

Súd: Okresný súd Košice I
Spisová značka: 39C/3/2020
Identifikačné číslo súdneho spisu: 712020211
Dátum vydania rozhodnutia: 26. 02. 2020
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Jana Raganová
ECLI: ECLI:SK:OSKE1:2020:712020211.1

Uznesenie

Okresný súd Košice I v právnom spore žalobcu: HASSO SLOVENSKO spol. s r.o., ul. Hlavná 45, Košice, IČO: 31668534 proti žalovanému: polpet s.r.o., Slovenskej jednoty 8, Košice, IČO: 48070581 o návrhu žalobcu na nariadenie neodkladného opatrenia takto

rozhodol:

I. U k l a d á žalovanému povinnosť strpieť a umožniť v prospech žalobcu právo prechodu peši a prejazdu motorovými vozidlami všetkého druhu do maximálnej prípustnej hmotnosti vozidla 3,5 t s prihliadnutím na priestorové možnosti prejazdu a to cez parcelu registra „C“ katastra nehnuteľnosti č. XXX o výmere 1009 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria nachádzajúce sa v kat. úz. A. M., U. C. - A. M., U. C. T., zapísanú na liste vlastníctva č. XXX v katastri nehnuteľnosti vedeným Okresným úradom Košice - katastrálnym odborom a to v rozsahu nevyhnutnom pre účely prístupu k nehnuteľnosti žalobcu - parcele registra „C“ katastra nehnuteľnosti č. XXX o výmere 850 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria a k stavbe dom - V., ul. I. XX, Košice so súp. č. XX, postavenej na parcele registra „C“ katastra nehnuteľnosti č. XXX nachádzajúcom sa v kat. území A. M., obec C. - A. M., U. C. I zapísanom na liste vlastníctva č. XXXX v katastri nehnuteľnosti vedenom Okresným úradom Košice, katastrálnym odborom ako aj v rozsahu nevyhnutnom pre účely ich prevádzky, zásobovania, správy a riadneho užívania, opráv a údržby a to až do právoplatného skončenia konania vedeného na Okresnom súde Košice I pod sp. zn.: 19C/39/2019.

II. Žalobca je povinný v lehote 60 dní odo dňa právoplatnosti tohto uznesenia o nariadení neodkladného opatrenia podať proti žalovanému žalobu o určenie práva zodpovedajúceho vecnému bremenu nadobudnutého vydržaním.

III. Žalobcovi priznáva nárok na náhradu trov konania vo výške 100%.

odôvodnenie:

1. Žalobca sa návrhom zo dňa 24. januára 2020, ktorý bol súdu doručený dňa 27. januára 2020, domáhal vydania neodkladného opatrenia v znení, ako je uvedené vo výrokovvej časti tohto uznesenia.

2. V návrhu uviedol, že je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti nachádzajúcich sa v kat. území A. M., U. C. - A. M., U. C. T., ktoré sú zapísané na liste vlastníctva XXXX vedenom Okresným úradom Košice, katastrálnym odborom a to parcela registra „C“ katastra nehnuteľnosti č. XXX o výmere 850 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria a stavba dom - V. na ul. I. XX so súp. č. XX, ktorá je postavená na parcele registra „C“ katastra nehnuteľnosti č. XXX o výmere 850 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria ako vlastníkom B1 v časti B listu vlastníctva v podiele 1/1 k celku.

3. Žalovaný je zasa výlučným vlastníkom nehnuteľnosti nachádzajúcich sa v kat. úz. A. M., U. C. - A. M., U. C. T., ktoré sú zapísané na liste vlastníctva č. XXX, ktorý je vedený Okresným úradom Košice, katastrálnym odborom a to parcela registra „C“ katastra nehnuteľnosti č. XXX o výmere 1009 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria a stavba - V., ul. I. XX so súp.č. XX, ktorý je postavený na

parcele registra „C“ katastra nehnuteľnosti č. XXX o výmere 1009 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria ako vlastník pod B1 zapísaný v časti B vlastníctva v spoluvlastníckom podiele 1/1 k celku.

