

Súd: Okresný súd Ružomberok  
Spisová značka: 3C/80/2015  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5915201648  
Dátum vydania rozhodnutia: 15. 02. 2018  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Renáta Krajčiová  
ECLI: ECLI:SK:OSRK:2018:5915201648.8

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Ružomberok sudkyňou JUDr. Renátou Krajčiovou v spore žalobcu v 1.rade: Ing. L. I., nar. XX.XX.XXXX, bytom G. L. č. XX a žalobcu v 2. rade: L. V., nar. XX.X.XXXX, bytom G. č. XXX, obaja zast. JUDr. Zuzanou Ďurišovou, advokátkou, Advokátska kancelária Kollárova 3, 0XX 01 G. Mikuláš, proti žalovanému: Nelux, s.r.o., so sídlom Vrábeľská 6, 821 09 Bratislava, IČO: 35 740 710, zast. JUDr. Rastislavom Posluchom advokátom, Advokátska kancelária, Jakubovo námestie 1, 811 09 Bratislava, o zrušenie vecného bremena, takto

### rozhodol:

I. Vecné bremeno zriadené na pozemkoch parcela č. CKN XXX/X a N. XXX/XX katastrálne územie V. zapísané na liste vlastníctva č. XXX na Okresnom úrade Ružomberok, katastrálny odbor, spočívajúce v povinnosti vlastníka týchto pozemkov strieť vstup, prechod, prejazd a prelet cez alebo nad pozemky zaťažené vecným bremenom, a to peši alebo akýmikoľvek dopravnými prostriedkami za účelom prístupu na pozemky parcela č. N. XXX/X, XXX/X a XXX/XX, vo vlastníctva žalovanej, **s a z r u š u j e .**

II. Súd **p r i z n á v a** žalobcom v 1. a v 2. rade nárok na náhradu trov konania voči žalovanému v rozsahu 100%. O výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti tohto rozsudku rozhodnutím vydaným súdnym úradníkom.

III. Súd vzájomnú žalobu žalovaného, ktorou sa domáha zriadenia za náhradu vecného bremena spočívajúce v povinnosti vlastníka nehnuteľností zapísaných v katastri nehnuteľností vedenom Okresným úradom Ružomberok, katastrálny odbor, na liste vlastníctva č. XXX, okres E., obec V., katastrálne územie V., pozemok parc. č. XXX/X, pozemok parc. č. XXX/XX, ako povinného z vecného bremena strieť vstup, prechod a prejazd cez tieto pozemky v prospech vlastníka nehnuteľností zapísaných v katastri nehnuteľností vedenom Okresným úradom Ružomberok, katastrálny odbor, na liste vlastníctva č. XXX, okres Ružomberok, obec V., katastrálne územie V., pozemok parc. č. XXX/X, pozemok parc. č. XXX/X, pozemok parc. č. XXX/XX a stavba na parc. č. XXX/X, **v y l u č u j e** na samostatné konanie.

### o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobcovia v 1.a v 2.rade sa návrhom doručeným tunajšiemu súdu dňa 25.3.2015 domáhali, aby súd zrušil vecné bremeno zriadené na pozemkoch parcela č. CKN XXX/X a parcela č. CKN XXX/XX k.ú. V., zapísané na LV č. XXX, spočívajúce v povinnosti vlastníka týchto pozemkov strieť vstup, prechod, prejazd a prelet cez alebo nad pozemky zaťažené vecným bremenom a to peši alebo akýmikoľvek dopravnými prostriedkami za účelom prístupu na pozemky parcela č. CKN XXX/X, parcela č. CKN XXX/X a parcela č. CKN XXX/XX vo vlastníctve žalovaného. Žalobcovia v 1.a v 2.rade uviedli, že sú podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľností zapísaných na LV č. XXX k.ú. V. každý v podiele 1/2. Kúpnu zmluvou a zmluvou o zriadení vecného bremena zo dňa 19.3.2010 bolo na pozemkoch žalobcov parcela č. CKN XXX/X a parcela č. CKN XXX/XX zriadené v prospech žalovaného vecné bremeno popísané vyššie. V

zmysle článku V bod 5.zmluvy, sa zmluvné strany dohodli, že vecné bremeno sa zriaďuje bezodplatne a zaniká po uplynutí 24 mesiacov od konca mesiaca, v ktorom kupujúci nadobudne vlastnícke právo k pozemku parcela č. CKN XXX/XX, ktorý v čase uzavretia kúpnej zmluvy a zmluvy o zriadení vecného bremena zo dňa 19.3.2010 nebol zapísaný v KN vznikol na základe zmien vykonaných geometrickým plánom č. 36672769-012/10. V súčasnosti je pozemok parcela č. CKN 289/24 ostatné plochy o výmere 787 m2 zapísaný na LV č. XXX k.ú. V. Žalobcovia, ako vlastníci pozemku parcela č. CKN XXX/XX vyzvali žalovaného listom zo dňa 8.1.2015 na uzavretie kúpnej zmluvy na prevod vlastníctva k predmetnému pozemku s tým, aby v lehote 7 pracovných dní podpísanú zmluvu v 5 vyhotoveniach zaslal predávajúcemu, prípadne oznámil mu dôvody, pre ktoré odmieta uzavrieť kúpnu zmluvu, na čo žalovaný reagoval emailovou komunikáciou zo dňa 15.1.2015 tak, že z finančných dôvodov v najbližšej dobe nebude nadobúdať žiadny nehnuteľný majetok. Odmietnutím žalovaného uzavrieť túto kúpnu zmluvu sa podstatne zmenili podmienky a pomery, z ktorých vychádzali zmluvné strany pri uzavieraní kúpnej zmluvy a zmluvy o zriadení vecného bremena. Žalobcovia ako spoluvlastníci vyššie popísaných nehnuteľností sú povinní strpieť vstup, prechod, prejazd, prelet cez alebo nad pozemky zaťažené vecným bremenom a to peši alebo akýmkoľvek dopravnými prostriedkami za účelom prístupu na pozemky parcela č. CKN XXX/X, XXX/X, XXX/XX vo vlastníctve žalovaného a to bezodplatne bez akejkoľvek náhrady. Pri uzavieraní uvedenej kúpnej zmluvy a dohody o zriadení vecného bremena žalobcovia s takýmto riešením súhlasili, malo však byť len dočasným riešením. Trvanie bezodplatného vecného bremena obmedzili lehotou 24 mesiacov od konca mesiaca, v ktorom kupujúci - žalovaný nadobudne vlastnícke právo k pozemku parcela č. CKN XXX/XX, čo žalovaný odmieta a nastáva pre nich neúnosný a neprimeraný stav, kedy musia trpieť právo žalovaného. Žalovaný využíva pozemky parcela č. CKN XXX/X a parcela č. CKN XXX/XX v k.ú. V. na prístup k svojim nehnuteľnostiam, kde má zriadený soľný sklad. V tesnej blízkosti príjazdovej cesty, po ktorej prechádzajú plne naložené kamióny sa nachádza penzión súpisné číslo XXX na parcele č. CKN XXX/XX a XXX/XX, ktorý prejazd spôsobuje poškodzovanie penziónu, vznik prasklín, narušenie statiky, nehovoriac o veľkom hluku a prašnosti. V dôsledku veľkej hmotnosti kamiónov minimálne 30 t dochádza k nadmernej záťaži cesty a jej poškodzovaniu. Z uvedeného je zrejmé, že po uzavretí kúpnej zmluvy a zmluvy o zriadenie vecného bremena a po odmietnutí žalovaného uzavrieť kúpnu zmluvu, na základe ktorej by nadobudol do vlastníctva pozemok parcela č. CKN XXX/XX v k.ú. V., cez ktorý by mal žalovaný zabezpečený prístup k svojim nehnuteľnostiam, došlo k zmene pomerov a v jej dôsledku aj k hrubému nepomeru medzi zaťažením povinného z vecného bremena a výhodou oprávneného, vlastníkom zaťaženého pozemku vzniká ujma, jednak v tom, že sú obmedzení vo využívaní pozemkov parcela č. CKN XXX/X a XXX/XX k.ú. V. bez akejkoľvek náhrady a jednak realizovaním práva zodpovedajúceho vecnému bremenu zo strany žalovaného, ktorým dochádza k poškodzovaniu majetku vo vlastníctve žalobcov. Žalobcovia sú kedykoľvek pripravení odpredať žalovanému do jeho vlastníctva pozemok parcela č. CKN XXX/XX v k.ú. V., na ktorom si môže zriadiť príjazdovú komunikáciu k jeho pozemkom.

