



ROZSUDOK
V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Najvyšší súd Slovenskej republiky v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Martina Vladika a sudcov JUDr. Zity Nagypálovej a JUDr. Ivana Machyniaka, v právnej veci žalobcov **1/ M. A.**, bývajúceho v S., **2/ K. A.**, bývajúceho v B., **3/ Mgr. E. M.**, bývajúcej vo S., **4/ Mgr. L. M.**, bývajúcej v B., všetci zastúpení JUDr. S., advokátom v B., proti žalovaným **1/ M. R.**, bývajúcej v S., **2/ Mgr. M. R.**, bývajúcej v S., **3/ Ing. K. R.**, bývajúcemu v S., všetci zastúpení JUDr. I. Š., advokátom vo S., **o neplatnosť zmluvy o zriadení vecného bremena**, vedenej na Okresnom súde Bardejov pod sp. zn. 1 C 117/2004, o dovolaní žalobcov proti rozsudku Krajského súdu v Prešove z 1. februára 2006, sp. zn. 2 Co 298/05, takto

r o z h o d o l :

Najvyšší súd Slovenskej republiky rozsudok Krajského súdu v Prešove z 1. februára 2006 sp. zn. 2 Co 298/05 **z r u š u j e** a vec mu vracia na ďalšie konanie.

O d ô v o d n e n i e :

Okresný súd v Bardejov (ďalej len „okresný súd“ alebo „súd prvého stupňa“) rozsudkom zo dňa 27. mája 2005 č.k. 1 C 117/04-89 vyhovel celkom žalobe a určil, že zmluva o zriadení vecného bremena uzatvorená medzi žalovanými 1/ až 3/, ktorej vklad do katastra nehnuteľností bol povolený (Katastrálnym úradom v P., Správou katastra B.) dňa 17. februára 2003 v konaní V X. je neplatná, pretože vecné bremeno spočívajúce v práve doživotného užívania podielu 5/30-tin na nehnuteľnostiach zapísaných na liste vlastníctva číslo X., kat. úz. B. v prospech M. R. a Ing. K. R. ako aj v práve doživotného

užívania podielu 1/6 na nehnuteľnostiach zapísaných na liste vlastníctva číslo X., kat. úz. B. v prospech M. R. a Ing. K. R. zaťažuje celú nehnuteľnosť, ktorá je v podielovom spoluvlastníctve viacerých spoluvlastníkov a v takom prípade sa vyžaduje, aby všetci spoluvlastníci boli účastníkmi zmluvy o zriadení vecného bremena, nestačí ich súhlas. Žalovaní zriadili vecné bremeno bez súhlasu ostatných spoluvlastníkov, preto je táto zmluva neplatná. Vychádzal z ustanovenia § 151o ods.1, 2 Občianskeho zákonníka, podľa ktorého zmluvou môže zriaďiť vecné bremeno vlastník nehnuteľnosti. Žalovaných zaviazal spoločne a nerozdielne uhradiť žalobcom trovy konania vo výške 7 603 Sk do 3 dní.

