

Súd: Krajský súd Košice
Spisová značka: 3Co/102/2013
Identifikačné číslo súdneho spisu: 7812204932
Dátum vydania rozhodnutia: 20. 02. 2014
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Jarmila Sopková Maximová
ECLI: ECLI:SK:KSKE:2014:7812204932.1

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Košiciach v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Jarmily Sopkovej Maximovej a sudcov JUDr. Evy Feťkovej a JUDr. Ladislava Duditša v právnej veci žalobcov 1. E. H., F.. XX.XX.XXXX, T. S., Š. XXX, X. I. H., F.. XX.XX.XXXX, T. S., Š.S. XXX, právne zastúpených JUDr. Miroslavom Katunským, advokátom so sídlom v Košiciach, Floriánska 16, proti žalovaným 1. E. Č., F.. XX.XX.XXXX, T. S., Š. XXX, X. I. Č., F.. XX.XX.XXXX, T. S., Š. XXX, právne zastúpeným JUDr. Martinou Gombosovou, advokátkou so sídlom v Košiciach, Moldavská cesta 21/A, o zrušenie vecného bremena, o odvolaní žalovaných proti rozsudku Okresného súdu Rožňava z 20. novembra 2012 č.k. 9C/81/2012-87 takto

rozhodol:

M e n í rozsudok vo výroku, ktorým súd prvého stupňa určil, že neexistuje vecné bremeno spočívajúce vo vyhradení práva vstupu žalovaných v 1. a 2. rade na pozemok s parcelným P.- B. Č.. XXXX/XX - zastavaná plocha o výmere XXX m², za účelom udržiavania a čistenia na tomto pozemku nachádzajúceho sa kanalizačného vpustu v trvalom užívaní žalovaných v 1. a 2. rade zapísané na LV č. XXXX H. P.Ú.. S. R. Č. B. - ťarchy, a to tak, že žalobu v tejto časti z a m i e t a.

Vo zvyšujúcej časti, t.j. vo výroku, ktorým súd prvého stupňa určil, že dohoda o zriadení vecného bremena je neplatná a vo výroku o trovách konania, z r u š u j e rozsudok a v rozsahu zrušenia vec v r a c i a súdu prvého stupňa na ďalšie konanie.

o d ô v o d n e n i e :

Žalobcovia sa - po pripustenej zmene žaloby - domáhali, aby súd určil, že dohoda o zriadení vecného bremena uzavretá medzi žalobcami a žalovanými v čl. V. kúpnej zmluvy V XXXX/XX W. XX. I. XXXX je neplatná, že vecné bremeno neexistuje, eventuálne aby súd vyššie uvedené vecné bremeno zrušil.

Okresný súd Rožňava (ďalej len „súd prvého stupňa“) rozsudkom z 20. novembra 2012 č.k. 9C/81/2012-87 určil, že dohoda o zriadení vecného bremena spočívajúca vo vyhradení práva vstupu žalovaných v 1. a 2. rade na pozemok s parcelným P.- B. Č.. XXXX/XX - zastavaná plocha s výmerou XXX m², za účelom udržiavania a čistenia na tomto pozemku nachádzajúceho sa kanalizačného vpustu v trvalom užívaní žalovaných v 1. a 2. rade, zapísané na LV č. XXXX H. P.Ú.. S. v časti B. - ťarchy, uzavretá medzi žalobcami v 1. a 2. rade ako jednou zmluvnou stranou a žalovanými v 1. a 2. rade ako druhou zmluvnou stranou, uvedená v článku V. kúpnej zmluvy zo XX. I. XXXX - R. XXXX/XX, je neplatná.

Ďalším výrokom súd prvého stupňa určil, že vecné bremeno, spočívajúce vo vyhradení práva vstupu žalovaných v 1. a 2. rade na pozemok s parcelným P.- B. Č.. XXXX/XX - zastavaná plocha s výmerou XXX m², za účelom udržiavania a čistenia na tomto pozemku nachádzajúceho sa kanalizačného vpustu v trvalom užívaní žalovaných v 1. a 2. rade, zapísané na LV č. XXXX H. P.Ú.. S. R. Č. B. - ťarchy neexistuje.

Súd prvého stupňa zároveň zaviazal žalovaných v 1. a 2. rade uhradiť žalobcom v 1. a 2. rade trovy konania v sume 99,50 eur z titulu zaplateného súdneho poplatku a 799,85 eur z titulu trov právneho zastúpenia, a to spoločne a nerozdielne na účet ich právneho zástupcu do troch dní od právoplatnosti rozsudku.

Z vykonaného dokazovania mal súd prvého stupňa preukázané, že žalobcovia ako kupujúci uzavreli XX. I. XXXX kúpnu zmluvu, predmetom ktorej bol pozemok - novoutvorená parcela registra B. Č.. XXXX/XX - zastavaná plocha a nádvorie s výmerou XXX m², predávajúcimi (okrem iných) boli aj žalovaní v 1. a 2. rade. Vklad tejto kúpnej zmluvy bol príslušnou Správou katastra Košice povolený XX. I. XXXX H. Č.. R. XXXX/XX.

V článku V. predmetnej kúpnej zmluvy bola uzavretá aj zmluva o zriadení vecného bremena v nasledovnom znení:

„Zmluvní účastníci sa dohodli na zriadení vecného bremena, spočívajúceho vo vyhradení práva vstupu na parcelu č. XXXX/XX - zastavaná plocha a nádvorie vo výmere XXX m², v prospech predávajúcich ad X/ E. K.Č., I. X/ E. Č., I. X/ I. Č., nakoľko na prevádzanej parcele sa nachádza kanalizačný vpust v trvalom užívaní predávajúcich, ktorý je potrebné udržiavať a čistiť.

Predávajúci ad 3/, ad 4/, ad 5/ sa zaväzujú dodržiavať všetky zákonné povinnosti a záväzky spojené s užívaním, prevádzkou a údržbou kanalizačného vpustu a to v plnej miere. Zároveň sa zaväzujú znášať všetky náklady spojené s prevádzkou a údržbou kanalizácie.

Predávajúci sú si vedomí toho, že ak v prípade zanedbania údržby a čistenia kanalizačného vpustu vzniknú kupujúcim na parcele škody, budú predávajúci náhradu a nápravu škôd znášať v plnej miere.

Kupujúci sú oboznámení so stavom kanalizačného vpustu a zaväzujú sa umožniť predávajúcim vstup na parcelu v prípade potreby bežnej údržby, opravy a čistenia kanalizácie.“

Na základe vyššie opísanej dohody bolo príslušnou Správou katastra Rožňava na LV č. XXXX P.Ú.. S. zapísané vecné bremeno v nasledovnom znení: „Vecné bremeno spočívajúce vo vyhradení práva vstupu na parcelu č. XXXX/XX - zastavaná plocha o výmere XXX m² v prospech predávajúcich: K.L. E., Č. E. I. Č. I., nakoľko na prevádzanej parcele sa nachádza kanalizačný vpust v trvalom užívaní predávajúcich, ktorý je potrebné udržiavať a čistiť.“