2. Žalovaný podaním doručeným tunajšiemu súdu faxom dňa 12.5.2015 vyjadril sa k návrhu o zrušenie vecného bremena nasledovne. K argumentu Žalobcov týkajúcemu sa odmietnutia žalovaného uzavrieť kúpnu zmluvu, žalovaný uviedol, že neexistuje absolútne žiaden záväzok, na základe ktorého by žalovaný bol v minulosti alebo je v súčasnosti alebo by bol v budúcnosti zaviazaný kúpiť parcelu č. CKN XXX/XX, na kúpu ktorej ho vyzvali žalobcovia. Medzi žalobcami a žalovaným nie je uzatvorená žiadna zmluva o budúcej zmluve, ktorá musí mať v zmysle § 50a Občianskeho zákonníka písomnú formu, zároveň ani kúpna zmluva a zmluva o zriadení vecného bremena zo dňa 19.3.2010 neobsahuje žiaden záväzok žalovaného v zmysle § 50a Občianskeho zákonníka kúpiť túto parcelu. Rovnako neexistuje ani žiaden záväzok predat' alebo inak previesť parcelu č. XXX/XX do vlastníctva žalovaného. Voľnosť žalobcov previesť túto parcelu inej osobe ako žalovanému alebo len nepreviesť ju do vlastníctva žalovaného nie je vôbec obmedzená. Ďalej neexistuje ani žiaden záväzok, na základe ktorého by žalovaný bol v minulosti alebo je v súčasnosti alebo by bol v budúcnosti zaviazaný nadobudnúť iným spôsobom vlastnícke právo k označenej parcele ako kúpou. K argumentu žalobcov, že odmietnutím žalovaného uzavrieť kúpnu zmluvu sa zmenili pomery, žalovaný uviedol, že predmetné vecné bremeno bolo zriadené v súlade s platnými predpismi na dobu ohraničenú rozvázovacou podmienkou tak, že vecné bremeno zaniká uplynutím 24 mesiacov od konca mesiaca, v ktorom žalovaný nadobudne vlastnícke právo k parcele XXX/XX. Splnenie danej podmienky má rovnaký účinok ako uplynutie doby a ohraničenie trvania vecného bremena rozvázovacou podmienkou je len iným spôsobom určenia doby, na ktorú je vecné bremeno zriadené. Žalovaný uviedol, že doterajšie nenaplnenie rozvázovacej podmienky nemožno považovať za zmenu podmienok alebo pomerov. Pokiaľ žalobcovia uviedli, že ide o zmenu podmienok alebo pomerov, z ktorých vychádzali zmluvné strany pri uzavieraní zmluvy, žalovaný uviedol,

že zo žiadnej podmienky povinnosti kúpiť parcelu XXX/XX odporca pri uzavieraní zmluvy nevychádzal. Žiaden záväzok odporcu kúpiť túto parcelu neexistuje, ani neexistoval. § 151p Občianskeho zákonníka predpokladá zmenu pomerov po vzniku vecného bremena a nie zmenu pomerov pred vznikom vecného bremena, a teda v prípade žalobcov tvrdenom okamihu pri uzavieraní zmluvy podľa komentára k Občianskemu zákonníku vypracovaného JUDr. Imrichom Fekete, predpokladom postupu podľa § 151p ods. 3 Občianskeho zákonníka je, že k zmene pomerov došlo po vzniku vecného bremena. Žalovaný uviedol, že bez zriadenia vecného bremena by od žalobcov v žiadnom prípade nekúpil nehnuteľnosti, ktoré boli predmetom prevodu na základe zmluvy, čoho si žalobcovia pri uzatváraní zmluvy boli plne vedomí. Rovnako by bez zriadenia tohto vecného bremena nekúpila tieto nehnuteľnosti ani tretia osoba, nakoľko jediný existujúci prístup k daným nehnuteľnostiam je cez nehnuteľnosti žalobcov. V kúpnej cene 330 000 eur za nehnuteľnosti, ktoré odporca nadobudol na základe zmluvy už bola zahrnutá odplata za zriadenie vecného bremena.. Pokiaľ žalobcovia tvrdia, že prejazd kamiónov dochádza k nadmernej záťaži cesty a jej následnému poškodzovaniu, žalovaný uviedol, že žalobcovia nepreukázali, že k poškodeniu komunikácie dochádza práve prejazdom kamiónov. Žalovaný z vlastných finančných prostriedkov bez akejkoľvek náhrady od žalobcov uskutočnil opravu komunikácie. Žalobcovia neuskutočnili žiadnu opravu komunikácie od času, od ktorého je žalovaný oprávnený z vecného bremena. K argumentu žalobcov o zabezpečení prístupu žalovaného k nehnuteľnostiam žalovaný cez parcelu XXX/XX, žalovaný uvádza, že uvedené sa netýka tohto sporu o zrušenie vecného bremena. Ďalej toto vyjadrenie žalobcov sa ani nezakladá na pravde, parcela č. XXX/XX nenadväzuje na verejnú komunikáciu tak, aby mohol byť zabezpečený prístup k nehnuteľnostiam žalovaného, nakoľko parcela XXX/XX a miestna komunikácia má len jeden styčný bod, ako vyplýva z katastrálnej mapy a žalovaný by nadobudnutím parcely XXX/XX vôbec nenadobudol prístup k svojim nehnuteľnostiam. V zmysle vyjadrení obce V., obec V. nepovolí prejazd nákladných motorových vozidiel cez verejnú komunikáciu, ktorá má styčný bod s parcelou XXX/XX. K argumentu žalobcov týkajúcemu sa zmeny pomerov a hrubého nepomeru žalovaný uviedol, že k zmene pomerov po vzniku vecného bremena nedošlo a vzhľadom k tomu je nadbytočné posudzovať hrubý nepomer medzi vecným bremenom a výhodou oprávneného. Napriek tomu žalovaný uviedol, že medzi vecným bremenom a výhodou žalovaným ako oprávneného nie je hrubý nepomer. Žalovaný vykonáva práva z vecného bremena plne v súlade s platnými právnymi predpismi a žalobcovia sú na základe vecného bremena v zmysle platných právnych predpisov povinní strpieť prejazd kamiónov s poukazom na znenie ustanovenia § 151n Občianskeho zákonníka. V zmysle konštantnej judikatúry právne významným je len hrubý nepomer, ktorý vznikol v dôsledku zmeny pomerov i keď k zmene pomerov došlo a je daný hrubý nepomer medzi vecným bremenom a výhodou oprávneného nie sú dané podmienky pre zrušenie vecného bremena, pokiaľ tento hrubý nepomer existoval už pred zmenou pomerov. Vzhľadom na uvedené žalovaný dospel k záveru, že nie sú splnené predpoklady na prípadné zrušenie vecného bremena súdom., preto žiada, aby súd návrh v celom rozsahu zamietol.

