

Súd: Krajský súd Nitra
Spisová značka: 12Co/94/2023
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4119204820
Dátum vydania rozhodnutia: 14. 05. 2024
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Denisa Šaligová
ECLI: ECLI:SK:KSNR:2024:4119204820.1

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Nitre v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Denisy Šaligovej a sudkýň JUDr. Sone Zmekovej a JUDr. Renáty Pátrovičovej v spore žalobcov: 1/ A. A. B., nar. XX.XX.XXXX, bytom C. XX, XXX XX D., 2/ E. B., nar. XX.XX.XXXX, bytom C. XX, XXX XX D., zastúpených spoločnosťou Advokátska kancelária Valach, Kišac, s. r. o., so sídlom Gogolova 18, 852 02 Bratislava, IČO: 36 663 051, proti žalovaným: 1/ F. A., nar. XX.XX.XXXX, bytom G. H. XX, XXX XX D., 2/ H. A., nar. XX.XX.XXXX, bytom G. H. XX, XXX XX D., zastúpeným JUDr. Jurajom Bilickým, advokátom so sídlom Farská 8, 949 01 Nitra, o žalobe žalobcov o zaplatenie bezdôvodného obohatenia s príslušenstvom, o vzájomnej žalobe žalovaných o zriadenie vecného bremena, o odvolaní žalobcov 1/, 2/ proti rozsudku Okresného súdu Nitra č. k. 10C/35/2019-320 zo dňa 16.02.2023 takto

rozhodol:

Odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie potvrdzuje.

Žalovaným 1/, 2/ priznáva spoločne a nerozdielne voči žalobcom 1/, 2/ nárok na náhradu trov odvolacieho konania v plnom rozsahu.

odôvodnenie:

1. Súd prvej inštancie zastavil konanie v časti o zaplatenie úrokov z omeškania 8 % ročne zo sumy 22.358 eur od 08.05.2017 do 27.07.2020, zo sumy 18.883,30 eura od 28.07.2020 do zaplatenia a zo sumy 18.883,30 eura od 28.07.2020 do zaplatenia. Žalobu žalobcov 1/, 2/ zamietol. Výrokom III. zriadil vecné bremeno v prospech vlastníkov stavby so súp. č. XXX druh stavby rodinný dom, popis stavby - DOM, zapísanej na LV č. XXXX pre okres D., obec D., katastrálne územie B., spočívajúce v práve umiestnenia stavby, vrátane práva uskutočniť stavbu alebo jej zmenu a práva uloženia a vedenia inžinierskych sietí k parcele registra „C“ č. 266/66 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 296 m2 zapísanej na LV č. XXXX pre okres D., obec D., katastrálne územie B. v celom rozsahu, pričom vlastník pozemku je povinný výkon týchto práv strpieť. Výrokom IV. zriadil vecné bremeno v prospech vlastníkov stavby so súp. č. XXX druh stavby rodinný dom, popis stavby - DOM, zapísanej na LV č. XXXX pre okres D., obec D., katastrálne územie B. spočívajúce v práve držby a užívania, vstupu, prístupu, prechodu a prejazdu motorovými vozidlami k parcele registra „C“ č. 266/10 orná pôda o výmere 360 m2 a parcele registra „C“ č. 266/71 orná pôda o výmere 109 m2 zapísanej na LV č. XXXX pre okres D., obec D., katastrálne územie B. v celom rozsahu, pričom vlastník pozemku je povinný výkon týchto práv strpieť. Výrokom V. zriadil vecné bremeno v prospech vlastníkov stavby so súp. č. XXX druh stavby rodinný dom, popis stavby - DOM, zapísanej na LV č. XXXX pre okres D., obec D., katastrálne územie B. spočívajúce v práve uloženia a vedenia inžinierskych sietí k parcele registra „C“ č. 266/10 orná pôda o výmere 360 m2 a parcele registra „C“ parc. č. 266/71 orná pôda o výmere 109 m2 zapísaných na LV č. XXXX pre okres D., obec D., katastrálne územie B. a v práve uloženia a vedenia inžinierskych sietí, vrátane práva nevyhnutného vstupu a prístupu v súvislosti s ich údržbou a opravami k parcele registra „C“ parc. č. 266/70 orná pôda o výmere 893 m2 zapísanej na LV č. XXXX pre okres D., obec: D.,

katastrálne územie B. v rozsahu určenom geometrickým plánom č. 51/2021, ktorý bol úradne overený pod číslom G1-747/2021, pričom vlastník je povinný výkon týchto práv strpieť. Žalovaných 1/ a 2/ zaviazal spoločne a nerozdielne zaplatiť žalobcovi 1/ sumu 0,50 eura a žalobkyni 2/ sumu 0,50 eura titulom odplaty za zriadenie vecného bremena podľa výrokov III. až V. do 3 dní od právoplatnosti tohto rozsudku. Žalovaným 1/, 2/ priznal spoločne a nerozdielne nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %, a to voči žalobcovi 1/ v rozsahu 50 % a voči žalobkyni 2/ v rozsahu 50 %. Upravil učtáreň Okresného súdu Nitra, aby po právoplatnosti rozsudku vrátila žalovanému 1/ preddavky vo výške 300 eur zložené pod položkou denníka D14 877/2021. V odôvodnení súd uviedol, že každý zo žalobcov sa po zmene petítu domáhal zaplataenia bezdôvodného obohatenia v sume 24.973,40 eura za užívanie pozemkov v ich vlastníctve, na ktorých si žalovaní postavili rodinný dom. Žalovaní sa vzájomnou žalobou domáhali zriadenia vecného bremena za náhradu 1 euro, keďže nehnuteľnosti od žalobcov kúpili, zaplatili za ne kúpnu cenu, postavili na nich rodinný dom a len z dôvodu rozhodnutí odvolacieho a dovolacieho súdu, ktoré vychádzali zo zjednocujúceho stanoviska NS SR Cpj 33/01 o zákonnej podmienke jednoty listín, súdy určili kúpnu zmluvu uzavretú medzi stranami sporu za neplatnú. Poukázali na to, že uvedený právny názor bol prelomený nálezom Ústavného súdu SR sp. zn. IV. ÚS/15/2014 ako aj rozhodnutiami najvyššieho súdu, no obnova konania v ich prípade už nebola možná, a preto nie sú v súčasnosti evidovaní ako vlastníci nehnuteľností, ktoré od žalobcov kúpili. Priznanie akejkoľvek náhrady za užívanie nehnuteľností preto považovali za rozporné so zásadou spravodlivosti a s dobrými mravmi.

2. Súd v odôvodnení rozsudku uviedol, že kúpna zmluva, ktorú žalovaní uzavreli dňa 15.06.1998 s právnymi predchodcami žalobcov, ktorej predmetom boli sporné nehnuteľnosti, bola nesporne súdom určená za neplatnú, pretože nebola dodržaná jej technická jednota s poukazom na právny názor vyplývajúci zo zjednocujúceho stanoviska NS SR Cpj 33/2001. Tento právny názor však bol následne prelomený nálezom Ústavného súdu SR sp. zn. IV. ÚS 15/2014 a aj ďalšími rozhodnutiami Najvyššieho súdu SR a ústavného súdu. Ústavný súd aj v ďalšom svojom rozhodnutí zo dňa 13.05.2015 sp. zn. I. ÚS 220/2015 uviedol, že prílišný právny formalizmus a prehnané nároky na formuláciu zmluvy nemožno z ústavnoprávneho hľadiska akceptovať, lebo evidentne zasahujú do zmluvnej slobody občana vyplývajúcej z princípu zmluvnej voľnosti (autonómie vôle) podľa čl. 2 ods. 3 ústavy. Zdôraznil, že jedným zo základných princípov výkladu zmlúv je priorita výkladu, ktorý nevedie k neplatnosti zmluvy, pred takým výkladom, ktorý vedie k neplatnosti, ak do úvahy prichádzajú obidva výklady. Neplatnosť zmluvy má byť teda výnimkou, a nie zásadou. Taká prax, keď všeobecné súdy preferujú celkom opačnú tézu uprednostňujúcu výklad vedúci k neplatnosti zmluvy pred výkladom nezakladajúcim jej neplatnosť, preto nie je ústavne konformná a je v rozpore s princípmi právneho štátu vyplývajúcimi z čl. 1 ústavy. S uvedenou zmenou sa napokon stotožnili aj samotní žalobcovia, pretože sa tým bránili v konaní sp. zn. 19C/66/2012 proti žalobe pôvodných vlastníkov, ktorej predmetom bolo posudzovanie platnosti kúpnej zmluvy, ktorou nadobudli vlastnícke právo k sporným pozemkom oni, a to z tých istých dôvodov, a aj sa žalobe, na rozdiel od žalovaných, ktorí o svoje vlastnícke právo k sporným pozemkom prišli, úspešne ubránili a vlastnícke právo k sporným pozemkom im zostalo zachované.