Žalobcovia tvrdili, že vecné bremeno nebolo žalovanými v dojednanom rozsahu nikdy využívané. Kanalizačný vpust je otvor, ktorým sa dažďová voda odvádza do kanalizácie. Na pozemku žalobcov sa však nenachádza kanalizačný vpust, ale časť žumpy s poklopom, ktorý umožňuje žumpu otvoriť a vstúpiť do nej, pričom žumpa je v trvalom a výlučnom užívaní žalovaných v 1. a 2. rade, a i napriek tomu, že vyžaduje čistenie a údržbu, tieto činnosti dlhodobo neboli vykonávané. Výzvou Východoslovenskej vodárenskej spoločnosti, a.s., W. S., W. XX. Z. XXXX (v rozpore so skutočnosťou, že nie sú vlastníkmí žumpy nachádzajúcej sa na ich pozemku), bola žalobcom uložená povinnosť odstrániť prepád žumpy a túto vylúčiť z kanalizačnej siete. Ďalšou výzvou Východoslovenskej vodárenskej spoločnosti, a.s., W. S., W. XX. F. XXXX, bola žalovanému v 1. rade uložená povinnosť priamo sa napojiť na verejnú kanalizáciu, teda vylúčiť žumpu z kanalizačnej siete, nachádzajúcej sa na pozemku žalobcov, ktorej výlučnými užívateľmi sú žalovaní. Žalobcovia ďalej uviedli, že O.. E. K. uzavrel so žalobcami Zmluvu o zrušení vecného bremena, keďže oprávnenia z vecného bremena nevyužíval v dôsledku toho, že si cez svoj pozemok zriadil kanalizačnú prípojku, t.j. priame napojenie na verejnú kanalizáciu. Rovnako postupoval v minulosti i ďalší, pôvodne oprávnený z vecného bremena, O.. S. F.. Žalobcovia tvrdili, že dohoda účastníkov, týkajúca sa zriadenia vecného bremena v prospech žalovaných, bola od počiatku v rozpore s ustanovením § 23 ods. 7 zákona č. 442/2002 Z.z., pričom účastníci tejto dohody si boli tejto skutočnosti vedomí, na základe toho v dohode o zriadení vecného bremena označili zákonom zakázanú žumpu ako „kanalizačný vpust“, čím takouto dohodou zákon obchádzali. V dôsledku vyššie uvedeného dohoda o vecnom bremene bola, a je, od počiatku tiež neurčitá a nezrozumiteľná, a teda neplatná, keďže ňou zriadené oprávnenie v prospech žalovaných na jednej strane a povinnosť žalobcov na strane druhej, je viazané na predmet plnenia z vecného bremena, a to kanalizačný vpust, ktorý sa však v skutočnosti na pozemku žalobcov nikdy nenachádzal, a ani v súčasnosti nenachádza, v dôsledku čoho predmetom dohody o vecnom bremene bolo, a je, plnenie nemožné. Žalobcovia sú preto nútení za účelom dosiahnutia zhody medzi skutočným právnym stavom a evidenciou v katastri nehnuteľností, domáhať sa určenia neplatnosti a neexistencie vecného bremena, čím je daný aj ich naliehavý právny

záujem na takomto určení podľa ustanovenia § 80 písm. c) O.s.p., nakoľko bez takéhoto súdneho rozhodnutia výmaz zápisu vecného bremena na príslušnom katastrálnom úrade nie je možné dosiahnuť.

Žalovaní uviedli, že v čase uzavretia kúpnej zmluvy a dohody o zriadení vecného bremena nebolo sporné, čo má byť predmetom vecného bremena, teda, že na pozemku, ktorý bol predmetom prevodu vlastníckeho práva sa nachádzala kanalizácia, presnejšie kanalizačná prípojka, ako aj prietokná žumpa, slúžiaca potrebám žalovaných, ako aj iných predávajúcich, pričom túto hodľali ďalej využívať, preto bola na jednej strane dohodnutá povinnosť žalobcov v 1. a 2. rade trpieť vstup za účelom čistenia a údržby tejto kanalizácie, a na druhej strane povinnosť žalovaných v 1. a 2. rade túto kanalizáciu čistiť a udržiavať. Účastníci konania sa podľa tejto zmluvy správali až do XX.XX.XXXX, kedy sa žalobca vyjadril, že existencia žumpy, ako aj kanalizačnej prípojky na jeho pozemku, mu prekážajú. Žalovaným bola doručená výzva Východoslovenskej vodárenskej spoločnosti, a.s., W. S., ktorou im bola uložená povinnosť vylúčenia žumpy z kanalizačného obvodu, avšak túto povinnosť nemohli uskutočniť z dôvodu záporného postoja žalobcov. Žalovaný v 1. rade v snahe vyriešiť vzniknutú situáciu kontaktoval Východoslovenskú vodárenskú spoločnosť, a.s., W. S., pričom zamestnanec spoločnosti mu v roku 2010 na mieste samom uviedol, že na odstránenie tohto nezákonného stavu bude postačovať prehradenie prietoknej žumpy odpadovou rúrou, vedúcou priamo z vpustu do žumpy do výpustu zo žumpy, čím dôjde k vylúčeniu prietoknej žumpy z kanalizačného obvodu a k vytvoreniu súvislej kanalizačnej prípojky. Žalobca túto možnosť jednoznačne odmietol a vyžadoval, aby žalovaný v 1. rade vystaval samostatnú kanalizačnú prípojku, vedúcu výlučne mimo jeho pozemku. Koncom novembra 2011 žalobca v 1. rade urobil výkop v mieste, kadiaľ prechádza kanalizačná prípojka vedúca od prietoknej žumpy ďalej k revíznej šachte, a túto kanalizačnú prípojku zalial betónom a spôsobil tak nemožnosť odtoku odpadových vôd žalovaných z prietoknej žumpy do revíznej šachty, čím v konečnom dôsledku poškodil kanalizačnú prípojku, ktorú žalovaní trvale užívali. Žalovaní takto zostali odkázaní len na kapacitu prietoknej žumpy, ktorá je však značne malá, a preto je potrebné ju pravidelne vyťahovať, čo im spôsobuje nemalé náklady. Uviedli, že nikdy neboli proti možnosti zrušenia predmetného vecného bremena dohodou, avšak za primeranú náhradu, za ktorú by boli žalovaní schopní vybudovať si samostatnú kanalizačnú prípojku. Poukázali aj na to, že v čase uzatvárania zmluvy zmluvné strany vedeli o nezákonnom stave spočívajúcom v existencii žumpy v kanalizačnom obvode, cez ktorý žalovaní vypúšťali odpadové vody. Nezákonný stav by tu bol bez ohľadu na existenciu samotného vecného bremena. Ak by neboli vykonané opatrenia na odstránenie tohto nezákonného stavu, bola by situácia v zásade rovnaká, ako v období od uzavretia predmetnej zmluvy do XX.XX.XXXX, do zabetónovania kanalizačnej prípojky. Naopak, samotné vecné bremeno by slúžilo na odstránenie nezákonného stavu, v danom prípade prehradením žumpy odpadovou rúrou, čo možno považovať za údržbu kanalizácie a ktorý im umožňovalo samotné vecné bremeno. Vecné bremeno teda žiadny nezákonný stav nespôsobilo, a ani ho nepodporuje, preto žalovaní nevidia dôvod na vyslovenie neplatnosti časti kúpnej zmluvy pre rozpor so zákonom.

Žalovaní ďalej namietali existenciu naliehavého právneho záujmu žalobcov na určení čiastočnej neplatnosti kúpnej zmluvy v časti dojednania o zriadení vecného bremena. Poukázali na znenie zákona č. 442/2002 Z.z. a na to, že priestupku na úseku verejných vodovodov a kanalizácií sa dopúšťajú osoby vypúšťajúce odpadové vody, a nie osoby, cez ktorých pozemok sú odpadové vody vypúšťané.