3. Žalobca v 1.rade vo svojej výpovedi na pojednávaní poukázal, že ešte predtým ako došlo k uzavretiu kúpnej zmluvy a zriadeniu vecného bremena, mal pán B. prenajatý veľký sklad vedľa ich pozemku, kde skladoval soľ, ktorý nevyhovoval hygienickým podmienkam. Prístup k nemu realizovali po obecnej ceste, ktorá išla mimo ich pozemkov a možno aj po železničnej vlečke, ktorá je tam vybudovaná. Potom pán B. ich žiadal o odkúpenie pozemku tam, kde má teraz vybudovaný sklad. Zo začiatku neboli tomu predaju naklonení, dojednali nižšiu cenu ako on pôvodne požadoval. Vedeli, že prevádzka prináša nebezpečenstvo znehodnotenia celého majetku v okolí. Rokovali s ním o tom ako zabrániť znehodnoteniu penziónu a pozemku, cez ktorý prechádzajú kamióny. Vyčlenila sa parcela, čo mala byť teraz predmetom kúpy. Je tam všetko vyasfaltované, normálne tam jazdili traktory, kombajny, ťažké vozidlá. V časti je tam betónový chodník, osvetlenie, v časti trávny porast. Keď to členili, dohodli sa, že sa to odkúpi aj s tou vyčlenenou parcelou. Žalovaný tvrdil, že momentálne nemá toľko peňazí. K naplneniu tohto bodu nedošlo, žalovaný to neodkúpil. Žalovaný ich oslovil so žiadosťou o súhlas s elektrickou prípojkou, s čím žalobca v 2.rade nesúhlasil, nakoľko dochádza k znehodnoteniu pozemku. Pán B. na tvári miesta sa mu osobne zaručil, že všetky svoje povinnosti si splní, na základe čoho prehovoril žalobcu v 2.rade. Následne s žalovaným sa už stretával len žalobca v 2.rade. Pokiaľ po pozemku začali chodiť kamióny, začalo dochádzať k problémom s penziónom, pokles tržieb, nespokojnosť zákazníkov, zhoršovanie vzťahov.

4. Žalobca v 2.rade vo svojej výpovedi na pojednávaní doplnil, že po vybudovaní elektrickej prípojky sa niekoľkokrát stretol s žalovaným, riešili to, čo uvádzala jeho PZ, žalobca v 1.rade, nedoriešili to, žalovaný s ničím nesúhlasil.

5. Konateľ žalovaného Ing. G. B. vo svojej výpovedi na pojednávaní poprel, že bol aktívny v prípade uzatvárania predmetnej kúpnej zmluvy a zmluvy o zriadení vecného bremena. Žalobcovia mu sľubovali plnú nápomocnosť pri všetkých otázkach, t.j. napojení areálu na infraštruktúru, či už siete, cestnú infraštruktúru, internet, čokoľvek iné. V plnej miere spochybnil vyjadrenie PZ žalobcov, kde uvádzala, že areál bude nadobúdať v dvoch častiach, t.j. predmetná parcela z titulu nedostatku peňažných prostriedkov. Žalovaný do areálu investoval 40 000 000,- Sk, 10 000 000,- Sk bola kúpna cena nehnuteľností, spodná parcela, ktorú by mal odkúpiť má hodnotu 1 000 000,- Sk, čo predstavuje 1/40 celkovej investície, čím vyvrátil tvrdenie, že z titulu nedostatku peňazí parcela odkúpená nebola. Tvrdenia PZ žalobcov, resp. samotných žalobcov založené na telefonických rozhovoroch a osobných rokovaníach sú vykladané polopравdou a jednostranne v ich prospech. Kúpnu zmluvu podpisoval slobodne, vážne, rozumel jej, takisto rozumie ustanoveniu o nadobudnutí predmetného pozemku, čo je jeho právo a nie povinnosť. K nehnuteľnostiam žalovaného nie je možný iný prístup ako ten, ktorý je dnes zriadený. V roku 2010 sa nejaká šanca javila, ale táto definitívne zanikla. Jeho vôľa pri uzatváraní predmetnej zmluvy bola nadobudnúť nehnuteľnosti a mať právo a nie povinnosť kúpiť predmetnú parcelu. Vecné bremeno je zriadené dobromyseľne zmluvnými stranami, žalovaný si plní povinnosti ohľadom údržby. Za uplynulých 5 rokov investoval do predmetnej komunikácie 12 000 eur bez spolupodielu vlastníkov, nech vlastník preukáže investíciu za posledných 5 rokov. Ročne je tu 1 000 áut ubytovaných, ktorí komunikáciu využívajú. Je pravdou, že rozprávali o kúpe predmetnej parcely, ktorú žalobcovia vyčlenili. Je pravdou, že uvažovali o tom, že v budúcnosti je možné presmerovať ťažkú prepravu inou komunikáciou. Žalobcovia však neuviedli, že oni ho mali napojiť na obecnú komunikáciu, keďže chýba tam doriešenie zákruty na obecnú komunikáciu, lebo je to cudzí pozemok. Prístupová komunikácia vo vlastníctve obce má byť vhodná na 3 - 40 t vozidiel a samozrejme má byť daný súhlas na prejazd týchto vozidiel touto komunikáciou. Vecné bremeno dojednané v zmluve je vecné bremeno na dobu neurčitú, kto by tie pozemky kúpil, keby to bolo zriadené na určitú dobu. Bolo dojednané bezodplatne, na údržbe komunikácie sa podieľa. Odplata za zriadenie vecného bremena bola zahrnutá do enormnej kúpnej ceny. Poukázal na zámer žalobcov urobiť z penziónu starobinec a tam kamióny vadia.

6. Tunajší súd rozsudkom zo dňa 14.05.2015 č.k.3C/80/2015-190 žalobu zamietol a priznal žalovanému náhradu trov konania titulom trov právneho zastúpenia vo výške 716,97 eur, ktorú sumu žalobca v 1. rade a žalobca v 2. rade je povinný zaplatiť spoločne a nerozdielne k rukám jeho právneho zástupcu do troch dní od právoplatnosti výroku tohto rozsudku. Na odvolanie žalobcu Krajský súd v Žiline uznesením č. k. 10CI/557/2015-305 zo dňa 27.10.2016 rozsudok súdu prvej inštancie zrušil a vrátil mu vec na ďalšie konanie a rozhodnutie. Z odôvodnenia tohto rozhodnutia vyplynulo, že podľa názoru odvolacieho súdu bolo vo veci vydané predčasné rozhodnutie, keďže Okresný súd spor neposúdil komplexne z pohľadu ustanovenia §36 Občianskeho zákonníka čo má bezprostredný dopad na uzavretie sporu s poukazom aj na ustanovenie §151 T ods. 3 veta prvá Občianskeho zákonníka. Vzhľadom na skutkové tvrdenie žalobcov v žalobe a na skutkové zistenia, ktoré v konaní vyšli najavo mal Okresný súd posudzovať vec nie len z pohľadu §36 ods. 1 veta prvá a §36 ods. 2 veta 2 Občianskeho zákonníka, ale aj z pohľadu § 36 ods. 3 Občianskeho zákonníka. V záujme objektívneho záveru o opodstatnenosti žaloby je preto v ďalšom štádiu konania nevyhnutné, aby sa súd zaoberal aj týmto, až následne bude možné spor posudzovanej veci uzavrieť.

7. Substitút PZ žalobcov v 1. a v 2. rade sa vyjadril k ustanoveniu § 36 ods. 3 Občianskeho zákonníka nasledovne: Ak by pripustili, že článok V. bod 5 kúpnej zmluvy a zmluvy o zriadení vecného bremena je rozvázovacou podmienkou, ide o podmienku podstaty t.j. podmienku, ktorá závisí od vôle strán uzavrieť právny úkon o prevode nehnuteľnosti. Žalobcovia svoju vôľu prejavili keď vyzvali žalovaného k uzatvoreniu kúpnej zmluvy listom zo dňa 08.01.2015. Žalovaný reagoval na túto ponuku mailom tak, že spoločnosť NELUX z finančných dôvodov v najbližšej dobe nebude nadobúdať žiadny nehnuteľný majetok. V tomto období spoločnosť NELUX nemala žiadne finančné problémy, ktoré by im neumožňovali nadobudnúť nehnuteľný majetok o čom svedčia účtovné závierky spoločnosti z roku 2014 a 2015 - v roku 2014 spoločnosť mala zisk 338 645 eur a v roku 2015 zisk 738 321 eur. Žalobca sa teda svojim vyjadrením len snažil vyhnúť splneniu podmienky čomu nasvedčuje fakt, že následne keď mu bol ponúknutý pozemok XXX/XX bezodplatne, tak uviedol, že on nemá záujem a že zmluva ho k jeho nadobudnutiu nezaväzuje. Keďže splnenie podmienky vyžaduje uzatvorenie dvojstranného právneho úkonu pričom neexistuje objektívna prekážka, ktorá by niektoej zo strán bránila v jeho uzatvorení.

