

Súd: Krajský súd Banská Bystrica
Spisová značka: 15Co/40/2023
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6421203815
Dátum vydania rozhodnutia: 31. 01. 2024
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Jaroslav Mikulaj
ECLI: ECLI:SK:KSBB:2024:6421203815.1

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Banskej Bystrici, v senáte zloženom z predsedu JUDr. Jaroslava Mikulaja a sudcov JUDr. Jaroslava Galla a JUDr. Alexandra Mojša, v právnej veci žalobcu: A. B., nar. XX.XX.XXXX, bytom C. D. E. XXX/X, XXX XX F. G., zastúpeného: Ing. Mgr. Ján Krátky, advokát so sídlom v Banskej Štiavnici, Kammerhofská 8, IČO: 53 217 616, proti žalovanému: PROFI centrum, s.r.o., so sídlom Antolská 34, 969 01 Banská Štiavnica, IČO: 36 628 867, zastúpeného: Mgr. Peter Mačaj, advokát, so sídlom Dolná 7, 969 01 Banská Štiavnica, o zriadenie vecného bremena, na odvolanie žalobcu proti rozsudku Okresného súdu Žiar nad Hronom, zo dňa 13. októbra 2022, č. k.: 19C/41/2021-183, takto

rozhodol:

- Rozsudok okresného súdu potvrdzuje.
- Žalobca je povinný zaplatiť žalovanému náhradu trov odvolacieho konania v rozsahu 100 % do troch dní od právoplatnosti uznesenia, ktorým súd prvej inštancie rozhodne o ich výške.

odôvodnenie:

- Napadnutým rozsudkom okresný súd žalobu žalobcu zamietol, žalovanému priznal nárok na náhradu trov konania voči žalobcovi v rozsahu 100 %, taktiež nárok na náhradu trov konania voči žalobcovi v rozsahu 100 % priznal aj štátu.
- V rozhodovanej veci súd rozhodoval o žalobe žalobcu ako vlastníka stavby (kotelne), ktorý sa dožadoval zriadenia vecného bremena v prospech svojej nehnuteľnosti. Vecné bremeno by spočívalo v práve cesty cez pozemok žalovaného, ktorý je príľahlý k stavbe. Žalobca je vlastníkom kotelne, ktorá je postavená na pozemku, ktorý mu nepatrí. Žalobca žiadal súd, aby mu zriadil právo cesty cez pozemky žalovaného (pôvodne dvoch žalovaných), ktoré sú príľahlé k jeho stavbe a vedú k verejnej komunikácii. Žalobca tvrdil, že nemá k stavbe zabezpečený prístup inak a že by zriadenie vecného bremena neškodilo žalovaným. Žalobca priložil geometrický plán, ktorý ukazuje trasu požadovaného práva cesty.
- Kotolňa je umiestnená na parcele CKN č. XXXX/XX, zapísaná na LV č. XXXX, kat. územie G.. Tieto nehnuteľnosti nadobudol v roku 2020 od Rudných baní, š. p., (pôvodne tiež žalovaný 1/). Domáhal sa prechodu a prejazdu motorovým vozidlom alebo nemotorovým vozidlom. Vecné bremeno žiadal zriadiť na pozemkoch: Parcela CKN č. XXXX/XX o výmere 856 m2, ostatná plocha, zapísaná na LV č. XX, katastrálne územie F. G.; parcela CKN č. XXXX/X o výmere 229 m2, zastavaná plocha a nádvorie, zapísaná na LV č. XXXX, katastrálne územie F. G.; parcela CKN č. XXXX/X o výmere 3697 m2, zastavaná plocha a nádvorie, zapísaná na LV č. XXXX, kat. územie F. G..
- Okolo tejto nehnuteľnosti sa nachádza sa dvor CKN č. XXXX/X, ktorý nemožno využiť ako prístupovú cestu vzhľadom na prevýšenie a orientáciu na opačnú stranu ako na verejnú komunikáciu. S pôvodným žalovaným 1/ sa snažil dohodnúť na odkúpení tejto parcely ako prístupovej cesty, avšak bezvýsledne. Poukázal na § 151o ods. 3 OZ, podľa ktorého pojmom príľahlý pozemok sa rozumie nielen bezprostredne príľahlý pozemok, ale aj pozemky, cez ktoré sa vlastník stavby môže dostať k verejnej komunikácii.
- Aby sa dostal k verejnej komunikácii, treba zriadiť právo prechodu nielen cez pozemky pôvodne žalovaného 1/, ale aj cez parcely CKN č. XXXX/X a CKN č. XXXX/X ako príľahlé pozemky vo vlastníctve

žalovaného 2/. Tieto parcely boli v minulosti súčasťou priemyselného areálu Frantšachty, pozemky boli využívané ako prístupové cesty k nehnuteľnosti žalobcu. Postupne sa odpredali jednotlivé nehnuteľnosti, v dôsledku čoho nebol vlastník stavby totožný s vlastníkom prístupovej cesty. Žalobca sa o parcelu CKN č. XXXX/XX s prístupovou cestou riadne stará, lebo vlastníci kotle ne vždy v dobrej viere predpokladali, že na tejto parcele leží prístupová cesta k nehnuteľnosti. Táto prístupová cesta sa napája na parcely CKN č. XXXX/X a CKN č. XXXX/X vo vlastníctve žalovaného 2/ a ústi na verejnú komunikáciu.

6. Žalobca poukázal na výškové rozdiely pozemkov ako aj verejnej komunikácie, preto nie je možné zabezpečiť prístup k jeho nehnuteľnosti iným spôsobom. Pokiaľ by sa uvažovalo o inom prístupe, bolo by treba zrealizovať zemné práce, navozenie podkladového materiálu a odstránenie niekoľkoročných drevín. Zároveň poukázal na dopravnú situáciu a bezpečnosť výjazdu na verejnú komunikáciu.

