

Súd: Okresný súd Prešov
Spisová značka: 16C/3/2019
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8119201498
Dátum vydania rozhodnutia: 26. 05. 2020
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Michal Drimák
ECLI: ECLI:SK:OSPO:2020:8119201498.7

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Prešov sudcom JUDr. Michalom Drimákom, PhD. v právnej veci žalobcu: S.. I. Z.Ä., V.. XX.XX.XXXX, P. R. XX, XXX XX P., právne zastúpený Advokátskou kanceláriou - JUDr. Miloš Barbuš, advokát, Štúrova 13, P.O.BOX 154, 810 00 Bratislava, proti žalovanému: S.. R. S., V.. XX.XX.XXXX, P. K. XX, XXX XX Y., zastúpený S.. R. S., V.. XX.X.XXXX, V. P. XX, Y. o odstránenie stavby, takto

rozhodol:

I. Súd žalobu žalobcu zamietá.

II. Súd zriaďuje vecné bremeno in rem v prospech vlastníka stavby „prístupovej komunikácie P. Y. S. V. P. na základe stavebného povolenia vydaného mestom Prešov pod číslom: P.-R. z dňa 7.7.2010, spočívajúcom v povinnosti strieť stavbu, jej nerušené využívanie, údržbu a prevádzkovanie „Prístupovej komunikácie P. Y. S. V. P.“, na základe stavebného povolenia vydaného mestom Prešov pod číslom: P.-R. z dňa 7.7.2010, týkajúcej sa časti novovzniknutej parcely č. XXXXX/XXX o výmere 2 m2 ostatná plocha, ktorá vznikla oddelením od pôvodnej parc. č. XXXXX/XXX nachádzajúcej sa v kat. úz. Y., obec Y., okres Y. vedenej Okresným úradom Prešov katastrálny odbor na K. XXXXX vo vlastníctve žalobcu v 1/1 a časti novovzniknutej parcely č. XXXXX/XXX o výmere 4 m2, ostatná plocha, ktorá vznikla oddelením od pôvodnej parc. č. XXXXX/XXX nachádzajúcej sa v kat. úz. Y., obec Y., okres Y. vedenej Okresným úradom Prešov katastrálny odbor na K. XXXXX vo vlastníctve žalobcu v 1/1, v zmysle Geometrického plánu č. XX/XXXX zo dňa 10.06.2019, vyhotoveného R. Q.S., T.I..N.. S.: XX XXX XXX, ktorý je súčasťou tohto rozhodnutia“.

III. Žalovaný je povinný za zriadenie vecného bremena zaplatiť žalobcovi jednorazovú náhradu za zriadené vecné bremeno vo výške 620 eur určenú znaleckým posudkom č. XXX/XXXX znalca S.. Y. R., v lehote 3 dní od právoplatnosti tohto rozsudku“.

IV. Žalovaný má voči žalobcovi nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100%, o výške ktorých bude rozhodnuté samostatným uznesením po právoplatnosti tohto rozsudku.

odôvodnenie:

1. Žalobou doručenou súdu 21.1.2019 sa žalobca domáhal od žalovaného odstránenia stavby, t.j. o dva prieniky stavieb cestného telesa presahujúcich na pozemku žalobcu. Svoju žalobu žalobca odôvodnil tým, že žalobca je výlučný vlastníkom pozemkov parc. reg. A. Č.. XXXXX/XXX o výmere 965m2, druh pozemku ostatná plocha a parc. reg. A. Č.. XXXXX/X o výmere 96 m2, druh pozemku záhrady, ktoré sú evidované Okresným úradom Prešov, katastrálny odbor na K. Č.. XXXXX pre k. ú. Y.. Rozhodnutím Mesta Prešov č. s. P.-R. zo dňa 7.7.2010, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 10.8.2010 bolo právnej predchodkyňou žalovaného ako stavebníčke vydané dodatočné povolenie stavby pod označením „Prístupová komunikácia P.“, a to na pozemkoch parc. č. XXXXX/X, XXXXX/X, XXXXX/X, XXXXX/XXX, XXXXX/X, XXXXX/X, XXXXX/XXX v k. ú. Y.. Rozhodnutím Mesta Prešov

