

Súd: Krajský súd Prešov
Spisová značka: 11Co/12/2024
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8120203871
Dátum vydania rozhodnutia: 19. 09. 2024
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: doc. JUDr. Peter Molitoris, PhD.
ECLI: ECLI:SK:KSPO:2024:8120203871.1

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Prešove v senáte zloženom z predsedu senátu doc. JUDr. Petra Molitorisa, PhD. a členov senátu JUDr. Branislava Brezu a JUDr. Milana Majerníka, v sporovej veci žalobcov: 1/ A. B. C., nar. X.X.XXXX, B. XX, XXX XX D., 2/ B. C., nar. XX.X.XXXX, B. XX, XXX XX D., oboch zastúpených: IURISTICO s.r.o., advokátska kancelária, Cimborkova 13, 040 01 Košice, IČO: 36 588 041, proti žalovanému: E. F. G. C., D., nar. XX.X.XXXX, H. X, XXX XX D., zastúpenému: Peter Farkaš, advokátska kancelária spol. s r.o., Puškinova 16, 080 01 Prešov, IČO: 36 855 928, o určenie, že žalovaný nemá právo prejazdu motorovými vozidlami cez označené nehnuteľnosti, o odvolaní žalobcov v 1/ a 2/ rade proti rozsudku Okresného súdu Prešov č.k. 13C/21/2020-259 z 5.9.2023, takto

rozhodol:

I. Potvrdzuje rozsudok súdu prvej inštancie.

II. Žalovanému proti žalobcovi v 1/ rade a žalobcovi v 2/ rade priznáva náhradu trov odvolacieho konania v rozsahu 100 %.

odôvodnenie:

1. Žalobou doručenou súdu 25.3.2000 sa žalobca v 1/ rade, a následne aj žalobca v 2/ rade, spolu domáhali určenia, že žalovaný ako vlastníek pozemku parcela KN C p. č. 509/3 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 208 m², k. ú. D. vedeného na LV č. XXXX a podielový spoluvlastník pozemku p. č. 509/1 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 221 m², k. ú. D. vedeného na LV č. XXXX, nemá právo prejazdu motorovými vozidlami cez pozemok KN C p. č. 509/4 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 107 m² a pozemok KN C p. č. 509/5 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 79 m² nachádzajúce sa v katastrálnom území D. a evidované Okresným úradom Prešov, katastrálnym odborom na LV č. XXXX.

2. Žalobca v 1/ rade žalobu odôvodnil tým, že uznesením Okresného súdu Prešov zo dňa 2.2.2018, sp. zn. 8C/4/2018 (v znení opravného uznesenia), mu súd na návrh žalovaného neodkladným opatrením uložil povinnosť zdržať sa zásahov do realizácie práv zodpovedajúcich vecnému bremenu zriadeného Dohodou o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva zo dňa 15. mája 1998, ktoré je zapísané na LV č. XXXX, k. ú. D. ako právo prechodu cez pozemok parcela KN C p. č. 509/4 a 509/5 vo vyznačenom rozsahu podľa GP č. 3/98 pre vlastníkov pozemkov parcela KN C p. č. 509/3 a 509/1, a to v takom rozsahu, aby bol vlastníkovi parcely KN C p. č. 509/3 a spoluvlastníkovi parcely KN C p. č. 509/1 umožnený nielen prechod, ale aj prejazd motorovými vozidlami cez parcelu KN C p. č. 509/4 a 509/5 (I. výrok), a zároveň ho poučil o tom, že je oprávnený ako žalobca podať žalobu vo veci samej na Okresný súd Prešov proti označenému žalovanému o určenie, že žalovaný nemá právo prejazdu cez parcelu KN C p. č. 509/4 a 509/5 (III. výrok). Žalobca dodal, že proti uvedenému rozhodnutiu podal odvolanie, o ktorom rozhodol Krajský súd v Prešove tak, že uznesenie súdu prvej inštancie (uznesením zo dňa 31. mája 2018, sp. zn. 18Co/71/2018) potvrdil. Žalobca uviedol, že žalobu vo veci samej podáva v súlade s poučením súdu obsiahnutým vo výroku uznesenia o neodkladnom opatrení, nakoľko žalovanému nikdy

nepatrio a nepatrí právo prejazdu motorovými vozidlami po pozemkoch parcela registra KN C p. č. 509/4 a 509/5 k. ú. D. (ďalej len „dotknuté pozemky“ alebo pozemky p. č. 509/4 a 509/5), ktorých je žalobca vlastníkom.

3. Súd prvej inštancie vo veci vykonal dokazovanie a rozsudkom č. k. 13C/21/2020-259 z 5.9.2023 žalobu zamietol. Žalovanému voči žalobcom v 1/ a 2/ rade priznal náhradu trov konania v rozsahu 100 %.

4. Súd prvej inštancie vec právne posúdil podľa § 35 ods. 1 - 3, § 151n ods. 1, § 151o ods. 1 prvá veta Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov (ďalej tiež len „OZ“ alebo „Občiansky zákonník“).

5. Skutkový stav ustálil na základe zhodných a nepopretých tvrdení sporových strán a vykonaného dokazovania. Medzi stranami nebolo sporné, že v minulosti boli obe strany spolu s A. B. E. podielovými spoluvlastníkmi obytných domov s.č. XXXX a pozemkov parcela KN E p. č. 509/1 a KN E p. č. 509/2 evidovaných na LV č. XXXX, ktoré sa nachádzajú na I. J. K. XX L. D. a v prináležiacom koridore I. ulica - M. C., a to každý o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1/3 k celku, ktoré im darovala ich matka. Podľa tvrdení žalovaného, ktoré strana žalobcu nepoprela, v čase pred reštitučným prinavrátením objektu ich matke priestor slúžil v období socializmu vždy ako prechodový a prejazdový koridor určený na prejazd a zásobovanie z M. C. D. N. D. O. na I. J. XX D., a zároveň brána v parcelačnom mýre slúžila k zásobovaniu vedľajšej budovy B. Z výsluchu žalobcu na pojednávaní vyplynulo, že po tom, čo im matka tieto nehnuteľnosti darovala, sa snažili zabezpečiť prenajatie týchto nehnuteľností. Žalovaný zabezpečil firmu P., P., ktorá prevádzkovala Q. v Banskej Bystrici, s ktorou sa dohodli, a tá zabezpečila rekonštrukciu priestorov na prevádzku Q., Od roku 2000 bol zabezpečený ďalší nájomca Q.. Rekonštrukčné práce trvali približne od roku 1993 až 1994, pričom pri užívaní nehnuteľností sa používal aj prechod autom pre rekonštrukčné práce a tiež prejazdy na zásobovanie Q., neskôr aj podľa osobitného (časového) harmonogramu. Žiadna osobitná dohoda o tom akým spôsobom, resp. v ktorom čase by to zásobovanie malo byť zabezpečené, však v tom čase uzavretá nebola. Niekedy okolo roku 2000, keď sa zháňal nový nájomca do Q., resp. do akejkoľvek prevádzky, žalovaný sľuboval prípadným záujemcom, že zásobovanie budú mať zabezpečené zo strany od M. námestia (cez parcely žalobcu), voči tomu sa však žalobca ohradzoval, pretože nechcel, aby sa tam tak chodilo. V tom čase žalobca už vykonával rekonštrukčné práce na svojej nehnuteľnosti.

6. Súd prvej inštancie poukázal na obsah dohody zo dňa 15.5.1998, ktorou došlo k zrušeniu a vyporiadaniu podielového spoluvlastníctva a zriadeniu vzájomných vecných bremien práva prechodu. Podľa článku IV. tejto dohody vecné bremená boli zriadené ako -vecné bremeno právo prechodu cez pozemok a schodisko p. č. 509/1 pre vlastníka p. č. 509/3 vo vyznačenom rozsahu podľa v dohode špecifikovaného geometrického plánu, - vecné bremeno právo prechodu cez pozemok p. č. 509/3 pre spoluvlastníkov p. č. 509/1 vo vyznačenom rozsahu podľa v dohode špecifikovaného geometrického plánu, a - vecné bremeno právo prechodu cez pozemok a schodisko p. č. 509/2 pre vlastníka p. č. 509/3 a spoluvlastníkov p. č. 509/1 vo vyznačenom rozsahu podľa v dohode špecifikovaného geometrického plánu. V závere článku IV. tejto dohody je uvedené, že vzájomné vecné bremená sa zriaďujú na dobu neurčitú a bezplatne, a že všetky náklady spojené so vznikom a údržbou vecného bremena budú účastníci uhrádzať rovnakým dielom. V článku VI. tejto dohody je tiež uvedené písomné prehlásenie účastníkov dohody, že boli oboznámení so znaleckými posudkami znalca A. R. L. č. 44/a/1998, 44/b/1998, 44/c/1998 zo dňa 26.4.1998. V článku III. uvedenej dohody, v ktorom bolo vymedzené vyporiadanie pôvodného podielového spoluvlastníctva rozdelením pre jednotlivých účastníkov dohody so špecifikáciu novovytvorených parciel, bola pritom uvedená konkrétna hodnota jednotlivých častí s odkazom na znalecký posudok A. R. L. č. 44/a/1998, č. 44/b/1998 a č. 44/c/1998 zo dňa 26.4.1998. Prvoinštančný súd poukázal aj na obsah dodatočného odborného vyjadrenia A. R. L. vo veci jeho znaleckého posudku na reálnu deľbu nehnuteľnosti (č.l. 146 spisu), z ktorého vyplýva jednak to, že znalecký posudok na reálnu deľbu vypracoval na základe objednávky žalobcu, ktorý mu poskytol informácie o dohode spoluvlastníkov o spôsobe reálnej deľby nehnuteľností a geometrický plán číslo XXXXXXXXX-X/98 A. Q., a tiež že vecné bremená vo vyznačenom rozsahu o šírke 2,5 m práva prechodu zo P. ulice vyznačené v geometrickom pláne číslo XXXXXXXXX-X/98 A. R. Q. boli hodnotené v kontexte znaleckého posudku na reálne rozdelenie nehnuteľnosti tak, že majú rovnocenne zabezpečiť prístup do rozdelených objektov bez rozlíšenia, či je to peši, zásobovacím vozidlom, vozíkom, alebo iným dopravným prostriedkom. Z reálneho umiestnenia jednotlivých pozemkov je pritom zrejmé, že k p. č. 509/4, ktorá je vo vlastníctve žalobcov, je z verejnej komunikácie možný prístup motorovým vozidlom, avšak k p. č. 509/3 a p. č. 509/1, ktoré sú vo vlastníctve, resp. spoluvlastníctve žalovaného, je to

motorovým vozidlom možné iba po parcele žalobcov p. č. 509/4, na ktorej je zriadené vecné bremeno práva prechodu v prospech týchto parciel.

7. Z výsluchov strán sporu, ako aj svedkyne A. B. E. súd prvej inštancie ustálil, že otázku, čo má právo prechodu presne zahŕňať, resp. či má zahŕňať aj právo prejazdu motorovým vozidlom, v čase uzatvárania vyššie uvedenej dohody nikto z nich výslovne neotvoril.

8. Pri právnom posúdení veci súd prvej inštancie podrobne v texte odôvodnenia rozsudku reagoval na jednotlivé argumenty žalobcov, pričom tiež citoval relevantnú judikatúru.

9. Poukázal na to, že právne úkony vyjadrené slovami treba vykladať nielen podľa ich jazykového vyjadrenia, ale najmä tiež podľa vôle toho, kto právny úkon urobil, ak táto vôľa nie je v rozpore s jazykovým prejavom. Právne úkony vyjadrené inak než slovami sa vykladajú podľa toho, čo spôsob ich vyjadrenia obvykle znamená. Pritom sa prihliada na vôľu toho, kto právny úkon urobil, a chráni sa dobromyseľnosť toho, komu bol právny úkon určený.

10. V tejto súvislosti poukázal na to, že predmetom žaloby bolo tvrdenie žalobcov o tom, že žalovaný nemá (absolútne žiadne) právo prejazdu motorovými vozidlami cez dotknuté pozemky vo vlastníctve žalobcov. Žalobcovia vychádzali z toho, že vecné bremeno práva prechodu nezahŕňa právo na prejazd motorovými vozidlami. S ohľadom na to, že vecné bremeno práva prechodu v právnom poriadku nemá žiadnu legálnu definíciu, preto bolo pred rozhodnutím v danej veci potrebné vykonať jeho výklad.