7. Tiež poukázal na to, že žalovaný 11.10.2021 vyhlásil verejnú obchodnú súťaž na predaj pozemku CKN č. XXXX/XX. V tejto súvislosti upozornil pôvodne žalovaného 1/, že nebude mať prístup k nehnuteľnosti, k uzavretiu dohody o vecnom bremene nedošlo. Nakoľko nemal inú možnosť, musel požiadať o zriadenie vecného bremena, nakoľko žalovaným 2/ dochádza sústavne k sťažovaniu výkonu vlastníckeho práva žalobcu. Jediný možný prístup podľa žalobcu je po týchto parcelách, žalovaný 2/ v časti prístupovej cesty umiestnil betónovú zábranu.

8. Pôvodne boli žalovaní: 1/ Rudné bane, š. p., Banská Štiavnica a 2/ PROFI centrum s. r. o., Banská Štiavnica. Nakoľko žalobca voči žalovanému 1/ zobral žalobu späť, súd uznesením zo dňa 9. júna 2022, č. k. 19 C/41/2021-123 konanie zastavil. Jediný pasívne legitimovaný zostal subjekt PROFI centrum, s.r.o.

9. PROFI centrum, s.r.o., so zriadením práva cesty zodpovedajúcemu vecnému bremenu na pozemkoch v jeho vlastníctve nesúhlasil. Poukázal na uzavretú kúpnu zmluvu medzi žalovaným 1/ a žalovaným 2/, predmetom ktorej bol predaj parcely CKN č. XXXX/XX v prospech žalovaného 2/. Predaj sa uskutočnil vo verejnej súťaži, do ktorej sa prihlásil aj žalobca a mohol pozemok nadobudnúť do svojho vlastníctva, čo neurobil. Ešte pred verejnou súťažou bolo žalovanými navrhované rozdelenie parcely tak, aby časť bola odpredaná žalovanému 2/ a časť žalobcovi, ktorý s tým nesúhlasil.

10. Žalovaný namietal, že zriadením vecného bremena v danom rozsahu by obmedzilo vlastnícke právo žalovaného k parc. č. XXXX/XX. Táto parcela by sa stala pre neho bezcennou. Tiež poukázal na to, že podľa geometrického plánu žalobca nepožaduje len právo cesty ku stavbe, ale si nárokuje aj značnú časť pozemku pred svojou stavbou, ktorý nemá s prejazdom nič spoločné, pričom sa domnieva, že tam žalobca chce urobiť odstavnú plochu na parkovanie, čo je v rozpore s § 151o ods. 3 OZ.

11. Poukázal na to, že žalobca má reálny prístup ku svojej CKN parcele č. XXXX/XX, na ktorej je postavená kotoľňa, vchodom cez parcelu CKN č. XXXX/XX, ktorá je spolu s parcelou CKN č. XXXX/XX príslušnou parcelou k CKN č. XXXX/X vo vlastníctve žalobcu.

12. Parcely č. XXXX/XX H. XXXX/XX nadväzujú na CKN parcely č. XXXX/XX, XXXX/XX H. XXXX/X, ktoré predstavujú prístupovú cestu z verejnej komunikácie do areálu, kde sa nachádza kotoľňa a aj historicky to bol prístup ku kotoľni. Teraz sa tieto parcely využívajú ako komunikácia medzi jednotlivými stavbami na rozdiel od parcely CKN č. XXXX/XX, preto by v prípade zriadenia vecného bremena cesty cez tieto pozemky nedošlo k obmedzeniu vlastníckeho práva majiteľov týchto parciel ako v prípade parcely CKN č. XXXX/XX.

13. Zároveň poukázal na primeranú náhradu pre vlastníka pozemku, ktorý má byť vecným bremenom zaťažovaný. Žalobca žiadnu primeranú náhradu neuvádza, čo považuje za dôvod na zamietnutie žaloby.

14. Za podstatné považuje to, že žalobca si môže prístup zabezpečiť jednoduchším spôsobom, ktorý neobmedzí takmer žiadneho z vlastníkov príslušných pozemkov, a to prístup cez parcelu I. č. XXXX/X k žalobcovej parcele č. XXXX/X, ktorá obklopuje parcelu č. XXXX/XX, na ktorej je kotoľňa postavená. Hoci žalobca tvrdí, že takýto prístup nie je možný pre výškový rozdiel, svoje tvrdenie nepreukázal, nepreukázal tiež, že by tento prístup nebol možný pre dopravnú situáciu a bezpečnosť výjazdu na verejnú komunikáciu. Odstránenie krovín na vykonanie zemných prác na úseku niekoľkých metrov nemožno porovnať s finančnou ujmou, ktorú by utrpel žalovaný v prípade, že by súd vyhovel žalobe.

15. Okresný súd po vykonaní dokazovania mal preukázané, že žalobca je vlastníkom nehnuteľnosti – kotoľne, ktorá je umiestnená na parcele č. XXXX/XX o výmere 417 m², zastavaná plocha nádvorie, ktorá je taktiež vo vlastníctve žalobcu. Bezprostredne pri kotoľni sa nachádza pozemok registra CKN parc. č. XXXX/X zastavaná plocha a nádvorie o výmere 826 m². Je to dvor, ktorý obklopuje kotoľňu, aj tento pozemok je vo výlučnom vlastníctve žalobcu.

16. Žalovaný je vlastníkom pozemkov zapísaných na LV č. XXXX, evidovaných Okresným úradom F. G., katastrálny odbor: parcela CKN č. XXXX/X o výmere 229 m², zastavaná plocha nádvorie; parcela CKN č. XXXX/X o výmere 4080 m², zastavaná plocha a nádvorie.

17. V priebehu konania sa žalovaný stal vlastníkom pozemku registra CKN parc. č. XXXX/XX, ostatná plocha o výmere 856 m², zapísanej na LV č. XX.

18. Žalobca žiadal zriadiť na uvedených pozemkoch vecné bremeno spočívajúce v práve cesty v prospech každodobého vlastníka stavby – kotolne z dôvodu, že ide o historický prístup ku kotolni a iný prístup k tejto nehnuteľnosti nemá zabezpečený podľa § 151o ods. 3 OZ.

