

Súd: Okresný súd Banská Bystrica  
Spisová značka: 20C/64/2020  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6120402302  
Dátum vydania rozhodnutia: 08. 09. 2022  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Libuša Záthurecká  
ECLI: ECLI:SK:OSBB:2022:6120402302.6

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Banská Bystrica v konaní pred sudkyňou JUDr. Libušou Záthureckou v právnej veci žalobkyne E.. Y. W., nar. XX. XX. XXXX, trvale bytom M. XXXX/X, XXX XX V. V., právne zastúpená JUDr. Martina Slosiariková, advokátka, so sídlom Jelšová 2A, 974 01 Banská Bystrica, IČO: 42 195 268 proti žalovanému C.. arch. P. W., nar. XX. XX. XXXX, trvale bytom M. XXXX/X, XXX XX V. V., právne zastúpený Lion Law Partners, s. r. o., Advokátska kancelária so sídlom Komenského 14A, 974 01 Banská Bystrica, IČO: 36 862 461, o zrušenie vecného bremena, takto

### rozhodol:

I. Súd zrušuje vecné bremeno doživotného bývania a užívania nehnuteľnosti zapísanej na LV č. XXXX, kat. ú. F., bytu č. XX, nachádzajúceho sa na 6. poschodí, vchod č. X v bytovom dome, súp. č. XXXX, na ulici M., Banská V. spolu s podielom na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve o veľkosti XXX/XXXXX zriadené v prospech žalovaného C.. arch. P. W. Dohodou o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva a o zriadení vecného bremena zo dňa 13. 09. 2006, vklad ktorej bol povolený pod č. X

II. Žalobkyňa je povinná zaplatiť žalovanému ako primeranú náhradu za zrušenie vecného bremena sumu 48 804 Eur, a to v lehote do 30 dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

III. Žiadna zo strán sporu nemá nárok na náhradu trov tohto konania.

### odôvodnenie:

1) Žalobkyňa podanou žalobou navrhla, aby súd zrušil zriadené vecné bremeno doživotného bývania a užívania bytu č. XX v V. V. na M. zriadené v prospech žalovaného Dohodou o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva za náhradu 3 319,39 Eur.

2) Žalovaný súhlasil, aby súd zrušil vecné bremeno, a to právo doživotného užívania bytu, avšak nesúhlasil s primeranou náhradou ako uviedla žalobkyňa, ale primeranú náhradu vyčíslil vo výške 71 820 Eur, ktorú odvíjal od hodnoty nehnuteľnosti a hodnoty nájmu.

3) Zo žaloby žalobkyne bolo zistené, že dňa 05. 01. 1987 uzavrela so svojím bývalým manželom C.. U. Z. Dohodu o užívaní bytu č. XX, na ulici M., V. V., zapísaného na LV č. XXXX, kat. ú. F. a právo spoločného nájmu k predmetnému bytu zaniklo dňom podpísania dohody. Dohoda bola, že byt bude užívať žalobkyňa spolu s maloletým synom.

4) V roku 1989 uzavrela žalobkyňa manželstvo so žalovaným. Dňa 26. 09. 1997 uzatvorili žalobkyňa a žalovaný ako kupujúci s Bytovým podnikom mesta Zmluvu o prevode vlastníctva bytu a predmetný byt nadobudli do BSM.

5) Rozsudkom Okresného súdu Banská Bystrica č. k. 20C/119/2002 zo dňa 26. 11. 2003, ktorý nadobudol právoplatnosť dňa 13. 12. 2002 bolo zrušené BSM strán sporu za trvania manželstva. K vyporiadaniu BSM v zákonnej lehote nedošlo a predmetný byt je v podielovom spoluvlastníctve strán sporu.

6) Dňa 13. 09. 2006 uzavreli strany sporu Dohodu o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva a o zriadení vecného bremena. Na základe dohody nadobudla predmetný byt do výlučného vlastníctva žalobkyňa, ktorá zaplatila titulom vyporiadania podielového spoluvlastníctva žalovanému sumu 375 000,-- Sk, prijatie sumy žalovaný potvrdil svojim podpisom na dohode. V zmysle Článku VI. Dohody zriadili strany sporu k predmetnému bytu vecné bremeno spočívajúce v doživotnom práve žalovaného ako oprávneného z vecného bremena bývať v predmetnom byte a v práve doživotného užívania. Vecné bremeno sa zriadilo bezplatne a strany sporu sa dohodli, že hodnota vecného bremena je 100 000,-- Sk (3 319,39 Eur).

7) Manželstvo žalobkyne a žalovaného bolo rozvedené rozsudkom Okresného súdu Banská Bystrica č. k. 31P/56/2012-43 zo dňa 27. 06. 2012, ktorý nadobudol právoplatnosť dňa 31. 07. 2012.

8) Žalobkyňa podala žalobu na zrušenie vecného bremena k predmetnému bytu na tunajší súd. Žaloba bola zamietnutá rozsudkom č. k. 17C/78/2013-134 zo dňa 12. 06. 2014. Súd mal za to, že žalovaný má v predmetnom byte trvalý pobyt, byt užíva a prihliadol na jeho osobné pomery, na jeho zdravotný stav, s tým, že nemá inú možnosť bývania a vznikol by hrubý nepomer v prípade zrušenia vecného bremena, avšak len v prospech žalobkyne ako povinnej vzhľadom k tomu, že je výlučnou vlastníčkou bytu a žalovaný by sa stal bezdomovcom.

9) Žalovaný dňa 25. 02. 2014 pred nadobudnutím právoplatnosti rozhodnutia o zamietnutí žaloby na zrušenie vecného bremena uzavrel ako kupujúci kúpnu zmluvu a stal sa výlučným vlastníkom bytu na Dlhej ulici č. 2 v Banskej Bystrici, ktorý v súčasnej dobe užíva na svoje trvalé bývanie.

