

Súd:	Najvyšší súd SR
Spisová značka:	5Cdo/1/2025
Identifikačné číslo spisu:	6421203815
Dátum vydania rozhodnutia:	18.12.2025
Meno a priezvisko:	JUDr. Jana Bajánková
Funkcia:	sudca
ECLI:	ECLI:SK:NSSR:2025:6421203815.1

UZNESENIE

Najvyšší súd Slovenskej republiky v spore žalobcu: W. K.K., nar. XX. XX. XXXX, A. Š., Q.. E.. S. XXX/X, zastúpeného: Advokát KRÁTKY, s. r. o., Banská Bystrica, Horná 16, IČO: 55 592 431, proti žalovanému: PROFI centrum, s.r.o., Banská Štiavnica, A. T. Sytnianskeho 1179/6, IČO: 36 628 867, zastúpeného: Mgr. Peter Mačaj, advokát, Banská Štiavnica, Dolná 7, o zriadenie vecného bremena, vedenom na Okresnom súde Žiar nad Hronom sp. zn. 19C/41/2021, o dovolaní žalobcu proti rozsudku Krajského súdu v Banskej Bystrici z 31. januára 2024 sp. zn. 15Co/40/2023, takto

rozhodol:

Rozsudok Krajského súdu v Banskej Bystrici z 31. januára 2024 sp. zn. 15Co/40/2023 a uznesenia Okresného súdu Žiar nad Hronom č. k. 19C/41/2021-307 zo dňa 9. 5. 2024 a č. k. 19C/41/2021 - 339 zo dňa 19. 9. 2024 z r u š u j e a vec vracia Krajskému súdu v Banskej Bystrici na ďalšie konanie.

Odôvodnenie

1. Okresný súd Banská Bystrica (ďalej len „okresný súd“ alebo „súd prvej inštancie“) rozhodol rozsudkom dňa 13. októbra 2022 č. k. 19C/41/2021-183 tak, že žalobu žalobcu zamietol (prvý výrok), žalovanému priznal nárok na náhradu trov konania voči žalobcovi v rozsahu 100 % (druhý výrok) a štátu priznal nárok na náhradu trov konania voči žalobcovi v rozsahu 100 %. (tretí výrok)

1.1. Okresný súd po vykonaní dokazovania mal preukázané, že žalobca je vlastníkom nehnuteľnosti - kotolne, ktorá je umiestnená na parcele č. 1818/15 o výmere 417 m², zastavaná plocha nádvorie, ktorá je taktiež vo vlastníctve žalobcu. Bezprostredne pri kotolni sa nachádza pozemok registra CKN parc. č. 1818/2 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 826 m². Je to dvor, ktorý obklopuje kotolňu, aj tento pozemok je vo výlučnom vlastníctve žalobcu. Žalovaný je vlastníkom pozemkov zapísaných na LV č. XXXX, evidovaných Okresným úradom Banská Štiavnica, katastrálny odbor: parcela CKN č. 1820/2 o výmere 229 m², zastavaná plocha a nádvorie; parcela CKN č. 1821/1 o výmere 4080 m², zastavaná plocha a nádvorie. V priebehu konania sa žalovaný stal vlastníkom pozemku registra CKN parc. č. 1818/16, ostatná plocha o výmere 856 m², zapísanej na LV č. XX. 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.

1.2. 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. vlastní 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. 1818/5, ktorá je obklopená parcelou CKN č. 1818/2, obe parcely sú vo vlastníctve žalobcu. Na základe vykonanej ohliadky na mieste samom mal preukázané, že žalobca má možnosť prístupu ku kotolni: a/ zo spodnej strany tohto objektu cez parcelu 1818/2; b/ ako aj z hornej časti objektu cez priemyselný areál, a to po parcelách CKN č. 1818/27, 1818/25, 1818/28, 1819/4. 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 v 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. 1818/27, 1818/25, ktoré nadväzuje na parcely CKN č. 1818/24, 1818/28.

1.3. 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 títo 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.