Nemožno takéto konanie žalovaného hodnotiť inak, než úmyselné zmarenie podmienky, ktoré mu je na prospech. Keďže môžu naďalej využívať vecné bremeno, ktoré je zriadené bezodplatne, keďže on odmieta pozemok nadobudnúť v podstate bez časového obmedzenia. Potestatívna podmienka závisí od vôle účastníkov, ale túto vôľu nemožno vykladať ako svojvôľu, inak by strana donekonečna mariť jej splnenie a druhá strana by sa nemohla tomu účinne brániť. Ustanovenie článku V. bod 5 kúpnej zmluvy a zmluvy o zriadení vecného bremena treba chápať komplexne v znení celej zmluvy v znení účelu, ktorému malo toto ustanovenie slúžiť. Toto ustanovenie síce výslovne nehovorí o povinnosti zmluvných strán, ale pokiaľ sú dané podmienky na uzatvorenie právneho úkonu neexistuje objektívna prekážka, ktorá by bránila v jeho uzatvorení, nemožno konanie žalovaného hodnotiť ako vyhýbanie sa splnenia podmienky a úmyselné marenie. Súd by mal v tejto súvislosti vyhodnotiť skutočnosť, že žalovaný má možnosť zabezpečiť si prístup k svojim nehnuteľnostiam aj inou cestou po 1. odkúpiť pozemok XXX/XX, vybudovať si tadiaľ komunikáciu a napojiť sa na miestnu komunikáciu, alebo priamo cez areál Agropodniku uzavrieť buď nájomnú zmluvu alebo zmluvu o zriadení vecného bremena a opäť sa napojiť na túto komunikáciu, alebo ďalšia možnosť, naväzať soľ po železnici zo zadnej strany areálu Agropodniku a soľného skladu pomocou vlečky, ktorá na to slúži aj iným prevádzkam, ktoré v Agropodniku pôsobia. Žalovaný neuviedol ani jeden pádny dôvod pre ktorý by nemohol využívať niektorý z týchto prístupov, keďže využívanie vecného bremena mu vyhovuje, nakoľko je bezodplatné a je to pre neho pohodlnejšie. Argumentácia žalobcu, že zrušenie vecného bremena nebude mať prístup k nehnuteľnostiam neobstojí. Otázku možnosti prenájmu svojich priestorov pre účely prechodu kamiónov žalovaného na vývoz a dovoz posypových materiálov do soľného skladu sa zaoberala dozorná rada Agropodniku s. r. o. a prijali uznesenie podľa ktorého sú ochotní uzavrieť nájomnú zmluvu s návrhom na 15eur na plný kamión. Toto rokovanie sa konalo v roku 2012, ale Agropodnik stále prenajíma svoje priestory aj iným spoločnostiam a majú informáciu od konateľa Agropodniku p. T., tieto firmy majú prenajatých zhruba 2000m<sup>2</sup> za nejakých 850 eur mesačne. Ak by žalovaný vyvinul iniciatívu bolo by možné dohodnúť aj výhodnejšie podmienky, ako pôvodne schválila dozorná rada spoločnosti. Obvodné oddelenie PZ Liptovskej Teplej potvrdilo, že do areálu Agropodniku denne chodia nákladné motorové vozidlá nakoľko v tomto areály vykonávajú činnosť minimálne 2 spoločnosti drevospracujúceho charakteru a to PK Wood Trans s. r. o. a Tatra Fores s. r. o., taktiež po osobnej obhliadke na mieste samom zistili, že v areály vykonávajú činnosť aj ďalšie prevádzky, napr. autoservis, ktorý opravuje nákladné automobily, chemické systémy, ktoré sú napájané priamo z kofajnice vedúcej poza areál Agropodniku. Žalovaný ako soľný sklad využíval v minulosti budovu, ktorá sa nachádzala v areály Agropodniku. Využíval aj miestnu komunikáciu cez ktorú prevádzal a navážal posypový materiál do tohto soľného skladu, takže čo sa týka technickej spôsobilosti miestnej komunikácie žalovaný využíval túto miestnu komunikáciu areál Agropodniku pred rokom 2010, teda predtým než nadobudol nehnuteľnosti od žalobcov a miestnu komunikáciu doteraz využívajú aj iné nákladné motorové vozidlá nie s hmotnosťou menšou ako 25 ton. Všetky tieto skutočnosti nasvedčujú tomu, že konaním žalovaného došlo k úmyselnému zmareniu rozvázovacej podmienky. Pokiaľ sa teraz žalovaný dovoľáva, že miestna komunikácia bude obmedzená, alebo že nemá finančné prostriedky poukázal, že táto situácia tu bola už od roku 2012 a bolo to ponúknuté žalovanému ešte v čase, keď finančné prostriedky mal. Žalovaný zakaždým nemôže uvádzať iný dôvod. Raz, že nemá finančné prostriedky, raz, že je zlá miestna komunikácia, vyhovárať sa, tá podmienka potom nebude nejakým spôsobom vymožitelná a takýto výkon práva by bol v rozpore so zákonom a nemožno mu poskytnúť súdnu ochranu.

8. Právny zástupca žalovaného sa k otázke komplexného posúdenia veci z pohľadu §36 ods. 3 Občianskeho zákonníka vyjadril nasledovne: Žalovaný nehnuteľnosti nadobudnuté do vlastníctva na základe kúpnej zmluvy zo dňa 19.03.2010 kupoval s jednoznačným zámerom využívania pozemkov na účely prevádzkovania skladu posypovej soli jej distribúcie t.j. dovoz a vývoz soli a za účelom riadneho výkonu predmetu činnosti žalovaného o čom žalobcovia v čase podpisu kúpnej zmluvy vedeli. Súčasťou kúpnej zmluvy zo dňa 19.03.2010 je aj zriadenie vecného bremena v prospech žalovaného a to z dôvodu, že preukázateľne neexistuje alternatívne využiteľný prímerný prejazd od obecnej cestnej komunikácie k nehnuteľnostiam žalovaného čoho sú si vedomí aj žalobcovia. Poukázal na nesúhlasné stanovisko k využívaniu miestnej komunikácie od obecného úradu V. zo dňa 07.11.2017. Ako vlastník pozemkov na ktorých má postavenú prevádzku, túto by bez existencie vecného bremena nebolo možné riadne užívať. Zriadenie vecného bremena k pozemku parcela č. XXX/XX bolo pred uzavretím predmetnej kúpnej zmluvy podmienkou zo strany žalovaného, splnením ktorej predstavovalo pre žalovaného podmienku kúpi pozemkov ČKN parcely č. XXX/X, XXX/X, XXX/XX a 289/22. Bod 5. článok V. kúpnej zmluvy zo dňa 19.03.2010 upravuje zriadenie vecného bremena, ktorého právo náleží žalovanému po dobu ohraničenú rozvázovacou podmienkou tak, že vecné bremeno zanikne uplynutím 24. mesiacov od