č. T-R. zo dňa 21.5.2018 bolo žalovanému povolené predčasné užívanie inžinierskej stavby pod označením „Prístupová komunikácia P.“, a to na pozemkoch XXXXX/XXX, XXXXX/X, XXXXX/X, XXXXX/XXX, XXXXX/X, XXXXX/X, XXXXX, XXXXX/X. Po porealizačnom zameraní žalovaným realizovaných stavieb na základe dodatočného povolenia stavieb bolo zistené, že žalovaným postavené stavby, a to cesta a odvodňovací rigol boli z časti postavené na pozemkoch žalobcu. Celkovo sa jednalo o 3 prieniky stavieb presahujúcich na pozemky žalobcu, a to cesta zasahuje do pozemku parc. č. XXXXX/XXX v k. ú. Y., odvodňovací rigol zasahuje do pozemku parc. č. XXXXX/X v k. ú. Y., cesta zasahuje do pozemku parc. č. XXXXX/XXX v k. ú. Y. (v zadnej časti pozemku susediaceho s parc. č. XXXXX/XXX) Na základe vyššie uvedeného žalobca zaslal právnej predchodkyňi žalovaného Predžalobnú výzvu na odstránenie stavby zo dňa 8.3.2018, v ktorej právnu predchodkyňu žalovaného žiada, aby stavby nachádzajúce sa na pozemkoch žalobcu odstránili. Na predmetnú výzvu žalobcu reagoval žalovaný e-mailom zo dňa 4.4.2018, v ktorom uviedol, že odvodňovací rigol, ktorý sa nachádzal na pozemku žalobcu je už odstránený a ďalej navrhuje odkúpenie časti pozemkov žalobcu, na ktorých sú neoprávnené stavby žalovaného. Na vyššie uvedený e-mail žalovaného žalobca prostredníctvom svojho právneho zástupcu reagoval e-mailom zo dňa 10.4.2018, v ktorom uvádza, že trvá na odstránení stavieb z jeho pozemkov, a to v lehote 10 dní od doručenia predmetného e-mailu. Na e-mail zo dňa 10.4.2018 už žalovaný, ako ani jeho právna predchodkyňa nereagovali a postavenú cestu z pozemkov žalobcu v stanovenej lehote neodstránili. Vzhľadom na to, že zo strany žalovaného bol odvodňovací rigol z pozemkov žalobcu už odstránený, tak v súčasnosti sa jedná o 2 prieniky stavieb presahujúcich na pozemky žalobcu, a to cesta zasahuje do pozemku parc. č. XXXXX/XXX v k. ú. Y., cesta zasahuje do pozemku parc. č. XXXXX/XXX v k. ú. Y. (v zadnej časti pozemku susediaceho s parc. č. XXXXX/XXX). K pozemku na ktorom je stavba žalovaného vystavaná, žalovaný nemá žiadny právny vzťah ani iné užívacie právo. Vzhľadom na to, že na predmetnom pozemku žalobcu má žalobca investičný zámer, podáva predmetný návrh na odstránenie stavby žalovaného z pozemku žalobcu.

2. K žalobe sa písomným podaním zo dňa 20.3.2019 vyjadril žalovaný, ktorý v podstate uviedol, že v čase schvaľovania územného konania dotknutí vlastníci a ich zástupcovia nevzniesli žiadne pripomienky k realizovanému riešeniu cesty, pričom stavba bola realizovaná podľa projektovej dokumentácie. Dôvodil, že v čase, keď cesta už bola realizovaná došlo k zmene vlastníckych vzťahov a susediace pozemky získali do vlastníctva osoby spolupracujúce so žalobcom za účelom realizácie developerského projektu. Popísal, že predmetné pozemky sa žalovaný snažil zhodnotiť, pričom išlo o pozemky vlastnícky v minulosti patriace jeho pradedovi až do vyvlastnenia počas komunistického režimu, počas ktorého došlo aj k znehodnoteniu stavieb na týchto pozemkoch patriacich jeho právnenému predchodcovi. Žalovaný ďalej dôvodil, že ide o presahy mimo ochranného pásma a komunikácie nepresahujúce 50cm pričom celková výmera dotknutého presahu je v aktuálnom stave 5m², pričom celá žalovaného komunikácia susedí s pozemkami na hranici o dĺžke 80m, z čoho vyplýva presah 6cm v prepočte na dĺžku hranice územia. Dôvodil, že má za to, že ide zo strany žalobcu o drobný spor a záverom svojho vyjadrenia navrhol súdu, aby zriadil vecné bremeno na presahujúce pozemky žalobcu za primeranú náhradu podľa ZP.

3. K tomuto vyjadreniu žalovaného sa písomným podaním zo dňa 10.4.2019 vyjadril žalobca, ktorý uviedol, že žalovaný predložil žalobcovi návrh zmluvy na zriadenie odplatného vecného bremena v zmysle, ktorého mu umožní vybudovať výjazd na túto komunikáciu a to za odplatu vo výške 10.000 eur a zároveň požadoval ročný poplatok vo výške 10.000 eur za správu a údržbu komunikácie, pričom takýto návrh bol pre žalobcu neprijateľný. Na základe uvedeného považoval za dôvodné žalobe v plnom rozsahu vyhovieť.

