

Súd:	Najvyšší súd SR
Spisová značka:	8Cdo/87/2025
Identifikačné číslo spisu:	1622200403
Dátum vydania rozhodnutia:	26.05.2026
Meno a priezvisko:	JUDr. Ivan Rumana
Funkcia:	súdca
ECLI:	ECLI:SK:NSSR:2026:1622200403.1

UZNESENIE

Najvyšší súd Slovenskej republiky v spore žalobcu U. Č.H., narodeného XX. U. XXXX, V., F. Č.. XXXX/X, zastúpeného AGM Partners s. r. o., Bratislava, Hlavné námestie č. 3, IČO: 47 258 586, proti žalovanému Pine Residence Park s. r. o., Jablonové č. 84, IČO: 50 876 511, zastúpenému BDO Legal s. r. o., Bratislava, Pribinova č. 10, IČO: 51 803 330, o zriadenie vecného bremena, vedenom na Okresnom súde Malacky pod sp. zn. 32C/21/2022, o dovolaní žalovaného proti rozsudku Krajského súdu v Bratislave z 27. novembra 2024 sp. zn. 15Co/155/2023, takto

rozhodol:

Rozsudok Krajského súdu v Bratislave z 27. novembra 2024 sp. zn. 15Co/155/2023 z r u š u j e a vec mu vracia na ďalšie konanie.

Uznesenie Okresného súdu Malacky z 11. marca 2025 č. k. 32C/21/2022 - 236 z r u š u j e.

Odôvodnenie

1. Okresný súd Malacky (ďalej „súd prvej inštancie“) rozsudkom č. k. 32C/21/2022- 99 z 18. mája 2023 zriadil vecné bremeno spočívajúce v práve cesty, vstupu, prejazdu motorovými a nemotorovými vozidlami a prechodu peši cez pozemok s parc. č. C - KN XXXX/XX, o výmere 2 729 m², zapísaný na liste vlastníctva č. XXXX, vedenom v katastri nehnuteľností Okresného úradu Malacky, katastrálny odbor, katastrálne územie: P. Š., obec: Plavecký Štvrtok, okres: Malacky, a to v rozsahu uvedenom v geometrickom pláne č. 156/2020, vyhotoveného vyhotoviteľom: MATGEO, U.Ú. M., K. XX, U., IČO: 406 444 72, dňa 29.10.2020, ktorý autorizačne overil: C.. Ľ.H. V. dňa 29.10.2020 a úradne overil: C.. Ľ. M. dňa 12.11.2020, a to v prospech vlastníka stavby rozostavaného rekreačného domu bez súpisného čísla, postaveného na pozemkoch s parc. č. C- KN XXXX/XX o výmere 171 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie a C - KN XXXX/XX o výmere 58 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, ako sú zapísané na liste vlastníctva č. 2701, vedenom Okresným úradom Malacky, katastrálny odbor, pre okres: Malacky, obec: Plavecký Štvrtok, katastrálne územie P. Š.. Geometrický plán č. 156/2020, vyhotovený vyhotoviteľom MATGEO, U. M., K. XX, U., IČO: 406 444 72, dňa 29.10.2020, ktorý autorizačne overil: C.. Ľ. V. dňa 29.10.2020 a úradne overil: C.. Ľ. M. dňa 12.11.2020, tvorí neoddeliteľnú súčasť tohto rozsudku (výrok I.); uložil žalobcovi povinnosť zaplatiť žalovanému titulom náhrady za zriadené vecné bremeno jednorazovú odplatu vo výške 412, 49 eur do

troch dní od právoplatnosti rozsudku (výrok II.) a žalobcovi voči žalovanému priznal nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100% (výrok III.).

1.1. Po právnej stránke aplikoval § 137 ods. 1 písm. b) CSP, § 151o ods. 3 Občianskeho zákonníka a po vecnej stránke uviedol, že medzi stranami nebolo sporné, že parcela č. XXXX/XX o výmere 2.729 m², reálne slúži ku dňu rozhodnutia ako cesta v celej svojej výmere. Uviedol, že žalobca je vlastníkom stavby (na liste vlastníctva označenej ako rozostavaný rekreačný dom) vrátane pozemkov pod stavbou (č. XXXX/XX R. Č.. XXXX/XX) a príslušného pozemku (č. XXXX/X). Z katastrálnej mapy je zrejmé, že k nehnuteľnosti žalobcu vedie iba cesta žalovaného, prístup cez iné nehnuteľnosti nie je možný, ktoré skutočnosti neboli medzi stranami sporné. Žalovaný ako vlastník prístupovej cesty súhlasil so zriadením vecného bremena a mal záujem na zmluvnom zriadení vecného bremena za odplatu vo výške 2.500 eur tvrdiac, že ide o cenu obvyklú, s ktorou cenou žalobca nesúhlasil. Hodnota vecného bremena vo vzťahu k rozsahu vecného bremena, ktoré žalobca potrebuje užívať, zostala teda medzi stranami sporná. Vzhľadom na uvedené mal za to, že bola splnená podmienka, že nie je možné zabezpečiť prístup k stavbe žalobcu inak. Žalobca na preukázanie výmery, ktorú v skutočnosti využíva na prístup k svojim nehnuteľnostiam, doložil geometrický plán č. G1-1366/2020, vyhotovený vyhotoviteľom MATGEO, U. M., U., ktorým bolo zamerané, že žalobca využíva z parcely č. 4745/15 výmeru 222 m². Žalovaný nenamietal, že by žalobca využíval väčšiu výmeru, ako bolo stanovené geometrickým plánom. Súd prvej inštancie konštatoval, že vecné bremeno je možné zriadiť iba v nevyhnutnom rozsahu a týmto nevyhnutným rozsahom je taká výmera, ktorú potrebuje žalobca ako vlastník stavby na prístup k svojim nehnuteľnostiam. Nie je možné nútiť žalobcu, aby mal zriadené vecné bremeno v takom rozsahu, v akom ho nevyužíva (teda v celej výmere 2.729 m²). Také zriadenie vecného bremena, oprávňujúce žalobcu užívať väčšiu výmeru pozemku žalovaného než potrebuje, by tiež žalovaného ako vlastníka pozemku obmedzilo nepripustne nad nevyhnutnú mieru. Preto dospel k záveru, že je potrebné zriadiť vecné bremeno práve k výmere 222 m² tak, ako to stanovil geometrický plán č. G1-1366/2020. Ďalej sa zaoberal odplatou za zriadenie vecného bremena v rozsahu 222 m². Žalobca žiadal určiť odplatu za zriadenie vecného bremena v hodnote 412,49 eur, v súlade s v konaní vyhotoveným znaleckým posudkom na zistenie hodnoty vecného bremena, ktorý určoval hodnotu vecného bremena metódou polohovej diferenciacie, pričom určil aj všeobecnú hodnotu pozemku i hodnotu odplaty za zriadenie vecného bremena. Znalecký posudok C.. T. X. č. 30/2023 určil všeobecnú hodnotu pozemku (v prepočte na m²) v sume 39,83 eur/m². Jednotková cena odplaty za zriadenie vecného bremena je podľa znaleckého posudku vo výške 13,01 eur/m². K námietke žalovaného, že znalecký posudok nesprávne ohodnotil jeho pozemok, keď ho zaradil do zóny XXX a nie do zóny 4XX, uviedol, že nesprávnosť znaleckého posudku v tomto bode nezistil, keďže skutočnosť, že pozemok žalovaného sa podľa schváleného územného plánu obce P. Š. nachádza v lokalite č. XXX, v časti „29.2.5. Chatové osady“ a je určený na výstavbu chat na individuálnu a rodinnú rekreáciu, vyplýva zo Stanoviska k ÚPI zo dňa 20.2.2023 Obce Plavecký Štvrtok, ktoré je súčasťou znaleckého posudku a opak žalovaný nepreukázal, okrem svojich tvrdení, žiadnymi dôkazmi. Keď mal ustálenú výmeru, resp. rozsah vecného bremena (222 m²) a jednotkovú cenu odplaty za zriadenie vecného bremena (13,01 eur/m²), musel pri rozhodovaní o odplate zohľadniť užívanie pozemku žalovaného ako prístupovej cesty ďalšími spoluvlastníkmi ostatných príslušných pozemkov, teda bolo nutné pri určení odplaty vziať do úvahy celkový počet vlastníkov, ktorí spornú cestu užívajú. Znalkyňa delila výšku odplaty za zriadenie vecného bremena siedmimi, t. j. počtom príslušných pozemkov, ktorých vlastníci užívajú spornú cestu: parcely č. XXXX/XX (list vlastníctva č. XXXX), č. XXXX/X (list vlastníctva č. XXXX), č. XXXX/XX (list vlastníctva č. 1XXX), č. XXXX/XX (list vlastníctva č. XXXX), č. XXXX/XX (list vlastníctva č. XXXX), č. XXXX/X (list vlastníctva č. XXXX). Ide celkovo o sedem vlastníkov nehnuteľností príslušných k spornej prístupovej ceste, ktorí ňou prístupujú k svojim nehnuteľnostiam. Na prístup k svojim nehnuteľnostiam využívajú diel 1 o výmere 222 m², či už v menšom alebo väčšom rozsahu, ale z polohy týchto nehnuteľností je zrejmé, že na prístup k ich nehnuteľnostiam vždy musia použiť príslušnú časť spornej prístupovej cesty. Všetci uvedení vlastníci majú na príslušných nehnuteľnostiach stavby, preto bolo potrebné, aby boli zohľadnení pri stanovovaní hodnoty vecného bremena. Záverom dôvodil, že medzi stranami nebolo sporné, že je potrebné zriadiť vecné bremeno, keďže pozemok žalovaného bol, je a aj v budúcnosti bude vždy využívaný len ako prístupová cesta. Žalovaný však pri svojej ponuke

