

Súd: Krajský súd Žilina  
Spisová značka: 9Co/518/2015  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5113228516  
Dátum vydania rozhodnutia: 29. 10. 2015  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Jana Kotrčová  
ECLI: ECLI:SK:KSZA:2015:5113228516.1

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Žiline, ako súd odvolací, v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Jany Kotrčovej, členov senátu JUDr. Jána Burika, JUDr. Ladislava Mejstříka, v právnej veci navrhovateľiek v rade 1/ RNDr. B. E., nar... XXXX, bytom E. D. XX, XXXX K., Belgicko, v rade 2/ M. I., nar. XX. XX. XXXX, bytom Q. XX, XXXX T., Belgicko, v rade 3/ M. I., nar. XX. X. XXXX, bytom L. XX, XXXX Y., Belgicko, navrhovateľky v rade 1/ až 3/ zastúpené JUDr. Lenkou Senčákovou, advokátkou, so sídlom advokátskej kancelárie v O., B. S. X proti odporkyni Mgr. Y. E., nar. X. X. XXXX, bytom N., O. X, zastúpenej Mgr. Branislavom Samcom, advokátom, so sídlom advokátskej kancelárie v N., X. X. X, v konaní o určenie neplatnosti dohody, na odvolanie navrhovateľiek proti rozsudku Okresného súdu Žilina, č. k. 8C/243/2013-96 zo dňa 11. 02. 2015 v súvislosti s opravným uznesením Okresného súdu Žilina, č. k. 8C/243/2013-115 zo dňa 23. júna 2015, takto

### rozhodol:

Rozsudok okresného súdu **p o t v r d z u j e**.

Navrhovateľky v rade 1/ až 3/ sú **p o v i n é** zaplatiť odporkyni na účet právneho zástupcu Mgr. Branislava Samca náhradu trov odvolacieho konania vo výške 87,52 Eur, do troch dní.

### o d ô v o d n e n i e :

Napadnutým rozsudkom okresný súd žalobu navrhovateľiek, ktorou sa domáhali určenia neplatnosti dohody medzi RNDr. B. E. a Mgr. Y. E. o zrušení spoluvlastníctva a vzájomnom vyporiadaní spoluvlastníckych podielov zo dňa 18.05.1998 v rozsahu článku V., zamietol. Navrhovateľkám uložil uhradiť odporkyni na účet jej právneho zástupcu trovy právneho zastúpenia vo výške 3.255,30 Eur do troch dní od právoplatnosti rozsudku.

Po vykonanom dokazovaní ustálil, že žalované určenie o neplatnosť dohody v rozsahu článku V. v časti zriadenia vecného bremena považuje v zmysle ustanovenia § 41 O. z. za neoddeliteľné od ďalšieho obsahu predmetnej dohody zo dňa 18.05.2008 a pri nedostatku žaloby o zrušení celej dohody o zrušení spoluvlastníctva a vzájomnom vyporiadaní spoluvlastníckych podielov zo dňa 18.05.2008 musel nevyhnutne žalobu zamietnuť. Oddeliteľnosť časti dohody v rozsahu článku V. v časti zriadenia vecného bremena od ďalšieho obsahu dohody vzhľadom najmä v obsahu predmetnej dohody, v ktorej došlo k vyporiadaniu pôvodne spoluvlastníckeho práva účastníkov dohody, prednostne spôsobom vedúcim k zápisu výlučných vlastníckych práv jednotlivých účastníkov dohody, vrátane dohody o zriadení vecného bremena, ktorá podľa svojej povahy smerovala k zabezpečeniu prístupu na jednu takto vyporiadavanú tu panujúcu nehnuteľnosť cez ďalšiu takto vyporiadavanú nehnuteľnosť - slúžiacu. Potencionálne vyhlásenie neplatnosti predmetnej dohody zo dňa 18.05.1998, výhradne v časti zriadenia vecného bremena podľa článku V. by tak narušilo balans vzájomných práv účastníkov zmluvy o zrušení spoluvlastníctva o vzájomnom vyporiadaní spoluvlastníckych podielov, čo by bolo v rozpore s interpretačnými pravidlami týkajúcimi sa platnosti právneho úkonu a faktickej oddeliteľnosti takejto jeho vybranej časti. Pokiaľ sa týkalo posúdenia naliehavosti právneho záujmu na podaní predmetnej