4. K vyššie uvedenému vyjadreniu žalobcu sa písomným podaním zo dňa 9.5.2019 vyjadril žalovaný, ktorý uviedol, že žiadna ani predbežná dohoda medzi žalobcom a žalovaným nikdy neexistovala, nakoľko žalobcu v živote osobne nestretol ani ho osobne nevidel. Dôvodil, že na získaní dohody okrem žalovaného mala pracovať rodina I., ktorí majú právne vzdelanie a tým, že investori neprišli so žiadnou ponukou podľa vyjadrení pána I. im predostrel ponuku, ktorú spomína žalobcu a z jeho strany to bol iba prvý maximalistický návrh požiadaviek, o ktorom bol pán I. diskutovať a v prípade znížiť niektoré požiadavky. Žalovaný opätovne poukázal na to, že samotné mesto Prešov doslova odporučilo skosenia, ktoré predstavujú presahy do pozemku žalobcu vo výmere 4,58m², pričom tieto presahy sa nachádzali na pozemkoch, ktoré boli vtedy vo vlastníctve SPFSR. Uviedol, že v prípade presahov na pozemky žalobcu, ktorý stavia obrovský developerský projekt ide celkovo o 6,76 m² (2,18 m² + 4,58m²) čo pri trhových cenách predstavuje iba zlomok nákladov na súdny spor. Opätovne požiadal súd, aby zriadil vecné bremeno na tieto presahy podľa ZP.

5. Súd prvej inštancie vykonal dokazovanie listinnými dôkazmi prečítaním obsahu celého spisu konštatovaním, že na č. l. 1 a nasl. sa nachádza samotná žaloba, na č. l. 4 je rozhodnutie mesta Prešov, dodatočné povolenie stavby pod označením prístupová komunikácia P., na č. l. 6 a nasl. je e-mailová komunikácia medzi stranami sporu, na č. l. 8 je predžalobná výzva na odstránenie stavby, na č. l. 9 a nasl. je rozhodnutie mesta Prešov, ktorým bolo povolené predčasné užívanie inžinierskej stavby pod označením prístupová komunikácia P., na č. l. 13 je výpis z LV č. XXXXX, okres Y., obec Y. vo vzťahu k predmetným pozemkom, na č. l. 22 a nasl. je vyjadrenie žalovaného k žalobe, zároveň s petitom vzájomnej žaloby, na č. l. 27 a nasl. je vyjadrenie žalobcu k vyjadreniu žalovaného, na č. l. 30 je vyjadrenie žalovaného k vyjadreniu žalobcu, na č. l. 32 je náčrt predmetnej komunikácie spolu s presahmi, na č. l. 34, 35 sú detaily presahov vo forme náčrtu, na č. l. 40 a nasl. je GP č. XX/XXXX zhotoviteľa R. Q. T..I..N., na č. l. 53 je uznesenie tunajšieho súdu č. k. 16C/3/2019-53 zo dňa 24.7.2019, ktorým bol ustanovený znalec z odboru Stavebníctvo odvetvie Pozemné stavby, Odhad hodnoty nehnuteľností vo vzťahu k predmetným pozemkom, na č. l. 56 a nasl. je sťažnosť voči vyššie uvedenému uzneseniu zo strany žalobcu, na č. l. 58 a nasl. sú fotokópie zmlúv o budúcej zmluve, resp. kúpna zmluva, resp. dodatok č. 1 k zmluve o budúcej zmluve zo dňa 1.3.2016, na č. l. 72 a nasl. je vyjadrenie žalovaného k sťažnosti žalobcu, na č. l. 75 je uznesenie tunajšieho súdu č. k. 16C/3/2019-75 zo dňa 3.10.2019, ktorým bola vyššie uvedená sťažnosť žalobcu zamietnutá, na č. l. 85 a nasl. sa nachádza ZP č. XXX/XXXX znalca S.. Y. R., na č. l. 111 sa nachádza úprava petitu zo strany žalobcu, na č. l. 115 sa nachádza úprava petitu zo strany žalovaného, na č. l. 120 sa nachádza uznesenie tunajšieho súdu č. k. 16C/3/2019-120 zo dňa 28.1.2020, ktorým boli pripustené zmeny žaloby žalobcu ako aj zmenu vzájomnej žaloby žalovaného v tam uvedenom znení, na č. l. 124 a nasl. je zápisnica o pojednávaní zo dňa 12.3.2020, kde bolo pojednávanie odročené na neurčito z dôvodu spoločenskej situácie v súvislosti s koronavírusom, pričom zistil tento skutkový stav:

6. Rozhodnutím mesta Prešov - primátor mesta, č. s.: P.-R. zo dňa 7.7.2010 mesto Prešov ako príslušný orgán štátnej správy vydal pre stavebníčku N. S. (právna predchodkyňa žalovaného) dodatočné povolenie stavby pod označením „Prístupová komunikácia P.“.

7. Rozhodnutím mesta Prešov č. T.-R. zo dňa 21.5.2018 mesto Prešov ako príslušný špeciálny stavebný úrad povolilo žalovanému predčasné užívanie inžinierskej stavby pod označením „Prístupová komunikácia P.“, ktorej stavebníkom je žalovaný.