konca mesiaca v ktorom kupujúci nadobudne vlastnícke právo k pozemku CKN parcela č. XXX/XX. Splnenie tejto podmienky má rovnaký účinok ako uplynutie doby trvania vecného bremena na ktoré bolo zriadené a na ktorého doba trvania bola upravená konkrétnym dátumom, ak je vecné bremeno viazané na splnenie určitej podmienky zanikne až jej splnením. Vecné bremeno vo vzťahu k vlastníkovi pozemkov CKN parcela č. XXX/X, XXX/X, XXX/XX, 289/22 ako oprávnenému z vecného bremena zanikne len v prípade, že sa vlastník týchto pozemkov stane vlastníkom pozemku a CKN parcela č. XXX/XX ku ktorému bolo v jeho prospech zriadené vecné bremeno a tvrdenia žalobcov, že im vzniká ujma z dôvodu, že žalovaný užíva právo vyplývajúce z vecného bremena bez poskytnutia protiplnenia nie je pravdivé. Žalovaný kúpil pozemky za kúpnu cenu, ktorá prevyšuje hodnotu, resp. v dobe uzatvorenia kúpnej zmluvy prevyšovala hodnotu prevádzaných nehnuteľností a pristúpil k zaplateniu tejto navýšenej kúpnej ceny aj z dôvodu, že sa mala zahŕňať aj odmena za zriadenie vecného bremena. Strany sa dohodli na uzatvorení kúpnej zmluvy, ktorej súčasťou bude zriadenie bezodplatného vecného bremena, majú na vedomí nemožnosť užívania nehnuteľnosti, ktoré boli premetom prevodu v prípade jeho nezriadenia. Žalobcovia v dobe rokovania o uzatvorení kúpnej zmluvy súhlasili s ustanovením bodu 5. článku V. kúpnej zmluvy strieť túto povinnosť im prináležiacu bezodplatne až do doby, keď bude možné iné riešenie vstupu a vjazdu na pozemky vo vlastníctve žalovaného tak, že žalovaný nebude závislý od vôle tretej strany. Je preukázané, že pokiaľ by žalovaný od žalobcov parcelu č. XXX/XX kúpil, nemal by prístup na miestnu komunikáciu, keďže táto parcela sa miestnej komunikácie dotýka len v jednom bode tak, že tento nie je možné užívať ani na prechod, ani na prejazd a vlastník parcely č. 289/13 (Agropodnik s. r. o.) s predajom potrebnej časti svojej parcely vyslovil nesúhlas, súhlasil by len s nájom časti pozemku, avšak nájom by nezabezpečil nerušené užívanie vlastných pozemkov žalovaného, keďže by bol vždy závislý na vôli vlastníka parcely č. 289/13. Dojednanie ohľadom odkúpenia pozemku parcela č. CKN XXX/XX boli vždy hypotetické a neexistuje žiadny záväzok na základe ktorého by žalovaný bol v minulosti, alebo súčasnosti, budúcnosti zaviazaný kúpiť tento pozemok, rovnako sa nezaviazal uzatvoriť zmluvu o budúcej zmluve, v ktorej by mu táto povinnosť vyplývala. Takáto povinnosť nevplyva zo žiadneho ustanovenia kúpnej zmluvy zo dňa 19.03.2010. Zmluvne dohodnutá podmienka predstavuje časové ohraničenie doby trvania vecného bremena, žiadnym spôsobom v sebe neobsahuje povinnosť ani právo pre žalovaného konať či nekonať. Je len udalosťou spôsobujúcou zánik účinkov založených kúpnu zmluvou zo dňa 19.03.2010. Zo strany žalovaného k zámernému zmareniu splnenia podmienky nedošlo. Dohodnutou podmienkou zániku vecného bremena je uplynutie doby 24 mesiacov od nadobudnutia vlastníctva pozemku parcela č. XXX/XX žalovaným. Zmarit' uplynutie doby 24 mesiacov nie je vôbec možné. Výzva žalobcov zo dňa 08.01.2015 so súčasným zaslaním návrhu kúpnej zmluvy s určenými podmienkami kúpy, nie okolnosťou, ktorou by bolo možné označiť, ako súčasť podmienky, ktorá by bola žalovaným zámerné zmarená. Ustanovenie článku V. kúpnej zmluvy zo dňa 19.03.2010 neobsahuje povinnosť žalovaného uzavrieť kúpnu zmluvu na predmetný pozemok za podmienok navrhnutých žalobcami a preto neakceptovanie tohto návrhu nemožno považovať za zámerné zmarenie podmienky podľa § 36 ods. 3 Občianskeho zákonníka. Je zrejmé, že by strany o podmienkach kúpy predmetnej parcely mali uzavrieť predchádzajúcu dohodu a to v prípade dosiahnutia súladu požiadaviek žalobcov a žalovaného. V odpovedi žalovaného na návrh žalobcov na uzavretie kúpnej zmluvy vyplýva tiež dočasná neprijatia návrhu žalobcov na rozdiel od zákonom požadovanej definitívnosti. Nedosiahnutie dohody je o chýbajúcom obsahu zmluvy nie je možné pokladať za zámerné zmarenie odkladacej podmienky v zmysle § 36 ods. 3 Občianskeho zákonníka, vyjadril nesúhlas s tvrdením PZ žalobcov označujúcim konanie žalovaného za svojvôľu z čoho vyvodzuje, že žalobca úmyselne marí splnenie podmienky. Vyjadril súhlas s názorom, že pokiaľ by boli dané podmienky na uzatvorenie právneho úkonu a neexistuje objektívna prekážka, ktorá by bránila v jeho uzatvorení právneho úkonu by došlo. V danej veci nie sú dané podmienky na jeho uzatvorenie a existuje objektívna prekážka, ktorá bráni jeho uzatvorení. Podmienkou právneho úkonu v prípade kúpnej zmluvy je dohoda strán o podstatných náležitostiach medzi stranami však nedošlo k dohode o výške kúpnej ceny. Neakceptovanie jednostranného určenia podmienok dvojstranného právneho úkonu nemožno považovať za úmyselné zmarenie. Obrana žalovaného voči svojej vôli žalobcov spočíva v neakceptovaní jednostranných zmluvných podmienok z čoho vyplýva objektívna prekážka uzatvorenia právneho úkonu. Pokiaľ PZ žalobcov uvádza tvrdenie o finančnej schopnosti žalovaného v roku 2015 ide o tvrdenie účelové, bez znalosti podmienok podnikania, ak dosiahnutie zisku obchodnej spoločnosti bez ďalšieho označujú za splnenie podmienky uzavretia kúpnej zmluvy. Obchodná spoločnosť žalovaného za účelom podnikania každoročne kúpi tovar v hodnote 2-3 miliónov eur, ktorý následne v zimnej sezóne predáva, na to používa najmä cudzie zdroje v prípade, že v hospodárskom roku dosiahne zisk, tento je použitý na vrátenie cudzích zdrojov a na opravy a udržiavanie majetku spoločnosti. Obchodná činnosť žalovaného počínajúc koncom roku 2014 mala klesajúcu tendenciu. Z týchto dôvodov PZ žalovaného navrhol, aby

súd neaplikoval rozhodnutí ustanovenia § 36 ods. 3 Občianskeho zákonníka, keďže nedošlo zo strany žalovaného k zámernému zmareniu splnenia podmienky, nakoľko žalovanému nenáleží povinnosť odkúpiť predmetný pozemok.