zmluvného zriadenia vecného bremena nezohľadnil mieru a rozsah užívania spornej cesty všetkých vlastníkov, ktorí prístupujú po spornej ceste k svojim nehnuteľnostiam a od žalobcu vyžadoval úhradu odplaty za zriadenie vecného bremena v takej výške, akoby cestu žalobca užíval jediný. Z katastrálnej mapy je pritom zjavné, že všetci vlastníci stavieb v príslušnej oblasti využívajú spornú prístupovú cestu v rôznom rozsahu, vždy však využívajú aj ten jej diel, ktorý využíva aj žalobca, čo je nutné pri určení odplaty za zriadenie vecného bremena zohľadniť. Ako už uviedol, výmera vecného bremena, ktorú žalobca nevyhnutne potrebuje na prístup k svojej nehnuteľnosti, je 222 m² a zo znaleckého posudku znalkyne C.. X. bola preukázaná jednotková cena za zriadenie vecného bremena vo výške 13,01 eur/m². Hodnota vecného bremena je tak v sume 2.887,42 eur (13,01 eur/m² x 222 m²), ktorú rozdelil medzi sedem vlastníkov. Hodnota vecného bremena, ktorú je žalobca povinný zaplatiť za zriadenie práva prechodu a prejazdu je potom vo výške 412,49 eur (2.887,42 eur deleno 7). O náhrade trov konania rozhodol podľa § 255 ods. 1 CSP a § 262 ods. 1 CSP.

2. Krajský súd v Bratislave (ďalej „odvolací súd“) rozsudkom z 27. novembra 2024 sp. zn. 15Co/155/2023 rozsudok súdu prvej inštancie vo výroku I. potvrdil a žalobcovi priznal nárok na náhradu trov odvolacieho konania v rozsahu 100%.

2.1. V odôvodnení rozhodnutia konštatoval, že súd prvej inštancie na základe vykonaného dokazovania dospel k správnym skutkovým zisteniam a vec správne právne posúdil v časti týkajúcej sa zriadenia vecného bremena. Na týchto správnych skutkových zisteniach a posúdení sa nič nezmenilo ani v štádiu odvolacieho konania. Taktiež sa odvolací súd stotožnil so správnym právnym záverom súdu prvej inštancie uvedeným v odôvodnení napadnutého rozhodnutia, ktorým zriadil vecné bremeno tak, ako je uvedené v bode I. výrokovej časti napadnutého rozhodnutia, keďže v konaní bolo preukázané, že žalobca ako vlastník pozemkov parcelné č. 4745/5, č. 4745/36 a č. 4745/37 a stavby - rozostavaného rekreačného domu stojaceho na parcelách č. 4745/36 a č. 4745/37 (č. l. 14 spisu) nie je vlastníkom príslušného pozemku parcelné č. 4745/15, ktorého vlastníkom je žalovaný (č. l. 12 spisu), pričom žalobca nemá zabezpečený prístup k svojej stavbe inak ako cez pozemok žalovaného.

2.2. Následne odvolací súd dôvodil, že žalobca už v žalobe tvrdil a preukázal listom vlastníctva (č. l. 14 spisu), že žiada zriadiť vecné bremeno v prospech svojej stavby, a to rozostavaného rekreačného domu. Žalovaný potom, ako mu bola doručená žaloba s prílohami na vyjadrenie, mal vedomosť o tom, že v prípade žalobcu ide o rozostavanú stavbu, avšak na túto skutočnosť nijako nereagoval a v konaní pred súdom prvej inštancie iba namietal výšku odplaty za zriadenie vecného bremena. V tejto súvislosti poukázal odvolací súd na § 366 CSP, v ktorom sú upravené podmienky novôt v odvolacom konaní. Odvolací súd je viazaný skutkovým stavom tak, ako ho zistil súd prvej inštancie, okrem prípadov, ak dokazovanie zopakuje alebo doplní. Opravný prostriedok s právom novôt povoľuje subjektu prednášať nové skutočnosti a dôkazy. Uvedené znamená, že odvolací súd je aj počas odvolacieho konania povinný prihliadať na prostriedky procesného útoku a procesnej obrany, ktoré doteraz neboli použité, ale len vtedy, ak sa týkajú procesných podmienok, vylúčenia sudcu alebo nesprávneho obsadenia súdu, má byť nimi preukázané, že v konaní došlo k vadám, ktoré mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci, alebo ich odvolateľ bez svojej viny nemohol uplatniť v konaní pred súdom prvej inštancie. V ostatných prípadoch prostriedky procesného útoku a prostriedky procesnej obrany, ktoré strana neuplatnila v konaní pred súdom prvej inštancie, nie je možné uplatniť v odvolacom konaní. Právo tzv. novôt v odvolacom konaní je v systéme neúplnej apelácie nastavené ako reštriktívne vnímaná výnimka z pravidiel, že v odvolacom konaní spravidla nie sú prípustné tie prostriedky procesného útoku alebo obrany, ktoré neboli procesnou stranou uplatnené pred súdom prvej inštancie. Odvolací súd nezistil, že by v danej veci bol naplnený niektorý z dôvodov prípustnosti novoty v odvolacom konaní, preto na odvoláciu námietku žalovaného o tom, že nie sú splnené podmienky pre zriadenie vecného bremena, keďže v danom spore nejde o stavbu, ale o rozostavanú stavbu, ktorá stavbou nie je, neprihliadol, keďže túto námietku mohol vzniesť už v konaní pred súdom prvej inštancie, čo neurobil.