Na odvolanie žalovaných Krajský súd v Prešove (ďalej len „odvolací súd“) rozsudkom zo dňa 1. februára 2006 sp. zn. 12 Co 298/05 zmenil rozsudok okresného súdu a žalobu zamietol. Vyslovil právny názor, že na zriadenie vecného bremena k spoluvlastníckemu podielu na veci netreba súhlas ostatných spoluvlastníkov, lebo nejde o prípad hospodárenia so spoločnou vecou v zmysle § 139 ods. 2 Občianskeho zákonníka (ďalej len „Obč. zák.“). Vychádzal z ústavnej zásady platnej v súkromnom práve, že „čo nie je zákonom zakázané, je dovolené“. Žiadne ustanovenia Občianskeho zákonníka ani iného všeobecne záväzného právneho predpisu nezakazujú zriadenie vecného bremena podielovým spoluvlastníkom v rozsahu jeho ideálneho podielu. Stotožnil sa s názorom žalovaných, že ak spoluvlastník môže bez skoršej ponuky podielovým spoluvlastníkom previesť spoluvlastnícky podiel k nehnuteľnosti na blízke osoby (§ 140 Obč. zák.), tým skôr môže spoluvlastník nehnuteľnosti zmluvne zriaďiť vecné bremeno spočívajúce v práve užívať vec v prospech tretej osoby v zmysle zásady, že vo väčšom je obsiahnuté menšie („maius continet in se minus“). Žalovaná 2/ (dcéra) mohla zriaďiť v prospech žalovanej 1/ (matka) a žalovaného 3/ (brat) vecné bremeno – právo doživotného užívania nehnuteľností v rozsahu jej spoluvlastníckeho podielu zmluvou bez účasti ostatných spoluvlastníkov, pretože sa v danom prípade vecné bremeno netýka nehnuteľnosti nad rámec prevádzaného podielu (rozumej prevádzaného darovacou zmluvou z matky na dcéru – poznámka dovolacieho súdu) a nezasahuje do práv ostatných spoluvlastníkov. Účastníkom zmluvy o zriadení vecného bremena nemuseli byť všetci spoluvlastníci, nakoľko vecné bremeno obmedzuje iba právo jedného z podielových spoluvlastníkov. Zaťaženie nehnuteľností v rozsahu podielu je nakladaním – disponovaním s nehnuteľnosťou a každý zo spoluvlastníkov môže s ňou takto disponovať v rozsahu svojho spoluvlastníckeho podielu. Odvolací súd poukázal na to, že obdobný záver súdna prax už privodila vo vzťahu k zriadeniu záložného práva na ideálny podiel na nehnuteľnosti. Mal za to, že podmienky na vyhlásenie zmluvy za neplatnú neboli

splnené, zmluva o zriadení vecného bremena v rámci článku VI. darovacej zmluvy zo dňa 3.2.2002 je platná. Okresný súd pri správne zistenom skutkovom stave vec nesprávne právne posúdil, preto odvolací súd podľa § 220 ods.1 Občianskeho súdneho poriadku (ďalej len „O.s.p.“) v znení do 31. augusta 2005 zmenil rozsudok a žalobu zamietol s tým, že týmto rozhodnutím nijako nie sú dotknuté práva žalobcov ako podielových spoluvlastníkov rozhodovať o hospodárení so spoločnou vecou, keďže sa ich rozhodnutiu musia podrobiť aj osoby oprávnené z vecného bremena. Po zmene rozhodnutia vo veci samej zmenil odvolací súd rozsudok súdu prvého stupňa aj vo výroku o trovách konania a žalobcom uložil povinnosť zaplatiť žalovaným spoločne a nerozdielne trovy konania v celkovej výške 19 353 Sk do troch dní.

Proti tomuto rozsudku odvolacieho súdu podali dovolanie žalobcovia, ktorí navrhli zrušiť rozsudok odvolacieho súdu a vec mu vrátiť na ďalšie konanie z dôvodu nesprávneho právneho posúdenia veci (§ 241 ods. 2 písm. c/ O.s.p.). Súhlasili, že žalovaná 1/ mohla darovacou zmluvou bez súhlasu ostatných spoluvlastníkov previesť svoj spoluvlastnícky podiel na nehnuteľnosti na blízku osobu, ale názor odvolacieho súdu, že na zriadenie vecného bremena k spoluvlastníckemu podielu na veci nie je potrebný súhlas ostatných spoluvlastníkov, lebo nejde o prípad hospodárenia so spoločnou vecou nie je správny. Vecné bremeno (aj keď je viazané v danom prípade na spoluvlastnícky podiel povinnej osoby z vecného bremena) svojou povahou zaťažuje celú nehnuteľnosť, pretože žalovaná 2/ nie je vlastníkom určitej hmotnej časti spoločnej nehnuteľnosti, len ideálneho spoluvlastníckeho podielu. Doterajšia judikatúra zaujala jednoznačný názor, že v niektorých prípadoch môže spoluvlastník nehnuteľnosti zriadiť vecné bremeno bez toho, aby ďalší spoluvlastníci boli účastníkmi tejto zmluvy, alebo že by k tomu dali svoj súhlas, ale ak sa vecné bremeno týka celej nehnuteľnosti a teda obmedzuje práva ostatných spoluvlastníkov, musia byť účastníkmi zmluvy všetci spoluvlastníci (R 12/1988, R 14/1988). Odkaz odvolacieho súdu na obdobný právny názor (ako bol ním vyslovený) vo vzťahu k záložnému právu zriadenému spoluvlastníkom nehnuteľnosti k spoluvlastníckemu podielu bez súhlasu ostatných spoluvlastníkov je nenáležitý. Záložné právo sa uzatvára len na dobu určitú, kým nie je pohľadávka riadne a včas splnená. Samotné vymedzenie vecného bremena považovali za neurčité a zriadené v rozpore so zásadou, že ho možno zriadiť iba v prospech tretej osoby, kým to, ktoré zmluvne zriadila žalovaná 2/, je v neprospech žalobcov ako vlastníkov väčšinového podielu.