11. Zo zistených okolností uzatvorenia dohody súd ustálil, že dotknuté pozemky boli súčasťou priestoru, ktorý v období socializmu slúžil vždy ako prechodový a prejazdový koridor určený na prejazd a zásobovanie, že obdobne boli tieto pozemky využívané na zásobovanie prevádzky bagetérie aj v čase, keď boli strany sporu ešte ich podielovými spoluvlastníkmi, a dokonca aj bezprostredne po tom, čo došlo k zrušeniu a vyporiadaniu ich podielového spoluvlastníctva vo vzťahu k predmetným pozemkom, pričom ani v dodatku č. 1 k zmluve o nájme a podnájme nebytových priestorov, ktorý uzavreli strany sporu v tom čase so spoločnosťou P., P. dňa 27.7.1998, nebolo vyjadrené žiadne obmedzenie prejazdov motorových vozidiel nájomcu využívaných pri prevádzke Q. tak, ako k tomu došlo až neskôr. Aj z ocenenia jednotlivých častí spoločných nehnuteľností, ktoré boli predmetom vyporiadania v roku 1998, a ktoré bolo uvedené v článku III. dohody o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva (odkazom na znalecký posudok A. R. L.), v spojení s dodatočným vyjadrením A. R. L. vo veci jeho znaleckého posudku na reálnu deľbu nehnuteľnosti podľa súdu vyplynulo, že znalecký posudok na reálnu deľbu znalec vypracoval na základe objednávky žalobcu, ktorý mu poskytol informácie o dohode spoluvlastníkov o spôsobe reálnej deľby nehnuteľností a geometrický plán, a najmä že vecné bremená boli hodnotené tak, že majú rovnocenne zabezpečiť prístup do rozdelených objektov bez rozlíšenia, či je to peši, zásobovacím vozidlom, vozíkom, alebo iným dopravným prostriedkom (bod 34. tohto odôvodnenia). Obsah tejto dohody, obsahujúcej ocenenie rozdelených objektov odkazom na znalecký posudok, v spojení s dodatočným vyjadrením znalca, teda rovnako podporuje taký výklad zriadeného vecného bremena práva prechodu, ktorý by mal zahŕňať aj prejazd motorovým vozidlom. Napokon aj z vyjadrenia samotného žalobcu v 1/ rade, ktorý uviedol, že si nepamätá, prečo bola šírka prechodu práve 2,5 m, ale aj z jeho praxe pri úpravách oprávnení nájomcov v neskorších nájomných zmluvách vyplýva, že sám striktno nerozlišoval medzi pojmami prechod a prejazd, resp. že pojem prejazd aj on sám používal v súvislosti s prechodom motorových vozidiel cez jeho nehnuteľnosti. Na základe uvedeného súd dospel k záveru, že vôľu strán pri zriadení vecného bremena práva prechodu v dohode o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva treba, s prihliadnutím na všetky okolnosti, spravodlivo vykladať jedine tak, že v dohode zriadené vecné bremeno práva prechodu v rozsahu 2,5 m malo nepochybne zahŕňať aj prejazd motorovým vozidlom. Pre úplnosť súd dodal, že v základnej podstate vecných bremien je rozhodujúce, že ide vždy najmä o obmedzenie vlastníka nehnuteľnosti, ktoré je povinný strieť, a ktoré je pritom v danom prípade dané už grafickým vymedzením rozsahu prechodu v šírke 2,5 metra, v priestore ktorého nesmie brániť oprávnenému žiadnymi prekážkami v prechode po ktorejkoľvek jeho časti. Oprávnený z vecného bremena práva prechodu môže teda prechádzať po jeho ktorejkoľvek časti, pričom rozsah obmedzenia vlastníka sa jeho realizáciou v takom prípade vlastne nijako podstatne nemení - bez ohľadu na to, či oprávnený z vecného bremena bude cez tento priestor, ktorý mu musí byť uvoľnený celý, prechádzať (samozrejme v súlade s dobrými mravmi a primerane jeho potrebe) pešo, alebo aj „s taškami“, na (invalidnom) vozíku, s vozíkom, motorovým alebo bezmotorovým vozidlom. Súď pritom v tejto súvislosti poukázal na názor vyjadrený v rozsudku NS ČR sp. zn. 22Cdo/60/2008 zo dňa

17.2.2009. Súd prvej inštancie ďalej uviedol, že rovnakým spôsobom by zrejme v rámci eventuálneho režimu zabezpečenia práva prístupu vlastníka k stavbe podľa § 151o ods. 3 OZ zriaďoval vecné bremeno (spočívajúce v práve cesty cez priľahlý pozemok) aj súd, ak by prístup žalovaného ako vlastníka stavby na jeho pozemku nebolo možné zabezpečiť inak, a to s poukazom na podnikateľské určenie stavieb, ku ktorým má byť zabezpečený prístup vecným bremenom. Pokiaľ ide o naznačenú pochybnosť žalobcov o neurčitosti právneho úkonu zriadenia vecného bremena práva prechodu, tak súd má za to, že dohoda pri zriadení vecného bremena bola vzhľadom na všetky vyššie uvedené okolnosti, a najmä geometrický plán na ktorý odkazoval dostatočne určitá, a súd ju preto považoval za platnú. Súd v tejto súvislosti poukázal aj na princíp priority výkladu, ktorý nevedie k neplatnosti zmluv (nález Ústavného súdu SR zo dňa 28.4.2014, sp. zn. IV. ÚS 15/2014). Opačný záver by mohol znamenať neplatnosť celého zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva, nakoľko zriadenie vecného bremena bolo jeho neoddeliteľnou súčasťou, keďže nehnuteľnosti sa delili a ohodnocovali s prihľadnutím na zriaďované vecné bremená, a dohodu o riedení vecných bremien tak od toho nemožno oddeliť (nález Ústavného súdu SR zo dňa 28.4.2014, sp. zn. IV. ÚS 15/2014). Za opodstatnenú súd prvej inštancie považoval aj námietku žalovaného, že pri výklade obsahu vecného bremena zriadeného v minulosti nemožno poukazovať na zmenu užívacích pomerov spočívajúcu v tom, že tam žalobcovia začali bývať, pretože jednak povinní z vecného bremena sú povinní strpieť vecné bremeno tak ako bolo zriadené a aj svoje užívanie nehnuteľnosti musia prispôbiť tomu a nie naopak, a tiež preto, že na prípadné obmedzenie vecného bremena, ak sa objektívne podstatne zmenili pomery, mali použiť žalobu inú (na zrušenie či obmedzenie vecného bremena) za primeranú náhradu, § 151p ods. 3 OZ.

12. V odôvodnení rozsudku sa súd prvej inštancie vyjadril aj k žalobcami predloženou architektonickej štúdií S., zachytávajúcej plánované využitie dvora, vo vzťahu, ku ktorej uviedol, že žalovaný výslovne poprel, že táto štúdia zachytáva vôľu všetkých troch podielových spoluvlastníkov, pričom táto štúdia vyjadruje spravidla iba návrh jej tvorca (tretej osoby), a nie priamo požiadavky či plán ich objednávateľov, už vôbec nie priamo ich vôľu či úmysel v čase neskoršieho uzavretia dohody o zriadení vecného bremena. Z hľadiska skutočného obsahu dohodnutého vecného bremena súd prvej inštancie zdôraznil, že v súčasnej legislatíve jednotlivé druhy vecných bremien nemajú svoju legálnu definíciu a ani striktné vymedzený obsah, preto sa vykladajú s prihľadnutím na všetky konkrétne okolnosti. Z hľadiska vecných bremien zriadených v dávnejšej minulosti a ich prípadného rozšírenia poukázal súd prvej inštancie na rozsudok Najvyššieho súdu Českej republiky sp. zn. 22Cdo/60/2008 zo 17.2.2009, ktorý podľa jeho názoru súvisel s neprípustnosťou jednostranného rozširovania existujúcich vecných bremien zriadených v minulosti bez akéhokoľvek bližšieho geometrického vymedzenia ich rozsahu, no nesúvisel s výkladom vecných bremien podľa obsahu právnych úkonov pri ich zriadení, teda s výkladom spoločného prejavu vôle účastníkov dohody. K žalobcom citovanému rozhodnutiu Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 3Cdo/29/2009 súd prvej inštancie uviedol, že toto nepotvrďuje argumentáciu žalobcu o praxi jednoznačného, či striktného rozlišovania vecného bremena práva prechodu a práva prejazdu len s poukazom na ich odlišné stručné slovné označenie, keďže dané rozhodnutie v ďalšom texte zdôrazňuje úzky súvis rozsahu (vymedzeného geometrickým plánom) a obsahu vecného bremena. Osobitne v prípade vecného bremena týkajúceho sa len určitej časti nehnuteľnosti sa rozsah a obsah vecného bremena navzájom prelínajú a determinujú. K argumentácii žalobcu o tom, že právo prechodu bolo zriadené cez všetky tri novovzniknutej pozemky v rovnakom znení, pričom v prípade pozemku p. č. 509/1 ide o prechod realizovaný cez vnútorné nebytové priestory, v ktorých sa nachádza prevádzka Q. a cez schodisko, teda môže ísť výlučne len o peší prechod, keďže prejazd motorovými vozidlami je nerealizovateľný súd prvej inštancie uviedol, že to, že nejaké zhodne pomenované vecné právo možno na konkrétnej nehnuteľnosti s ohľadom na jej vlastnosti reálne vykonávať len užším spôsobom (peši) ešte neznamená, že rovnako pomenované vecné bremeno týkajúce sa inej časti nehnuteľnosti s inými možnosťami jeho výkonu, možno vykonávať iba rovnako obmedzene.

13. O náhrade trov konania súd rozhodoval v zmysle ust. § 262 ods. 1 zákona č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok (ďalej len „CSP“), podľa ktorého o nároku na náhradu trov konania rozhodne aj bez návrhu súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí. Podľa § 255 ods. 1 CSP súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci. Žalovaný bol v konaní úspešný v plnom rozsahu, a preto mu súd v zmysle ust. § 255 ods. 1 CSP priznal voči žalobcom nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %. Žiadne dôvody, pre ktoré by bolo možné úspešnému žalovanému jemu vzniknuté trovy tohto konania (preukázané, odôvodnené a účelne vynaložené výdavky, ktoré mu vznikli v konaní v súvislosti s uplatňovaním alebo bránením práva) v zmysle ust. § 257 CSP celkom výnimočne nepriznať a žiadať, aby ich znášal sám, strany do skončenia konania netvrdili a ani súd nezistil.

14. Proti rozsudku sa včas podaným odvolaním odvolali žalobcovia podaním zo dňa 12.1.2024, a to z dôvodu podľa § 365 ods. 1 písm. b) a h) CSP.