4. V návrhu ďalej žalobca poukázal na to, že dňa 2.10.1997 uzavrel ako oprávnený z vecného bremena s povinnými z vecného bremena a to O. Q. Q. I. U. Zmluvu o zriadení vecného bremena, ktorou bolo zriadené vecné bremeno spočívajúce v práve prechodu cez podjazd v prospech žalobcu, ktorý podjazd je súčasťou zaťažených nehnuteľností a to domu so súp. č. XX, ktorého pôvodnými vlastníkmi boli povinní z vecného bremena O. Q. Q. I. U., v súčasnosti je jeho vlastníkom žalovaný. Predmetná zmluva o zriadení vecného bremena bola zavkladovaná do katastra nehnuteľnosti pod č. Z.8 a vecné bremeno je zapísané na liste vlastníctva č. XXX pre kat. územie A., obec C. - A. M., U. C. T. a aj v súčasnosti je predmetné vecné bremeno zapísané v časti C: ĽARCHY tohto listu vlastníctva ako bremeno v prospech žalobcu ako oprávneného z vecného bremena. Žalobca ďalej poukázal na predmetnú zmluvu, v zmysle ktorej bol žalobca ako oprávnený z vecného bremena povinný znášať primerané náklady na udržiavanie podjazdu a to podľa miery spoluužívania, a preto sa nikdy nebránil v takto zmluvne stanovenom rozsahu ani podieľať sa na nákladoch na opravu a riadne zabezpečenie zjazdnosti a zhodnosti podjazdu v rámci zaťaženej nehnuteľnosti. Žalobca od uzavretia predmetnej zmluvy dobrovoľne a nerušene užíval nehnuteľnosť zaťaženú vecným bremenom tak v rozsahu prechodu peši ako aj prejazdu motorovými vozidlami, keďže iný prístup motorovými vozidlami k svojim nehnuteľnostiam žalobca nemá a tento je možný len cez príľahlý pozemok žalovaného. Žalobca poukázal na to, že v súčasnosti podniká v oblasti obchodných a kancelárskych priestorov a oprávnené nehnuteľnosti slúžia k tomuto podnikateľskému účelu a nachádza sa v nich aj reštaurácia „.. pre ktorú je nevyhnutné denné zásobovanie pre nájomcu. Od uzavretia predmetnej zmluvy bolo právo prejazdu rešpektované tak zo strany predchádzajúcich vlastníkov zaťažených nehnuteľností ako aj samotným žalovaným ako novým vlastníkom zaťaženej nehnuteľnosti a nikto z uvedených subjektov proti prejazdu motorovými vozidlami nič nenamietal. Má za to, že minimálne od zriadenia vecného bremena bola daná existencia právneho dôvodu, z ktorej bol žalobca v dobrej viere a mal objektívne za to, že mu patrí aj právo prejazdu vozidlami spôsobilé byť obsahom vecného bremena, pričom počnúc od 2.10.1997, teda od uzavretia predmetnej zmluvy o zriadení vecného bremena až do nadobudnutia vlastníckeho práva žalovaného, jeho právny predchodca ako povinný výkon tohto práva trpel a počas celej doby nerušenej držby práva ho rešpektoval a taktiež aj žalovaný donedávna počas obdobia vyše dvoch rokov toto právo strpel a nevzniesol voči nemu žiadne výhrady. V tejto súvislosti žalobca poukázal aj na uznesenie Ústavného súdu ČR sp.zn. III.ÚS 3258/07 zo dňa 25.9.2008, na znenie ust. § 151o ods. 3 Obč. zákonníka na ako aj na uznesenie Ústavného súdu SR II.ÚS 537/2018-14 zo dňa 15.11.2018. V súvislosti s tým má za to, že na jeho strane došlo minimálne k vydržaniu práva zodpovedajúceho vecnému bremeniu a k tomuto boli splnené všetky zákonné podmienky v súlade s ust. § 151o ods. 1, druhá veta Obč. zákonníka v spojení s ust. § 134 Obč. zákonníka, čo vie aj žalobca súdu preukázať svedeckými výpoveďami a inými dôkazmi v prípadnom spore o určenie práva zodpovedajúceho vecnému bremeniu nadobudnutého vydržaním.

5. Zároveň v návrhu poukázal na to, že žalovaný podal dňa 10.5.2019 na Stavebnom úrade, pracovisku C. návrh na vydanie rozhodnutia o umiestnení stavby: Stavebné úpravy dvorového krídla budovy na ul. I. XX, C. na pozemku parc. č. XXX Z. C.. Ú.. A. M. evidovanom v registri „C“, ktoré sa nachádza na území Mestskej pamiatkovej rezervácie mesta C.. V rámci stavebného konania sa dňa 4.7.2019 uskutočnilo k prerokovaniu návrhu ústne pojednávanie, na ktorom žalobca zastúpený spoločnosťou C&S Consulting s.r.o. vzniesol námietky a pripomienky k navrhovanému umiestneniu stavby poukazujúc na rešpektovanie ust. § 6 vyhl. 532/2002 Z.z. a § 36 a nasl. Stavebného zákona v súvislosti s existenciou okien na Z. a ich rešpektovanie a stavebnotechnickom riešení navrhovanej stavby. Po prejednaní týchto námietok stavebný úrad vyzval žalovaného na doplnenie dokumentácie vo vzťahu k existujúcim oknám budovy I. XX na pozemku č. XXX a taktiež požiadal účastníka konania a Krajský pamiatkový úrad o predloženie dokladov k užívaniu stavby. Následne stavebný úrad upovedomil účastníkov konania o doplnení podkladov pre rozhodnutie a nariadil ústne pojednávanie spojené s miestnym zisťovaním na deň 28.8.2019. Dňa 30.9.2019 vydal stavebný úrad - M. rozhodnutie o umiestnení stavby č. M., ktorým rozhodol o umiestnení stavby „Stavebné úpravy dvorového krídla budovy na ul. I. XX, C.T. na pozemku - parcele registra C - katastra nehnuteľnosti č. XXX v kat. území A. tak ako je zakreslené v návrhu umiestnenia stavby, stanovil ďalej podmienky pre umiestnenie stavby a pokiaľ ide o námietky žalobcu, rozhodol tak, že týmto nevyhovuje. Voči tomuto rozhodnutiu podal žalobca prostredníctvom svojho zástupcu odvolanie, ktorým navrhol, aby odvolací orgán napadnuté rozhodnutie zrušil, odvolaniu vyhovel a vec vrátil správnejmu orgánu a nové prejednanie a rozhodnutie. Po podaní tohto odvolania vznikol spor medzi žalobcom a žalovaným v otázke práva prejazdu, kedy žalovaný zamedzil žalobcovi