Žalovaní vo vyjadrení k dovolaniu navrhli dovolanie žalobcov zamietnuť. Žalobcovia prehliadajú, že spoluvlastnícky podiel je z právneho hľadiska takou istou vecou ako celok. Uznali, že v istom zmysle vecné bremeno zaťažuje celú nehnuteľnosť, ale ide o zaťaženie legálne, vyplývajúce zo zákonného inštitútu podielového spoluvlastníctva. Tak ako nemusia byť ostatní spoluvlastníci účastníkom zmluvy o prevode podielu na blízku osobu, takisto nemusia byť účastníkmi zmluvy, ktorou sa tento podiel zaťažuje vecným bremenom v prospech blízkej osoby. Aká bude praktická realizácia práv a povinností z takéhoto vecného bremena bude vecou dohody zúčastnených strán a v prípade, že k dohode nedôjde, mohol by rozhodnúť súd analogicky podľa § 139 Obč. zák. Rozhodnutia, na ktoré poukazujú žalobcovia (ako aj R 45/1986) pri správnom výklade podporujú stanovisko žalovaných. Žalobcovia nesprávne stotožňujú seba s tretou osobou, v prospech ktorej bolo zriadené vecné bremeno. Tretou osobou v danej veci je žalovaný 3/. Na určitosť zmluvy a jej zrozumiteľnosť nemá vplyv, že rozsah vecného bremena bol vymedzený k ideálnemu podielu na nehnuteľnosti.

Najvyšší súd Slovenskej republiky ako súd dovolací (§ 10a ods. 1 O.s.p.), po zistení, že dovolanie podal včas účastník konania (§ 240 ods. 1 O.s.p.) riadne zastúpený advokátom, proti rozhodnutiu, proti ktorému je taký opravný prostriedok prípustný (§ 238 ods. 1 O.s.p.) preskúmal bez nariadenia dovolacieho pojednávania (§ 243a ods. 1 O.s.p.) rozsudok odvolacieho súdu, ako aj konanie rozsudku predchádzajúce a dospel k záveru, že dovolanie žalobcov je opodstatnené.

Podľa § 238 ods. 1 O.s.p. dovolanie je prípustné proti rozsudku odvolacieho súdu, ktorým bol zmenený rozsudok súdu prvého stupňa vo veci samej.

Dovolanie možno podľa ustanovenia § 241 ods. 2 O.s.p. odôvodniť len tým, že

- a) v konaní došlo k vadám uvedeným v § 237,
- b) konanie je postihnuté inou vadou, ktorá mala za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
- c) rozhodnutie spočíva na nesprávnom právnom posúdení veci.

Dovolatelia výslovne uplatňujú dovolací dôvod podľa § 242 ods. 2 písm. c/ O.s.p., keď namietajú, že rozhodnutie odvolacieho súdu spočíva na nesprávnom právnom posúdení veci. Iné dôvody neuplatňujú, ani ich existencia nebola zo spisu zistená.

Právnym posúdením je činnosť súdu, pri ktorej zo skutkových zistení vyvodzuje právne závery a aplikuje konkrétnu právnu normu na zistený skutkový stav. Nesprávnym právnym posúdením vecí je omyl súdu pri aplikácii práva na zistený skutkový stav. O nesprávnu aplikáciu právnych predpisov ide vtedy, ak súd nepoužil správny právny predpis, alebo ak síce použil správny právny predpis ale ho nesprávne interpretoval, alebo ak zo správnych skutkových záverov vyvodil nesprávne právne závery.

