

Súd: Krajský súd Prešov
Spisová značka: 2Co/117/2018
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8117210636
Dátum vydania rozhodnutia: 29. 04. 2019
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Mariana Muránska
ECLI: ECLI:SK:KSPO:2019:8117210636.1

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Prešove v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Mariany Muránskej a sudcov JUDr. Daniely Babinovej a JUDr. Martina Barana, v právnej veci žalobcu K. Z., nar. X.X.XXXX, bytom O. XX, K., zastúpeného JUDr. Michalom Feciľakom, advokátom so sídlom v Prešove, Jesenná 8, proti žalovaným: v 1. rade Q., zastúpeným PALŠA A PARTNERI ADVOKÁTSKA KANCELÁRIA spol. s r.o., Prešov, Masarykova 13, o určenie, že nehnuteľnosť nie je zaťažená vecným bremenom s príslušenstvom, o odvolaní žalobcu proti rozsudku Okresného súdu Prešov zo 16.5.2018 č. k. 14C/15/2017 - 85 jednohlasne takto

rozhodol:

Potvrďuje rozsudok.

Zamietla návrh na prerušenie konania.

Priznáva žalovaným v 1.až 5.rade náhradu trov odvolacieho konania v rozsahu 100%.

odôvodnenie:

1. Napadnutým rozsudkom súd prvej inštancie návrh na prerušenie konania zamietol, žalobu zamietol a priznal žalovaným v 1. až 5.rade nárok na náhradu trov konania voči žalobcovi v rozsahu 100% s tým, že o výške náhrady trov konania bude rozhodnuté samostatným uznesením po právoplatnom skončení veci.

2. V dôvodoch rozhodnutia súd prvej inštancie poukázal na to, že žalobca žiada, že nehnuteľnosť - parcela KN-C č. XXXX - zastavané plochy a nádvoria vo výmere 215 m², zapísaná na LV č. XXXXX, kat. úz. K. nie je zaťažená vecným bremenom v zmysle § 23 ods. 5 zákona č. 182/1993 Z.z.. Zároveň žalobca navrhol, aby súd prerušil konanie podľa článku 144 ods. 2 Ústavy SR a predložil Ústavnému súdu SR návrh na začatie konania v súlade ust. § 23 ods. 5 zákona č. 182/1993 Z.z. s článkom 20 ods. 4 Ústavy SR, keďže žalobca má za to, že táto zákonná norma, na základe ktorej bolo zriadené zákonné vecné bremeno je v rozpore s Ústavou.

3. Súd prvej inštancie zamietol návrh na prerušenie konania podľa § 162 ods. 1 písm. b/ CSP. Poukázal na to, že prerušenie konania prichádza do úvahy iba vtedy, pokiaľ by súd dospel k názoru, že je potrebné realizovať výklad určitých právnych otázok. V takom prípade obligatórne preruší konanie a iniciuje ďalší postup. K takémuto záveru v predmetnej veci súd prvej inštancie nedospel a teda nezistil nesúlad § 23 ods. 5 zákona č. 182/1993 Z.z. s Ústavou SR a zdôraznil, že takýmto postupom neodňal žalobcovi možnosť konať pred súdom Čo sa týka veci samej, súd prvej inštancie zdôraznil, že štát pri tvorbe dotknutého zákona nepochybne zohľadňoval všetky kritéria, o ktorých sa zmieňuje žalobca v žalobe, ktorý v podstate sám viacnásobne spomína subjekt - Slovenská republika, ktorá podľa neho spôsobila tento nezákonný stav. Podľa súdu pri tvorbe tohto predpisu nepochybne boli