19. Vykonaným dokazovaním dospel k záveru, že žaloba nie je dôvodná. Okresný súd poukázal na potrebu splnenia viacerých podmienok, a to, že 1. dotknutý subjekt je vlastníkom stavby; 2. vlastník stavby nemá k nej zabezpečený prístup; 3. prístup k stavbe nie je možné zabezpečiť inak. Po vykonanom dokazovaní dospel k záveru, že tvrdenia žalobcu o tom, že si nemôže zabezpečiť prístup ku kotolni inak, nie sú pravdivé. Z dokazovania vyplynulo, že žalobca je vlastníkom kotolne, ktorá je postavená na parcele CKN č. XXXX/X, ktorá je obklopená parcelou CKN č. XXXX/X, obe parcely sú vo vlastníctve žalobcu.

20. Na základe vykonanej ohliadky na mieste samom mal preukázané, že žalobca má možnosť prístupu ku kotolni: a/ zo spodnej strany tohto objektu cez parcelu XXXX/X; b/ ako aj z hornej časti objektu cez priemyselný areál, a to po parcelách CKN č. XXXX/XX, XXXX/XX, XXXX/XX, XXXX/X.

21. V prípade prístupu z verejnej komunikácie zo spodnej časti objektu kotolne by žalobca musel prejsť cez príľahlé pozemky vo vlastníctve žalovaného, čo aj žalobca požadoval žalobe. Ohliadkou však súd zistil, že existuje aj horný prístup ku kotolni, pretože nehnuteľnosť sa nachádza vo svahovitom teréne, a to cez pozemky, ktoré obklopujú nehnuteľnosť z hornej strany a tento prístup vedie na poschodie kotolne cez parc. XXXX/XX, XXXX/XX, ktoré nadväzuje na parcely CKN č. XXXX/XX, XXXX/XX.

22. Okresný súd dospel k záveru, že hoci tento prístup vedie cez päť parciel vo vlastníctve iných subjektov, ktorí sú odlišní od žalovaného, tieto pozemky sú súčasťou priemyselného areálu a svojím určením slúžia ako prístupová cesta k objektom, ktoré sa tam nachádzajú. Tieto objekty sú vo vlastníctve žalobcu, ako aj iných subjektov. Tiež bolo preukázané ohliadkou, že tento prístup nie je nikým rušený a žalobca ani netvrdil, že by mu tieto ostatní vlastníci prístup odopierali. Prístup bol zabezpečený aj v čase ohliadky súdom. Takýmto spôsobom sa žalobca dostane k hornej časti kotolne, z bočnej strany budovy kotolne je vybudované schodisko, ktorým sa žalobca bez problémov dostane k spodnej časti nehnuteľnosti. Okresný súd aplikoval predovšetkým § 151n ods. 1 a § 151o ods. 1, 3 OZ.

23. Proti rozsudku sa odvolal žalobca. Rozsudok okresného súdu žiadal zrušiť a vec vrátiť na ďalšie konanie a nové rozhodnutie. Uplatnil odvolacie dôvody podľa § 365 ods. 1 písm. b), písm. d), písm. e), písm. f), písm. g), písm. h) CSP.

24. Poukázal na § 151o ods. 3 OZ, podľa ktorého pojmom „príľahlý pozemok“ sa myslí nielen bezprostredne príľahlý pozemok, ale i pozemky, cez ktoré sa vlastník stavby môže dostať k verejnej komunikácii (ceste). Žalobca navrhoval zriadenie cesty trasou ktorá je najbližšia možná a bez zákonných prekážok k verejnej komunikácii. Súd žalobu zamietol z dôvodu, že k nehnuteľnosti žalobcu vedie aj iná cesta, a to z hornej časti objektu cez parcely CKN č. XXXX/XX, CKN č. XXXX/XX, CKN č. XXXX/XX, CKN č. XXXX/XX, CKN č. XXXX/X. Z dokazovania je zrejme, že v rozsudku uvádzaná cesta cez priemyselný areál obmedzí až troch vlastníkov. Taktiež by táto cesta bola v podstatne dlhšia a došlo by k zabratiu vecným bremenom podstatne väčšej výmery, ako navrhuje žalobca. Súdom navrhovaná cesta by viedla stredom areálu, čím by došlo v podstatnej miere k jeho znehodnoteniu. Naproti tomu, žalobcom navrhovaná cesta vedie okrajom areálu a v rámci ochranného pásma plynového potrubia, z čoho vyplýva, že daný úsek je za každých okolností nevyužiteľný.

25. V rozsudku navrhovaná cesta z hornej strany objektu nie je vlastníkami riadne povolená a ide v podstate o dočasný súhlas vlastníkov z dôvodu prebiehajúceho súdneho konania, v rámci ktorého nie je možné spodný prístup riadne a nerušene využívať. K záverom súdu o tom, že prístup z hornej strany objektu nebol nijako rušený, uviedol, že všetci vlastníci boli požiadaní o ústretový prístup, nakoľko boli zo strany žalobcu upovedomení o prebiehajúcych úkonoch súdu, o ohliadke. Majitelia týchto pozemkov so zriadením prístupu cez ich parcely absolútne nesúhlasia, o čom predložil Vyjadrenie nesúhlasu.

26. Vlastníci dotknutých pozemkov sa počas celého konania odmietali angažovať v danej veci, pretože nepredpokladali, že súd môže vyjadriť právny názor o prístupe cez priemyselný areál v ich vlastníctve. Žalobcovi teda ani nebolo zo strany týchto vlastníkov umožnené, aby ich navrhol ako svedkov, pretože by svoju účasť odmietli. Až po oboznámení sa s napadnutým rozsudkom boli ochotní uviesť pre potreby tohto konania, že s daným prístupom nesúhlasia, pretože v opačnom prípade sa budú domáhať ochrany svojich práv súdnou cestou.