15. V časti A. odvolania žalobcovia poukázali na skutočnosť, že spoluvlastníci v rámci dohody o vyporiadaní a zriadení vecného bremena použili špecifický slovný pojem „právo prechodu“, ktorý z gramatického hľadiska vyjadruje právo oprávneného chodiť po zaťažených nehnuteľnostiach peši. Poukázali na krátky slovník slovenského jazyka, ktorý definuje podstatné meno prechod a odvodené sloveso prechodiť, ako aj sloveso chodiť, ale tiež podstatné meno prejazd a sloveso jazdiť vyjadrujúce pohyb po zemi s použitím niektorých zvierat, dopravných alebo športových prostriedkov. V rámci tejto argumentácie poukázali aj na viacero súdnych rozhodnutí dôsledne rozlišujúcich medzi pojmami prejazd a prechod, ako aj na závery právnej doktríny, z ktorých vyplýva jednoznačné rozlíšenie týchto pojmov. V časti B. poukázali žalobcovia na pravidlá výkladu zmlúv v zmysle § 35 ods. 2 Občianskeho zákonníka, ako aj na viacero súdnych rozhodnutí, z ktorých vyplývajú pravidlá výkladu vôle pri zmluvných dojednaniach. Podľa rozsudku Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 3Cdo/81/2011 z 31.07.2012 je podmienkou toho, aby mohol súd prihliadnuť k vôli účastníkov, aby nebola v rozpore s tým, čo vyplýva z jazykového vyjadrenia úkonu. Výkladom tak možno zisťovať iba obsah právneho úkonu, nemožno ním prejav vôle dopĺňovať. Súd prvej inštancie podľa odvolateľov nevenoval dostatočnú pozornosť jednoznačnému jazykovému vyjadreniu zriaďovaného práva, ktoré bolo zmluvnými stranami dohodnuté výlučne ako právo prechodu, teda právo pešieho prechádzania cez zaťažené pozemky. Rozširujúce úvahy súdu by mohli byť namieste, ak by bol v dohode použitý širší pojem umožňujúci vykladať právo oprávneného viacerými rôznymi spôsobmi, napríklad právo prístupu alebo právo cesty. Výkladom právneho úkonu totiž nemôže dôjsť k dopĺňaniu obsahu právneho úkonu, čo súd prvej inštancie porušil. Súd prvej inštancie dospel k nesprávnym skutkovým záverom, že vôľou strán bolo zriadiť nielen právo prechodu, ale aj právo prejazdu motorovými vozidlami po zaťažených pozemkoch v prospech oprávneného. Pokiaľ by aj súd hypoteticky dospel k takémuto záveru, išlo by o rozpor tejto vôle s jej jazykovým vyjadrením, preto by na ňu nebolo možné prihliadnuť, nakoľko by to predstavovalo nepripustné rozširovanie obsahu písomného právneho úkonu. Pokiaľ argumentoval súd prvej inštancie geometrickým plánom vypracovaným A. Q., podľa ktorého bolo právo prechodu po zaťažených nehnuteľnostiach dohodnuté v šírke 2,5 m, odvolateľ poukázal na to, že geometrický plán vymedzuje len priestorový rozsah vecného bremena, ak sa vecné bremeno zriaďuje k časti nehnuteľnosti. Z grafického znázornenia rozsahu vecného bremena nemožno vyvodzovať obsah vecného bremena a jemu zodpovedajúcej práva nad mieru obsahu, ako bol zmluvnými stranami slovne dohodnutý v samotnej dohode o zriadení vecného bremena. Priestorový rozsah vecného bremena vymedzuje výlučne to, vo vzťahu ku ktorej konkrétnej časti nehnuteľnosti môže oprávnený realizovať svoje práva. Opačný výklad vedie k absurdným záverom, že prípade neobmedzeného rozsahu vecného bremena by bolo možné touto skutočnosťou odôvodňovať širší obsah práva z vecného bremena - napríklad okrem práva prechodu aj právo prejazdu nákladnými vozidlami rôznych rozmerov s argumentom, že to prechodové rozmery danej nehnuteľnosti umožňujú. Súd prvej inštancie podľa odvolateľa nesprávne poukázal na rozhodnutie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 3Cdo/29/2009, keďže toto rozhodnutie vyjadruje len to, že dohodnutý obsah a rozsah vecného bremena majú byť vo vzájomnom súlade, keďže spolu súvisia. Rozhodne z tohto rozhodnutia nemožno vyvodzovať, že v prípade jednoznačného slovného zadefinovania obsahu vecného bremena by bolo možné túto dohodu rozširovať o ďalšie nedohodnuté práva, keďže to vymedzený priestor na nehnuteľnosti umožňuje. Pokiaľ súd prvej inštancie argumentuje tým, že žalobca v 1/ rade nevedel vysvetliť dôvod prečo bolo zriadené právo prechodu v rozsahu 2,5 m odvolateľ poukazuje na to, že žalobca toto vysvetlil vo svojej ústnej výpovedi na pojednávaní 5.9.2023, kde uviedol, že toto mohlo súvisieť so zámerom zriadiť obchodnú pasáž na dotknutých pozemkoch, pričom mu v tom čase bolo v princípe jedno aký široký bude prechod. Výslovne tiež poprel, že tento údaj bol v čase uzatvárania dohody spomínaný v súvislosti s možnosťou prechodu autom. Toto korešponduje aj s výpoveďami svedkyne A. E., ako aj žalovaného, keďže všetci zhodne tvrdili, že otázka prejazdu autom nebola v čase uzatvárania dohody žiadnym spôsobom riešená. Súd prvej inštancie nesprávne vychádzal aj zo znaleckých posudkov A. R. L., ktorým bola určená hodnota nehnuteľnosti, ktoré boli predmetom vyporiadania podielového spoluvlastníctva na základe dohody z roku 1998. Súd nesprávne uviedol, že tento znalec vypracoval znalecké posudky na reálnu deľbu nehnuteľností, v skutočnosti sú predmetné posudky výlučne posudkami na ocenenie nehnuteľností, a to pozemku p. č. 509/1 a na nej postavenej stavby, pozemku p. č. 509/3 a na ňom postavenej stavby a p. č. 509/2 a na nej postavenej stavby. Na základe týchto posudkov nedochádzalo k žiadnej reálnej deľbe medzi spoluvlastníkov, znalec sa v

žiadnom zo svojich znaleckých posudkov nevenoval otázke zriaďovaných vecných bremien, nielenže tam tieto vecné bremená neohodnocuje, ale ich ani žiadnym spôsobom nezmieňuje. Nielen znalecké posudky, ale aj odborné vyjadrenie znalca k otázke, aký bol dojednaný obsah vecných bremien medzi účastníkmi dohody, sú ako dôkazy úplne irelevantné. Znalec nebol žiadnym spôsobom účastný tvorby dohody o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva, jeho výlučná rola spočívala v ocenení jednotlivých nehnuteľností, ktoré boli predmetom vyporiadania, pri oceňovaní, ktorých zjavne žiadnym spôsobom nebral do úvahy zriaďované vecné bremená. Pokiaľ ide o skutočnosť, že dotknuté pozemky boli aj v minulosti využívané na zásobovanie prevádzky Q., a to ešte v čase, keď boli strany sporu ich spoluvlastníkmi a bezprostredne po tom, čo došlo k zrušeniu a vyporiadaniu spoluvlastníctva, odvolatelia konštatujú, že faktický režim užívania nehnuteľností tretím subjektom - nájomcom v čase podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnostiam neznamena založenie a existenciu práva prejazdu z vecného bremena pre žalovaného. Nájomca nemohol vykonávať zásobovanie svojej prevádzky na základe práva zodpovedajúceho vecnému bremenu, keďže v čase zriadenia jeho prevádzky neboli nehnuteľnosti rozdelené a vecné bremená neboli zriadené. Ďalšie zotrvanie v tejto praxi aj po rozdelení nehnuteľností a zriadení vecných bremien je pochopiteľné, keďže vzťahy s nájomcom už v tom čase boli určitým spôsobom nastavené a nebolo seriózne ich vo vzťahu k nájomcovi meniť. Samotná skutočnosť, že vlastníci umožňovali zásobovanie prevádzky pre zaťažené nehnuteľnosti svojmu nájomcovi však nemá žiaden súvis s tým, či žalovanému patrí právo prejazdu po zaťažených nehnuteľnostiach. Odvolatelia poukázali aj na to, že hneď prvý nájomca, ktorý začal užívať nehnuteľnosť na I. ulici za účelom podnikania po zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva (zmluva o nájme nebytových priestorov uzatvorená s A. T. v roku 2001), a následne aj každý ďalší nájomca až do súčasnosti, vykonával zásobovanie vždy na osobitnom zmluvnom základe, v úzko vymedzenom časovom rozsahu a za presne vymedzených ďalších podmienok. Nikdy sa prejazdy vozidlom za účelom zásobovania nediali na základe práva zodpovedajúceho vecnému bremenu. Odvolatelia nesúhlasia ani s argumentom, podľa ktorého samotný žalobca v 1/ rade vo svojich dohodách o užívaní pozemkov zo strany nájomcov na účely zásobovania používal pojem prechod aj v súvislosti s prejazdom motorových vozidiel. Poukázali na to, že žalobca v 1/ rade je právny laik, ktorý si svoje písomné dohody formuloval sám, pričom nemusel vždy použiť gramaticky a právne korektný pojem. V týchto dohodách však vždy dôsledne uvádza slovné spojenie, že ide o „prechod motorovými vozidlami“, z čoho je nepochybné, čo má žalobca na mysli. V predmetných dohodách žalobca v 1/ rade neformuluje práva a povinnosti z vecných bremien, napokon nebol tvorcom ani predkladateľom dohody o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva z roku 1998. Súd prvej inštancie nebral do úvahy podstatné skutočnosti, ktoré vyplynuli z ústnych výpovedí strán a svedkyne A. E.. Tá uviedla, že v čase pri uzatváraní dohody o vyporiadaní nehnuteľností sa ani ústne nedohodli na tom, že žalovaný by mal právo prejazdu po zaťažených nehnuteľnostiach motorovým vozidlom, táto požiadavka nepadla ani zo strany žalovaného a nebolo to predmetom rozhovorov. Súd neprihliadol ani na architektonickú štúdiu vypracovanú v roku 1997 projekčnou spoločnosťou S. pre účely využitia nehnuteľnosti na I. XX L. D.. Podľa tejto štúdie bol na popis dvora použitý odborný termín prechodný dvor, nie prejazdný dvor, pričom podľa štúdie mal slúžiť na prístup do príľahlých obchodných prevádzok a bytov. Dvor mal zabezpečiť prechod chodcov medzi ulicami I. M. C., pričom vo dvore mala byť vytvorená obchodná pasáž spájajúca tieto dve ulice. Toto zachytávalo vôľu všetkých troch podielových spoluvlastníkov, teda aj žalovaného. Vôľa účastníkov dohody teda rozhodne nesmerovala k zriadeniu vecného bremena práva prejazdu motorovými vozidlami. Súd na tento dôkaz neprihliadol s odôvodnením, že ho žalovaný poprel, čo však nie je pravda. Žalovaný vo svojom písomnom vyjadrení zo dňa 1.11.2022 poprel len to, že štúdia nebola predmetom dohody o zrušení a vyporiadaní podielového spolu vlastníctva, že neurčito substancuje svoj vzťah k predmetu konania, že štúdia nebola v skutočnosti realizovaná. Žalovaný však nepoprel tvrdenia obsiahnuté v žalobe, že išlo o štúdiu vypracovanú na objednávku všetkých troch podielových spoluvlastníkov a vyjadrovala plány v súvislosti s rekonštrukciou dvora. Nie je podstatné, že sa štúdia napokon nezrealizovala, keďže vyjadrovala plány využitia dvora, ktoré korešpondovali s tým, že v dohode o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva z roku 1998 bolo zriadené výlučne právo prechodu pre všetkých oprávnených, a teda je podstatným dôkazom len vo vzťahu k zachyteniu existujúcej vôle strán, pokiaľ ide o využitie dvora. Skutkové tvrdenia o tom, že štúdia reprezentuje vôľu v tom čase všetkých spoluvlastníkov, teda aj žalovaného neboli v konaní účinne popreté, preto sa majú považovať za nesporné. S ohľadom na to, že právo prechodu bolo zriadené cez všetky tri novovzniknuté pozemky a zahŕňa aj vnútorné nebytové priestory a schodisko je zrejmé, že môže ísť výlučne o peší prechod, keďže prejazd motorovými vozidlami je nerealizovateľný. Zriadenie neobmedzeného práva prejazdu by nekorešpondovalo ani s priestorovým usporiadaním dvora, nakoľko prejazdy by sa museli realizovať v úzkom koridore o šírke 2,5 m, ktorý končí schodiskom vedúcim na pozemok č. 509/1, kam vjazd motorovým vozidlom nie je možný a zároveň na konci koridoru na pozemku