prístup k oprávneným nehnuteľnostiam motorovými vozidlami cez zaťažené nehnuteľnosti a to osadením a zamknutím brány, čím zamedzil žalobcovi v práve prejazdu ako jedinému prístupu cesty ku svojim nehnuteľnostiam. Podľa žalobcu je možné domnievať sa, že vzhľadom na podané odvolanie ide zo strany žalovaného o nedobromyseľnú a nátlakovú reakciu a takto podané odvolanie, nakoľko doteraz nemal žalovaný voči prejazdu vozidlami žalobcom, resp. jeho nájomcami žiadne výhrady. Žalovaný uviedol, že údajnou zámkou na takéto konanie bolo poškodenie časti podjazdu vozidlami žalobcu, resp. nájomcov. Podľa žalobcu je zaujímavé, že k takémuto poškodeniu došlo tesne po podaní odvolania, keď počas doby 22 rokov, počas ktorej bol tento prejazd nerušene využívaný tak žalobcom ako aj žalovaným, nedošlo k žiadnemu poškodeniu. Pred samotným územným konaním požiadal žalovaný príslušný stavebný úrad o odstránenie pôvodnej stavby na zaťažených nehnuteľnostiach, pričom mu bolo vydané rozhodnutie o odstránení stavby, na základe ktorého došlo k búracím prácam a vývozu stavebných sutín a odpadu z odstránenej stavby nákladnými vozidlami zo zaťažených nehnuteľností. Zároveň je pozoruhodné to, že v dokumentácii pre územné rozhodnutie k projektu stavby „Stavebné úpravy dvorového krídla budovy na ul. I. XX, C. na pozemku parcele registra „C“ katastra nehnuteľnosti č. XXX v kat. úz. A. M.“ v doplnenom projekte sa ráta aj s prejazdom, ktorý má slúžiť ako prístupová cesta k oprávneným nehnuteľnostiam vo vlastníctve žalobcu (cesta je osobitne vyznačená v projekte). Dňa 4.11.2019 žalobca adresoval žalovanému list - výzva na odstránenie protiprávneho stavu, ktorým ho vyzval na odstránenie protiprávneho stavu a to zdržanie sa akéhokoľvek obmedzovania oprávneného z vecného bremena spočívajúceho v znemožňovaní a sťažovaní výkonu práv zodpovedajúcich vecnému bremenu zapísanému na liste vlastníctva č. XXX pre kat. úz. A. M., U. C. T., U. C. - A. M. na základe zmluvy o zriadení vecného bremena zo dňa 2.10.1997. Žalovaný na tento list reagoval svojou odpoveďou zo dňa 4.11.2019, ktorá bola žalobcovi doručená dňa 18.11.2019, v ktorej uviedol, že minimálne odo dňa nadobudnutia vlastníckeho práva žalovaného k nehnuteľnostiam žalobca neoprávnené užíva nehnuteľnosť žalovaného a neprimeraným spôsobom tým zasahuje do jeho vlastníckeho práva, pričom mal za to, že konanie žalobcu je v príčinnej súvislosti so vznikom škody na nehnuteľnosti žalovaného. Následne dňa 20.11.2019 žalobca odpovedal právnenému zástupcovi žalovaného listom označeným ako Posledný pokus o zmier - návrh na zmierlivé riešenie veci, v ktorom navrhol žalovanému osobné stretnutie za účelom zmierlivého riešenia veci, pričom po telefonickom rozhovore bolo dohodnuté, že začiatkom roku 2020 sa uskutoční osobne jednanie ohľadom možnosti mimosúdneho riešenia tohto sporu, avšak dňa 13.12.2019 žalovaný podal na Okresnom súde Košice I žalobu o zrušenie vecného bremena, ktorú odôvodnil tým, že v súčasnosti existuje celkom zrejmy hrubý nepomer medzi vecným bremenom dojednaným Zmluvou o zriadení vecného bremena zo dňa 2.10.1997 a výhodou žalobcu, ktorá spočíva podľa žalovaného v tom, že sa neúmerne zasahuje do vlastníckeho práva žalovaného. Touto žalobou sa domáha, aby súd zrušil vecné bremeno, ktoré je zapísané v liste vlastníctva č. XXX pre kat. úz. A. M., U. C. - A. M., okres C., zapísané na základe zmluvy o zriadení vecného bremena, ktorej vklad bol povolený pod Z. Žalobca má za to, že na základe týchto dôvodov je evidentné, že žalovaného konanie je motivované s úmyslom znemožniť žalobcovi tak právo prejazdu ako aj právo prechodu cez zaťažené nehnuteľnosti, ktoré doposiaľ sám žalovaný nespochybňoval a rešpektoval jeho pokojné a nepretržité užívanie žalobcom. Takýmto konaním žalovaného dochádza k obmedzeniu jediného prístupu žalobcu ale aj jeho nájomcom spočívajúci v jazde, prejazde a výjazde vozidlami cez zaťažené nehnuteľnosti na príľahlé oprávnené nehnuteľnosti za účelom ich prevádzky, zásobovania, správy a riadneho užívania, prípadne za účelom opráv, údržby, rekonštrukcie alebo iných stavebných úprav opravených nehnuteľností čo i len v nevyhnutnej miere a v rozsahu. Preto považuje žalobca za nevyhnutné zabrániť tejto situácii a to aj z dôvodu, že sa na súde domáha úplného zrušenia vecného bremena žalovaný a to aj v rozsahu prechodu, čím by došlo k ujme na právach žalobcu ako aj jeho nájomcov.

6. Žalobca má za to, že sú splnené podmienky pre nariadenie neodkladného opatrenia a toto neodkladné opatrenie je jediným právnym prostriedkom ochrany jeho ohrozených práv, ktorým sa žalovanému uloží povinnosť strpieť žalobcovi právo prechodu peši a prejazdu motorovými vozidlami všetkého druhu cez zaťažené nehnuteľnosti a to v rozsahu nevyhnutnom najmä pre účely prevádzky zásobovania správy a riadneho užívania opráv, údržby, rekonštrukcie alebo iných nevyhnutných stavebných úprav oprávnených nehnuteľností a to až do právoplatného rozhodnutia vo veci samej v konaní o určenie práva zodpovedajúceho vecnému bremenu nadobudnutému vydržaním. Bez nariadenia takéhoto neodkladného opatrenia je daná dôvodná obava, či už do skončenia konania vo veci zrušenia vecného bremena alebo do skončenia konania o žalobe o určenie práva zodpovedajúceho vecnému bremenu nadobudnutému vydržaním v prospech žalobcu bude prístup k oprávneným nehnuteľnostiam dlhodobo úplne zamedzený, čím bude ohrozený aj účel a zmysel ich užívania na podnikateľské účely a hrozí tým