27. Zároveň poukázal na situáciu, ktorá vyvoláva u žalobcu stav právnej neistoty. Ak by sa toto rozhodnutie stalo právoplatným, pričom dôvodom zamietnutia je existencia iného prístupu, v prípade, ak by žalobca požadoval zriadenie práva prechodu z navrhovanej hornej strany cez priemyselný areál a vlastníci tohto areálu by namietali, že existuje prístup zo spodnej strany, zrejme by opäť došlo k

zamietnutiu takejto žaloby. Žalobca tak nemá žiadnu možnosť domáhať sa zriadenia prístupu k svojej nehnuteľnosti.

28. Z vykonanej ohliadky vyplynulo, že v rozsudku navrhovaná cesta z hornej strany cez priemyselný areál je zatarasená dvoma bránami, ktoré sú v čase neprítomnosti majiteľov uzatvorené, nakoľko sa v tomto areáli nachádza súkromný majetok. To, že počas ohliadky bol prístup umožnený, nakoľko sa ohliadka vykonávala cez pracovnú dobu a s vedomím vlastníkov, nemôže byť žalobcovi na ujmu.

29. Súd navrhuje využitie alternatívneho prístupu z hornej strany cez priemyselný areál. namieta, že v rozsudku absentuje úvaha o tom, prečo by malo byť vhodnejšie, resp. spravodlivejšie obmedziť vlastnícke právo iných vlastníkov a vo väčšom rozsahu, ako vlastníka v rozsahu uvedenej v žalobe. Súd len konštatoval, že v danom prípade existuje aj iný prístup, ktorým sa žalobca vie dostať ku svojej nehnuteľnosti, pričom otázkou adekvátnosti obmedzenia vlastníckeho práva iných vlastníkov sa nezaoberal. Z tohto dôvodu rozhodnutie považujú za nepreskúmateľné.

30. V tejto súvislosti poukázal na rozhodnutie Najvyššieho súdu ČR z 28. 4. 2011, sp. zn. 22 Cdo 2854/2010, podľa ktorého ak je možný prístup z viacerých pozemkov, musí súd zvážiť všetky okolnosti prípadu a rozhodnúť, či je možné po vlastníckovi pozemku, ktorý má byť za K záverom súdu ohľadom domnelého prístupu „cez obrubník“ uviedol, že tento prístup je nezákonný a nedá sa predpokladať, že by bolo možné zákonne takýto prístup zriadiť. Ohliadkou bolo preukázané, že využívaním takéhoto prístupu sa žalobca dopúšťa porušovania právnych predpisov. V tejto súvislosti poukázal na rozhodnutie Najvyššieho súdu ČR z 23. 3. 2006, sp. zn. 22 Cdo 225/2006, v zmysle ktorého vecné bremeno nemôže súd ani súkromné osoby zriadiť v rozpore s verejnoprávnymi predpismi. V konaní žalobca poukázal na adekvátnosť a vhodnosť navrhovaného prístupu vzhľadom na historické súvislosti používania tohto areálu. Žalobca za účelom minimalizovania obmedzenia vlastníckeho práva žalovaného podal na súd návrh na zmenu žaloby. Tento návrh však nenechal uplatňované právo, pretože pôvodný petit žaloby zostal zachovaný, len ho rozšíril o ďalšiu alternatívu, kedy trasa navrhovanej cesty zostala zachovaná, pričom jej výmera bola v poslednom úseku znížená.

31. Žalobca namieta, že nesprávnym procesným postupom mu súd znemožnil uskutočňovať procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces, keď nevykonal navrhované dôkazy. Výsledky doterajšieho konania mohli byť podkladom na konanie o zmenenej žalobe. Taktiež do vyhlásenia uznesenia, ktorým sa dokazovanie končí podľa § 154 CSP, boli predložené ďalšie dôkazy, ktoré nebolo možné predložiť skôr. Súd na ne neprihliadol. V záverečnom zhrnutí svojich argumentov okrem iného poukázal na to, že vecné bremeno nevyhnutnej cesty možno zriadiť iba odplatne.

32. Žalovaný sa v podanom vyjadrení stotožnil s rozsudkom prvoinštančného súdu s tým, že odvolanie je nedôvodné a žalobcom uvádzané dôvody neobstoja. Žalobca v odvolaní predložil nové dôkazy bez toho, aby tieto spĺňali náležitosti podľa § 365 ods. 1 písm. g) CSP, nakoľko tieto mohol a mal predložiť už v prvostupňovom konaní, čo neurobil, preto v súlade s koncentráciou konania by tieto dôkazy odvolací súd nemal zohľadňovať.

33. K vyjadreniu nesúhlasu vlastníkov uviedol, že ich považuje za účelové, nemá oporu v súčasnej realite ani v minulosti. Pozemky, ktoré sú predmetom nesúhlasu, predstavovali a aj predstavujú cestu v rámci areálu, a to aj cestu ku kotolni. Spoločnosť ALL GEO - Geodetické služby, s.r.o., je tou spoločnosťou, ktorá kotolňu a pozemky s ňou spojené predala žalobcovi. Hornú časť kotolne žalobca v súčasnosti ponechal do užívania tretej osobe, teda prístup ku kotolni je zabezpečený nielen vo vzťahu k ohliadke, ktorú vykonal súd, ale nepretržite. Všetky námietky žalobcu vo vzťahu k nemožnosti využitia tohto prístupu považuje za oneskorené a účelové.

34. Pokiaľ ide o možný prístup ku kotolni zo spodnej strany, cez tzv. obrubník, v tomto smere žalobca nepredložil žiadny dôkaz, prečo by táto najjednoduchšia prístupová cesta nebola možná. Aj preto, že žalobca zjavne neunesol dôkazné bremeno, súd prvého stupňa oprávnenie nepripustil zmenu petitu. Z týchto dôvodov žiadal napadnutý rozsudok potvrdiť ako vecne správny.