3. V konaní nebolo preukázané, že by kúpna zmluva uzavretá dňa 15.06.1998 bola neplatná z iných dôvodov. Žalobcovia síce tvrdili, že žalovaní ich právnym predchodcom nezaplatili dojednanú kúpnu cenu, resp. nespochybovali, že ju zaplatili, ale tvrdili, že nie im. Uvedená skutočnosť, ktorá však nespôsobuje neplatnosť kúpnej zmluvy, nebola v konaní vôbec preukázaná. Kúpu nehnuteľností podľa zmluvy o sprostredkovaní zabezpečovala pre žalovaných realitná kancelária B. zastúpená I. C. J.. I. J. vypočutý v konaní ako svedok potvrdil, že žalovaný 1/ vyplatil v roku 1998 kúpnu cenu za nehnuteľnosti, ktorá bola odovzdaná pánovi A. B.. Rovnako sa vyjadril aj v konaní sp. zn. 10C/77/2004 spolu s I. K. L. a M. J.. Keďže I. J. splnomocnili právní predchodcovia žalobcov na vypracovanie kúpnej zmluvy a s tým súvisiacich úkonov, skutočnosti, že žalovaný 1/ povedal pred vyšetrovateľom, že kúpnu cenu za prítomnosti pána A. B. prevzal I. J., a ani fakt, že I. J. vystavil dňa 17.06.1998 príjmový doklad a rukou do zmluvy o sprostredkovaní zapísal, že dňa 17.06.1998 prevzal peniaze, nie sú spôsobilé v kontexte uvedeného splnomocnenia spochybníť obranu žalovaných, že kúpnu cenu predávajúcim zaplatili. Tak ako uzavrel aj súd v konaní sp. zn. 10C/77/2004, bolo by skutočne absurdné, aby predávajúci, ktorým mala byť kúpna cena zaplatená do 15.06.1998, kedy aj kúpnu zmluvu pred notárom podpísali, jej nezaplataenie nenamietali ani keď so žalovanými komunikovali v roku 1999 ohľadne porušenia ich povinností (žalobcov), ktoré boli podľa zmluvy sankcionované zmluvnou pokutou a nenamietali to ani voči I. J. tak, ako to vyplýva z vyjadrenia A. B. v konaní sp. zn. 10C/77/2004; a od zmluvy z týchto dôvodov odstúpili až v roku 2003, keď medzi nimi a I. J. prišlo ku zhoršeniu vzájomných vzťahov.

4. Súd preto po zvážení všetkých uvedených okolností prejednávaneho prípadu, zohľadniac aktuálny stav, do ktorého sa žalovaní dostali nie vlastným pričinením, dospel napokon k záveru, že výkon práva žalobcov voči žalovaným je neprimerane tvrdý, prieči sa spravodlivému riešeniu veci, a preto nie je možné mu podľa § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka poskytnúť právnu ochranu. Z uvedených dôvodov žalobu žalobcov v celom rozsahu zamietol, a s výškou bezdôvodného obohatenia sa z uvedeného dôvodu nezaoberal. V časti úrokov z omeškania konanie pre späťvzatie žalobcov, zastavil.

5. V konaní nebolo sporné, že žalovaní na pozemku parc. č. 266/66 zriadili stavbu svojho rodinného domu, hoci na to nemali právo, keďže sporná kúpna zmluva bola právoplatným rozhodnutím súdu s účinkami ex tunc určená za neplatnú. Z dôvodu, že žalobcovia nenavrholi stavbu odstrániť a ani prikázať do ich vlastníctva, súd podľa § 135c ods. 3 Občianskeho zákonníka usporiadal pomery medzi žalobcami, ktorí sú vlastníčkmi pozemku a žalovanými, ktorí sú vlastníčkmi stavby tak, že zriadil za náhradu vecné bremeno v prospech vlastníkov stavby, ktoré je nevyhnutné na výkon vlastníckeho práva k stavbe v práve jej umiestnenia, vrátane práva uskutočniť stavbu alebo jej zmenu.

6. Súd mal tiež preukázané, že vlastníci stavby postavenej na parc. č. 266/66 nie sú vlastníčkmi príľahých pozemkov parc. č. 266/10, parc. č. 266/71, ich prístup k stavbe nemožno zabezpečiť inak, pričom žalovaní majú súhlas podielových spoluvlastníkov parc. č. 266/2, ktorá je prístupovou cestou a je na zriadenie práva prístupu potrebná. Súd preto postupoval podľa § 151o ods. 3 Občianskeho zákonníka a zriadil vecné bremeno v prospech vlastníka stavby spočívajúce v práve cesty cez tieto pozemky v rozsahu práva držby, užívania, vstupu, prístupu, prechodu a prejazdu motorovými vozidlami.

7. Súd zohľadnil, že žalovaní majú na pozemkoch parc. č. 266/10, parc. č. 266/70 a parc. č. 266/71 uložené inžinierske siete, ktoré sú neoprávnenou stavbou podľa § 135c ods. 1 Občianskeho zákonníka, a to z rovnakých dôvodov ako stavba ich rodinného domu. Keďže žalobcovia nenavrholi ich odstránenie, ani prikázanie do ich vlastníctva, súd podľa § 135c ods. 3 Občianskeho zákonníka usporiadal pomery medzi žalobcami, ktorí sú vlastníčkmi pozemkov, na ktorých sa tieto siete nachádzajú, a žalovanými, ktorí sú ich vlastníčkmi tak, že zriadil vecné bremeno v prospech vlastníkov stavby, ku ktorým tieto siete prislúchajú, a ktoré je nevyhnuté na výkon ich vlastníckeho práva k stavbe. Zriadené vecné bremeno spočíva v práve umiestnenia sietí, vrátane práva ich uskutočniť, resp. uskutočniť ich zmenu, údržbu a opravu v rozsahu geometrického plánu č. 51/2021, ktorý bol úradne overený pod číslom G1-747/2021, ktorý podľa § 24 písm. g) zákona č. 182/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) vo výroku rozsudku už iba označil číslom jeho úradného overenia, pretože bol overený po 01.10.2018. Žalobcovia napokon proti zriadeniu vecného bremena k parceliam č. XXX/XX, XXX/XX, XXX/XX v celom ich rozsahu nenamietali, ponúkali ale žalovaným zriadenie vecného bremena zmluvou za cenu obvyklú.

8. Zriadenie vecného bremena nemôže byť bezodplatné a aj keď zákon výslovne nestanovuje výšku náhrady za zriadenie vecného bremena, z kontextu uvedených zákonných ustanovení a aj s poukazom na čl. 11 ods. 4 Listiny základných ľudských práv a slobôd a čl. 20 ods. 4 ústavy vyplýva, že vecné bremeno je možné zriadiť iba za náhradu, ktorá musí byť primeraná ujme, ktorú vlastníč pozemku v dôsledku zriadenia vecného bremena utrpí, teda zodpovedajúcu hodnote pozemkov v danom čase a mieste. Ani výkon tohto práva však nesmie bez právneho dôvodu zasahovať do práv a oprávnených záujmov iných a nesmie byť v rozpore s dobrými mravmi, inak mu nie je možné podľa § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka poskytnúť súdnu ochranu. Súd uviedol, že s poukazom na okolnosti, ktoré boli podstatné pri rozhodovaní o nároku žalobcov na zaplatenie bezdôvodného obohatenia, nie je ani výkon práva na zaplatenie náhrady za zriadenie vecného bremena v obvyklej výške, v súlade s dobrými mravmi. Z uvedeného dôvodu mu preto nemohol poskytnúť právnu ochranu, a vecné bremeno v prospech žalovaných zriadil za symbolickú odplatu 1 euro. Keďže však v prípade žalobcov nejde o spoločné práva, rozhodol, že žalovaní 1/ a 2/ sú povinní spoločne a nerozdielne zaplatiť žalobcovi 1/ sumu 0,50 eura a žalobkyni 2/ sumu 0,50 eura do 3 dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

9. O nároku na náhradu trov konania rozhodol podľa § 255 ods. 1 CSP, a úspešným žalovaným priznal voči žalobcom nárok na náhradu trov konania.