8. Z náčrtu presahov pozemnej komunikácie - cesty, resp. jej skosení na pozemky žalobcu (č. l. 32 spisu) vyplýva, že v dolnej časti komunikácie pri skosení a výjazde je presah vo výmere 4,58 m² a v hornej časti ide o presah o výmere 2,18m².

9. Z GP č. XX/XXXX vyhotoviteľa R. Q., T..I..N.. zo dňa 10.6.2019 (č. l. 40 a nasl. spisu) vyplýva, že na pozemky vlastnícky patriace žalobcovi presahujú novovytvorené parcely č. XXXXX/XXX o výmere 2m² a XXXXX/XXX o výmere 4m², pričom ide o parcely nachádzajúce sa na LV č. XXXXX v k. ú. Y..

10. Uznesením tunajšieho súdu č. k. 16C/3/2019-53 zo dňa 24.7.2019 tunajší súd ustanovil znalca z odboru Stavebníctvo, odvetvie Pozemné stavby, Odhad hodnoty nehnuteľností S.. Y. R.Ď., pričom uložil znalcovi určiť hodnotu pozemkov presahujúcich na pozemok žalobcu s poukazom na náčrt a GP, ktoré sú súčasťou súdneho spisu.

11. Z písomného podania žalobcu (č. l. 56 a nasl. spisu) označeného ako sťažnosť proti uzneseniu tunajšieho súdu sp. zn. 16C/3/2019 z 24.7.2019 o ustanovení znalca z odboru Stavebníctvo, odvetvie Pozemné stavby, Odhad hodnoty nehnuteľností vyplýva, že žalobca podal sťažnosť voči ustanoveniu znalca z dôvodu, že nie je potrebné vykonať znalecké dokazovanie pre účely usporiadania pomerov medzi stranami sporu inak ako odstránením stavby. Žalobca tiež poznamenal, že ako vlastník pozemkov uzatvoril zmluvu o budúcej kúpnej zmluve, v ktorej sa zaviazal jednotlivé pozemky, ktoré musia byť nezaťažené predať. V dôsledku konania žalovaného sa dostal to omeškaniu s jeho povinnosťou predať pozemky nezaťažené, na základe čoho vznikol druhej zmluvnej strane nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 20.000 eur. Dôvodil, že takto spôsobenú škodu si následne bude musieť uplatňovať voči žalovanému osobitnou žalobou. Na základe uvedeného navrhol napadnuté uznesenie o ustanovení znalca zrušiť.

12. Z dodatku č. 1 k zmluve o budúcej kúpnej zmluve zo dňa 1.3.2016 vyplýva, že v prípade ak predávajúci (žalobca) nesplní svoju povinnosť upravenú v čl. I. ods. 5 tejto zmluvy (nezaťaženosť predmetných pozemkov právami tretích osôb) alebo neuzatvorí kúpnu zmluvu podľa ods. 1 tohto článku zmluvy vzniká kupujúcemu nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 20.000 eur. Tento dodatok k zmluve o budúcej kúpnej zmluve je zo dňa 28.3.2019.

13. Písomným podaním na sťažnosť žalobcu voči ustanoveniu znalca reagoval žalovaný, ktorý uviedol, že stavba získala všetky stavebné povolenia a pôvodní vlastníci pozemkov s ňou súhlasili, inak by nemohlo byť vydané právoplatné stavebné povolenie. Uviedol, že žalobca v čase, keď už prebiehal súdny spor a vedel aká je stratégia žalovaného podpisoval dodatky, v ktorých sa zaväzoval k termínom a plneniu, ktoré nie sú v jeho moci, pričom tieto záväzky a konanie žalobcu považoval za v rozpore s dobrými mravmi.

14. Uznesením tunajšieho súdu č. k. 16C/3/2019-75 zo dňa 3.10.2019 bola sťažnosť žalobcu voči ustanoveniu znalca zamietnutá. Toto uznesenie nadobudlo právoplatnosť dňa 20.10.2019.

15. Zo znaleckého posudku č. XXX/XXXX znalca S.. Y. R., znalca v odbore Stavebníctvo, odvetvie Pozemné stavby, Odhad hodnoty nehnuteľností vyplýva, že metódou polohovej diferenciácie bola stanovená cena parcely č. XXXXX/XXX na jednotu 98,83 eur/m² a parcely č. XXXXX/XXX na jednotu 114,20 eur/m², čo pri presahoch žalovaného do pozemkoch žalobcu zaokrúhlene predstavuje hodnotu 620 eur (č. I. 90 spisu).