žalobcovi aj faktická ujma na jeho právach v podobe straty príjmov z podnikateľskej činnosti, čím by teda utrpel škodu a inú nenapraviteľnú ujmu. Konanie žalovaného má podľa žalobcu povahu zjavného zásahu do pokojného a trvalo uplatňovaného právneho stavu. Má za to, že vzhľadom na charakter nehnuteľnosti ako aj jej umiestnenie je potrebné dočasne upraviť pomery strán sporu tak, aby mal žalobca zachovaný, resp. umožnený prístup k oprávneným nehnuteľnostiam, ktorých je vlastníkom a ktoré slúžia na podnikateľské účely. Zároveň je nesporné, že jediný prístup je možný cez zaťažené nehnuteľnosti žalovaného a tento prístup žalobcovi je s výnimkou pešieho prístupu osôb znemožnený. Podľa žalobcu je osvedčená existencia právnych vzťahov medzi stranami sporu, osvedčené je ohrozenie a porušenie konkrétneho práva žalobcu. Nariadením neodkladného opatrenia sa nezasiahne do majetkových alebo vlastníckych práv žalovaného, ani sa mu žiadnym spôsobom nezamedzí v jeho podnikateľskej činnosti a to v tejto súvislosti žalobca poukazuje na to, že právo prechodu a prejazdu žalobcom neprekážalo žalovanému minimálne od vkladu jeho vlastníckeho práva od 3.8.2017, teda vyše 2 roky od kúpy zaťažených nehnuteľností a ani sa žalovanému neprímerane neobmedzia jeho práva a týmto sa len dočasne upravia pomery strán sporu a zamedzí sa nebezpečenstvo vzniku bezprostredne hrozacej ujmy, ktorá by mohla vzniknúť žalobcovi. Po dobu 22 rokov bol na zaťažených nehnuteľnostiach umožnený prejazd motorových vozidiel všetkého druhu a s prihliadnutím na charakter zaťažených nehnuteľností v mestskej pamiatkovej zóne a priestorové možnosti podjazdu pre vozidlá najmä do maximálnej prípustnej hodnoty vozidla 3,5 t. Teda tak, ako to bolo umožnené do času obmedzenia práva prejazdu žalovaným, je možné toto právo podľa žalobcu vykonávať aj naďalej bez akejkoľvek ujmy na strane žalovaného. Poukázal zároveň aj na to, že v zmluve o zriadení vecného bremena sa žalobca zaviazal znášať primerané náklady na udržiavanie podjazdu a to podľa miery spoluužívania a žalobca sa v takomto zmluvne stanovenom rozsahu nikdy nebránil podieľať sa na nákladoch na opravu a riadne zabezpečenie zjazdovosti a schodnosti podjazdu v rámci zaťaženej nehnuteľnosti. O tom svedčí aj korešpondencia medzi stranami sporu, kde žalobca aj navrhol žalovanému spolupodieľanie sa nákladoch na udržiavanie podjazdu a na oprave zaťaženej nehnuteľnosti za účelom výkonu práva prejazdu. Návrh na nariadenie neodkladného opatrenia je opodstatnený aj preto, lebo žalobcovi je v súčasnosti napriek existencii zmluvou dojednaného práva zodpovedajúceho vecnému bremenu znemožnený prístup motorovými vozidlami k oprávneným nehnuteľnostiam, pričom z konania žalobcu ako aj z jeho podanej žaloby je zrejmé, že má práve v úmysle úplne obmedziť žalobcu aj čo do práva prechodu a to aj napriek tomu, že právo cesty v podobe práva prechodu a prejazdu bolo pritom žalobcom nerušene vykonávané a žalovaným ako aj jeho právny predchodcami akceptované minimálne od 2.10.1997 až do obdobia na prelome mesiacov október a november 2012 po podaní odvolania proti územnému rozhodnutiu stavby žalovaného. Žalobca teda nerušene užíval právo cesty v podobe prechodu peši aj prejazdu vozidlami po dobu celých 22 rokov, pričom toto sa dialo aj po dobu 2 rokov, ako už uviedol vo svojom návrhu, odkedy nadobudol žalovaný vlastnícke právo k nehnuteľnostiam.

7. Žalobca k návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia označil a predložil súdu tieto dôkazy: informatívny výpis vyhotovený prostredníctvom katastrálneho portálu Úradu geodézie, kartografie a katastra nehnuteľnosti - ide o Výpis z listu vlastníctva č. XXXX pre okres C. T., U. C. - A. M., C.. Ú. A. M.; informatívny výpis vyhotovený prostredníctvom katastrálneho portálu Úradu geodézie, kartografie a katastra SR, ide o Výpis z listu vlastníctva č. XXX pre okres C. T., U. C. - A. M., C.. Ú. A. M.; Zmluvu o zriadení vecného bremena zo dňa 1.10.1997; Oznámenie o začatí územného konania verejnou vyhláškou a nariadenie ústneho pojednávania zo dňa 5.6.2019; dokumentáciu pre územné rozhodnutie I. XX, C. - „Stavebné úpravy dvorného krídla vyhotovené projektantom : mars pro s.r.o., projektová a inžinierska kancelária; Vyjadrenie účastníka konania - námietky v územnom konaní zo dňa 3.7.2019; Oznámenie stavebného úradu o pokračovaní v konaní zo dňa 29.7.2019; Rozhodnutie stavebného úradu - M. pracovisko C. zo dňa 30.9.2019 č. M. Odvolanie proti rozhodnutiu č. M. zo dňa 30.9.2019; Rozhodnutie M. zo dňa 31.5.2019 č. M.; Výzva na odstránenie protiprávneho stavu zo dňa 4.11.2019; Výzva na odstránenie protiprávneho stavu - odpoveď zo dňa 13.11.2019, Posledný pokus o zmier - návrh na zmierlivé riešenie veci zo dňa 20.11.2019, Žaloba o zrušenie vecného bremena zo dňa 4. decembra 2019 žalobcu polpet s.r.o. proti žalovanému HASSO SLOVENSKO spol. s r.o.