35. Žalobca v replike zotrval na podanom odvolaní v plnom rozsahu. Opätovne zdôraznil, že je vlastníkom kotolne, nie je vlastníkom príslušného pozemku a prístup k stavbe nemožno zabezpečiť inak. Súdom uvádzaný prístup na základe dočasného a odvolateľného súhlasu vlastníkov dotknutého priemyselného areálu nemožno považovať za prístup, nakoľko ide o súkromný areál, ktorý je uzatvorený železnými bránami. O tejto skutočnosti sa na ohliadke presvedčil aj samotný súd, pričom súdom uvádzaná fikcia o sústavnom nerušenom prístupe je vyvrátená nielen fotografiami z ohliadky, kde je existencia brán preukázaná, ale doloženými fotografiami o ich zatváraní. Je nepochybné, že tieto brány sa z bezpečnostných dôvodov zatvárajú. V rámci ohliadky boli všetci vlastníci požiadaní o ústretový prístup, pretože boli žalobcom upovedomení o úkonoch súdu. Zdôraznil, že zo strany týchto vlastníkov mu nebolo umožnené, aby od nich získal akékoľvek vyjadrenie k prístupu cez ich areál. Je zrejmé, že až po rozhodnutí okresného súdu bol vyjadrený nesúhlas od jednotlivých vlastníkov pozemkov, na

základe čoho nemožno považovať toto vyjadrenie za dôkaz, ktorý by mohol žalobca uplatniť v rámci prvostupňového konania.

36. Ak sa spoločnosť ALL GEO - Geodetické služby, s.r.o. zbavila nepotrebného majetku - kotolne, nemožno takéto konanie automaticky spájať s tým, že každý ďalší vlastník sa následne môže slobodne a bez právneho dôvodu pohybovať po súkromnom areáli.

37. Krajský súd, ako súd odvolací, preskúmal vec podľa § 379, 380 ods. 1, 2 CSP a bez nariadenia pojednávania podľa § 385 ods. 1 (a contrario) CSP rozsudok okresného súdu podľa § 387 ods. 1, 2 CSP potvrdil.

38. Podľa § 387 ods. 1 CSP odvolací súd rozhodnutie súdu prvej inštancie potvrdí, ak je vo výroku vecne správne. Podľa ods. 2 ak sa odvolací súd v celom rozsahu stotožňuje s odôvodnením napadnutého rozhodnutia, môže sa v odôvodnení obmedziť len na skonštatovanie správnosti dôvodov napadnutého rozhodnutia, prípadne doplniť na zdôraznenie správnosti napadnutého rozhodnutia ďalšie dôvody.

39. Odvolací súd predovšetkým konštatuje, že daný spor je vyvolaný historickými súvislosťami vo vzťahu k priemyselným areálom a ich následnej privatizácii, kde došlo k výraznému posunu v chápaní jednotlivých práv, vzťahov a navráteniu zmyslu osobného vlastníctva pred „tzv. kolektívnym, kde všetko patrilo všetkým“, kde nebolo potrebné riešiť v rámci štátneho vlastníctva parciálne problémy vo vzťahu k jednotlivým nehnuteľnostiam v rámci tzv. priemyselného areálu, kde, samozrejme, k jednotlivým pozemkom a stavbám bol prístup bezproblémový. Po roku 1989 došlo k zmene v ponímaní jednotlivých atribútov vlastníckeho práva, čo sa logicky prejavilo aj po privatizácii, kedy veľmi často v rámci priemyselného areálu nadobudli vlastnícke právo k stavbám (skladom, výrobným halám), ale aj pozemkom, noví rôzni vlastníci, ktorí na svoje vlastníctvo nahliadali iným spôsobom, ktorý reflektuje skutočne ich práva vyplývajúce z ich vlastníckeho práva. Je tu konflikt individuálneho záujmu každého vlastníka v takomto areáli s ponímaním vo všeobecnosti prístupných pozemkov, ktoré využívali všetci, kedy nikto nebránil v ich užívaní, neoplocoval spoločné prístupové cesty. Je nepochybné, že vlastníctvo určitej časti pozemku v takto historicky vytvorenom areáli prináša možné konflikty z dôvodu uprednostňovania vlastných záujmov pred všeobecným záujmom ostatných vlastníkov. Správne sa malo postupovať tak, že spoločné historicky užívané priestory ako prístupové cesty by mali byť v podielovom spoluvlastníctve alebo zabezpečené vecným bremenom. Ak sa stratila rovnováha a spoločný záujem už od počiatku v rámci riešenia vymedzených práv pri prístupe k jednotlivým nehnuteľnostiam, nastáva situácia, ktorá je pre niekoho výhodnejšia, pre iného nie.

40. Zabezpečenie prístupu k nehnuteľnosti v priemyselnom areáli zriadením vecného bremena býva komplikované najmä ak existujú viaceré možnosti prístupu. V prípade, že niektorý vlastník nehnuteľnosti v takomto areáli nemá zabezpečený prístup k svojej nehnuteľnosti, je potrebné najskôr identifikovať prístupové cesty. Tieto cesty by mali byť jasne definované a identifikované. Ako druhá možnosť je tu dohoda s vlastníkom pozemku. Ak je prístupová cesta cez susedný pozemok, treba sa pokúsiť dohodnúť s vlastníkom tohto pozemku na vytvorení vecného bremena. Toto môže zahŕňať odkúpenie časti susedného pozemku, zriadenie vecného bremena alebo dlhodobý prenájom potrebnej časti pozemku. Vecné bremeno je právny inštitút, ktorý umožňuje vlastníkovi nehnuteľnosti využívať určitú časť cudzej nehnuteľnosti na určitý účel. Vecné bremeno sa zapisuje do katastra nehnuteľností. Vecné bremeno je právny vzťah, ktorý obmedzuje vlastníka nehnuteľnosti v prospech niekoho iného. Môže byť zriadené na základe dobrovoľnej zmluvy alebo na základe súdneho rozhodnutia. Môže byť odplatné alebo bezodplatné, v závislosti od dohody strán alebo od okolností prípadu. Ak je vecné bremeno odplatné, výška odplaty sa určí podľa dohody strán alebo podľa zákona. Ak nie je dohodnutá výška odplaty, platí sa obvyklá cena za podobné vecné bremeno v danej lokalite.