9. Súd sa v rámci vykonaného dokazovania oboznámil s obsahom listín založených v spise a to najmä so spisom Okresného úradu Ružomberok, odbor katastrálny č.V XXX/XX vo veci kúpnej zmluvy s vecným bremenom, t.j. so samotnou kúpnu zmluvou a zmluvou o zriadení vecného bremena vrátane pripojeného geometrického plánu vypracovaného Ing. Martinom Mičudom, Ružomberok dňa 10.10.2010 č. 36672769-012/10, okrem iného na zriadenie vecného bremena parcela č. XXX/XX, kúpna zmluva uzavretá dňa 19.3.2010 medzi žalobcami ako predávajúcimi a zároveň povinnými z vecného bremena a žalovaným ako kupujúcim a zároveň oprávneným z vecného bremena, predmetom ktorej boli nehnuteľnosti tam označené za kúpnu cenu dojednanú v celkovej výške 330 000 eur. Zároveň v článku V došlo k zriadeniu vecného bremena. K povoleniu vkladu vlastníckeho práva a zriadenia vecného bremena do KN tejto zmluvy došlo dňa 24.3.2010 pod č. V XXX/XX. V zmysle výpisu z LV č. XXX pre k.ú. V. vyhotoveného dňa 5.5.2015 žalobcovia v 1.a v 2.rade sú podielovými spoluvlastníkmi každý v podiele 1/2 nehnuteľností a to pozemku parcela č. CKN XXX/XX a parcela č. CKN XXX/X. Zároveň v zmysle časti CLV: ťarchy, je pre oboch vlastníkov zapísaná ťarcha vecného bremena spočívajúca v povinnosti vlastníka strpieť vstup, prechod, prejazd a prelet cez alebo nad pozemkami zaťaženými vecným bremenom, parcela CKN č. XXX/X a parcela CKN č. XXX/XX a to peši alebo akýmkoľvek dopravnými prostriedkami za účelom prístupu na, k alebo do dohodnutých nehnuteľností, a to parcela č. CKN XXX/X a parcela č. CKN XXX/X, stavba so súpisným číslo 0 na pozemku parcela č. CKN XXX/X, parcela č. CKN XXX/XX, parcela č. CKN XXX/XX titulom č. V XXX/XX. Zároveň z predmetného LV vyplýva vlastníctvo žalobcov v rovnakom podiele k pozemku parcela č. CKN XXX/XX. PZ navrhovateľov listom zo dňa 8.1.2015 adresovaným žalovanému vyzvala ho na uzavretie kúpnej zmluvy k pozemku parcela č. CKN XXX/XX s poukazom na ustanovenie článku 5 bod 5.uzavretej kúpnej zmluvy a zmluvy o zriadení vecného bremena zo dňa 19.3.2010 s tým, aby v lehote 7 pracovných dní od jej obdržania podpísanú zmluvu v 5 vyhotoveniach zaslali jej, prípadne v stanovenej lehote oznámili dôvody, pre ktoré odmietajú kúpnu zmluvu uzavrieť. Žalovaný prevzal túto zásielku dňa 12.1.2015. Konateľ žalovaného mailovou komunikáciou zo dňa 15.1.2015 oznámil PZ žalobcov, že žalovaný z finančných dôvodov v najbližšej dobe nebude nadobúdať žiadny nehnuteľný majetok. Súd sa tiež oboznámil s katastrálnou mapou na predmetné nehnuteľnosti v k.ú. V.. Súd sa oboznámil s fotodokumentáciou preukazujúcou možnosti prístupu žalovaného k svojim nehnuteľnostiam vrátane informatívnej kópie z katastrálnej mapy na dotknuté parcely, so stanoviskom obce V. na žiadosť žalovaného zo dňa 07.11.2017, keď táto vyjadrila nesúhlas s užívaním ich komunikácie na parcele č. CKN XXX/X na prepravu tovaru do areálu žalovaného, z výpisom z uznesenia dozornej rady Agropodniku s. r. o. V. prijatého na zasadnutí konanom dňa 07.03.2012 z ktorého vyplynulo, že dozorná rada nesúhlasí s odpredajom pozemku na účely príjazdovej cesty v súvislosti s dovozom soli pre firmu NELUX s. r. o., ale súhlasí s prenájom pozemku na účely príjazdovej cesty za cenu 15 eur/plný kamión. Súd sa oboznámil tiež s odpoveďou ORPZ v RBK odbor poriadkovej polície OOPZ Liptovská Teplá adresovanou žalobcovi v 2. rade listom zo dňa 08.06.2017 v zmysle ktorej miestna komunikácia, ktorá vedie od cesty tretej triedy popri futbalovom ihrisku v Bešeňovej je využívaná okrem osobných motorových vozidiel aj nákladnými motorovými vozidlami a to denne vzhľadom k tomu, že v objekte firmy Agropodnik V. s. r. o. sa nachádzajú ešte dve firmy t.j. PK Wood Trans s. r. o. a Tatra Forest s. r. o. a tieto disponujú nákladnými motorovými vozidlami, ktoré denne využívajú túto miestnu komunikáciu na dovoz a odvoz rôzneho materiálu. Pri využívaní a spracovávaní z hľadiska predmetu podnikateľskej činnosti. Súd sa oboznámil s čestným prehlásením konateľa žalovaného zo dňa 05.02.2018, kde vyplynulo, že skutočne prevažujúci dôvod prečo konatelia žalovaného doposiaľ neuzatvorili kúpnu zmluvu na predmetnú parcelu je ten, že by sa dobrovoľne vzdali prístupu k svojmu majetku, lebo nadobudnutou predmetnou parcelou sa nie je možné napojiť na verejnú komunikáciu. Zároveň súd sa oboznámil s listinou vyhotovenou žalovaným Rozobratie možností napojenia areálu žalovaného na verejnú komunikáciu zo dňa 01.02.2018, kde vyplynulo, že aktuálne riešenie je jediné možné riešenie, riešenie z východnej strany je technicky nemožné, riešenie zo severnej strany je technicky nemožné a riešenie z južnej strany cez areál Agropodniku s.r.o. je do zmeny nového vlastníka nemožné následne neurčité. Agropodnik s. r. o. listom zo dňa 05.02.2018 oznámil žalovanému, že neodpredanie prenajme, ani nezaťaží vecným bremenom nehnuteľnosti v ich vlastníctve v k.ú. V.. Treos spol s. r. o. Liptovský Mikuláš listom zo dňa 05.02.2018 adresovaným žalovanému oznámil mu, že neodpredanie zaťaží vecným bremenom, ani neprenajme časť parcely 287/28 k.ú. V. z dôvodu, že na predmetnej parcele už stoja garáže. Zo zápisnice z rokovania strán sporu, ktoré sa konalo dňa 02.02.2018 vyplynulo, že riaditeľ žalovaného sa vyjadril, že žalovaný nebude nič nadobúdať od svojich

obchodných partnerov bezodplatne, ako navrhli žalobcovia v 1. a v 2. rade a preto predmetom jednaní sú podmienky uzatvorenia kúpnej zmluvy k predmetnému pozemku. Riaditeľ žalovaného stále podmieňoval kúpu predmetného pozemku napojením na miestnu komunikáciu, k podmienkam uzatvorenia kúpnej zmluvy sa na rokovaní účastníci nedostali.

10. Na základe takto vykonaného dokazovania súd zistil nasledovný skutkový a právny stav: Podľa § 151p ods. 3 veta prvá 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.

11. Zo zákonnej dikcie vyplýva, že súd môže svojim rozhodnutím zrušiť na návrh vecné bremeno za náhradu, a to vtedy, ak zmenou pomerov vznikne hrubý nepomer medzi vecným bremenom a výhodou oprávneného. Taká situácia by mohla nastať napr. ak by sa oprávnený z vecného bremena stal vlastníkom ďalšej inej nehnuteľnosti, ktorá by mu umožnila dosiahnuť to, čo mu umožňovalo vecné bremeno (napr. vstup, prístup na pozemok). Za nespravodlivé možno považovať také plnenie, keď presahuje únosnú mieru, a to aj so zreteľom na to, ak by táto zmena v obsahu vecného bremena bola v súlade s dobrými mravmi s poukazom na ustanovenie § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka, K zmene pomerov môže pritom dôjsť tak na strane povinného, ako aj na strane oprávneného. Predpokladom pre zrušenie vecného bremena sú tieto podmienky, ktoré musia byť nevyhnutne splnené kumulatívne: trvalá zmena pomerov, hrubý nepomer medzi vecným bremenom a výhodou žalovaného ako oprávneného, príčinná súvislosť medzi nimi.

12. V tomto prípade žalobcovia v 1.a v 2.rade domáhajú svojou žalobou zrušenia vecného bremena vyššie popísaného s poukazom na skutočnosť odmietnutia žalovaného uzavrieť kúpnu zmluvu na pozemok parcela č. CKN XXX/XX k.ú. V., cez ktorý by mal mať žalovaný zabezpečený prístup k svojim nehnuteľnostiam, čím malo dôjsť k zmene podmienok a pomerov, z ktorých vychádzali zmluvné strany pri uzavieraní kúpnej zmluvy a zmluvy o zriadení vecného bremena zo dňa 19.3.2010, keď tvrdili, že bezodplatné zriadenie vecného bremena malo byť len dočasným riešením, jeho trvanie bolo obmedzené lehotou 24 mesiacov od konca mesiaca, v ktorom žalovaný nadobudne vlastnícke právo k pozemku parcela č. CKN XXX/XX. Zo znenia kúpnej zmluvy a zmluvy o zriadení vecného bremena zo dňa 19.3.2010 článok V bod 5., že vecné bremeno bolo zriadené bezodplatne a zaniká po uplynutí 24 mesiacov od konca mesiaca, v ktorom kupujúci nadobudne vlastnícke právo k pozemku parcela č. CKN XXX/XX.

