastníckych práv, dokonca tvrdia, že až do práv chránených Ústavou SR. Súd takejto argumentácii nerozumie a najmä tomu aká ujma žalovaným vlastne vznikne, keď žalobkyňa naďalej bude so svojou rodinou chodiť do svojho domu a používať svoju garáž s cesty, ktorá je na to určená a z cesty do ktorej je orientovaný vstup do jej rodinného domu a tiež do garáže.

25. Vzhľadom k tomu že na základe vyššie uvedeného mal súd z vykonaného dokazovania za preukázané, že žalobkyňa je vlastníkom oprávnenej stavby rodinného domu a súčasne nie je vlastníkom pozemku, cez ktorý by sa ako vlastníčka rodinného domu mohla dostať k verejnej komunikácii resp. nedisponuje žiadnym iným právom, ktoré by jej toto umožňovalo, je aktívne legitimovaná na podanie žaloby na zriadenie vecného bremena v zmysle ust. § 151o ods. 3 Občianskeho zákonníka.

26. Súd sa ďalej zaoberal naplnením ďalšej hmotnoprávnej podmienky na zriadenie vecného bremena, a to či prístup k stavbe nemožno zabezpečiť inak. Vzhľadom k tomu, že k dohode medzi účastníkmi konania o zabezpečení prístupu k stavbe žalobkyne pred podaním žalobného návrhu a ani počas konania nedošlo, žalobkyňa nedisponuje ani žiadnym obligačným právom, ktoré by jej zabezpečovalo prístup k stavbe a nie je vlastníkom žiadnych pozemkov, ktoré by mohla využiť na prístup k stavbe, súd mal za preukázané, že v tomto prípade nie je možné zabezpečiť prístup žalobkyne k ich stavbe inak, ako zriadením vecného bremena v zmysle ust. § 151o ods. 3 Občianskeho zákonníka.

27. Nakoľko súd mal za preukázané, že všetky hmotnoprávne predpoklady na zriadenie vecného bremena práva cesty k rodinnému domu navrhovateľov v zmysle § 151o ods. 3 Občianskeho zákonníka sú splnené, ďalej sa zaoberal otázkou, či je zriadenie vecného bremena opodstatnené takým spôsobom a v takom rozsahu ako ho žiada žalobkyňa.