41. V rozhodovanom prípade je preukázané, že ide o priemyselný areál, v ktorom majú svoje prevádzky rôzne podnikateľské subjekty a v podstate je daný prístup do tohto areálu tak, ako na to poukázal okresný súd. Treba si uvedomiť, že nemožno ignorovať právo žalobcu na prístup k svojej nehnuteľnosti, avšak je potrebné, aby aj on vyvinul snahu a súčinnosť toto právo nadobudnúť tak, aby ani prípadní obmedzení vlastníci neboli ukrátení na svojich právach. Nepochybné za daného stavu vecné bremeno nebude bezodplatné. Vecné bremeno je právny vzťah, ktorý obmedzuje vlastníka nehnuteľnosti v prospech niekoho iného. Práve takéto obmedzenie má vplyv na usporiadanie vzťahov, a to predovšetkým na základe dohody tak, že žalobca sa mal snažiť o odkúpenie takej časti pozemku, ktorá by mu zabezpečila primeraný prístup s tým, aby nadmieru neobmedzil právo daného vlastníka, či vlastníkov. Samozrejme, treba prihliadať na všetko obmedzujúce právne normy a účelnosť. Obmedzenie vlastníckeho práva má potom ekvivalent v odplatnosti. Odplata by mala byť primeraná. Ak by obmedzený vlastník navrhoval cenu neprímerane vysokú, môže sa stať, že o vecnom bremene na návrh rozhodne súd, a to možno za podstatne nevýhodnejšiu cenu.

42. Z vykonaného dokazovania vyplynulo, že súd definoval tri možné prístupy na nehnuteľnosť a zohľadňoval relevantné podmienky, ktoré sú najvhodnejšie, pričom dospel k záveru, že navrhovaný variant žalobcom nemožno akceptovať, pretože ho možno zabezpečiť inak. Občiansky zákonník v § 151o ods. 3 upravuje uvedené vecné bremeno a súčasne definuje podmienky pre jeho získanie nasledovne: „Ak nie je vlastník 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.“

43. Z vykonaného dokazovania vyplynulo, že medzi stranami sporu, resp. pôvodne žalovaným 1/ prebiehali určité jednania ohľadom odkúpenia časti pozemku, po ktorom by bolo možné zriadiť prístup žalobcu k jeho nehnuteľnosti. Tieto jednania zostali neúspešné. Z obsahu spisu je ale zrejmé, že žalobca síce podal žalobu o zriadenie vecného bremena, kde toto právo prechodu definoval a zároveň priložil geometrický plán, avšak zo žalobného návrhu, ale ani z prejavov žalobcu v konaní nevyplývalo, že by mal v úmysle za zriadenie vecného bremena poskytnúť odplatu a v tomto zmysle ani svoj žalobný návrh neformuloval, teda nežiadal, aby mu súd v prípade zriadenia vecného bremena uložil obmedzenému vlastníkovi, či vlastníkom zaplatiť primeranú odmenu a v akej výške. V tomto zmysle ani neboli navrhnuté žiadne dôkazy. Danú skutočnosť považuje odvolací súd za významnú. Práve žalovaný vo svojom vyjadrení poukazoval na odplatnosť zriadenia vecného bremena. Nakoľko ale okresný súd zamietol žalobu, nemusel sa touto otázkou následne zaoberať.

44. Zákonodarcu v § 151o ods. 3 OZ priamo neuviedol, či za toto vecné bremeno patrí náhrada alebo má byť bezplatná. Túto otázku riešil najvyšší súd a s použitím Ústavy SR dospel k tomuto záveru, že „Vecné bremeno podľa § 151o ods. 3 Občianskeho zákonníka zriadi súd len za primeranú náhradu. Ide o vzájomne podmienený vzťah, čo musí vyplývať z výroku súdneho rozhodnutia, a to aj v prípade, že sa takej náhrady nikto v spore nedomáhal. Vzájomná podmienenosť je dôsledkom aplikácie článku 20 ods. 4 v spojení s článkom 152 ods. 4 Ústavy Slovenskej republiky súdmi Slovenskej republiky. Určenie výšky náhrady za zriadenie vecného bremena je výsledkom posúdenia individuálnych okolností každej prejednávanej veci. Každé rozhodnutie o náhrade za zriadenie vecného bremena je založené na riešení individuálnych otázok. Určenie náhrady za zriadenie vecného bremena je na úvahe súdu, pričom táto musí byť primeraná ujme, ktorú vlastník pozemku v dôsledku zriadenia cesty utrpí. Ide o jednorazovú náhradu, ktorá má kompenzovať ujmu, že vlastník nemôže iba z dôvodov na strane žalobcov ekonomicky využiť vlastný majetok v plnom rozsahu.“ (uznesenie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky z 28. februára 2022, sp. zn. 7Cdo 257/2021). Najvyšší súd dospel v podstate k názoru, že v prípade zriadenia tohto vecného bremena ide o nútené obmedzenie vlastníckeho práva podľa čl. 20 ods. 4 Ústavy SR, čím okrem náhrady nepriamo určil aj ďalšie podmienky pre jeho zriadenie, ktoré nenájdeme v § 151o ods. 3 OZ. Pre zriadenie vecného bremena treba zohľadniť nasledujúce podmienky, a to primeranú náhradu; verejný záujem; nevyhnutný rozsah (miera) vecného bremena; zriadenie na základe zákona.

45. Súd zvažuje pri takomto rozhodnutí, či je prístup k stavbe možné zabezpečiť inak, napríklad cez iné pozemky vo vlastníctve navrhovateľa, alebo na základe obligačného práva, pričom súd preferuje takú alternatívu práva cesty, ktorá obmedzí vlastnícke právo vlastníka príslušného pozemku, prípadne pozemkov čo najmenej.