10) Okresný súd Žiar nad Hronom rozsudkom č. k. 12C/61/2013 zo dňa 16. 03. 2018 zrušil vecné bremeno, právo doživotného bývania a užívania nehnuteľnosti rodinného domu súp. č. XX na parcele C-KN č. XXX, ktoré bolo zriadené na základe Dohody o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva a o zriadení vecného bremena zo dňa 13. 09. 2006 v katastrálnom území C., okres V.Z. a žalobkyni uložil povinnosť zaplatiť žalovanému primeranú náhradu 3 319,39 Eur. Krajský súd v Banskej Bystrici potvrdil rozsudok Okresného súdu Žiar nad Hronom rozsudkom č. k. 16Co/259/2018-623 zo dňa 21. 11. 2019. Súd dospel k záveru, že medzi stranami sporu nastala zmena pomerov, ktorou vznikol hrubý nepomer medzi vecným bremenom a výhodou oprávneného. Súd poukázal na to, že podľa súdnej judikatúry to môže byť nielen zmena objektívnych okolností, ale aj zmena osobných pomerov účastníkov ako aj zmena v ich správaní (R 86/1958, rozsudok NS ČR č. k. 22Cdo/755/2000 a č. k. 22Cdo/562/2009). Súd mal za to, že v čase zriadenia vecného bremena neboli vzťahy medzi stranami sporu konfliktné, neskôr došlo k zhoršeniu ich osobných vzťahov a zmene ich osobných pomerov, čo vyústilo do rozvodu manželstva a po rozvode manželstva došlo k ďalšiemu zhoršeniu vzťahov, čo vyústilo do opakovaného vzájomného osočovania. K zmene vzájomných vzťahov došlo až po zriadení vecného bremena a súd dospel k záveru, že žalovaný dlhodobo najneskôr od roku 2009 upiera žalobkyni právo na pokojné užívanie nehnuteľnosti. V konaní bolo preukázané, že z dôvodu zmeny osobných pomerov a následne vzniku mimoriadnej konfliktných vzťahov užívanie nehnuteľnosti zo strany žalobkyne nie je reálne možné bez neustáleho osočovania. Pri stanovení primeranej peňažnej náhrady súd vychádzal zo vzájomného zmluvného dojednania strán Článku IV. Dohody zo dňa 13. 09. 2006.

11) Žalobkyňa k predmetnému bytu uviedla, že žalovaný ho dlhodobo približne osem rokov neužíva a teda nevyužíva práva vyplývajúce z vecného bremena. Disponuje kľúčom od predmetného bytu. Do bytu chodieval sporadicky počas posledných osem rokov, avšak nie za účelom jeho užívania, ale za účelom poškodenia žalobkyne. V byte otváral na plný výkon radiátory, nechával zapnuté svetlá, otváral a odišiel. Poukázala na výsluch svedkyne U. V. v konaní tunajšieho súdu sp. zn. 17C/78/2013. Vznik hrubého nepomeru medzi právami a povinnosťami z vecného bremena žalobkyňa vidí existencie zmeny pomerov od doby jeho zriadenia, žalovaný práva z vecného bremena dlhodobo nevyužíva, vzhľadom na jeho postoj a nezáujem možno predpokladať, že užívať nebude, čo má za následok naplnenie právnych dôvodov, neopodstatňujúcich ďalšie trvanie vecného bremena podľa § 151p ods. 3 OZ. Za určitých okolností hrubý nepomer medzi vecným bremenom a výhodou oprávneného môže vzniknúť aj

zmenou v správaní sa subjektov tohto právneho vzťahu. V danej veci sú splnené podmienky zrušenia vecného bremena pre zmenu pomerov z dôvodu mimoriadne konfliktných vzťahov medzi účastníkmi, ktoré vznikli niekoľko rokov po jeho zriadení a to v roku 2008 a trvajú doposiaľ. Zmenu pomerov potvrdil svojou výpoveďou svedok p. Z. v konaní Okresného súdu Žiar nad Hronom, ktorý potvrdil, že v čase zriadenia vecného bremena v roku 2006 boli vzťahy strán bezkonfliktné, tieto sa narušili v roku 2008 a zmena pomerov trvá. Žalovaný sa žalobkyni niekoľkokrát vyhrážal zabitím a preto mala strach chodiť do predmetného bytu. Správanie žalovaného voči žalobkyni bolo viackrát prezentované aj v konaní Okresného súdu Žiar nad Hronom o zrušení vecného bremena, či už invektívami žalovaného alebo svedeckými výpoveďami p. Z., Z.Z., Z.Z.. Nemenej dôležitá je skutočnosť, že žalovaný je vlastníkom nehnuteľností bytu na Dlhej ulici a teda zrušenie vecného bremena nebude zasiahnuté do jeho bytových pomerov a nespôsobí strádanie žalovaného.

12) Žalobkyňa v žalobe tvrdila, že hodnotu vecného bremena si dohodli žalobkyňa a žalovaný v Dohode o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva a o zriadení vecného bremena zo dňa 13. 09. 2006 vo výške 3 319,39 Eur Článok III. Dohody. Zároveň poukázala na rozsudok Krajského súdu v Banskej Bystrici č. k. 16Co/259/2018 k uvedenej Dohode.