určovacej žaloby v zmysle § 80 písm. c) O.s.p., okresný súd uviedol, že tento uznal systematicky, lebo výrok súdu by bol relevantným titulom zápisu, resp. výmazu práva k nehnuteľnostiam v katastri nehnuteľností.

O trovách konania rozhodol podľa § 142 ods. 1 prvá veta O.s.p. s prihliadnutím na úspech odporkyne v spore a účelnosť vynaložených trov v konaní.

Proti rozsudku okresného súdu, v zákonnej lehote, doručili odvolanie navrhovateľky. Uviedli, že dôvodom podania žaloby bola skutočnosť, že namietaným článkom V. dohody o zrušení spoluvlastníctva a vzájomnom vyporiadaní spoluvlastníckych podielov uzatvorenej medzi účastníkmi 18.05.2008 nebolo nikdy zriadené vecné bremeno. Zmluvné strany nemali ani v úmysle vecné bremeno zriadiť a nikdy ani nenavrhli začať konanie o zápis vecného bremena na list vlastníctva č. XXXX k. ú. N.. Napriek tomu sa na liste vlastníctva nachádza zápis, ktorý nie je vecným bremenom, hoci odporkyňa a všetci jej podnájomníci, vrátane zákazníkov, si zápis na liste vlastníctva vysvetľujú ako vecné bremeno zriadené bezodplatne v prospech vopred neurčeného počtu ľudí. Pozemok parc. č. 1754/2 k. ú. N. patriaci navrhovateľkám sa tak stal fakticky korzom podnájomníkov odporkyne. Rozsah zaťaženia tohto pozemku je enormný, pričom tiež preukázali, že mala a má zabezpečený prístup k svojej budove súp. č. XXX, stojacej na parcele č. 1754/12 k. ú. N. z ulice X. X., a preto prechod cez predmetný pozemok nie je nevyhnutný. Nebol stanovený rozsah zriadenia vecného bremena, a to zásah do vlastníckeho práva zaťaženej nehnuteľnosti v nevyhnutnom rozsahu. K námietkam odporkyne o tom, že zriadenie vecného bremena, ktoré umožňovalo prechod kohokoľvek z Národnej ulice k budove odporkyne bolo zásadnou podmienkou uzavretia dohody ako celku. K uvedenému navrhovateľky uviedli, že vecné bremeno ako bolo dohodnuté v článku V. dohody, bolo akceptované obomi jej účastníkmi, ako aj právnymi nástupkyňami až do konca apríla 2007. V máji 2007 došlo k zmene po tom, čo nájomca odporkyne Správca nehnuteľností s.r.o. odovzdal do podnájmu nebytové priestory domu č. XXX podnájomníkovi F. O.. Od tej doby navrhovateľky začali brániť vo večerných hodinách ľuďom v prechode cez sporný pozemok zamknutím kovovej mreže. Ďalej uviedli, že v súčasnosti bar/krčmu prevádzkuje podnikateľ F. W.. Niektorí návštevníci krčmy si svoju agresivitu vybijajú na reklamných