Súd prvého stupňa poukázal na ustanovenia § 37 ods. 1, § 39 Občianskeho zákonníka, ďalej na ustanovenia § 23 ods. 2, ods. 7, § 40 ods. 1 písm. d) zákona č. 442/2002 Z.z. a uzavrel, že v čase uzatvárania dohody o zriadení vecného bremena jej účastníci mali vedomosť o tom, že na prevádzanom pozemku sa nenachádza kanalizačný vpust, ale prietokná žumpa. Dohoda o zriadení vecného bremena bola uzatváraná už v čase účinnosti zákona č. 442/2002 Z.z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách, ktorý ukladal povinnosť vlastníčkovi pripojiť stavbu alebo pozemok, kde vznikajú odpadové vody, na verejnú kanalizáciu a splniť technické podmienky týkajúce sa najmä miesta a spôsobu pripojenia na verejnú kanalizáciu. V danom prípade k priamemu napojeniu žalovaných na verejnú kanalizáciu pred uzavretím kúpnej zmluvy nedošlo. Dohoda o zriadení vecného bremena je neplatná pre rozpor s ustanoveniami § 37 a § 39 Občianskeho zákonníka pre neurčitosť, pretože na pozemku žalobcov sa kanalizačný vpust nenachádzal, ani nenachádza. V čase uzavretia tejto dohody išlo o obchádzanie zákona, a to ustanovení § 23 ods. 2 a ods. 7 zákona č. 442/2002 Z.z. o verejných vodovodoch a kanalizáciách, v dôsledku čoho ide o absolútnu neplatnosť dohody o zriadení vecného bremena. V danom prípade nie je možné oddeľovať právo vstupu žalovaných na pozemok žalobcov a existenciu žumpy, nakoľko právo vstupu žalovaných na pozemok žalobcov bolo dohodnuté iba z dôvodu čistenia a údržby „kanalizačného vpustu“, ktorému vymedzeniu v skutočnosti zodpovedá prietokná žumpa. Na

absolútnu neplatnosť právneho úkonu súd prihliada aj bez námietky, t.j. z úradnej povinnosti a nemožno ju žiadnym spôsobom napraviť, z čoho vyplýva, že nemožno naprávať úkon, ktorý neexistuje, nakoľko absolútna neplatnosť právneho úkonu pôsobí ex tunc, t.j. od začiatku. Obidve zmluvy boli zapísané do katastra nehnuteľností, preto žalobcovia majú naliehavý právny záujem na určení neplatnosti dohody o zriadení vecného bremena v záujme dosiahnutia zhody medzi skutočným právnym stavom a evidenciou v katastri nehnuteľností.

Výrok o náhrade trov konania súd prvého stupňa odôvodnil podľa zásady úspechu uvedenej v ustanovení § 142 ods. 1 O.s.p., pričom celkové trovy konania žalobcov činia 899,35 eur, k náhrade ktorých zaviazal spoločne a nerozdielne žalovaných.

Proti tomuto rozsudku podali odvolanie žalovaní v 1. a 2. rade, ktorí navrhli, aby odvolací súd rozsudok súdu prvého stupňa zmenil a návrh v celom rozsahu zamietol a priznal žalovaným náhradu trov celého konania, alternatívne, aby napadnutý rozsudok zrušil a vec vrátil súdu prvého stupňa na ďalšie konanie.

Žalovaní uplatnili odvolacie dôvody podľa ust. § 205 ods. 2 písm. b), c), d), f) O.s.p..

Na zdôvodnenie svojho odvolania uviedli, že súd prvého stupňa nevykonal navrhnuté dôkazy a túto skutočnosť neodôvodnil. Žalovaní už vo svojom vyjadrení k návrhu na začatie konania z 26. júna 2012 navrhli vypočutie svedkov - D. H. I. W. H. ku skutočnostiam, aký bol zámer zmluvných strán pri uzatváraní zmluvy a k tomu, že žalobca v 1. rade už dávnejšie vyjadril nespokojnosť so situáciou na predmetnom pozemku, že vyvíjal na žalovaných nátlak, aby si vybudovali samostatnú kanalizačnú prípojku vedúcu mimo pozemok žalobcov. Na týchto návrhoch na dokazovanie žalovaní zotrvali aj vo svojom vyjadrení z 19. novembra 2012 a v závere pojednávania konaného 20. novembra 2012. Súd sa však s predmetnými návrhmi žalovaných vypořiadal tak, že ich bez ďalšieho zamietol a následne vyhlásil rozsudok vo veci samej. Nakoľko s týmto súd prvého stupňa nepostupoval v súlade s ust. § 157 ods. 2 O.s.p., je v danej veci naplnený aj dôvod odvolania podľa § 205 ods. 2 písm. c) O.s.p.. Zároveň týmto došlo aj k porušeniu ich ústavného práva podľa čl. 46 ods. 1 Ústavy SR (Nález Ústavného súdu SR sp. zn. II. ÚS 50/01, rozhodnutie sp. zn. III. ÚS 119/03).

Odvolatelia zároveň uvádzajú, že nevykonaním navrhnutých dôkazov nebol náležite objasnený a vyhodnotený ani skutkový stav ohľadom tvrdenia žalobcu v 1. rade o tom, že si vôbec nebol vedomý toho, aký bol obsah zmluvy a čo sa ňou sledovalo, ako aj ohľadom toho, že to boli samotní žalobcovia, ktorí iniciovali celý predaj nehnuteľnosti, vrátane vyhotovenia celého obsahu zmluvy a jej následnej úpravy a že žalovaní, ako aj ostatní predávajúci konali v plnom rozsahu v dobrej viere a samotné zriadenie vecného bremena bolo pre žalovaných kľúčovým predpokladom pre predaj spoluvlastníckeho podielu k pozemku. Neobjasnenosť skutkového stavu sa týka aj toho, že jediným dôvodom, pre ktorý sa žalobcovia domáhali zrušenia vecného bremena, resp. určenia jeho neplatnosti, nebolo zosúladenie skutočného stavu s právnym stavom, ale len odstránenie tejto ťarchy z ich pozemku bez potreby akéhokoľvek vyrovnania sa so žalovanými za tým účelom, aby mohli na predmetnom pozemku vykonávať stavebné úpravy, o čom sa žalobca v 1. rade vyjadril už dávnejšie. Neobjasnenosť skutkového stavu sa týka aj okolnosti, že žalobca v 1. rade vyvíjal na žalovaných značný nátlak, aby si preložili kanalizáciu mimo jeho pozemku na vlastné náklady (resp. na jeho náklady), avšak bez príslušnej projektovej dokumentácie a povolení, teda nezákonne.

Žalovaní v 1. a 2. rade v odvolaní ďalej napádajú správnosť rozsudku súdu prvého stupňa v právnom posúdení, keď dospel k záveru, že zmluva o zriadení vecného bremena je neplatná podľa § 37 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Súd nebral do úvahy obranu žalovaných v tom smere, že bolo potrebné skúmať, aký bol úmysel zmluvných strán uzatvárajúcich kúpnu zmluvu, čo uzavretiu kúpnej zmluvy predchádzalo, ako aj tomu, ako zmluvné strany následne dali najavo, aký význam a obsah k právam a povinnostiam v zmluve prikladajú. Ďalej súd prvého stupňa v odôvodnení rozsudku uviedol, že v čase uzatvárania kúpnej zmluvy a zriaďovania vecného bremena všetci účastníci mali vedomosť o tom, že na prevádzkanom pozemku sa nenachádza kanalizačný vpust, ale prietokná žumpa. K tomu odvolatelia uvádzajú, že práve preto, že všetci zúčastnení vedeli, že sa tam nachádza žumpa, a nie je napojenie na verejnú kanalizáciu, je zrejmé, že pri popise jestvujúceho stavu kanalizácie ako „kanalizačný vpust“ len použili nesprávnu terminológiu. Rozhodujúci je ale úmysel účastníkov zmluvy, ktorý bolo možné dokázať práve výsluchom svedkov, ktorých navrhli vypočuť žalovaní. Všetci účastníci teda boli uzročení s tým,

o čo ide, preto nešlo o neurčitý prejav vôle, ktorý by mal za následok absolútnu neplatnosť právneho úkonu.