8. Z informatívneho výpisu z listu vlastníctva vyhotoveného prostredníctvom katastrálneho portálu Úradu geodézie, kartografie a katastra SR - ide o Výpis z listu vlastníctva č. XXXX pre okres C. T., U. C. - A.É. M., C.. Ú. A. M., bolo zistené, že žalobca je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti nachádzajúcich sa v kat. úz. A. M., U. C. - A. M., U. C. T., ktoré sú zapísané na liste vlastníctva XXXX vedenom Okresným úradom Košice, katastrálnym odborom a to parcela registra „C“ katastra nehnuteľnosti č. XXXo výmere 850 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria a stavba dom - V. na ul. I. XX A. A.. Č.. XX, ktorá

je postavená na parcele registra „C“ katastra nehnuteľnosti č. XXX o výmere 850 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria ako výlučný vlastník pod B1 v časti B listu vlastníctva v podiele 1/1 k celku titulom Kúpnej zmluvy, ktorej vklad bol povolený pod Z.

9. Z informatívneho výpisu z listu vlastníctva XXX vyhotoveného prostredníctvom katastrálneho portálu Úradu geodézie, kartografie a katastra SR pre okres Košice I, obec C. - A. M., C. Ú. A. M. bolo zistené, že žalovaný je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti nachádzajúcich sa v kat. úz. A.É. M., U. C. - A. M., U. C. T., ktoré sú zapísané na liste vlastníctva č. XXX, ktorý je vedený Okresným úradom Košice, katastrálnym odborom a to parcela registra „C“ katastra nehnuteľnosti č. XXX o výmere 1009 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria a stavba - V., ul. I. XX A. A..Č.. XX, ktorý je postavený na parcele registra „C“ katastra nehnuteľnosti č. XXX o výmere 1009 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria ako výlučný vlastník pod B1 zapísaný v časti B vlastníctva v spoluvlastníckom podiele 1/1 k celku titulom Kúpnej zmluvy, ktorej vklad bol povolený pod Z. zo dňa 03.08.2017. V časti C : Ťarchy tohto listu vlastníctva je zapísané vecné bremeno - Zmluva o zriadení vecného bremena spočívajúceho v práve prechodu cez podjazd, ktorý je súčasťou nehnuteľnosti - dom č. súpisné XX v prospech oprávneného HASSO SLOVENSKO spol. s r.o., ktorej vklad bol povolený pod Z.

10. Zo Zmluvy o zriadení vecného bremena uzavretej medzi povinnými z vecného bremena O. Q. Q. I. U. a oprávneným z vecného bremena - žalobcom dňa 1.10.1997 bolo zistené, že predmetom tejto zmluvy je dohoda o zriadení vecného bremena spočívajúceho v právach prechodu cez podjazd, ktorý je súčasťou nehnuteľnosti dom súp. č. XX, ktorého vlastníkmi sú osoby povinné z vecného bremena (článok II označený ako predmet zmluvy). Toto právo sa vzťahuje na vlastníkov nehnuteľnosti - domu so súp. č. XXX a parcely č. XXX a spočíva v ich práve prejazdu cez uvedený podjazd na dvor, ktorý je ich vlastníctvom a súčasťou parcely č. XXX. V článku II - cena tejto zmluvy je uvedené, že osoba oprávnená z vecného bremena sa zaväzuje znášať primerané náklady na udržiavanie podjazdu a to v mieri spolužívania a zároveň bol dohodnutý aj ročný poplatok. Zo zmluvy je zjavné, že vklad tejto bol povolený pod č. Z. a to dňa 6.2.1998.

11. Z Oznámenia o začatí územného konania verejnou vyhláškou a nariadenie ústneho pojednávania pod č. M. zo dňa 5.6.2019 je zjavné, že dňa 10.5.2019 bolo začaté na stavebnom úrade - Mesto Košice, pracovisko C., územné konanie vo veci žiadateľa spoločnosti polpet s.r.o. so sídlom Slovenskej jednoty 8, Košice o jeho návrhu na vydanie rozhodnutia o umiestnení stavby : „Stavebné úpravy dvorového krídla budovy na ul. I. XX, C. na pozemku parc.č. XXX v kat. úz. A. M. nachádzajúci sa na území Mestskej pamiatkovej rezervácie mesta C.“ Vo vyjadrení účastníka konania zo dňa 3.7.2019 vzniesol žalobca námietky v územnom konaní podľa stavebného zákona. Mimo iných tam bola aj žiadosť o zachovanie plynulého prejazdu osobných a nákladných motorových vozidiel pre zásobovanie cez podjazd, ktorý je súčasťou nehnuteľnosti domu so súp. č. XX nachádzajúci sa na parcele katastra nehnuteľnosti č. XXX zapísané na liste vlastníctva č. XXX, aby bolo zároveň rešpektované zriadené vecné bremeno v práve prechodu cez podjazd, ktorý je súčasťou objektu I. XX, C.. Z listiny označenej ako Oznámenie o pokračovaní v konaní (ide o listu stavebného úradu zo dňa 29.7.2019) bolo účastníkom stavebného konania oznámené, že boli doplnené žiadané podklady a bolo nariadené nové miestne zisťovanie. Rozhodnutím Mesta Košice, pracovisko C. zo dňa 30.9.2019 č. M. bolo rozhodnuté o umiestnení stavby „Stavebné úpravy dvorového krídla budovy na F. na pozemku č. parcela č. XXX v kat. úz. A. M. evidovanom v registri C nachádzajúci sa na území Mestskej pamiatkovej rezervácie mesta Košice tak, ako je zakreslené v návrhu umiestnenia stavby, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť tohto rozhodnutia a to pre navrhovateľa polpet s.r.o., Slovenskej jednoty 8, Košice, IČO: 48070581. Proti tomuto rozhodnutiu podal žalobca odvolanie a to podaním zo dňa 22.10.2019, ktorým navrhol, aby odvolací orgán vyhovel odvolaniu podanému proti rozhodnutiu, ktoré vydal správny orgán, napadnuté rozhodnutie zrušil a vec vrátil správny orgán na nové prejednanie a rozhodnutie.