28. Nakoľko v prípade zriadenia vecného bremena súdom ide o vážny zásah do práva vlastníka pozemku, súd pri rozhodovaní vzal do úvahy spravodlivý pomer medzi výhodou, ktorú právo cesty poskytuje a ujmu, ktorá zriadením vecného bremena vznikne. Súd pritom prihliadal aj na to, aby žalobkyňa mohla svoju stavbu riadne užívať a zároveň, aby vlastníci príľahých pozemkov boli obmedzení čo najmenej. V záujme čo možno najmenšieho obmedzenia vlastníkov pozemkov cez ktoré možno zabezpečiť prístup k stavbe žalobkyne súd skúmal, či nie je možné zabezpečiť prístup k stavbe tak, aby obmedzoval vlastníka/vlastníkov príľahých pozemkov v menšej, ako žalobkyňou požadovanej miere. Nie je možné paušálne konštatovať, že najmenším obmedzením je také obmedzenie, ktoré zasiahne do vlastníctva čo najmenšieho počtu vlastníkov. Súd sa pri rozhodovaní zaoberal aj návrhmi žalovaných, ktorí navrhovali zriadiť prístupovú cestu k nehnuteľnosti vo vlastníctve žalobkyne cez nehnuteľnosť zapísanú na LV č. XXXX pre kat. úz. E., parc. č. XXX/XX a XXX/XX. Strany sporu pre túto nehnuteľnosť používali označenie „betónová cesta“. Podľa uvedeného LV č. XXXX je 27 spoluvlastníkov tejto nehnuteľnosti. Žalobkyňa na nehnuteľnosti spoluvlastnícky podiel nevlastní. Súd pri ohliadke skúmal aj prípadnú možnosť prístupu do rodinného domu žalobkyne cez túto nehnuteľnosť. Je potrebné predovšetkým konštatovať, že zabezpečenie prístupu cez túto cestu znemožňujú najmä vlastnícke pomery k tejto nehnuteľnosti. Jedná sa o nehnuteľnosť, ktorá je v spoluvlastníctve 27 spoluvlastníkov (všetko podľa LV manželov, teda spoluvlastníkov je spolu 54 a predstava o právnom doriešení prístupu na takúto spoločnú nehnuteľnosť je podľa názoru súdu nereálna. Okrem toho súd osobne ohliadkou zistil, že prístup do nehnuteľnosti žalobkyne zo zadnej strany jej rodinného domu by bol komplikovaný a vyžadoval by značné finančné náklady, rádovo v tisícoch, možno desať tisícoch eur. Zo zadnej strany nehnuteľnosti žalobkyne sa nachádza oplotenie a iba bránka na pozemok. Stavba rodinného domu je zo zadnej strany voči terénu vyvýšená. Bolo by potrebné úplne inak prebudovať terasu na rodinnom dome žalobkyne, bolo by potrebné prebudovať garáž žalobkyne, ktorá v súčasnosti slúži ako sklad. Súd nevidel zmysel v tom, aby prípadné finančné náklady na realizáciu takéhoto prístupu sa zisťovali príp. aj dokazovaním, čo strany sporu nechali na zváženie súdu. Aj bez odborných stanovísk je však zrejmé, že zriadenie prístupu do rodinného domu cez cudziu nehnuteľnosť nie je možné a takýto zásah do stavby rodinného domu žalobkyne by vyžadoval zásadné zbytočné investície. V tejto súvislosti je potrebné pre úplnosť uviesť, že s ohľadom na lokalizáciu a tvar dotknutých pozemkov v teréne nepovažoval súd za účelné a hospodárne vyhotovenie geometrického plánu, v ktorom by bolo vecné bremeno zakreslené, nakoľko realizácia práv z predmetného vecného bremena spočívajúceho v práve prechodu a prejazdu je možná len za využitia dotknutých pozemkov žalovaných v potrebnom rozsahu, čo zároveň vylučuje prípadnú neurčitosť vecného bremena.

29. Podľa článku II ods. 2 Ústavy Slovenskej republiky „Štátne orgány môžu konať iba na základe ústavy, v jej medziach a v rozsahu a spôsobom, ktorý ustanoví zákon“.

30. S ohľadom na fakt, že ust. § 151o ods. 3 Občianskeho zákonníka neposkytuje súdu možnosť rozhodnúť súčasne so zriadením vecného bremena podľa tohto ustanovenia o náhrade za jeho zriadenie, súd rozhodol tak, ako je uvedené vo výrokovej časti rozsudku. Zároveň však súd uvádza, že napriek absencii zákonnej úpravy otázky náhrady za zriadenie vecného bremena podľa § 151o ods. 3 Občianskeho zákonníka má za to, že podľa čl. 11 ods. 4 Listiny základných práv a slobôd má povinný z vecného bremena právo domáhať sa náhrady za obmedzenie vlastníckeho práva.

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

32. Podľa § 262 ods. 1 C.s.p. o nároku na náhradu trov konania rozhodne aj bez návrhu súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí.

33. O trovách konania súd rozhodol podľa § 255 ods. 2 a § 262 ods. 1 C.s.p. Žalobkyňa žiadala v konaní zriadiť vecné bremeno. Na základe vyššie uvedených skutočností súd žalobe vyhovel v celom rozsahu. Keďže žalobkyňa bola v konaní plne úspešná má nárok na náhradu trov konania voči žalovaným. Súd jej priznal náhradu trov konania vo výške 100 %. V zmysle § 262 ods. 2 CSP o výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti tohto rozsudku samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku je možné podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresnom súde Malacky, písomne, dvojmo.

Odvolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané. Odvolanie len proti odôvodneniu rozhodnutia nie je prípustné.

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania (§ 127 C.s.p.) 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). Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Odvolanie možno odôvodniť len tým, že

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

Odvolanie proti rozhodnutiu vo veci samej možno odôvodniť aj tým, že právoplatné uznesenie súdu prvej inštancie, ktoré predchádzalo rozhodnutiu vo veci samej, má vadu uvedenú v odseku 1, ak táto vada mala vplyv na rozhodnutie vo veci samej.

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

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

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

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