2. Proti uvedenému rozsudku súdu prvej inštancie podal žalobca odvolanie, o ktorom rozhodol Krajský súd v Banskej Bystrici (ďalej len „odvolací súd“) rozsudkom 15Co/40/2023 zo dňa 31. januára 2024 tak, že potvrdil rozsudok (prvý výrok) a žalobcovi uložil povinnosť zaplatiť žalovanému náhradu trov odvolacieho konania v rozsahu 100 % do troch dní od právoplatnosti uznesenia, ktorým súd prvej inštancie rozhodne o ich výške. (druhý výrok)

2.1. V odôvodnení rozhodnutia uviedol, že daný spor bol 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.

2.2. V rozhodovanom prípade bolo 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. Zdôraznil „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“. 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. Medzi stranami sporu, resp. pôvodne žalovaným 1/ prebiehali určité jednanie ohľadom odkúpenia časti pozemku, po ktorom by bolo možné zriadiť prístup žalobcu k jeho nehnuteľnosti. Tieto jednanie zostali neúspešné. Z obsahu spisu bolo ale zrejme, 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 považoval 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.

2.3. Odvolací súd vyslovil, že pre zriadenie vecného bremena treba zohľadniť nasledujúce podmienky, a to primeranú náhradu; verejný záujem; nevyhnutný rozsah (miera) vecného bremena; zriadenie na základe zákona. 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. Mal za to, že vyššie uvedenými podmienkami sa okresný súd riadil. Vykonal ohliadku na mieste samom, teda pri rozhodovaní vychádzal z priamych poznatkov, na ktorých založil svoje rozhodnutie.

2.4. Odvolací súd považoval za dôvodnú argumentáciu žalovaného, že parcely č. 1818/27 a 1818/25, ktoré nadväzujú na CKN parcely č. 1818/24, 1818/28 a 1819/4 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 CKN č. 1818/16 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. 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 nim novonadobudnutej parcele. 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 novej dohody s predchádzajúcim vlastníkom, ktorá by zabezpečila pre žalobcu prístup ku kotolni.

2.5. 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).

3. Proti tomuto rozsudku odvolacieho súdu podal žalobca dovolanie (ďalej aj „dovolateľ“). Prípustnosť dovolania odôvodnil poukazom na ustanovenie § 420 písm. f) a § 421 ods. 1 písm. c) CSP.

3.1. Podľa názoru dovolateľa došlo k nesprávnemu procesnému postupu, ktorým odvolací súd znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces poukazujúc na § 387 ods. 3 CSP. Odvolací súd sa podľa názoru dovolateľa adekvátne nevysporiadal s argumentáciou uvedenou v podanom odvolaní. V odvolaní namietal, že v rozsudku okresného súdu navrhovaná cesta z hornej strany objektu nie je vlastníckymi riadne povolená, a ide v podstate o dočasný súhlas vlastníkov, a to z dôvodu prebiehajúceho súdneho konania, v rámci ktorého nie je možné spodný prístup riadne a nerušene využívať. V tejto súvislosti poukázal na tú skutočnosť, že vlastníci stavby domáhajúci sa zriadenia práva nevyhnutnej cesty podľa § 151o ods. 3 OZ nemá zabezpečený prístup k stavbe cez cudzí pozemok, ak vlastníci pozemku prechádzanie len trpí alebo mu udelí samotný súhlas, ktorý môže byť kedykoľvek odvolaný (tzv. výprosa), pričom vlastníci dotknutých pozemkov deklarovali, že s takýmto zriadením prístupu nesúhlasia. Odvolací súd taktiež nereflektoval na námietku týkajúcu sa novej situácie, ktorá vyvoláva u žalobcu stav právnej neistoty. Ak by sa rozhodnutie okresného súdu o zamietnutí žaloby stalo právoplatným, pričom dôvodom daného zamietnutia je existencia iného prístupu, v prípade, ak by žalobca požadoval zriadenie práva prechodu z navrhovanej hornej strany cez priemyselný areál, pričom vlastníci tohto areálu by taktiež namietali, že existuje prístup zo spodnej strany (prvotne zamietnutý návrh), zrejme by opäť došlo k zamietnutiu takejto žaloby. V danom prípade, a s takýmto výkladom nemal žalobca absolútne žiadnu možnosť domáhať sa zriadenia prístupu k svojej nehnuteľnosti. Odvolací súd okrem údajného historického hľadiska takmer vôbec neuviedol, rovnako ako aj prvostupňový súd, prečo by malo byť vhodnejšie, resp. spravodlivejšie obmedziť vlastnícke právo iných vlastníkov a vo väčšom rozsahu (prístup určený okresným súdom), než vlastníka v rozsahu navrhovanom v podanej žalobe. V tejto súvislosti poukázal na rozhodnutie NS ČR z 28. 4. 2011 sp. zn. 22Cdo/2854/2010 argumentujúc, že vznik prístupu na

základe „determinovania historickým vývojom“ zrejme ako dôvod voči ostatným dotknutým vlastníkom nebude postačujúci.