č. 509/1 nie je žiadna odstavná plocha, ani plocha, na ktorej by sa motorové vozidlo mohlo otočiť. Jediná širšia plocha vhodná pre otočenie motorov vozidla je na pozemku č. 509/3, táto však nie je zahrnutá do práva prechodu. V časti C/ odvolania odvolatelia poukázali na to, že v prípade, ak je sporný obsah a rozsah vecného bremena, platí obmedzujúci výklad, že nehnuteľnosť je zaťažená skôr menej ako viac a povinný má byť obmedzovaný skôr menej ako viac. Súd prvej inštancie uskutočnil extenzívny výklad obsahu vecného bremena v rozpore s týmito právnymi princípmi a v rozpore s jazykovým vyjadrením obsiahnutým v písomnej dohode zmluvných strán. Súd prvej inštancie nezohľadnil, že ním prezentovaný výklad obsahu dohody o zriadení vecného bremena má za následok zásadný rozdiel v miere zaťaženia pozemku, a to napríklad z dôvodu väčšej miery opotrebovania zaťaženého pozemku, obťažovania hlukom a výfukovými plynmi pri prejazde motorovým vozidlom, komplikovanejšie a nebezpečnejšie užívanie zaťažených pozemkov na prechod chodcami, ale aj väčšie obmedzenie pri užívaní ďalších nehnuteľností vo vlastníctve žalobcov. Pokiaľ súd prvej inštancie uviedol, že ak by sám zriadil vecné bremeno v zmysle § 151o ods. 3 Občianskeho zákonníka, zriadil by nielen právo prechodu, ale aj právo prejazdu k panujúcim nehnuteľnostiam odvolatelia konštatujú nadbytočnosť tejto úvahy súdu prvej inštancie, ako aj jej neaplikovateľnosť na súdnú vec. Zdôraznili tiež jej vecnú nesprávnosť, keďže súd prvej inštancie nevzal na zreteľ to, že kým v prípade zriadenia práva cesty podľa predmetného ustanovenia Občianskeho zákonníka je panujúcou nehnuteľnosťou stavba, v prejednávanom prípade sú všetky vecné bremená zriadené v prospech vlastníkov pozemkov. Úvahy o charaktere stavieb a ich stavebnom určení sú preto na danú vec neaplikovateľné. Súd k tejto súvislosti tiež opomína vziať do úvahy, že nehnuteľnosti stojace na pozemku č. 509/1 so vstupom z I. ulice sú priamo zásobovateľné z tejto ulice, tak ako všetky prevádzky umiestnené na I. ulici v Prešove. Nehnuteľnosti na pozemku č. 509/3 sú stavebne určené na prevádzku kancelárií, pričom v podmienkach vydania stavebného povolenie bolo uvedené, že stavebník je povinný zabezpečiť parkovacie miesta pre tieto kancelárie mimo priestorov dvora. Prípadnej potrebe zásobovania vyhovuje už to, že zásobovacie auto možno odstaviť na verejnom parkovisku na M. C. vzdialenom 80 metrov od nebytových priestorov, prípadne na I. ulici, pričom vlastník pozemku č. 509/3 má právo prechodu cez pozemok č. 509/1 a schodisko. Takto funguje množstvo podnikateľských prevádzok preto nie je legitímne na úkor obmedzovania vlastníckych práv deklarovať, že každý má mať zriadený prístup autom až pred samotný vchod svojej prevádzky. Na základe uvedených skutočností odvolatelia navrhli, aby odvolací súd napadnutý rozsudok zmenil tak, že žalobe v celom rozsahu vyhovie a prizná odvolateľom voči žalovanému plnú náhradu trov prvoinštančného a odvolacieho konania, alebo napadnutý rozsudok zruší a vráti vec súdu prvej inštancie na ďalšie konanie a rozhodnutie.

16. K odvolaniu žalobcov sa vyjadril žalovaný podaním zo dňa 11.2.2024 kde uviedol, že sa stotožňuje so znením rozsudku súdu prvej inštancie. Za podstatný a skutkovo a právne významný argument považuje žalovaný skutočnosť, že samotný žalobca v 1/ rade pri používaní pojmu prechod vo vlastnej zmluvnej praxi doloženej v súdnom spise zahŕňa pod tento pojem aj pohyb motorovými vozidlami. Pokiaľ ide o výklad právneho úkonu v zmysle § 35 ods. 2 Občianskeho zákonníka žalovaný konštatuje, že žalobcovia iba recyklujú svoje námietky prezentované v konaní, s ktorými sa súd prvej inštancie v rozsudku riadne vysporiadal. Pokiaľ ide o geometrický plán vypracovaný A. Q. žalovaný poukázal na to, že o vypracovanie tohto geometrického plánu oslovil znalca žalobca v 1/ rade, pričom od začiatku bol rozsah vecného bremena vymedzený v rozsahu 2,5 m tak, aby umožňoval aj prechod autami. Žalobca v 1/ rade tiež oslovil A. L. o vypracovanie odborných posudkov pre reálnu deľbu nehnuteľností podľa dohody spoluvlastníkov, tento disponoval geometrickým plánom rozdelenia nehnuteľnosti s vecným bremenom práva prechodu v rozsahu 2,5 m, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť znaleckého posudku. Na základe dohody spoluvlastníkov musel teda kalkulovať A. L. s neobmedzeným prístupom peši a autom k oceňovaním nehnuteľnostiam. V období od roku 1993 do roku 1998 cez dotknuté pozemky voľne prechádzali ľudia aj autá, a to vo dne v noci. Spoluvlastníci nemali dôvod tento prechod akokoľvek vek regulovať. Aj v čase pred reštitučným získaním objektu matkou strán sporu v roku 1993 slúžil prechod z M. C. po parcelách č. 509/1, 2, 3 pre zásobovanie autami cukrárne podniku zdroj na I. J. K. XX, ako aj obchodu Tuzex, pričom parcelačná brána objektu bývalého B. na vedľajšej parcele je doteraz na pozemku vo vlastníctve žalovaného. Vo vzťahu k dôkazu v podobe architektonickej štúdie S. žalovaný uviedol, že dňa 1.11.2022 písomne poprel predloženú architektonickú štúdiu z dôvodov, že nebola predmetom dohody o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva. Tvrdenia týkajúce sa štúdie preto považuje žalovaný za účinne popreté. V rámci súdneho konania žalovaný tiež uviedol, že túto štúdiu z roku 1997 nepozná a v súvislosti s ňou nepreviedol žiadne úkony. V procese delenia nehnuteľnosti v spoluvlastníctve žiadna takáto štúdia použitá nebola. Technické možnosti dvora umožňujú pohyb motorovým vozidlom, ktorý sa tu nepretržite realizuje od roku 1993 doposiaľ, bez

toho, aby došlo k ohrozeniu osôb alebo kolízii z dôvodu pohybu motorovým vozidlom. Na pozemku vo výlučnom vlastníctve žalovaného (parcela č. 509/3) je možnosť odstavenia motorového vozidla tiež možnosť otáčania motorového vozidla. V konaní bolo nesporné, že pozemky na prechody až do súčasnej doby využíva žalobca v 2/ rade pre časovo neobmedzený prechod dodávkovými a osobnými autami a tiež na parkovanie, teda on sám by ohrozoval život chodcov a zároveň neprímerane zasahovať do kvality života osôb obývajúcich byty vo vlastníctve oboch žalobcov v budove na pozemku č. 509/2. Vecné bremeno bolo zriadené v roku 1998, avšak byty v rámci nadstavby objektu boli vybudované až v roku 2012. Od toho času v súvislosti s nasťahovaním žalobcu v 2/ rade do bytovej jednotky dochádza k problematizácii prechodov cez pozemok v ich vlastníctve. Žalovaný tiež nesúhlasí s možnosťou zásobovať všetky prevádzky umiestnené na I. J. O. I. J., keďže mnohé prevádzky sú zásobované zo P. alebo R. ulice. Pokiaľ ide o parkovacie miesta na pozemku vo vlastníctve žalovaného č. 509/3, počnúc 24.09.2012 boli na tomto pozemku zriadené parkovacie miesta s kolmým státím, a to až do roku 2020.

17. Žalobcovia v odvolacej replike zo dňa 27.2.2024 poukázali v podstatnom na obsah svojho odvolania. Ako nepravdivé označili tvrdenie, že žalobca v 1/ rade sám komunikoval so znalcom A. Q. realizujúcim geometrický plán. Tohto znalca oslovil a komunikoval s ním žalovaný, nie žalobca v 1/ rade. Žalobca v 1/ rade sa s ním nikdy nestretol, nepozná ho a nebol s ním v žiadnej komunikácii. Toto uviedol žalobca vo svojej ústnej výpovedi a žalovaný pravdivosť tohto tvrdenia nikdy nespochybnil. Snaha žalovaného o vytvorenie nepravdivého obrazu hlbšieho vkladu znalcov A. Q. a A. L. do tvorby dohody o rozdelení a vyporiadaní nehnuteľností nezodpovedá realite, ich vyjadrenia doložené do súdneho spisu sú tendenčné. Uvedené osoby neboli žiadnym spôsobom účastné tvorby dohody medzi podielovými spoluvlastníkmi a do veci nemali žiaden hlbší hľad. Šírkový rozmer 2,5 m nemohol byť v geometrickom pláne zaznamenaný z dôvodu umožnenia prejazdu motorovým vozidlom, keďže z dokazovania vyplynulo, že strany sa nikdy ani ústne výslovne nedohodli na tom, že žalovaný bude mať právo prejazdu motorovým vozidlom po zaťažených nehnuteľnostiach. Otázka prejazdu motorovým vozidlom nebola medzi stranami vôbec riešená. K využívaniu predmetných objektov a realizácii prechodov a prejazdov v rokoch 1993 až 1998, teda do obdobia deľby nehnuteľností, žalobcovia uvádzajú, že dotknuté nehnuteľnosti, vrátane budov, boli po vrátení v rámci reštitučného konania v dezolátnom stave a bola započatá ich rekonštrukcia. Najprv sa rekonštruoval objekt na I. ulici stojaci na pozemku č. 509/1, ktorý bol v roku 1997 prenajatý spoločnosti P., P., pozemky sa preto využívali na prejazd stavebných vozidiel v súvislosti s rekonštrukciou a aj na zásobovanie prevádzky na I. ulici. Nešlo však o jazdenie motorovými vozidlami vo dne v noci, ako to nadnesene uvádza žalovaný. Zámerom spoluvlastníkov bolo po rekonštrukcii vytvoriť obchodnú pasáž medzi I. ulicou a M. námestím, ako to vyplýva zo štúdie S.. Celý zámer nebol zrealizovaný, čiastočne však áno, keďže pribudli obchodné prevádzky a byty v nehnuteľnosti na pozemku č. 509/2, kancelárske priestory v nehnuteľnosti na pozemku č. 509/3. To, že sa celý zámer nezrealizoval nie je podstatné, podstatnou je skutočnosť, že zo štúdie je zrejmé vôľa spoluvlastníkov využívať rozsiahlejším spôsobom jednotlivé nehnuteľnosti, pričom zamýšľaný spôsob bol v rozpore s neobmedzeným prejazdom motorových vozidiel cez zaťažené pozemky. Nie je zrejme odkiaľ žalovaný čerpá informáciu, že dotknuté parcely slúžili v období socializmu na zásobovanie cukrárne podniku O. na I. ulici, tu ide o nové skutočnosti, ktoré doposiaľ žalovaný v konaní neuvádzal, nepreukázal ich, a nemožno na ne prihliadať, už aj s poukazom na § 366 CSP. Pokiaľ ide o štúdiu S., žalovaný v skutočnosti v konaní neuviedol, že túto štúdiu nepozná, uviedol iba, že pán H. vypracoval pre spoluvlastníkov celkovo viacero štúdií v tých rokoch, väčšina z nich nakoniec nebola realizovaná. Žalovaný teda nikdy účinne nepoprel tvrdenia žalobcu v 1/ rade, v zmysle ktorých bola štúdia vypracovaná na objednávku všetkých troch spoluvlastníkov a zachytávala ich vôľu. Nie je pravdou, že by k problematizácii prechodov cez zaťažené pozemky došlo až od roku 2012 v súvislosti s nasťahovaním žalobcu v 2/ rade do bytovej jednotky nehnuteľnosti na pozemku p. č. 509/2, k rozporom došlo podstatne skôr, už počnúc rokom 2001, keď žalovaný ústne prisľúbil záujemcovi o prenájom objektu na I. ulici, že zásobovanie bude zabezpečené motorovými vozidlami cez pozemky vo vlastníctve žalobcu v 1/ rade. Od uzavretia nájomnej zmluvy s A. T. v roku 2001 preto žalobca v 1/ rade uzatváral s nájomcami osobitnú dohodu s presným časom zásobovania a dohodnutou zodpovednosťou nájomcu za prípadné škody na majetku a zdraví ľudí. Pokiaľ poukazuje žalovaný na to, že do roku 2020 boli na parcele č. 509/3 zriadené parkovacie miesta s kolmým státím, toto tvrdenie je paradoxné, nakoľko v súdnom spise zadokumentované, že dopravné značenie, ktoré žalovaný osadil na predmetnej parcele 24.11.2012 bolo nariadené odstrániť, keďže bolo umiestnené v rozpore s platnými právnymi predpismi, nakoľko odstavňá plocha nespĺňa parametre pre odstavenie motorových vozidiel, teda nie je parkoviskom, ale len manipulačnou plochou. Žalobca v 2/ rade nevyužíva pozemky na časovo neobmedzený prejazd motorovým vozidlom, ale ako uviedol, žije v byte v nehnuteľnosti na pozemku č. 509/2 približne od roku

2011, pričom má vo dvore vo svojom podielovom spoluvlastníctve zaparkované dve autá, avšak tieto používa občasne napríklad, keď musí dovieŕ ťažký náklad. Pri pohybe motorovým vozidlom po dvore musí dať osobitný pozor, ak má spolujazdca využíva ho na upozornenie chodcov, že ide s vozidlom cúvať. Aj žalobca v 2/ rade ako vlastník nehnuteľnosti teda eliminuje svoj pohyb po dvore motorovým vozidlom, voľný pohyb motorových vozidiel v podmienkach dvora je však nemyšliteľný.