Odvolytelia považujú za nesprávny aj názor súdu prvého stupňa ohľadom neplatnosti dohody o zriadení vecného bremena podľa § 39 Občianskeho zákonníka a v otázke rozlišovania vecného bremena a nezákonného stavu. Žalovaní majú za to, že počas konania riadne preukázali, že vecné bremeno a trvajúci nezákonný stav (spočívajúci v porušovaní ust. § 23 ods. 7 zák. č. 442/2002 Z.z.) možno od seba oddeliť, keďže vecné bremeno bolo v zmysle hore uvedeného dohodnuté za účelom čistenia a údržby kanalizácie, pričom vznik, ani zánik vecného bremena vplyv na nezákonný stav nemal, ba práve naopak, vecné bremeno malo byť, okrem iného, aj prostriedkom na odstránenie nezákonného stavu potom, čo bol VVS, a.s. žalovaný v 1. rade vyzvaný na jeho odstránenie (čo je predmetom iného konania vedeného pred Okresným súdom Rožňava pod sp. zn. 8C/34/2012). Preto samotné zriadenie vecného bremena nepodporovalo nijako nezákonný stav a na tento nemá v konečnom dôsledku žiadny vplyv ani autoritatívny výrok súdu obsiahnutý v napádanom rozsudku. Uvedené jednoznačne preukazuje aj skutočnosť, že žalobca v 1. rade zasiahol do jestvujúceho stavu kanalizácie tým, že zabetónoval odpadovú rúru vedúcu z prietochnej žumpy ďalej do odpadovej šachty, čím znemožnil odtok odpadových vôd z prietochnej žumpy. Vecné bremeno môže byť využívané bez ohľadu na to, či tu existuje alebo neexistuje určitý nezákonný stav. To, že žalovaní sú ako užívatelia kanalizácie povinní nezákonný stav odstrániť, nesúvisí s výkonom práva vecného bremena vo vzťahu ku žalobcom, ale vyplýva z ich verejnoprávneho vzťahu k prevádzkovateľovi verejnej kanalizácie - VVS, a.s..

Odvolytelia ďalej argumentujú námietkou, ktorú uplatnili aj na pojednávaní konanom 20. novembra 2012, že dojednanie o zriadení vecného bremena je potrebné hodnotiť ako súčasť kúpnej zmluvy, a nie ako samostatnú zmluvu, ktorú by bolo možné od zvyšku oddeliť a takto vyhlásiť za neplatnú bez akéhokoľvek vplyvu na zvyšok kúpnej zmluvy. Súd prvého stupňa vyslovil v napadnutom rozsudku opačný názor, ktorý odvolytelia považujú za nesprávny. Prvoradou podmienkou žalovaných pri uzatváraní zmluvy totiž bolo, aby im bolo naďalej umožnené užívať kanalizáciu, ktorá sa na prevádzkanom pozemku nachádzala, čo vzhľadom k povahe, rozlohe a významu prevádzkaného pozemku (parcela s výmerou XXX m² - zastavané plochy a nádvoria, na ktorej podľa udania žalobcu v 1. rade tento chce mať záhradku) bolo dosť zásadné. Už zo samotného obsahu kúpnej zmluvy možno vyvodíť, že bez zriadenia vecného bremena by svoj spoluvlastnícky podiel na nehnuteľnosti žalovaní nepreviedli, čo mohlo byť ešte dôkladnejšie preukázané na základe výpovede svedkov, ktorých žalovaní po celý čas navrhovali. Poukázali zároveň aj na ustálenú judikatúru súdov, napr. R 14/88, str. 177, v zmysle ktorého „aplikáciou ust. § 41 Občianskeho zákonníka nie je možné vytvoriť účastníkmi nezamýšľaný stav, pri ktorom by došlo k účinnému prevodu nehnuteľnosti, zatiaľ čo zriadenie vecného bremena doživotného užívania nehnuteľnosti by účinné nebolo“, ktorý možno bez ďalšieho aplikovať aj na predmetnú vec. Odstránenie vecného bremena by spôsobilo žalovaným značnú ujmu, a to bez akejkoľvek ujmy na právach žalobcov (žalobcovia by mali z predmetného obchodu pochybný zisk na úkor žalovaných) a absentuje tu aj ekonomická kauza, keďže je nelogické uvažovať nad tým, že žalovaní by predmetný pozemok predávali za tak nízku cenu, pokiaľ by z toho nemali určité výhody do budúcnosti (§ 575 ods. 3 veta druhá Občianskeho zákonníka).

Ďalej odvolytelia v odvolaní argumentujú tým, že pokiaľ ide o rozdielnosť okruhu účastníkov v prípade vecného bremena a kúpnej zmluvy, pomery každého z predávajúcich a ich odkázanosť na vecné bremeno treba vyhodnocovať individuálne, pretože mohli byť, a zrejme aj boli, rôzne, o čom napokon svedčí aj zrušenie vecného bremena pre E. K.. Odvolytelia poukazujú na to, že vo vzťahu k tomuto predávajúcemu žalobcovia nenamietali neplatnosť zmluvy v časti o zriadení vecného bremena, ale uzatvorili s ním zmluvu o zrušení vecného bremena, čo svedčí o tom, že aj v tejto časti považovali zmluvu za platnú. O tom napokon svedčí aj pôvodná žaloba v tomto konaní, v ktorej sa aj vo vzťahu ku žalovaným domáhali zrušenia vecného bremena.

V odvolaní žalovaní ďalej namietajú nepreskúmateľnosť výrokovej časti rozsudku v jeho prvom výroku, nakoľko jeho znenie nie je v súlade s obsahom čl. V kúpnej zmluvy. Preto znenie výroku vyvoláva značné pochybnosti ohľadom určenia rozsahu neplatnosti zmluvy.

Odvolytelia ďalej vidia nesprávnosť rozhodnutia súdu prvého stupňa aj vo výroku o trovách konania a to v časti, v ktorej súd prvého stupňa priznal náhradu trov právneho zastúpenia žalobcov za písomné podanie vo veci z 18. októbra 2012, pričom trovy vynaložené na toto podanie nemožno podľa ich

názoru považovať za účelne vynaložené, pretože v zásade neobsahuje žiadne nové skutočnosti, okrem skutočností, na ktoré žalobcovia poukazovali už v návrhu na začatie konania. Pre prípad úspechu v odvolacom konaní žalovaní vyčíslili náhradu trov za poskytnuté právne služby v celkovej sume 789,30 eur.

Ku odvolaniu žalovaných podali písomné vyjadrenie žalobcovia v 1. a 2. rade, ktorí navrhli, aby odvolací súd rozsudok súdu prvého stupňa ako vecne správny potvrdil a priznal im náhradu trov odvolacieho konania vo výške 79,81 eur.

Žalobcovia majú za to, že nevyvstala potreba predvolať žalovanými navrhnutých svedkov, keďže ich výpoveď by v porovnaní so zisteným skutkovým stavom veci bola bez významu. Preto nemožno hovoriť ani o porušení práva na súdnu a inú právnu ochranu.

Pokiaľ ide o neplatnosť dohody o zriadení vecného bremena podľa § 37 ods. 1 Občianskeho zákonníka žalobcovia vo vyjadrení poukazujú, že na pojednávaní konanom 23. októbra 2012 samotný žalovaný v 1. rade vo svojej účastníckej výpovedi k úmyslu, s akým bola dohoda o vecnom bremene koncipovaná a ako bolo stanovené jej znenie, uviedol, že už pri uzatváraní kúpnej zmluvy a dojednania o vecnom bremene, účastníci zmluvy mali vedomosť o tom, že existujúci stav je nezákonný tým, že sa tam nachádza prietočná žumpa a z toho dôvodu bol v dojednaniach o zriadení vecného bremena uvedený pojem kanalizačný vpust. Táto výpoveď vyvracia snahu žalovaných napraviť ich tvrdenia v odvolaní výrazmi, že použili nesprávnu terminológiu. Znenie dohody o vecnom bremene navrhol žalovaný v 1. rade, pričom žalobcovia mu nevenovali zvlášť veľkú pozornosť, keďže v tom čase mali iné starosti spojené so stavbou rodinného domu.