12. Výzvou na odstránenie protiprávneho stavu zo dňa 4.11.2019 vyzval žalobca žalovaného na zdržanie sa akéhokoľvek obmedzovania oprávneného z vecného bremena spočívajúceho v znemožňovania sťažovaní výkonu práv zodpovedajúcich vecnému bremenu zapísanému na liste vlastníctva č. XXX pre kat. úz. A. M., U. C. T., U. C. - A. M. pod Z. v časti C ťarchy na základe zmluvy o zriadení vecného bremena zo dňa 2.10.1997. V nej poukázal na to, že od uzatvorenia Zmluvy o zriadení vecného bremena zo dňa 2.10.1997 nepretržite využívali právo prejazdu motorovými vozidlami cez zaťaženú nehnuteľnosť a toto právo bolo rešpektované tak zo strany predchádzajúcich vlastníkov ako aj žalovaných. V odpovedi žalovaného na túto výzvu zo dňa 13.11.2019 je uvedené, že žalovaný rešpektuje

právo prechodu cez uvedený podjazd pre vlastníkov nehnuteľnosti avšak pojem právo prechodu je podľa neho potrebné odlišovať od práva prejazdu motorovými vozidlami, pričom zo žiadneho dojednania obsiahnutého v citovanej zmluve nevyplýva, že úmyslom zmluvných strán bolo dojsť k záväzku právnych predchodcov za odplatu strpieť prejazd motorovými vozidlami pod podchod nachádzajúci sa na pozemku klienta. Žalovaný v tejto odpovedi uviedol, že minimálne odo dňa nadobudnutia vlastníckeho práva k nehnuteľnosti zaťaženej vecným bremenom žalovaný neoprávnene využíva žalobca nehnuteľnosť žalovaného a tým neprimeraným spôsobom zasahuje do jeho vlastníckeho práva.

13. Zo žaloby o zrušenie vecného bremena zo dňa 4.12.2019, ktorá bola na tunajšom súde podaná dňa 13.12.2019 a je vedená pod sp. zn.: 19C/39/2019 je zrejmé, že touto sa žalovaný v pozícii žalobcu voči žalobcovi ako žalovanému domáha zrušenia vecného bremena zriadeného zmluvou o zriadení vecného bremena, ktorej vklad bol povolený pod Z. a ktoré vecné bremeno je zapísané na liste vlastníctva č. XXX kat. územie A.É. M., U. C. - A. M., U. C..

14. Podľa § 324 ods. 1 zákona č. 160/2015 Z.z. Civilný sporový poriadok (ďalej len C.s.p.) pred začatím konania, počas konania a po jeho skončení súd môže na návrh nariadiť neodkladné opatrenie.

15. Podľa § 324 ods.3 C.s.p. neodkladné opatrenie súd nariadi iba za predpokladu, ak sledovaný účel nemožno dosiahnuť zabezpečovacím opatrením.

16. Podľa § 325 ods. 1 C.s.p. neodkladné opatrenie môže súd nariadiť, ak je potrebné bezodkladne upraviť pomery alebo ak je obava, že exekúcia bude ohrozená.

17. Podľa § 325 ods. 2 písm. d) C.s.p. neodkladným opatrením možno strane uložiť najmä, aby niečo vykonal, niečo sa zdržala alebo niečo znášala.

18. Podľa § 326 ods. 1 C.s.p. v návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia sa popri náležitostiach žaloby podľa § 132 uvedie opísanie rozhodujúcich skutočností odôvodňujúcich potrebu neodkladnej úpravy pomerov alebo obavu, že exekúcia bude ohrozená, opísanie skutočností hodnoverne osvedčujúcich dôvodnosť a trvanie nároku, ktorému sa má poskytnúť ochrana a musí byť z neho zrejmé, akého neodkladného opatrenia sa navrhovateľ domáha.

19. Podľa § 326 ods. 2 C.s.p. k návrhu musí navrhovateľ pripojiť listiny, na ktoré sa odvoláva.

20. Podľa § 329 ods. 1 C.s.p. súd môže rozhodnúť o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia aj bez výsluchu a vyjadrenia strán a bez nariadenia pojednávania. Ak rozhoduje odvolací súd o odvolaní proti uzneseniu o zamietnutí neodkladného opatrenia, umožní sa protistrane vyjadriť k odvolaniu a k návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia.

21. Podľa § 329 ods. 2 C.s.p. pre neodkladné opatrenie je rozhodujúci stav v čase vydania uznesenia súdu prvej inštancie.

22. Podľa § 330 ods. 2 C.s.p. ak to povaha veci pripúšťa, súd môže nariadiť neodkladné opatrenie, ktorého obsah by bol totožný s výrokom vo veci samej.

23. Podľa § 336 ods. 1 C.s.p. ak súd nariadi neodkladné opatrenie pred začatím konania, môže vo výroku uznesenia uložiť navrhovateľovi povinnosť podať v určitej lehote žalobu vo veci samej. Súd túto povinnosť neuloží najmä vtedy, ak je predpoklad, že neodkladným opatrením možno dosiahnuť trvalú úpravu pomerov medzi stranami.

24. Podľa § 336 ods. 2 C.s.p. súd vo výroku uznesenia podľa odseku 1 uvedie strany a predmet konania vo veci samej.

25. Po oboznámení sa so samotným návrhom na vydanie neodkladného opatrenia a listinami predloženými žalobcom má súd za to, že návrh na nariadenie neodkladného opatrenia je dôvodný.