16. Písomným podaním zo dňa 7.1.2020 žalobca na výzvu súdu upravil petit žaloby.

17. Rovnako tak písomným podaním zo dňa 10.1.2020 žalovaný upravil na výzvu súdu petit vzájomnej žaloby.

18. Uznesením tunajšieho súdu č. k. 16C/3/2019-120 zo dňa 28.1.2020 súd pripustil zmenu žaloby žalobcu v znení: „Žalovaný je povinný na vlastné náklady odstrániť stavbu - „Prístupovú komunikáciu P.“ v časti novovzniknutej parcely č. XXXXX/XXX o výmere 2 m² ostatná plocha, ktorá vznikla oddelením od pôvodnej parc. č. XXXXX/XXX nachádzajúcej sa v kat. úz. Y., obec Y., okres Y. vedenej Okresným úradom Prešov katastrálny odbor na K. XXXXX vo vlastníctve žalobcu v 1/1 a v časti novovzniknutej parcely č. XXXXX/XXX o výmere 4 m², ostatná plocha, ktorá vznikla oddelením od pôvodnej parc. č. XXXXX/XXX nachádzajúcej sa v kat. úz. Y., obec Y., okres Y. vedenej Okresným úradom Prešov katastrálny odbor na K. XXXXX vo vlastníctve žalobcu v 1/1, v zmysle Geometrického plánu č. XX/XXXX zo dňa 10.06.2019, vyhotoveného R. Q., T..I..N.. S.: XX XXX XXX, a to všetko do tridsiatich dní odo dňa právoplatnosti rozsudku“.

19. Totožným uznesením tunajší súd pripustil aj zmenu vzájomnej žaloby žalovaného v znení: „Súd zriaďuje vecné bremeno in rem v prospech vlastníka stavby „Prístupovej komunikácie P. pre S. V. P. na základe stavebného povolenia vydaného mestom Prešov pod číslom: P.-R. z dňa 7.7.2010, spočívajúcom v povinnosti strieť stavbu, jej nerušené využívanie, údržbu a prevádzkovanie „Prístupovej komunikácie P. pre S. V. P.“, na základe stavebného povolenia vydaného mestom Prešov pod číslom: P.-R. z dňa 7.7.2010, týkajúcej sa časti novovzniknutej parcely č. XXXXX/XXX o výmere 2 m² ostatná plocha, ktorá vznikla oddelením od pôvodnej parc. č. XXXXX/XXX nachádzajúcej sa v kat. úz. Y., obec Y., okres Y. vedenej Okresným úradom Prešov katastrálny odbor na K. XXXXX vo vlastníctve žalobcu v 1/1 a časti novovzniknutej parcely č. XXXXX/XXX o výmere 4 m², ostatná plocha, ktorá vznikla oddelením od pôvodnej parc. č. XXXXX/XXX nachádzajúcej sa v kat. úz. Y., obec Y., okres Y. vedenej Okresným úradom Prešov katastrálny odbor na K. XXXXX vo vlastníctve žalobcu v 1/1, v zmysle Geometrického plánu č. XX/XXXX zo dňa 10.06.2019, vyhotoveného R. Q.S., T..I..N.. S.: XX XXX XXX, ktorý je súčasťou tohto rozhodnutia“. III. „Žalovaný je povinný za zriadenie vecného bremena zaplatiť žalobcovi jednorazovú náhradu za zriadené vecné bremeno vo výške 620 eur určenú znaleckým posudkom č. XXX / . znalca S.. Y. R., v lehote do 3 dní od právoplatnosti tohto rozsudku“.

20. Na pojednávaní konanom dňa 26.5.2020 právny zástupca žalobcu uviedol, že v danom spore ide o to, že časť stavby žalovaných presahuje na pozemky žalobcu a z tohto pohľadu je možné tento presah hodnotiť ako nepovolenú stavbu. Uviedol, že stavebné povolenie neobsahovalo, resp. nedefinovalo parcely žalobcu, na ktoré tento presah zasahuje. Uviedol, že žalobca je zmluvne zaviazaný s treťou

osobou, resp. s treťou stranou dodatkom zmluvy o budúcej zmluve, kde podmienkou prevodu pozemkov žalobcu je nezaťaženosť týchto nehnuteľností. Konštatoval, že zmluvný partner žalobcu si následne bude uplatňovať zmluvnú sankciu, z čoho vyplýva, že žalobca by si následne musel uplatňovať tento nárok, resp. náhradu škody oproti žalovanému. Navrhol žalobe v celom rozsahu vyhovieť, teda zaviazat' žalovaného na odstránenie časti stavby na pozemku žalobcu a v prípade úspechu si uplatnil náhradu trov konania. Nemal návrh na doplnenie dokazovania.