Pokiaľ ide o neplatnosť dohody o zriadení vecného bremena podľa ust. § 39 Občianskeho zákonníka žalobcovia považujú za potrebné poukázať na skutočnosť, že cez ich pozemok nevedie kanalizácia žalovaných, t.j. kanalizačná prípojka, keďže to vylučuje ustanovenie § 23 ods. 7 zák. č. 442/2002 Z.z.. Kanalizačnú prípojku a jej priame napojenie si mali zriadiť žalovaní samostatne tak, aby žumpa nachádzajúca sa na pozemku žalobcov, bola z celého systému vylúčená. To, či malo zriadenie a vznik vecného bremena vplyv na nezákonný stav, nič nemení na tom, že takto existujúci nezákonný stav nesmie byť obsahom dohody, resp. právneho úkonu, čo je zrejme zo samotného ustanovenia § 39 Občianskeho zákonníka, podľa ktorého neplatný je právny úkon, ktorý svojím obsahom alebo účelom odporuje zákonu alebo ho obchádza, alebo sa prieči dobrým mravom.

Pokiaľ ide o neoddeliteľnosť dohody o zriadení vecného bremena od kúpnej zmluvy, podľa názoru žalobcov žalovaní v odvolaní poukazujú na ustanovenia zákonov, pod ktoré nie je možné subsumovať skutkový stav v danej veci. Obidve zmluvy boli ako samostatné právne úkony príslušnou správou katastra zavkladované do katastra nehnuteľností.

Ďalej žalobcovia vo vyjadrení uvádzajú, že odvolací dôvod spočívajúci v tvrdení o neurčitosti a nepreuskúmateľnosti výrokovej časti rozsudku, považujú za zmatečný, keďže zo znenia výroku rozsudku je zrejme, že súd určil dohodu o zriadení vecného bremena uzavretú medzi žalobcami a žalovanými, uvedenú v čl. V. kúpnej zmluvy zo dňa X.X.XXXX - R., za neplatnú.

Za nedôvodné považujú aj odvolanie žalovaných týkajúce sa namietanej nesprávnosti vyčíslených trov konania, ktoré boli žalobcom priznané, pretože podanie vo veci samej z 18. októbra 2012 je potrebné hodnotiť ako právny úkon poskytnutý riadne v zmysle ust. § 142 ods. 1 O.s.p., teda účelne, keďže išlo reakciu žalobcov na základe písomnej výzvy konajúceho súdu k písomnému vyjadreniu žalovaných z 26. júna 2012.

Krajský súd ako súd odvolací (§ 10 ods. 1 O.s.p.) po zistení, že odvolanie podali žalovaní v zákonnej lehote (§ 204 ods. 1 O.s.p.), preskúmal rozsudok podľa § 212 ods. 1 až 3 O.s.p., ako aj konanie, ktoré mu predchádzalo, a to bez nariadenia odvolacieho pojednávania (§ 214 ods. 2 O.s.p.). Po preskúmaní rozsudku dospel odvolací súd k záveru, že odvolanie žalovaných je dôvodné.

Odvolací súd rozsudok verejne vyhlásil v zmysle § 156 ods. 1 O.s.p..

Žalovaní uplatnili odvolacie dôvody podľa ust. § 205 ods. 2 písm. b), c), d), f) O.s.p..

Odvolačný súd skúmal správnosť rozhodnutia súdu prvého stupňa z hľadiska, či v konaní došlo k vadám podľa ust. § 205 ods. 2 písm. b) O.s.p. (konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci). Inými vadami, ktoré mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci sú všetky vady s výnimkou tých, ktoré sú uvedené v § 221 ods. 1 O.s.p. a tieto postihujú chybný postup súdu pri dokazovaní, nesprávne posudzovanie procesných otázok v priebehu konania (ktoré neboli predmetom samostatného rozhodovania), chybné poučovanie účastníkov a ďalšie nedostatky v činnosti súdu, ku ktorým došlo v priebehu konania, alebo v súvislosti s rozhodovaním, pričom spôsobilým odvolacím dôvodom nie sú samy o sebe (bez ďalšieho), ale len vtedy, ak sú dôsledkom takého porušovania predpisov procesného práva, ktoré mohlo mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci. Vada konania, ktorá môže mať vplyv na správnosť rozhodnutia, v konkrétnom prípade nemusí mať za následok vecne nesprávne rozhodnutie a odvolací súd tu posudzuje otázku, či obsah výroku rozhodnutia bol iný, keby k vade konania nedošlo.

Neúplnosť zistenia skutkového stavu [§ 205 ods. 2 písm. c) O.s.p.] je v sporovom konaní odvolacím dôvodom len za predpokladu, že príčinou neúplných skutkových zistení bola okolnosť, že súd nevykonal účastníkom navrhnutý dôkaz, spôsobilý preukázať právne významnú skutočnosť (napr. preto, že ho nepovažoval pre rozhodujúci pre vec), avšak iba samotná okolnosť, že nevykonal dôkazy účastníkmi navrhnuté, nemôže byť v sporovom konaní spôsobilým odvolacím dôvodom. Z povahy veci vyplýva, že účastník, ktorý v odvolaní uplatní tento odvolací dôvod, musí súčasne označiť dôkaz, ktorý - hoci bol navrhovaný - nebol vykonaný a uviesť právne významné skutočnosti, ktoré hoci boli tvrdené, súd nezisťoval, najmä preto, že ich nepovažoval za právne významné a ďalej, že vždy musí ísť len o skutočnosti a dôkazy uplatnené už v konaní pred súdom.

Odvolačný dôvod podľa § 205 ods. 2 písm. d) O.s.p. sa týka chyby v zisťovaní skutkového stavu veci súdom spočívajúcej v tom, že skutkové zistenie, ktoré bolo podkladom pre jeho rozhodnutie je nesprávne, to znamená, že musí ísť o skutkové zistenie, na základe ktorého vec posúdil po právnej stránke a ktoré je nesprávne v tom zmysle, že nemá oporu vo vykonanom dokazovaní, pričom medzi chybami skutkového zistenia a chybami právneho posúdenia je úzka vzájomná súvislosť, keďže príčinou nesprávnych (v zmysle nedostatočných) skutkových zistení môže byť chybný právny názor, v dôsledku ktorého zisťoval iné skutočnosti, prípadne zisteným skutočnostiam prisudzoval iný právny význam. Skutkové zistenie nezodpovedá vykonaným dôkazom, ak výsledok hodnotenia dôkazov nie je v súlade s § 132 O.s.p., a to v dôsledku toho, že buď vzal do úvahy skutočnosti, ktoré z vykonaných dôkazov alebo prednesov účastníkov nevyplývali, ani inak nevyšli počas konania najavo, alebo opomenul rozhodujúce skutočnosti, ktoré boli vykonanými dôkazmi preukázané alebo vyšli počas konania najavo. Nesprávne sú i také skutkové zistenia, ktoré založil na chybnom hodnotení dôkazov. Ide o situáciu, keď je logický rozpor v hodnotení dôkazov, príp. poznatkov, ktoré vyplývali z prednesov účastníkov, alebo ktoré vyšli najavo inak, z hľadiska závažnosti (dôležitosti), zákonnosti, pravdivosti, eventuálne vierohodnosti, alebo keď výsledok hodnotenia dôkazov nezodpovedá tomu, čo malo byť zistené spôsobom vyplývajúcim z § 132 až § 135 O.s.p..

Odvolačný dôvod podľa § 205 ods. 2 písm. f) O.s.p. spočíva v tom, že rozhodnutie súdu prvého stupňa vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci. Nesprávnym právnym posúdením veci sa rozumie omyl súdu pri aplikácii práva na správne zistený skutkový stav. O omyl v aplikácii práva ide vtedy, ak súd použil iný právny predpis, než ktorý mal použiť, alebo ak použil správny predpis, ale nesprávne ho interpretoval.