Podľa § 36 ods. 1 veta prvá Občianskeho zákonníka, vznik, zmenu alebo zánik práva či povinnosti možno viazať na splnenie podmienky.

Podľa § 36 ods. 2 veta druhá Občianskeho zákonníka, podmienka je rozvázovacia, ak od jej splnenia závisí, či následky, ktoré už nastali, pominú.

Podľa § 36 ods. 3 Občianskeho zákonníka, ak účastník, ktorému je nesplnenie podmienky na prospech, jej splnenie zámerne zmarí, stane sa právny úkon nepodmieneným.

13. Citované ustanovenie zakotvuje právnu úpravu podmienok, ktoré sa môžu stať obsahom právneho úkonu v prípade, keď to zákon výslovne nevyklučuje. Patria k náhodilým zložkám právneho úkonu a ich zmyslom je urobiť účinky alebo následky právneho úkonu závislými od určitej právnej skutočnosti. Pre podmienky je charakteristické, že sú to neznáme, budúce, možné, dovolené a zároveň neisté právne skutočnosti. Rozlišujú sa odkladacie, rozvázovacie, nemožné a nedovolené podmienky. Rozvázovacou podmienkou je právna skutočnosť, ktorá spôsobuje, že účinky právneho úkonu, ktoré už nastali, zaniknú. Právna neistota v tomto prípade spočíva v tom, že účastníci právneho úkonu nevedia napriek tomu, že sú takto podmieneným právnym úkonom od začiatku viazaní, či právny úkon nestratí účinnosť. Právne účinky, ak sa splní rozvázovacia podmienka, pominú ex nunc, t.j. od okamihu splnenia podmienky. Ak splnenie, alebo nesplnenie podmienky závisí od vôle účastníka treba skúmať aj to, ako účastník zasiahol do procesu splnenia, resp. nesplnenia náhodilej zložky právneho úkonu. Zámerné zmarenie splnenia podmienky, t.j. zámerné spôsobenie nemožnosti jej splnenia, účastníkom ktorému je nesplnenie na prospech spôsobuje, že právny úkon sa stane nepodmieneným a podmienka sa považuje podľa konkrétnej situácie za splnenú alebo nesplnenú. Zámernosť treba stotožniť s úmyselným konaním účastníka, iné než úmyselné konanie nemôže spôsobiť dôsledky uvedené v citovanom ustanovení §36

ods. 3 Občianskeho zákonníka. Východiskom v tejto súvislosti je zásada, že ovplyvňovanie podmienky je neprípustné.

14. Súd dospel na základe gramatického výkladu k záveru, že v tomto prípade ide o rozvázovaciú podmienku upravenú v článku V. bod 5.označenej zmluvy zo dňa 19.03.2010 - „okamihom uplynutia 24 mesiacov od konca mesiaca, v ktorom kupujúci t.j. žalovaný nadobudne vlastnícke právo k pozemku parcela č. CKN XXX/XX k.ú. V., dôjde k zániku vecného bremena“. Právne skutočnosti, ktoré spôsobia, že účinky dohody o zriadení vecného bremena zaniknú sú jednak nadobudnutie vlastníckeho práva k označenému pozemku a jednak uplynutie času 24 mesiacov od tohto nadobudnutia vlastníckeho práva. Medzi stranami sporu je nesporné, že doposiaľ žalovaný nenadobudol vlastnícke právo k pozemku parcela č. CKN XXX/XX v k.ú. V., ako aj skutočnosť, že žalobcovia v 1.a v 2.rade vyzvali žalovaného k odkúpeniu tohto pozemku, ktorý je v ich vlastníctve, a to listom zo dňa 8.1.2015, elektronickou formou reagoval žalovaný na predmetnú výzvu oznámením, že z finančných dôvodov v najbližšej dobe nebude nadobúdať žiadny nehnuteľný majetok. Ďalej je nesporné, že v priebehu sporu žalobcovia predložili žalovanému ponuku na bezodplatné nadobudnutie vlastníckeho práva k predmetného pozemku, ani túto ponuku však žalovaný neakceptoval. Súd teda konštatuje, že je preukázané tvrdenie žalobcov, že žalovaný odmietol uzavrieť zmluvu o prevode vlastníctva k tomuto pozemku, teda nadobudnúť vlastníctvo k tomuto pozemku. Je nepochybné, že citované ustanovenie článku V. bod 5. zmluvy zo dňa 19.03.2010 neobsahuje zakotvenie žiadnej právnej povinnosti, či už pre žalovaného odkúpiť predmetný pozemok od žalobcov, či pre žalobcov tento pozemok odpredať žalovanému, napr. na základe zmluvy o budúcej zmluve v zmysle § 50a Občianskeho zákonníka. Vzhľadom k obsahu dojednanej rozvázovacej podmienky však nepochybné došlo odmietnutím nadobudnutia vlastníctva k predmetnému pozemku zo strany žalovaného k zmareniu splnenia podmienky, t.j. podmienka nemôže byť následkom postoja žalovaného splnená.

15. Súd skúmal, či je možné v danom prípade aplikovať ustanovenie § 36 ods. 3 Občianskeho zákonníka to znamená, či zo strany žalovaného nedošlo k zámernému zmareniu splnenia dojednanej rozvázovacej podmienky, či žalovaný neprípustne neovplyvnil splnenie podmienky. Z hľadiska obsahu dojednanej rozvázovacej podmienky možno ju vyhodnotiť ako podmienku, ktorá je závislá od vôle účastníkov daného právneho úkonu t.j. od vôle uzavrieť zmluvu o prevode vlastníckeho práva k pozemku parcela č. CKN XXX/XX. Ako už bolo uvedené, je nesporné, že zo strany žalobcov došlo k prejavu vôle, keď z ich strany bol daný návrh na uzatvorenie kúpnej zmluvy listom zo dňa 08.01.2015, k uzavretiu zmluvy však nedošlo, nakoľko žalovaný návrh kúpnej zmluvy zo strany žalobcov neprijal, čo odôvodnil tvrdením, že žalovaný z finančných dôvodov v najbližšej dobe nebude nadobúdať žiadny nehnuteľný majetok. Zo strany žalovaného nebol v tom čase daný žiadny nový návrh na uzavretie kúpnej zmluvy resp. inej zmluvy o prevode vlastníckeho práva k tomuto pozemku. Následne v priebehu tohto sporu bol zo strany žalobcov ponúknutý tento pozemok žalovanému bezodplatne, ani táto ponuka nebola žalovaným akceptovaná, k uzavretiu zmluvy o bezodplatnom prevode vlastníckeho práva k nehnuteľnosti nedošlo, keď v tejto súvislosti konateľ žalovaného na pojednávaní dňa 15.02.2018 sa vyjadril, že nemieni nič od žalobcov nadobúdať bezodplatne, nakoľko je s nimi v súdnom spore a taktiež to predstavuje účtovný problém. Právny zástupca žalovaného jasne deklaroval, že žalovaný nechce tento pozemok nadobudnúť odplatne, ani bezodplatne, nakoľko nie je schopný si ani po nadobudnutí vlastníctva tohto pozemku zabezpečiť prístup k svojim nehnuteľnostiam. Predovšetkým súd považoval za nadbytočné dokazovanie k otázke, či finančná situácia spoločnosti v priebehu roku 2014-2015 mu umožňovala nadobudnúť tento pozemok, resp. akúkoľvek nehnuteľnosť, nakoľko žalovaný v konečnom dôsledku odmietol nadobudnúť tento pozemok do svojho vlastníctva odplatne, či bezodplatne a z tohto dôvodu súd návrh žalovaného na vykonanie dôkazu, a to nariadenie znaleckého dokazovania znalcom z odboru ekonomika a výsluch konateľa žalovaného k otázke finančného hospodárenia spoločnosti v roku 2015, zamietol ako nedôvodný. Súd vyhodnotil, že motívom žalovaného, na základe ktorého odmieta uzatvoriť akúkoľvek zmluvu o prevode vlastníctva k predmetnému pozemku, je otázka neschopnosti žalovaného zabezpečiť si prístup k svojim nehnuteľnostiam. Je pravdou, že zmluvou zo dňa 19.03.2010 žalovaný na seba neprevzal záväzok kúpiť predmetný pozemok, avšak z hľadiska skúmania, či z jeho strany došlo k zámernému zmareniu splnenia rozvázovacej podmienky, bolo potrebné ustáliť, či existuje objektívna prekážka k nadobudnutiu vlastníckeho práva k tomuto pozemku žalovaným, ktorá mu bráni v uzatvorení tejto zmluvy, resp. odmieta nadobudnúť tento pozemok z iného dôvodu. Pokiaľ žalovaný argumentuje, že nechce tento pozemok nadobudnúť do vlastníctva, nemá oň záujem z dôvodu, že nemá možnosť zabezpečenia prístupu k svojim nehnuteľnostiam, tento argument podľa názoru súdu nepredstavuje objektívnu prekážku pre nadobudnutie vlastníctva k tomuto pozemku žalovaným.