13) Žalovaný k žalobe uviedol, že súhlasí so zrušením vecného bremena, ale nesúhlasí s navrhovanou výškou primeranej náhrady. Túto považuje za neprimeranú, nezodpovedajúcu zákonnej dikcii § 151p ods. 3 OZ a považuje ju aj za rozpornú so všeobecným princípom spravodlivosti. Otázka zrušenia vecného bremena sa v tomto konaní stala nespornou a je nadbytočným a nehospodárnym vykonávať všetky žalobkyňou navrhované dôkazy. Žalobkyňa dlhodobo minimálne od obdobia súdneho konania na OS BB pod sp. zn. 17C/78/2013 byt neužíva a je vlastníčkou bytu a garáže na adrese Cesta k nemocnici XX, tak ako to vyplýva z LV č. XXXX, č. XXXX a č. XXXX kat. ú. Banská Bystrica.

14) Žalovaný uvádza, že v konaní Okresného súdu Žiar nad Hronom sp. zn. 12C/61/2013 bolo podané dovolanie, obsah ktorého je žalobkyni známy, pretože sa k nemu vyjadrovala. Súd v tomto konaní vzhľadom na dovolacie námietky nie je viazaný týmto rozsudkom a nevykazuje precedenčný obsah v právnej otázke aplikácie a interpretácie ustanovenia § 151p ods. 3 OZ. V okolnostiach prípadu, ktorý mu prisudzuje žalobkyňa v tomto konaní.

15) Žalovaný považuje túto žalobu za účelovú, keď žalobkyňa povzbudená závermi konania OS Žiar nad Hronom najmä v otázke stanovenia výšky primeranej náhrady za zrušené vecné bremeno sa snaží i v tomto konaní získať neprimeranú finančnú výhodu za byt, v ktorom nebýva a na užívanie ktorého nie je odkázaná. Špekulatívnosť v otázke výšky primeranej náhrady je zrejmá i zo skutočností, že v prvom konaní na tunajšom súde sp. zn. 17C/78/2013 navrhovala náhradu za zrušené vecné bremeno 500 Eur a pod vplyvom konania sp. zn. 12C/61/2013 navrhla primeranú náhradu 3 319,39 Eur. Žalovaný v minulosti i v čase prebiehajúceho súdneho konania pred OS Žiar nad Hronom navrhoval usporiadanie vzájomných vzťahov týkajúcich sa oboch nehnuteľností, ale za diametrálne odlišných finančných podmienok. Žalovaný si dal vypracovať súkromný znalecký posudok na stanovenie hodnoty zrušovaného vecného bremena daného bytu. K primeranej náhrade uviedol, že žalobkyňa navrhuje jej výšku stanoviť s poukazom na Článok IV. Dohody zo dňa 13. 09. 2006, podľa ktorej bola hodnota vecného bremena stanovená vzájomnou dohodou účastníkov. Žalovaný tvrdí, že v čase uzavretia dohody nebola vôľa zmluvných strán špecifikovať hodnotu vecného bremena pre prípad jeho zrušenia, ale jednalo sa o stanovenie hodnoty vecného bremena z významom pre vzájomné finančné protiplnenia zmluvných strán a pre výpočet základu dane z prevodu nehnuteľností. Obsah použitého slovného spojenia hodnota vecného bremena nemožno stotožňovať s obsahom pojmu primeraná náhrada, ktorá sa má vyplatiť v prípade zrušenia vecného bremena. Je možné predpokladať, že ak by zmluvné strany chceli dať predmetnému zmluvnému dojednaniu takýto význam tak by tak ustanovenie aj formulovali, jednoznačne by uviedli, že v prípade zrušenia vecného bremena sa za primeranú náhradu bude považovať suma 100 000,-- Sk, k čomu nedošlo. Tento úsudok posilňuje fakt, že dohoda bola formulovaná advokátkou Bacíkovou a teda nemohlo sa jednať o omyl, ktorý by vyplýval z nedostatočného právneho vzdelania účastníkov dohody. Vôľu zmluvných strán prejavenu v roku 2006, kedy neexistoval dôvod riešiť otázku zrušenia vecného bremena a stanovovanie náhrady dokresľujú skutočnosť, že manželstvo bolo funkčné, neexistoval ani iný dôvod. Žalovaný sa v ekonomickom ponímaní vzdával v prospech žalobkyne spoluvlastníckeho podielu na dome a byte v hodnote ktorých zodpovedal obsah zriadeného vecného bremena, keďže sa zriaďovalo bezodplatne. Zmyslom a účelom dohody bolo ochrániť žalobkyňu pred rizikom podnikateľskej činnosti žalovaného a pričom ani z gramatického ani štylistického vyjadrenia

Článku IV. Dohody nie je možné prijať úsudok, že uvádzaná hodnota sa vzťahuje na prípad zrušenia vecného bremena.

16) Zo žiadneho právneho predpisu ani judikatúry nevyplýva, že by súd mal pri určení primeranej náhrady byť viazaný hodnotou vecného bremena, ktorú si dohodou stanovili oprávnení a povinní v čase jeho zriadenia. V odbornej literatúre (Fekete I. Občiansky zákonník 2 zväzok Veľký komentár 2, str. 566) ako aj existujúcej judikatúre sa možno stretnúť konštantne s názorom, že pri výške primeranej náhrady za zrušenie vecného bremena je potrebné vychádzať z rozsahu majetkového prospechu, ktorý zrušením vecného bremena dostane vlastník zaťaženej nehnuteľnosti ako aj z majetkových dôsledkov zániku vecného bremena pre oprávneného. Podľa rozhodnutí NS SR č. k. 1Cdo/192/2006, č. k. 4Cdo/291/2009 a č. k. 7Cdo/56/2011 je právnym základom pre rozhodnutie o výške primeranej náhrady zisťovanie majetkového prospechu, ktorý zrušením vecného bremena získa vlastník zaťaženej nehnuteľnosti ako aj z majetkových dôsledkov zániku vecného bremena pre oprávneného. Ak by aj súd mienil vychádzať z hodnoty vecného bremena stanovenej sporovými stranami v dohode túto nemožno považovať za fixnú a nemennú pomeriavajúc cenovú reláciu v čase jeho zriadenia a proti stavu v čase jeho zrušenia. Je nevyhnutné prihliadať na zmenu skutkových okolností, ku ktorým došlo v čase medzi jeho zriadením a zrušením a v konaní je jednoznačne preukázané, že v čase zriadenia došlo k celkovému nárastu cien na trhu s nehnuteľnosťami, ktorý by sa mal proporcionálne premietnuť do valorizácie hodnoty vecného bremena. Je zrejmé, že majetkový prospech, ktorý žalobkyňa získa zrušením vecného bremena je v úplne iných cenových reláciách v porovnaní s majetkovým prospechom, ktorý by získala v roku 2006.