Odvolačný súd dospel k záveru, že namietané odvolacie dôvody sú dané. Súd prvého stupňa na prejednávanú vec síce aplikoval relevantné ustanovenia Občianskeho zákonníka, ale nie všetky správne interpretoval, a navyše, nezaoberal sa všetkými okolnosťami, podstatnými pre rozhodnutie vo veci. Zároveň odôvodnenie rozsudku súdu prvého stupňa je čiastočne nepreskúmateľné pre nezrozumiteľnosť a nedostatok dôvodov. Odvolací súd preto uzatvára, že jeho rozhodnutie nie je správne a zákonné.

1. Podľa § 80 písm. c) O.s.p. návrhom na začatie konania možno uplatniť, aby sa rozhodlo najmä o určení, či tu právny vzťah alebo právo je alebo nie je, ak je na tom naliehavý právny záujem.

Naliehavý právny záujem sa viaže na konkrétny určovací petit (to, čoho sa žalobca v konaní domáha) a súvisí s vyriešením otázky, či sa žalobou s daným určovacím petitom môže dosiahnuť odstránenie spornosti žalobcovho práva alebo neistoty v jeho právnom vzťahu; záver súdu o (ne)existencii naliehavého právneho záujmu žalobcu predpokladá teda posúdenie, či podaná určovacia žaloba je procesne prípustným nástrojom ochrany jeho práva a či snád' spornosť neodstraňuje a len zbytočne vyvoláva konanie, po ktorom bude musieť aj tak nasledovať iné konanie.

Určovacia žaloba nie je spravidla opodstatnená najmä vtedy, ak vyriešenie určitej otázky neznamená úplné vyriešenie obsahu spornosti daného právneho vzťahu alebo práva, alebo ak požadované určenie má povahu (len) predbežnej otázky vo vzťahu k posúdeniu, či tu je (nie je) právny vzťah alebo právo (viď rozsudok Najvyššieho súdu SR, sp. zn. 3 Cdo 112/2004).

V danom prípade je zrejmé, že súd prvého stupňa, si v prvom rade neujasní, čo je predmetom konania, nakoľko celá argumentácia účastníkov i súdu sa týkala platnosti, či neplatnosti zmluvy o zriadení vecného bremena, pričom súd prvého stupňa v prvom výroku napadnutého rozsudku určil, že dohoda o zriadení vecného bremena, uzavretá medzi žalobcami v 1. a 2. rade ako jednou zmluvnou stranou a žalovanými v 1. a 2. rade ako druhou zmluvnou stranou, uvedená v článku V. kúpnej zmluvy zo XX. I. XXXX - R. XXXX/XX, je neplatná. Z uvedeného dôvodu je požadované určenie, že predmetné vecné bremeno neexistuje, zjavne nadbytočné, a to aj v prípade, ak by žalobcovia boli v konaní o určenie neplatnosti zmluvy o zriadení vecného bremena plne úspešní. Právnym dôsledkom určenia neplatnosti zmluvy je, že absolútne neplatný právny úkon nemá od začiatku žiadne právne následky, hľadá sa naň akoby neexistoval. V tejto časti preto odvolací súd rozsudok zmenil vo výroku, ktorým súd prvého stupňa určil, že neexistuje vecné bremeno spočívajúce vo vyhradení práva vstupu žalovaných v 1. a 2. rade na pozemok s parcelným P.- B. Č.. XXXX/XX - zastavaná plocha o výmere XXX m², za účelom udržiavania a čistenia na tomto pozemku nachádzajúceho sa kanalizačného vpustu v trvalom užívaní žalovaných v 1. a 2. rade zapísané na LV č. XXXX H. P.Ú.. S. R. Č. B. - ťarchy, a to tak, že žalobu v tejto časti zamietol pre nedostatok naliehavého záujmu na tomto určení.

2. Odvolací súd považuje za dôvodnú odvoláciu námietku, týkajúcu sa nedostatočne zisteného skutkového stavu i právneho zdôvodnenia rozhodnutia, nakoľko súd prvého stupňa nevykonal účastníkmi navrhnutý dôkaz, pričom tento svoj postup nijako nezodôvodnil. Odvolací súd preto poukazuje na pochybenie súdu prvého stupňa spočívajúce v tom, že odôvodnenie rozsudku je v tejto časti nepreskúmateľné pre nedostatok dôvodov a nezrozumiteľnosť.

Podľa § 157 ods. 2 O.s.p. v odôvodnení rozsudku súd uvedie, čoho sa žalobca domáhal a z akých dôvodov, ako sa vo veci vyjadril žalovaný, prípadne iný účastník konania, stručne, jasne a výstižne vysvetlí, ktoré skutočnosti považuje za preukázané a ktoré nie, z ktorých dôkazov vychádzal a akými úvahami sa pri hodnotení dôkazov riadil, prečo nevykonal ďalšie navrhnuté dôkazy a ako vec právne posúdil. Súd dbá na to, aby odôvodnenie rozsudku bolo presvedčivé.

Z citovaného ustanovenia vyplýva, že súd je povinný v odôvodnení uviesť, ktoré skutočnosti (skutkové zistenia) boli dokazovaním, zhodnými tvrdeniami účastníkov alebo iným zákonom predpísaným spôsobom (podľa jeho názoru) preukázané a ktoré neboli preukázané, prípadne tiež, ktoré z nich sú pre rozhodnutie veci bezvýznamné. Pri každej jednotlivej, preukázanej i nepreukázanej, skutočnosti (skutkovom zistení) musí stručne a jasne uviesť, ako k svojmu záveru dospel, teda z akých dôkazov (podľa jeho názoru) záver vyplýva, ako tieto dôkazy podľa § 132 až § 135 O.s.p. hodnotil, a to najmä vtedy, ak ide o dôkazy protichodné, a prečo nevyhoveli všetkým návrhom účastníkov na vykonanie dôkazov, pričom svoj výklad musí prispôbiť konkrétnym okolnostiam prejednávanej veci, najmä rozsahu dokazovania, zložitosti zisťovania skutkového stavu veci, množstvu návrhov účastníkov na vykonanie dôkazov a pod. a uviesť ho tak, aby jeho závery o rozhodujúcich skutočnostiach (skutkových zisteniach) neboli pre nezrozumiteľnosť alebo nedostatok dôvodov nepreskúmateľné. Jednotlivé preukázané skutočnosti (skutkové zistenia) má súd premietnuť do záverov o skutkovom stave veci (do tzv. skutkovej vety), ktorý stručne a výstižne vyjadruje skutkový stav veci (§ 153 ods.1 O.s.p.) a ktorý je rozhodujúci pre právne posúdenie.

Ústavný súd Slovenskej republiky už vo viacerých nálezoch judikoval, že súčasťou obsahu základného práva na spravodlivý proces podľa čl. 46 ods.1 Ústavy Slovenskej republiky (uverejnenej pod č. 460/92 Zb. v znení neskorších ústavných zákonov), čl. 36 ods.1 Listiny základných práv a slobôd (úst. zák.

č. 23/91 Zb.) a čl. 6 ods.1 Dohovoru o ochrane ľudských práv a základných slobôd (uverejneného oznámením č. 209/92 Zb. a č. 102/99 Z.z.), je aj právo účastníka konania na také odôvodnenie súdneho rozhodnutia, ktoré jasne a zrozumiteľne dáva odpovede na všetky právne a skutkovo relevantné otázky súvisiace s predmetom súdnej ochrany, t. j. s uplatnením nárokov a obranou proti takému uplatneniu.