2.3. Odvolací súd sa nestotožnil s tvrdením žalovaného, že súd prvej inštancie určil nízku sumu primeranej náhrady za zriadenie vecného bremena keďže súd prvej inštancie správne pri určení tejto sumy vychádzal zo znaleckého posudku č. 30/2023 predloženého žalobcom. Ak žalovaný tvrdil, že

všeobecná hodnota vecného bremena je vyššia ako bola určená uvedeným znaleckým posudkom, mal na preukázanie tohto svojho tvrdenia predložiť, resp. označiť dôkazné prostriedky spôsobilé preukázať pravdivosť tohto tvrdenia, čo neurobil. Odvolací súd v tejto súvislosti dal do pozornosti, že teória procesného práva podmieňuje úspech strany v spore unesením dvoch bremien, po prvé ide o bremeno tvrdenia, ktoré môže privodiť jej úspech v konaní a po druhé, že musí svoje tvrdenia aj preukázať. Základnou normou upravujúcou bremeno tvrdenia a preukazovania je ustanovenie čl. 8 CSP v spojení s § 185 CSP, podľa ktorého strany sporu sú povinné označiť skutkové tvrdenia dôležité pre rozhodnutie vo veci a podporiť svoje tvrdenia dôkazmi, a to v súlade s princípom hospodárnosti a podľa pokynov súdu. Uvedený článok stanovuje dôkaznú povinnosť strán sporu v sporovom konaní, t. j. povinnosť označiť dôkazy na svoje tvrdenia. Iniciatíva pri zhromažďovaní dôkazov leží zásadne na strane sporu a v prípade, ak neoznačí dôkazy potrebné na preukázanie svojich tvrdení, nesie nepriaznivé dôsledky v podobe takého rozhodnutia súdu, ktoré bude vychádzať zo skutkového stavu zisteného na základe vykonaných dôkazov. Rovnaké následky postihujú aj tú stranu sporu, ktorá síce navrhla dôkazy o pravdivosti svojich tvrdení, ale hodnotenie vykonaných dôkazov súdom vyústilo do záveru, že dokazovanie nepotvrdilo pravdivosť skutkových tvrdení strany sporu. Zákon určuje dôkazné bremeno ako procesnú zodpovednosť strany sporu za výsledok konania, pokiaľ je určovaný výsledkom vykonaného dokazovania. Dôsledkom toho, že tvrdenie strany sporu nie je preukázané (v tom zmysle, že súd ho nepovažuje za pravdivé) ani na základe navrhnutých dôkazov, ani na základe dôkazov, ktoré súd vykonal bez návrhu, je pre stranu sporu nepriaznivé rozhodnutie. Okruh rozhodujúcich skutočností, ktoré sa týkajú povinnosti tvrdenia a povinnosti označenia dôkazov na preukázanie tvrdení, je daný hypotézou právnej normy, ktorá upravuje sporný právny pomer strán sporu. Táto norma zásadne určuje tak rozsah dôkazného bremena, ako aj nositeľa dôkazného bremena. Z právnej teórie vyplýva, že skutočnosti navodzujúce žalované právo musí tvrdiť žalobca, zatiaľ čo okolnosti toto právo vylučujúce sú záležitosťou žalovaného. Článok 6 ods. 1 Dohovoru o ochrane ľudských práv základných slobôd zaručuje právo na spravodlivé súdne konanie, neustanovuje žiadne pravidlá pre prípustnosť dôkazov alebo spôsob, ktorým majú byť posúdené; tieto záležitosti preto musia byť primárne upravené vnútroštátnym právom a vnútroštátnymi súdmi. Ústava Slovenskej republiky neupravuje prípustnosť dôkazov, ale ponecháva jej úpravu na príslušné zákony, spravidla na procesné kódexy. Takisto význam dôkazov a potrebnosť ich vykonania sú otázky, ktorých posúdenie je zásadne v právomoci toho orgánu, ktorý rozhoduje o merite návrhu, t. j. právomoc konať o veci, ktorej sa návrh týka, v sebe obsahuje právomoc posúdiť to, či a aké dôkazy na zistenie skutkového stavu sú potrebné a akým spôsobom sa zabezpečí dôkaz na jeho vykonanie (I. ÚS 52/03). V danom spore žalovaný neuniesol dôkazné bremeno ohľadom preukázania vyššej sumy náhrady za zriadenie vecného bremena, ako priznal súd prvej inštancie, ktorý správne pri určení tejto náhrady vychádzal z predloženého znaleckého posudku žalobcu. Ďalej odvolací súd uviedol, že neobstojí ani argumentácia žalovaného v odvolaní týkajúca sa námietok k predmetnému znaleckému posudku, v ktorom bola podľa neho zaradená parcela č. 4745/15 (pozemok žalovaného) do zóny 503 namiesto do zóny 502 a bolo prihladené na ďalších vlastníkov príľahlých pozemkov. Odvolací súd sa stotožnil s dôvodmi uvedenými v bodoch 20. a 21. odôvodnenia napadnutého rozhodnutia, v ktorom súd prvej inštancie náležite odôvodnil zaradenie pozemku žalovaného do zóny 503, a prečo pri určení výšky odplaty za zriadenie vecného bremena prihliadol na celkový počet vlastníkov, ktorí pozemok žalovaného používajú, s ktorým odôvodnením odvolací súd súhlasí a dodáva nasledovné. V znaleckom posudku č. 30/2023 znalkyňa vychádzala zo stanoviska obce P. Š. zo dňa 20.2.2023, z ktorého jednoznačne vyplýva, že pozemok žalovaného sa nachádza v lokalite č. XXX podľa schváleného územného plánu (č.l. 76 spisu). Odvolací súd konštatoval, že znalkyňa taktiež vysvetlila v bode 4. znaleckého posudku, z akého dôvodu rozdelila hodnotu vecného bremena medzi ďalšie oprávnené osoby. Ak žalovaný mal za to, že jeho pozemok bol zaradený do inej zóny a že pri určení hodnoty vecného bremena nemalo prísť k rozdeleniu medzi ostatných vlastníkov nehnuteľností využívajúcich jeho pozemok, mal na preukázanie týchto námietok označiť dôkazy, čo neurobil. Odvolací súd odkazuje v tejto súvislosti na vyššie uvedené dôkazné bremeno.