26. Pred začatím konania, počas konania a po jeho skončení súd môže na návrh nariadiť neodkladné opatrenie a to vtedy, ak je potrebné bezodkladne upraviť pomery strán alebo existuje obava, že exekúcia rozhodnutia bude ohrozená. Nariadenie neodkladného opatrenia je prípustné a opodstatnené vtedy ak je osvedčená existencia právneho vzťahu medzi sporovými stranami, navrhovateľom tvrdené a osvedčené skutočnosti odôvodňujú potrebu neodkladnej úpravy pomerov alebo obavu z ohrozenia exekúcie, uložením požadovanej povinnosti alebo obmedzenia objektívne možno dosiahnuť ochranu, ktorej sa navrhovateľ domáha, navrhovaným neodkladným opatrením pokiaľ má mať podľa okolností prípadu dočasný charakter nebude tvorený nenávratný stav, právne účinky neodkladného opatrenia neobmedzia povinnú osobu neprimeraným spôsobom a na nevyhnutný rozsah a sledovaný účel nemožno dosiahnuť zabezpečovacím opatrením. Z tohto teda vyplýva, že nariadenie neodkladného opatrenia je prípustné a opodstatnené vtedy, ak sa tvrdí a osvedčí, že existuje právny vzťah medzi stranami, tento vyžaduje bezodkladnú úpravu a osvedčí sa dôvodnosť a trvanie nároku, ktorému sa má poskytnúť ochrana. Pre nariadenie neodkladného opatrenia nie je potrebná taká miera dôkaznej istoty, ako pre vydanie rozhodnutia vo veci samej. Je však potrebné, aby boli aspoň v základnej miere osvedčené skutočnosti odôvodňujúce potrebu neodkladnej úpravy pomerov ako aj dôvodnosť a trvanie nároku, ktorému sa má poskytnúť ochrana. Dôkazné bremeno, resp. bremeno osvedčenia spočíva výlučne na navrhovateľovi neodkladného opatrenia. Preukázanie alebo aspoň osvedčenie skutočnosti odôvodňujúcich nariadení neodkladného opatrenia posudzuje súd len podľa obsahu návrhu a k nemu pripojených listín. Zároveň v zmysle ustanovenia § 324 ods.3 C.s.p. je možné nariadiť neodkladné opatrenie len za predpokladu, ak sledovaný účel nemožno dosiahnuť zabezpečovacím opatrením.

27. V tomto prípade po oboznámení sa s listinami predloženými žalobcom má súd za to, že sú dané dôvody pre to, aby súd nariadil neodkladné opatrenie v znení ako je uvedené vo výrokovej časti tohto uznesenia, nakoľko je medzi stranami sporu potrebné upraviť pomery a to až do doby právoplatného skončenia konania vedeného na Okresnom súde Košice I pod sp. zn.. 19C/39/2019, v ktorom sa rieši otázka zrušenia vecného bremena, ktoré vzniklo zmluvou.

28. V zmysle vyššie citovaných ustanovení C.s.p. je pre nariadenie neodkladného opatrenia teda potrebné, aby žalobca dostatočne opísal rozhodujúce skutočnosti odôvodňujúce potrebu neodkladnej úpravy pomerov, opísal skutočnosti hodnoverne osvedčujúce dôvodnosť a trvanie nároku, ktorému sa má poskytnúť ochrana . Pred nariadením neodkladného opatrenia súd musí zvážiť, či v dôsledku neodkladného opatrenia sa nevytvorí nezvratný (nenapraviteľný) stav v právnych vzťahoch medzi stranami sporu a či zásah do práv dotknutej strany sporu je primeraný žalobcom osvedčenému porušeniu jeho práva a právom chránenému záujmu.

29. Súd má za to, že žalobca dostatočným spôsobom v návrhu opísal aj rozhodujúce skutočnosti aj dôvodnosť a trvanie nároku a že nariadeným neodkladným opatrením sa za situácie aká tu bola po dobu pred nariadením neodkladného opatrenia sa žiadnym spôsobom nezasiahne neprimerane do práv a právom chránených záujmov žalovaného.

30. Žalobca v konaní dostatočne osvedčil pravdepodobnosť nároku, ktorému sa má poskytnúť ochrana neodkladným opatrením, keď súdu dostatočne preukázal, že je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti - a to parcela registra C - KN č. XXX o výmere 850m², druh pozemku - zastavané plochy a nádvoria ako aj stavba - M.. XX so súpisným číslom XX postavený na parcele reg. C - KN č. XXX, ktoré sú zapísané na liste vlastníctva č. XXXX vedenom Okresným úradom, katastrálnym odborom pre okres : C., T., U.: C. - A. M., C. Ú. A. M.. Zároveň osvedčil aj vlastnícke právo žalovaného k pozemku cez ktorý sa domáha práva prechodu a prejazdu a to listom vlastníctva č. XXX pre katastrálne územie A. M., U. C. - A., ktorý je v susedstve nehnuteľnosti a pozemku, ktorý je vo vlastníctve žalobcu. V konaní žalobca osvedčil aj svoje skutkové tvrdenie o tom, že po dobu 22 rokov teda od roku 1997 až do mesiaca október 2019 mal zabezpečený prístup k svojim nehnuteľnostiam zapísaným na liste vlastníctva č.XXXX tak peši aj motorovými vozidlami na základe Zmluvy o zriadení vecného bremena uzavretej medzi právnymi predchodcami žalovaného dňa 10.10.1997 a žalobcom, ktorej vklad bol povolený pod Z. a ktoré vecné bremeno je zapísané v časti C - Tarchy listu vlastníctva č. XXX pre U. obec : C. - A. M., katastrálne územie A. M.. Skutkové tvrdenia žalobcu o tom, že cez zaťažujúcu nehnuteľnosť žalovaného prechádzal nielen peši aj motorovými vozidlami a to od doby uzavretia zmluvy nevyvracia ani sám žalovaný čo je zrejme zo samotnej žaloby podanej proti žalovanému na tunajšom súde dňa 13.12.2019 o zrušenie vecného

bremena, kde tvrdí (bod 2. žaloby), že žalovaný využíval svoje oprávnenie prístupu nielen na právo prechodu, ale aj na prejazd motorovými vozidlami. Zo žalobcom predloženej fotodokumentácie je zrejmé, že žalovaný bráni žalobcovi k prístupu k jeho nehnuteľnosti osadením a zamknutím brány, čím má súd za to, že bolo dostatočne preukázané porušovanie práva žalobcu, ktoré bolo rešpektované po celú dobu od uzavretia Zmluvy o zriadení vecného bremena dňa 01.10.1997 ako aj po nadobudnutí vlastníckeho práva žalovaným k tejto nehnuteľnosti dňa 03.08.2017. Zároveň zo žalobcom predloženej fotodokumentácie ako aj projektovej dokumentácie je zrejmé, že žalobca mal jediný prístup k svojim nehnuteľnostiam cez nehnuteľnosť vo vlastníctve žalovaného a že s touto príjazdovou cestou rátať aj sám žalovaný, nakoľko je zakreslená v projektovej dokumentácii. Z písomnej komunikácie medzi stranami sporu (výzva žalobcu žalovanému zo dňa 04.11.2019, odpoveď žalovaného žalobcovi zo dňa 13.11.2019) je zrejmé, že medzi nimi existujú nezhody ohľadom práva prechodu a prejazdu cez zaťažené nehnuteľnosti.