Účastník konania, ktorému bola nepreskúmateľným rozhodnutím uložená nejaká povinnosť, nemá možnosť - ak s rozhodnutím nie je spokojný - efektívne využiť svoje procesné právo na napadnutie rozhodnutia súdu prvého stupňa odvolaním (§ 201 prvá veta O.s.p.), t.j. odvolanie odôvodniť z hľadiska § 205 ods. 1, 2 O.s.p., lebo ak rozhodnutie neobsahuje žiadne dôvody alebo dôvody, ktorým sa nedá porozumieť, v takom prípade účastník konania objektívne nemá ani možnosť posúdiť správnosť, resp. nesprávnosť rozhodnutia, resp. postupu súdu prvého stupňa, a teda ani sa kvalifikovane rozhodnúť, ktorým odvolacím dôvodom má odvolanie odôvodniť, aby bol v odvolacom konaní úspešný.

Dôvodne preto žalovaní poukazujú na skutočnosť, že už vo svojom vyjadrení k návrhu na začatie konania z 26. júna 2012 navrhli vypočutie svedkov - D. H. I. W. H. ku skutočnostiam, aký bol zámer zmluvných strán pri uzatváraní zmluvy a k tomu, že žalobca v 1. rade už dávnejšie vyjadril nespokojnosť so situáciou na predmetnom pozemku, že vyvíjal na žalovaných nátlak, aby si vybudovali samostatnú kanalizačnú prípojku vedúcu mimo pozemok žalobcov, pričom na týchto návrhoch na dokazovanie zotrvali aj vo svojom vyjadrení z 19. novembra 2012 a v závere pojednávania konaného 20. novembra 2012. Súd prvého stupňa vo veci rozhodol, pričom nevykonanie týchto dôkazov vôbec nezdôvodnil. Týmto postupom odňal žalovaným možnosť konať pre súdom.

3. Odvolatelia zároveň uvádzajú, že nevykonaním navrhnutých dôkazov nebol náležite objasnený a vyhodnotený ani skutkový stav ohľadom tvrdenia žalobcu v 1. rade o tom, že si vôbec nebol vedomý toho, aký bol obsah zmluvy a čo sa ňou sledovalo, ako aj ohľadom toho, že to boli samotní žalobcovia, ktorí iniciovali celý predaj nehnuteľnosti, vrátane vyhotovenia celého obsahu zmluvy a jej následnej úpravy a že žalovaní, ako aj ostatní predávajúci konali v plnom rozsahu v dobrej viere a samotné zriadenie vecného bremena bolo pre žalovaných kľúčovým predpokladom pre predaj spoluvlastníckeho podielu k pozemku. Namietajú, že neobjasnenosť skutkového stavu sa týka aj toho, že jediným dôvodom, pre ktorý sa žalobcovia domáhali zrušenia vecného bremena, resp. určenia jeho neplatnosti, nebolo zosúladenie skutočného stavu s právnym stavom, ale len odstránenie tejto ťarchy z ich pozemku bez potreby akéhokoľvek vyrovnania sa so žalovanými za tým účelom, aby mohli na predmetnom pozemku vykonávať stavebné úpravy. Podľa názoru odvolateľov je rozhodujúci úmysel účastníkov zmluvy, ktorý bolo možné dokázať práve výsluchom svedkov, ktorých navrhli vypočuť žalovaní. Všetci účastníci teda boli uzrozumení s tým, o čo ide, preto nešlo o neurčitý prejav vôle, ktorý by mal za následok absolútnu neplatnosť právneho úkonu (§ 37 ods. 1 Občianskeho zákonníka).

Žalobcovia v písomnom vyjadrení k odvolaniu žalovaných uviedli, že znenie dohody o vecnom bremene navrhol žalovaný v 1. rade, pričom žalobcovia mu nevenovali zvlášť veľkú pozornosť, keďže v tom čase mali iné starosti spojené so stavbou rodinného domu.

Zo spisového materiálu je zrejmé, že v súvislosti s vyššie uvedenou otázkou nie sú výsledky dokazovania jednoznačné, pretože tvrdenia účastníkov o tom, kto z nich vypracoval predmetnú kúpnu zmluvu a zmluvu o zriadení vecného bremena, sú rozporné.

Podľa ustanovenia § 37 OZ právny úkon sa musí urobiť slobodne a vážne, určite a zrozumiteľne; inak je neplatný. Právny úkon, ktorého predmetom je plnenie nemožné, je neplatný. Právny úkon nie je neplatný pre chyby v písaní a počítaní, ak je jeho význam nepochybný.

Neplatnosť právneho úkonu treba skúmať v každom jednotlivom prípade osobitne podľa konkrétnych okolností prípadu. Otázkou platnosti sporného právneho úkonu - zmluvy o zriadení vecného bremena medzi účastníkmi, je potrebné posudzovať podľa jej obsahu, podľa okolností, za ktorých bola zmluva uzatvorená, vrátane právneho postavenia jej účastníkov, ako aj podľa následného správania sa zmluvných strán z hľadiska dohodnutého zmluvného vzťahu; zároveň sa javí potrebné brať do úvahy vzájomný pomer, resp. nepomer v hodnote dohodnutých plnení.

Ústavný súd SR v náleze z 19. júna 2008, sp. zn. I.ÚS 243/07 uviedol: „Ústavný súd v tomto smere odkazuje na všeobecne platný princíp, podľa ktorého ak sú v zmluve použité formulácie a pojmy, ktoré

možno vykladať rozdielne, javí sa byť spravodlivým vykladať ich v neprospech toho, kto ich do zmluvy uložil. Zmyslom tohto princípu je neumožniť strane naformulovať v zmluve ustanovenie pripúšťajúce viacvýznamový výklad a následne v zlej viere zneužiť mnohoznačnosti tohto ustanovenia na úkor záujmov druhej zmluvnej strany. Rozumným sa preto javí postulát, podľa ktorého tvorca zmluvy, ktorý argumentuje neurčitým ustanovením pripúšťajúcim viacerý možný výklad, sám musí preukázať, že nekoná v zlej viere a že medzi stranami bol skutočne konsenzus na tvorcom zmluvy tvrdenom význame, a nie naopak...“ Ústavný súd teda potvrdil pravidlo, podľa ktorého sa má nejasný pojem vykladať v neprospech tej strany, ktorá ho použila (nejasná formulácia v zmluve sa má vykladať v neprospech strany, ktorá zmluvu formulovala). V legislatívnej podobe je u nás uvedené ako špeciálne výkladové pravidlo iba v § 266 ods. 4 Obchodného zákonníka a § 54 Občianskeho zákonníka, ale má sa aplikovať ako všeobecná metóda výkladu právnych úkonov. Tento mechanizmus je nazývaný aj výklad contra proferentem.

Odvolací súd poukazuje aj na nález Ústavného súdu SR z 3. júla 2008, sp.zn. I.ÚS 242/07, v ktorom uviedol: „Ďalším základným princípom výkladu zmlúv je priorita výkladu, ktorý nezakladá neplatnosť zmluvy, pred takým výkladom, ktorý neplatnosť zmluvy zakladá, ak sú možné obidva výklady. Je tak vyjadrený a podporovaný princíp autonómie zmluvných strán, povaha súkromného práva a s ním spojená spoločenská a hospodárska funkcia zmluvy. Neplatnosť zmluvy má byť teda výnimkou, a nie zásadou. Nie je teda ústavne konformná a v rozpore s princípmi právneho štátu vyplývajúcim z čl. 1 ústavy taká prax, keď všeobecné súdy preferujú celkom opačnú tézu uprednostňujúcu výklad vedúci k neplatnosti zmluvy pred výkladom neplatnosť zmluvy nezakladajúcim.“

4. Odvolatelia ďalej poukazujú na skutočnosť, že nezákonný stav by tu bol bez ohľadu na existenciu samotného vecného bremena. Ak by neboli vykonané opatrenia na odstránenie tohto nezákonného stavu, bola by situácia v zásade rovnaká, ako v období od uzavretia predmetnej zmluvy C. XX.XX.XXXX, do zabetónovania kanalizačnej prípojky. Naopak, samotné vecné bremeno by slúžilo na odstránenie nezákonného stavu, v danom prípade prehradením žumpy odpadovou rúrou, čo možno považovať za údržbu kanalizácie a ktorý im umožňovalo samotné vecné bremeno. Vecné bremeno teda žiadny nezákonný stav nespôsobilo, a ani ho nepodporuje, preto žalovaní nevidia dôvod na vyslovenie neplatnosti časti kúpnej zmluvy pre rozpor so zákonom. Podľa názoru žalovaných teda samotné zriadenie vecného bremena nepodporovalo nijako nezákonný stav a na tento nemá v konečnom dôsledku žiadny vplyv ani autoritatívny výrok súdu obsiahnutý v napádanom rozsudku.