46. Vyššie uvedenými podmienkami sa okresný súd riadil. Vykonal ohliadku na mieste samom, teda pri rozhodovaní vychádzal z priamych poznatkov, na ktorých založil svoje rozhodnutie. Na zvýraznenie správnosti rozhodnutia odvolací súd uvádza, že „pri posudzovaní opodstatnenosti žaloby o zriadenie vecného bremena spočívajúceho v práve cesty vlastníka stavby (žalobcu) cez príslušný pozemok vo vlastníctve žalovaného treba mať za to, že o prípad, v ktorom "prístup vlastníka k stavbe nemožno zabezpečiť inak", nejde vtedy, keď žalovaný ponúkol žalobcovi prevod vlastníctva pozemku (resp. jeho časti) alebo zmluvné zriadenie vecného bremena "in rem" spočívajúceho v práve cesty. Ak však žalovaný ponúkol žalobcovi zriadenie práva cesty (len) nájomnou zmluvou, ide o prípad, na ktorý sa vzťahuje § 151o ods. 3 Občianskeho zákonníka.“ (R 51/2022, uznesenie Najvyššieho súdu SR z 30. júna 2022, sp. zn. 5 Cdo 51/2020).

47. Žalovaný v spore argumentoval tým, že spornú parcelu CKN č. XXXX/XX nadobudol kúpou zmluvou s pôvodným žalovaným 1/, keď predaj sa uskutočnil vo verejnej súťaži, do ktorej sa však prihlásil aj žalobca, ktorý mohol pozemok nadobudnúť do svojho vlastníctva. Poukázal aj na to, že ešte pred verejnou súťažou bolo žalovanými navrhované rozdelenie parcely tak, aby časť bola odpredaná žalovanému 2/ a časť žalobcovi, ktorý však s tým nesúhlasil. Odvolací súd zároveň poukazuje na rozhodnutie Najvyššieho súdu ČR 22 Cdo 1897/2004 R 32/2006, podľa ktorého podmienka, že prístup vlastníka k stavbe nemožno zabezpečiť inak, nie je splnená, ak vlastník príslušného pozemku, ktorý má slúžiť ako cesta, ponúkol vlastníkovi stavby, že mu pozemok alebo jeho časť predá alebo že mu zriadi

vecné bremeno cesty zmluvou, a to za obvyklú cenu. Vecné bremeno cesty podľa § 151o ods. 3 OZ možno zriadiť len za náhradu.

48. Odvolací súd považuje za dôvodnú argumentáciu žalovaného, že parcely č. XXXX/XX H. XXXX/XX, ktoré nadväzujú na ČKN parcely č. XXXX/XX, XXXX/XX H. XXXX/X predstavujú prístupovú cestu z verejnej komunikácie do priemyselného areálu, v ktorom sa nachádza aj kotolňa, pričom cez tieto parcely bol aj v minulosti zabezpečený prístup ku kotolni. Aj v súčasnosti sa tieto pozemky využívajú ako komunikácia medzi jednotlivými stavbami, pričom parcela ČKN č. XXXX/XX takto využívaná nebola, ani nie je a skutočne predstavuje nedôvodné obmedzenie vlastníckeho práva žalovaného, ktorý tento pozemok nadobudol kúpou a nikdy nebol používaný ako prístupová cesta. Je síce pravdou, že vecným bremenom dôjde k obmedzeniu viacerých vlastníkov, avšak zásah do ich práv je determinovaný historickým vývojom a skutočnosťou, že ide o priemyselný areál, v rámci ktorého sú zabezpečené prístupy pre viacerých vlastníkov. Ani argumentácia, že v rámci areálu dochádza k budovaniu rôznych zábran - napr. brán, na čo v odvolaní poukazuje žalobca, nie je z dôvodu historického prístupu a využívania tohto pozemku dôvodom, aby týmto spôsobom pozemky neboli ďalej užívané a zabezpečovaný prístup žalobcu ku kotolni, ktorá bola taktiež súčasťou tohto areálu.

49. Pokiaľ ide o ďalšiu možnú prístupovú cestu cez „obrubič“, okresný súd ju vyhodnotil ako možnú, pričom poukázal na to, že žalobca v konaní nepredložil žiaden dôkaz, že by sa snažil preukázateľným spôsobom tento prístup zriadiť, predovšetkým nepredložil dôkazy o tom, že z hľadiska dopravnej situácie zriadenie tohto prístupu nie je možné, napr. z dôvodu bezpečnosti premávky. Ten prístup je taktiež alternatívou k žalobcom žiadanému prístupu, ktorý by bol taktiež vhodnejší s prihliadnutím na rozsah obmedzenia vlastníckych práv žalovaného k ním novonadobudnutej parcele.

50. Vzhľadom na zistený skutkový stav a vyslovený záver okresným súdom žalobcovi nebolo upreté a neznemožnené uskutočňovať jemu patriace procesné práva v takej miere, že by došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces, keď súd nepripustil zmenu žalobného návrhu. Odvolací súd nepovažuje za dôvodný argument, že súdom navrhovaná cesta by obmedzovala troch vlastníkov a bola by podstatne dlhšia, pričom odvolací súd poukazuje práve na historické súvislosti prístupu ku kotolni, ale aj ďalším objektom v priemyselnom areáli, pričom je pravdou, že existuje aj alternatívna kratšia cesta, avšak treba zohľadňovať aj práva žalovaného, pričom okresný súd zohľadnil aj ďalšiu prístupovú cestu, a to cez tzv. „obrubič“, pri ktorom riešení zostal žalobca pasívny. Súd dostatočne zvažil, cez ktorý pozemok môže viesť vhodná cesta. Práve navrhnutá cesta čo najmenej obťažuje vlastníkov pozemku, pretože tieto pozemky sú a boli doteraz určené ako prístupové k jednotlivým nehnuteľnostiam v rámci priemyselného areálu. Dokonca ani žalobca ako vlastník stavby nestratil prístup k nej svojou vlastnou vinou, tak ako ho nestratili ďalší vlastníci priemyselného areálu, pretože priemyselné areály takto slúžili svojmu účelu aj v minulosti.