21. Na tomto pojednávaní zástupca žalovaného uviedol, že keď žiadali o stavebné povolenie, žalobca ešte vtedy ani nebol vlastníkom predmetných nehnuteľností a stavba bola riadne povolená. Poukázal na to, že developersky projekt žalobcu bol naprojektovaný aj vo vzťahu k ich prístupovej ceste a uviedol, že v danej veci ide v podstate len o zástupný spor, nakoľko si žalobca naplánoval výjazd na komunikáciu žalovaných s tým, že nedošlo k žiadnej dohode a až následne sa mali dohadovať, pričom ani pôvodný vlastníkom pozemkov nemal problém s výstavbou tejto prístupovej komunikácie. Uviedol, že v čase vydania stavebného povolenia neboli zo strán účastníkov stavebného konania žiadne námietky. Konštatoval, že v zásade nemá problém, aby žalovaný uhradil aj komerčnú cenu za predmetný pozemok, keďže ide o 6m². Čo sa týka namietanej zmluvy o budúcej zmluve a z toho vyplývajúcich sankcií ako uvádzal žalobca, zástupca žalovaného uviedol, že ide o účelové dohody medzi spriaznenými osobami vo vzťahu k tejto sankcii. Zástupca žalovaného žiadal teda súd o usporiadanie vzťahov s zriadením vecného bremena, resp. vysporiadaním vzťahov tak, aké sú možnosti súdu. Uviedol, že mesto Prešov bolo tým subjektom, ktoré žiadalo skosiť vjazd na komunikáciu, pričom komunikácia bola pôvodne projektovaná ako rovná a tak teda došlo k skoseniu vjazdu na túto komunikáciu, čo sa však nevykonalo svojvoľne, ale bolo to merané a realizované autorizovanými kvalifikovanými osobami. Poukázal na historickú súvislosť vo vzťahu k predmetným pozemkom a jednotlivým vlastníkom. Uviedol, že má záujem o to, aby súd zriadil vecné bremeno na tejto, podľa jeho názoru, zanedbateľnej výmere. V prípade úspechu si uplatnil náhradu trov konania, nemal návrh na doplnenie dokazovania.

22. Na základe vyššie zisteného skutkového stavu súd prvej inštancie právne uzatvára:

23. Podľa čl. 20 ods. 1 Ústavy Slovenskej republiky každý má právo vlastníť majetok. Vlastnícke právo všetkých vlastníkov má rovnaký zákonný obsah a ochranu. Majetok nadobudnutý v rozpore s právnym poriadkom ochranu nepožíva. Dedenie sa zaručuje.

24. Podľa § 135c ods. 1 Občianskeho zákonníka (ďalej len OZ) ak niekto zriadi stavbu na cudzom pozemku, hoci na to nemá právo, môže súd na návrh vlastníka pozemku rozhodnúť, že stavbu treba odstrániť na náklady toho, kto stavbu zriadil (ďalej len "vlastník stavby").

25. Podľa § 135c ods. 2 OZ pokiaľ by odstránenie stavby nebolo účelné, prikáže ju súd za náhradu do vlastníctva vlastníkovi pozemku, pokiaľ s tým vlastníkom pozemku súhlasí.

26. Podľa § 135c ods. 3 OZ súd môže usporiadať pomery medzi vlastníkom pozemku a vlastníkom stavby aj inak, najmä tiež zriadiť za náhradu vecné bremeno, ktoré je nevyhnutné na výkon vlastníckeho práva k stavbe.

27. Podľa § 151n ods. 1 OZ vecné bremená obmedzujú vlastníka nehnuteľnej veci v prospech niekoho iného tak, že je povinný niečo trpieť, niečoho sa zdržať alebo niečo konať. Práva zodpovedajúce vecným bremenám sú spojené buď s vlastníctvom určitej nehnuteľnosti, alebo patria určitej osobe.

28. Podľa § 151n ods. 2 OZ vecné bremená spojené s vlastníctvom nehnuteľnosti prechádzajú s vlastníctvom veci na nadobúdateľa.

29. Podľa § 151n ods. 3 OZ pokiaľ sa účastníci nedohodli inak, je ten, kto je na základe práva zodpovedajúceho vecnému bremenu oprávnený užívať cudziu vec, povinný znášať primerane náklady na jej zachovanie a opravy; ak však vec užíva aj jej vlastník, je povinný tieto náklady znášať podľa miery spoluúčastia.

30. Podľa § 151o ods. 1 OZ vecné bremená vznikajú písomnou zmluvou, na základe závetu v spojení s výsledkami konania o dedičstve, schválenou dohodou dedičov, rozhodnutím príslušného orgánu alebo zo zákona. Práva zodpovedajúce vecnému bremenu možno nadobudnúť tiež výkonom práva

(vydržaním); ustanovenia § 134 tu platia obdobne. Na nadobudnutie práva zodpovedajúceho vecným bremenám je potrebný vklad do katastra nehnuteľností.

31. 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.