vitrínach umiestnených v prechode cez dom navrhovateľiek postavený na parcele č. 1754/1 a rozbíjajú sklenené časti, demolujú, ničia železné časti budov. V predmetnom dome mali v úmysle prenajímať priestory na účely bývania, po tom, čo však potencionálni nájomníci zažili vyčítanie návštevníkov krčmy, odmietli si prenajať tieto priestory, v dôsledku čoho prišli o zisk z prenájmu. V nadväznosti na uvedené, mali za to, že zabezpečiť poriadok na ich pozemku parc. č. 1754/2 je možné len na základe právoplatného rozhodnutia súdu o tom, že ustanovenia týkajúce sa údajného vecného bremena uvedeného v článku V. dohody sú neplatné. Poukazovali na znenie ustanovenia § 37 O. z. s tým, že článok V. neobsahuje presné vymedzenie obsahu a rozsahu vecného bremena, ako vecného práva, ktoré obmedzuje vlastníka nehnuteľnosti v prospech niekoho iného, neobsahuje okruh účastníkov vecného bremena, a teda ide o úkon neúplný a neurčitý. Ani vďaka B. E. ako výlučnej vlastníčky nehnuteľnosti zaťaženej vecným bremenom nesmerovala k zriadeniu vecného bremena pre „verejnosť“, t. j. v prospech konkrétne neurčenej osoby alebo bez vzťahu k určitej nehnuteľnosti. Popreli zriadenie vecného bremena dohodou, nikdy taký úmysel nemali. Narušenie tzv. balansu práv účastníkov zmluvy by zrejme spočívalo v tom, že odporkyňa by musela namiesto dvoch prístupových ciest v súčasnosti vedúcich k jej nehnuteľnostiam využívať len jednu, od X. X. a navrhovateľky by mohli zjednať poriadok na ich pozemku parc. č. 1754/2 a chrániť ho i ich ostatné nehnuteľnosti pred opilcami, vandalmi a agresivitou zákazníkov. Napadnuté rozhodnutie okresného súdu označili za arbitrárne vzhľadom na rozsah vykonaného dokazovania, obsah svedeckých výpovedí, ako aj na to, že predmetnou vecou sa už Okresný súd Žilina zaoberal, pričom veľmi podrobne svoje úvahy uviedol v odôvodnení rozsudku. Taktiež namietli výšku priznaných prvostupňových trov konania vo vzťahu k odporkyni s tým, že okresný súd vo výroku uložil navrhovateľkám zaplatiť jej na trovách konania 3.255,30 Eur, a to i napriek tomu, že v dôvodoch rozhodnutia výšku trov odporkyne ustálil sumou 255,30 Eur. V tejto súvislosti rozsudok okresného súdu vo výroku o trovách konania považovali za nepreskúmateľný, žiadali rozsudok okresného súdu zmeniť, ich návrhu vyhovieť, uložiť odporkyni zaplatiť im na trovách odvolacieho konania sumu, ktorú vyčísľili.