18. Žalovaný reagoval odvolacou duplikou zo dňa 17.3.2024 v, ktorej poukázal na svoje doterajšie tvrdenia a prednesy.

19. Krajský súd v Prešove (ďalej len „odvolací súd“) príslušný na rozhodnutie o odvolaní (§ 34 CSP), vzhľadom na včas podané odvolanie preskúmal rozsudok v napadnutej časti, ako aj konanie mu predchádzajúce v zmysle zásad vyplývajúcich z § 379 a nasl. CSP, bez nariadenia pojednávania (§ 385 CSP a contrario) s tým, že miesto a čas vyhlásenia rozhodnutia oznámil na úradnej tabuli Krajského súdu v Prešove a na jeho webovej stránke, najmenej 5 dní vopred a dospel k záveru, že odvolanie žalobcov nie je dôvodné.

20. Odvolací súd úvodom pripomína, že pri svojom rozhodovaní je viazaný odvolacími dôvodmi (§ 380 ods. 1 CSP), čo znamená, že je oprávnený posudzovať len tie odvolateľom uplatnené odvolacie dôvody, vo vzťahu ku ktorým uviedol odvolaciu argumentáciu.

21. Odvolací súd sa v celom rozsahu stotožňuje s odôvodnením napadnutého rozsudku a konštatuje jeho správnosť (§ 387 ods. 2 CSP). Rozhodnutie súdu prvej inštancie zodpovedá požiadavkám kladeným na odôvodnenie súdneho rozhodnutia v zmysle § 220 CSP.

22. Podľa konštantnej judikatúry najvyšších vnútroštátnych a európskych súdnych autorít platí, že súd nie je povinný reagovať na všetky argumenty strán konania, ale len na tie, ktoré majú pre rozhodnutie sporu podstatný a rozhodujúci význam, prípadne dostatočne objasňujú skutkový a právny základ rozhodnutia bez toho, aby zachádzali do všetkých detailov sporu (rozhodnutia ESĽP Ruiz Torija v. Španielsko z 9. 12. 1994, séria A, č. 303 – A, s. 12, § 29, Hiro Balani v. Španielsko z 9. 12. 1994, séria A, č. 303 – B, Georgiadis v. Grécko z 29. 5. 1997, Higgins v. Francúzsko z 19. 2. 1998; rozhodnutia ústavného súdu sp. zn. IV. ÚS 115/03, II. ÚS 44/03, III. ÚS 209/04, I. ÚS 117/05, III. ÚS 191/2013 a pod.). Z práva na spravodlivú súdnu ochranu vyplýva aj povinnosť súdu zaoberať sa účinne námietkami, argumentmi a návrhmi na vykonanie dôkazov strán s výhradou, že majú význam pre rozhodnutie (Kraska c. Švajčiarsko z 29.4.1993, II. ÚS 410/06).

23. Aj s prihliadnutím na uvedené odvolací súd využíva možnosť podľa § 387 ods. 2 CSP v odôvodnení sa obmedziť len na konštatovanie správnosti dôvodov rozhodnutia a na zdôraznenie správnosti napadnutého rozsudku. Odvolací súd zaoberal len tými odvolacími námietkami a argumentmi žalobcu, ktoré boli pre rozhodnutie o odvolaní relevantné (napr. uznesenie Najvyššieho súdu SR sp. zn. 2Cdo/238/2008 zo dňa 30.11.2009).

24. K námietke týkajúcej sa významového rozlíšenia pojmov prechod a prejazd a jeho dopadu na interpretáciu rozsahu vecného bremena zriadeného v prospech žalovaného v čl. IV. dohody o zrušení a vporiadaní podielového spoluvlastníctva z 15.5.1998 odvolací súd uvádza:

25. Podľa § 35 ods. 2 Občianskeho zákonníka právne úkony vyjadrené slovami treba vykladať nielen podľa ich jazykového vyjadrenia, ale najmä tiež podľa vôle toho, kto právny úkon urobil, ak táto vôľa nie je v rozpore s jazykovým prejavom.

26. Pravidlá interpretácie zmluvných textov precízne vymedzil Ústavný súd Slovenskej republiky v rozhodnutí I. ÚS 243/07 z 19. júna 2008, kde uviedol:

„10. Interpretácia zmluvných textov je vo svojej základnej podobe do istej miery porovnateľná s výkladom právnych predpisov. Ako spoločný faktor spája výklad zmluvných textov a právnych predpisov hlavne skutočnosť, že obidvoje, t. j. právny predpis aj zmluva, zakladajú právo. Ako v prípade výkladu právneho predpisu, tak v prípade zmluvy rovnako platí, že jazykový výklad predstavuje prvotné priblíženie sa k aplikovanej právnej norme. Je východiskom na objasnenie a ujasnenie si jej obsahu, zmyslu a účelu. Právny formalizmus orgánov verejnej moci a nimi vznášané prehnane nároky na formuláciu zmluvy

nemožno však z ústavnoprávneho hľadiska vždy akceptovať, lebo môžu zasahovať do zmluvnej slobody občana vyplývajúcej z princípu priority občana nad štátom a z princípu zmluvnej voľnosti a jej ochrany v zmysle čl. 2 ods. 3 ústavy. Táto úvaha tiež zodpovedá príkazu, ktorý zákonná úprava dáva sudcovi pri výklade dohodnutých ustanovení, ktorou sa jednoznačne stanoví prioritá skutočnej vôle účastníkov zmluvy. Pacta sunt servanda je všeobecným právnym princípom, ktorý aj v ústavnoprávnej rovine tvorí neopomenuteľný atribút materiálneho právneho štátu.

11. Text zmluvy je preto prvotným priblížením sa k významu zmluvy, ktorý si chceli jej účastníci svojím konaním stanoviť. Doslovný výklad textu zmluvy môže, ale nemusí byť v súlade s vôľou konajúcich strán. Ak vôľa zmluvných strán smeruje k inému významu a ak sa podarí vôľu účastníkov procesom hodnotenia skutkových a právnych otázok ozrejmiť, má zhodná vôľa účastníkov zmluvy prednosť pred doslovným významom textu nimi formulovanej zmluvy. Vôľa je vnútorným stavom konajúcej osoby, ktorý nie je bezprostredne prístupný interpretovi právneho úkonu, a nie je interpretom tohto právneho úkonu poznateľný. Na vôľu je preto nutné hľadieť (usudzovať) z vonkajších okolností spojených s podpisom a realizáciou zmluvného vzťahu, hlavne na okolnosti spojené s podpisom zmluvy a následne na konanie účastníkov po podpise zmluvy.

12. Vo všeobecnej rovine nemožno presne vyjadriť hierarchiu jednotlivých interpretačných argumentov ani špecifikovať okolnosti, za ktorých má mať jednotlivý argument prednosť pred argumentom iným. Inak povedané, objektívne právo hoci upravuje základné argumenty a metódy výkladu zmlúv a iných právnych úkonov, nielen že nepodáva úplný výpočet argumentov a princíпов, ku ktorým má súd pri výklade zmlúv prihliadať, ale nestanoví ani jednoznačnou formou vzájomné vzťahy medzi jednotlivými interpretačnými pravidlami. Súd musí prihliadať k vzájomným vzťahom jednotlivých do úvahy pripadajúcich argumentov a ich úlohu v konkrétnom prípade vyvážiť s ohľadom na špecifikum danej kauzy, a nie tieto kritériá iba mechanicky aplikovať. Takýto prístup je zároveň prístupom modernej judikatúry, ktorá postupne nahrádza formálne legalistický pohľad na právo pohľadom, ktorým sa sudca usiluje poskytnúť najlepšie vyargumentovanú odpoveď na právne a skutkové otázky, ktoré pred neho strany sporu predložia.“

27. Ústavným súdom prezentovaný prístup k interpretácii zmlúv vyjadruje a podporuje princíp autonómie zmluvných strán, povaha súkromného práva a s ním spojená spoločenská a hospodárska funkcia zmluvy (k tomu porovnaj napr. nález Ústavného súdu Českej republiky sp. zn. I. ÚS 625/03 zo 14. apríla 2005).

28. Pri výklade prejavu vôle je potrebné postupovať odlišne ako pri výklade zákona, aj keď interpretácia právneho úkonu sa riadi obdobnými výkladovými pravidlami, akými je ovládaná interpretácia všeobecne záväzných predpisov (Ústavný súd ČR, III. ÚS 258/03).

29. Podľa názorov právnej doktríny je základným východiskom pre výklad prejavu vôle jeho slovné vyjadrenie. Podľa autorov komentára k Občianskemu zákonníku: „Spravidla platí, že prejav vôle zodpovedá tomu, čo konajúci skutočne zamýšľal. Konajúcim prejavená vôľa však nemôže byť v rozpore s jej jazykovým vyjadrením, čo znamená príklon k teórii vôle (pozri komentár k § 34). Na určenie rozhodujúceho okamihu pre výklad vonkajšieho prejavu podľa vôle konajúceho je moment urobenia právneho úkonu. Pri právnom úkone urobenom v inej ako písomnej forme (ústne alebo konkludentne) je v prípade sporu ťažko jednoznačne preukázateľné, akým spôsobom mali účastníci záujem upraviť svoje práva a povinnosti, teda aká bola nimi navonok prejavená vôľa. Vôľu zmluvných strán je možné posudzovať aj podľa ich predošlej praxe a vzájomného styku, ako aj následného správania, ak to pripúšťa povaha vecí. Občiansky zákonník vykladá obsah právneho úkonu s prihliadnutím na obsah vôle zmluvných strán tak, ako bol prejavovaný navonok, spravidla písomne, čím dochádza k naplneniu pozitívneho formalizmu, ktorý však často pôsobí ako zásah do autonómie vôle zmluvných strán. Na základe rešpektovania princípu autonómie vôle a princípu spravodlivosti sa vytvorili výkladové pomôcky, z ktorých možno zistiť a priznať ochranu aj takým právnym vzťahom, ktorým by formálne priznaná byť nemala. Medzi tieto pravidlá patria:- pravidlo prednosti prejavu vôle pred jeho jazykovým alebo iným vyjadrením – vychádza priamo z § 35 ods. 2 – ide o konkretizáciu princípu autonómie vôle; - výklad právneho úkonu in favor negotii (contractus) – v prípade pochybností o platnosti právneho úkonu platí pravidlo preferencie platnosti zmluvy pred jej neplatnosťou; - pravidlo in ambiguis contra stipulatorem – v prípade pochybností o obsahu zmluvy sa tieto pripočítavajú na ťarchu toho, kto text zmluvy navrhol – toto pravidlo nadväzuje na nasledovné pravidlo výkladu contra proferentem. V prípade, ak o výklad definícií a pojmov, ktoré je možné vykladať rozdielne, analogicky podľa výslovnéj úpravy v § 266 ods. 4 OBZ alebo § 54 ods. 2 je spravodlivé aj pri iných právnych úkonoch ako