Odvolatelia poukazujú aj na to, že vo vzťahu k ďalšiemu predávajúcemu z uvedenej zmluvy - E. K. - žalobcovia nenamietali neplatnosť zmluvy v časti o zriadení vecného bremena, ale uzatvorili s ním zmluvu o zrušení vecného bremena, čo svedčí o tom, že aj v tejto časti považovali zmluvu za platnú.

5. Ďalej žalovaní v odvolaní namietajú, že dojednanie o zriadení vecného bremena je potrebné hodnotiť ako súčasť kúpnej zmluvy, a nie ako samostatnú zmluvu, ktorú by bolo možné od zvyšku oddeliť a takto vyhlásiť za neplatnú bez akéhokoľvek vplyvu na zvyšok kúpnej zmluvy. Odstránenie vecného bremena by totiž spôsobilo žalovaným značnú ujmu, a to bez akejkolvek ujmy na právach žalobcov (žalobcovia by mali z predmetného obchodu pochybný zisk na úkor žalovaných) a absentuje tu aj ekonomická kauza, keďže je nelogické uvažovať nad tým, že žalovaní by predmetný pozemok predávali za tak nízku cenu, pokiaľ by z toho nemali určité výhody do budúcnosti; zároveň poukázali na ustanovenie § 575 ods. 3 veta druhá Občianskeho zákonníka.

Pokiaľ ide o odvolacie námietky žalovaných, pod vyššie uvedenými bodmi 4. a 5., súd prvého stupňa sa ani s touto ich obranou dostatočne nevysporiadal, hoci uvedenú argumentáciu žalovaní použili už počas konania na súde prvého stupňa. Preto je rozsudok súdu prvého stupňa v tejto časti nepreskúmateľný pre nedostatok dôvodov.

Podľa ustanovenia § 39 OZ neplatný je právny úkon, ktorý svojím obsahom alebo účelom odporuje zákonu alebo ho obchádza alebo sa prieči dobrým mravom.

Odvolací súd poukazuje na to, že v danom prípade je potrebné si uvedomiť rozmer práva súkromného a verejného, ktoré sa na účastníkov, alebo iba niektorých z nich vzťahuje. V preskúmvanej veci je totiž zjavné, že dvojstranný úkon medzi účastníkmi je vzťahom rýdzo súkromnoprávnym a z rozsudku súdu prvého stupňa nie je zrejmé, akým normám súkromného práva úkon odporuje alebo ich obchádza.

Súd prvého stupňa v odôvodnení uviedol, že dohoda o zriadení vecného bremena bola uzatváraná už v čase účinnosti zákona č. 442/2002 Z.z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách, ktorý ukladal povinnosť vlastníčkovi pripojiť stavbu alebo pozemok, kde vznikajú odpadové vody, na verejnú kanalizáciu a splniť technické podmienky týkajúce sa najmä miesta a spôsobu pripojenia na verejnú kanalizáciu. V danom prípade k priamemu napojeniu žalovaných na verejnú kanalizáciu pred uzavretím kúpnej zmluvy nedošlo. Dohoda o zriadení vecného bremena je preto neplatná pre rozpor s ustanoveniami § 37 a § 39 Občianskeho zákonníka pre neurčitosť, pretože na pozemku žalobcov sa kanalizačný vpust nenachádzal, ani nenachádza. V čase uzavretia tejto dohody išlo o obchádzanie zákona, a to ustanovení § 23 ods. 2 a ods. 7 zákona č. 442/2002 Z.z. o verejných vodovodoch a kanalizáciách, v dôsledku čoho ide o absolútnu neplatnosť dohody o zriadení vecného bremena.

V súvislosti s vyššie uvedeným si súd prvého stupňa neuvedomil, že zákon č. 442/2002 Z.z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách je normou verejného práva, preto sa odvolací súd stotožňuje s odvolacou námietkou žalovaných, že samotné zriadenie vecného bremena nepodporovalo nijako nezákonný stav. Verejné právo pri upravovaní právnych vzťahov medzi subjektmi uplatňuje princíp nadriadenosti a podriadenosti. Znamená to, že jeden subjekt (zväčša orgán verejnej moci resp. štátny orgán) ako nadriadený subjekt je oprávnený zákonom ustanoveným spôsobom jednostranne ukladať povinnosti resp. práva druhému (podriadenému) subjektu, ktorým zväčša býva občan resp. iná osoba pôsobiaca na území Slovenskej republiky. Ak žalovaní porušujú vyššie uvedenú normu verejného práva - pričom daný stav tu zjavne existoval už pred uzavretím zmluvy o zriadení vecného bremena - jedná sa o právny vzťah žalovaných vyplývajúci z noriem verejného práva, pričom náprava daného stavu zjavne nesúvisí s existujúcim vecným bremenom (jeho zriadením, či trvaním), ale spočíva v iných povinnostiach, ktorých splnenie sa bude vyžadovať od žalovaných, ako nositeľov týchto povinností.

Ďalej je zo spisového materiálu zrejmé, že žalovaní už vo svojom písomnom vyjadrení z 19. novembra 2012 namietali, že bez zriadenia vecného bremena by žalovaní kúpnu zmluvu neuzatvorili, pričom zastávajú názor, že prípadná neplatnosť časti kúpnej zmluvy by spôsobovala neplatnosť celej kúpnej zmluvy z dôvodu, že ide o obsah, ktorý nemožno oddeliť (č.l. 70 spisu), pretože nízka kúpna cena pozemku je vyvážená ich výhodami zo zriadeného vecného bremena. Nakoľko sa súd prvého stupňa s touto obranou žalovaných v odôvodnení rozsudku nijako nevysporiadal, jeho rozsudok je v tejto časti nepreskúmateľný pre nedostatok dôvodov.

Vzhľadom na vyššie uvedené skutočnosti, s poukázaním na citované zákonné dôvody odvolací súd rozsudok súdu prvého stupňa v jeho výroku, ktorým vyslovil, že vecné bremeno neexistuje, zmenil v súlade s ust. § 220 O.s.p. tak, že v tejto časti žalobu zamietol pre neexistenciu naliehavého právneho záujmu na takomto určení a vo zvyšujúcich výrokoch rozsudok súdu prvého stupňa zrušil v súlade s ust. § 221 ods. 1 písm. f) a h) O.s.p. a v rozsahu zrušenia mu vec vrátil na ďalšie konanie podľa § 221 ods. 2 O.s.p..

Povinnosťou súdu prvého stupňa v ďalšom konaní bude predovšetkým odstrániť vytykané pochybenia, vykonať potrebné dokazovanie, opätovne vo veci rozhodnúť a rozhodnutie riadne odôvodniť spôsobom uvedeným v § 157 ods. 2 O.s.p. tak, aby bolo preskúmateľné.

V novom rozhodnutí o veci rozhodne súd prvého stupňa aj o trovách tohto odvolacieho konania (§ 224 ods. 3 O.s.p.).

Toto rozhodnutie prijal senát Krajského súdu v Košiciach pomerom hlasov 3:0 (§ 3 ods. 9 zákona č. 757/2004 Z.z. o súdoch v znení účinnom od 01.05.2011).

Poučenie:

Proti rozsudku odvolanie nie je prípustné.