17) Žalovaný predložil znalecký posudok č. 11/2021 zo dňa 28. 01. 2021, ktorým znalec stanovil všeobecnú hodnotu vecného bremena spočívajúceho v práve doživotného bývania a užívania nehnuteľnosti v prospech žalovaného na sumu 51 234,31 Eur. Táto suma predstavuje reálnu hodnotu vecného bremena a znalec v Článku II. v bode 5 ZP podrobne popísal z akých kritérií vychádzal a konečné vyčíslenie hodnoty vychádza z objektívnych kritérií a zo súčasných cenových relácií.

18) Žalovaný poukázal na ustanovenie § 35 ods. 2 OZ a uviedol, že ustanovenie ukladá súdu, aby pochybnosti o obsahu právneho úkonu odstránil výkladom založeným na tom, aby vedľa jazykového vyjadrenia právneho úkonu zachyteného slovne skúmal aj vôľu konajúcej osoby. Zároveň je potrebné skúmať, aká bola skutočná vôľa strán v okamihu urobenia právneho úkonu. Poznanie obsahu vôle je základom pre vyhodnotenie relevancie právneho úkonu a bez prihliadnutia na obsah vôle nie je možné hovoriť o posúdení vôle, v takom prípade je možné hovoriť iba o posúdení prejavu (Nález Ústavného súdu SR č. k. III.ÚS 196/2017 zo dňa 12. 09. 2017). Žalobkyňa sa uchýľuje čisto k účelovému výkladu textu dohody, pričom tento nezodpovedá tomu ako chceli účastníci v čase dohody usporiadať vzájomné vzťahy. Žalovaný opakovane vysvetlil, že ustanovenie o hodnote vecného bremena bolo zakomponované z dôvodov viažucich sa na plnenie daňových povinností a nikdy nebolo úmyslom účastníkov dohody, aby sa z takejto hodnoty vychádzalo.

19) Žalobkyňa k vyjadreniu žalovaného uviedla, že tento nesúhlasí s výškou primeranej náhrady za zrušenie vecného bremena. Pokiaľ má žalovaný za to, že súd nie je viazaný rozsudkom Okresného súdu Žiar nad Hronom uvedené rozhodnutia sú právoplatné, vykonateľné, ide o absolútnu totožnosť dohôd o zriadení vecného bremena, rozdielna je zaťažená nehnuteľnosť a štátne orgány majú v skutkovo a právne porovnateľných prípadoch rozhodovať rovnako a nie je dôvod, aby sa súd od nich odchyľil. Žalobkyňa si od počiatku bola vedomá toho, že hodnota vecného bremena bola dojednaná v dohode, táto je ku dnešnému dňu platná, jej platnosť žalovaný nikdy nenamietal a nikdy sa nevzdal svojho podielu bez odplaty, ktorá bola vo výške 375 000,-- Sk, čo žalovaný potvrdil. Žalovaný vecné bremeno dlhodobo nevyužíva, pričom všetky náklady znáša žalobkyňa tým, že žalovaný otváral vo vykurovacom období na byte všetky okná, zapínal radiátory, svetlo, hoci byt neužíval, vznikali ďalšie náklady pre žalobkyňu na teple a vykurovaní, na ktorých sa žalovaný nepodieľal. Žalovaný majetkovo nemôže strádať, keďže sám užíva byt na Dlhej ulici, ktorý je v jeho výlučnom vlastníctve a teda nebude nútený si zabezpečiť bývanie s ktorým by boli spojené náklady, ktoré by zasiahli jeho majetkovú sféru. Predmetný byt nemá záujem využívať a teda majetkový dôsledok u neho je nulový. Na námietku žalovaného k hodnote vecného bremena uviedla, že je potrebné rešpektovať zmluvnú vôľu strán, ktoré sa jednoznačne dohodli na hodnote vecného bremena, pričom mali možnosť stanoviť si hodnotu aj určenú spôsobom, akým sa táto hodnota v prípade zrušenia bude vypočítavať. Práve z dôvodu, že bola dohoda vypracovaná advokátskou kanceláriou, osobou právne znalou, niet dôvodu pochybovať o tom, že sa strany dohodli na výške hodnoty vecného bremena a že ňou by sledovali niečo iné ako stanoviť jej hodnotu. Súd nie

je povinný skúmať dôvod uzatvárania dohody ako to uvádza žalovaný, keďže táto nie je a nikdy nebola spochybnená vôľa, takúto dohodu uzavrieť. K predloženému znaleckému posudku žalobkyňa namietala, že znalec porovnáva nehnuteľnosti v lokalite na V., ktoré nezodpovedajú dopytu a ponuke na sídlisku F. a teda neodzrkadľuje to ani reálnu trhovú cenu v mieste zaťaženého bytu, keďže lokalita V. je lokalitou s vyšším nájomom ako aj trhovou cenou.