3.2. V súvislosti s prípustnosťou dovolania vyvodzovanou z ustanovenia 421 ods. 1 písm. c) CSP uviedol, že napriek nesprávnym tvrdeniam odvolacieho súdu, žalobca v rámci dokazovania navrhol stanovenie adekvátnej náhrady za požadované zriadenie vecného bremena. Poukázal na uznesenie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky z 28. februára 2022 sp. zn. 7Cdo/257/2021, podľa ktorého „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.“ Z vyššie uvedeného rozhodnutia je zjavné, že pri domáhaní sa zriadenia vecného bremena podľa § 151o ods. 3 Občianskeho zákonníka, nie je stanovenie ponúknuť náhrady obligatórnou náležitosťou samotného návrhu. Uvedené podľa názoru dovolateľa má istú logiku, a to z toho pohľadu, že pokiaľ nie je presne ustálené, akým spôsobom má byť navrhované vecné bremeno zriadené, nie je možné ponúknuť náhradu ustáliť. Je síce pravdou, že žalobca prikladá k podanej žalobe geometrický plán, avšak súd sa nemusí s takýmto navrhovaným riešením stotožniť. Taktiež v súvislosti s prípustnosťou dovolania vyvodzovanou z ustanovenia § 421 ods. 1 písm. c) CSP poukázal na rozhodnutie: „Súd nemôže bez ďalšieho zamietnuť žalobu vlastníka stavby o zriadenie vecného bremena práva cesty po príľahlom pozemku k tejto stavbe len preto, že navrhovaný rozsah bremena sa mu javí ako neprimeraný (Ro NS ČR zo 11. 7. 2007, sp. zn. 22Cdo/1075/2006).“ Pokiaľ teda nie je aspoň čiastočne zjavné, v akom rozsahu súd požadované vecné bremeno zriadi, nie je možné „ponúkať“ akúkoľvek náhradu, pričom aj samotný odvolací súd uviedol, že vecné bremeno môže byť odplatné, ale aj bezodplatné, pričom ak nie je odplata dohodnutá, platí sa obvyklá cena za obdobné vecné bremeno v danej lokalite, čo však musí byť určené až znaleckým posudkom. V zmysle argumentácie dovolateľa nemôže byť neuvedenie náhrady v podanej žalobe, ktorá by bola aj tak len neadekvátne odhadovaná, akokoľvek na ujmu žalobcu. Odvolací súd uviedol, že považuje za významnú tú skutočnosť, že žalobca nijakým spôsobom nepreukázal, že má záujem na tom, aby požadované vecné bremeno bolo odplatné, a to nie len v podanej žalobe, ale aj v rámci dokazovania, čím do istej miery odôvodnil svoje rozhodnutie. Žalobca však v rámci dokazovania navrhol vykonanie znaleckého dokazovania za účelom určenia primeranej náhrady, pričom v žalobe uvedenie takejto náhrady nie je obligatórnou náležitosťou, preto mal za to, že súd danú vec nesprávne právne posúdil. Odvolací súd v bode 44 svojho rozhodnutia síce na rozhodnutie Najvyššieho súdu SR sp. zn. 7Cdo/257/2021 zo dňa 28. februára 2022 poukázal, avšak len v rozsahu toho, čo je potrebné na zriadenie vecného bremena splniť. Odvolací súd však nesprávne opomenul to, že z uvedeného rozhodnutia jednoznačne vyplýva, že o náhrade za zriadenie vecného bremena rozhodne súd aj v prípade, ak to žiadna zo strán sporu nenavrhol („a to aj v prípade, že sa takej náhrady nikto v spore nedomáhal“). Žalobcovi bola ponúknutá tá časť pozemku, ktorá mu prístup k jeho nehnuteľnosti žiadnym spôsobom neriešila. V danom prípade taktiež nebolo nijako ustálené, či uvedená ústna ponuka bola skutočne záväzná, ako aj to, za akú cenu by bola predmetná parcela ponúknutá. Zo strany Rudných baní, štátny podnik bol žalobca opakovane uisťovaný, že dôjde k zriadeniu vecného bremena a nakoniec bol tento pozemok bez akéhokoľvek bremena, a to aj s vedomosťou o neexistencii prístupu žalobcu, odpredaný vo verejnej súťaži. V takomto prípade je potom na mieste otázka, či uvedené ústne jednania o odpredaní nevyhovujúcej polovice parcely č. 1818/16 boli zo strany Rudných baní aj reálne mienené. Závery odvolacieho súdu sú podľa názoru dovolateľa v rozpore so skutočnosťou, ako aj s obsahom samotného spisového materiálu. Z doložených fotografií, ako aj obhliadky na mieste je jednoznačne preukázané, že parcela č. 1818/16 slúžila a aj má slúžiť ako prístup k stavbe žalobcu. Na začiatku parcely č. 1818/16 sa nachádza uzatvárateľná železná brána, už ktorej existencia by mala jasne preukazovať to, že daná parcela slúžila ako cesta. Následne dal do pozornosti železné dvere na spodnej časti stavby žalobcu (kotelne), a to nie len pre osoby, ale aj nákladné autá, čo taktiež preukazuje tú skutočnosť, že do danej stavby sa prichádzalo zo spodnej časti nákladnými vozidlami po parcele č. 1818/16. Uvedené utvrdzuje aj fakt, že pôvodne bola celá vykurovacia technológia na prízemí predmetnej kotolne, ku ktorej sa bolo potrebné čo najjednoduchšie dostať, o čom svedčia pozostatky komínov, ktoré sú viditeľné z vonkajšie strany stavby. Odvolací súd v značnej miere poukazoval na historický vývoj predmetného areálu, a to aj napriek tomu, že v danom prípade došlo v priebehu času k výraznej zmene vlastníckych vzťahov. Ak však odvolací súd odôvodnil svoje rozhodnutie okrem iného aj