Odporkyňa vo vyjadrení k odvolaniu navrhovateľiek uviedla, že zriadenie vecného bremena, ktoré by umožňovalo prechod z Národnej ulice k budove odporkyne, tak aby bolo možné zabezpečiť plné podnikateľské využitie tejto budovy, bolo imanentnou podmienkou uzavretia dohody ako celku, t. j. bez dojednania tohto vecného bremena by dohoda v ostatnom znení nikdy uzavretá nebola v čase jej vzniku ani v následných takmer 9-tich rokoch s takýmto stavom nemali problémy ani navrhovateľky. Bez jeho zriadenia by vyporiadanie podielového spoluvlastníctva tak, ako bolo realizované dohodou, nemalo pre

odporkyňu žiaden význam. Zastala názor, že nie je možné, aby súd určil čiastočnú neplatnosť dohody len v časti zriadenia vecného bremena, nakoľko ani z povahy právneho úkonu, ani z jeho obsahu a už vôbec nie z okolností, za ktorých k nemu došlo, nevyplýva, že túto časť možno oddeliť od ostatného obsahu. Pokiaľ i poukazovali navrhovateľky na odôvodnenie rozhodnutia Okresného súdu Žilina sp. zn. 17C/117/2008, pokiaľ v odôvodnení predmetného rozhodnutia okresný súd vyslovoval právne závery a úvahy, tieto nie sú záväzné pre konanie iné, takže ani neexistuje zákonný dôvod, aby sa s nimi súd v tomto konaní zaoberal a vyporiadaval tak, ako požadujú navrhovateľky. Tvrdenia svedka W., na výpoveď ktorého navrhovateľky poukazujú, sú v rozpore so samotným znením článku V. dohody, ktorú síce vlastnoručne podpísal, avšak v súčasnosti tvrdí, že žiadne vecné bremeno nevzniklo, ani nemalo byť zriadené. Pokiaľ podstatnú časť odvolania navrhovateľiek tvorí poukazovanie na problémy pri výkone práv z vecného bremena, ohrozovanie ich majetku a porušovanie verejného poriadku, k ochrane takýchto práv slúžia najmä normy verejného práva. Okresný súd vykonal dostatočné dokazovanie, dospel k správnym skutkovým zisteniam, vyvodil správny právny záver, a preto žiadala jeho rozhodnutie v zmysle ust. § 219 O.s.p. potvrdiť. Pre prípad úspechu si uplatnila náhradu trov odvolacieho konania, pozostávajúce z jedného úkonu právnej pomoci, a to vyjadrenie k odvolaniu navrhovateľiek v celkovej výške 87,52 Eur, pozostávajúcej z jedného úkonu právnej služby - 64,54 Eur, náhrady hotových výdavkov - 8,39 Eur + 20% DPH zo základu dane 72,93 Eur, celkovo 87,52 Eur.

Krajský súd, ako súd odvolací, preskúmal vec v intenciách ustanovenia § 212 ods. 1 O.s.p. a postupom bez nariadenia pojednávania podľa § 214 ods. 2 O.s.p. rozsudok okresného súdu ako správny, podľa § 219 ods. 1, 2 O.s.p. potvrdil.

Po preskúmaní veci odvolací súd dospel k záveru, že okresný súd vykonal vo veci dostatočné dokazovanie, z výsledkov vykonaného dokazovania dospel k správnym skutkovým zisteniam, vyvodil správny právny záver, svoje rozhodnutie náležitým a vyčerpávajúcim spôsobom postupom podľa § 157 ods. 2 O.s.p. odôvodnil.

Vo všeobecnosti právny úkon je prejav vôle smerujúci najmä k vzniku, zmene alebo zániku tých práv a povinností, ktoré právne predpisy s takýmto prejavom spájajú (§ 34 O. z.).

Právny úkon sa musí urobiť slobodne a vážne, určite a zrozumiteľne, inak je neplatný (§ 37 ods. 1 O. z.). Ako vyplýva z ustanovenia § 34 O. z. právny úkon je určovaný prejavom vôle, zameraním tohto prejavu vôle a vznikom, zmenou alebo zánikom práv a povinností alebo iných právnych následkov, ktoré právne predpisy s takýmto prejavom spájajú. Z uvedených definičných znakov právneho úkonu má rozhodujúci význam akt spočívajúci v jednote vôle a jej prejave. Pokiaľ by totiž neexistovala vôľa (napr. z dôvodu fyzického donútenia), nebol by ani právny úkon; právny úkon by však nebol ani vtedy, ak by nedošlo k prejavu vôle. Nevyhnutným pojmovým predpokladom vzniku právneho úkonu je preto vôľa ako psychický vzťah konajúceho človeka (fyzickej osoby) k zamýšľanému (chcenému) následku. Na existenciu vôle sa pri prejave usudzuje predovšetkým na základe objektívnych skutočností, t. j. okolností, za ktorých vôľa bola prejavená. Pokiaľ ide o prejav vôle, je ním akákoľvek forma jej vonkajšieho manifestovania poznateľná aj inými osobami, pričom nie je podstatné, akými prostriedkami sa táto poznateľnosť dosiahne.