20) Žalovaný v duplike k vyjadreniu žalobkyne zo dňa 08. 03. 2021 uviedol, že zotráva na svojom stanovisku. Z logiky veci vyplýva, že majetkovým prospechom žalobkyne je snaha o získanie vecným bremenom nezaťaženého bytu bez zohľadnenia protihodnoty, ktorá zodpovedá právu žalovaného ako oprávneného z vecného bremena užívať v celom rozsahu predmetný byt. Je výlučne subjektívnym postojom žalobkyne motivovaná úvaha, že pokiaľ žalovaný právo z vecného bremena nevyužíva jeho hodnota je v prípade zrušenia vecného bremena nulová. Ad absurdum tomu zodpovedá konštrukt, že pokiaľ byt neužíva ani žalobkyňa jeho hodnota je nulová. Žalobkyňa prehliada, že obe strany majú v zásade rovnakú vyváženú vychodziu skutkovú pozíciu v tom, že obaja reálne bývajú v iných bytoch, majú vyriešenú otázku bývania a uvedený byt zaťažený vecným bremenom je pozostatkom ich bývalého manželského zväzku a následne podielového spoluvlastníctva. Z hľadiska skutkovej podstaty ustanovenie § 151p ods. 3 OZ sú podľa názoru žalovaného obojstranne rovnako bezpredmetné a zároveň obojstranne vyvážené skutkové okolnosti jednostranne interpretované žalobkyňou, a to, že obe strany predmetný byt nevyužívajú, nie sú naň odkázaní bývaním a tiež v tom, za akých okolností došlo v minulosti k zrušeniu a vyporiadaniu podielového spoluvlastníctva zmluvou zo dňa 13. 09. 2006. Žalobkyňa si pod vplyvom konania sp. zn. 12C/61/2013 extrémne jednostranne vykladá zmluvné ujednanie o hodnote vecného bremena v čase jeho zriadenia. Výkladovými pravidlami uvedenými v § 35 OZ nie je možné dospieť k záveru, ktorý prezentuje žalobkyňa. V zmluve nie je stanovený mechanizmus určenia hodnoty vecného bremena pre prípad jeho zrušenia v budúcnosti, nastupujú v tejto otázke parametre normované ustanovením § 151p ods. 3 OZ. Žalobkyňa neuniesla doposiaľ dôkazné bremeno o tvrdenom výklade zmluvy v otázke hodnoty vecného bremena pre prípad jeho zrušenia. Žalovaný zotráva na potrebe preukazovať tvrdenú toho času spornú vôľu zmluvných strán v otázke, či sa obsahom dohody vôbec rieši i prípad tvoriaci predmet sporu. Žalovaný nikdy nenamietal, že dohodu uzavrel, spochybňuje jej obsah v spornej otázke výkladu vôle s požiadavkou ochrany dobromyseľnosti toho, komu bol právny úkon určený a s prihliadnutím na vôľu toho, kto právny úkon urobil. Navrhli výsluch advokátky JUDr. Y. V., ktorá je autorom predmetnej zmluvy.

21) Žalovaný zároveň popiera tvrdenia žalobkyne, že ho vyplatila sumou 375 000,-- Sk na preukázanie tejto skutočnosti nepovažuje za postačujúce znenie zmluvy, nakoľko mu bola predložená pracovná verzia, v ktorej uvedený údaj nebol uvedený a konečnú verziu podpísal s vedomím, že tento údaj tam nie je. Bol v podstate zo strany žalobkyne uvedený do omylu podvodným konaním a teda nech žalobkyňa preukáže, že v čase podpisu zmluvy mala k dispozícii reálne finančné prostriedky v uvedenej výške.

22) Žalobkyňa nie je po odbornej stránke spôsobilá namietat' správnosť záverov prijatých v znaleckom posudku ohľadom hodnoty zrušovaného vecného bremena a proti dôkazom môže byť len iný súkromný znalecký posudok predložený žalobkyňou.

23) Z výsluchu žalobkyne na pojednávaní dňa 30. 09. 2021 bolo zistené, že v čase uzatvárania dohody o zriadení vecného bremena bolo manželstvo plne funkčné, neboli medzi nimi konflikty a ani jeden z nich nemal zabezpečené iné bývanie a túto skutočnosť navrhol žalovaný. Mali spoločnú chalupu a hospodárili spoločne. Problém nebol až do roku 2009. Na otázky právneho zástupcu žalovaného uviedla, že L. V. prvýkrát videla, keď podpisovali dohodu, ktorú si objednal žalovaný, doniesol ju domov, ktorú si prečítala a išli ju k advokátke podpísať. V čase jej uzatvárania bolo manželstvo funkčné. Stanovenú hodnotu vecného bremena nevnímala nijak, keďže ju určil žalovaný a dohoda bola urobená na jeho podnet, keďže to chcel ako podnikateľ.

24) Z výpovede žalovaného na pojednávaní bolo zistené, že skutočnosti, ktoré uvádza žalobkyňa sú klamstvá. Na naliehanie jej rodiny bolo zrušené BSM a keďže sa pozabudli a do troch rokov ho nevyporiadali bol na neho robený denný teror, aby sa uzatvorila Dohoda o vyporiadaní podielového spoluvlastníctva k bytu a k inému majetku, takúto dohodu uzavrel a ako poistku si dal vecné bremeno. V roku 2008 mu diagnostikovali nevyliciteľnú chorobu, kde priemerná dĺžka dožitia je šesť rokov. V roku 2009 manželka z čista jasna zmizla z bytu, tri roky nevedel, kde sa nachádza, dovtedy medzi nimi konflikty neboli, od tej doby sa stretávajú na súdoch. V roku 2011 podala žalobkyňa žiadosť o rozvod