o historický vývoj, nebolo dovolateľovi zrejme, prečo vyššie uvedené jednoznačné dôkazy o prístupe cez parcelu č. 1818/16 opomenul. V zmysle vyššie uvedených skutočností odvolací súd podľa argumentácie dovolateľa rozhodol na základe nesprávneho právneho posúdenia danej veci.

3.3. Vzhľadom na vyššie uvedené dovolateľ navrhol dovolaciemu súdu, aby rozhodnutie odvolacieho súdu zrušil a vec vrátil na ďalšie konanie.

4. Žalovaný vo vyjadrení uviedol, že na základe jeho názoru nie sú splnené podmienky pre podanie dovolania, rozsudok súdu prvej inštancie a odvolacieho súdu považuje za vecne správny a žalobcom podané dovolanie za nedôvodné. Preto navrhol dovolaciemu súdu, aby dovolanie ako nedôvodné v zmysle ustanovenia § 448 CSP zamietol.

5. Najvyšší súd Slovenskej republiky (ďalej len „dovolací súd“) ako súd dovolací (§ 35 CSP) po zistení, že dovolanie podala v stanovenej lehote (§ 427 ods. 1 CSP) strana zastúpená v súlade so zákonom (§ 429 ods. 1 CSP), v ktorej neprospech bolo napadnuté rozhodnutie vydané (§ 424 CSP) bez nariadenia pojednávania (§ 443 CSP) dospel k záveru, že dovolanie je prípustné a tiež dôvodné.

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

7. Rozhodnutia odvolacieho súdu, proti ktorým je dovolanie prípustné, sú uvedené v ustanoveniach § 420 a § 421 CSP. V preskúmvanej veci žalobca odôvodňoval prípustnosť dovolania podľa § 420 písm. c) CSP.