51. Okresný súd pri svojom rozhodovaní zvažil všetky rozhodujúce skutočnosti, pričom dospel k správneému záveru, že zriadenie prístupovej cesty, ako ju požaduje žalobca, predstavuje vzhľadom na všetky zistené konkrétne okolnosti neprimeraný zásah do práv žalovaného, keď cestu možno zriadiť aj inak, to aj s prihliadnutím na historické okolnosti a súvisiace vlastnícke vzťahy, rozsah obmedzenia vlastníckeho práva toho-ktorého subjektu v prípade zriadenia prístupovej cesty ku kotolni žalobcu. Odvolací súd prihliadol aj na argumentáciu žalobcu, ktorý sa ani nezmienil o otázke odplatnosti za zriadenie vecného bremena a tiež bral do úvahy jeho postoj vo vzťahu k uzavretiu možnej dohody s predchádzajúcim vlastníkom, ktorá by zabezpečila pre žalobcu prístup ku kotolni.

52. O trovách odvolacieho konania odvolací súd rozhodol v súlade s ustanovením § 396 ods. 1 CSP, § 255 ods. 1 a § 262 ods. 1 CSP, keď v odvolacom konaní bol v celom rozsahu úspešný žalovaný, preto mu odvolací súd priznal náhradu trov odvolacieho konania v plnom rozsahu, pričom o výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník (§ 262 ods. 2 CSP).

53. Senát krajského súdu prijal toto rozhodnutie pomerom hlasov 3 : 0.

Poučenie:

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 CSP).

Dovolanie je prípustné proti každému rozhodnutiu odvolacieho súdu vo veci samej alebo ktorým sa konanie končí, ak

a) sa rozhodlo vo veci, ktorá nepatrí do právomoci súdov,

b) ten, kto v konaní vystupoval ako strana, nemal procesnú subjektivitu,

c) strana nemala spôsobilosť samostatne konať pred súdom v plnom rozsahu a nekonal za ňu zákonný zástupca alebo procesný opatrovník,

d) v tej istej veci sa už prv právoplatne rozhodlo alebo v tej istej veci sa už prv začalo konanie,

e) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd, alebo

f) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces (§ 420 CSP).

Dovolanie je prípustné proti rozhodnutiu odvolacieho súdu, ktorým sa potvrdilo alebo zmenilo rozhodnutie súdu prvej inštancie, ak rozhodnutie odvolacieho súdu záviselo od vyriešenia právnej otázky,

a) pri ktorej riešení sa odvolací súd odklonil od ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu,

b) ktorá v rozhodovacej praxi dovolacieho súdu ešte nebola vyriešená alebo

c) je dovolacím súdom rozhodovaná rozdielne (§ 421 ods. CSP)

Dovolanie v prípadoch uvedených v odseku 1 nie je prípustné, ak odvolací súd rozhodol o odvolaní proti uzneseniu podľa § 357 písm. a) až n) (§ 421 ods. 2 CSP).

Dovolanie podľa § 421 ods. 1 nie je prípustné, ak

a) napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení neprevyšuje desaťnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada,

b) napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení v sporoch s ochranou slabšej strany neprevyšuje dvojnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada,

c) je predmetom dovolacieho konania len príslušenstvo pohľadávky a výška príslušenstva v čase začatia dovolacieho konania neprevyšuje sumu podľa písmen a) a b) (§ 422 ods. 1 CSP).

Na určenie výšky minimálnej mzdy v prípadoch uvedených v odseku 1 je rozhodujúci deň podania žaloby na súde prvej inštancie (§ 422 ods. 2 CSP).

Dovolanie len proti dôvodom rozhodnutia nie je prípustné (§ 423 CSP).

Dovolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané (§ 424 CSP).

Dovolanie môže podať intervenient, ak spolu so stranou, na ktorej vystupoval, tvoril nerozlučné spoločenstvo podľa § 77 (§ 425 CSP).

Prokurátor môže podať dovolanie, ak sa konanie začalo jeho žalobou alebo ak do konania vstúpil (§ 426 CSP).

Dovolanie sa podáva v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy (§ 427 ods. 1 CSP).

Dovolanie je podané včas aj vtedy, ak bolo v lehote podané na príslušnom odvolacom alebo dovolacom súde (§ 427 ods. 2 CSP).

V dovolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa toto rozhodnutie napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (dovolacie dôvody) a čoho sa dovolateľ domáha (dovolací návrh) (§ 428 CSP).

Ak zákon na podanie nevyžaduje osobitné náležitosti, v podaní sa uvedie,

a) ktorému súdu je určené,

b) kto ho robí,

c) ktorej veci sa týka,

d) čo sa ním sleduje a

e) podpis.

(§ 127 ods. 1 CSP)

Ak ide o podanie urobené v prebiehajúcom konaní, náležitosťou podania je aj uvedenie spisovej značky tohto konania (§ 127 ods. 2 CSP).

Strany konania majú možnosť zvoliť si advokáta alebo obrátiť sa na Centrum právnej pomoci so žiadosťou o poskytnutie právnej pomoci (§ 160 ods. 2 CSP). Žiadateľ, u ktorého hrozí nebezpečenstvo zmeškania lehoty, môže zároveň so žiadosťou požiadať centrum o predbežné poskytnutie právnej pomoci (§ 11 ods. 1 zákona č. 327/2005 Z. z.).

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

Povinnosť podľa odseku 1 neplatí, ak je

a) dovolateľom fyzická osoba, ktorá má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,

b) dovolateľom právnická osoba a jej zamestnanec alebo člen, ktorý za ňu koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,

c) dovolateľ v sporoch s ochranou slabšej strany podľa druhej hlavy tretej časti tohto zákona zastúpený osobou založenou alebo zriadenou na ochranu spotrebiteľa, osobou oprávnenou na zastupovanie podľa predpisov o rovnakom zaobchádzaní a o ochrane pred diskrimináciou alebo odborovou organizáciou a ak ich zamestnanec alebo člen, ktorý za ne koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa (§ 429 ods. 2 CSP).

Ak má dovolanie vady podľa § 429 a dovolateľ na výzvu súdu prvej inštancie na odstránenie väd neodstráni vady, následkom neodstránenia väd dovolania je odmietnutie dovolania.