spotrebiteľských zmluvách v občianskom práve vykladať ich v neprospech toho, kto ich do zmluvy použil (contra proferentem), k tomu pozri rozhodnutia Ústavného súdu SR, I.ÚS/243/07 a Najvyššieho súdu SR, sp.zn. 1MOBdo/4/2014 publikované v ZSP pod č. 46/2017) Zmyslom tohto pravidla je neumožniť zmluvnej strane naformulovať v zmluve ustanovenia pripúšťajúce rozdielny výklad a následne v zlej viere ich zneužiť v neprospech druhej strany. V takomto prípade musí tvorca zmluvy preukázať, že nekonal v zlej viere a medzi stranami nebola dosiahnutá zhoda o význame tohto výrazu, resp. zmluvné strany dosiahli zhodu v tvrdenom význame. Takýto výklad je v súlade so všeobecnou zásadou, že nejasnosť sa pripisuje na ľarchu toho, kto ju vyvolal;- pravidlo výkladu in favor libertatis/ debitoris – v prípade určenia rozsahu plnenia sa presadzuje zásada, že povinný (dlžník) sa zaviazal plniť skôr menej ako viac;- pravidlo výkladu v súlade s princípom dobrej viery (bona fidei) a zákazom zneužitia práva;- pravidlo legitímneho očakávania – výklad v súlade s rozumným predpokladom pri bežnom chode vecí;- pravidlo výkladu secundum et intra legem – výklad vôle v zmysle a v súlade s výkladom zákona-pravidlo známeho úmyslu – uvedené v § 266 ods. 1 OBZ“ (Mitterpachová, Jana. § 35 [Realizácia a výklad právneho úkonu]. In: Števček, M. a kol. Občiansky zákonník I. 2. vydanie. Praha: C. H. Beck, 2019, s. 240, marg. č. 5.).

30. Najvyšší súd Slovenskej republiky v rozhodnutí sp. zn. 5Cdo/205/2008 zo dňa 16.4.2009 konštatoval, že povinnosťou súdu vo všeobecnosti je z úradnej povinnosti (ex offio), bez ohľadu na tvrdenia účastníkov konania, skúmať splnenie zákonných ustanovení ich prejavu vôle obsiahnutej v prípadnej spornej zmluve a obsah právneho úkonu interpretovať v zmysle § 35 Občianskeho zákonníka. Takýto výklad obsahu právneho úkonu súdom nemôže byť považovaný za nahradzovanie už urobených prejavov vôle, ak použitie zákonných výkladových pravidiel smeruje iba k tomu, aby obsah právneho úkonu vyjadreného písmom, ktorí urobili účastníci vo vzájomnej dohode, bol vyložený v súlade so stavom, ktorý existoval v dobe ich zmluvného konania. Len v prípade, ak pojmy použité na jazykové vyjadrenie obsahu právneho úkonu sú natoľko nejednoznačné alebo nejasné, že z nich nie je možné ani s prihliadnutím na vôľu účastníkov usudzovať o zámere, ktorý sa mal naplniť, môže byť opodstatnený záver o neurčitosti právneho úkonu podľa § 37 ods. 1 Občianskeho zákonníka v zmysle ktorého sa právny úkon musí urobiť slobodne a vážne, určite a zrozumiteľne; inak je neplatný.

31. V rozhodnutí sp. zn. 3Cdo/81/2011 Najvyšší súd Slovenskej republiky akcentoval, že ustanovenie § 35 ods. 2 OZ predpokladá, že o obsahu právneho úkonu môže vzniknúť pochybnosť z hľadiska jeho určitosti alebo zrozumiteľnosti a pre taký prípad formuluje výkladové pravidlá, ktoré ukladajú súdu, aby tieto pochybnosti odstránil výkladom založeným na tom, že okrem jazykového vyjadrenia právneho úkonu vyjadreného slovne (nie teda konkludentne podľa § 35 ods. 3 Občianskeho zákonníka), podrobí skúmaniu i vôľu (úmysel) konajúcich osôb. Jazykové vyjadrenie právneho úkonu zachytené v zmluve, musí byť preto najprv vykladané prostriedkami gramatickými (z hľadiska možného významu jednotlivých použitých pojmov), logickými (z hľadiska nadväznosti použitých pojmov), či systematickými (z hľadiska zaradenia pojmov v štruktúre celého právneho úkonu). Okrem toho súd na základe vykonaného dokazovania posúdi, aká bola skutočná vôľa strán v čase uzatvárania zmluvy. Podmienkou pre to, aby mohol prihliadnuť k vôľi účastníkov je, aby nebola v rozpore s tým, čo vyplýva z jazykového vyjadrenia úkonu. Výkladom tak možno zisťovať iba obsah právneho úkonu, nemožno ním prejav vôle dopĺňať. Takto musí súd postupovať súd aj v prípadoch, ak interpretujú účastníci vo svojich prednesoch alebo výpovediach v priebehu konania zmluvné dojednanie odlišným spôsobom. Takáto situácia neznamená, že právny úkon vyložiť nemožno, lebo záujmy a postoje účastníkov priebehu súdneho konania už nemusia zodpovedať ich pôvodnej vôli, ktorú prejavili pri právnom úkone. Interpretácia obsahu právneho úkonu súdom podľa § 35 ods. 2 Občianskeho zákonníka nemôže byť považovaná za nahradenie, prípadne zmenu už urobených prejavov vôle, keďže použitie zákonných výkladových pravidiel smeruje iba k tomu, aby obsah právneho úkonu vyjadreného slovami, ktorý urobili účastníci o vzájomnej dohode, bol vyložený v súlade so stavom, ktorý existoval v čase ich zmluvného dojednania.

32. Odvolací súd nespochybňuje, že z čisto jazykového hľadiska je nesporne rozdiel medzi významom pojmu prejazd a prechod. Taktiež nespochybňuje, že v žalobcami citovaných rozhodnutiach súdov je tento rozdiel akcentovaný. Zároveň však poukazuje na to, že v legislatíve, ako aj v právnej praxi, osobitne pri právnych úkonoch a vyjadreniach realizovaných právnymi laikmi dochádza často aj k synonymickému používaniu týchto pojmov. Pojem prechod, prechádzať je z významového hľadiska často v právnych predpisoch, ako aj v odbornej literatúre používaný v širšom význame, subsumujúcom aj jazdu motorovým vozidlom. Pri vyjadrení pohybu jazdou je v právnych predpisoch aj odbornej literatúre

často využívaný práve pojem „prechádzať“. Príkladom môže byť žalobcami citovaná formulácia z diela autorov Števček a spol. Občiansky zákonník I, v zmysle ktorej „právo prechodu alebo právo prejazdu v sebe spravidla zahŕňa právo prechádzať cez cudzí pozemok pešo, vozidlom, či motorovým vozidlom“, ale tiež text zákona č. 8/2009 Z. z. o cestnej premávke a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov. Obdobne môžeme nájsť príklady menej striktného rozlišovania medzi obsahom týchto dvoch pojmov v rozhodnutiach všeobecných súdov používajúcich pojem prechod, prechádzať aj na vyjadrenie pohybu motorovým vozidlom (napr. KS v Prešove, 6Co/46/2019, KS v Žiline, sp. zn. 11Co/23/2021). Odvolací súd na základe uvedených príkladov v žiadnom prípade nechce tvrdiť, že pojmová nejednoznačnosť vo formulácii zmluvných dojednaní je zanedbateľným nedostatkom. Poukazuje však na to, že pri hodnotení skutočnej vôle strán uzatvárajúcich spornú dohodu, ktorou bolo zriadené vecné bremeno v prospech žalovaného, nevychádzal iba z jazykového vyjadrenia vôle, ale aj z dokazovania vykonaného súdom prvej inštancie, pričom vykonané dôkazy hodnotil v ich časových aj logických vzájomných súvislostiach. Práve časté nerozlišovanie medzi pojmom prejazd a prechod v laickej komunikácii a tiež v právnych textoch viedlo odvolací súd k záveru, že sa aplikáciou širšieho prístupu k výkladu zmluvného textu nemôže dostať do situácie, v ktorej by zistená vôľa účastníkov bola v zjavnom a extrémnom rozpore s jej jazykovým vyjadrením v zmysle poslednej vety ust. § 35 ods. 2 Občianskeho zákonníka. Odvolací súd sa pri výklade skutočnej vôle konajúcich zamerail aj na predošlú prax medzi zmluvnými stranami, ako aj na ich následné správanie.

33. Z tohto hľadiska považuje odvolací súd v zhode so súdom prvej inštancie za významný spôsob, akým bolo vecné bremeno žalobcu realizované v čase pred vznikom sporu o jeho obsahu, ale podporne tiež to, v akom význame sporové strany vo vzájomnej komunikácii a spoločných právnych úkonoch pojem prechodu používali. V tomto ohľade sa odvolací súd vysporiadava aj s námietkou žalobcov uvedenou v bode 21. odvolania, kde tvrdia, že žalobca v 1/ rade síce používal v právnych úkonoch pojem „prechod“ aj pre účely prejazdu motorovým vozidlom, avšak vždy dôsledne v spojení „prechod motorovými vozidlami“.

34. Z listiny nazvanej „Dohoda o užívaní prechodu cez parcely C KN číslo 509/4 a 509/5 na M. C. K. X/X v D.“ uzatvorenou medzi nájomcom H., P. a žalobcom v 1/ rade ako vlastníkom parcel vyplýva (bod 2), že nájomca H., P. je oprávnený používať prechod cez zmieňované parcely a to osobnými motorovými vozidlami v pracovných dňoch výlučne vo vymedzených časoch. Táto dohoda bola súčasťou zmluvy o nájme nebytových priestorov z 30.12.2014. Z čl. VI. bod 7 tejto zmluvy vyplýva povinnosť uzatvoriť s nájomcom dohodu „o umožnení prechodu cez parcely ...“ Rovnako tak zmluva o nájme používa pojem „dohoda o umožnení prechodu pre účely zásobovania“ v čl. VII. bod. 2. V rovnakom význame bol pojem „prechod“ použitý v listine nazvanej „Poučenie zamestnancov firmy H., P. o spôsobe užívania prechodu cez parcely 509/4 a 509/5 na M. C. X/X“, z obsahu ktorej vyplýva, že reguluje pravidlá pohybu motorových vozidiel na vymedzených parcelách.

35. Z listinného dôkazu na č. I. 167 s názvom „Zmluva o nájme nebytových priestorov“ uzatvorená medzi žalobcom v 1/ rade, žalovaným a A. B. E. ako prenajímateľmi a A. F. T. ako nájomníčkou dňa 12.4.2001, z čl. VIII Osobitné ustanovenia, bodu 2 vyplýva, že nájomníčka je oprávnená využívať prechod po parcele KN číslo XXX/X pre účely zásobovania Q. motorovými vozidlami v čase od 6.00 do 7.45 hod toho-ktorého dňa. Z bodu 3 tohto článku zmluvy tiež vyplýva, že prechod po parcele KN číslo 509/2 pre účely zásobovania Q. je nájomníčka oprávnená v ostatných prípadoch využiť len so súhlasom vlastníka parcely 509/2. Z bodu 4 rovnakého článku zmluvy vyplýva, že motorové vozidlo môže nájomníčka parkovať len na ploche parcely KN číslo 509/3. Poukázať je treba aj na obsah „Zmluvy o nájme nebytových priestorov“ uzatvorenej medzi rovnakými prenajímateľmi a nájomcom F., P., zo dňa 31.01.2003, ktorej body 2, 3 a 4 článku VIII. sú totožné ako boli uvedené vo vzťahu k skoršej nájmovej zmluve uzatvorenej spoločne žalobcom v 1/ rade, žalovaným a A. E. s A. F. T..

36. Uvedené má význam z hľadiska posúdenia zavedenej praxe používania a vnímania obsahu pojmu „prechod“ v právnych úkonoch, ktoré formulačne pripravili, a ktorých účastníkmi boli spoločne žalobca v 1/ rade a žalovaný. Odvolací súd v zhode so súdom prvej inštancie konštatuje, že sporové strany v právnych vzťahoch, ktoré ako spoluvlastníci predmetných nehnuteľností uzatvárali používali pojem prechod aj pre účel prechodu motorovými vozidlami. Rovnako tak žalobca v 1/ rade v osobitných dohodách uzatváraných výlučne ním s nájomcom H., P. používa pojem prechod na reguláciu tak pohybu peších osôb, ako aj motorových vozidiel na dotknutých parcelách, pričom však nikde nepoužíva zreteľne rozlíšené slovné spojenie „prechod motorovými vozidlami“, ako to v odvolaní tvrdí.

37. Za významné považuje odvolací súd aj to, že v prvotnom období po uzatvorení dohody o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva spoluvlastníci (žalobca v 1/ rade, žalovaný a A. E.) upravovali právo prechodu cez dotknuté pozemky priamo v rámci nájomnej zmluvy, čím takto nájomcovia svoje právo prechodu motorovými vozidlami po sporných parcelách odvodzovali priamo od vlastníckeho práva resp. práva vecného bremena prenajímateľov. Uvedené svedčí o tom, že sporové strany ako spoloční prenajímateľa objektov v podielovom spoluvlastníctve vystupovali vo vzťahu k tretím stranám spôsobom, ktorý nasvedčuje tomu, že ako súčasť vecného bremena označeného ako právo prechodu vnímali aj právo prejazdu motorovými vozidlami, ako na to poukázal aj súd prvej inštancie. Predmetné zmluvné ustanovenia uvedené v nájomných zmluvách z roku 2001 a 2003 tiež vyvracajú tvrdenia žalobcov o tom, že zásobovanie prevádzok sa vo všetkých prípadoch od roku 2001 dialo na osobitnom zmluvnom základe a nemalo s existujúcim vecným bremenom žiaden súvis. Žalobcovia tvrdenie o uzatváraní osobitných dohôd verifikovali iba vo vzťahu k nájomcovi H., P., s ktorou však bola uzatvorená nájomná zmluva až v roku 2014. Vo vzťahu k skoršiemu obdobiu žalobcovia preukázali iba časové limitovanie prejazdov cez pozemok, avšak priamo v nájomných zmluvách. V skoršom období bezprostredne nasledujúcom po uzatvorení dohody o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva a zriadení vecného bremena v prospech žalovaného teda boli nájomcom umožnené prejazdy motorovými vozidlami cez sporné parcely priamo ustanoveniami nájomnej zmluvy, čo svedčí o tom, že žalobca v 1/ rade aj žalovaný spolu s ich sestrou A. B. E. prenechávali nájomcom časť svojich práv vyplývajúcich z vlastníckeho práva, respektíve v prípade žalovaného, z jeho vecného bremena bez uzatvárania osobitnej dohody.

38. Pokiaľ ide hodnotenie okolností a zaužívanej praxe v čase zriadenia vecného bremena odvolací súd opäť poukazuje na správne a vyčerpávajúce závery súdu prvej inštancie. Na doplnenie, reagujúc na odvolacie námietky, odvolací súd poukazuje na skutočnosť, že prvým preukázateľným záznamom, z ktorého je možné zistiť rozpor medzi zmluvnými stranami v interpretácii obsahu vecného bremena je rozhodnutie Krajského stavebného úradu v Prešove číslo: XXXX-XXX/XXXX-X/XX-XX O. XX.X.XXXX, z ktorého vyplýva, že už v tom čase boli žalobcom v 1/ rade formulované výhrady k realizácii práva prechodu cez parcelu KN 509/2.

39. Vo vzťahu k predchádzajúcemu obdobiu (1998-2006) existencia akéhokoľvek nesúhlasu zo strany žalobcov preukázaná nebola. Naopak, z rozhodnutia Krajského pamiatkového úradu Prešov číslo: D./XX-XX/XXX-P. zo dňa 20.5.2002 vyplýva súhlas úradu so zámerom obnovy (stavebná úprava) - vybudovaním parcelačného múru s možnosťou prejazdu medzi parcelami číslo 509/2 a 509/3 v dĺžke cca 5 metrov. Z odôvodnenia tohto rozhodnutia, ktoré sa podľa rozdeľovníka nachádzajúceho sa v závere tohto rozhodnutia doručovalo tak žalobcovi v 1/ rade, ako aj žalovanému vyplýva, že vymurovaním parcelačného múru v dĺžke cca 5 metrov nedôjde k znemožneniu prechodu južným, pôvodne prejazdových traktom. Práve na južnej strane bude osadená nová brána v prípade potreby umožňujúce prechod, respektíve prejazd z jednej parcely na druhu. Uvedené teda svedčí skôr v prospech tvrdení žalovaného o tom, že tak v čase pred vznikom vecného bremena, ako aj v čase nasledujúcom, slúžili dotknuté pozemky nie len na peší prechod, ale tiež na prejazd motorovými vozidlami. Žalobcovia ako novú, v konaní doposiaľ neuvedenú skutočnosť namietali v odvolacej replike aj tvrdenie žalovaného uvedené v jeho vyjadrení k odvolaniu, o tom, že parcely č. 509/1, 2 slúžili už za socializmu na zásobovanie cukrárne podniku O.. Odvolací súd k tomu uvádza, že žalovaný toto tvrdenie uviedol už vo vyjadrení z 1.11.2022 na čl. 113 súdneho spisu, pričom toto jeho skutkové tvrdenie nebolo žalobcami v konaní popreté ani spochybnené.

40. Za právne významné považuje odvolací súd aj to, že tvrdenia žalobcov o jednoznačnosti výkladu použitého pojmu „právo prechodu“ iba v zmysle pešieho prechodu nebral v zreteľ ani Ústavný súd Slovenskej republiky, ktorý na základe ústavnej sťažnosti žalobcu v 1/ rade preskúmal rozhodnutia všeobecných súdov (OS Prešov sp. zn. 8C/4/2018 z 2.2.2018, KS v Prešove sp. zn. 18Co/71/2018 z 31.5.2018), ktorými bola žalobcovi v 1/ rade neodkladným opatrením uložená povinnosť zdržať sa zásahov do realizácie práv zodpovedajúcich vecnému bremenu aj v rozsahu prejazdu motorovými vozidlami cez dotknuté nehnuteľnosti.

41. Z obsahu uznesenia Ústavného súdu Slovenskej republiky sp. zn. II. ÚS 537/2018 zo dňa 15.11.2018 vyplýva, že ústavný súd považoval za ústavne udržateľný záver vyslovený krajským súdom v potvrdzujúcom uznesení sp. zn. 18Co/71/2018 z 31.5.2018, v zmysle ktorého sa Krajský súd v Prešove

v konaní vedenom v rámci správneho súdnictva pod spisovou značkou 3S/63/2012 nezaoberal otázkou rozsahu vecného bremena, pričom nešlo o konečné rozhodnutie, keďže preskúmané rozhodnutie správneho orgánu krajský súd zrušil a otázku práva prechodu peši alebo prejazdu motorovými vozidlami definitívne nedoriešil rozhodnutím, ktoré by znamenalo viazanosť iného všeobecného súdu. Ústavný súd za rozhodujúcu označil skutočnosť (bod 14) že medzi stranami konania je nesporné, že právo cesty v podobe prechodu a prejazdu navrhovateľ vykonával nerušene od uzavretia dohody o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva v roku 1998 minimálne až do roku 2014, keď mal sťažovateľ začať realizovať prvé úkony smerujúce k jeho obmedzeniu.

42. Skutočnosť, že zmluvné strany v čase uzatvárania dohody o zriadení vecného bremena osobitne neriešili otázku, či súčasťou vecného bremena má byť iba peší prechod alebo aj prejazd motorovými vozidlami cez vymedzené časti označených parciel potvrdil svojou výpoveďou na pojednávaní 5.9.2023 aj žalobca v 1/ rade, ktorý uviedol, že v tom čase do detailov nezachádzali, zároveň tiež uviedol, že v období približne od roku 1993 až 1994 sa používali sporné nehnuteľnosti aj na prechod autom pre realizované rekonštrukčné práce a neskôr tiež pre prejazdy na zásobovanie Q.. Uviedol tiež, že rozlišovaniu práva prechodu a prejazdu v listinách, ktoré sa týkali nehnuteľnosti neprikladal tom čase veľkú váhu, keďže mal za to, že pokiaľ je tam napísané prechod, tak je jasné čo ten prechod obnáša. Svedkyňa A. B. E., sestra žalobcu v 1/ rade a žalovaného na rovnakom pojednávaní na otázku súdu, či v čase zriadenia vecného bremena bolo rokované, že to bude výslovne len vecné bremeno oprávňujúce na peší prechod uviedla, že žiadna takáto výslovná argumentácia nebola, jednoducho bolo len uvedené, že tu bude právo prechodu.

43. Na základe uvedených skutočností a použitím vyššie zmienených výkladových metód dospel odvolací súd k záveru o správnosti záverov súdu prvej inštancie, v zmysle ktorých súčasťou vecného bremena zriadeného v prospech žalovaného dohodou o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva bolo aj právo prejazdu motorovým vozidlom, a to napriek použitej formulácii „právo prechodu“. Skutočnosť, že by na základe dohody o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva a zriadení vecného bremena v prospech žalovaného žalovaný nemal vôbec právo prejazdu motorovými vozidlami cez dotknuté pozemky, ako to žalobcovia žiadali v tomto konaní určiť, vykonaným dokazovaním preukázaná nebola. Proti striktnej gramatickej interpretácii posudzovaného ustanovenia stoja v danom prípade pomerne silné a presvedčivé protiargumenty systematického, logického, historického a objektívneho teleologického výkladu, ktoré súd prvej inštancie správne zohľadnil a odvolací súd sa s jeho právnym posúdením veci stotožnil.

44. Interpretácia zmluvného dojednania vykonaná súdom prvej inštancie nepredstavuje rozšírenie práva pešieho prechodu aj na prejazd motorových vozidiel, keďže žalobca v konaní nepreukázal svoje tvrdenie o tom, že predmetom pôvodnej dohody bolo iba právo pešieho prechodu a nie aj právo prejazdu motorovým vozidlom, hoci nie veľmi vhodne subsumované pod použitý pojem „prechod“. Navyše, z interpretácie opierajúcej sa o vykonané dokazovanie nevyplývajú žiadne také povinnosti alebo obmedzenia zmluvných strán, ktoré by neboli súčasťou ich vôle v čase uzatvorenia právneho úkonu, a ktoré by zároveň neboli súčasťou ich dlhodobej vzájomnej praxe pri realizovaní jazykovo nesprávne vyjadrených zmluvných dojednaní.

45. K odvolacej námietke týkajúcej sa tvrdenia, že samotné priestorové usporiadanie dvora vylučuje interpretáciu použitej formulácie „právo prechodu“ aj na právo prejazdu motorovým vozidlom, keďže sa týka v čl. IV. písm. a) dohody o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva aj vnútorných priestorov a schodiska na parc. KN 509/1 odvolací súd konštatuje, že samotná skutočnosť, že dojednané vecné bremeno pokrýva aj súčasti stavieb vylučujúce prejazd akýmkoľvek vozidlom nutne neznamená nemožnosť využívať na prejazd tie geometrickým plánom jasne a určito vymedzené časti dotknutých nehnuteľností, ktoré z hľadiska svojho technického vyhotovenia v čase uzatvorenia dohody o zriadení vecného bremena na prejazd motorovým vozidlom slúžili a slúžiť mohli.

46. Žalobcovia v odvolaní namietajú, že geometrický plán A. R. Q. č. XXXXXXXX-X/XX O. X.X.XXXX, ktorý vymedzil rozsah vecného bremena na dotknutých pozemkoch v šírke 2,5 m, v praxi typicky stanovovanej pre možný prejazd motorovým vozidlom, predstavuje len grafické znázornenie vecného bremena k časti pozemku a nemožno z neho vyvodzovať obsah vecného bremena. Odvolací súd na doplnenie správnych záverov súdu prvej inštancie konštatuje, že geometrický plán skutočne sám osebe nie je dôkazom o obsahu vecného bremena, avšak v danom prípade spolu s už zmienenými

listinnými dôkazmi nachádzajúcimi sa v súdnom spise, a vo svetle vyjadrení samotných sporových strán a svedkyne A. E. prispieva k vytvoreniu takej ucelenej a logickej reťaze preukázaných skutočností, na základe ktorej je možné konštatovať, že žalobca v konaní nepreukázal, že by súčasťou vecného bremena zriadeného v prospech žalovaného nebolo aj právo prejazdu motorovými vozidlami, ako to v žalobe tvrdí. S prihliadnutím na judikovaný právny názor o úzkom súvisi obsahu a rozsahu vecného bremena (3Cdo/29/2009) je preto možné zvolený rozsah 2,5 m štandardne predstavujúci normatívny koridor postačujúci pre prejazd motorovým vozidlo vyhodnotiť (vo svetle ďalších vykonaných dôkazov) ako skutočnosť svedčiacu skôr tvrdeniam žalovaného než tvrdeniam žalobcov. To osobitne s prihliadnutím na to, že žalobca ani svedkyňa A. E. žiaden iný dôvod pre práve takéto vymedzenie rozsahu vecného bremena uviesť nevedeli a zároveň svojimi výpoveďami potvrdili, že predmetom ich predzmluvných jednaní vôbec nebola otázka obmedzenia vecného bremena iba na peší prechod.

47. Na uvedenom závere v zásade nič podstatné nemení ani odvolacia námietka týkajúca sa odborného stanoviska A. R. L. uvedená v bode 19. odvolania. Odvolací súd k tejto námietke uvádza, že odborné vyjadrenie A. R. L. bolo právnenému zástupcovi žalobcov doručované súdom prvej inštancie 23.5.2023. K týmto listinným dôkazom, ako aj ďalším podkladom predloženým do konania žalovaným, sa žalobcovia prostredníctvom právneho zástupcu vyjadrili podaním zo dňa 15.6.2023. V tomto podaní však žalobcovia nevzniesli žiadnu z námietok, ktoré sú predmetom ich odvolania v bode 19. Žalobcovia žiadnym spôsobom tvrdenia znalca nerozporevali, a to ani pokiaľ ide o predmet jeho znaleckej činnosti, výsledkom, ktorého boli znalecké posudky číslo 44/a/1998, 44/B/1998 a 44/C/1998, na ktoré poukazujú žalobcovia vo svojom odvolaní. Takéto znalecké posudky sa navyše v súdnom spise nenachádzajú a preto odvolací súd ani nemohol zaujať stanovisko k ich tvrdenému obsahu. Žalobcovia označené znalecké posudky súdu nepredložili a tento prostriedok procesnej obrany voči tvrdeniam žalovaného využili po prvýkrát až v odvolacom konaní. K posudku znalca A. L. nezaujali žalobcovia žiadne stanovisko ani v rámci svojho prednesu na pojednávaní dňa 12.9.2023.

48. Podľa § 154 CSP prostriedky procesného útoku a prostriedky procesnej obrany možno uplatniť najneskôr do vyhlásenia uznesenia, ktorým sa dokazovanie končí.

49. Podľa § 366 CSP prostriedky procesného útoku alebo prostriedky procesnej obrany, ktoré neboli uplatnené v konaní pred súdom prvej inštancie, možno v odvolaní použiť len vtedy, ak a) sa týkajú procesných podmienok, b) sa týkajú vylúčenia sudcu alebo nesprávneho obsadenia súdu, c) má byť nimi preukázané, že v konaní došlo k vadám, ktoré mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci alebo d) ich odvolateľ bez svojej viny nemohol uplatniť v konaní pred súdom prvej inštancie.

50. Žalobcovia svoju procesnú obranu proti žalovaným predloženému stanovisku A. L. nepochybne mali možnosť uplatniť už v konaní pred súdom prvej inštancie, pričom v odvolaní netvrdili ani nepreukázali žiaden z dôvodov uvedených v citovanom ust. § 366 CSP. Odvolací súd preto na túto časť odvolacej argumentácie neprihliadal a podrobnejšie sa ňou ďalej nezaoberal.

51. Pokiaľ žalobcovia v bode 20. svojho odvolania namietajú to, že súd prvej inštancie v prospech žalovaného a jeho tvrdenia o zriadení práva prejazdu vzal do úvahy skutočnosť svedčiace o spôsobe využívania sporných pozemkov v čase, keď boli strany sporu ešte ich podielovými spoluvlastníkmi a v čase bezprostredne po zrušení a vyporiadaní ich podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnostiam odvolací súd poukazuje na svoje vyššie uvedené úvahy, z ktorých vyplýva, že tieto skutočnosti majú svoj význam pre interpretáciu obsahu zmluvy z hľadiska zaužívanej praxe medzi zmluvnými stranami, na ktorú nesporne mohol mať vplyv aj dlhodobý zaužívaný spôsob využívania dotknutých pozemkov. Pokiaľ žalobcovia v tejto súvislosti poukazujú na skutočnosť, že hneď prvý nájomca, ktorý začal užívať nehnuteľnosť na Hlavnej ulici za účelom podnikania v čase po zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva, teda A. T., ako aj každý ďalší nájomca až do súčasnosti musel vykonávať zásobovanie nehnuteľnosti vždy na osobitnom zmluvnom základe a v úzko vymedzenom časovom rozsahu, odvolací súd k tomu uvádza, že takýto záver z vykonaného dokazovania vyplýva iba čiastočne, keďže ako už bolo v odôvodnení tohto rozhodnutia poukázané, z nájomnej zmluvy uzatvorenej s A. T. ale tiež z nájomnej zmluvy uzatvorenej so spoločnosťou F., P. z 31.1.2003 nevyplýva povinnosť uzatvoriť za účelom zásobovania osobitnú dohodu s prenajímateľmi, ale oprávnenie nájomcu využívať prechod po parcele KN číslo XXX/X pre účely zásobovania je vymedzený priamo v texte zmluvy v článku VIII bode 2.

52. Žalobcovia ďalej namietajú, že súd prvej inštancie neprihliadol v rámci hodnotenia dôkazov na architektonickú štúdiu z roku 1997, vypracovanú autorizovanou projekčnou spoločnosťou S.. Súd prvej inštancie podľa žalobcov nesprávne konštatoval, že toto tvrdenie žalovaný poprel, pričom však tento výslovne nepoprel tvrdenia uvedené v žalobe, v zmysle ktorých štúdia bola vypracovaná ma objednávku všetkých troch spoluvlastníkov a zachytáva ich vôľu.

53. Odvolací súd k tomu poukazuje na vyjadrenie žalovaného zo dňa 1.11.2022 na č. I. 112 - 116 súdneho spisu, kde v bode V. Popretie skutkových tvrdení navrhovateľa žalovaný predložil „generálne popretie“ tvrdení žalobcu v 1/ rade a pod písm. a) adresne poprel predloženú architektonickú štúdiu z roku 1997 z dôvodu, že táto nebola predmetom Dohody o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva. Konštatoval, že predložená štúdia nedostatočne substancuje svoj vzťah k predmetu konania a nezohľadňuje reálnu situáciu so žalobcom vybudovaným parcelačným múrom s bránou oddeľujúcim parcely žalobcu v 1/ rade a parcely žalovaného. Tvrdenie súdu prvej inštancie o tom, že predložený dôkaz bol popretý žalovaným je preto v súlade s obsahom súdneho spisu. Žalovaný totiž poprel túto štúdiu z pre vec významného hľadiska, a teda že by táto bola podkladom pre tvorbu dohody o vyporiadaní a zriadení vecného bremena. Na tom nič nemení ani to, pokiaľ by rámcový návrh štúdie skutočne vyjadroval vôľu všetkých troch spoluvlastníkom ohľadne budúceho možného využitia spoločných nehnuteľností a dvora. Udržateľným je poukaz prvoinštančného súdu na to, že architektonická štúdia nebola v praxi nikdy realizovaná. Z prednesov sporových strán ako aj z obsahu architektonickej štúdie je zrejmé, že štúdia predstavovala iba možný, budúci spôsob využitia pozemkov, pričom v konaní neboli produkované žiadne dôkazy o tom, že by medzi sporovými stranami a ich sestrou ako ďalšou spoluvlastníčkou bol uzatvorený akýkoľvek právny úkon alebo jednoznačná dohoda o tom, že sa v čase po vyhotovení štúdie zhodli na tom, že dôjde k realizácii práve tejto štúdie využitia dotknutých nehnuteľností. Preto nie je možné z obsahu štúdie spoľahlivo usudzovať, že už v čase, kedy sa realizácia tejto štúdie ani len na zmluvnej báze nezačala, bolo úmyslom spoluvlastníkov obmedziť práva žalovaného vyplývajúce z jeho vecného bremena iba na možnosť jeho pešieho prechodu po dotknutých nehnuteľnostiach.

54. Napokon k námietke žalobcov, v zmysle ktorej súd prvej inštancie nezohľadnil štandardné výkladové pravidlo sporných vecných bremien, podľa ktorého má byť nehnuteľnosť zaťažovaná skôr menej než viac odvolací súd konštatuje, že toto pravidlo nezbavuje žalobcov povinnosti preukázať v sporovom konaní svoje tvrdenia týkajúce sa skutočne dojednaného rozsahu vecného bremena. V danom prípade nejde o spor, ktorého predmetom by bol spôsob výkonu práva vecného bremena z hľadiska jeho rozsahu, ale o tvrdenú neexistenciu akéhokoľvek práva prejazdu motorovým vozidlom v prospech žalovaného.

55. Pokiaľ žalobcovia tvrdia, že takto interpretovaný rozsah vecného bremena je pre nich neprimerane zaťažujúci s ohľadom na zmenené podmienky na dotknutých nehnuteľnostiach (stavebné úpravy, spôsob využitia, bývanie rodiny), právny poriadok im nepochybne umožňuje domáhať sa súdnej ochrany iným žalobným návrhom. Neexistencia práva prechodu v prospech žalovaného však v tomto konaní preukázaná nebola.

56. Z uvedených dôvodov preto odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie ako zákonný a vecne správny potvrdil (§ 387 CSP).

57. Na základe uvedeného obsah odvolania žalobcov nebol spôsobilý spochybniť správnosť záverov napadnutého rozsudku súdu prvej inštancie v rozsahu a z hľadiska odvolacích dôvodov v ňom uvedených, pričom ani v odvolacom konaní neboli zistené také nové rozhodujúce skutočnosti alebo dôkazy, ktoré by mali za následok zmenu skutkového stavu alebo by spochybňovali správnosť právnych záverov, na ktorých súd prvej inštancie založil svoje rozhodnutie. Na základe uvedeného odvolací súd rozhodnutie súdu prvej inštancie podľa ust. § 387 ods. 1 CSP ako vecne a právne správne potvrdil.

58. O trovách odvolacieho konania odvolací súd rozhodol podľa § 396 ods. 1 v spojení s § 255 ods. 1 CSP a úspešnému žalovanému priznal trovy odvolacieho konania v celom rozsahu voči žalobcovi v 1/ a 2/ rade, ktoré sú s ohľadom na to, že v konaní tvoria procesné spoločenstvo, povinní zaplatiť mu spoločne.

59. Uvedené rozhodnutie prijal senát odvolacieho súdu pomerom hlasov 3 : 0 (§ 393 ods. 2 posledná veta CSP a § 3 ods. 9 zák. č. 757/2004 Z. z. v znení neskorších predpisov).

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku nie je prípustné odvolanie.

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 má právo zvoliť si advokáta a možnosť obrátiť sa na Centrum právnej pomoci (§ 160 ods. 2 CSP).

Podanie vo veci samej urobené v elektronickej podobe bez autorizácie podľa osobitného predpisu treba dodatočne doručiť v listinnej podobe alebo v elektronickej podobe autorizované podľa osobitného predpisu; ak sa dodatočne nedoručí súdu do desiatich dní, na podanie sa neprihliada. Súd na dodatočné doručenie podania nevyzýva (§ 125 ods. 2 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).