zohľadňované základné princípy právneho štátu, okrem iného aj princíp právnej istoty, a to aj s ohľadom na skutočnosť, že v čase tzv. socialistického režimu dochádzalo k výstavbe veľkého množstva bytových domov, v ktorých doposiaľ žije prevažná časť obyvateľstva SR a za daného stavu bolo nevyhnutné riešiť otázku vlastníctva pozemkov pod bytovými domami, na ktorých boli tieto postavené, pričom štát to vyriešil zriadením zákonného vecného bremena zákonom č. 182/1993 Z.z.. Z tohto zákona vyplýva aj postup pre odkúpenie pozemku zastaveného bytovým domom a žalovaní aj prejavili záujem o odkúpenie predmetného pozemku, s čím ale žalobca nesúhlasí. Ani zo žalobcom predložených uznesení ústavného súdu nevyplýva, že by predmetné zákonné ustanovenie nebolo o v súlade s Ústavou SR. Ústavný súd vo svojom rozhodnutí sp. zn. PL. ÚS 14/2016 poukazuje na ustanovenie § 151n a nasl. OZ, pričom z § 151o Občianskeho zákonníka vyplýva, že vecné bremená vznikajú aj zo zákona, čo je daný prípad. Súd poukázal aj na to, že predmetná problematika už bola riešená aj Najvyšším súdom SR, príp. Ústavným súdom SR vo viacerých rozhodnutiach, ktoré rozhodnutia nepopierajú zákonný rámec vyčlenený ust. § 23 ods. 5 zákona o vlastníctve bytov. Navyiac zdôraznil aj to, že u žalobcu neexistuje naliehavý právny záujem na žiadanom určení. Zdôraznil, že dotknuté zákonné ustanovenie rieši vzťah medzi vlastníkom pozemku a vlastníkom bytového domu a žalobca sa konkrétne nevyjadril, k čomu smeruje podanie takéhoto žalobného návrhu. Z obsahu žaloby aj z vyjadrení žalobcu vyplýva, že jeho cieľom je dosiahnutie primeranej náhrady, čo je ale možné dosiahnuť podaním žaloby na plnenie, a takýto typ žaloby má prednosť pred žalobou na určenie. Štát upravil vzťahy medzi vlastníkom pozemku a bytového domu práve spomínaným zákonom, a to zriadením vecného bremena. Žalobca neunesol dôkazné bremeno, z ktorého by vyplývalo, že pozemok v jeho vlastníctve nie je zaťažený vecným bremenom, keďže na základe § 23 ods. 5 spomínaného zákona je zrejmé, že na tomto pozemku viazne vecné bremeno. Žalobca ako vlastníkom pozemku mal, resp. má možnosť žiadať náhradu z titulu zriadeného vecného bremena, dokonca takúto žalobu aj podal, avšak konanie bolo zastavené pre nezaplatenie súdneho poplatku, pričom táto zákonná úprava nebola ani po cca 25-tich rokoch od účinnosti zákona žiadnym spôsobom zmenená, preto žalobu zamietol a o trovách konania strán rozhodol podľa § 255 ods. 1 CSP v spojení s § 262 ods. 1, 2 CSP.

4. Proti tomuto rozsudku podal včas odvolanie žalobca, ktorý navrhol, aby odvolací súd prerušil toto konanie a predložil Ústavnému súdu SR návrh na začatie konania o súlade § 23 ods. 5 zákona č. 182/1993 Z.z. s článkom 20 ods. 4 Ústavy SR alebo aby zrušil tento rozsudok súdu prvej inštancie a vrátil mu vec na ďalšie konanie. Žalobca má zato, že súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam a rozhodnutie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci. Podľa žalobcu je irelevantné vyjadrenie súdu prvej inštancie v bode 15 rozsudku a je tiež bez právneho významu tvrdenie, že vecné bremená vznikajú zo zákona, čo je daný prípad, keďže tvrdí, že napriek tomu, že aj zo zákona vznikajú vecné bremená, uvedené neznamená, že § 23 ods. 5 zákona o vlastníctve bytov nemôže byť v rozpore s Ústavou SR. Súd prvej inštancie tiež neuviedol, v čom konkrétne bola otázka nastolená žalobcom riešená v rozhodnutí NS SR 4 Cdo 89/2008 a v čom bola riešená v neprospech argumentácie žalobcu v posudzovanej právnej veci. Vo vzťahu k rozhodnutiam Ústavného súdu už žalobca absolútne nechápe prečo na nich súd poukázal, keďže z týchto rozhodnutí vyplýva pravý opak toho, čo v posudzovanej veci tvrdí súd prvej inštancie. Bod 16 rozsudku žalobca spochybňuje, tvrdí, že ide opäť o ničím nepodložené tvrdenie súdu prvej inštancie. K tvrdeniu súdu, že neexistuje naliehavý právny záujem na požadovanom určení žalobca tvrdí, že rozhodnutie je v tejto časti nepreskúmateľné. Zdôrazňuje, že ak v prípade žalobcu a žalovaných je v prospech žalovaných zapísané v katastri nehnuteľností vecné bremeno a súd by žalobe vyhovel je nesporné, že dôjde k odstráneniu spornosti práv - právnych vzťahov k nehnuteľnostiam evidovaných v katastri nehnuteľností, keďže rozsudok vyhovujúci žalobe privedie zosúladenie evidovaného a právneho stavu. Preto na žiadanom určení má žalobca naliehavý právny záujem. Vytýka súdu prvej inštancie tiež nesprávne právne posúdenie veci. Zdôrazňuje, že zákon č. 182/1993 Z.z. nadobudol účinnosť 1.9.1993. Nakoľko v uvedenom prípade pôvodný vlastníkom bytového domu nebol vlastníkom pozemku pod bytovým domom, ako to je uvedené v § 23 ods. 5, nájomcovia pri prevode vlastníctva družstevných bytov v bytovom dome nadobudli vlastnícke právo k jednotlivým bytom, ale nenadobudli spolu s tým aj vlastnícke právo k pozemku, na ktorom je bytový dom postavený. Poukazuje na to, že zákon o vlastníctve bytov neurčuje výšku náhrady za zákonom zriadené vecné bremeno, neurčuje spôsob vyporiadania za zriadenie vecného bremena, ani neurčuje žiadne administratívne konanie, na základe ktorého by došlo k zriadeniu predmetného vecného bremena. V prípade žalobcu ide o vecné bremeno, ktoré ho obmedzuje ako vlastníka pozemku, na ktorom sa nachádza stavba bytového domu, ktorý je povinný trpieť užívanie pozemku stavbou bytového domu vo vlastníctve žalovaných. Predmetné vecné bremeno zriadené zákonom na pozemku je spojené s vlastníctvom bytov v bytovom dome. Zákonné vecné