8. V zmysle argumentácie dovolateľa nemôže byť neuvedenie náhrady v podanej žalobe, ktorá by bola aj tak len neadekvátne odhadovaná, akokoľvek na ujmu žalobcu. Namietal, že odvolací súd považoval za významnú tú skutočnosť, že žalobca nijakým spôsobom nepreukázal, že má záujem na tom, aby požadované vecné bremeno bolo odplatné, a to nie len v podanej žalobe, ale aj v rámci dokazovania, čím do istej miery odôvodnil svoje rozhodnutie. Žalobca však namietal, že v rámci dokazovania navrhol vykonanie znaleckého dokazovania za účelom určenia primeranej náhrady, pričom v žalobe uvedenie takejto náhrady nie je obligatórnou náležitosťou, preto mal za to, že súd danú vec nesprávne právne posúdil.

9. V súvislosti s predmetnou námietkou dovolací súd poukazuje na rozhodnutie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky zo dňa 28. februára 2022 sp. zn. 7Cdo/257/2022, v zmysle ktorého vecné bremeno cesty môže zriadiť súd len za náhradu. Náhradu za zriadenie vecného bremena určí súd aj bez návrhu. Výška odplaty musí byť primeraná ujme, ktorú vlastník pozemku v dôsledku zriadenia práva cesty utrpí. Na rozhodnutie o náhrade nie je potrebný návrh vlastníka pozemku.

10. Dovolateľ ďalej namietal, že odvolací súd sa v odôvodnení svojho rozhodnutia nevysporiadal s námietkou týkajúcou sa tej skutočnosti, že navrhovaná cesta z hornej strany objektu nie je vlastníckmi riadne povolená, a ide v podstate o dočasný súhlas vlastníkov, a to z dôvodu prebiehajúceho súdneho konania, v rámci ktorého nie je možné spodný prístup riadne a nerušene využívať. V tejto súvislosti poukázal na tú skutočnosť, že vlastník stavby domáhajúci sa zriadenia práva nevyhnutnej cesty podľa § 151o ods. 3 OZ nemá zabezpečený prístup k stavbe cez cudzí pozemok, ak vlastník pozemku prechádzanie len trpí alebo mu udelí samotný súhlas, ktorý môže byť kedykoľvek odvolaný (tzv. výprosa), pričom vlastníci dotknutých pozemkov deklarovali, že s takýmto zriadením prístupu nesúhlasia. Ak by sa rozhodnutie okresného súdu o zamietnutí žaloby stalo právoplatným, pričom dôvodom daného zamietnutia je existencia iného prístupu, v prípade, ak by žalobca požadoval zriadenie práva prechodu z navrhovanej hornej strany cez priemyselný areál, pričom vlastníci tohto areálu by taktiež namietali, že existuje prístup zo spodnej strany (prvotne zamietnutý návrh), zrejme by opäť došlo k zamietnutiu takejto žaloby.

11. Podľa § 151o Občianskeho zákonníka vecné bremená vznikajú písomnou zmluvou, na základe závetu v spojení s výsledkami konania o dedičstve, schválenou dohodou dedičov, rozhodnutím príslušného orgánu alebo zo zákona. Právo 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. Zmluvou môže zriadiť vecné bremeno vlastník nehnuteľnosti, pokiaľ osobitný zákon nedáva toto právo aj ďalším osobám. Ak nie je vlastník stavby zároveň vlastníkom príľahlého 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 príľahlý pozemok.

12. Dovolací súd uvádza, že jednou z podmienok na zriadenie vecného bremena spočívajúceho v práve cesty je, že prístup vlastníka k stavbe nemožno zabezpečiť inak. Nevyhnutnú cestu možno zriadiť len vtedy, ak nemožno prístup zabezpečiť inak, teda najmä zmluvne. Prístup musí byť zabezpečený k verejnej ceste (napr. k ceste, miestnej či účelovej komunikácii). Vecné bremeno práva cesty podľa § 151o ods. 3 OZ nemožno zriadiť, ak si vlastník stavby môže zabezpečiť prístup k stavbe z verejnej komunikácie. Prístup nemožno zabezpečiť inak aj v prípade, že zabezpečenie takého prístupu bude síce technicky možné, avšak náklady na jeho zriadenie budú objektívne také vysoké (spravidla budú mnohonásobne prevyšovať ujem spôsobenú vlastníkovi pozemku zriadením práva cesty), že ich vynaloženie nebude možné spravodlivo požadovať. Technická možnosť zriadiť prístup inak je nevýznamná aj v prípade, že vytvorenie iného prístupu (napr. nového vchodu do budovy) by nedovoľoval všeobecne záväzný právny predpis, resp. rozhodnutie oprávneného orgánu. Podmienka, že prístup vlastníka stavby nemožno zabezpečiť inak, nie je splnená, ak vlastník príľahlého pozemku, ktorý má slúžiť ako cesta, ponúkol vlastníkovi stavby, že mu pozemok alebo jeho časť odpredá, alebo že mu zriadi vecné bremeno zmluvou, a to za obvyklú cenu (pozri R 32/2006). Všeobecne možno konštatovať, že právo cesty nemožno zriadiť, ak by vzhľadom na okolnosti konkrétnej veci nebolo možné od vlastníka veci spravodlivo požadovať, aby cestu trpel.