Dôvodom neuzavretia takejto zmluvy je výlučne subjektívna prekážka na strane žalovaného spočívajúca v nedostatku vôle (nechce nadobudnúť pozemok). Súd poukazuje, že už aj v čase uzatvorenia zmluvy zo dňa 19.03.2010 bolo zrejmé, že len samotná parcela č. CKN XXX/XX prístup žalovanému k jeho nehnuteľnostiam nezabezpečí, je to len čiastočné riešenie a bude nevyhnutné doriešiť tento prístup. Je nesporné, že alternatív zabezpečenia tohto prístupu je viacero (okrem zabezpečenia prístupu formou zriadeného vecného bremena cez pozemky vo vlastníctve žalobcov je tu aj možnosť využitia areálu Agropodniku s.r.o. V. formou nájmu, využitie miestnej komunikácie,...), čo mal súd aj preukázať na základe listín nachádzajúcich sa v spise - výpis z uznesenia dozornej rady Agropodniku s.r.o. V. prijatého na zasadnutí zo dňa 07.03.2012, odpoveď OO PZ Liptovská Teplá žalobcovi v 2. rade z 08.06.2017 týkajúca sa reálneho využívania miestnej komunikácie nákladnými motorovými vozidlami firmami v objekte Agropodniku s.r.o. V.. Hľadanie najvhodnejšej alternatívy prístupu pre žalovaného je na samotnom žalovanom. Podľa názoru súdu nemožno hovoriť o existencii objektívnej prekážky pre nadobudnutie vlastníctva k predmetnému pozemku žalovaným. Toto tvrdenie žalovaného súd teda v rámci tohto sporu o uplatnenom nároku zo strany žalobcov v 1. a v 2. rade nemohol zohľadniť z uvedených dôvodov. Navyše je potrebné zdôrazniť, že právny poriadok SR umožňuje v prípade, že nie je zabezpečený prístup k nehnuteľnostiam cez príslušné pozemky súdnu ochranu a takejto súdnej ochrany v tomto spore napokon žalovaný sa aj domáhal, a to prostredníctvom podanej vzájomnej žaloby, o ktorej súd rozhodol tak, že ju vylúčil na samostatné konanie s poukazom na ustanovenie §129 CSP, keď je toho názoru, že táto vec z hľadiska jej predmetu - uplatnenie nároku na zriadenie vecného bremena podľa § 151o ods. 3 Občianskeho zákonníka sa na spojenie s vecou o zrušenie vecného bremena v zmysle ustanovenia §151p ods. 3 Občianskeho zákonníka nehodí. Súd prihliadol aj k štádiu sporu vo veci zrušenia vecného bremena v nadväznosti na ustanovenie §151p ods. 3 Občianskeho zákonníka (skončenie dokazovania).

16. Pokiaľ teda žalovaný odmieta, nemá záujem, nechce nadobudnúť vlastnícke právo k pozemku parcela č. CKN XXX/XX, a to ani len bezodplatne, bez existencie objektívnej prekážky, ktorá by mu v tom bránila, súd dospel k záveru, žalovaný tak úmyselne marí splnenie podmienky v zmysle článku V. bod 5. označenej zmluvy (ide o priamy úmysel), pričom bez akýchkoľvek pochybností je zrejmé, že toto marenie podmienky mu je na prospech, nakoľko v rámci zriadeného vecného bremena môže prakticky donekonečna využívať prístup cez pozemky žalobcov. Takýto postoj žalovaného súd považuje za svojvôľu bez zohľadnenia objektívnych skutočností, na základe ktorej by potom k splneniu rozvázovacej podmienky nemohlo nikdy dôjsť. Hoci žalovaný v zmluve z 19.03.2010 sa k nadobudnutiu vlastníctva k predmetnému pozemku nezaviazal, je zrejmé zo znenia článku V. bod 5. tejto zmluvy, že zriadenie vecného bremena predstavovalo len dočasné riešenie práve do momentu, kedy žalovaný nadobudne vlastníctvo k predmetnému pozemku (a uplynie lehota 24 mesiacov od konca mesiaca, v ktorom žalovaný nadobudne vlastníctvo k tomuto pozemku), čomu nasvedčuje aj skutočnosť dojednania bezodplatnosti zriadeného vecného bremena. Tvrdenie žalovaného, že odplata za zriadenie vecného bremena bola zahrnutá v kúpnej cene za pozemky, je sporné a žalovaný ho nepreukázal. Tvrdenie žalovaného, že ani on, ani nikto iný by nekúpil tieto pozemky bez zabezpečenia prístupu formou zriadenia tohto vecného bremena, nie je v rozpore s charakterom dočasnosti zriadeného vecného bremena tak, ako vyplýva z článku V. bod 5. zmluvy z 19.03.2010. Pokiaľ teda žalovaný odmieta (úmysel) svojvoľne nadobudnúť vlastníctvo k predmetnému pozemku bez existencie objektívnej prekážky, ktorá by mu v tom bránila, nemožno hovoriť o dočasnosti zabezpečenia takéhoto prístupu, ale v podstate o definitívnom vyriešení prístupu žalovaného k svojim nehnuteľnostiam takýmto spôsobom z jeho strany, čo predstavuje zmenu pomerov oproti stavu v čase uzavretia zmluvy. Je zrejmé, že prejazd kamiónov o takej hmotnosti a v takej frekvencii, ako zodpovedá charakteru podnikateľskej činnosti žalovaného, nadmerne zaťažuje cestu na pozemkoch žalobcov, poškodzuje žalobcov a obmedzuje žalobcov vo využití ich pozemkov presahujúc únosnú mieru, čím je daný hrubý nepomer medzi zaťažením povinného z vecného bremena a výhodou oprávneného, z tohto dôvodu nemožno spravodlivo trvať na ďalšej existencii vecného bremena. Súd má za to, že sú splnené podmienky zakotvené v ustanovení §151p ods. 3 Občianskeho zákonníka a preto súd rozhodol tak, ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozsudku, teda žalobe, ktorú považoval za dôvodnú, v celom rozsahu vyhovel.

17. O trovách konania súd rozhodol s poukazom na ustanovenie §255 ods. 1 CSP v spojení s §262 ods. 1 CSP a priznal žalobcom v 1. a v 2. rade, ktorý boli v spore úspešní v celom rozsahu nárok na náhradu trov konania voči žalovanému v rozsahu 100%. O výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti tohto rozsudku rozhodnutím vydaným súdnym úradníkom v zmysle ustanovenia §262 ods. 2 CSP.

## **Poučenie:**

Proti výrokom rozsudku č. I. a II. možno podať v lehote 15 dní od jeho doručenia odvolanie na Okresnom súde Ružomberok, písomne v 2 vyhotoveniach.

Podľa § 363 Civilného sporového poriadku, sa v odvolaní popri všeobecných náležitostiach podania 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).

Podľa § 364 Civilného sporového poriadku rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Podľa § 365 ods. 1 Civilného sporového poriadku, 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.
- i)

Podľa § 365 ods. 3 Civilného sporového poriadku odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa zákona č. 233/1995 Z. z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti v znení neskorších predpisov.

Proti výroku rozsudku č. III. odvolanie nie je prípustné.