32. Zo zisteného skutkového stavu ako aj z citovaných právnych ustanovení je možné ustáliť nasledovný záver. Nebolo sporným, že žalobca je vlastníkom pozemku, vo vzťahu ku ktorému došlo k presahom zo strany stavby - prístupovej cesty zo strany žalovaného. Rovnako nebolo sporné, že k tejto prístupovej ceste bolo príslušným stavebným úradom vydané stavebné povolenie, všetko v čase keď účastníkmi stavebného konania boli ešte právni predchodcovia oboch strán sporu.

33. Presahy žalovaného predstavujú v tzv. hornej časti pozemku žalobcu výmeru 2,18 m² a v dolnej časti (pri úkose výjazdu z cestného telesa) vo výmere 4,58 m². Súd prvej inštancie konštatuje, že odstránenie stavby ako najradikálnejšiu možnosť vyporiadania vzájomných vzťahov strán sporu považuje v danom prípade za nenáležitú, a to nielen s ohľadom na rozsah a výmeru týchto presahov.

34. Žalovaný nepopiera existenciu týchto presahov, o čom napokon svedčí aj geometrický plán, ktorý bol za účelom ustálenie presahov vyhotovený. Od prvého písomného vyjadrenia až po verbálny prednes na súdnom pojednávaní sa u žalovaného prejavovala snaha zmierlivým spôsobom dosiahnuť vyporiadanie vzájomných vzťahov. Súd mal za to, že v situácii tohto sporového konania je žalovaným požadované zriadenie vecného bremena nielen zákonným, ale aj spravodlivým spôsobom usporiadania záležitostí strán sporu.

35. Vecné bremená obmedzujú vlastníka nehnuteľnej veci v prospech niekoho iného tak, že je povinný niečo trpieť, niečoho sa zdržať alebo niečo konať. Práva zodpovedajúce vecným bremenám sú spojené buď s vlastníctvom určitej nehnuteľnosti, alebo patria určitej osobe. Vecné bremená spojené s vlastníctvom nehnuteľnosti prechádzajú s vlastníctvom veci na nadobúdateľa. Vecné bremená v sebe zahŕňajú rozličné vecnoprávne obmedzenia vlastníckeho práva k nehnuteľnej veci v prospech iného subjektu. Obmedzenie spočíva v tom, že vlastníka nehnuteľnosti, ktorá je zaťažená vecným bremenom je v prospech niekoho iného povinný niečo strpieť (pati), niečoho sa zdržať, teda niečo nekonať (non facere) alebo niečo konať (facere), pričom tieto povinnosti v rámci vecného bremena možno kombinovať. Na strane povinného pôsobí vecné bremeno vždy „in rem“. Na strane oprávneného môže pôsobiť „in rem“ alebo „in personam“. Obsahom vecných bremien sú subjektívne práva a subjektívne povinnosti. Subjektívnou povinnosťou je zákonom uložená miera nutnosti určitého správania sa alebo určená miera nutnosti niečo konať, niečo strpieť alebo sa niečoho zdržať. Subjektívnej povinnosti zodpovedá subjektívne právo - zákonom chránená určitá miera možnosti správania sa. Práva a povinnosti musia byť vymedzené tak, aby v budúcnosti pre účastníkov alebo tretie osoby nevznikli žiadne pochybnosti, čo je obsahom vecného bremena.

36. Zo znaleckého posudku č. XXX/XXXX znalca S.. Y. R. vyplynulo, že východiskovú hodnotu pre určenie ako všeobecnú hodnotu pozemku na mernú jednotku - vypočítanú metódou polohovej diferenciácie bola stanovená cena parcely č. XXXXX/XXX na jednotu 98,83 eur/m² a parcely č. XXXXX/XXX na jednotu 114,20 eur/m², čo pri presahoch žalovaného do pozemkoch žalobcu zaokrúhlene predstavuje hodnotu 620 eur (č. l. 90 spisu).

37. Pri skúmaní existencie naliehavého právneho záujmu ide o posúdenie, či podaná žaloba je vhodný (účinný a správne zvolený) procesný nástroj ochrany práva žalobcu, či sa ňou môže dosiahnuť odstránenie spornosti práva, a či snád len zbytočne nevyvoláva konanie, po ktorom bude musieť aj tak nasledovať iné (ďalšie) súdne konanie alebo konania. Naliehavý právny záujem je spravidla daný v prípade, ak by bez tohto určenia bolo právo žalobcu ohrozené alebo ak by sa bez tohto určenia stalo jeho právne postavenie neistým (porovnaj R 17/1972). Za nedovolenú možno považovať žalobu, pokiaľ neslúži potrebám praktického života, ale len k zbytočnému rozmnožovaniu sporov; ak však žaloba vytvára pevný právny základ pre právny vzťah účastníkov sporu, je prípustná aj napriek tomu, že je možná (prípadne) i iná žaloba (viď rozhodnutie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky publikované v časopise Zo súdnej praxe pod č. 40/1996). Procesná povinnosť preukázať, že v čase rozhodovania súdu je naliehavý právny záujem na určení právneho vzťahu alebo práva,