manželstva, ktoré bolo rozvedené v roku 2012, dôvod nevedel, ten ktorý uvádzala, nie je pravdivý. Od tej doby mal peklo v byte. Snažila sa ho z bytu vyštváť. Odišiel do práce, prišla, vypla kúrenie, vrátil sa do nevykúreného bytu. Mal kľče, bol viackrát z toho dôvodu hospitalizovaný. Z bytu odišiel v roku 2014, nie preto, že nemal záujem byť užívať, ale bol vyštvávaný a zabezpečil si vlastné bývanie. Za obdobie od roku 2007 do roku 2014 platil a zaplatil žalobkyni 21 000 Eur, čo je 1 400 Eur ročne, platby uhrádzal na jej účet. Z podielu k bytu nebol nikdy vyplatený, tak ako to tvrdí žalobkyňa a bolo pod jeho úroveň sa súdiť o takéto veci. Veta o prijatí sumy bola do dohody vsunutá, čo neustriehol a pokiaľ je to pravda žalobkyňa môže predložiť doklad. K hodnote vecného bremena v dohode uviedol, že bolo to uvedené z dôvodu, aby sa dala určiť hodnota pre advokátku na jej odmenu, nie pre prípad zrušenia vecného bremena. Na otázky svojho právneho zástupcu uviedol, že on u advokátky nič neobjednával, dostal koncept, dohodu podpisovali spolu. V koncepte nebola uvedená suma na výplatu a hodnota vecného bremena bola z dôvodu odmeny právnej zástupkyne. Bolo to na podnet žalobkyne a jej rodiny, ktorí na neho robili tlak, že podniká a môže prísť o majetok. S manželkou sa o tom doma rozprávali, bol vypracovaný koncept dohody na základe ich vzájomného rozhovoru a celú dohodu objednávala žalobkyňa.

25) Podľa § 151n ods. 1 Občianskeho zákonníka ) Vecné bremená obmedzujú vlastníka nehnuteľnej veci v prospech niekoho iného tak, že je povinný niečo trpieť, niečoho sa zdržať alebo niečo konať. Práva zodpovedajúce vecným bremenám sú spojené buď s vlastníctvom určitej nehnuteľnosti, alebo patria určitej osobe.

26) Podľa § 151o ods. 1 veta prvá Občianskeho zákonníka vecné bremená vznikajú písomnou zmluvou, na základe závetu v spojení s výsledkami konania o dedičstve, schválenou dohodou dedičov, rozhodnutím príslušného orgánu alebo zo zákona.

27) Podľa § 151o ods. 2 Občianskeho zákonníka zmluvou môže zriadiť vecné bremeno vlastník nehnuteľnosti, pokiaľ osobitný zákon nedáva toto právo aj ďalším osobám.

28) Podľa § 151p ods. 3 Občianskeho zákonníka Ak zmenou pomerov vznikne hrubý nepomer medzi vecným bremenom a výhodou oprávneného, môže súd rozhodnúť, že sa vecné bremeno za primeranú náhradu obmedzuje alebo zrušuje. Ak pre zmenu pomerov nemožno spravodlivo trvať na vecnom plnení, môže súd rozhodnúť, aby sa namiesto vecného plnenia poskytovalo peňažné plnenie.

29) Podľa § 35 Občianskeho zákonníka prejav vôle sa môže urobiť konaním alebo opomenutím; môže sa stať výslovne alebo iným spôsobom nevzbudzujúcim pochybnosti o tom, čo chcel účastník prejavíť. Právne úkony vyjadrené slovami treba vykladať nielen podľa ich jazykového vyjadrenia, ale najmä tiež podľa vôle toho, kto právny úkon urobil, ak táto vôľa nie je v rozpore s jazykovým prejavom. Právne úkony vyjadrené inak než slovami sa vykladajú podľa toho, čo spôsob ich vyjadrenia obvykle znamená. Pritom sa prihliada na vôľu toho, kto právny úkon urobil, a chráni sa dobromyseľnosť toho, komu bol právny úkon určený.

30) Podľa § 255 ods. 1, 2 CSP súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci. Ak mala strana vo veci úspech len čiastočný, súd náhradu trov konania pomerne rozdelí, prípadne vysloví, že žiadna zo strán nemá na náhradu trov konania právo.

31) Predmetom konania bolo zrušenie vecného bremena, práva doživotného bývania a užívania bytu nachádzajúceho sa na Kráľovohofskej ulici, Banská Bystrica za primeranú náhradu.

32) V konaní nebolo sporné, že vecné bremeno bolo zriadené Dohodou o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva a o zriadení vecného bremena zo dňa 13. 09. 2006, ktorú uzatvorili strany sporu. V zmysle Článku VI. Dohody bolo zriadené vecné bremeno spočívajúce v doživotnom práve žalovaného ako oprávneného z vecného bremena bývať v predmetnom byte a v práve doživotného užívania. Vecné bremeno sa zriadilo bezplatne a strany sporu sa dohodli, že hodnota vecného bremena je 100 000,-- Sk.

33) V konaní nebolo sporné, že vecné bremeno bolo zriadené v čase trvania manželstva strán sporu. Manželstvo pre nezhody bolo rozvedené rozsudkom Okresného súdu Banská Bystrica č. k. 31P/56/2012-43 zo dňa 27. 06. 2012, ktorý nadobudol právoplatnosť dňa 31. 07. 2012.

34) Strany sporu súhlasili so zrušením vecného bremena z dôvodu zmeny pomerov a z dôvodu konfliktných vzťahov medzi nimi s tým, že nerozporovali vykonané dokazovanie v konaní tunajšieho súdu sp. zn. 17C/78/2013 k tejto skutočnosti. V konaní zostalo sporné určenie primeranej náhrady za zrušenie vecného bremena. Žalobkyňa mala za to, že žalovanému patrí náhrada vo výške 100 000,-- Sk (3 319,39 Eur), ktorá suma bola dohodnutá v Dohode o zriadení vecného bremena ako jeho hodnota. Žalovaný mal za to, že predmetná suma nezodpovedala vôle strán pre prípad zrušenia vecného bremena a navrhol, aby žalobkyňa bola zaviazaná zaplatiť primeranú náhradu vo výške 71 820 Eur vzhľadom na predbežné právne posúdenie veci na pojednávaní dňa 11. 01. 2022, podľa ktorého výpočet by mal vychádzať zo vzorca, súčin priemerného veku dožitia oprávneného z vecného bremena a obvyklej výšky nájmu za porovnateľný byt v danom mieste a čase.