13. Dovolací súd vzhľadom na vyššie uvedené, konštatuje, že rozhodnutie odvolacieho súdu je nepreskúmateľné, a to vzhľadom na tú skutočnosť, že sa nevyporiadal dôsledne s dôvodmi, pre ktoré navrhovaný prístup je nevhodný, resp. prečo nemožno spravodlivo žiadať, aby zaťaženie vecným bremenom znášal práve žalobca. Odvolací súd pri svojom rozhodovaní nevyhodnotil vhodnosť navrhovaného vecného bremena a prístupu cez parcely č. 1818/27 a 1818/25, ktoré nadväzujú na ČKN parcely č. 1818/24, 1818/28 a 1819/4 a predstavujú prístupovú cestu z verejnej komunikácie do priemyselného parku, v ktorom sa nachádza aj kotoľňa, a to napríklad aj z hľadiska kvality cesty. Pokiaľ ide o „prejazd cez obrubník“, táto prístupová cesta je fakticky možná iba určitému druhu motorových vozidiel (ako napr. vozidlá s vyšším podvozkom), ale nie je ani právne možná vzhľadom na potrebný súhlas orgánu štátnej správy. Dovolací súd zdôrazňuje, že súd musí vždy prihliadať na to, aby stavbu bolo možné riadne užívať a aby vlastník pozemku, cez ktorý má právo cesty viesť, bol obmedzený čo najmenej. Takto je povinný súd postupovať najmä v prípade, ak je viac možností, kadiaľ by trasa cesty mohla cez pozemok viesť. Dovolací súd zdôrazňuje, že zákon poskytuje ochranu vlastníkovi stavby prostredníctvom zriadenia priameho prístupu k nej. Zo žiadneho ustanovenia zákona však nevyplýva, že toto vecné bremeno musí byť zriadené podľa predstáv vlastníka stavby. Skutočnosť, že prístup zriadený cez príľahlý pozemok na základe práva zodpovedajúceho vecnému bremenu, by bol pre vlastníka stavby pohodlnejším, resp. výhodnejším, ale by nevyžadoval stavebné úpravy, nie je významné.

14. Na základe uvedeného, dovolanie žalobcu je za takejto situácie dôvodné, pretože v ňom opodstatnene namietal, že rozhodnutie odvolacieho súdu je nepreskúmateľné. Z dôvodu, že konanie bolo zaťažené vadou podľa § 420 písm. f) CSP, je potrebné rozhodnutie odvolacieho súdu zrušiť (§ 449 ods. 1 CSP) a vec vrátiť na ďalšie konanie (§ 450 CSP). Dovolací súd zrušil aj uznesenia okresného súdu týkajúce sa vyčíslenia náhrady trov konania ako súvisiace rozhodnutia.

15. Ak bolo rozhodnutie zrušené a ak bola vec vrátená na ďalšie konanie a nové rozhodnutie, súd prvej inštancie a dovolací súd sú viazaní právnym názorom dovolacieho súdu (§ 455 CSP). Ak dovolací súd zruší rozhodnutie a ak vráti vec odvolaciemu súdu alebo súdu prvej inštancie na ďalšie konanie, rozhodne tento súd o trovách pôvodného konania a o trovách dovolacieho konania (§ 453 ods. 3 CSP).

16. Toto rozhodnutie prijal senát najvyššieho súdu pomerom hlasov 3 : 0.

Poučenie:

Proti tomuto uzneseniu nie je prípustný opravný prostriedok.