10. Proti tomuto rozsudku podali v zákonnej lehote odvolanie žalobcovia, ktorý navrhli rozsudok súdu zmeniť, ich návrhu vyhovieť a vzájomnú žalobu žalovaných zamietnuť. Namietali nesprávne skutkové zistenia a nesprávne právne posúdenie veci (§ 365 ods. 1 písm. f), h) CSP). Namietali, že žalovaní

uhradili kúpnu cenu sprostredkovateľovi kúpnej zmluvy I. J. a nie predávajúcim. Výzvou zo dňa 17.08.2023 vyzvali predávajúci žalovaných na zaplatenie kúpnej ceny a následne pre jej nezaplatenie od zmluvy odstúpili. Žalovaní aj po odstúpení od kúpnej zmluvy užívali pozemky bez akejkoľvek náhrady a o vrátenie kúpnej ceny nežiadali. Medzi ich právnymi predchodcami a žalovanými prebiehalo viacero súdnych sporov, na základe ktorých nie je možné spochybníť ich vlastnícke právo k nehnuteľnostiam. Žalovaní ako vlastníci stavby nemajú žiadne oprávnenie na užívanie pozemkov. Zriadením vecného bremena v rozsahu uvedenom v rozsudku dochádza k neprimeraným zásahom do ich vlastníckeho práva za neprimeranú náhradu. Samotná náhrada je niekoľkonásobne nižšia, ako dane, ktoré platia za nehnuteľnosti. Aj keď boli žalovaní v čase výstavby rodinného domu s. č. XXX dobromyseľní, je potrebné pri usporiadaní vzťahov podľa § 135c Občianskeho zákonníka postupovať s ohľadom na zachovanie práv vlastníka pozemku a vlastníka stavby v čo najväčšej miere, pričom v danom prípade došlo k zriadeniu vecného bremena bez primeranej náhrady. Pri určení výšky náhrady za zriadenie vecného bremena je potrebné vychádzať z hodnoty, za ktorú by bolo možné nehnuteľnosti predať, pričom je potrebné zohľadniť aj skutočnosť, že samotnú neplatnosť kúpnej zmluvy nezapríčinili žalobcovia, keďže k uzatvoreniu kúpnej zmluvy došlo na základe sprostredkovateľskej zmluvy so spoločnosťou Kyklop, ktorá pripravila samotnú kúpnu zmluvu, zabezpečovala overenie podpisov u notára a podanie na kataster. Oni nespôsobili rozpor kúpnej zmluvy so zákonom, a preto nemôže byť ich uplatňovanie práv vyhodnotených ako konanie rozporné s právom alebo proti dobrým mravom. Namietajú aj rozsah oprávnení vyplývajúcich z vecného bremena, keďže stavba je už postavená a vo vecnom bremene je poskytnuté právo uskutočniť stavbu alebo zmenu stavby, čo vytvára dojem akoby bolo poskytnuté právo realizovať ďalšiu stavbu alebo zmenu pôvodnej stavby. Namietajú aj právo uloženia a vedenia inžinierskych sietí, pretože nie je zrejmé v akom rozsahu sa zriaďuje vecné bremeno k týmto inžinierskym sieťam. V súvislosti so zriadením vecného bremena spočívajúceho v práve držby a užívania vstupu, prístupu a prejazdu motorovými vozidlami k parc. č. 266/10 a č. 266/71 nie je zrejmé, v akom rozsahu sú žalovaní oprávnení užívať predmetné parcely na vstup, prístup, prechod a prejazd motorovými vozidlami. Pri zriadení tohto vecného bremena súd nedbal na to, aby ich práva ako vlastníkov pozemkov boli obmedzené v čo najmenšej miere, nebola porovnaná výhoda, ktorá sa poskytne žalovaným oproti obmedzeniu vlastníckeho oprávnenia, resp. povinnosti trpieť výkon vecného bremena. Vecné bremeno práva nevyhnutnej cesty môže byť zriadené za účelom poskytnutia práva vlastníka stavby prechádzať cez cudzie priľahlé pozemky iba v nevyhnutnej miere. Vytýkali súdu, že nezriadil vecné bremeno aj na parc. č. 266/2 (prístupová cesta), ktorú vlastní každý v podiele 3/84, a okrem nich aj ďalší 17-ti podieloví spoluvlastníci. Až prechodom cez tento pozemok by sa žalovaní dostali na verejnú komunikáciu. Vzájomnému návrhu žalovaných bolo možné vyhovieť len v tom prípade, ak by sa vecné bremeno týkalo aj tohto pozemku, a vtedy by museli byť účastníkmi konania aj ostatní spoluvlastníci, čo neboli, a preto bolo potrebné vzájomnú žalobu zamietnuť. Zriadenie vecného bremena podľa § 151o ods. 3 Občianskeho zákonníka je možné len za náhradu a musí byť zrejmý rozsah zaťaženia pozemku. Za účelom vytýčenia nevyhnutnej cesty má byť vyhotovený geometrický plán zobrazujúci vecné bremeno. V danom prípade však súd rozhodol o zriadení vecného bremena spočívajúceho v práve nevyhnutnej cesty bez toho, aby bolo zrejmé, v akom rozsahu budú žalovaní oprávnení užívať parcelu č. 266/10 a č. 266/71. Právo prístupu, prejazdu a prechodu nemôže byť zriadené na celej parcele, ale má byť zriadené len v nevyhnutnom rozsahu. Za zriadenie vecného bremena spočívajúceho v práve uloženia inžinierskych sietí uložených na pozemkoch parc. č. 266/10, č. 266/70 a č. 266/71 podľa geometrického plánu č. 51/2021 im nebola priznaná primeraná náhrada za obmedzenie ich vlastníckeho práva. Sú si vedomí potreby usporiadať vzťahy k nehnuteľnostiam, dokonca súhlasia so zriadením vecných bremien, ale len v nevyhnutnej miere a za primeranú náhradu. Poukázali na znalecký posudok č. 30/2020 I. H., ktorý stanovil všeobecnú hodnotu nehnuteľností vo výške 150.739,10 eura a ročné nájomné vo výške 11.968,45 eura. Z uvedeného posudku mal súd vychádzať pri stanovení jednorazovej náhrady za zriadenie vecného bremena. V roku 2021 súd zamýšľal zobrať sa stanovením náhrady v obvyklej výške na základe znaleckého posudku, ale po prerušení konania v roku 2022 následne vydal rozsudok, v ktorom stanovil náhradu bez ohľadu na všeobecnú hodnotu nehnuteľností. Na strane žalovaných dochádza k bezdôvodnému obohateniu, keďže využívajú nehnuteľnosti bez právneho titulu a svojím konaním ich obmedzujú ako vlastníkov v riadnom užívaní ich nehnuteľností. Záverom navrhli ich žalobe vyhovieť a vzájomnú žalobu žalovaných zamietnuť, keďže zriadenie vecného bremena považujú za nespravodlivé a nezákonné.

11. K odvolaniu žalobcov žalovaní uviedli, že súd rozhodol správne vo všetkých výrokoch, na základe vykonaných dôkazov dospel k správnym skutkovým zisteniam a vec aj správne právne posúdil. Hoci žalobcovia uplatňujú aj odvolací dôvod podľa § 365 ods. 1 písm. f) CSP, tento odvolací dôvod vo svojom

odvolaní nijako nevymedzujú a ani neuvádzajú žiadne skutkové zistenia súdu prvej inštancie, ktoré považujú za nesprávne. V skutočnosti uplatňujú iba odvolací dôvod podľa § 365 ods. 1 písm. h) CSP, avšak ani tento dôvod nepovažujú za riadne vymedzený, pretože žalobcovia nešpecifikujú žiadnu právnu otázku, od ktorej záviselo rozhodnutie súdu prvej inštancie, a teda ani neuvádzajú vo vzťahu k čomu a v čom konkrétne by malo spočívať nesprávne posúdenie veci zo strany súdu. Žalobcovia v zásade len prezentujú vlastné právne názory na niektoré aspekty zriaďovania vecných bremien, čo však nemožno považovať za riadne vymedzenie a odôvodnenie odvolacieho dôvodu podľa § 365 ods. 1 písm. h) CSP. Odhliadnuc od vyššie uvedeného, nesúhlasia s právnymi názormi žalobcov uvedenými v ich odvolaní. Ohradzujú sa voči nepravdivým tvrdeniam žalobcov, že sú si vedomí, že nemajú žiadne užívacie právo k predmetným pozemkom. Oni pozemky riadne kúpili, kúpnu cenu v dobrej viere zaplatili, po vklade vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností ako vlastníci pozemku na tomto svojom pozemku (t. j. v ich vlastníctve) v dobrej viere (a oprávnene) postavili a skolaudovali dom. Zo strany žalobcov a ich právnych predchodcov ide iba o špekuláciu, šikanózný výkon práva a zneužitie práva, pretože neplatnosti kúpnej zmluvy sa domáhali až po niekoľkých rokoch od jej uzatvorenia bez toho, aby to namietali už skôr a predtým, ako oni na pozemkoch postavili dom. Nikdy neuznali a doposiaľ neuznávajú dôvodnosť odstúpenia od kúpnej zmluvy zo strany právnych predchodcov žalobcov, avšak táto právna otázka ani nebola podstatná pre rozhodnutie súdu v prejednávanej príhode. Iba v dôsledku nespravodlivého formalistického rozhodnutia KS NR č. k. 5Co/172/2006-236 zo dňa 27.06.2007, porušujúceho ich základné ľudské a ústavné práva (ako vyplýva z nálezov Ústavného súdu SR sp. zn. IV. ÚS 15/2014) sa bez vlastného zavinenia dostali do situácie, kedy sú v právnej neistote ohľadne otázky spôsobu výkonu ich vlastníckeho práva k stavbe, ktorá je ich obydľím, a to len z dôvodu, že údajne nebola dodržaná technická jednota zmluvy, na základe ktorej pozemky kúpili už v roku 1998. Sú presvedčení, že im nehnuteľnosti de iure patria, pričom ÚS SR im nálezom sp. zn. IV. ÚS 15/2014 v otázke platnosti kúpnej zmluvy, ktorá založila ich dobromyseľnosť, dal za pravdu. Nesúhlasia s názorom žalobcov, že nie je možné spochybníť ich vlastnícke právo k pozemkom, pričom v súčasnosti sa na Najvyššom súde SR vedie konanie o dovolaní (žalovaných) vo veci určenia ich vlastníckeho práva k predmetným pozemkom. Nestotožňujú sa ani s tým, že súdom určená náhrada je neprimeraná. Súd zvážil všetky okolnosti prípadu a svoje rozhodnutie aj náležite odôvodnil. Žalobcovia ako právni nástupcovia používajú nenáležité a nespravodlivé výhody z dôvodu zmeny dovtedy nejednotnej judikatúry, výlučne v dôsledku čoho dosiahli úspech v konaní sp. zn. 10C/77/2004. Z tejto situácie sa snažia vyťažiť maximum uplatňovaním práv takým spôsobom, ktorý nemôže v právnom štáte požívať právnu ochranu. Oni predmetné pozemky od právnych predchodcov žalobcov riadne a v dobrej viere kúpili, za tieto pozemky zaplatili kúpnu cenu riadne a včas, čo bolo aj dôvodom, prečo právny predchodcovia žalobcov až do roku 2003 nenamietali, že by im kúpna cena nebola zaplatená, ani sa inak nedomáhali nároku na jej zaplatenie, neprotestovali voči tomu, keď začali na pozemkoch stavať rodinný dom, ani žiadnym spôsobom nespochybovali platnosť kúpnej zmluvy, ani ich vlastnícke právo. Jediným a skutočným dôvodom prečo právni predchodcovia žalobcov rozpútali kolotoč šikanózneho výkonu práva a súdnych konaní, ktorý vyústil do určenia neplatnosti kúpnej zmluvy z dôvodu, že táto nebola zviazaná, ale iba zopnutá kancelárskou svorkou, bolo to, že približne v roku 2002 vznikli medzi I. J. a právnymi predchodcami žalobcov spory, pričom od nich požadovali, aby sa v nich angažovali na ich strane, čo však odmietli. Aktuálne sa žalobcovia snažia využiť výsledok činnosti ich predchodcov na získanie obohatenia napriek tomu, že sú si vedomí, že pozemok od ich právnych predchodcov riadne kúpili a kúpnu cenu zaplatili. Právo uskutočniť zmenu stavby je priamo obsiahnuté v práve stavby. Ide len o výslovnú špecifikáciu obsahu práva v záujme toho, aby v budúcnosti neprichádzalo k interpretačným nezrovnalostiam medzi stranami sporu pri stavebnom konaní o povolení zmeny stavby. Obdobne to platí pre právo uloženia inžinierskych sietí. Je pritom zrejmé, že zriadené vecné bremeno sa týka len parcely, ktorá je už v súčasnosti zastavaná domom, a cez ktorú už vedú inžinierske siete nevyhnutné pre výkon vlastníckeho práva k stavbe. Argumentácia žalobcov preto nie je spôsobilá spochybníť správnosť výroku III. rozsudku. Za nedôvodnú považujú aj námietku smerujúcu voči výroku IV. rozsudku. Z rozhodnutia (z výroku a z bodu 64. odôvodnenia) vyplýva rozsah aj obsah vecného bremena cesty, ktoré sa zriaďuje v celom rozsahu k zaťaženým parcelám č. 266/10 a č. 266/71. Z dikcie ustanovenia § 151o ods. 3 Občianskeho zákonníka nevyplýva, že by také vecné bremeno nebolo možné zriadiť aj na celý príľahlý pozemok. Z bodu 61. odôvodnenia tiež vyplýva, že žalobcovia napokon proti zriadeniu vecného bremena k parcelám č. 266/66, č. 266/10 a č. 266/71 v celom ich rozsahu nenamietali, preto otázka rozsahu a obsahu tohto vecného bremena nebola v konaní medzi stranami sporná. K parcele č. 266/2, ktorá slúži ako prístupová cesta, majú zabezpečený prístup prostredníctvom písomne udeleného súhlasu viacerých podielových spoluvlastníkov. Vo vzťahu k vecnému bremenu zriadenému výrokom V. žalobcovia nemajú vecné námietky s ohľadom na jeho obsah a rozsah, v zásade len tvrdia, že im nebola priznaná primeraná

náhrada. Z argumentácie žalobcov nevyplýva v čom konkrétne vidia nesprávnosť právneho posúdenia súdom, spočívajúcom v aplikácii § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka na daný skutkový stav, pričom neuviedli právne posúdenie, ktoré by za daných okolností považovali za správne, čo má za následok, že ich odvolanie je v tejto časti neodôvodnené. Žalobcovia len stroho uvádzajú, že ide o neprimeraný zásah do ich vlastníckeho práva (hoci so zriadením vecných bremien v konaní súhlasili), a že nebola poskytnutá primeraná náhrada. Záverom navrhli, aby odvolací súd napadnutý rozsudok ako vecne správny potvrdil.

12. Žalobcovia k vyjadreniu žalovaných uviedli, že vidia ako šikanóznny výkon práva a zneužitie práva, práve v niekoľkoročnom užívaní predmetných nehnuteľností (realizácia stavby rodinného domu a nepretržité užívanie nehnuteľnosti na bývanie) žalovanými bez zaplatenia kúpnej ceny, a to aj napriek následným sporom ohľadne platnosti kúpnej zmluvy a vlastníckych sporov. Za šikanózne považujú práve obmedzenie ich vlastníckeho práva k predmetným pozemkom v rozsahu, v akom je realizované žalovanými, a najmä obmedzenie vlastníctva bez akejkoľvek náhrady zo strany žalovaných. Neuznanie odstúpenia od kúpnej zmluvy zo strany žalovaných nemá právne účinky, pretože odstúpenie je jednostranný právny úkon, ktorý využili ako sankciu za nesplnenie povinnosti žalovanými. V prípade odstúpenia ide o následok za nesplnenie si zmluvnej povinnosti, pričom v dôsledku odstúpenia sa zmluva zrušuje od začiatku, s čím je spojené aj následné vysporiadanie práv a povinností zmluvných strán, a teda pokiaľ by žalovaní riadne zaplatili kúpnu cenu, boli oprávnení požadovať vrátenie kúpnej ceny, avšak túto nikdy nepožadovali vrátiť, pretože im ju nikdy neuhradili. Spôsob akým rozhodovali súdy v danom čase, čím spôsobovali nejednotnosť v rozhodovaní, nie je možné pripisovať za vinu im, avšak na rozhodnutie sp. zn. 10C/77/2004 je potrebné nazerať so všetkými jeho zákonnými následkami ako na riadne právoplatné rozhodnutie, ktoré je záväzné pre strany sporu, z čoho vyplýva, že kúpna zmluva je neplatná. K výroku III. rozsudku uvádzajú, že stavba rodinného domu je už zrealizovaná a nie je potrebné zriaďovať vecné bremeno práva stavby na parcele č. 266/66, pretože takýmto oprávnením z vecného bremena by sa vytvorila právna možnosť pre realizáciu ďalšej stavby na tejto parcele. Samotná špecifikácia vecného bremena práva stavby uvádzaná žalovanými evokuje, že títo majú záujem o realizáciu ďalšej stavby na ich pozemkoch, pričom z výroku ani nie je zrejmé, v akom rozsahu sa zriaďuje vecné bremeno s danou špecifikáciou na parc. č. 266/66, čo odporuje samotnému účelu vecného bremena. Zároveň je vecné bremeno práva stavby s uvedenou špecifikáciou v danom prípade ťažko realizovateľné, keďže celá parcela č. 266/66 je zastavaná rodinným domom so súp. č. XXX, preto špecifikáciu vecného bremena práva stavby považujú za nerealizovateľnú. Zákon nevyklučuje možnosť zriaďiť vecné bremeno na celý pozemok, avšak v danom prípade nie je nevyhnutné, aby vecné bremeno bolo zriadené na celých parcelách č. 266/10 a č. 266/71, keďže žalovaní využívajú prístup z ulice G. H., od ktorej majú umiestnenú garáž, a vchod do domu, t. j. prejazd motorovým vozidlom sa realizuje len na časti parcely č. 266/10. Skutočnosť, že proti zriadeniu vecných bremien k parcelám č. 266/66, 266/10 a 266/71 v celom ich rozsahu nenamietali, neznamená, že súhlasia s tým ako boli vecné bremena zriadené, keďže v bode 61. rozsudku sa ďalej uvádza, že ponúkli žalovaným zriadenie vecných bremien zmluvou za cenu obvyklú, t. j. so zriadením vecných bremien by súhlasili, pokiaľ by bolo za náhradu rovnajúcu sa obvyklej cene. Pokiaľ má o zriadení vecného bremena rozhodnúť súd, tak existuje požiadavka, aby vecné bremeno bolo zriadené zákonne, t. j. aby napĺňalo požiadavky nevyhnutnosti a primeranosti, čo v danom prípade nie je naplnené, keďže nie je možné geometrickým plánom určiť, v akom rozsahu je vecné bremeno zriadené, t. j. v akom rozsahu sú žalobcovia ako vlastníci pozemkov obmedzení a aká je primeraná náhrada za zriadenie vecného bremena. Vecné bremeno spočívajúce v práve držby a užívania, vstupu, prístupu a prejazdu motorovými vozidlami k parcele č. 266/10 a č. 266/71 podľa výroku IV. rozsudku je v rozpore s primeranosťou pri obmedzovaní vlastníka nehnuteľnosti, keďže vecné bremeno má zabezpečiť nevyhnutný prístup k stavbe, a nie zabezpečiť pre oprávneného z vecného bremena oprávnenia vlastníka pozemku, ale len nevyhnutné oprávnenia na prístup k stavbe a jej využívanie, teda má ísť o obmedzenie vlastníka v nevyhnutnej miere. Za takéto široké obmedzenie vlastníckeho práva im nebola priznaná primeraná náhrada, čo je ďalším dôvodom, pre ktorý považujú zriadenie vecného bremena za rozporné s § 151o ods. 3 Občianskeho zákonníka. Otázka výšky náhrady je odbornou znaleckou otázkou. Súd by sa mal pri určení jej výšky riadiť výškou náhrady určenou znaleckým posudkom. Ani prípadnou moderáciou súdu a vzatím na zreteľ všetky osobitosti daného prípadu a aplikáciu § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka, nie je možné považovať náhradu v sume priznanej v rozsudku, za primeranú náhradu za zriadenie vecného bremena. Súd rozhodol v rozpore s požiadavkou na spravodlivé konanie, keď s odôvodnením na odkaz § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka rozhodol o zamietnutí ich žaloby, a taktiež s odkazom na § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka rozhodol o priznaní náhrady za zriadenie vecného bremena vo výške symbolického 1 eura. V konaní bolo jednoznačne preukázané, že ich vlastnícke právo k sporným pozemkom je zachované,

príčom podľa súdu bolo absurdné, aby od zmluvy odstúpili až v roku 2003. Taktiež sa im zdá absurdné, že po odstúpení od zmluvy žalovaní nežiadali vrátiť kúpnu cenu, ak by ju zaplatili. Za rozpornú s dobrými mravmi považujú práve situáciu, keď žalovaní zaplatili kúpnu cenu tretej osobe, ktorá ju použila pre osobnú potrebu, pričom tvrdia, že zaplatené bolo im, čím vznikla situácia, že im ako predávajúcim nebola uhradená kúpna cena, v dôsledku čoho odstúpili od kúpnej zmluvy. Dobromyseľnosť žalovaných, ktorá bola založená pri kúpnej zmluve, bola narušená odstúpením od zmluvy a následnými rozsudkami, ktoré potvrdzujú ich vlastníctvo. Za rozporné s dobrými mravmi považujú užívanie nehnuteľností bez právneho titulu a bez akejkoľvek náhrady za takéto užívanie, či vo forme nájomného alebo inej odplaty. Žalovaní ich aj v súčasnosti obmedzujú na reálnom využívaní ich vlastníckeho práva k sporným pozemkom, pričom zriadením vecných bremien podľa výrokov III., IV., V. rozsudku žalovaní získajú oprávnenie na využívanie daných pozemkov, pričom za ich obmedzenie im nie sú povinní zaplatiť prakticky žiadnu náhradu. Podaním zo dňa 19.06.2023 žalobcovia predložili odvolaciemu súdu fotografiu vstupu na parcelu č. 266/2, list vlastníctva č. XXXX, a uviedli, že parc. č. 266/2 vlastní 33 podielových spoluvlastníkov.

13. K vyjadreniu žalobcov žalovaní uviedli, že doplnenie odvolania bolo na súd podané dňa 19.06.2023, t. j. po uplynutí lehoty podľa § 362 ods. 1 CSP, pričom neboli splnené podmienky prípustnosti novôt v odvolacom konaní podľa § 366 CSP, a preto na ne nemožno prihliadnuť. Žalobcovia neuviedli, aká skutočnosť podstatná pre rozhodnutie súdu by mala z predložených dôkazov vyplývať. Opis skutočností nemožno nahradiť len odkazom na predložené listinné dôkazy. K parc. č. 266/2 majú zabezpečený prístup prostredníctvom písomne udeleného súhlasu viacerých podielových spoluvlastníkov. Tvrdenie žalobcov, že by na tej istej parcele zastavanej stavbou zriaďovali ďalšiu stavbu, je nelogické a vyfabulované. Uvedené právo vyplývajúce z vecného bremena je nevyhnutné a zároveň účelné pre prípadné uskutočňovanie rekonštrukcie stavby do budúca, najmä pre účely preukazovania práv k pozemku v stavebnom konaní o povolení zmeny stavby. Otázka rozsahu a obsahu vecného bremena nebola v konaní medzi stranami sporná.

14. Krajský súd v Nitre ako odvolací súd (§ 34 zákona č. 160/2015 Z. z. Civilného sporového poriadku, účinného od 1. júla 2016, ďalej len „Civilný sporový poriadok“ alebo „CSP“), viazaný rozsahom a dôvodmi odvolania (§ 379, § 380 CSP) ako aj skutkovým stavom tak, ako ho zistil súd prvej inštancie (§ 383 CSP), prejednal vec bez nariadenia pojednávania (§ 385 ods. 1, § 378 ods. 1, § 177 ods. 2 písm. c/, § 219 ods. 3 CSP) a po prejednaní veci urobil záver, že rozsudok súdu prvej inštancie je vecne správny. Preto tento rozsudok podľa § 387 ods. 1 CSP ako vecne správny potvrdil a zároveň aplikoval ustanovenie § 387 ods. 2 CSP, podľa ktorého ak sa odvolací súd v celom rozsahu stotožňuje s odôvodnením napadnutého rozhodnutia, môže sa v odôvodnení obmedziť len na skonštatovanie správnosti dôvodov napadnutého rozhodnutia, prípadne doplniť na zdôraznenie správnosti napadnutého rozhodnutia ďalšie dôvody. Odvolací súd na dôvažok k odôvodneniu rozsudku súdu prvej inštancie dodáva nasledovné:

15. Odvolací súd sa stotožnil s výrokom rozhodnutia súdu prvej inštancie ako aj s jeho odôvodnením, pretože na podklade skutkového stavu zisteného z vykonaných dôkazov urobil správny právny záver o tom, že pre výkon vlastníckeho práva k rodinnému domu žalovaných je nevyhnutné zriadiť vecné bremeno za náhradu podľa § 135c ods. 3 Občianskeho zákonníka, zohľadniac pritom všetky okolnosti prípadu, keďže žalovaní ako vlastníci stavby nie sú súčasne vlastníkom pozemku, na ktorej sa stavba nachádza; a tiež nie sú vlastníkmi prísluších pozemkov k stavbe, čo odôvodňovalo postup podľa § 151o ods. 3 Občianskeho zákonníka zriadiť vecné bremeno v prospech vlastníka stavby. Ako správne uviedol súd prvej inštancie, odstránenie stavby alebo jej prikázanie do vlastníctva žalobcov títo nenavrhovali, a preto musel vzťahy medzi stranami sporu upraviť v súlade s ustanovením § 135c ods. 3 Občianskeho zákonníka.

16. Žalobcovia v odvolaní namietali predovšetkým rozsah zriadených vecných bremien, ktorým dochádza k neprimeraným zásahom do ich vlastníckeho práva za neprimeranú náhradu. Uviedli, že vecné bremeno spočívajúce v práve uskutočniť stavbu alebo zmenu stavby podľa nich vytvára dojem, akoby žalovaným bolo poskytnuté právo realizovať ďalšiu stavbu alebo zmenu pôvodnej stavby. Tiež nie je zrejmé, v akom rozsahu sa zriaďuje vecné bremeno k inžinierskym sieťam. V súvislosti so zriadením vecného bremena spočívajúceho v práve držby a užívania vstupu, prístupu a prejazdu motorovými vozidlami k parc. č. 266/10 a č. 266/71 nie je zrejmé, v akom rozsahu sú žalovaní oprávnení užívať predmetné parcely na vstup, prístup, prechod a prejazd motorovými vozidlami.

17. Vo vzťahu k žalobcom vysloveným pochybnostiam o rozsahu zriadenia vecných bremien musel odvolací súd konštatovať, že ide o novotu v konaní, ktorá je podľa § 366 CSP neprípustná. Odvolacia argumentácia v podobe novôt je prípustná len za splnenia zákonom stanovených podmienok, a teda ak sa novoty týkajú procesných podmienok; vylúčenia sudcu alebo nesprávneho obsadenia súdu; má byť nimi preukázané, že v konaní došlo k vadám, ktoré mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci; alebo ich odvolateľ bez svojej viny nemohol uplatniť v konaní pred súdom prvej inštancie. Námiетка žalobcov ohľadom spochybnenia rozsahu zriadených vecných bremien nespĺňa ani jednu z uvedených podmienok prípustnosti novôt, a teda odvolací súd v súlade s ustanovením § 366 CSP na predmetnú námietku neprihliadol.

18. Pokiaľ žalobca mal pochybnosti o rozsahu vecných bremien, ktoré žalovaní navrhovali zriadiť, mal uvedené argumenty uplatniť v konaní pred súdom prvej inštancie. Po oboznámení sa s obsahom spisu musel odvolací súd konštatovať, že žalobcovia nielen, že nemali žiadne námietky voči navrhovanému rozsahu vecných bremien, ale s navrhovaným rozsahom dokonca vyjadrili súhlas, a to na pojednávaní konanom dňa 01.07.2020 a dňa 10.05.2021, kde uviedli, že súhlasia s tým, aby sa zriadilo vecné bremeno k parcelám č. 266/66, č. 266/10 a č. 266/71 (č. l. 194 spisu), pričom z návrhu žalovaných zo dňa 16.06.2020 (č. l. 154 spisu) vyplýva, že títo žiadali zriadiť vecné bremeno spočívajúce v práve umiestnenia, uskutočnenia stavby alebo jej zmeny k parcele č. 266/66, a tiež žiadali zriadiť vecné bremeno k parceliam č. 266/10, č. 266/71 spočívajúce v práve vstupu, prístupu, prechodu a prejazdu motorovými vozidlami v celom rozsahu. Žalobcovia voči takto formulovanému rozsahu vecných bremien na pojednávaní dňa 01.07.2020 nenamietali a súhlasili s ním.

19. Taktiež nenamietali proti formulácii IV. výroku (č. l. 250) po tom, ako nahliadli do geometrického plánu, čo vyplýva zo zápisnice súdu zo dňa 10.05.2021 (č. l. 259 spisu). Práve v tomto IV. výroku obsiahnutom v návrhu žalovaných zo dňa 07.05.2021 žalovaní navrhli zriadiť vecné bremeno k inžinierskym sieťam v rozsahu určenom geometrickým plánom č. 51/2021, na čo právny zástupca žalobcov na pojednávaní uviedol, že vecné bremeno má byť len v rozsahu dielov, ktoré sú na zmenách, proti čomu nenamietajú. Nie je možné súhlasiť s námietkou žalobcov, že z výroku súdu nie je zrejmé, v akom rozsahu sa zriaďuje vecné bremeno k týmto inžinierskym sieťam. Uvedené zrejmé je a žalobcom to bolo zrejmé aj v konaní vedenom pred okresným súdom, čo vyplýva zo zápisnice z pojednávania. Žalobcovia dokonca pripustili (č. l. 193 spisu), že ak by sa žalovaní dohodli s ostatnými spoluvlastníkmi prístupovej cesty a zabezpečili si prístup k domu, nemali by k tomu výhrady, pretože sú len minoritní vlastníci tohto pozemku. Celkovo z vyjadrenia žalobcov v spore vyplývalo, že problém nebol v zriadení vecných bremien, ale vo výške náhrady za ich zriadenie. Rovnako sa vyjadrili v podanom odvolaní, kde opätovne potvrdili, že sú si vedomí potreby usporiadať vzťahy k nehnuteľnostiam, dokonca súhlasia so zriadením vecných bremien, ale len v nevyhnutnej miere a za primeranú náhradu.

20. Nie je možné sa stotožniť ani s tvrdením žalobcov, že z rozhodnutia súdu nie je zrejmé, v akom rozsahu sú žalovaní oprávnení užívať parcely č. 266/10 a č. 266/71 na vstup, prístup, prechod a prejazd motorovými vozidlami. Z výroku napadnutého rozsudku jednoznačne vyplýva, že vecné bremeno bolo zriadené v celom rozsahu uvedených parciel tak, ako navrhovali žalovaní (č. l. 154, 250 spisu), voči čomu žalobcovia v priebehu celého konania nenamietali a so zriadením v takom rozsahu vyjadrili súhlas (č. l. 193). Súd prvej inštancie zohľadnil rozsah užívania nehnuteľností žalovanými, ktorý je zároveň nevyhnutný, pretože nie je účelné na pozemkoch, ktoré sú oplotené a sú súčasťou dvora rodinného domu žalovaných, vymedziť za účelom prechodu pešo či prejazdu motorovým vozidlom len úzku cestu ku vchodu rodinného domu. Pred, resp. pozdĺž rodinného domu žalovaných by tak vznikli určité malé neužívané plochy, ktoré by boli neudržiavané, zarastené burinou. Takéto obmedzenie žalovaných by bolo neúčelné, šikanózne a žalobcom by neprineslo žiadny prospech, pretože časti pozemkov vecným bremenom nezaťažené, by z hľadiska využitia nemali pre žalobcov žiadny význam, svoje vlastnícke právo k nim by v reálnom živote nemohli nijako realizovať.

21. V odvolaní žalobcov ďalej rezonovala výška náhrady, ktorú súd stanovil za zriadenie vecných bremien. Podľa názoru žalobcov bola neprimeraná vzhľadom na rozsah zásahov do ich vlastníckych práv, ku ktorým zo strany žalovaných dochádza. Aj vo vzťahu k rozhodnutiu súdu o výške jednorazovej náhrady musel odvolací súd konštatovať, že sa v plnom rozsahu stotožnil s dôvodmi súdu prvej inštancie, ktorý zohľadnil špecifické okolnosti daného prípadu pri určovaní jej výšky. Je potrebné si uvedomiť, za akých okolností prestali byť žalovaní vedení ako vlastníci nehnuteľností, ktoré boli predmetom kúpnej zmluvy uzatvorenej so žalobcami ako predávajúcimi dňa 15.06.1998. Dôvodom

bola vtedy platná judikatúra, ktorá s poukazom na nedodržanie technickej nejednotnosti zmluvy zastávala názor o absolútnej neplatnosti takejto zmluvy. Uvedený záver vyplýval zo zjednocujúceho stanoviska NS SR sp. zn. Cpj 33/2001. Vychádzajúc z rozhodovacej praxe súdov a platnej judikatúry, Krajský súd v Nitre rozsudkom č. k. 5Co/172/2006-236 zo dňa 27.06.2007 určil, že kúpna zmluva uzatvorená medzi právnymi predchodcami žalobcov ako predávajúcimi a žalovanými ako kupujúcimi, je neplatná. Uvedené zjednocujúce stanovisko občianskoprávneho kolégia sp. zn. Cpj 33/2001, ktoré podmieňovalo platnosť kúpnej zmluvy pevným spojením jednotlivých hárkov tak, aby tvorili technickú jednotu listiny, bolo neskoršou judikatúrou prekonané (nález Ústavného súdu SR sp. zn. IV. ÚS 15/2014, sp. zn. I. ÚS 220/2015). Žalovaní však napriek zmene judikatúry a vedeniu viacerých súdnych sporov (bližšie špecifikovaných v odôvodnení napadnutého rozsudku), neboli v súdnych konaniach úspešní a doteraz nie sú evidovaní ako vlastníci nehnuteľností, ktoré boli predmetom kúpnej zmluvy. Dôvodom nezaplatenia kúpnej ceny žalovanými, ktorým argumentovali právní predchodcovia žalobcov v žalobe podanej na Okresný súd Nitra dňa 31.08.2004, sa odvolací súd vzhľadom na záver o technickej nejednotnosti zmluvy, nezaoberal. Okresný súd v Nitre však mal na základe vykonaného dokazovania preukázané, že žalovaní kúpnu cenu zaplatili, a preto rozsudkom č. k. 10C/77/2004-200 zo dňa 27.04.2006 žalobu zamietol.

22. Dokazovanie ohľadom zaplatenia kúpnej ceny žalovanými vykonal aj súd prvej inštancie v prebiehajúcom súdnom konaní, pričom dospel k záveru, že žalovaní kúpnu cenu zaplatili. Kúpu nehnuteľností podľa zmluvy o sprostredkovaní zabezpečovala realitná kancelária B., zastúpená I. J., ktorý potvrdil zaplatenie kúpnej ceny žalovanými. Podstatné v danom prípade bolo, že žalovaní si voči právnym predchodcom žalobcov listom zo dňa 22.04.1999 uplatnili zmluvnú pokutu 100.000 Sk za nedodržanie povinnosti zabezpečiť rozvod vody, kanalizácie, elektriny a plynu. Zároveň ich upozornili, že si budú uplatňovať zľavu z kúpnej ceny za vadu pozemku, keďže časť pozemku je v dôsledku vysokotlakového plynu s ochranným pásmom nestavebná. Predávajúci v reakcii na list žalovaných uviedol, že záväzok v zmysle zmluvy splnil, a preto považuje výzvu žalovaných za bezpredmetnú. Zarážajúce v tejto súvislosti je, že právní predchodcovia žalobcov sa nedomáhali zaplatenia kúpnej ceny od žalovaných a nereagovali ani na upozornenie možného uplatnenia si zľavy z kúpnej ceny za vady pozemku. Pokiaľ mali právní predchodcovia žalobcov vedomosť o nesplnení záväzkov zo strany žalovaných, bolo logické, aby si svoje nároky uplatnili nielen bezprostredne po výzve žalovaných zo dňa 22.04.1999, ale dokonca bezodkladne, ako došlo k deklarovanejmu porušeniu zmluvnej povinnosti žalovanými, keďže kúpna zmluva bola uzatvorená dňa 15.06.1998. Je nepravdepodobné, aby kupujúci, ktorým nebola zaplatená kúpna cena, čakali viac ako päť rokov (výzva zo dňa 17.08.2003 na zaplatenie kúpnej ceny) a zároveň akceptovali výstavbu rodinného domu žalovanými na pozemkoch, ktoré predali, a za ktoré im nebola vyplatená kúpna cena. Bez ohľadu na dôvod vyčkávania (prípadné dohody s I. J., o ktorých nemali žalovaní žiadnu vedomosť), bolo konanie právnych predchodcov žalobcov v rozpore s dobrými mravmi, t. j. v rozpore so zásadami etiky a morálky. Následkom takéhoto konania právnych predchodcov žalobcov boli žalovaní nútení byť účastníkmi súdneho konania, ktoré malo za následok určenie neplatnosti kúpnej zmluvy, avšak nie z dôvodu nezaplatenia kúpnej ceny, ale z dôvodu prijatia záveru o technickej nejednotnosti zmluvy. Zároveň treba dodať, že kúpna zmluva, ktorou právní predchodcovia žalobcov nadobudli vlastnícke právo k sporným pozemkom, bola rovnako zviazaná a trpela rovnakým vytykaným nedostatkom, ako kúpna zmluva, ktorú následne ako predávajúci uzatvorili so žalovanými ako kupujúcimi.

23. Výsledkom vyššie uvedeného postupu zo strany právnych predchodcov žalobcov je, že žalovaní sú nútení v súdnych konaniach brániť svoje vlastnícke právo nimi kúpených pozemkov, na ktorých si v dobrej viere postavili rodinný dom. Fakticky od roku 2003, teda vyše 20 rokov, kedy boli predávajúcimi vyzvaní na zaplatenie kúpnej ceny, žijú žalovaní v permanentnej neistote ohľadom vysporiadania ich vlastníctva k pozemkom, ktoré boli predmetom kúpnej zmluvy, a za ktoré kúpnu cenu uhradili. Zaplatenie kúpnej ceny napokon nespochybňovali ani žalobcovia, avšak uviedli, že kúpnu cenu prevzal I. J.. Bližšie k tomu na pojednávaní dňa 16.02.2023 právny zástupca žalobcov uviedol, že oni (žalobcovia) boli ochotní v prípade, ak by žalovaní predložili doklad, že kúpnu cenu zaplatili I. J., túto pohľadávku kúpiť a započítať, pretože mali voči I. J. záväzky, čo však neboli ochotní (žalovaní) urobiť, tak nech teraz trpia. Rovnako sa vyjadrili aj žalovaní, ktorí uviedli, že medzi predávajúcimi a I. J. nastali určité rozpory a právní predchodcovia žalobcov od nich požadovali, aby sa angažovali v ich prospech, čo žalovaní odmietli. V odôvodnení rozsudku č. k. 10C/77/2004-200 Okresný súd Nitra uviedol, že „Z celého kontextu žaloby je zrejmé, že konflikty dodatočne vznikli medzi žalobcami a I. J., ktorý mal na čas prevziať splácanie úveru, ale ich vzájomné prípadné spory nie je možné riešiť žalobou voči tretej osobe, ktorá

s ich dohodami o pôvodnej kúpnej zmluve, nemá nič spoločné.“ Pokiaľ obe zmluvné strany akceptovali, že predaj a kúpu nehnuteľností zabezpečovala realitná kancelária Kyklop v zastúpení I. J., ktorému žalovaní odovzdali kúpnu cenu určenú pre predávajúcich (o čom mali predávajúci vedomosť), pričom zároveň nevedeli ovplyvniť a ani nemali vedomosť o vzájomných dohodách medzi I. J. a predávajúcimi, bolo na predávajúcich, aby v prípade, že im kúpna cena nebola zo strany I. J. vyplatená, bezodkladne podnikli ďalšie právne kroky, a nie čakali ďalších 5 rokov, počas ktorých si žalovaní na pozemkoch postavili rodinný dom.

24. Zohľadniac vyššie opísaný postup zo strany právnych predchodcov žalobcov vo vzťahu k žalovaným, sa musel odvolací súd stotožniť so závermi súdu prvej inštancie, že konanie právnych predchodcov žalobcov, bolo voči žalovaným neetické, nemorálne a nesprávne. Z uvedených dôvodov nebolo možné pri určení výšky náhrady za zriadenie vecného bremena vychádzať z hodnoty, za ktorú by bolo možné nehnuteľnosť predať, ako namietali žalobcovia v odvolaní. Žalobcovia tiež poukazyvali na to, že nezapríčinili neplatnosť kúpnej zmluvy, keďže k jej uzatvoreniu došlo na základe sprostredkovateľskej zmluvy so spoločnosťou B., ktorá pripravila samotnú kúpnu zmluvu, zabezpečovala overenie podpisov u notára a podanie na kataster. Tvrdili, že oni nespôsobili rozpor kúpnej zmluvy so zákonom, a preto nemôže byť ich uplatňovanie práv vyhodnotené ako konanie rozporné s právom alebo proti dobrým mravom. Tu je nutné uviesť, že rovnako ani žalovaní nemali vplyv na to, ako boli zmluvy zviazané notárom. Súd prvej inštancie však nevyhodnotil za rozporné s dobrými mravmi to, ako bola zmluva zviazaná, ale postup žalobcov, ktorí sa v rozpore so zásadami morálky a etiky začali domáhať kúpnej ceny po uplynutí piatich rokov po uzatvorení zmluvy, vediac, že žalovaní kúpnu cenu zaplatili, čo predávajúci aj akceptovali, keďže nijako nereagovali na list zo strany žalovaných ohľadom uplatňovania si zmluvnej pokuty a zľavy z kúpnej ceny, a nenamietali ani voči výstavbe rodinného domu žalovanými. Priznanie inej (vychádzajúcej z trhovej hodnoty nehnuteľností) ako symbolickej náhrady za zriadenie vecného bremena, by bolo vzhľadom na už raz zaplatenú kúpnu cenu, nesprávne, nemorálne a nespravodlivé. Z rovnakých dôvodov súd žalobcom nepriznal ani nimi uplatňovaný nárok na vydanie bezdôvodného obohatenia.

25. Odvolací súd sa nestotožnil ani s námietkami žalobcov, že vecné bremeno nebolo možné zriadiť, ak súd zároveň nezriadil aj vecné bremeno k parc. č. 266/2, ktorú vlastní každý v podiele 3/84 a okrem nich aj ďalší 17-ti podieloví spoluvlastníci. Ako vyplýva zo zápisnice z pojednávania zo dňa 01.07.2020, žalobcovia súhlasili, že ak by sa žalovaní dohodli s ostatnými spoluvlastníkmi prístupovej cesty a zabezpečili si prístup k domu, nemali by k tomu výhrady, pretože sú len minoritní vlastníci tohto pozemku. Žalovaní v konaní predložili súhlas viacerých spoluvlastníkov parc. č. 266/2 (č. l. 185-192) o bezodplatnom užívaní prístupovej cesty. Žalovaným v minulosti a ani v súčasnosti nikto nebráni prechádzať cez predmetnú parcelu k ich rodinnému domu. Samotní žalovaní sa ani nedomáhali zriadenia vecného bremena k tejto parcele. Pokiaľ žalovaní preferujú vyriešenie práv k tejto nehnuteľnosti mimosúdnou cestou, ide o ich rozhodnutie. Vecné bremeno k dotknutej nehnuteľnosti je možné zriadiť aj na základe zmluvy s dotknutými spoluvlastníkmi. Samotní žalobcovia sa v spore vyjadrili, že s tým nemajú problém. Ďalšou možnosťou je uzatvorenie nájomnej zmluvy so spoluvlastníkmi dotknutej parcely. Je však na rozhodnutí žalovaných, ako budú daný stav riešiť. V prípade riešenia súdnou cestou by bola nutná účasť všetkých podielových spoluvlastníkov, ktorých nie je málo, čo by spôsobilo zbytočné prietahy a nevyžiadajúcu účasť spoluvlastníkov v súdnom konaní, vznik ďalších trov konania, a to napriek tomu, že žalovaní takýto spôsob usporiadania vzťahov nepreferujú a vychádzajú aj z minulosti, sa vedú so spoluvlastníkmi dohodnúť.

26. Ku konštatovaniu žalobcov o zmene právneho posúdenia odvolací súd uvádza len toľko, že súd nie je predbežným právnym posúdením viazaný. Súd prvej inštancie na pojednávaní dňa 16.02.2023 skorigoval svoj predchádzajúci predbežný právny názor, a „vzhľadom na okolnosti, za ktorých došli žalovaní o svoje vlastnícke právo k sporným nehnuteľnostiam“, mal za to, „že výkon práva žalobcov, ktorí požadujú od žalovaných zaplatať bezdôvodného obohatenia, je v rozpore so zásadou spravodlivosti a dobrými mravmi“. Rovnaké okolnosti zohľadnil aj pri stanovení náhrady za zriadenie vecného bremena. V súlade s týmto predbežným právnym posúdením veci napokon aj rozhodol. Uvedený postup okresného súdu bol v súlade s Civilným sporovým poriadkom.

27. Dôkazy, ktoré žalobcovia predložili odvolaciemu súdu spolu s podaním zo dňa 19.06.2023, (fotografiu vstupu, list vlastníctva č. XXXX) vyhodnotil odvolací súd ako novoty v konaní, ktoré sú neprípustné podľa § 366 písm. d) CSP, keďže ich odvolatelia mohli uplatniť v konaní pred súdom prvej inštancie.

Zároveň podľa § 365 ods. 3 CSP platí, že odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania. Keďže žalobcom bol rozsudok doručený dňa 23.03.2023, lehota na podanie odvolania im uplynula dňa 11.04.2023. Len do uplynutia uvedenej lehoty mohli žalobcovia predkladať dôkazy, ktoré však boli doručené až dňa 19.06.2023, t. j. viac ako dva mesiace po uplynutí zákonom stanovenej lehoty.

28. Podľa názoru odvolacieho súdu súd prvej inštancie správne prihliadal na všetko, čo vyšlo v konaní najavo, a vzniknutú situáciu zhodnotil komplexne. S ohľadom na odôvodnenie napadnutého rozsudku odvolací súd konštatoval, že rozhodnutie súdu prvej inštancie dáva odpoveď na všetky podstatné námietky žalobcov 1/, 2/ opísané v odvolaní, jeho odôvodnenie zodpovedá požiadavkám upraveným v ustanovení § 220 ods. 2 Civilného sporového poriadku, pričom toto rozhodnutie odvolací súd nezhodnotil ako arbitrárne, nepresvedčivé a nepreskúmateľné. Súd prvej inštancie správne posúdil danú situáciu a svoje právne závery dostatočne odôvodnil citovanými, správne aplikovanými v tom čase platnými a účinnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka. S ohľadom na to odvolací súd nemohol posúdiť odvolanie žalobcov 1/ a 2/ ako opodstatnené, a preto rozsudok súdu prvej inštancie ako vecne správny podľa § 387 ods. 1 CSP potvrdil a v podrobnostiach poukazuje na jeho odôvodnenie.

29. V odvolacom konaní boli úspešní žalovaní 1/, 2/, ktorým patrí v celom rozsahu náhrada trov vynaložených v tomto štádiu konania. Odvolací súd v súlade s ustanovením § 396 ods. 1, § 262 ods. 1 a § 255 ods. 1 CSP rozhodol, že žalovaní 1/, 2/ majú voči žalobcom 1/, 2/ nárok na náhradu trov odvolacieho konania v plnom rozsahu.

30. Toto rozhodnutie prijal senát odvolacieho súdu pomerom hlasov 3:0.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku odvolanie nie je prípustné.

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu možno podať dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419, § 420, § 421 CSP), v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii.

Dovolateľ musí byť 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).