bremeno k pozemku vzniklo účinnosťou zákona o vlastníctve bytov bez administratívneho rozhodnutia, bez skúmania primeranosti zásahu a bez určenia primeranej náhrady. Žalobca namieta, že zriadenie zákonného vecného bremena podľa § 23 ods. 5 zákona o vlastníctve bytov je v rozpore s právami žalobcu, ktoré mu zaručuje článok 1 Protokolu č. 1 Dohovoru, článok 6 ods. 1 Dohovoru, článok 13 Dohovoru. Všetky tri pravidlá, ktoré sú obsiahnuté v článku 1 Protokolu č. 1 Dohovoru sú tiež zahrnuté v článku 11 ods. 4 Listiny základných práv a slobôd a článku 20 ods. 4 Ústavy SR. Má za to, že zriadením zákonného vecného bremena nedochádza k ochrane práv vlastníka pozemku, ale k ochrane práv vlastníka stavby - bytového domu. Vlastnícke práva žalobcu, mimo iného k pozemku č. XXXX, boli prijatím tohto zákona nútené obmedzené zriadením vecného bremena v prospech žalovaných - vlastníkov bytov. Takto vzniknuté vecné bremeno sa zapisuje do katastra nehnuteľností záznamom, ako deklaratórnym úkonom. To znamená bez akéhokoľvek administratívneho konania, v rámci ktorého by vlastník pozemku, na ktorom sa zriaďuje vecné bremeno, mohol vystupovať ako účastník konania a obhajovať svoje základné ľudské práva a slobody. Článok 20 ods. 4 Ústavy SR zdôrazňuje, že nútené obmedzenie vlastníckeho práva je možné na základe zákona, čo znamená, že je stanovený imperatív, aby akt obmedzenia vlastníctva bol realizovaný konaním orgánu verejnej moci, ktorý bol na to v zákone splnomocnený. Nútené obmedzenie vlastníckeho práva priamo zákonom Ústava SR neumožňuje, a to samo o sebe bez ďalšieho zakladá nesúlady ust. § 23 ods. 5 citovaného zákona s Ústavou SR. Niet pochýb o tom, že zriadenie vecného bremena je bezprostredným obmedzením vlastníckeho práva. Nútené obmedzenie vlastníckeho práva sa spája so zásahom do vlastníckych práv proti vôli vlastníka. Obsah vecného bremena zriadeného zákonom č. 182/1993 Z.z. predstavuje povinnosť vlastníka pozemku strpieť nielen existenciu bytového domu na zastavanej časti pozemku, ale aj vstup osôb na príľahlé pozemky. Na príľahlých pozemkoch musí žalobca strpieť umiestňovanie stavieb a zariadení slúžiacich bytovému domu, napríklad elektrických, kanalizačných, plynových, telekomunikačných prípojk, zriaďovanie nádvorí, chodníkov a pod.. Zriadenie zákonného vecného bremena a prechod vlastníckeho práva k stavbám bytových domov preto reálne a fakticky zbavuje žalobcu ako vlastníka pozemku, akejkoľvek možnosti užívať predmet svojho vlastníctva a je mu prenechané iba právo predať pozemok a povinnosť platiť dane z pozemku. Aplikáciou § 23 ods. 5 citovaného nedošlo k oficiálnemu vyvlastneniu, teda k prevodu vlastníctva. Opatrenia prijaté štátom však zasiahli do majetkových práv žalobcu tak, že vlastnícke práva žalobcu sa stali v takej miere nevyužiteľné, že sa podľa žalobcu musia považovať za vyvlastnené, aj keď právny titul na majetok formálne žalobcovi ako pôvodnému vlastníkovi zostal zachovaný. Žalobca preto namieta, že zásah štátu podľa tohto zákonného ustanovenia má povahu zbavenia vlastníctva podľa druhého pravidla článku 1 Protokolu č. 1 Dohovoru. Na to, aby takéto nútené obmedzenie vlastníckych práv bolo konformné s Ústavou SR a bolo v súlade s článkom 1 Protokolu č. 1 Dohovoru, je nevyhnutné, aby zásah do práva na majetok slúžil legitímnemu cieľu vo verejnom alebo všeobecnom záujme, bola zachovaná spravodlivá rovnováha medzi požiadavkami všeobecného záujmu verejnosti a požiadavkami na ochranu základných práv jednotlivca a pri zásahu bola zachovaná právna istota a zákonnosť. Tieto princípy sú obsiahnuté aj v článku 20 ods. 4 Ústavy SR, kedy nútené obmedzenie vlastníckeho práva je možné iba v nevyhnutnej miere, vo verejnom záujme, to všetko na základe zákona a za primeranú náhradu. Právny poriadok Slovenskej republiky nestanovil žiadne administratívne konanie, ani neurčil žiadny štátny orgán, ktorý by mal rozhodovať o nútenom obmedzení vlastníckych práv podľa § 23 ods. 5 citovaného zákona. Neexistuje štátny orgán, ani zákonný proces, ktorý by posudzoval nevyhnutnú mieru obmedzení, verejný záujem ani primeranú náhradu za nútené obmedzenie vlastníckych práv. Ide o princíp právnej istoty a zákonnosti obsiahnutý v článku 1 Protokolu č. 1 Dohovoru, kedy štát musí dodržiavať adekvátne zrozumiteľné a presne formulované ustanovenia vnútroštátnych právnych predpisov, ktoré zodpovedajú základným požiadavkám koncepcie zákona. To znamená nielen to, že zásah, o ktorý ide musí byť oprávnený na základe vnútroštátneho právneho predpisu, ale tiež musí existovať spravodlivý a riadny proces a že príslušné opatrenia musí vydať aj príslušný orgán a nesmie byť svojvoľné. Žalobca má tiež za to, že úprava § 23 ods. 5 citovaného zákona č. 182/1993 Z.z., nie je vo verejnom záujme. Verejný záujem musí vykazovať zhodu s legitímnou sociálnou, hospodárskou alebo inou politikou štátu. Štátna moc a politika pochádzajú od občanov, preto majú slúžiť priamo občanom. Konanie zákonodarného zboru, ktorým sa štát zbaví zodpovednosti vysporiadať krivdy z čias socializmu a zriadi nezákonný inštitút v rozpore s medzinárodno - právnymi zásadami, nemôže byť považovaný za konanie vo verejnom záujme. Prijatím zákona Slovenská republika neusporiadala vzťahy v súlade s verejným záujmom. Naopak, dobromyseľných občanov, ktorí sú vlastníkami pozemkov a tiež občanov, ktorí sa stali vlastníkami bytov v bytových domoch, vystavila právnej neistote, nakoľko v rozpore so základnými demokratickými princípmi zriadila nezákonný inštitút, ktorým nielen že obmedzila práva vlastníkov pozemkov, ale všetky povinnosti a záväzky, ktoré z toho do budúcnosti vyplynú, budú znášať vlastníci bytov, na ochranu

ktorých mal byť celý tento právny predpis zriadený. Slovenská republika sa tak zbavila zodpovednosti na úkor svojich občanov, vydávajúc takýto postup za uplatňovanie verejného záujmu. Žalobca preto namieta, že Slovenská republika uplatnila širokú možnosť úvahy a bez rozumného základu prijala právny inštitút, ktorý nie je schopný poskytnúť vlastníkom bytov práva, ktoré im mali byť zabezpečené, a ktoré mali predstavovať verejný záujem. Pozemok žalobcu tak bol nezákonne zaťažený vecným bremenom zriadeným zákonom a žalobcovi bolo odňaté právo pokojne užívať svoj majetok. Ústavný súd však v iných skutkových prípadoch rozhodol o nesúlade zákona s článkom 20 ods. 4 Ústavy SR, ak priamo zákonom malo dôjsť k vyvlastneniu alebo nútenému obmedzeniu vlastníckych práv (PL. ÚS 38/95, PL ÚS 4/2000). Poukazuje tiež na to, že Krajský súd v Prešove podal Ústavnému súdu SR návrh na začatie konania o súlade právnych predpisov a poukazuje na rozhodnutie Ústavného súdu PL ÚS 14/2016. Podľa judikatúry Ústavného súdu SR má návrh na preskúmanie ústavnej súladnosti zákona, pochádzajúci od všeobecného súdu nenahraditeľné miesto v systéme súdnej kontroly ústavnosti, je nástrojom ochrany konkrétneho jednotlivca pred legislatívnou mocou a rozhodnutie má všeobecne záväznú derogačnú účinky o to viac, že jednotlivec nemôže prostredníctvom ústavnej sťažnosti nárokovito vyvolať konanie o súlade a podanie návrhu na vyslovenie nesúladu zákona s ústavou. Poukazuje na § 162 ods. 1 písm. b/ CSP, má za to, že jeho návrh na prerušenie konania a na predloženie návrhu Ústavnému súdu SR je opodstatnený a v zmysle týchto dôvodov žalobca navrhol podanému odvolaniu vyhovieť.

5. Žalovaní navrhli návrh žalobcu na prerušenie odvolacieho konania zamietnuť, navrhli rozsudok potvrdiť ako vecne správny a uplatnili si náhradu trov odvolacieho konania. Majú za to, že rozsudok súdu prvej inštancie je vecne správny a zákonný. Majú za to, že žalobca si uplatnil zjavne nedôvodný nárok. Námietka odvolateľa, ktorého podstata spočíva najmä v právnom posúdení veci a menej už na akýchkoľvek skutkových zisteniach neobstojí. Rozhodnutia ústavného súdu nie sú dôkazmi, ktoré by mal súd skutkovo zisťovať a prípadne nesprávne skutkovo zistiť, či ako dôkaz nesprávne vyhodnotiť. Podobne neobstojí odvolateľova námietka o nesprávnom právnom posúdení veci, v ostatnom odkazujú žalovaní na odôvodnenie rozsudku, aj obsah ich písomných vyjadrení k žalobe. Žalobca tvrdí, že sa domáha uvedenia do súladu faktického stavu so stavom právnym. Žalobca sa teda domáha toho, čo už dnes aj bez súdneho rozhodnutia platnou a účinnou právnou úpravou zákonodarcu dané je, a to práve aj s poukazom na ním v odvolaní spomínaný tzv. verejný záujem. Prípadné prerušenie odvolacieho konania je samozrejme na úvahu súdu, no ide len o procesnú možnosť a nie povinnosť súdu. Dôvodne žalovaní očakávajú postup odvolacieho súdu v súlade so súvisiacimi ustanoveniami zákonom a najmä základnými zásadami Civilného sporového poriadku a iste vezme do úvahy aj právne závery vyplývajúce so žalobcom spomenutého konania na Ústavnom súde SR, ktoré inicioval Krajský súd v Prešove. V uznesení Ústavného súdu SR sp. zn.: PL. ÚS 14/2016 je okrem iného konštatované, že podľa ústavného súdu je napadnuté ustanovenie zákona o vlastníctve bytov bez významu aj vzhľadom na úpravu problematiky vecných bremien v Občianskom zákonníku, takže rovnaká situácia by bola aj v prípade, ak by namietané ustanovenie v zákone o vlastníctve bytov chýbalo.

6. Odvolací súd preskúmal napadnutý rozsudok v zmysle zásad vyjadrených v § 379 a nasl. zákona č. 160/2015 Z. z. Civilného sporového poriadku (ďalej len CSP) spolu s konaním, ktoré jeho vydaniu predchádzalo, vec prejednal bez nariadenia pojednávania (§ 385 CSP a dospel k záveru, že odvolanie žalobcu opodstatnené nie je.

7. Pokiaľ ide o rozhodnutie súdu prvej inštancie vo veci samej je potrebné konštatovať, že tento vykonal vo veci dokazovanie v potrebnom rozsahu, na základe ktorého správne zistil skutkový stav a vo veci aj správne rozhodol. Skutkové zistenia súdu prvej inštancie zodpovedajú vykonanému dokazovaniu a odôvodnenie rozhodnutia má podklad v zistení skutkového stavu. Na týchto správnych skutkových zisteniach súdu prvej inštancie sa nezmenilo nič ani v štádiu odvolacieho konania.

8. Podľa čl. 11 ods. 4 Listiny základných práv a slobôd - Ústavného zákona č. 23/1991 Zb., vyvlastnenie alebo nútené obmedzenie vlastníckeho práva je možné len vo verejnom záujme, a to na základe zákona a za náhradu.

9. Podľa § 135c ods. 1 Občianskeho zákonníka, ak niekto zriadi stavbu na cudzom pozemku, hoci na to nemá právo, môže súd na návrh vlastníka pozemku rozhodnúť, že stavbu treba odstrániť na náklady toho, kto stavbu zriadil (ďalej len „vlastník stavby“).

10. Podľa § 135c ods. 3 Občianskeho zákonníka, súd môže usporiadať pomery medzi vlastníkom pozemku a vlastníkom stavby aj inak, najmä tiež zriadiť za náhradu vecné bremeno, ktoré je nevyhnutné na výkon vlastníckeho práva k stavbe.

11. Podľa § 151o ods. 1 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. Právo zodpovedajúce vecnému bremenu možno nadobudnúť tiež výkonom práva (vydržaním); ust. §134 tu platia obdobne. Na nadobudnutie práva zodpovedajúceho vecným bremenám je potrebný vklad do katastra nehnuteľností.

12. Podľa § 23 ods. 5 zákona č. 182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov, ak vlastníkom domu nie je vlastníkom pozemku, vzniká k pozemku právo zodpovedajúce vecnému bremenu, ktoré sa zapíše do katastra nehnuteľností.

13. Podľa čl. 20 ods. 1 Ústavy SR, každý má právo vlastníť majetok. Vlastnícke právo všetkých vlastníkov má rovnaký zákonný obsah a ochranu. Majetok nadobudnutý v rozpore s právnym poriadkom ochranu nepožíva. Dedenie sa zaručuje.

14. Podľa čl. 20 ods. 4 Ústavy SR, vyvlastnenie alebo nútené obmedzenie vlastníckeho práva je možné iba v nevyhnutnej miere a vo verejnom záujme, a to na základe zákona a za primeranú náhradu.

15. V predmetnej veci bolo nepochybne preukázané, že žalobca je vlastníkom nehnuteľnosti, a to pozemku KNC č. XXXX - zastavané plochy a nádvorcia vo výmere 215 m², zapísaného na LV č. XXXXX, kat. úz. K., ktorý nadobudol kúpnu zmluvou v roku 2007 a ktorej vklad bol povolený pod sp. zn. V XXX/XXXX.

16. Na tomto pozemku je postavený bytový dom, súp. č. XXXX, v ktorom vlastníckymi bytmi sú žalovaní v 1.až 5.rade, ich vlastníctvo je zapísané na LV č. XXXX, kat. úz. K., v ktorom v časti C: Tarchy je poznamenané vecné bremeno na pozemok (KNC č. XXXX) podľa § 23 ods. 5 zákona č. 182/1993 Z.z..

17. Žalobca v čase kúpy pozemku (rok 2007) musel dobre vedieť, že pozemok je zastavaný bytovým domom a vychádzajúc z prezumpcie poznania zákonnej úpravy uverejnenej v Zbierke zákonov žalobca mal vedieť, že kupuje pozemok, na ktorom je zriadené zákonné vecné bremeno a oprávnenými z takéhoto vecného bremena sú žalovaní. Rovnako je v tejto súvislosti potrebné zdôrazniť, že platí princíp prezumpcie ústavnosti právneho predpisu a jeho ustanovení, a to aj pokiaľ ide o namietané znenie § 23 ods. 5 zákona č. 182/1993 Zb. v znení neskorších predpisov.

18. Zároveň je potrebné zdôrazniť, že právna úprava práv a povinností k cudzím nehnuteľnostiam nie je v právnom poriadku Slovenskej republiky ojedinelá. Podobná právna úprava, ako je obsiahnutá v citovanom právnom predpise, v našom právnom poriadku existuje, s väčšími alebo menšími rozdielmi sú práva a povinnosti k cudzím nehnuteľnostiam upravené napr. zákonom č. 251/2012 Z.z. o energetike alebo zákonom č. 657/2004 Z. z. o tepelnej energetike, či zákonom č. 66/2009 Z.z. o niektorých opatreniach pri majetkovoprávnom usporiadaní pozemkov pod stavbami, ktoré prešli z vlastníctva štátu na obce a vyššie územné celky. Súd prvej inštancie v tejto súvislosti správne zdôraznil tiež to, že problematika spojená s riešením práv a povinností k cudzím nehnuteľnostiam už bola posudzovaná Najvyšším súdom SR, resp. Ústavným súdom SR v rozhodnutiach, ktoré nepopierajú zákonný rámec určený § 23 ods. 5 zákona č. 182/1993 Z.z..

19. Najvyšší súd v rozsudku z 24.3.2015 sp. zn. 7Cdo/26/2014 konštatoval, že vecné bremeno okrem toho, že môže vzniknúť písomnou zmluvou, na základe závetu, rozhodnutím súdu, môže vzniknúť aj priamo zo zákona. Zákonom zriadené vecné bremeno je vlastníkom povinný rešpektovať v nevyhnutnej miere a rozsahu a za obmedzenie svojho vlastníckeho práva má právo žiadať náhradu. V prípade vecných bremien zriadených priamo zo zákona ide vo svojej podstate o určitý druh verejnoprávneho obmedzenia vlastníka nehnuteľnosti. Toto obmedzenie vlastníckych práv je výrazom prevahy verejného záujmu nad záujmom jednotlivca bez toho, aby toto zasahovanie bolo podmienené súhlasom zo strany dotknutého vlastníka.

20. Vecné bremená zriadené ex lege majú špecifický režim, upravený verejnoprávnymi predpismi, na základe ktorých boli zriadené. Zároveň však majú aj súkromnoprávny prvok. Vecné bremeno totiž charakterizuje občianske právo ako právo niekoho iného než vlastníka veci, ktoré ho obmedzuje tak, že je povinný niečo trpieť, niečoho sa zdržať alebo niečo konať. Tzv. zákonné vecné bremená tento charakter majú tiež. Ich režim nie je úplne totožný s režimom zmluvných vecných bremien, pretože sa riadia špeciálnou úpravou právnych predpisov, avšak nejde o komplexnú úpravu, ktorá by vylučovala použitie všeobecnej úpravy občianskeho práva o vecných bremenách. Ak tieto špeciálne predpisy nemajú zvláštnu úpravu, riadi sa ich režim všeobecnou úpravou občianskoprávnou. Subsidiárne použitie všeobecných ustanovení Občianskeho zákonníka vyplýva aj z ust. § 3 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z., podľa ktorého, ak tento zákon neustanovuje inak, vzťahuje sa na práva a povinnosti vlastníkov domov, bytov a nebytových priestorov Občiansky zákonník a osobitné predpisy. Preto, aj keď v danom prípade zákon č. 182/1993 Z. z. neuvádza, že vecné bremeno vzniknuté podľa § 23 ods. 5 tohto zákona vzniká len za náhradu, je potrebné v tejto súvislosti vychádzať aj z čl. 11 ods. 4 Listiny a čl. 20 ods. 4 Ústavy.

21. Tieto právne názory si osvojil aj Najvyšší súd SR v rozsudku zo 14.4.2016 sp. zn. 3Cdo/49/2014, v ktorom okrem iného konštatuje, že namietané ust. § 23 ods. 5 zákona č. 182/1993 Z. z. sledovalo cieľ predísť možnosti, že vzťah vlastníka pozemku a vlastníka stavby zostane neupravený v tom zmysle, že vlastník stavby nebude mať titul na užívanie pozemku. Zvolená bola koncepcia úpravy ich vzťahu zákonným vecným bremenom s tým, že finančné vyrovnanie práv a povinností vyplývajúcich z obsahu právneho vzťahu založeného týmto zákonom sa uskutoční (môže uskutočniť) podľa všeobecných zásad vyrovnania vzťahu medzi vlastníkom a tým subjektom, ktorý výkonom svojich vlastníckych práv obmedzil práva vlastníka.

22. Dovolací súd v spomínanom rozhodnutí skonštatoval, že ak by v súčasnosti bol vlastníkom pozemku ten istý vlastník, ktorý ním bol v deň nadobudnutia účinnosti zákona č. 182/1993 Z. z. (1.9.1993), zrejme by v praxi nevznikali pochybnosti o tom, že:

- a) uvedeným dňom došlo ex lege k obmedzeniu jeho vlastníckeho práva vecným bremenom v zmysle § 23 ods. 5 tohto zákona,
- b) uvedeným dňom mu (aj) v zmysle všeobecných ustanovení Občianskeho zákonníka vzniklo právo na náhradu za toto obmedzenie,
- c) od uvedeného dňa mal vlastník možnosť uplatniť svoje právo na náhradu za obmedzenie jeho vlastníckych práv v Občianskom zákonníku stanovenej dobe. Na podstate uvedeného nemôže nič zmeniť, ak odo dňa účinnosti zákona č. 182/1993 Z. z. došlo k zmene v osobe vlastníka pozemku zaťaženého vecným bremenom v zmysle § 23 ods. 5 tohto zákona.

23. S ohľadom na vyjadrené závery nie je dôvod neaplikovať inštitút zákonného vecného bremena vo všetkých spomínaných súvislostiach v súlade s konštantnou judikatúrou najvyšších súdnych autorít. Samotný inštitút zákonného vecného bremena nebol spochybnený ani vo vydaných nálezoch Ústavného súdu SR PL. ÚS 42/2015, či PL. ÚS 35/2015 a závery vyjadrené v týchto rozhodnutiach súviseli s posudzovaním opodstatnenosti nárokov vlastníkov pozemkov zaťažených zákonným vecným bremenom, pokiaľ ide o jednorazovú alebo opakovanú náhradu za ich obmedzenie vo výkone vlastníckeho práva.

24. V rozhodnutí Najvyššieho súdu SR sp. zn. 4Cdo/89/2008 išlo o problematiku zaplataenia náhrady titulom obmedzenia vlastníckeho práva k pozemku jeho zaťažením „zákonným vecným bremenom“ v prospech vlastníka energetického zariadenia. Najvyšší súd v tomto rozhodnutí uviedol, že ak by zákony upravujúce tzv. zákonné vecné bremená neriešili poskytovanie náhrad za takéto bremená, bolo by možné odvodiť ich poskytnutie priamo z čl. 20 ods. 5 Ústavy, príp. z § 128 ods. 2 Občianskeho zákonníka (do pozornosti rozsudok NS SR sp. zn. 3Cdo/49/2014).

25. Vznik vecného bremena ex lege podľa § 23 ods. 5 citovaného zákona v spojení s § 151o ods. 1 Občianskeho zákonníka, k pozemku pod bytovým domom, a to nadobudnutím účinnosti zákona č. 182/1993 Z.z., konštatoval vo svojom rozhodnutí aj Krajský súd Prešov sp. zn. 4Co/66/2011 a Ústavný súd SR v uznesení IV. ÚS 227/2012 závery v ňom uvedené nevyhodnotil ako prejav aplikačnej a interpretačnej svojvôle konajúceho všeobecného súdu a považoval ho z ústavného hľadiska za akceptovateľný.

26. Pokiaľ ide o predpisy ústavného charakteru a medzinárodného charakteru, na ktoré odvolateľ taktiež poukazuje, tzn. predovšetkým čl. 20 ods. 4 Ústavy SR, čl. 11 ods. 4 Listiny základných práv a slobôd a čl. 1 Protokolu č. 1 Dohovoru o ochrane ľudských práv a základných slobôd je potrebné konštatovať, že tieto predpisy z hľadiska ústavného a z hľadiska medzinárodnoprávného vymedzujú len základný rámec realizácie majetkových práv vlastníka, pričom však je vecou aj ďalších právnych predpisov, aby vymedzili konkrétne možnosti realizácie toho-ktorého majetkového práva a tieto predpisy je potrebné brať do úvahy.

27. Nemožno tak súhlasiť s názorom žalobcu, že nie je potrebné prihliadať na ust. § 23 ods. 5 zákona č. 182/1993 Z. z., ktorým bolo zriadené vecné bremeno na predmetnej nehnuteľnosti v prospech vlastníkov bytov v bytovom dome. V skutočnosti tento zákon v spojení s predchádzajúcimi závermi upravuje vzťahy medzi vlastníkom pozemku a vlastníkami bytového domu nachádzajúceho sa na predmetnom pozemku ústavne konformným spôsobom, pretože ani citované články Ústavy SR nevyklúčujú obmedzenie vlastníckeho práva, pokiaľ sa tak deje vo verejnom záujme. Uspokojovanie bytovej potreby občanov je nepochybne vo verejnom záujme a práve preto bolo prijaté ust. § 23 ods. 5 citovaného zákona v podobe zriadenia vecného bremena na pozemkoch, ktoré vlastnícky patria iným subjektom, než sú vlastníci bytov v obytných domoch nachádzajúcich na týchto pozemkoch, čo však neznamená, že ide o rozpor s Ústavou SR alebo medzinárodnoprávnymi dokumentmi a zmluvami, ktorými je Slovenská republika viazaná. Pokiaľ ide o nehnuteľnosť, ktorá je predmetom konania je zrejmé, že nedošlo k vyvlastneniu tejto nehnuteľnosti, a teda vlastnícke právo žalobcovi nijakým spôsobom nezaniklo. Ako vlastníkovi pozemku mu patrí náhrada za vecné bremeno v prípade zákona č. 182/1993 Z.z., ktorá je náhradou jednorazovou, ako to už bolo konštatované vo viacerých rozhodnutiach tohto odvolacieho súdu (do pozornosti napr. rozsudok KS Prešov sp. zn. 20Co/1/2011, 1Co/79/2012, 6Co/214/2013).

28. So zreteľom na uvádzané dôvody preto odvolací súd postupom podľa § 387 CSP potvrdil rozsudok súdu prvej inštancie ako vecne správny, a to aj pokiaľ ide o výrok rozsudku o trovách konania strán sporu, o ktorých súd prvej inštancie rozhodoval podľa výsledku konania o veci (§ 255 a nasl. CSP).

29. Odvolací súd v súlade s návrhom žalobcu na prerušenie konania aj štádiu odvolacieho konania poukazuje na ust. § 162 ods. 1 písm. b/ CSP, podľa ktorého súd konanie preruší, ak pred rozhodnutím vo veci dospel k záveru, že sú splnené podmienky na konanie o súlade právnych predpisov; v tom prípade podá Ústavnému súdu Slovenskej republiky návrh na začatie konania. S ohľadom na vyššie uvádzanú argumentáciu odvolací súd, rovnako ako súd prvej inštancie, nemá pochybnosti o úprave vzťahov medzi vlastníkom pozemku a vlastníkami bytového domu v § 23 ods. 5 zákona č. 182/1993 Z.z. ústavne konformným spôsobom, preto zamietol takto uplatnený návrh žalobcu na prerušenie konania.

30. O trovách tohto odvolacieho konania bolo rozhodnuté podľa § 396 ods. 1 CSP v spojení s § 255 ods. 1 CSP. Vzhľadom na výsledok tohto odvolacieho konania majú žalovaní vo vzťahu k žalobcovi nárok na náhradu trov, o výške ktorých rozhodne súd prvej inštancie postupom podľa § 262 ods. 2 CSP.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku odvolanie nie je prípustné.

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 CSP) v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy (§ 427 ods. 1 CSP).

Dovolateľ musí byť s výnimkou prípadov podľa § 429 ods.2 v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 1 CSP).

V dovolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa toto rozhodnutie napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (dovolacie dôvody) a čoho sa dovolateľ domáha (dovolací návrh) (§ 428 CSP).