31. Vychádzajúc z vyššie uvedeného za situácie keď po dobu 22 rokov bol rešpektovaný tak právnymi predchodcami žalovaného a následne aj samotným žalovaným stav, keď cez pozemok žalovaného a jeho právnych predchodcov prechádzal žalovaný tak peši aj motorovými vozidlami a to aj napriek tomu, že žalovaný poukazuje v konaní o zrušenie vecného bremena na to, že na prejazd motorovými vozidlami nebol oprávnený a zároveň keď je zrejmé z listín predložených žalobcom, že žalovaný nemá inú možnosť prístupu k svojej nehnuteľnosti tak peši ako aj motorovými vozidlami, jedine cez pozemok žalovaného a súčasne vzhľadom na nezhody medzi stranami sporu ohľadom prechodu a prejazdu cez pozemok vo vlastníctve žalovaného, ktoré nastali po podaní odvolania žalovaným voči rozhodnutiu o umiestnení stavby č. M. zo dňa 30.09.2019 v stavebnom konaní vedenom na stavebnom úrade : Mesto Košice, pracovisko C. žalobca osvedčil potrebu bezodkladnej úpravy pomerov strán sporu vzhľadom na existujúcu spornosť ohľadom práva prechodu a prejazdu medzi nimi, čo je zrejmé aj z predloženej korešpondencie . Zamedzením prístupu tak ako to bolo doposiaľ rešpektované k nehnuteľnostiam, v ktorých vykonáva žalobca podnikateľskú činnosť (prenájom nehnuteľností) dochádza k bezprostredne hroziacej ujme vo forme možného vzniku škody žalobcovi v podobe straty príjmov z podnikateľskej činnosti. Konaním žalovaného bolo teda zasiahnuté do pokojného a trvalého stavu ohľadom práva prechodu a prejazdu cez pozemok a preto za súčasného splnenia podmienok uvedených v ustanovení § 326 C.s.p. mal súd za to, že je namieste uložiť žalovanému povinnosť strpieť strpieť a umožniť v prospech žalobcu právo prechodu peši a prejazdu motorovými vozidlami všetkého druhu do maximálnej prípustnej hmotnosti vozidla 3,5 t s prihliadnutím na priestorové možnosti prejazdu a to cez parcelu registra „C“ katastra nehnuteľnosti č. XXX o výmere 1009 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria nachádzajúce sa v kat. úz. A. M., U. C. - A. M., U. C. T., zapísanú na liste vlastníctva č. XXX v katastri nehnuteľnosti vedeným Okresným úradom Košice - katastrálnym odborom a to v rozsahu nevyhnutnom pre účely prístupu k nehnuteľnosti žalobcu - parcele registra „C“ katastra nehnuteľnosti č. XXX o výmere 850 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria a k stavbe dom - V. ul. I. XX, C. A. A.. Č.. XX, postavenej na parcele registra „C“ katastra nehnuteľnosti č. XXX nachádzajúcom sa v kat. území A. M., U. C. - A. M., U. C. T. zapísanom na liste vlastníctva č. XXXX v katastri nehnuteľnosti vedenom Okresným úradom Košice, katastrálnym odborom ako aj v rozsahu nevyhnutnom pre účely ich prevádzky, zásobovania, správy a riadneho užívania, opráv a údržby a to až do právoplatného skončenia konania vedeného na Okresnom súde Košice I pod sp. zn.: 19C/39/2019.

32. Zároveň vzhľadom na žalobcom tvrdený skutkový stav uložil súd žalobcovi v zmysle ust. § 336 ods.1 C.s.p. podať proti žalovanému žalobu o určenie práva zodpovedajúceho vecnému bremenu nadobudnutého vydržaním.

33. Podľa § 255 ods.1 CSP súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.

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

35. Vzhľadom k tomu, že žalobkyňa spolu s návrhom nepodala aj žalobu vo veci samej, súd rozhodol o trovách konania podľa § 255 ods.1 CSP tak, že žalobkyňa priznal proti žalovanému nárok na náhradu trov konania vo výške 100%, nakoľko návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia vyhovel.

36. O výške náhrady trov konania rozhodne súd samostatným rozhodnutím v súlade s § 262 ods.2 CSP.

Poučenie:

Proti tomuto uzneseniu je prípustné odvolanie (§ 355 ods.2 C.s.p.; § 357 písmeno e) C.s.p.).

Odvolanie sa podáva na v lehote 15 dní od doručenia rozhodnutia proti ktorému smeruje na Okresnom súde Košice I v dvoch vyhotoveniach (§ 362 C.s.p.)

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh). (§ 363 C.s.p.)

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania. (§ 364 C.s.p.)

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. (§365 ods.1 C.s.p.)

Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania. (§ 365 ods.3 C.s.p.)

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

- a) sa týkajú procesných podmienok,
- b) sa týkajú vylúčenia sudcu alebo nesprávneho obsadenia súdu,
- c) má byť nimi preukázané, že v konaní došlo k vadám, ktoré mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci alebo
- d) ich odvolateľ bez svojej viny nemohol uplatniť v konaní pred súdom prvej inštancie. (§ 366 C.s.p.)

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