2.4. Odvolací súd následne nesúhlasil s odvolacou námietkou žalovaného, že sa súd prvej inštancie v odôvodnení napadnutého rozsudku žiadnym spôsobom nevysporiadal s možnosťou obmedziť jeho vlastnícke právo iba v nevyhnutnom rozsahu, pretože v bode 19. napadnutého rozhodnutia sa súd prvej inštancie týmto náležite zaoberal. Odvolací súd dodal, že zriadením predmetného vecného bremena

nebude neprimerane zasiahnuté do vlastníckych práv žalovaného, keď ako vyplýva z listu vlastníctva č. XXXX, pre katastrálne územie P. Š. (č. 1. 12 spisu), na pozemku žalovaného (ako aj na jeho ďalších pozemkoch) sú už zriadené rovnaké vecné bremená, pričom už v čase kúpy týchto pozemkov si musel byť vedomý toho, že cez tieto pozemky sú a aj budú zriaďované obdobné vecné bremená.

2.5. Záverom odvolací súd dôvodil, že opravil v zmysle § 224 CSP výrok I. napadnutého rozhodnutia v časti vyhotovenia geometrického plánu č. 156/2020, keď namiesto dňa 29.10.2020 bol uvedený dátum 12.11.2020, ako vyplýva z tohto dôkazu (č.l. 104 spisu), pričom uvedené pochybenie nemalo žiaden vplyv na iné rozhodnutie odvolacieho súdu, nakoľko napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie je vecne správny.

2.6. V spojitosti s namietanými skutkovými závermi súdu prvej inštancie odvolací súd uviedol, že vnútorné presvedčenie súdu (ako výsledok hodnotenia dôkazov), by sa malo vytvárať na základe starostlivého uváženia a zhodnotenia jednotlivých dôkazov jednotlivo aj v ich komplexnosti tak, aby vychádzalo z pravidiel formálnej logiky. Poukázal na § 191 CSP, § 192, § 193, § 205 a § 220 CSP. V posudzovanej veci súd prvej inštancie riadne zistil skutkový stav veci, aplikoval naň správny predpis a svoje rozhodnutie aj riadne odôvodnil; z odôvodnenia rozhodnutia presne, zrozumiteľne a určite vyplývajú v logickej nadväznosti a s hodnotiacou väzbou k jednotlivým dôkazom skutkové zistenia, ktoré v súhrne vytvárajú skutkový nálež súdu o tom, prečo žalobe žalobcu vyhovel. Okolnosti namietané žalovaným v odvolaní vo vzťahu k spôsobu vyhodnotenia vykonaných dôkazov nemajú za následok úvahu odvolacieho súdu, ktorá by nebola zhodná s v napadnutom rozhodnutí prezentovanou úvahou súdu prvej inštancie. V tejto súvislosti odvolací súd poznamenal, že do práva na spravodlivý proces nepatrí právo strany sporu, aby sa všeobecný súd stotožnil s jej právnymi názormi, navrhovaním a hodnotením dôkazov, ani právo na to, aby bola strana sporu pred všeobecným súdom úspešná, tzn., aby sa rozhodlo v súlade s jej požiadavkami a ani právo strany sporu vyjadrovať sa k spôsobu hodnotenia ňou navrhnutých dôkazov súdom, prípadne sa dožadovať ňou navrhnutého spôsobu hodnotenia dôkazov.

2.7. V súvislosti s námietskou nesprávneho právneho posúdenia súdom prvej inštancie odvolací súd konštatoval, že právnym posúdením je činnosť súdu, pri ktorej zo skutkových zistení vyvodzuje právne závery a aplikuje konkrétnu právnu normu na zistený skutkový stav. Nesprávnym právnym posúdením veci je omyl súdu pri aplikácii práva na zistený skutkový stav. O nesprávnu aplikáciu právnych predpisov ide vtedy, ak súd nepoužil správny právny predpis alebo, ak síce aplikoval správny právny predpis, nesprávne ho ale interpretoval alebo, ak zo správnych skutkových záverov vyvodil nesprávne právne závery. V posudzovanej veci s odvolaním sa na obsah už uvedeného odôvodnenia, odvolací súd považuje skutkové zistenia súdu prvej inštancie za úplné a ich právne posúdenie súdom prvej inštancie za správne. O nároku na náhradu trov odvolacieho konania rozhodol podľa § 396 ods. 1, § 255 ods. 1 v spojení s § 262 ods. 1 CSP.

3. Proti potvrdzujúcemu rozsudku odvolacieho súdu podal žalovaný (ďalej aj „dovolateľ“) dovolanie, ktorého prípustnosť vyvodzoval z § 420 písm. f) CSP a § 421 ods. 1 písm. b) CSP. Namietajúc vyhodnotenie odvolacích dôvodov ako novôt v konaní (dôvodil, že nejde o prostriedky procesnej obrany - ak žalovaný „upozornil“ na fakt, že žalobca je vlastníkom iba rozostavanej stavby a teda nie sú splnené podmienky pre vyhovieť žalobe podľa § 151o ods. 3 Občianskeho zákonníka). Podľa jeho názoru nebolo preukázané, že by žalobca bol vlastníkom stavby a nebolo možné aplikovať § 151o ods. 3 Občianskeho zákonníka. Rozsudok odvolacieho súdu považoval za arbitrárny. Odvolacia námiетка sa týkala iba aplikácie práva, resp. nesprávneho právneho posúdenia veci. Žiadal, aby dovolací súd napadnuté rozhodnutie odvolacieho súdu a súdu prvej inštancie zrušil a vec vrátil na ďalšie konanie. Súčasne žiadal o odklad právoplatnosti a vykonateľnosti rozhodnutia odvolacieho súdu. V súvislosti s vymedzeným dovolacím dôvodom podľa § 421 ods. 1 písm. b) CSP dovolateľ poukázal na nesprávne právne posúdenie otázok (ich konkretizáciu):

a) Vyhodnotenie námiетки žalovaného vznesenej v odvolaní proti rozsudku súdu prvej inštancie týkajúcej sa nesplnenia podmienok pre vyhovieť žalobe na zriadenie vecného bremena, práva cesty podľa § 151o

ods. 3 Občianskeho zákonníka, ako prostriedku procesnej obrany podľa § 419 CSP následkom čoho sa odvolací súd podľa § 366 CSP touto námietkou nezaoberal.

b) Záver súdu, z ktorého vyplýva, že k rozostavanej stavbe je možné aplikáciou § 151o ods. 3 Občianskeho zákonníka zriadiť na príľahlých nehnuteľnostiach vecné bremeno - právo cesty (odvolací súd sa stotožnil s dôvodmi rozsudku - bod 9. rozsudku).

Dovolateľ je toho názoru, že argumentácia nenaplnením predpokladov (podmienok) pre vyhovieť žalobe podľa § 151o ods. 3 Občianskeho zákonníka nie je prostriedkom procesnej obrany (hmotnoprávnou námietkou v zmysle § 152 CSP). Strana sporu nemá povinnosť uplatniť pred súdom prvej inštancie a odvolací súd je povinný skúmať danú námietku ako námietku neprávneho právneho posúdenia veci v rámci odvolacieho prieskumu v rozsahu vymedzenom stranou, ktorá podala odvolanie. Namietal, že súd prvej inštancie je povinný z úradnej povinnosti v rámci aplikácie práva skúmať naplnenie hypotézy právnej normy vyjadrenej v § 151o ods. 3 Občianskeho zákonníka. Taktiež dovolateľ zastával názor, že z výkladu § 151 o ods. 3 Občianskeho zákonníka nie je možné dôvodiť právo vlastníka rozostavanej stavby na zriadenie vecného bremena v prospech vlastníka rozostavanej stavby spočívajúce v práve cesty cez príľahlý pozemok.

4. Žalobca sa k podanému dovolaniu nevyjadril.

5. Podľa § 444 ods. 1, 2 CSP, dovolací súd môže na návrh odložiť právoplatnosť a vykonateľnosť napadnutého rozhodnutia, ak sú tu dôvody hodné osobitného zreteľa.

6. Dovolací súd nezistil splnenie podmienok pre odklad vykonateľnosti dovolaním napadnutého rozhodnutia podľa ustanovenia § 444 ods. 1 CSP a v súlade s ustálenou praxou o tom nevydal samostatné rozhodnutie (pozri napr. rozhodnutia najvyššieho súdu sp. zn. 4Cdo/144/2019 alebo 2Cdo/91/2021, ktoré prešlo aj testom ústavnosti, vid' IV. ÚS 578/2022 a v ňom odkaz na rozhodnutie najvyššieho súdu sp. zn. 4SŽ/165/95).

7. Najvyšší súd Slovenskej republiky (ďalej aj „najvyšší súd“ alebo „dovolací súd“) ako súd dovolací (§ 35 CSP) po zistení, že dovolanie podala strana sporu v zákonnej lehote (§ 427 ods. 1 CSP) zastúpená advokátom (§ 429 ods. 1 CSP), v ktorej neprospech bolo napadnuté rozhodnutie vydané (§ 424 CSP), skúmal, či sú splnené aj ďalšie podmienky dovolacieho konania a predpoklady prípustnosti dovolania a bez nariadenia pojednávania (§ 443 CSP) dospel k záveru, že dovolanie je dôvodné, a to z nasledujúcich dôvodov:

8. Právo na prístup k dovolaciemu súdu nie je absolútne. Dovolanie je mimoriadny opravný prostriedok a tejto jeho mimoriadnej povahe zodpovedá aj právna úprava jeho prípustnosti, prísne regulovanej Civilným sporovým poriadkom. Z ustanovenia § 419 CSP vyplýva, že proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je dovolanie prípustné, len ak to zákon pripúšťa, pričom prípady, v ktorých je dovolanie proti rozhodnutiu odvolacieho súdu prípustné, sú vymenované v ustanoveniach § 420 a § 421 CSP. To znamená, že ak zákon výslovne neuvádza, že dovolanie je proti tomu-ktorému rozhodnutiu odvolacieho súdu prípustné, nemožno také rozhodnutie (úspešne) napadnúť dovolaním.

K dovolaciemu dôvodu podľa § 420 písm. f) CSP

9. Hlavnými znakmi charakterizujúcimi procesnú vadu uvedenú v § 420 písm. f) CSP sú zásah súdu do práva strany sporu a nesprávny procesný postup súdu reprezentujúci takýto zásah znemožňujúci procesnej strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné oprávnenia v takej miere (intenzite), v dôsledku ktorej došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces. Podstata práva na spravodlivý súdny proces je možnosť fyzických a právnických osôb domáhať sa svojich práv na nestrannom súde a v konaní pred ním využívať všetky právne inštitúty a záruky poskytované právnym poriadkom. Integrálnou súčasťou tohto práva je právo na relevantné, zákonu zodpovedajúce konanie súdov a iných orgánov Slovenskej republiky a ich spravodlivé rozhodnutie (I. ÚS 26/94).

10. Ustanovenie § 420 písm. f) CSP zakladá prípustnosť a zároveň dôvodnosť dovolania v tých prípadoch, v ktorých miera porušenia procesných práv strany nadobudla intenzitu porušenia jej práva na spravodlivý proces. V zmysle uvedeného ustanovenia treba za nesprávny procesný postup považovať postup súdu spočívajúci predovšetkým v zjavnom porušení kogentných procesných ustanovení, ktoré sa vymyká nielen zákonnému, ale aj ústavnoprávnemu rámcu, a tak zároveň znamená aj porušenie ústavou zaručených procesných práv spojených so súdnou ochranou práva. Ide napr. o právo na verejné prejednanie sporu za prítomnosti strán sporu, právo vyjadriť sa ku všetkým vykonaným dôkazom, právo na zastúpenie zvoleným zástupcom, právo na predvídateľnosť rozhodnutia, na zachovanie rovnosti strán v konaní, právo na riadne odôvodnenie rozhodnutia, na relevantné konanie súdu spojené so zákazom svojvoľného postupu a so zákazom denegatio iustitiae (odmietnutie spravodlivosti).

11. Pod porušením práva na spravodlivý proces vo všeobecnosti treba rozumieť taký postup súdu, ktorým sa účastníkom konania znemožní realizácia tých procesných práv, ktoré im právna úprava priznáva za účelom zabezpečenia spravodlivej ochrany ich práv a právom chránených záujmov v tom - ktorom konkrétnom konaní, pričom miera tohto porušenia znamená porušenie práva na spravodlivý proces; jeho súčasťou je aj náležité odôvodnenie rozhodnutia (sp. zn. II. ÚS 559/2018, III. ÚS 47/2019, 4Cdo/140/2019, 4Cdo/120/2019).

12. V prvom rade treba uviesť, že z hľadiska prípustnosti dovolania v zmysle § 420 CSP nie je významný subjektívny názor dovolateľa tvrdiaceho, že sa súd dopustil vady zmätočnosti v zmysle tohto ustanovenia; rozhodujúce je výlučne zistenie (záver) dovolacieho súdu, že k tejto procesnej vade skutočne došlo (rozhodnutia Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 3Cdo/41/2017, sp. zn. 3Cdo/214/2017, sp. zn. 8Cdo/5/2017, sp. zn. 8Cdo/73/2017, sp. zn. 9Cdo/213/2021). Dovolací súd preto skúmal opodstatnenosť argumentácie dovolateľa, že v konaní došlo k ňou tvrdenej vade zmätočnosti, pričom takúto vadu v procesnom postupe odvolacieho súdu zistil.

13. V rámci uplatneného dovolacieho dôvodu podľa § 420 písm. f) CSP dovolateľ namietal vyhodnotenie odvolacích dôvodov ako novôt v konaní (dôvodil, že nejde o prostriedky procesnej obrany - ak žalovaný „upozornil“ na fakt, že žalobca je vlastníkom iba rozostavanej stavby a teda nie sú splnené podmienky pre vyhovieť žaloby podľa § 151o ods. 3 Občianskeho zákonníka). Podľa jeho názoru nebolo preukázané, že by žalobca bol vlastníkom stavby a nebolo možné aplikovať § 151o ods. 3 Občianskeho zákonníka. Rozsudok odvolacieho súdu považoval za arbitrárny. Inak povedané, dovolateľ teda namietal, že odvolací súd jeho námietku nesprávneho právneho posúdenia veci (v otázke, či možno zriadiť vecné bremeno podľa §151o Občianskeho zákonníka aj v prospech vlastníka ešte len rozostavanej stavby) vyhodnotil ako neprípustnú novotu odvolacieho konania (§366 CSP) a neprihliadal na ňu.

14. Dovolací súd v tejto súvislosti uvádza, že „Odvolacia námietka sporovej strany (v danom prípade žalovaného), podľa ktorej súd prvej inštancie vec nesprávne právne posúdil tým, že postupom podľa §151o Občianskeho zákonníka zriadil vecné bremeno v prospech vlastníka rozostavanej stavby, nebola neprípustnou novotou v odvolacom konaní podľa § 366 CSP, ale námietkou nesprávneho právneho posúdenia veci, ktorou sa mal odvolací súd zaoberať“.

15. Nedostatočná kvalita súdneho rozhodnutia, ktorého odôvodnenie nezodpovedá procesným požiadavkám práva na spravodlivý proces, môže byť predmetom dovolacieho prieskumu v rámci uplatneného dovolacieho dôvodu v zmysle § 420 písm. f) CSP (m. m. IV. ÚS 154/2020, IV. ÚS 447/2020, I. ÚS 570/2020). Keď sa konajúci súd rozhodujúci o opravnom prostriedku sporovej strany nevysporiada s právne relevantnou argumentáciou sporovej strany adekvátne a preskúmateľne alebo nekonštatuje irelevantnosť jeho právnej argumentácie, poruší právo na spravodlivý proces podľa čl. 6 ods. 1 Dohovoru o ochrane ľudských práv a základných slobôd (m. m. III. ÚS 402/08, IV. ÚS 279/2018).

16. Odvolací súd v odôvodnení svojho rozhodnutia pri otázke namietanej žalovaným v dovolaní

konštatoval, že „žalovaný (už v konaní pred súdom prvej inštancie) mal vedomosť o tom, že v prípade žalobcu ide o rozostavanú stavbu, avšak na túto skutočnosť nijako nereagoval a v konaní pred súdom prvej inštancie iba namietal výšku odplaty za zriadenie vecného bremena. Keďže odvolací súd je viazaný skutkovým stavom tak, ako ho zistil súd prvej inštancie, opravný prostriedok s právom novôt povoľuje subjektu prednášať nové skutočnosti a dôkazy. Odvolací súd je aj počas odvolacieho konania povinný prihliadať na prostriedky procesného útoku a procesnej obrany, ktoré doteraz neboli použité, ale len vtedy, ak sa týkajú procesných podmienok, vylúčenia sudcu alebo nesprávneho obsadenia súdu, má byť nimi preukázané, že v konaní došlo k vadám, ktoré mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci, alebo ich odvolateľ bez svojej viny nemohol uplatniť v konaní pred súdom prvej inštancie. V ostatných prípadoch prostriedky procesného útoku a prostriedky procesnej obrany, ktoré strana neuplatnila v konaní pred súdom prvej inštancie, nie je možné uplatniť v odvolacom konaní. Právo tzv. novôt v odvolacom konaní je v systéme neúplnej apelácie nastavené ako reštriktívne vnímaná výnimka z pravidla, že v odvolacom konaní spravidla nie sú prípustné tie prostriedky procesného útoku alebo obrany, ktoré neboli procesnou stranou uplatnené pred súdom prvej inštancie. Odvolací súd nezistil, že by v danej veci bol naplnený niektorý z dôvodov prípustnosti novoty v odvolacom konaní, preto na odvoláciu námietku žalovaného o tom, že nie sú splnené podmienky pre zriadenie vecného bremena, keďže v danom spore nejde o stavbu, ale o rozostavanú stavbu, ktorá stavbou nie je, neprihliadol, keďže túto námietku mohol vzniesť už v konaní pred súdom prvej inštancie, čo neurobil“.

17. Dovolací súd poukazuje na to, že žalovaný vo svojom odvolaní uplatnil odvolací dôvod podľa § 365 ods. 1 písm. h) CSP spočívajúci v nesprávnom právnom posúdení veci, v rámci odôvodnenia ktorého poukazoval práve na to, že k rozostavanej stavbe nie je možné zriadiť vecné bremeno, nakoľko sa nejedná o stavbu podľa občianskoprávných predpisov (naviac s poukazom na rozhodnutie NS ČR sp. zn. 22Cdo 442/2007 tvrdil, že „okolnosť, že zriadenia práva cesty cez príľahlý pozemok sa domáha vlastník nepovolenej či neohlásenej stavby, ktorý si k nej nezabezpečil prístup, je zásadne dôvodom, pre ktorý by súd vecné bremeno cesty zriadiť nemal“). Za nesprávne právne posúdenie veci je potrebné považovať chybnú aplikáciu práva na zistený skutkový stav. Dochádza k nej vtedy, ak súd nepoužil správny právny predpis alebo ak síce aplikoval správny právny predpis, nesprávne ho ale interpretoval alebo ak zo správnych skutkových záverov vyvodil nesprávne právne závery. Žalovaný tak jednoznačne vymedzeným odvolacím dôvodom namietal nesprávne právne posúdenie veci (chybnú interpretáciu ustanovenia § 151o Občianskeho zákonníka v oprávnení zriadiť vecné bremeno cesty aj k rozostavanej stavbe). Žalovaný takouto námietkou netvrdil nové skutkové okolnosti, ktoré neboli predmetom posudzovania pred súdom prvej inštancie, ale namietal nesprávne právne posúdenie veci (pri inak nesporných skutkových okolnostiach veci). Nešlo preto o prostriedok procesného útoku alebo prostriedok procesnej obrany v zmysle § 149 CSP.

18. Dovolací súd považuje za potrebné poukázať aj na zásadu iura novit curia, v zmysle ktorej sporové strany nie sú povinné uplatniť nárok, ani obranu proti nemu, právne kvalifikovať, pretože právna kvalifikácia je vecou súdu. Povinnosťou sporových strán je uviesť rozhodné skutočnosti, ktoré umožnia súdu, aby uplatnený nárok alebo obranu proti nemu právne kvalifikoval. Súd rozhodujúci vo veci je povinný identifikovať právne normy, ktoré sa na zistené skutkové okolnosti majú aplikovať. Pokiaľ súd opomenie aplikáciu určitej právnej normy (príp. túto nesprávne interpretuje), ide o nedostatok v právnom posúdení veci, ktorý je sporová strana oprávnená uplatniť v opravných prostriedkoch.

19. Najvyšší súd poukazuje aj na uznesenie najvyššieho súdu z 20. februára 2025 sp. zn. 5Cdo/59/2023, v ktorom najvyšší súd konštatoval, že: „právny názor, že existencia (minimálne) držby žalobkyne popísanej hnutelnej veci, nenapĺňa ani jedno z kritérií prostriedku procesného útoku alebo procesnej obrany, ako je uvedené v predchádzajúcich odsekoch. Je to len aplikácia práva na skutkovú podstatu zistenú zo skutkového stavu, je teda právnou kvalifikáciou, samotným právnym posúdením. Nemôže byť preto novotou v odvolacom konaní.“ Uvedený názor najvyššieho súdu, aj keď vzťahujúci sa na odlišnú skutkovú situáciu podporuje záver dovolacieho súdu, že námietku spočívajúcu v nesprávnom právnom posúdení veci nie je možné považovať za prostriedok procesného útoku alebo prostriedok procesnej obrany, ktorého uplatnenie v odvolacom konaní je limitované § 366 CSP. Vyhodnotenie žalovaného odvolacej námietky spočívajúcej v námietke nesprávneho právneho posúdenia

veci ako neprípustnej novoty v odvolacom konaní bolo z uvedených dôvodov nesprávne. Žalovanému uvedeným postupom odvolací súd odoprel poskytnutie odpovede na podstatnú otázku, ktorá v konaní vznikla. Odvolací súd sa tým dopustil nesprávneho procesného postupu, ktorý napĺňa dôvod prípustnosti dovolania v zmysle § 420 písm. f) CSP a súčasne zakladá aj dôvodnosť dovolania žalovaného (§ 431 CSP).

20. Uvedené preto vylučovalo akýkoľvek iný záver dovolacieho súdu než ten, že spomínaný postup odvolacieho súdu mal za následok zaťaženie konania (pred odvolacím súdom) tvrdenu tzv. zmätočnosťou vadou podľa § 420 písm. f) CSP. Absencia vysporiadania sa odvolacieho súdu v jeho rozsudku s takými odvolacími tvrdeniami, ktoré nejde (bez ďalšieho) označiť za nepodstatné (resp. ktoré nie sú neprípustnou novotou v odvolacom konaní, keďže sa nejdená o prostriedok procesného útoku alebo obrany, ale výlučne o právne posúdenie veci) je totiž tak závažným nedostatkom rozhodnutia (a zásahu ním do procesných práv strany sporu), ktorého intenzita zakladá (až) porušenie práva na spravodlivý súdny proces.

21. Najvyššiemu súdu za opísaného stavu vecí preto neostávalo iné, než podľa § 449 ods. 1 rozhodnúť spôsobom uvedeným vo výroku tohto jeho uznesenia (t. j. zrušiť rozsudok odvolacieho súdu, ktorým došlo k potvrdeniu prvoinštančného rozsudku, ako aj v časti trov konania - a vrátením mu vecí na ďalšie konanie, keďže v prípade dovolateľom opodstatnene vytýkanou vadou podľa § 420 písm. f) CSP konanie zaťažil práve odvolací súd a náprava vzniknutého stavu zrušením len jeho rozhodnutia sa zatiaľ javila postačujúcou).

22. 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). Ak bolo rozhodnutie zrušené a ak bola vec vrátená na ďalšie konanie a nové rozhodnutie, súd prvej inštancie a odvolací súd sú viazaní právnym názorom dovolacieho súdu (§ 455 CSP).

23. Dovolací súd zrušil nielen rozsudok odvolacieho súdu, ale aj súvisiace uznesenie súdu prvej inštancie z 11. marca 2025 č. k. 32C/21/2022 - 236 o určení výšky náhrady trov konania, ktoré izolovane existujúce (bez právoplatného rozhodnutia vo veci samej a bez právoplatného rozhodnutia o náhrade trov konania) neobstojí. Dovolací súd je totiž podľa § 439 písm. a) CSP viazaný rozsahom dovolania okrem prípadov, ak od rozhodnutia o napadnutom výroku závisí výrok, ktorý dovolaním nebol dotknutý. Výrokom závislým od rozhodnutia o napadnutom výroku je taký výrok, ktorého obsah je viazaný na iný výrok s tým, že sám osebe neobstojí, pokiaľ by tento iný výrok odpadol alebo bol zmenený. O samotnej výške náhrady trov konania bude preto v posudzovanej veci znova rozhodnuté v ďalšom konaní, a to po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí (§ 262 ods. 2 CSP).

24. Dovolací súd pre účely ďalšieho konania (pokiaľ išlo o dovolací dôvod podľa § 421 ods. 1 písm. b) CSP) zároveň poukazuje na to, že pri posúdení a hodnotení zákonom ustanovených východísk pre zriadenie vecného bremena postupom podľa § 151o ods. 3 Občianskeho zákonníka postupujú súdy diferencovane v každom konkrétnom prípade, preto je teda možné konštatovať, že ide o prelínanie skutkových a právnych východísk posudzovania, ktoré nie je možné posudzovať a hodnotiť izolovane.

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

24.2. Ustanovenie § 151o ods. 3 bolo do Občianskeho zákonníka doplnené zákonom č. 568/2007 Z. z. a má svoj pôvod v zákone č. 140/1896 r. z., o prepožičiavaní nevyhnutných ciest, ktorý bol zrušený Občianskym zákonníkom č. 141/1950 Zb. Od 1. apríla 1952 do 1. januára 2008 vecné bremeno spočívajúce v práve nevyhnutnej cesty (cesty z núdze) bolo možné zriadiť len podľa stavebného zákona v súvislosti s vyvlastnením [§ 108 ods. 2 písm. d) a § 109 ods. 1 StavZ]. Prijatie ustanovenia § 151o ods. 3 v roku 2007 zákonodarca odôvodnil potrebami praxe. V Českej republike bolo ustanovenie §

151o ods. 3 v rovnakom znení doplnené už skôr, a to zákonom č. 367/2000 Sb. s účinnosťou od 1. januára 2001. Situácia predvídaná v § 151o ods. 3 OZ vo svojej podstate predstavuje konflikt vlastníckeho práva vlastníka stavby s vlastníkom pozemku.

24.3. Zriaďiť vecné bremeno práva cesty podľa § 151o ods. 3 OZ možno za podmienok v tomto ustanovení uvedených. Na zriadenie práva nevyhnutnej cesty musia byť splnené tieto tri podmienky:

- a) vlastník stavby nie je súčasne vlastníkom príľahlého pozemku,
- b) prístup vlastníka k stavbe nemožno zabezpečiť inak a
- c) neexistujú okolnosti, ktoré zriadenie práva cesty vylučujú.

24.4. Splnenie podmienok pod písm. b) a c) nebolo v konaní sporným. Pokiaľ ide o podmienku pod písm. a) platí, že podľa § 151o ods. 3 OZ možno zriaďiť vecné bremeno len v prospech vlastníka stavby, nie v prospech vlastníka pozemku. Ak zákon upravuje zriadenie vecného bremena výlučne v prospech jediného subjektu - vlastníka stavby, nemožno zriaďiť vecné bremeno v prospech vlastníka inej nehnuteľnej veci, teda ani v prospech vlastníka pozemku. Právo nevyhnutnej cesty možno zriaďiť len na návrh vlastníka stavby, ktorý súčasne nie je vlastníkom príľahlého pozemku.

24.5. Príľahlý pozemok je pozemok, cez ktorý sa má dostať vlastník stavby ku komunikácii prípadne k pozemku, z ktorého má oprávnenie dostať sa ku komunikácii. Súdna prax pri aplikácii § 151o ods. 3 OZ používa širšieho výkladu v prospech vlastníkov stavieb, pokiaľ ide o výklad slov „príľahlý pozemok“. Príľahlým pozemkom sa preto nerozumie len pozemok bezprostredne príľahlý k pozemku vlastníka, ale aj všetky pozemky, ktoré sú na zriadenie cesty potrebné, to znamená aj pozemky vzdialenejšie. Keďže účelom prístupu spočívajúceho v práve cesty v zmysle § 151o ods. 3 OZ je zabezpečenie prístupu k verejnej komunikácii (napr. k ceste, miestnej či účelovej komunikácii), príľahlými pozemkami sú všetky pozemky, cez ktoré sa vlastník stavby môže k verejnej komunikácii dostať. Právo cesty v prospech vlastníka môže súd zriaďiť v zmysle § 151o ods. 3 OZ aj vtedy, keď je táto stavba obklopená pozemkami vlastníka stavby, avšak za podmienky, že sa vlastník stavby cez svoje pozemky nedostane k verejnej komunikácii (pozri napr. R 60/2006).

24.6. Vecné bremeno ako právo nevyhnutnej cesty môže byť zriadené už k existujúcej ceste alebo môže byť na náklady vlastníka stavby zriadená cesta nová. Nie je ani rozhodujúce, k akému účelu je stavba používaná, či je to obytný dom, alebo továreň. Pre rozsah zriaďovaného práva je rozhodujúca hospodárska potreba stavby, resp. spôsob a rozsah jej užívania; cestu však možno zriaďiť iba v takom rozsahu, bez ktorého by obvyklé užívanie stavby bolo znemožnené alebo značne sťažené. Podstatné pritom je, aby vlastníkovi stavby bolo umožnené predmet svojho vlastníctva užívať.

24.7. Podľa § 151o ods. 3 OZ právo cesty je možné zriaďiť iba cez pozemok, nie cez budovu (teda tak, že by cesta využívala budovu - viedla cez jej súčasť; pozri k tomu rozsudok Najvyššieho súdu ČR, sp. zn. 22Cdo/1274/2003, na www.nsoud.cz).

24.8. Zriadenie nevyhnutnej cesty predstavuje vážny zásah do práv vlastníka pozemku. Preto je vždy treba porovnávať výhodu, ktorú cesta poskytuje, s ujmu, ktorá by vznikla jej zriadením vlastníkovi zaťaženého pozemku. Súd musí zabezpečiť, aby stavbu bolo možné riadne užívať, ale aj to, aby zriadením cesty bol vlastník čo najmenej obmedzený. Preto môže zriaďiť vecné bremeno zodpovedajúce právu cesty v rozsahu objektívne zabezpečujúcim riadne užívanie stavby, aj keď nepôjde o užívanie komfortné - napríklad podľa okolností prípadu nemusí mať vlastník stavby zabezpečený prístup k domu autom za účelom jeho garážovania, ak by to neprimerane obmedzilo vlastníka pozemku (Občiansky zákonník I, 2. vydanie, 2019, Števček, Dulák, Bajánková, Fečík, Sedlačko, Tomašovič a kol.).

24.9. K namietanému nesprávnemu právnomu posúdeniu veci vo vzťahu k tvrdeniu žalovaného, že neboli splnené podmienky podľa § 151o ods. 3 OZ pre zriadenie vecného bremena v prospech žalobcu spočívajúceho v práve cesty cez príľahlý pozemok žalovaného, nakoľko žalobca je vlastníkom „len“ rozostavanej stavby, t. j. žalovaný namietal to, že zriaďiť takéto vecné bremeno možno len k stavbe (nie

k rozostavanej stavbe), dovolací súd uvádza, že podľa § 119 ods. 2 Občianskeho zákonníka nehnuteľnosťami sú pozemky a stavby spojené so zemou pevným základom. Stavby sú teda nehnuteľnosťami len vtedy, ak sú spojené so zemou pevným základom. Pevný základ treba skúmať z technického hľadiska, najmä so zreteľom na to, či stavbu bez narušenia jej hospodárskeho určenia možno premiestniť. Stavbou je každý objekt považovaný za stavbu podľa stavebno právnych predpisov. Nemusí to byť len budova. Treba uviesť, že stavbou je aj objekt, ktorý nespĺňa požiadavky ustanovené stavebno právnymi predpismi (napr. tzv. čierna stavba). Rekreačná chata je tiež nehnuteľnosťou, ak je spojená so zemou pevnými, napríklad murovanými, betónovými alebo inak do zeme pevne zapustenými základmi (R 108/1967). Rozostavaná stavba na evidovanie v katastri je stavba, na ktorú nebolo vydané kolaudačné rozhodnutie a pridelené súpisné číslo a je aspoň v takom stupni rozostavanosti, že už z predloženého znaleckého posudku je zrejmé stavebnotechnické a funkčné usporiadanie jej prvého nadzemného podlažia. V danej veci nie je (skutkovo) sporným, že rozostavaný rekreačný dom, v prospech ktorého súdy zriadili vecné bremeno práva cesty, je ako stavba zapísaná v evidencii nehnuteľností na LV č. XXXX (rozostavaný rekreačný dom - zápis rozostavanej stavby rekreačného domu na parc. č. XXXX/XX,XX do KN, GP č. XX/XXXX na C-KN paRC. č. XXXX/X, XXXX/XX, XXXX/XX. -XXX/XX). Dovolací súd je toho názoru, že súd môže postupom podľa § 151o ods. 3 Občianskeho zákonníka zriadiť vecné bremeno aj k rozostavanej stavbe, pokiaľ táto rozostavaná stavba je už riadne zapísaná na liste vlastníctva (čo umožňuje zápis tohto vecného bremena do katastra), a teda už má charakter nehnuteľnosti (takáto stavba je totiž vyhotovená minimálne do takého štádia, že je zrejмый jej pôdorys a tvar, má teda vybudované základy a obvodové múry aspoň do výšky 1 metra nad úrovňou terénu). Ako už bolo uvedené vyššie, účelom zriadenia takéhoto vecného bremena je zabezpečenie prístupu (spočívajúceho v práve cesty) vlastníčkovi stavby k jeho stavbe (rozhodujúcim je tu teda kritérium prístupu a nie spôsob užívania stavby). Ak potom Občiansky zákonník v ustanovení §151o ods. 3 používa len pojem „stavba (bez ďalšieho)“, tento v sebe zahŕňa aj prípad „rozostavanej stavby“ minimálne v situácii, keď už je táto stavba (hoci len ako „rozostavaná“) zapísaná v evidencii nehnuteľností (už v tomto štádiu teda má charakter nehnuteľnosti). Nie je potom rozhodujúci účel využívania tejto stavby, ale samotný prístup k nej (viď slovné spojenie „.....a prístup vlastníka k stavbe nemožno zabezpečiť inak,“). V danej veci potom nebolo skutkovo sporným, že žalobca je vlastníkom rozostavanej stavby (rozostavaného rekreačného domu) majúcej charakter nehnuteľnosti, zapísanej v príslušnej evidencii nehnuteľností (išlo teda o povolenú stavbu), ku ktorej nevedie iný prístup, než cez pozemok žalovaného. Z uvedených dôvodov je podľa názoru dovolacieho súdu možné považovať za spravodlivé, aby vecným bremenom boli zaťažené nehnuteľnosti vo vlastníctve žalovaného. Z tohto hľadiska možno závery odvolacieho súdu označiť za správne. Navyiac v danej veci nešlo o prípad (na ktorý poukazoval žalovaný), kedy by malo byť zriaďované vecné bremeno k takej stavbe, ktorá by bola stavbou nepovolenou či neohlásenou (t. j. čiernou stavbou).

25. Toto rozhodnutie prijal senát Najvyššieho súdu Slovenskej republiky pomerom hlasov 3 : 0.

Poučenie:

Proti tomuto uzneseniu nie je prípustný opravný prostriedok.