zaťažuje toho, kto sa tohto určenia domáha (žalobcu). Pokiaľ chce žalobca osvedčiť svoj naliehavý právny záujem, musí na jednej strane poukázať na určité skutkové okolnosti prejednávanej veci vedúce k sporu medzi účastníkmi a k potrebe určiť súdom, či tu právny vzťah alebo právo je alebo nie je, na druhej strane vysvetliť, že práve podaná žaloba je procesne vhodným nástrojom, ktorý tento spor rieši (odstraňuje neistotu vzťahu účastníkov konania alebo vytvára pevný základ pre jeho usporiadanie). <<http://www.najpravo.sk/judikatura/obcianske-procesne-pravo/naliehavy-pravny-zaujem/naliehavy-pravny-zaujem-ako-procesna-podmienka-urcovacej-zaloby.html>> Naliehavosť právneho záujmu žalobcu však nemal v zmysle vyššie uvedeného súd za danú.

38. Súd prvej inštancie podrobil obmedzenie vlastníckych práv strán sporu aj tzv. testu proporcionality, pričom dospel k záveru, že zriadením vecného bremena na pozemku žalobcu v prospech žalovaného je menej významne dotknuté vlastnícke právo žalobcu, ako ekonomické náklady, ktoré by bolo potenciálne nutné vynaložiť na odstránenie - prekládku cestného telesa vo vlastníctve žalovaného, pričom je nutné poznamenať, že vecné bremeno nebolo zriadené bezodplatne, ale za náhradu. Vlastnícke právo žalobcu zriadením vecného bremena zostáva zachované, pričom jednorazová náhrada za zriadenie takéhoto vecného bremena predstavuje takmer kúpnu cenu za sporných 6 m².

39. Vo všeobecnosti platí, že v medziľudských vzťahoch akéhokoľvek charakteru od druhého môže každý spravodlivo žiadať len to, čo je schopný a hlavne ochotný poskytnúť sám. Ak niekto požaduje pokoj tak musí i sám prispieť k jeho vytvoreniu. Inak sa nevyhneme bludnému kruhu negatívnych reakcií, či odplát (princíp tálionu), ktoré nikdy nič nevyriešia, ale len gradujú nežiaduci stav, ktorý bol vytvorený. Je na každom, aký modus spoluzitia zvolí, resp. nastaví. V tomto ohľade existujú v zásade minimálne dve možnosti - buď nájsť spôsob ako s druhými vychádzať a eliminovať riziko vzniku konfliktných situácií alebo zmeniť prostredie pôsobenia, čo však vzhľadom na jednotlivé vlastnícke práva strán sporu ani nie je žiaduce. Ďalšou zákonitosťou života v spoločnosti je, že každý zodpovedá len za seba - za svoje reakcie, nie za reakcie druhých. V neposlednom rade treba mať tiež na pamäti, že nikto nedokáže ovplyvniť všetko to, čo sa mu deje, môže však ovplyvniť a ovplyvňuje to, akým spôsobom na to reaguje.

40. Čo sa týka žalobcom namietanej nutnosti nezaťaženia pozemkov a následne z toho plynúcej zmluvnej pokuty, súd prvej inštancie poznamenáva, že žaloba bola na súd doručená 21.1.2019 a dodatok č. 1 k zmluve o budúcej zmluve medzi žalobcom (predávajúcim) a kupujúcim obsahujúci aj zmienku o zmluvnej pokute pri ťarchou zaťaženom pozemku, bol podpísaný 29.3.2019, teda v čase po začatí sporového konania a vykazuje znaky účelovosti.

41. Vzhľadom na vyššie uvedené súd prvej inštancie rozhodol tak, ako je uvedeného vo výrokovej časti tohto rozsudku.

42. Podľa § 255 ods. 1 CSP, súd prizná náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu k veci.

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

44. Podľa § 262 ods. 2 CSP, o výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

45. O trovách konania bolo rozhodnuté podľa 255 ods. 1 CSP, podľa ktorého strane, ktorá mala vo veci plný úspech, súd prizná náhradu trov potrebných na účelné uplatňovanie alebo bránenie práva proti strane, ktorá vo veci úspech nemala. Žalobca nebol v konaní úspešný, súd nezistil žiadny dôvod pre aplikáciu § 257 CSP, preto úspešný žalovaný má voči neúspešnému žalobcovi nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %, o výške ktorých bude rozhodnuté samostatným uznesením po právoplatnosti tohto rozsudku.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia cestou tunajšieho súdu na Krajský súd v Prešove.

Podľa § 363 CSP 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 CSP rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Ak nebude povinnosť uložená týmto rozsudkom po nadobudnutí jeho vykonateľnosti dobrovoľne splnená, je možné podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona.