

Súd: Krajský súd Bratislava  
Spisová značka: 15Co/106/2022  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1219201170  
Dátum vydania rozhodnutia: 29. 11. 2023  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Eva Mészárosová  
ECLI: ECLI:SK:KSBA:2023:1219201170.1

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Bratislave v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Evy Mészárosovej a členov senátu JUDr. Márie Hajdínovej a JUDr. Silvie Walterovej, v právnej veci žalobcu: Záhrady 9 s. r. o., IČO : 46 555 960, Bratislava, Trenčianska č. 53, zastúpený Advokátska kancelária Patassy, s.r.o., IČO : 36 806 412, Bratislava, Trenčianska č. 47, za ktorú koná JUDr. Lehel Patassy, proti žalovaným: I. H.. T. S. P. Š. X. K. , Q. D.G. XX.X.XXXX, W. U. U., J. Č.. XXXXX/XX, Z.. J.. G. S. P. Š. X. K. T. Á. , Q. D. XX.X.XXXX, W. U. U., J. Č.. XXXXX/XX, zastúpená Advokátska kancelária Nagyová Tenkač, s. r. o., IČO : 36 862 169, Bratislava, Ružinovská č. 42, za ktorú koná JUDr. Viktória Nagyová Tenkač, o zrušenie vecných bremien, na odvolanie žalobcu proti rozsudku Mestského súdu Bratislava IV (vo veci Okresného súdu Bratislava II) zo dňa 6. apríla 2022, č. k. 12 C 12/2019-295, takto

### rozhodol:

I. Rozsudok Mestského súdu Bratislava IV (vo veci Okresného súdu Bratislava II) zo dňa 6. apríla 2022, č. k. 12 C 12/2019-295, vo výroku I. p o t v r d z u j e a vo výroku II. m e n í tak, že žalovaným v I. a II. rade spoločne a nerozdielne p r i z n á v a nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %.

II. Žalovaným v I. a II. rade spoločne a nerozdielne p r i z n á v a nárok na náhradu trov odvolacieho konania v rozsahu 100 %.

### odôvodnenie:

1.1. Rozsudkom zo dňa 6.4.2022, č. k. 12 C 12/2019-295, súd prvej inštancie zamietol žalobu žalobcu (výrok I.) a žalovaným v I. a II. rade priznal nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 % (výrok II.). Rozsudok právne odôvodnil ustanoveniami § 151n ods. 1, 2 a 3, § 151o ods. 1, ods. 2, § 151p ods. 1, ods. 2, ods. 3 Občianskeho zákonníka. V odôvodnení uviedol, že žalobca sa predmetnou žalobou domáhal zrušenia vecných bremien. Žalobu odôvodnil tým, že je vlastníkom nehnuteľností - podzemnej halovej garáže G1 na R. ulici v Bratislave a podzemnej halovej garáže G2 na W. ulici v Bratislave, ktoré sú zapísané na LV č. XXXX, k. ú. Q., vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom. V podzemnej halovej garáži G1 a G2 sa nachádzajú garážové státa a garážové boxy, ktoré slúžia na parkovanie osobných motorových vozidiel vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom komplexe N. ktorý je postavený na W. a na J. ulici v Bratislave. Jednotliví vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom komplexe N. nie sú vlastníkmi týchto garážových státí a garážových boxov, ale ako oprávnení z vecného bremena majú právo na trvalé a výlučné užívanie týchto garážových státí a garážových boxov a prechod a prejazd cez halovú garáž G1, resp. G2. Žalobca, ako vlastník podzemnej halovej garáže G1 a G2 je v tomto právnom vzťahu s jednotlivými vlastníkmi bytov a nebytových priestorov v bytovom komplexe N. v pozícii povinného z vecného bremena. Žalovaní v I. a II. rade sú vlastníkmi bytu č. XX na 2. poschodí bytového domu, vchod J. č. XX, súpisné číslo XXXXX a k tomuto bytu v ich vlastníctve je zriadené vecné bremeno - právo užívať garážové státie č. XXX a garážové státie č. XXX v podzemnej garáži G1. Vecné bremeno - právo užívať garážové státie č. XXX v podzemnej garáži G1 bolo zriadené Zmluvou o zriadení vecného bremena zo dňa 17.4.2007, uzavretou medzi spoločnosťou Správcovská

N., a.s., ako bývalým vlastníkom halovej garáže G1 a spoločnosťou EAST-WEST Development s.r.o., ako bývalým vlastníkom všetkých bytov a nebytových priestorov v bytovom komplexe N., a to aj bytu č. XX na 2. poschodí bytového domu, vchod J. č. XX, súpisné číslo XXXXX. Vklad Zmluvy o zriadení vecného bremena zo dňa 17.4.2007 bol v katastri nehnuteľností povolený pod č. V-10913/07, dňa 23.4.2007. Vecné bremeno - právo užívať garážové státie č. XXX v podzemnej garáži G1 bolo zriadené Zmluvou o zriadení vecného bremena zo dňa 23.10.2012, uzavretou medzi spoločnosťou Garáže N., a.s., (predtým Správcovská N., a.s.), ako bývalým vlastníkom halovej garáže G1 a žalovanými v I. a II. rade. Vklad Zmluvy o zriadení vecného bremena zo dňa 23.10.2012 bol v katastri nehnuteľností povolený pod č. XXXXX/XX, dňa 21.11.2012. Žalobca, ako vlastníkom podzemnej halovej garáže G1 a G2 má povinnosť starať sa o tieto halové garáže a v súvislosti so správou, prevádzkou, údržbou a opravami týchto halových garáží má pravidelné a nepravidelné náklady. Pravidelnými nákladmi sú náklady za dodávku elektrickej energie, dodávku vody, upratovanie, požiarne revízie a pravidelný servis (EPS, CO, VZT, požiarne rolety, hasiace prístroje a hydranty), obsluha EPS, deratizácia, servis brán, servis vstupného registračného systému a intercomu. Nepravidelnými (mimoriadnymi) náklady sú napr. spustenie a oprava VZT, oprava elektrických rozvodov svietidiel a čerpadiel, výmena čerpadiel, oprava intercomu, oprava brán, oprava dreveného chodníka, výmena vstupného systému, oprava kamerového systému, vyčistenie odtokových žľabov, výmena EPS ústredne, výmena vstupného systému G1, oprava porozbíjaných skiel svetlíkov a pod. Žalobca o všetkých pravidelných a nepravidelných nákladoch informuje jednotlivých užívateľoch garážových státi a garážových boxov, pričom platí, že užívatelia uhrádzajú mesačne zálohové platby za jednotlivé státi, resp. boxy, a ku koncu toho-ktorého kalendárneho roku sa vykoná vyúčtovanie. Ďalej uviedol, že užívatelia garážových státi a garážových boxov uhrádzajú pomerné náklady súvisiace so správou, prevádzkou, údržbou a opravami halovej garáže G1 a G2, a to na základe ustanovení jednotlivých zmlúv o zriadení vecného bremena, resp. na základe § 151n ods. 3 Občianskeho zákonníka. Napr. za rok 2017 predstavovali celkové náklady za obe halové garáže sumu vo výške cca 190.000,- € a za rok 2018 sumu vo výške cca 18.000,- €. Žalovaní pomernú časť nákladov súvisiacich so správou, prevádzkou, údržbou a opravami halovej garáže G1 a G2, t. j. náklady na jednotlivé svoje garážové státi neuhrádzajú, a to už niekoľko rokov, napriek výzvam žalobcu. Z listu Mgr. G. S. zo dňa 13.8.2018, ktorá zaslala v mene žalovaných vyjadrenie k výzve žalobcu na úhradu dlžných súm vyplýva, že žalovaní ani nemajú v úmysle pomernú časť nákladov súvisiacich so správou, prevádzkou, údržbou a opravami halovej garáže G1 a G2 uhrádzať. Ku dňu 31.12.2018 je dlh žalovaných 4.700,49 €, pričom pohľadávky voči žalovaným za rok 2015 a za rok 2016 nadobudol žalobca na základe Zmluvy o postúpení pohľadávok zo dňa 6.12.2016 od bývalého vlastníka halovej garáže G1 a G2, spoločnosti Rozadol. Uviedol, že má za to, že sú splnené predpoklady pre zrušenie vecného bremena, a to trvalá zmena pomerov, hrubý nepomer medzi vecným bremenom a výhodou oprávneného z vecného bremena a príčinná súvislosť medzi trvalou zmenou pomerov a hrubým nepomerom medzi vecným bremenom a výhodou oprávneného z vecného bremena, nakoľko žalovaní, ako oprávnení z vecného bremena majú výhodu parkovania v podzemnej halovej garáži G1, ktorá je vo vlastníctve žalobcu a žalobca, ako povinný z vecného bremena nemá z tejto ich výhody žiadnu protivýhodu, práve naopak, žalobca má finančné náklady, ktoré však žalovaní odmietajú uhrádzať. Poukázal na analogickú právnu úpravu následkov neplnenia si záväzkov vlastníckymi bytov a nebytových priestorov podľa zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení (ďalej len „zákona č. 182/1993 Z. z.“). Žalobca navrhol, aby súd zrušil vecné bremeno spočívajúce v práve žalovaných na trvalé a výlučné užívanie garážového státi s označením č. XXX v podzemnej halovej garáži G1, R. ul., súpisné č. XXXXX, postavenej na pozemku p. č. XXXXX/XX a zapísanej na LV č. XXXX, k. ú. Q. a na prechod a prejazd cez túto garáž v prospech bytu č. XX, 2. p. bytového domu, vchod J. č. XX, súpisné č. XXXXX, zapísaného na LV č. XXXX, k. ú. Q. a vecné bremeno spočívajúce v práve žalovaných na trvalé a výlučné užívanie garážového státi s označením č. XXX v podzemnej halovej garáži G1, R. ul., súpisné č. XXXXX, postavenej na pozemku parcela č. XXXXX/XX a zapísanej na LV č. XXXX, k. ú. Q. a na prechod a prejazd cez túto garáž v prospech bytu č. XX, 2. p. bytového domu, vchod J. č. XX, súpisné č. XXXXX, zapísaného na LV č. XXXX, k. ú. Q.. Zároveň žiadal priznať náhradu trov konania voči žalovaným.

1.2. Žalovaní vo vyjadrení k žalobe uviedli, že práva uplatnené žalobcom neuznávajú a popierajú skutkové tvrdenia žalobcu, okrem jeho vlastníckeho práva k podzemnej halovej garáži G1, R. ul., súpisné č. XXXXX a práv z vecného bremena v prospech žalovaných na trvalé a výlučné užívanie garážového státi s označením č. XXX v podzemnej halovej garáži G1 a na prechod a prejazd cez túto garáž v prospech bytu č. XX, a na trvalé a výlučné užívanie garážového státi s označením č. XXX v podzemnej halovej garáži G1, a na prechod a prejazd cez túto garáž v prospech bytu č. XX. Dôvodili, že v prejednávanej veci ide o spotrebiteľský spor. Poukázali na popis vecných bremien podľa § 151n ods.1

Občianskeho zákonníka, z ktorého jednoznačne vyplýva, že predmetom vecného bremena je trvalé a vylučné užívanie príslušného garážového státia a právo prechodu a prejazdu cez garáž. Z vyššie uvedených vecných bremien žalobcovi vyplýva povinnosť strpieť výkon týchto práv, poskytovanie týchto služieb je pre žalobcu podnikateľskou činnosťou, t. j. pri ich poskytovaní koná ako dodávateľ v zmysle § 52 ods. 3 Občianskeho zákonníka. Žalobca je obchodná spoločnosť, ktorej predmetom podnikania je podľa údajov uvedených v Obchodnom registri aj správa a údržba bytového a nebytového fondu v rozsahu voľných živností. Žalovaní využívajú parkovacie miesta pre svoju osobnú potrebu, t. j. nekonajú v rámci predmetu svojej obchodnej činnosti, alebo inej podnikateľskej činnosti, a teda majú postavenie spotrebiteľov podľa § 52 ods. 4 Občianskeho zákonníka. Zastávajú názor, že na vzťah medzi žalobcom ako dodávateľom a nimi ako spotrebiteľmi je potrebné aplikovať ustanovenia § 52 až § 54a Občianskeho zákonníka, t. j. ide o spotrebiteľský vzťah a tento spor má charakter spotrebiteľského sporu. Pokiaľ ide o základ sporu uviedli, že pri správe podzemnej halovej garáže G1 sa od roku 2007 opakovane vyskytovali problémy, napr. garáž nebola upratovaná, problémy so zatekaním dažďovej vody do garáže, dlhodobá absencia existencie telefonického nahlasovania problémov v garáži, nefunkčnosť záznamových zariadení ako prevencie spôsobu riešenia trestnej činnosti. Pri absencii zákonnej úpravy, tieto problémy, ako aj iné činnosti pri správe podzemnej halovej garáže G1 nie je možné vyriešiť (upraviť) inak, než uzatvorením vhodnej zmluvy medzi vlastníkom a osobami oprávnenými na výkon práv z vecných bremien. Základom tohto sporu je neexistencia zmluvy, ktorou by boli upravené vzťahy medzi žalobcom a žalovanými pri užívaní vyššie uvedených garážových státií a poskytovaní služieb. Takúto zmluvu žalovaní viackrát požadovali, napr. aj listom, ktorý žalobca poskytol súdu ako dôkaz a to list Mgr. S. zo dňa 13.8.2018, avšak žalobca ju výslovne odmietol navrhnúť a uzatvoriť. Len takáto zmluva môže určiť rozsah práv a povinností účastníkov sporu. Absenciu zmluvy žalobca využíva na jednostranné rozhodovanie o rozsahu služieb, ktoré poskytuje, resp. odmieta poskytovať informácie o cene týchto služieb. Konateľ žalobcu bránil žalovaným v užívaní parkovacieho miesta blokováním odjazdu motorového vozidla. Užívanie parkovacích státií im bolo žalobcom znemožnené. Žalobca im odmietol odovzdať nové diaľkové ovládače, ktoré sú nevyhnutné na ovládanie vstupných a výstupných garážových dverí do podzemnej halovej garáže G1. Žalovaní z dôvodu svojvoľného konania žalobcu od 11. marca 2019 nemôžu vykonávať práva vyplývajúce z vecných bremien, preto iniciovali konanie na Okresnom súde Bratislava II pod sp. zn. 8 C 16/2019. Žalobu v prejednávanej veci vnímajú ako krok k vyvlastneniu ich práv z vecných bremien, pričom legalitu tomuto kroku majú dať údajné pohľadávky žalobcu. Žalobca sa domáha zrušenia vecných bremien bez akejkoľvek náhrady, a to napriek tomu, že tieto práva majú hodnotu približne 63.440,- €. Každý prvý nadobúdateľ práv z vecných bremien zaplatil pôvodnému predávajúcemu EAST - WEST Development, s.r.o. za zriadenie vecného bremena jednorazovú čiastku. V prípade garážového státia s označením č. XXX bola táto čiastka dohodnutá v zmluve o prevode vlastníctva bytu, ktorá bola uzatvorená medzi EAST - WEST Development, s.r.o. ako predávajúcim a žalovanými dňa 3.5.2007 (čl. II. bod 2. a čl. III. body 2. a 3.). Odplata za zriadenie vecného bremena bola dohodnutá na 400.000,- Sk bez DPH (13.327,- € bez DPH). Žalovaní za vecné bremeno ku garážovému státiu s označením č. XXX zaplatili celkom 15.860,- € a nadobudli vecné bremeno ku garážovému státiu s označením č. XXX samostatnou zmluvou za obdobných finančných podmienok. Žalobca na ochranu svojich údajných pohľadávok má k dispozícii iné právne prostriedky, predovšetkým žalobu o plnenie, avšak tieto nevyužil. Údajné pohľadávky žalobcu teda neboli potvrdené súdom. Pre vylúčenie pochybností žalovaní uvádzajú, že v danom prípade sa nejedná o nájomný vzťah, pre ktorý je typické, že nájomca na začiatku nájomného vzťahu neplatí žiadnu odplatu za vznik nájomného vzťahu a len priebežne platí za dočasné právo užívať vec, t. j. medzi právnym postavením žalovaných a nájomným vzťahom je zásadný rozdiel. Vecné bremená boli zriadené na základe jednorazovej platby a žalovaní popierajú akúkoľvek zmenu pomerov, ktorá by zakladala možnosť postupu podľa § 151p ods. 3 Občianskeho zákonníka. Podzemná halová garáž G1 bola a je využívaná len pre účely parkovania motorových vozidiel, slúži pre parkovanie približne 190 motorových vozidiel. Poukázali na rozhodnutia súdov v obdobných veciach. Žalovaní popierajú existenciu pohľadávok žalobcu, nakoľko medzi žalobcom a žalovanými neexistuje zmluva, ktorá by upravovala ich vzájomné vzťahy vyplývajúce z užívania garážových státií. Nebolo dohodnuté, aké služby žalobca bude žalovaným poskytovať (osvetlenie, upratovanie, údržbu technologických zariadení-garážová brána, protipožiarne uzávery, čerpadlá), v akom rozsahu a za akú cenu. Žalobca nikdy neinformoval žalovaných právne relevantným spôsobom o výške ich záväzkov za užívanie parkovacích státií. Pravdepodobne žalobca žalovaným za rok 2018 doručil nikým nepodpísaný dokument o nedoplatku za rok 2018, avšak bez akejkoľvek bližšej špecifikácie, t. j. žalovaní si nemajú možnosť overiť oprávnenosť pohľadávok uplatňovaných žalobcom. Ďalej namietajú, že žalobca nikdy nepreukázal žalovaným postúpenie nejakých pohľadávok, ktoré

údajne mali byť na žalobcu postúpené Zmluvou o postúpení pohľadávok uzatvorenou so spoločnosťou Garáže N., a.s. dňa 6.12.2016, o zmluve o postúpení pohľadávok sa dozvedeli až zo žaloby. Postúpenie údajných pohľadávok voči žalovaným nevyplýva zo Zmluvy o postúpení pohľadávok zo dňa 6.12.2016, keďže tento dôkaz neobsahuje zoznam postupovaných pohľadávok a ich výšku. Z dôvodu právnej istoty, aj keď žalovaní neuznávajú pohľadávky tvrdené žalobcom, poukazujú aj na to, že časť údajných pohľadávok je nepochybne premlčaná a vzhľadom na § 54a Občianskeho zákonníka takéto pohľadávky nie je možné vymáhať. Uviedli, že žalobcom predložené potvrdenia o zostatku pohľadávky sú vystavené jednostranne samotným žalobcom a nie je možné ich akokoľvek preskúmať, pretože neexistuje zmluva, resp. iný právny titul, z ktorého by bolo možné objektívne posúdiť výšku údajných pohľadávok. V prípade, že žalobca má pohľadávky, ktoré uvádza v žalobe, primeraným a zákonným spôsobom riešenia týchto údajných pohľadávok by bolo podanie žaloby o zaplatenie pohľadávky, čo sa však podľa vedomostí žalovaných nestalo, t. j. súd ani nemohol nerozhodnúť o existencii údajných pohľadávok žalobcu. K analógii so zákonom č. 182/1993 Z. z. uviedli, že tento nie je ani analogicky možné použiť, keďže podzemná halová garáž nie je bytovým domom podľa § 2 ods. 2 citovaného zákona, je samostatnou nehnuteľnosťou a nie je súčasťou bytových domov, ktoré sa nachádzajú na J. a W. ulici. Zväzky vlastníkov bytov a nebytových priestorov pri správe domu vznikajú transparentným spôsobom. Sú schvaľované schôdzou vlastníkov, výborom vlastníkov alebo správcom (osobou odlišnou od veriteľa). K výkonu správy domu je medzi vlastníkmi bytov a nebytových priestorov (na jednej strane) a správcom domu uzatvorená písomná zmluva, ktorou sa riadia ich vzťahy, vrátane vzájomných peňažných nárokov. Pri výkone záložného práva ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov dochádza k transparentnému predaju bytu/nebytového priestoru na dražbe (napr. § 10 ods. 2 písm. d/ zákona č. 182/1993 Z. z.) podľa zákona o dobrovoľných dražbách, t. j. byt/nebytový priestor nie je „vyvlastnený“ bez akejkoľvek náhrady. Výťažok z dražby, znížený o náklady dražby a vymáhanú pohľadávku je vydaný pôvodnému vlastníkovi bytu/nebytového priestoru. Žalobu žiadali zamietnuť.

1.3. Žalobca vo vyjadrení nesúhlasil s tým, že spor o zrušenie vecných bremien je spotrebiteľským sporom. Dôvodil, že je obchodnou spoločnosťou, ktorá má síce v predmete podnikania správu a údržbu bytového a nebytového fondu v rozsahu voľných živností, ale túto činnosť nevykonáva. Je vlastníkom podzemných halových garáží, ktoré nespravuje, keďže v zmysle zákona č. 182/1993 Z. z. a zákona č. 246/2015 Z. z. o správcoch bytových domov v platnom znení, ktoré správu nehnuteľností upravujú, spravovať vlastné nehnuteľnosti nie je možné. Žalobca ako vlastník halových garáží má povinnosť starať sa o tieto halové garáže a má povinnosť uhrádzať jednotlivé pravidelné a nepravidelné náklady, ktoré súvisia s halovými garážami. Žalobca prijíma - nakupuje jednotlivé služby od svojich dodávateľov, ktoré následne pomerne rozúčtováva jednotlivým užívateľom garážových státi, avšak správcovskú službu, alebo správcovskú činnosť pritom neposkytuje. Žalobca tvrdenie žalovaných, že základom sporu je neexistencia zmluvy, ktorou by boli upravené vzťahy medzi žalobcom a žalovanými a túto skutočnosť využíva žalobca na jednostranné rozhodovanie o rozsahu služieb a o cene týchto služieb, považuje za nepravdivé a popiera ho. Neexistenciou zmluvy odôvodňujú žalovaní to, že nemajú žiadnu povinnosť uhrádzať pomernú časť nákladov za jednotlivé svoje garážové státi. Žalovaní sú povinní uhrádzať pomernú časť nákladov súvisiacich s jednotlivými svojimi garážovými státiami na základe ustanovení jednotlivých zmlúv o zriadení vecného bremena a § 151n ods. 3 Občianskeho zákonníka. Vecné bremeno - právo užívať garážové státi č. XXX, ktoré užívajú žalovaní bolo zriadené Zmluvou o zriadení vecného bremena zo dňa 17.4.2007, uzavretou medzi spoločnosťou Správcovská Rozadol, a.s. a spoločnosťou EAST-WEST Development s.r.o, kde článok II. bod 3. zmluvy zo dňa 17.4.2007, jasne definuje, že „...každodobý vlastník bytu je zároveň povinný znášať pomernú časť nákladov spojených s užívaním jedného garážového státi na obhospodarovanie, prevádzku, údržbu a opravy vecným bremenom zaťaženej nehnuteľnosti.“ Aj keď predmetnú zmluvu neuzatvárali žalovaní, ustanovenie uvedeného článku predmetnej zmluvy je pre žalovaných záväzné. Vecné bremeno - právo užívať garážové státi č. XXX, ktoré užívajú žalovaní bolo zriadené Zmluvou o zriadení vecného bremena zo dňa 23.10.2012, uzavretou medzi spoločnosťou Garáže N., a.s. a priamo žalovanými. Aj táto zmluva v článku II. bod 3. jasne definuje, že „... každodobý vlastník bytu je zároveň povinný znášať pomernú časť nákladov spojených s užívaním jedného garážového státi na obhospodarovanie, prevádzku, údržbu a opravy vecným bremenom zaťaženej nehnuteľnosti.“ Obidve uzatvreté zmluvy o zriadení vecného bremena explicitne obsahujú povinnosť pre oprávnených z vecného bremena pomerne prispievať na časť nákladov súvisiacich s jednotlivými garážovými státiami. Zároveň je skutočnosťou, že žalobca nekupuje, neprijíma a nerozúčtováva žiadne služby, ani veci, ktoré by boli nad rámec ustanovenia článku II. bod 3. predmetných zmlúv, teda viac, než sú nutné náklady na prevádzku, obhospodarovanie a udržiavanie predmetu vecného bremena v stave, v akom bol pri uzatváraní zmlúv o zriadení vecného bremena. Podľa § 151n ods. 3 Občianskeho zákonníka, pokiaľ sa

účastníci nedohodli inak, je ten, kto je na základe práva zodpovedajúceho vecnému bremenu oprávnený užívať cudziu vec, povinný znášať primerane náklady na jej zachovanie a opravy; ak však vec užíva aj jej vlastník, je povinný tieto náklady znášať podľa miery spolužívania. Pokiaľ ide o úhradu odplaty za zriadenie vecného bremena uviedol, že nadobúdatelia práv z vecných bremien zaplatili odplatu za zriadenie vecného bremena ku státiu č. XXX vo výške 400.000,- Sk bez DPH a vecné bremeno ku státiu č. 137 bolo zriadené bezodplatne. Žalovaní podľa predloženej kúpnej zmluvy zo dňa 3.5.2007 uhradili sumu vo výške 400.000,- Sk bez DPH za prevod práv z vecných bremien a nie za zriadenie vecného bremena. Žalovaní nadobudli vecné bremeno - právo užívať garážové státie č. XXX na základe Zmluvy o zriadení vecného bremena zo dňa 23.10.2012, uzavretou so spoločnosťou Garáže N., a.s., pričom podľa Článku II. bod 2. predmetnej zmluvy bolo vecné bremeno zriadené bezodplatne. Pokiaľ žalovaní tvrdia, že žalobca má na ochranu svojich údajných pohľadávok k dispozícii iné právne prostriedky, predovšetkým žalobu o plnenie, k tomu uvádza, že možnosť a úmysel žalobcu domáhať sa plnenia nie je predmetom tejto žaloby a nie je touto žalobou dotknutý a ani vylúčený. Podľa žalobcu zo správania a tvrdení žalovaných jednoznačne vyplýva, že a priori odmietajú svoju povinnosť uhrádzať pomernú časť nákladov za jednotlivé svoje garážové státia. Žalobcovi by neostávalo nič iné, len každoročne podávať žalobu proti žalovaným o zaplatenie dlžnej sumy za predchádzajúci rok, počas ktorého užívali svoje garážové státia, čo vytvára hrubý nepomer medzi pôvodne zazmluvnenými podmienkami. Podľa žalobcu došlo k zmene pomerov zakladajúcich možnosť postupu podľa § 151p ods. 3 Občianskeho zákonníka. Rozhodnutia súdov, podľa ktorých neuhradenie pohľadávky vlastníka nehnuteľnosti nie je dôvodom na zrušenie vecného bremena, sú žalobcovi známe, avšak žalobca sa nedomáha zrušenia vecného bremena z dôvodu existencie aktuálnej pohľadávky, ale z dôvodu, že žalovaní odmietajú a priori svoju povinnosť uhrádzať pomernú časť nákladov za jednotlivé svoje garážové státia, a to aj do budúcnosti.

1.4. Žalovaná v II. rade v priebehu konania uviedla, že žalovaní v I. a II. rade nadobudli spolu s bytom nerozlučne spojené, časovo neobmedzené právo na trvalé a výlučné užívanie jedného garážového státia č. XXX v podzemnej garáži, časovo neobmedzené právo na prechod a prejazd cez podzemnú garáž a časovo neobmedzené právo na prechod a užívanie pozemkov, zriadené vo forme vecných bremien. Uvedená skutočnosť vyplýva zo Zmluvy o prevode vlastníctva bytu zo dňa 3.5.2007, uzatvorenej medzi žalovanými ako nadobúdateľmi a spoločnosťou EAST - WEST Development s.r.o., ako prevádzajúcim. Z Čl. III. ods. 2 uvedenej zmluvy o prevode vlastníctva bytu vyplýva, že odplata za prevod k bytu sa viažuceho, časovo neobmedzeného práva trvalého a výlučného užívania jedného garážového státia predstavovala 400.000,- Sk bez DPH; táto bola zaplatená v plnej výške. Ďalej, osobitnou zmluvou o zriadení vecného bremena zo dňa 23.10.2012, uzatvorenou medzi spoločnosťou Garáže N., a.s. a žalovanými, bolo zriadené vecné bremeno na trvalé a výlučné užívanie garážového státia č. XXX, kde v Čl. II. ods. 2 uvedenej zmluvy je uvedené, že vecné bremeno sa zriaďuje bezodplatne. Poukázala však na skutočnosť, že toho istého dňa 23.10.2012 bola medzi spoločnosťou ASSET, a. s. a žalovanými uzatvorená Zmluva o odstúpení užívacích práv, podľa Čl. II. ods. 1, ktorej spoločnosť ASSET, a. s. odstúpila žalovaným všetky užívacie práva ku garážovému státiu č. XXX v podzemnej garáži G1 s účinnosťou od 1.11.2012. Za odstúpenie uvedených užívacích práv bola dohodnutá odplata vo výške 8.895,- €, ktorá aj bola zaplatená. Zriadenie oboch vecných bremien ku garážovým státiám (každé osobitne) bolo odplatné. Žalobca žiada o zrušenie vyššie uvedených vecných bremien, pričom argumentuje trvalou zmenou pomerov, hrubým nepomerom medzi vecným bremenom a výhodou oprávneného z vecného bremena a príčinnou súvislosťou medzi týmito tvrdeniami. Žalobca ďalej argumentuje, že žalovaní majú výhodu parkovania v podzemnej garáži, avšak žalobca nemá z tejto ich výhody žiadnu protivýhodu, poukazuje na finančné náklady, ktoré žalovaní odmietajú uhrádzať. S uvedenými argumentmi žalobcu nie je možné súhlasiť. Zo skutkového stavu nevyplýva žiadna okolnosť, ktorú by bolo možné označiť za trvalú zmenu pomerov, ktorá je základným predpokladom pre rozhodnutie o zrušení vecného bremena. Žalobca žiada o zrušenie vecných bremien bez toho, aby riadne preukázal vznik pohľadávky a relevantnosť a primeranosť požadovaných nákladov, ktoré musia byť opodstatnene vynaložené a zodpovedajúce danému miestu a času. Potvrdenie o zostatku pohľadávok voči žalovaným zo dňa 30.1.2019, vystavené žalobcom, ako dôkaz o existencii pohľadávky neobstoí. Z tohto potvrdenia nevyplýva žiadna špecifikácia nákladov, týkajúcich sa predmetných garážových státi č. XXX a č. XXX. Tvrdenia, ktoré žalobca uvádza v bode III. žaloby, sú nepreukázané. Zo zmluvy o postúpení pohľadávok zo dňa 6.12.2016 taktiež nie je možné dospieť k overeniu, či ide o skutočnú pohľadávku a v akej výške, pričom časové súvislosti nasvedčujú, že ide o pohľadávku premlčanú. Vzhľadom na spor o otázke primeranosti a opodstatnenosti nákladov spojených s užívaním garážových státi žalobcovi prislúcha iný druh žaloby, než žaloba o zrušenie vecných bremien. Pohľadávka žalobcu voči žalovaným je neurčitou, nepreukázanou, spochybnenou. Podľa § 151 ods. 3 Občianskeho zákonníka

pokiaľ sa účastníci nedohodli inak, je ten, kto je na základe práva zodpovedajúceho vecnému bremenu oprávnený užívať cudziu vec, povinný znášať primerane náklady na jej zachovanie a opravy; ak však vec užíva aj jej vlastník, je povinný tieto náklady znášať podľa miery spoluužívania. Odborná verejnosť uvádza, že primeranosť sa bude posudzovať vzhľadom na užívanú vec a na spôsob jej užívania. Na užívateľa oprávneného z vecného bremena nie je možné preniesť všetky náklady na údržbu veci, napríklad na údržbu zjazdovosti cesty, ktorá bola roky zanedbávaná, alebo ktorú oprávnený užíva iba sporadicky a bez vážneho vplyvu na jej stav. V súvislosti s poplatkami za užívanie veci oprávneným z vecného bremena aj súdna prax konštatovala, že neplatenie alebo nepravidelné platenia poplatkov za užívanie vecného bremena nie je samo osebe dôvodom pre zrušenie vecného bremena. Táto skutočnosť nepredstavuje zaťažovanie žalobcu ako povinného z vecného bremena tak, ako to má na mysli ustanovenie § 151p ods. 3 Občianskeho zákonníka. Právne významný je len ten hrubý nepomer, ktorý vznikol v dôsledku zmeny pomerov a k takejto zmene v danom prípade nedošlo. Je teda možné uzavrieť, že bez preukázania určitosti, primeranosti a opodstatnenosti nákladov, vynaložených žalobcom ako povinným z vecného bremena, nie je možné konštatovať existenciu pohľadávky voči oprávneným z vecného bremena; že námietky voči žalobcom požadovaným nákladom bez ich relevantného preukázania je možné považovať za dôvodné a prípadné neuhradenie nákladov spojených s užívaním práva zodpovedajúceho vecnému bremenu, ak tieto sú dôvodne spochybňované, nemôže predstavovať hrubý nepomer zmeny pomerov a nie je ani dôvodom pre zrušenie vecného bremena. Nie je bez významu ani tá skutočnosť, že užívanie garážových státí je žalobcom znemožnené neposkytnutím diaľkového ovládača. Aj z tohto dôvodu nie je preukázaný žalobcom tvrdý hrubý nepomer medzi vecnými bremenami a výhodou oprávneného z vecného bremena; tento z objektívneho hľadiska absentuje. Hrubý nepomer by mal predstavovať výraznú disproporciu medzi obmedzením alebo zásahmi do vlastníckeho práva vlastníka zaťaženej nehnuteľnosti na jednej strane a prospechom, ktorý vyplýva oprávnenej osobe z vecného bremena na strane druhej. V danom prípade však absentujú základné predpoklady pre zrušenie vecného bremena, upravené v § 151p ods. 3 Občianskeho zákonníka. Žalovaná v II. rade poukázala aj na potrebu poskytnutia primeranej náhrady za zrušenie vecných bremien, ako to predpokladá Občiansky zákonník v § 151p ods. 3. Súdna prax uvádza, že primeranou náhradou za zrušené vecné bremeno môže byť napríklad suma, ktorú by oprávnený z uvedeného vecného bremena musel zaplatiť za užívanie prípadného náhradného bytu. Žalobca však neuvádza žiadne relevantné skutočnosti ani dôkazy, smerujúce k poskytnutiu primeranej náhrady. Poukázala aj na skutočnosť, že garážové státi, obdobné garážových státiám č. XXX a č. XXX, sa poskytujú (napr. zriadením vecného bremena) za odplatu 20.000,- €, resp. predávajú za obdobné sumy, o čom predkladá inzeráty.

1.5. Na základe vykonaného dokazovania súd prvej inštancie dospel k záveru, že žaloba žalobcu voči žalovaným nie je dôvodná, preto ju zamietol. Vykonaným dokazovaním mal preukázané, konštatujúc, že to medzi stranami sporu ani nebolo sporné, že žalovaní v I. rade a v II. rade sú súčasnými vlastníkmi bytu č. XX, na X. poschodí bytového domu, vchod J. č. XX, súpisné číslo XXXXX a ako vlastníci predmetného bytu sú oprávnení z vecného bremena ku garážovému státiu č. XXX a č. XXX v komplexe N. v G1. Taktiež mal preukázané, že žalobca je vlastníkom týchto garážových státí. Vecné bremeno bolo zriadené k nehnuteľnosti - bytu č. XX vo vlastníctve žalovaných v I. a II. rade. Súd nepovažoval predmetný vzťah za spotrebiteľský, keďže žalobca nespĺňa zákonné atribúty dodávateľa a žalovaní spotrebiteľa, pričom ide o vzťah povinného a oprávneného z vecného bremena viazuceho na nehnuteľnosti a vyplývajúceho zo záväzkového vzťahu. Dôvodom zrušenia vecného bremena podľa žaloby bolo, že došlo k zmene vlastníka, teda povinného z vecného bremena v roku 2017, ako aj z dôvodu správania sa žalovaných, i keď žalobca sa, podľa vlastného vyjadrenia, nedomáha zrušenia vecného bremena z dôvodu existencie aktuálnej pohľadávky, ale z dôvodu, že žalovaní odmietajú a priori svoju povinnosť uhrádzať pomernú časť nákladov za jednotlivé svoje garážové státi, a to aj do budúcnosti. Podľa žalobcu došlo k trvalej zmene pomerov a existuje hrubý nepomer medzi vecným bremenom a výhodou oprávneného ako aj príčinná súvislosť medzi trvalou zmenou pomerov a hrubým nepomerom medzi vecným bremenom a výhodou oprávneného z vecného bremena, keďže žalovaní ako oprávnení z vecného bremena majú výhodu parkovania v podzemnej halovej garáži G1, ktorá je vo vlastníctve žalobcu a žalobca, ako povinný z vecného bremena nemá z tejto ich výhody žiadnu protivýhodu, práve naopak, žalobca má finančné náklady, ktoré však žalovaní odmietajú uhrádzať.

1.6. Súd prvej inštancie v odôvodnení svojho rozhodnutia konštatoval, že k zrušeniu, resp. obmedzeniu zriadeného vecného bremena môže dôjsť v zmysle zákona len za splnenia rozhodujúcich skutočností, a to v prípade, ak nastanú také trvalé zmeny, že vec už nemôže slúžiť potrebám oprávnenej osoby alebo prospešnejšiemu užívaniu jej nehnuteľnosti, ktorá nemôže byť prechodná, alebo ak zmenou pomerov vznikne hrubý nepomer medzi vecným bremenom a výhodou oprávneného. Ďalej uviedol,

že k zrušeniu vecného bremena rozhodnutím súdu dochádza v zmysle § 151p ods. 3 Občianskeho zákonníka v prípade, ak zmenou pomerov vznikne hrubý nepomer medzi vecným bremenom a výhodou oprávneného. K zmene pomerov môže dôjsť tak na strane povinného, ako aj na strane oprávneného. Podmienkou obmedzenia alebo zrušenia vecného bremena súdom je: a) zmena pomerov, b) hrubý nepomer medzi vecným bremenom a výhodou oprávneného a c) príčinná súvislosť medzi zmenou pomerov a hrubým nepomerom medzi vecným bremenom a výhodou oprávneného. Zmena pomerov musí nastať po vzniku vecného bremena a musí mať trvalý charakter. Zmena pomerov musí existovať v čase rozhodovania súdu. Hrubý nepomer medzi vecným bremenom a výhodou oprávneného predstavuje porovnanie práv osoby z vecného bremena oprávnenej a povinností osoby povinnej. Zmena pomerov a hrubý nepomer musia byť vo vzťahu príčiny a následku, t. j. právne významný je len taký hrubý nepomer, ktorý vznikol v dôsledku zmeny pomerov, ku ktorým došlo po zriadení vecného bremena. Ak súd zistí, že k zmene pomerov došlo, musí posúdiť, do akej miery mala táto zmena vplyv na spôsob výkonu práva zodpovedajúceho vecnému bremenu, t. j. ako sa prejavila v užívaní veci zaťaženej vecným bremenom oprávnenou osobou a aká prípadná ujma sa stane tejto osobe v dôsledku obmedzenia alebo zrušenia vecného bremena, a porovnať ju s prípadnou ujmov, ktorá v dôsledku zmeny pomerov vznikla vlastníkovi zaťaženej nehnuteľnosti. Za zmenu pomerov sa v zmysle judikatúry súdov Slovenskej republiky, na ktorú poukázali aj žalovaní, nepovažuje samotná skutočnosť, že došlo k zmene vlastníckeho práva k nehnuteľnosti, na ktorú sa viaže vecné bremeno. Zmena pomerov môže spočívať v objektívnych okolnostiach, ako aj v osobných pomeroch účastníkov a za určitých okolností môže vzniknúť aj zmenou správania sa účastníkov.

1.7. Súd prvej inštancie dôvodil, že v prejednávanej veci síce došlo k zmene vlastníka garážových státi, avšak táto skutočnosť sama osebe nepredstavuje dôvod na zrušenie vecného bremena. Taktiež nedošlo ani k takým trvalým zmenám veci, ktoré by spôsobili, že nemôže slúžiť potrebám oprávnenej osoby. Aj po zmene vlastníka sa jedná stále o garážové státi, ktoré svojim účelom slúžia na parkovanie motorových vozidiel vlastníkov bytov v objekte. Poukázal aj na to, že žalobca nadobudol vlastnícke právo k nehnuteľnostiam kúpnu zmluvou od predchádzajúceho vlastníka vediač, že nehnuteľnosti, ktoré nadobúda, sú zaťažené vecným bremenom a svoje vlastnícke právo môže vykonávať len do takej miery, aby nezasahoval do výkonu práva zodpovedajúceho vecnému bremenu patriaceho oprávneným z vecného bremena (žalovaným). Žalobca v čase nadobudnutia vlastníckeho práva k danej nehnuteľnosti mal vedomosť o ťarche - vecnom bremene, pretože toto bolo riadne zapísané v katastri nehnuteľností. Napriek tejto skutočnosti nehnuteľnosť kúpil. Zriadením vecného bremena dochádza k určitému zásahu do plnosti vlastníckych oprávnení. Vlastník dotknutej nehnuteľnosti je obmedzený predovšetkým vo svojom ius utendi, a to podľa toho, o aké vecné bremeno sa jedná. Vecné bremeno môže ovplyvniť u vlastníka nehnuteľnosti aj jeho ius disponendi, pretože nehnuteľnosť takto zaťažená, napr. nebude ľahko predajná. To platilo aj o predchádzajúcom vlastníkovi, ktorý však takto zaťaženú nehnuteľnosť napriek tomu predal. Žalobca ju napriek vedomosti o existencii vecného bremena nadobudol. Žalobca taktiež nemá obmedzené právo nakladať s nehnuteľnosťou a môže ju prediť. Vzhľadom na uvedené skutočnosti súd prvej inštancie dospel k záveru, že zmenou vlastníka veci nedošlo z zmene pomerov, ktorá by zakladala zákonný dôvod pre zrušenie vecného bremena.

1.8. Súd prvej inštancie sa zaoberal aj posúdením skutočnosti, či neplatenie nákladov spojených s užívaním práva vyplývajúceho z vecného bremena žalovanými vznikol hrubý nepomer medzi vecným bremenom, t. j. povinnosťou povinného z vecného bremena (žalobcu) a výhodou oprávneného (žalovaných). Uvedená skutočnosť by mohla zakladať dôvodnosť žaloby, avšak len za predpokladu, že žalovaní si svoju zákonnú a aj zmluvnú povinnosť, t. j. povinnosť vyplývajúcu z čl. II. bod 3. zmlúv o zriadení vecného bremena in rem v prospech vlastníkov bytu č. XX, nespĺnili. V citovanom článku sa uvádza, že každodobý vlastník bytu je zároveň povinný znášať pomernú časť nákladov spojených s užívaním jedného garážového státi a na obhospodarovanie, prevádzku, údržbu a opravy vecným bremenom zaťaženej nehnuteľnosti. Obidve uzavreté zmluvy o zriadení vecného bremena explicitne obsahujú povinnosť pre oprávnených z vecného bremena pomerne prispievať na časť nákladov súvisiacich s jednotlivými garážovými státiami. Túto povinnosť si žalovaní v súčasnosti síce nespĺnia, avšak ako vyplýva z vykonaného dokazovania žalovaní sa nebránia plateniu nákladov za zriadené vecné bremená, avšak namietajú opodstatnenosť ich výšky jednostranne určenej žalobcom. Navyše predtým tieto uhrádzali, avšak opakovane sa domáhajú preukázania ich opodstatnenosti a jej výšky, ktorá je medzi stranami sporná. Nie je preto preukázané tvrdenie žalobcu, že žalovaní a priori odmietajú uhrádzať dohodnuté náklady súvisiace s užívaním vecného bremena. Súd prvej inštancie konštatoval, že ani zo žalobcom predloženej výšky nedoplatku žalovaných za pomernú časť nákladov v súvislosti s užívaním vecného bremena nevyplýva, z čoho nedoplatok pozostáva a akým spôsobom (t. j. napr. z akých vynaložených nákladov a akým pomerom) dospel k dlžnej sume. Zároveň poukázal na to, že

žalovaný v I. rade aj konkrétne namietal jednotlivé vyúčtované položky tohto nedoplatku. Súd prvej inštancie konštatoval, že výška pohľadávky žalobcu voči žalovaným je nepreukázaná, a teda sporná. Je preto zrejmé, že správanie žalovaných, ktorí na jednej strane nepopierajú svoju povinnosť platiť náklady za vecné bremeno dohodnuté v zmluvách o ich zriadení, ale na druhej strane chcú mať preukázané za čo (aké konkrétne výdavky, služby a pod.) hradia a v akej výške (pomere), čo však žalobca nepreukázal dostatočne, nie je možné vyhodnotiť ako hrubý nepomer medzi vecným bremenom, t. j. povinnosťou povinného z vecného bremena (žalobcu) a výhodou oprávneného (žalovaných) a ani ako správanie žalovaných v rozpore s dobrými mravmi. Súd prvej inštancie poukázal aj na skutočnosť, že žalobca ničím nespochybnil tvrdenia žalovaných, že im neposkytol diaľkové ovládače k vstupu do podzemnej garáže a fakticky im takto sám znemožňuje ich užívanie, čo je ďalším dôvodom pre neexistenciu hrubého nepomeru tvrdeného žalobcom.

1.9. Podľa súdu prvej inštancie v prejednávanom prípade neboli kumulatívne splnené všetky tri zákonné podmienky nevyhnutné na rozhodnutie o zrušení vecného bremena podľa § 151p ods. 3 Občianskeho zákonníka. Hoci vo vzťahu medzi žalobcom a žalovanými došlo po nadobudnutí oprávnenia z vecného bremena k zmene pomerov, nemalo to za následok vznik hrubého nepomeru medzi vecným bremenom a výhodou oprávneného tak, ako to pre rozhodnutie súdu o zrušení vecného bremena predpokladá zákonné ustanovenie § 151p ods. 3 Občianskeho zákonníka.

1.10. O trovách konania súd prvej inštancie rozhodol podľa § 255 ods. 1 zákona č. 160/2015 Civilný sporový poriadok (ďalej len „C.s.p.“) podľa zásady úspechu v spore. Keďže mali žalovaní v spore plný úspech, priznal im súd proti neúspešnému žalobcovi nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %.

2. Proti rozsudku súdu prvej inštancie, v celom jeho rozsahu, podal v zákonnej lehote odvolanie žalobca dôvodiac tým, že súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam. Konštatoval, že dôvodom zamietnutia žaloby bolo, že v prejednávanom prípade neboli kumulatívne splnené všetky tri zákonné podmienky nevyhnutné na rozhodnutie súdu o zrušení vecných bremien podľa § 151p ods. 3 Občianskeho zákonníka, a to: (i) zmena pomerov, (ii) hrubý nepomer medzi vecným bremenom a výhodou oprávneného a (iii) príčinná súvislosť medzi zmenou pomerov a hrubým nepomerom medzi vecným bremenom a výhodou oprávneného. Žalobca zotrval na tvrdení, že nastala zmena pomerov, keďže (i) došlo k zmene vlastníka nehnuteľností a (ii) taktiež došlo k trvalej zmene správania sa žalovaných, t. j. po tom, čo žalobca nadobudol nehnuteľnosti a vyzval ich na úhradu primeraných nákladov spojených s vecnými bremenami (s užívaním garážových státí), žalovaní „a priori“ odmietli uhrádzať tieto náklady. Vytýkal súdu prvej inštancie, že sa zaoberal len jeho prvým tvrdením, t. j. že zmena pomerov nastala v dôsledku zmeny vlastníka nehnuteľnosti, druhý žalobcom tvrdený dôvod, t. j. že došlo k zmene správania sa žalovaných (čo taktiež zakladá zmenu pomerov), žiadnym spôsobom nevyhodnotil a nezohľadnil. Poukázal na to, že súd prvej inštancie v odôvodnení konštatoval, že za zmenu pomerov sa v zmysle judikatúry súdov Slovenskej republiky nepovažuje zmena vlastníka nehnuteľností (bod 28. odôvodnenia rozsudku), pričom namietal, že súd necitoval ani jedno rozhodnutie súdov Slovenskej republiky, na závery ktorých sa odvoláva, len to vo všeobecnosti skonštatoval. Na judikatúru súdov mali poukázať aj žalovaní, avšak zo žiadneho ich vyjadrenia (ústneho a písomného) táto skutočnosť nevyplýva. Podľa odvolateľa zmena správania sa žalovaných, t. j. ich „a priori“ neochota uhrádzať náklady spojené s užívaním garážových státí a popretie existencie akejkoľvek zmluvy zakladajúcej takú povinnosť, je jednoznačne trvalou zmenou pomerov, ako to predpokladá § 151p ods. 3 Občianskeho zákonníka. Neobstoja tvrdenia žalovaných o tom, že sa nebránia uhrádzať náklady spojené s vecnými bremenami (s užívaním garážových státí), avšak nevedia za čo a v akej sume. Žalovaná v II. rade listom zo dňa 13.8.2018 jednoznačne deklarovala, že nárok žalobcu na mesačnú úhradu nákladov vo výške 25,- € považuje za právne irelevantný z dôvodu, že už raz za zriadenie vecného bremena zaplatili odplatu, a ak žalobca chce ponúkať nejaké služby, je nutné to upraviť príslušnou zmluvou, pričom účelovo zamieňa povinnosť prispievať na náklady so spôsobom jej plnenia, nakoľko povinnosť úhrady nákladov vyplýva žalovaným jednak zo zákona (§ 151n ods. 3 Občianskeho zákonníka) a jednak z príslušných zmlúv o zriadení vecného bremena (článok II. bod 3.). Odvolateľ poukázal na to, že žalovaní na pojednávaníach potvrdili, že žalobcovi neuhradili žiadnu platbu titulom úhrady nákladov spojených s vecnými bremenami (s užívaním garážových státí). Podľa odvolateľa, ak žalovaní odmietajú principiálne platiť akékoľvek náklady, nie je vôbec podstatné, či sú žalobcom v konaní uvádzané čiastkové náklady „sporné“ (bod 30. odôvodnenia rozsudku), keďže sa podanou žalobou nedomáha zaplataenia konkrétnej sumy, ale tvrdí, že rozhodnutie žalovaných neuhrádzať žiadnu platbu je zmena pomerov, ako to predpokladá § 151p ods. 3 Občianskeho zákonníka. Súd prvej inštancie si mylne osvojil snahu žalovaných transformovať spor o

zrušenie vecných bremien na spor o výške pohľadávok a otázku premlčania pohľadávok, vyplývajúcich z neplnenia povinností žalovanými, pričom výška pohľadávok a ani otázka premlčania pohľadávok neboli a ani nemajú byť predmetom sporu, a ani jeho podstatnou okolnosťou. Žalobca dôvodil, že žalovaní popreli svoje zmluvné a zákonné povinnosti v princípe, a to jednak písomne, ústne a aj svojim konaním. Žalobca poukázal na to, že sa úspešne domohol úhrady rovnakých dlžôb u iného užívateľa garážového státia (oprávneného z vecného bremena), ktorý však principiálne nepoprel nárok zo zmluvy o zriadení vecného bremena, ani z Občianskeho zákonníka. Doteraz tak v prípade žalovaných neurobil, nakoľko existovala dohoda, že žalovaní si nájdu záujemcu o ich garážové státia za odplatu, ktorá by pokryla ich dlžoby a ich nárok. V prípade, že sa tak nestane, žalobca bude postupovať aj v prípade žalovaných rovnako a bude sa domáhať úhrady dlžných súm. Odvolateľ vytýkal súdu prvej inštancie, že v otázke zmeny pomerov sú jeho tvrdenia protirečivé, keď tvrdí, že zmenou vlastníctva nehnuteľnosti nedošlo k zmene pomerov (bod 29. odôvodnenia rozsudku), iné skutočnosti k zmene pomerov neuvádza, na druhej strane tvrdí, že vo vzťahu medzi žalobcom a žalovanými došlo po nadobudnutí oprávnenia z vecného bremena k zmene pomerov, avšak nemalo to za následok vznik hrubého nepomeru medzi vecným bremenom a výhodou oprávneného (bod 31. odôvodnenia rozsudku). Podľa žalobcu tým, že žalovaní odmietajú uhrádzať náklady spojené s vecnými bremenami (s užívaním garážových státí), vzniká hrubý nepomer medzi zriadeným vecným bremenom a ich výhodou, keďže môžu, bez vynaloženia finančných nákladov, užívať garážové státia na úkor žalobcu, ktorý tieto náklady musí uhrádzať, aby bol garážový dom G1 (a aj G2) v prevádzkyschopnom stave. Žalobca ako povinný z vecného bremena nemá z tejto ich výhody žiadnu „protivýhodu“, práve naopak, má finančné náklady, ktoré však žalovaní odmietajú uhrádzať. Odvolateľ poukázal na to, že súd prvej inštancie prijal argumentáciu žalovaných, podľa ktorých by majiteľ, ako užívateľ nehnuteľnosti nemal na oprávneného prenášať všetky náklady, vytýkal mu, že nezohľadňuje fakt, že v tomto konkrétnom a unikátnom prípade žalobca vôbec nemá možnosť využívať nehnuteľnosť zaťaženú vecnými bremenami užívateľov garáže a mylne sa uplatňuje analógia z obvyklých prípadov, kde menšinový užívateľ nie je povinný zúčastňovať sa na všetkých nákladoch. Unikátnosť situácie vzniknutá nesprávne zvoleným postupom pri stavbe bytového komplexu zakladá unikátnosť v povinnostiach oprávnených z vecného bremena najmä tým, že bez priebežného uhrádzania nákladov na zabezpečovanie funkčnosti garáže všetkými užívateľmi, by táto nehnuteľnosť nespĺňala podmienky jej užívacieho povolenia a prestala by byť garážou v zmysle schváleného účelu využitia. Odvolateľ uviedol, že garáž určená na parkovanie motorových vozidiel má určené presné technické podmienky, za ktorých je možné ju využívať a ktoré je možné plniť len priebežným zabezpečením služieb za odplatu; majiteľa nehnuteľnosti nie je možné nútiť, aby sa zadlžoval v prospech oprávneného z vecného bremena; nie je možné priebežne generovať stav, v ktorom by majiteľ nehnuteľnosti zo zákona bol povinný podávať návrh na vyhlásenie konkurzu na svoj majetok, ktorý slúži ostatným platiacim užívateľom garáže. Ďalej uviedol, že žalovaného v I. rade niekoľkokrát vyzval na úhradu nákladov, a to listom zo dňa 20.11.2017, resp. listom zo dňa 20.12.2017, avšak bezvýsledne (ktoré priložil k odvolaniu). Na technickej miestnosti v garáži pri výjazde bol a aj je oznam s adresou webstránky, na ktorej sú zverejnené všetky minulé vyúčtovania nákladov a aj s jednotlivými položkami, pričom jednotlivé vyúčtovania nákladov boli žalovanému doručené do bytovej schránky. Poukázal na tvrdenie súdu prvej inštancie, že k zrušeniu alebo obmedzeniu vecného bremena môže dôjsť, ak vec nemôže slúžiť potrebám oprávnenej osoby, pričom práve neplatením priebežných nákladov nevyhnutných pre zákonnú a technickú spôsobilosť nehnuteľnosti plniť účel využitia tento stav nastáva. Uviedol, že nie je pravda, že by bol žalovaným znemožnený vstup do garáže, nakoľko žalovaní sa ani raz nedomáhali vjazdu do garáže, žalovaný v I. rade sa sám vyjadril, že vonku (na ulici) sa mu zadarmo parkuje pohodlne a predmet vecného bremena vlastne nepotrebuje a žalovaná v II. rade v byte nebýva, nakoľko sa rozviedli a parkovanie nevyužíva a nepotrebuje, čo vyjadrila aj návrhom výšky vysporiadania v prípade zrušenia vecného bremena. Žalobca má za to, že hrubý nepomer medzi vecným bremenom a výhodou oprávneného nemá byť posudzovaný na základe aktuálnej miery reálneho využívania práva, ale medzi právom samotným a povinnosťami. Povinnosť účasti na nákladoch sa neodvíja od rozsahu využívania takéhoto práva oprávneným z vecného bremena, ale od jeho samotnej existencie. Podľa žalobcu v konaní preukázal kumulatívne splnenie všetkých troch zákonných podmienok nevyhnutných na rozhodnutie súdu o zrušení vecných bremien podľa § 151p ods. 3 Občianskeho zákonníka, a to: (i) trvalú zmenu pomerov - zmenu vlastníctva nehnuteľnosti a správanie sa žalovaných, ktoré spočíva v ich „a priori“ odmietaní uhrádzať náklady súvisiace s vecnými bremenami (s užívaním garážových státí), ktoré deklarujú nie len vyjadreniami, ale najmä tým, že neplatia vyše 5 rokov žiadne náklady a tento stav v čase rozhodovania naďalej trvá, (ii) hrubý nepomer medzi vecným bremenom a výhodou oprávneného - užívanie garážových státí bez úhrady nákladov za ich užívanie na úkor žalobcu, ktoré tieto náklady musí uhrádzať, (iii) príčinná súvislosť medzi zmenou

pomerov a hrubým nepomerom medzi vecným bremenom a výhodou oprávneného. Odvolaciemu súdu navrhol, aby rozhodnutie súdu prvej inštancie zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie a nové rozhodnutie.

3. K odvolaniu žalobcu sa vyjadрила žalovaná v II. rade. K tvrdeniu odvolateľa, že súd prvej inštancie sa vôbec nezaoberal a nevyhodnotil žalobcom druhý tvrdený dôvod, t. j. zmena správania žalovaných, poukázala na bod 28. odôvodnenia rozsudku, v ktorom súd správne skonštatoval, že zmena pomerov môže spočívať v objektivných okolnostiach, ako aj v osobných pomeroch účastníkov a za určitých okolností aj v zmene správania sa účastníkov. V danom prípade sa však za zmenu pomerov nepovažuje samotná skutočnosť, že došlo k zmene vlastníckeho práva k nehnuteľnosti, na ktorú sa viaže vecné bremeno. Uvedené je spojené najmä s tým, že po zmene vlastníka sa stále jedná o tie isté garážové státi, ktoré svojim účelom slúžia na parkovanie motorových vozidiel vlastníkov bytov v danej nehnuteľnosti. K údajnej neochote žalovaných uhrádzať náklady spojené s užívaním garážových státí uviedla, že so žalovaným v I. rade sa nebránia plateniu nákladov súvisiacich so zriadeným vecným bremenom, kľúčovým však ostáva transparentne preukázaná opodstatnenosť výšky týchto nákladov, ktorá je jednostranne určená žalobcom. Uvedené vyplýva priamo z dokazovania, či už z priložených písomných vyjadrení žalovaných alebo z výpovedí na pojednávaní, a to napriec celým súdnym konaním. V tejto súvislosti poukázala aj na ustálenú rozhodovaciu prax, keď podľa rozhodnutia Krajského súdu v Bratislave zo dňa 14.2.2017, sp. zn. 4 Co 390/2016: „Neplatenie alebo nepravidelné platenia poplatkov za užívanie bytu nie je samo osebe dôvodom pre zrušenie vecného bremena. Táto skutočnosť nepredstavuje zaťažovanie žalobcu ako povinného z vecného bremena tak, ako to má na mysli ustanovenie § 151p ods. 3 OZ. Nejde o hrubý nepomer zmeny pomerov medzi výhodou žalovanej ako oprávnenej z vecného bremena spočívajúceho v doživotnom užívaní bytu ako spôsobu výkonu práva zodpovedajúceho vecnému bremenu, prejavujúceho sa na užívaní nehnuteľnosti vecným bremenom zaťaženej, ani o zaťaženie žalobcu ako vlastníka bytu v dôsledku zmeny pomerov. Právne významný je len ten hrubý nepomer, ktorý vznikol v dôsledku zmeny pomerov a k takejto zmene v danom prípade nedošlo.“ Za správny považuje záver súdu prvej inštancie, v zmysle ktorého nie je možné vyhodnotiť správanie žalovaných, ktorí neodmietajú a nepopierajú svoju povinnosť platiť náklady za zriadené vecné bremeno dohodnuté v zmluvách o jeho zriadení, avšak zároveň chcú mať preukázané, za ktoré konkrétne výdavky, resp. služby hradia a v akej výške, ako hrubý nepomer medzi vecným bremenom, t. j. povinnosťou žalobcu ako povinného z vecného bremena a výhodou žalovaných ako oprávnených z vecného bremena. Rovnako tak nemožno označiť správanie žalovaných ako správanie, ktoré by bolo v rozpore s dobrými mravmi. Opätovne poukázala na to, že žalobca žalovaným doposiaľ neposkytol diaľkové ovládače k vstupu k predmetným garážovým státi, čím z jeho strany dochádza k faktickému znemožneniu ich užívania, na čo žalovaní mnohokrát počas konania poukazovali a čo žalobcom doposiaľ nebolo vyvrátené. Žalovaná v II. rade sa stotožnila so závermi súdu prvej inštancie, v zmysle ktorých nie je možné hovoriť o existencii hrubého nepomeru medzi vecným bremenom a výhodou žalovaných ako oprávnených z vecného bremena, avšak po zohľadnení vyššie spomínaného konania žalobcu, ktorým žalovaným de facto znemožňuje užívanie ich práv zodpovedajúcich zriadenému vecnému bremenu, akákoľvek polemika o existencii hrubého nepomeru stráca plne svoje opodstatnenie. Poukázala na článok JUDr. J. U. s názvom Zánik vecných bremien (známy, neznámy ?) uverejnený v Bulletin slovenskej advokácie č. 1-2/2018 (str. 20-28), v ktorom sa na str. 24 uvádza: „Hrubý nepomer by mal predstavovať výraznú disproporciu medzi obmedzením alebo zásahmi do vlastníckeho práva vlastníka zaťaženej nehnuteľnosti na jednej strane a prospechom, ktorý vyplýva oprávnenej osobe z vecného bremena na strane druhej.“ Žalovaná v II. rade poukázala na to, že tvrdenie odvolateľa, že sa žalovaní „ani jediný raz nedomáhali vjazdu do garáže“, je nepreukázané a v tomto súdnom spore a v odvolacom konaní aj bezpredmetné. Podstatou sporu je zrušenie vecného bremena pre zmenu pomerov, pričom žalobca nepreukázal, že by došlo k akejkoľvek zmene pomerov. K listom zo dňa 20.11.2017 a 20.12.2017, ktoré odvolateľ priložil k odvolaniu uviedla, že ide o prostriedky procesného útoku, resp. procesnej obrany, ktoré neboli uplatnené v konaní pred súdom prvej inštancie. Keďže koncepcia odvolacieho konania v civilnom spore vychádza z tzv. neúplného apelačného systému, je právo odvolateľa uplatňovať si tieto prostriedky v konaní pred odvolacím súdom obmedzené. S poukazom na § 366 C.s.p. dôvodila, že keďže žalobca mohol uvedené prostriedky uplatniť už pred prvoinštančným súdom a ktoré tiež nespĺňajú ani jednu zo zákonom stanovených podmienok prípustnosti novôt v odvolacom konaní podľa ustanovenia § 366 C.s.p., nemalo by sa na ne prihliadať. Zdôraznila, že úmyslom žalobcu, predložením týchto príloh, bolo len poukázať, že boli žalovaní opätovne vyzývaní na úhradu nákladov spojených s užívaním garážových státí, avšak ako bolo pred súdom preukázané, opodstatnenosť výšky jednotlivých položiek zo strany žalobcu vykladovaná nebola a absentovala aj v týchto prílohách. Predložené listiny tak len potvrdzujú závery prvoinštančného súdu o

tom, že žalobca, nebol schopný vysvetliť výšku jednotlivých vyúčtovaných položiek, ktorú jednostranne určil, čo priamo súvisí so správaním žalovaných ako oprávnených z vecného bremena a ich tvrdení v tomto sporovom konaní. Odvolaciemu súdu navrhla rozsudok súdu prvej inštancie potvrdiť v celom rozsahu a priznať jej náhradu trov odvolacieho konania.

4.1. K vyjadreniu žalovanej v II. rade sa vyjadril žalobca. Uviedol, že žalovaná vo vyjadrení len zopakovala svoje tvrdenia, ktoré prezentovala pred súdom prvej inštancie a poukázal na obsah svojho odvolania. K tvrdeniu žalovanej, že spolu so žalovaným v I. rade sa nebránia plateniu nákladov súvisiacich so zriadeným vecným bremenom, avšak požaduje, aby boli tieto náklady „transparentné“ preukázané a nie jednostranne určené žalobcom uviedol, že všeobecne sa vôbec nebráni tomu, ak ktorýkoľvek užívateľ garážového státia, resp. boxu (vecného bremena) v garážovom dome N. má záujem o bližšie informácie o jednotlivých nákladoch súvisiacich s prevádzkou garážového domu. Nie raz sa v minulosti stalo, že poskytol všetky podklady (faktúry, dodacie listy, a pod.) záujemcovi (užívateľovi garážového státia, resp. boxu), aby si ich mohol preštudovať a utvrdiť sa v tom, že žalobca požaduje uhradiť len reálne náklady, ktoré sú nevyhnutné pre prevádzkovanie garážového domu. Poukázal na to, že žalovaná v II. rade (a ani žalovaný v I. rade) nikdy nevyvinula žiadnu aktivitu v tejto súvislosti, nikdy ho nepožiadala o predloženie podkladov, aby sa mohla presvedčiť o ich „transparentnosti“ (ako uvádza). Podľa odvolateľa žalovaná v II. rade počas konania súdu „otočila“ svoju rétoriku, avšak iba pre účely marenia tohto konania, o čom svedčí nie len jej predošlé opakované ústne a písomné vyjadrenie, že nikdy žiadne náklady platiť nebude, ale aj pretrvávajúci stav spočívajúci v neustálom vyhýbaní sa plateniu akejkoľvek sumy za akékoľvek, aj objektívne nesporné náklady, ako napr. elektrická energia. Poukázal na to, že vyúčtované náklady sú konkrétne, vyčíslené, doložené, zverejnené, žalovaná v II. rade (a aj žalovaný v I. rade) ich dostala spolu s vyúčtovaním za každý rok a navyše boli na vyžiadanie iného užívateľa garážového státia už za rok 2017 osobne skontrolované audítorom (spoločnosťou KPMG, Dr. X.), ktorý svoj súhlas s ich správnosťou podpísal. Podľa odvolateľa sa žalovaná nikdy nevyjadrila ani k jednej položke, k jej výške, ani ku ktorejkoľvek ročnej úhrnnej sume, pričom ani medzi sebou sa nevedia dohodnúť, akú hodnotu má ich parkovacie stojisko pre účely jeho odpredaja, ktorý im žalobca ponúkol ako riešenie. Vyjadrenie žalovanej potvrdzuje trvalú zmenu pomerov, ktorá spočíva v zmene ich postoja k plneniu zmlúv o zriadení vecného bremena, v zmysle ktorého podmienkou ich plnenia zo zmluvy je právoplatné súdne rozhodnutie o povinnosti plniť dlžnú sumu. Za tak absurdne neprímeraných podmienok by žiadny majiteľ pre nich vecné bremeno nikdy nezriadil. Analogicky by sa žalobca mohol uchýliť k tvrdeniu, že svoje zmluvné povinnosti bude vykonávať vždy iba po právoplatnom rozhodnutí súdu. Občiansky zákonník, súdna prax, ani prejavovaná zmluvná voľnosť a ochota neposkytujú takejto extrémistickej interpretácii priestor.

4.2. K tvrdeniu, že neposkytol žalovaným diaľkové ovládače, čím dochádza k faktickému znemožneniu užívania garážových státí, odvolateľ uviedol, že, odhliadnuc od amorálnosti nárokovania si diaľkového ovládača ku garážovému domu (a bráne), na ktorých funkciu nie je žalovaná v II. rade (a ani žalovaný v I. rade) ochotná absolútne prispievať, sa žalovaná opäť snaží zamieňať otázku pohodlia za otázku nároku samotného, aby vytvorila zdanie ujmy. O otázke „pohodlia“ už rozhodol Okresný súd Bratislava II, že nárok na diaľkový ovládač nemajú (uznesenie súdu o zamietnutí návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia zo dňa 25.3.2019, sp. zn. 8 C 16/2019). Žalovaná v II. rade garážové státia vôbec nevyužíva a žalovaný v I. rade parkuje so svojom motorovým vozidlom mimo garážového domu, bližšie ku svojmu bytu, ako je jeho garážové státie k bytu.

4.3. K tvrdeniu žalovanej v II. rade o neexistencii hrubého nepomeru medzi vecným bremenom a výhodou žalovaných ako oprávnených z vecného bremena odvolateľ uviedol, že nie je možné jednotlivé rozhodnutia súdov a teoretické výklady používať vytrhnuté z kontextu a ohýbať pre účely podpory osôb vyhľadávajúcich nedokonalosti v zmluvách a ich výkladoch za účelom ich neplnenia a získavania nenáležitých výhod. Naopak, rozhodnutia súdov uprednostňujú plnenie zmlúv a zákonného rámca v širšom zmysle, pred snahou vyžadovať právoplatné rozhodnutie súdov o parciálnych a opakujúcich sa podrobnostiach kontraktuálnych záväzkov.

4.4. Odvolateľ zotrval na svojom odvolacom návrhu v zmysle odvolania proti rozhodnutiu súdu prvej inštancie.

5. K vyjadreniu odvolateľa sa vyjadrila žalovaná v II. rade, v zmysle ktorého žalobca uvádza tvrdenia, ktoré ničím nepreukazuje; neuniesol tak dôkazné bremeno ohľadom ním tvrdených skutočností. Žalovaná v II. rade skutkové tvrdenia žalobcu vo vyjadrení zo dňa 20.5.2022 popiera; tieto nezodpovedajú skutočnosti a nie sú ani riadne preukázané. V ostatnom sa pridržala svojho

predchádzajúceho vyjadrenia, ako aj vyjadrení predložených v rámci konania pred súdom prvej inštancie.

6. Ďalšie vyjadrenia do spisu doručené neboli, žalovaný v I. rade sa k odvolaniu žalobcu nevyjadril vôbec.

7. Odvolací súd preskúmal vec, súc pritom viazaný rozsahom a dôvodmi odvolania (§ 379, § 380 ods. 1 C.s.p.), túto prejednal bez nariadenia pojednávania, keďže neboli splnené zákonné podmienky pre jeho nariadenie (nebolo potrebné doplniť, resp. zopakovať dokazovanie, nevyžaduje to dôležitý verejný záujem; § 385 ods. 1 C.s.p.). Rozsudok verejne vyhlásil dňa 29. novembra 2023; o termíne verejného vyhlásenia rozsudku boli strany sporu upovedomené zákonným spôsobom (§ 378 ods. 1, § 219 ods. 1, ods. 3, § 385 ods. 1 C.s.p.) a dospel k záveru, že odvolanie žalobcu nie je dôvodné, preto rozsudok súdu prvej inštancie vo výroku, ktorým žalobu zamietol, ako vecne správny potvrdil (§ 387 C.s.p.).

8. Podľa § 387 ods. 1 C.s.p. odvolací súd rozhodnutie súdu prvej inštancie potvrdí, ak je vo výroku vecne správne.

9. Podľa § 387 ods. 2 C.s.p. 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.

10. S poukazom na vyššie citované ustanovenie § 387 ods. 2 C.s.p., prihliadajúc na obsah súdneho spisu a z neho vyplývajúci skutkový stav, sa odvolací súd, nezisťiac v procesnom postupe súdu prvej inštancie žiadne vady, v celom rozsahu po skutkovej a právnej stránke stotožňuje s dôvodmi jeho rozsudku, týkajúcimi sa odvolaním napadnutého rozsudku súdu prvej inštancie, ktorým žalobu žalobcu v celom rozsahu zamietol. Súd prvej inštancie vykonal vo veci dostatočné dokazovanie, ktorého výsledky aj náležite v súlade s § 191 C.s.p. zhodnotil, na skutkové zistenia aplikoval správne právne predpisy, z vykonaného dokazovania vyvodil správny právny záver a svoje rozhodnutie aj podrobne a náležite v súlade s § 220 ods. 2 C.s.p. odôvodnil. V odôvodnení svojho rozsudku sa súd prvej inštancie vysporiadal so všetkými okolnosťami, na ktorých založil svoje rozhodnutie, a ktoré boli pre posúdenie veci a rozhodnutie podstatné. Zaoberal sa podstatnými tvrdeniami sporových strán, vyhodnotil, ktoré nimi tvrdené skutočnosti mal za preukázané, a ktoré nie, pričom všetky svoje závery riadne zdôvodnil. Z odôvodnenia rozhodnutia vyplýva vzťah medzi skutkovými zisteniami a úvahami pri hodnotení dôkazov na strane jednej a právnymi závermi na strane druhej. Súd prvej inštancie neporušil ani právo sporových strán na spravodlivý proces, keďže v hodnotení skutkových zistení neabsentuje žiadna relevantná skutočnosť alebo okolnosť, naopak súd prvej inštancie ich náležitým spôsobom v celom súhrne posúdil a aj podrobne vyhodnotil. Vo svojej argumentácii obsiahnutej v odôvodnení napadnutého rozhodnutia bol presvedčivý, jeho rozhodnutie je konzistentné a jeho argumenty podporujú príslušný záver o nedôvodnosti žalobného nároku. S odôvodnením rozhodnutia súdom prvej inštancie, ktorým žalobu zamietol, sa odvolací súd v celom rozsahu stotožňuje a konštatuje jeho správnosť (§ 387 ods. 2 C.s.p.). Keďže v takomto prípade nie je potrebné dôvody už vyslovené opakovať, v ďalšom na ne iba poukazuje a vyjadrí sa len k odvolacím námietkam žalobcu.