Vychádzajúc z ustanovenia § 37 ods. 1 O. z. sankcia neplatnosti právneho úkonu sa viaže k náležitostiam prejavu vôle. Prejav je neurčitý, ak je jeho obsah neistý, t. j. ak sa konajúcemu subjektu nepodarí obsah vôle stanoviť jednoznačným spôsobom a je nezrozumiteľný, ak konajúci subjekt nedosiahol plnohodnotné včasné vyjadrenie tejto vôle.

Z ustanovenia § 41 O. z. vyplýva, že ak sa dôvod neplatnosti vzťahuje len na časť právneho úkonu, je neplatnou len táto časť, pokiaľ z povahy právneho úkonu alebo z jeho obsahu alebo z okolností, za ktorých k nemu došlo, nevyplýva, že túto časť nemožno oddeliť od ostatného obsahu.

Nesporné bolo, že dňa 18.05.2008 bola medzi B. E., nar. XX.XX.XXXX a Y. E., nar. XX.XX.XXXX uzavretá dohoda o zrušení spoluvlastníctva o vzájomnom vyporiadaní spoluvlastníckych podielov, v rámci ktorej účastníčky zrušili podielové spoluvlastníctvo k nehnuteľnostiam označeným v dohode s tým, že ďalej určili, ktoré z nehnuteľností patria do výlučného vlastníctva B. E. a ktoré do výlučného vlastníctva Y. E.. Ďalej sa dohodli na záväzku B. E. na vlastný náklad do 9 mesiacov od podpisu zmluvy o reálnom rozdelení spriechodniť priestor z Národnej ulice do dvora na parcelu č. 1754/2 za účelom

pešieho prechodu z Národnej ulice k administratívnej budove súp. č. XXX stojacej na parcele č. 1754/12 s tým, že predmetné vecné bremeno bude zapísané na novom LV v časti C farchy, ako právo pešieho prechodu cez dom súp. č. XXX na parcelu č. 1754/1, na parcelu č. 1754/2. Zároveň sa B. E. zaručila synovi Y. E. - U. E. možnosť podnikania v doterajších priestoroch v dome č. súp. XXX na parcele č. 1754/1 na dobu 20 rokov od podpísania zmluvy o reálnom rozdelení a zároveň sa dohodlo, že obidve účastníčky alebo ich právni nástupcovia majú právo prechodu pešo i dopravnými prostriedkami z parcely č. 1754/3 do dvora parcely č. 1754/2 a parcely č. 1754/13, pričom dopravné prostriedky budú odstavené na vlastných pozemkoch.

Právna predchodkyňa navrhovateľiek sa nesporne slobodne rozhodla zaviazat' na vlastný náklad spriechodniť priestor z Národnej ulice do dvora na parcelu č. 1754/2 a vážnosť tejto slobodnej vôle deklarovala uzavretím spornej zmluvy o zrušení spoluvlastníctva a vzájomnom vyporiadaní spoluvlastníckych podielov, pričom samotný obsah predmetnej zmluvy bol podľa zákona možný, dovolený. Vznik, zmena alebo zánik práv a povinností zo zmluvy neboli viazané na splnenie (žiadnej) podmienky.

Tak ako vyplýva zo skutkových zistení okresného súdu, obsah predmetnej dohody sa medzi účastníkmi naplňal viac ako desať rokov. K sporu medzi účastníkmi došlo až po tom, čo došlo k prenajatiu letnej terasy podnikateľovi F. O., v súčasnosti F. W., ktorý prevádzkuje v prenajatých priestoroch bar - krčmu. Zo strany návštevníkov krčmy došlo k rozbíjaniu sklenej časti, k demolácii, ničeniu železných častí domu navrhovateľiek. Na ich pozemku sa objavujú zvratky, výkaly zákazníkov krčmy, pričom túto situáciu nie je podľa nich možné riešiť bez rozhodnutia súdu o určení neplatnosti dohody v článku V. zriadenia údajného vecného bremena.