35) Vecné bremeno môže súd obmedziť alebo zrušiť len za primeranú náhradu, ktorá má najčastejšie peňažnú formu. Zákon bližšie nešpecifikuje, aká náhrada sa považuje za primeranú, ani aké kritéria sú smerodajné pre určenie jej výšky, prípadne druhu. Kritériám rozhodujúcim pre stanovenie výšky peňažnej náhrady pri zrušení vecného bremena doživotného bývania sa venoval Najvyšší súd Slovenskej republiky v rozsudku č. k. 1Cdo/192/2006 zo dňa 01. 11. 2013. Za nesprávne kritéria považoval spôsob zabezpečenia budúceho bývania oprávnenej osoby (výšku kúpnej ceny za jednoizbový byt, pretože vecné bremeno sa viazalo k jednoizbovému bytu), dĺžku výkonu práva zodpovedajúce vecnému bremenu ani okolnosť, že oprávnená z vecného bremena ako pôvodná vlastníčka zaťaženej nehnuteľnosti pri vzniku vecného bremena získala za zaťaženú nehnuteľnosť kúpnu cenu. Podľa Najvyššieho súdu SR významné z hľadiska správneho rozhodnutia o tejto náhrade je zistenie, aký je majetkový prospech vlastníka (spoluvlastníkov) zaťaženej nehnuteľnosti a majetkový dôsledok u oprávneného, vychádzajúc z toho, že právo z vecného bremena spočíva v bezplatnom doživotnom bývaní. Majetkové dôsledky prejavujúce sa v zrušení vecného bremena u strán sporu mali byť zisťované ako možnosť získania nájomného pri prenájme nehnuteľností u navrhovateľky ako finančná povinnosť uhrádzať nájomné za užívanie podobnej nehnuteľnosti. Súd pri úvahe primeranej náhrady nie je viazaný návrhom, čo znamená, že nie je vylúčená jednorazová peňažná náhrada ani poskytovanie opakujúceho sa peňažného plnenia. Nemožno opomenúť, že náhrada má byť primeraná. Táto adekvátnosť však neznamená, že by náhrada musela rovnocenne a v celom rozsahu vyvážiť hodnotu práva zodpovedajúceho zrušenému vecnému bremenu. Nie je vylúčené, že hodnota vecného bremena bude stanovená na základe znaleckého posudku. Súd potom vychádzajúc z vyššie uvedeného rozhodnutia Najvyššieho súdu SR mal za to, že primeraná náhrada za zrušenie vecného bremena je možnosť získania nájomného žalobkyňou pri prenájme danej nehnuteľnosti a u žalovaného finančná povinnosť uhrádzať nájomné za užívanie podobného bytu.

36) Pokiaľ obrana žalobkyne spočívala pri náhrade za zrušenie vecného bremena v skutočnosti, že v Dohode o zriadení vecného bremena Článku VI. zo dňa 13. 09. 2006 bola jeho hodnota ustálená vzájomnou dohodou vo výške 100 000,-- Sk, túto skutočnosť namietal žalovaný, namietal ju už aj v konaní Okresného súdu Žiar nad Hronom, keď tvrdil, že vôľou strán pri uzatváraní predmetnej dohody nebolo určiť hodnotu vecného bremena pre prípad jeho zrušenia. Táto skutočnosť ani z dohody nevyplýva a žalobkyňa napriek týmto svojim tvrdeniam nezbavila svedkyňu advokátku JUDr. Y. V. mlčanlivosti, aby mohla v konaní ako svedok vypovedať, keďže predmetnú dohodu vyhotovovala a teda na preukázanie, že ide o dohodnutú primeranú náhradu za zrušenie vecného bremena pre žalovaného. V konaní okresného súdu Banská Bystrica č. k. 17C/78/2013, v ktorom sa žalobkyňa domáhala zrušenia vecného bremena požadovala v žalobe ako primeranú náhradu za zrušenie vecného bremena sumu 500 Eur a v tomto konaní netvrdila, že dohodnutá hodnota bola určená dohodou pre prípad jeho zrušenia. Súd mal za to, že tak ako je uvedené v dohode o zriadení vecného bremena jeho hodnota vo výške 100 000,-- Sk, v danom prípade nebolo zistené, že v tom čase išlo o vôľu strán sporu určiť, že táto suma bude vyplatená pre prípad zrušenia vecného bremena ako primeraná náhrada. V čase zriadenia vecného bremena k nehnuteľnostiam v spoluvlastníctve strán sporu boli vzťahy v tom čase manželov dobré, manželstvo bolo funkčné a vysporiadavali svoj majetok z dôvodu, že žalovaný podnikal. V prípade, že by strany sporu chceli dať slovnému spojeniu hodnota vecného bremena význam, že ide o výplatu v prípade jeho zrušenia ustanovenie by tak aj naformulovali a jednoznačne by uviedli, že ide o sumu, ktorá sa vyplatí ako primeraná náhrada v prípade zrušenia vecného bremena čo z jazykového prejavu tejto dohody nevyplýva. Predmetná dohoda bola vyhotovená advokátkou a teda nie je predpoklad, že by sa jednalo o omyl, ktorý by vyplýval z nedostatočného právneho vzdelania účastníkov dohody. V uvedenom čase vzhľadom na vzťahy účastníkov dohody na funkčnosť manželstva a neexistenciu iného dôvodu nebolo preukázané, že by riešili uvedenú okolnosť