11. Odvolací súd považuje predovšetkým za potrebné uviesť, že obsah odvolania žalobcu vo vzťahu k výroku napadnutého rozsudku, ktorým bola žaloba zamietnutá, nie je spôsobilý spochybniť vecnú správnosť napadnutého výroku predmetného rozsudku súdu prvej inštancie z hľadiska odvolacích dôvodov výslovne v nich uvedených, pričom ani v odvolacom konaní neboli zistené také nové rozhodujúce skutočnosti alebo dôkazy, ktoré by mali za následok zmenu skutkového stavu alebo by spochybňovali vecnú správnosť rozhodnutia súdu prvej inštancie. Z uvedených dôvodov odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie vo výroku, ktorým žalobu žalobcu zamietol, postupom podľa § 387 odsek 1 C.s.p., ako vecne správny potvrdil.

12. Odvolateľ odvolanie odôvodnil tým, že súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam. Súadne rozhodnutie trpí skutkovými vadami, ak bol nesprávne vytvorený jeho skutkový základ. Táto nesprávnosť môže byť spôsobená tým, že súd nevykonal relevantne navrhnuté dôkazy, nesprávne vyhodnotil vykonané dôkazy (ich dôležitosť, pravdivosť, príp. porušil pravidlá formálnej logiky) alebo nedostatočne zistil skutkový stav a sú prípustné ďalšie prostriedky

procesnej obrany a procesného útoku. Odvolací súd po dôslednom oboznámení sa s obsahom spisu, s obsahom napadnutého rozsudku a s konaním, ktoré predchádzalo jeho vyhláseniu žiadnu z vyššie uvedených väd nezistil. Súd prvej inštancie na základe dostatočne zisteného skutkového stavu vyvodil správne právne závery premietnuté do výrokovej časti napadnutého rozsudku a svoje rozhodnutie spôsobom súladným s dikciou ustanovenia § 220 ods. 2 C.s.p. dostatočne presvedčivo odôvodnil. Z odôvodnenia napadnutého rozsudku je jednoznačne zrejмый myšlienkový postup súdu prvej inštancie vedúci ku v ňom ustáleným skutkovým a právnym záverom premietnutým do výrokovej časti napadnutého rozsudku. Konanie pred súdom prvej inštancie bolo vedené v súlade so zásadou kontradiktórnosti civilného procesu a odvolací súd nezistil žiadne vady procesného charakteru, ktoré by mali za následok nesprávnosť napadnutého rozhodnutia.

13. Odvolateľ vytýkal súdu prvej inštancie, že sa zaoberal len jeho prvým tvrdením, t. j. že zmena pomerov nastala v dôsledku zmeny vlastníka nehnuteľnosti, druhý žalobcom tvrdený dôvod, t. j. že došlo k zmene správania sa žalovaných (čo taktiež zakladá zmenu pomerov), žiadnym spôsobom nevyhodnotil a nezohľadnil. Odvolací súd sa s uvedenou námietkou odvolateľa nestotožňuje poukazujúc na to, že správaním sa žalovaných sa súd prvej inštancie zaoberal v bode 30. odôvodnenia svojho rozhodnutia, keď, okrem iného konštatoval, že povinnosť primerane prispievať na časť nákladov súvisiacich s garážovými stáťami si žalovaní v súčasnosti neplnia, avšak, ako vyplynulo z vykonaného dokazovania, plateniu nákladov za zriadené vecné bremená sa nebránia, namietajú však opodstatnenosť ich výšky jednostranne určenej žalobcom. Zároveň konštatoval, že správanie žalovaných, ktorí na jednej strane nepopierajú svoju povinnosť platiť náklady za vecné bremeno dohodnuté v zmluvách o ich zriadení, ale na druhej strane chcú mať preukázané za čo (aké konkrétne výdavky, služby a pod.) hradia a v akej výške (pomere), čo však žalobca nepreukázal dostatočne, nie je možné vyhodnotiť ako hrubý nepomer medzi vecným bremenom, t. j. povinnosťou povinného z vecného bremena (žalobcu) a výhodou oprávneného (žalovaných) a ani za správanie žalovaných v rozpore s dobrými mravmi.

14. Odvolací súd sa v celom rozsahu stotožňuje so záverom súdu prvej inštancie, že v prejednávanom prípade nenastala taká zmena pomerov, ktorá by mala za následok možnosť postupu podľa § 151p ods. 3 Občianskeho zákonníka. Za zmenu pomerov nemožno považovať zmenu vlastníka ani zmenu v správaní oprávnených z vecného bremena. V súvislosti so zmenou vlastníka prešli na nového vlastníka všetky práva a povinnosti zo zmluvy o zriadení vecného bremena, pričom žalobca ako nový vlastník nadobúdala vlastníctvo nehnuteľnosti - podzemných garáží súc si vedomý toho, že nadobúda nehnuteľnosť spolu s vecným bremenom. Zmenou vlastníka tak nedošlo k zmene pomerov. Zo zmlúv o zriadení vecného bremena sú žalovaní zaviazaní povinnosťou znášať pomernú časť nákladov spojených s užívaním garážového státia a na obhospodarovanie, prevádzku, údržbu a opravy vecným bremenom zaťaženej nehnuteľnosti. Ani táto ich zmluvná povinnosť sa zmenou vlastníka nezmenila, jej obsah zostal totožný. Je len na vlastníkovi, aby sa plnenia zmluvnej povinnosti zo strany žalovaných domáhal, a to prípadne aj súdnou cestou. Preto ani prípadná zmena v správaní žalovaných, ktorí odmietajú uhrádzať pomernú časť nákladov spojených s užívaním garážového státia, nie je tak zmenou pomerov, ktorá môže mať za následok zrušenie vecného bremena postupom podľa § 151p ods. 3 Občianskeho zákonníka. Odvolací súd v tejto súvislosti považuje za potrebné poukázať na to, že sám odvolateľ v odvolaní uviedol, že sa úspešne domohol úhrad rovnakých dlžôb u iného užívateľa garážového státia (oprávneného z vecného bremena), ktorý však principiálne nepoprel nárok zo zmluvy o zriadení vecného bremena, ani z Občianskeho zákonníka. Doteraz tak v prípade žalovaných neurobil, nakoľko existovala dohoda, že žalovaní si nájdu záujemcu o ich garážové státia za odplatu, ktorá by pokryla ich dlžoby a ich nárok. Z uvedeného podľa názoru odvolacieho súdu vyplýva, že nie je správne tvrdenie odvolateľa, že žalovaní a priori odmietajú uhrádzať náklady spojené s užívaním garážového státia, v dôsledku čoho nastala trvalá zmena pomerov.

15. Odvolateľ v odvolaní namietal, že tým, že žalovaní odmietajú uhrádzať náklady spojené s vecnými bremenami (s užívaním garážových státi), vzniká hrubý nepomer medzi zriadeným vecným bremenom a ich výhodou. V súvislosti s uvedenou odvolacou námietkou odvolací súd poukazuje na to, že keďže podľa jeho názoru, zhodne s názorom súdu prvej inštancie, nenastala zmena pomerov v zmysle § 151p ods. 3 Občianskeho zákonníka, nie je tak relevantné posúdiť, nakoľko táto zmena mala vplyv na spôsob výkonu práva, zodpovedajúceho vecnému bremeniu. Len v prípade, ak by súd konštatoval, že došlo k zmene podmienok, za ktorých vecné bremeno vzniklo, prichádza do úvahy posúdiť, aký vplyv mala táto zmena na výkon práva zodpovedajúceho vecnému bremeniu. Uvedenú odvolaciu námietku preto odvolací súd nepovažuje za dôvodnú.

16. S poukazom na všetky uvedené dôvody odvolací súd rozhodnutie súdu prvej inštancie vo výroku, ktorým žalobu zamietol ako vecne a právne správne potvrdil (§ 387 ods. 1 C.s.p.).

17. Odvolateľ podal odvolanie aj proti výroku rozsudku súdu prvej inštancie o trovách konania. Predmetný výrok odvolací súd zmenil tak, že žalovaným v I. a II. rade spoločne a nerozdielne priznal nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %. Žalovaní mali v konaní pred súdom prvej inštancie plný procesný úspech, patrí im tak nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %. Vychádzajúc zo zmlúv o zriadení vecného bremena majú žalovaní postavenie nerozlučných spoločníkov podľa § 77 C.s.p., preto majú nárok na náhradu trov konania spoločne a nerozdielne.

18. O náhrade trov odvolacieho konania odvolací súd rozhodol podľa § 396 ods. I, § 255 ods. 1 v spojení s § 262 ods. 1 C.s.p. Žalovaní mali v odvolacom konaní plný úspech, preto majú voči odvolateľovi spoločne a nerozdielne (§ 77 C.s.p.), nárok na náhradu trov odvolacieho konania v rozsahu 100 %. V zmysle § 262 ods. 2 C.s.p. o výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

19. Odvolací súd prijal rozhodnutie jednohlasne (§ 3 ods. 10 zákona č. 757/2004 Z. z. o súdoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení účinnom od 1.5.2011; § 393 ods. 2 C.s.p.).

### **Poučenie:**

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

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 C.s.p.).

(1) 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.

(2) 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 C.s.p.).

(1) 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).

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

Dovolanie len proti dôvodom rozhodnutia nie je prípustné (§ 423 C.s.p.).

(1) 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.

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

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 C.s.p.).

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

(2) 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 C.s.p.).

(1) Dovolanie prípustné podľa § 420 možno odôvodniť iba tým, že v konaní došlo k vade uvedenej v tomto ustanovení.

(2) Dovolací dôvod sa vymedzí tak, že dovolateľ uvedie, v čom spočíva táto vada (§ 431 C.s.p.).

(1) Dovolanie prípustné podľa § 421 možno odôvodniť iba tým, že rozhodnutie spočíva v nesprávnom právnom posúdení veci.

(2) Dovolací dôvod sa vymedzí tak, že dovolateľ uvedie právne posúdenie veci, ktoré pokladá za nesprávne, a uvedie, v čom spočíva nesprávnosť tohto právneho posúdenia (§ 432 C.s.p.).

Dovolací dôvod nemožno vymedziť tak, že dovolateľ poukáže na svoje podania pred súdom prvej inštancie alebo pred odvolacím súdom (§ 433 C.s.p.).

Dovolacie dôvody možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie dovolania (§ 434 C.s.p.).

V dovolaní nemožno uplatňovať nové prostriedky procesného útoku a prostriedky procesnej obrany okrem skutočností a dôkazov na preukázanie prípustnosti a včasnosti podaného dovolania (§ 435 C.s.p.).