Je potrebné uviesť, že platnosť, či neplatnosť právneho úkonu možno posudzovať len so zreteľom na okolnosti, ktoré existovali v čase jeho urobenia, resp. v čase jeho vzniku. Znamená to, že právny úkon, ktorý v čase vzniku zodpovedal všetkým zákonným požiadavkám a bol preto platný, sa v dôsledku skutočností, ktoré nastali po jeho vzniku, nemôže dodatočne stať neplatným (a naopak). Navyiac ako správne uviedol okresný súd, nemožno z dôvodov uvádzaných navrhovateľkami článok V. v časti zriadenia vecného bremena oddeliť od ďalšieho obsahu dohody, ktorou došlo k zrušeniu a vyporiadaniu podielového spoluvlastníctva jej účastníčok k označeným nehnuteľnostiam, nakoľko dohoda o zriadení vecného bremena podľa svojej povahy smerovala k zabezpečeniu prístupu na minimálne jednu takto vyporiadavanú nehnuteľnosť. V nadväznosti na to možno ustáliť, že uzatvorenie dohody o zriadení vecného bremena podmieňovalo i uzatvorenie dohody o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva.

Skutočnosti, ktoré nastali približne desať rokov od uzatvorenia dohody a ktoré popisujú navrhovateľky, nemôžu spôsobiť dodatočnú neplatnosť uzatvorenej dohody, a to ani tak v rozsahu zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnostiam, ako i v časti týkajúcej sa dohody účastníkov o zriadení vecného bremena. Navrhovateľky tak v podanej žalobe, ako ani v priebehu konania neuviedli jediný dôvod neplatnosti právneho úkonu, ktorý by tu bol v čase vzniku právneho úkonu. O to viac, ak účastníci zmluvy resp. ich právni nástupcovia zmluvu rešpektovali viac ako desať rokov a počas celej tejto doby nemali pochybnosť o obsahu a rozsahu vecného bremena.

Vzhľadom na navrhovateľkami vymedzený predmet konania však aj odvolací súd za podstatné považuje, že vzhľadom na celý obsah a predmet dohody o zrušení podielového spoluvlastníctva a vyporiadaní vzájomných vzťahov, súčasťou ktorého bola i dohoda o zriadení vecného bremena, nemožno oddeliť dohodu o zriadení vecného bremena od ostatnej časti dohody, nakoľko by sa tým narušila celková rovnováha v právach a povinnostiach zmluvných strán. Pre posúdenie platnosti dohody o zriadení vecného bremena je tiež irelevantné, či je alebo nie je dnes možné zabezpečiť prístup i inak.

V nadväznosti na uvedené v ostatnom sa stotožniac s odôvodnením rozhodnutia zo strany okresného súdu, odvolací súd toto ako správne podľa § 219 ods. 1, 2 O.s.p. potvrdil.

Odporkyňa bola v odvolacom konaní úspešná, náhradu trov odvolacieho konania si uplatnila za jeden úkon právnej pomoci, a to vyjadrenie k odvolaniu navrhovateľiek, na podklade čoho jej odvolací súd priznal náhradu trov odvolacieho konania, spočívajúcu v trovách právneho zastúpenia za jeden úkon právnej pomoci vo výške vyčíslenej jej právnym zástupcom.

Okresný súd uznesením zo dňa 23. júna 2015 opravil výrok rozsudku o trovách prvostupňového konania tak, že zosúladiť výrok rozsudku s jeho odôvodnením a odporkyni priznal na trovách prvostupňového konania sumu 255,30 eur, čím vlastne vyhovel odvolacím námietkam navrhovateľiek.

Toto rozhodnutie odvolacieho senátu bolo prijaté hlasovaním v pomere hlasov 3 : 0.

**Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku odvolanie **n i e** je prípustné.