v prípade zrušenia vecného bremena, keďže je možné ustáliť, že žalovaný sa vzdával v prospech žalobkyne spoluvlastníckeho podielu čomu zodpovedalo bezodplatné zriadenie vecného bremena a účelom dohody bolo ochrániť žalobkyňu pred rizikom podnikateľskej činnosti žalovaného. S poukazom na ustanovenie § 35 ods. 2 pri pochybnostiach o obsahu právneho úkonu je potrebné vedľa jazykového vyjadrenia tohto úkonu zachyteného slovne skúmať aj vôľu konajúcich osôb v okamihu urobenia tohto úkonu. Súd mal za to, že ani z gramatického ani štylistického vyjadrenia z Článku IV. dohody nie je možné mať za preukázané, že uvádzaná hodnota bola hodnota, ktorá mala byť vyplatená v prípade zrušenia vecného bremena. Pokiaľ žalobkyňa poukazovala, že súdy majú rozhodovať rovnako súd poukazuje na to, že v predchádzajúcich rozhodnutiach sa súdy nevysporiadali s dohodou, v ktorej je uvedená hodnota vecného bremena a s námietkami strany sporu, len bolo vyslovené, že hodnota bola dohodnutá v dohode. Žalobkyňa zmarila vykonanie dôkazu, a to výsluchu advokátky, ktorá predmetnú dohodu vyhotovovala na preukázanie, že vôľa strán v tom čase bola touto sumou určiť primeranú náhradu v prípade zrušenia vecného bremena, a neunesla dôkazné bremeno na preukázanie výšky primeranej náhrady za zrušenie vecného bremena.

37) Súd mal potom za to, že s poukazom i na rozhodnutie NS SR č. k. 1Cdo/192/2006 zo dňa 01. 11. 2013 patrí žalovanému za zrušenie vecného bremena primeraná náhrada vo výške, ktorá predstavuje povinnosť uhrádzať nájomné za užívanie podobného bytu a u žalobkyne ide o možnosť získania nájomného pri prenájme danej nehnuteľnosti. Nemožno súhlasiť s tým, že táto náhrada je kompenzovaná tým, že si žalovaný zabezpečil vlastné bývanie zo svojich finančných prostriedkov vzhľadom už na vyššie uvedené.

38) Súd pri určovaní výšky primeranej náhrady vychádzal zo súkromného znaleckého posudku č. 11/2021 C.. P. U., ktorý predložil žalovaný do konania, v zmysle ktorého bol zistený priemerný nájom za m<sup>2</sup>/mesiac 6,99 Eur a nájom za m<sup>2</sup>/rok 6,99 Eur x 83,17 m<sup>2</sup> podlahovej plochy bytu, je nájom vo výške 581 Eur mesačne čo sa rovná sume 6 972 Eur za rok pri priemernom veku dožitia 76,91 rokov zaokrúhlene 77 rokov čo vzhľadom na vek žalovaného je za obdobie 7 rokov odo dňa zrušenia vecného bremena suma 48 804 Eur, ktorú má vyplatiť žalobkyňa žalovanému ako primeranú náhradu za zrušené vecné bremeno. Súd mal za to, že takáto náhrada je primeraná a zároveň ide aj o spravodlivé rozhodnutie vzhľadom na aktuálnu trhovú cenu nájmu bytov.

39) Súd o trovách konania rozhodol s poukazom na ustanovenie § 255 CSP a § 262 ods. 1 CSP a žiadnej zo strán sporu nepriznal nárok na náhradu trov tohto konania. V prejednávanej veci išlo o zrušenie vecného bremena za primeranú náhradu podľa § 151p ods. 3 OZ. Konanie o takomto návrhu je konaním vo veci, kde z právneho predpisu vyplýva určitý spôsob vypořádania vzťahov medzi účastníkmi. Súd mal za to, že žalobkyňa a žalovaný boli v konaní čiastočne úspešní, pretože vecné bremeno zrušil v zmysle žaloby žalobkyne, avšak za primeranú náhradu za zrušenie vecného bremena, pričom vychádzal z obvyklej výšky z trhovej ceny nájmu za porovnateľný byt. Pri zohľadnení priemerného veku dožitia oprávnenej osoby z vecného bremena a potom bola výška náhrady 48 804 Eur. Žalovaný súhlasil so zrušením vecného bremena. Ide o spojené zákonom dané vzájomné nároky protistrán a primeranú náhradu súd vyhodnotil ako čiastočný neúspech žalobkyne a mal potom za to, že nemožno konštatovať prevažný úspech žalobkyne ani žalovaného.

#### **Poučenie:**

Proti rozhodnutiu súdu prvej inštancie je prípustné podať odvolanie v lehote do 15 dní odo dňa jeho doručenia, písomne vo vyhotovení trojmo na súde, proti ktorého rozhodnutiu smeruje.

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania (§ 127 C. s. p.) uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh).

Odvolanie treba predložiť v troch rovnopisoch, inak súd zhotoví kópie na trovy odvolateľa.

Odvolanie možno odôvodniť len tým, že:

a) neboli splnené procesné podmienky,

- b) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces,
- c) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd,
- d) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
- e) súd prvej inštancie nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
- f) súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,
- g) zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú prípustné ďalšie prostriedky procesnej obrany alebo ďalšie prostriedky procesného útoku, ktoré neboli uplatnené, alebo
- h) rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

Ak povinný neplní dobrovoľne to, čo mu ukladá právoplatné a vykonateľné rozhodnutie, môže oprávnený podať návrh na výkon exekúcie v zmysle zvláštneho predpisu.