Súdy oboch stupňov vychádzali z rovnakého skutkového stavu. Zistenia súdov v tomto smere ani účastníci nespochybňujú. Zo spisu vyplýva, že nehnuteľnosti rodinný dom súpisného čísla X. postavený na parcele číslo X., parcela registra KNC X., zastavané plochy o výmere X. m², zapísané na liste vlastníctva číslo X., parcela číslo KNC X., záhrady o výmere X. m², zapísaná na liste vlastníctva číslo X., obe v katastrálnom území B. sú v podielovom spoluvlastníctve žalobcov M. A. v podiele 5/30, K. A. v podiele 3/30, Mgr. E. M. v podiele 5/30, Mgr. L. M. v podiele 5/30 (spolu 18/30-tin, tzv. väčšinoví spoluvlastníci), žalovanej 2/ Mgr. M. R. v podiele 5/30 a PharmDr. V. L., ktorá nie je účastníčkou konania v podiele 7/30-tin k celku. Spoluvlastnícky režim na oboch listoch vlastníctva je rovnaký.

Dňa 3. februára 2002 uzavreli M. R. ako darujúca a oprávnená z vecného bremena a Mgr. M. R. ako obdarovaná a povinná z vecného bremena za účasti Ing. K. R. ako oprávneného z vecného bremena zmluvu, ktorou pôvodná podielová spoluvlastníčka darovala svoj spoluvlastnícky podiel na nehnuteľnostiach uvádzaných vyššie svojej dcére a zároveň zmluvne zriadili vecné bremeno v prospech darujúcej a brata obdarovanej vecné bremeno, spočívajúce v ich práve doživotne užívať „podieľ darovaných nehnuteľností uvedené v tejto zmluve“. Katastrálny úrad P., Správa katastra B. zapísala toto vecné bremeno do časti C listu vlastníctva číslo X. a X.. Ostatní spoluvlastníci nehnuteľností neboli účastníkmi zmluvy o zriadení vecného bremena, ani s ňou nevyslovili súhlas.

Medzi spoluvlastníkmi (žalobcami na strane jednej a žalovanou 2/ na strane druhej) dochádza k nezhodám ohľadne užívania spoločnej nehnuteľnosti. Na hospodárení so spoločnými nehnuteľnosťami sa spoluvlastníci nedohodli, preto o tejto otázke rozhodli spoluvlastníci väčšinou počítanou podľa veľkosti podielov v zmysle § 139 ods. 2 Obč. zák. tak, že každý zo spoluvlastníkov bude využívať nehnuteľnosť v rozsahu zodpovedajúcom jeho podielu v určitom vymedzenom období, pričom podiel 5/30-tin predstavuje právo užívať dom 2 mesiace v roku. K takémuto spôsobu užívania nehnuteľností žalovaný 3/ vo vyjadrení

k žalobe zo dňa 4.2.2005 (č.l. 47 spisu) uviedol: „sestra ako spoluvlastníčka 1/6 nehnuteľnosti môže podľa tohto rozhodnutia v určenom období užívať nehnuteľnosť celú, nie len jej 1/6. V tejto určenej dobe môžem podľa vecného bremena užívať nehnuteľnosť ja a moja matka ako oprávnení z vecného bremena a je vylúčené, aby naša prítomnosť vadila ostatným spoluvlastníkom“. Žalovaní teda na jednej strane uznávajú, že vecné bremeno – právo užívať nehnuteľnosti v rozsahu spoluvlastníckeho podielu 1/6 sa dotýka celej nehnuteľnosti a obmedzuje aj ostatných spoluvlastníkov, ale považujú toto obmedzenie za zákonné.

Pre správne právne posúdenie veci je rozhodný výklad pojmu „spoločná vec“, pretože odvolací súd založil svoje zmeňujúce rozhodnutie na právnom názore, že zriadenie vecného bremena k spoluvlastníckemu podielu nie je hospodárením so spoločnou vecou. Tento záver zaujal odvolací súd s poukazom na to, že spoluvlastník môže svoj spoluvlastnícky podiel previesť na blízke osoby bez toho, aby porušil predkupné právo ostatných spoluvlastníkov vyplývajúce z § 140 Obč. zák. (ak sa spoluvlastnícky podiel prevádza, majú spoluvlastníci predkupné právo, ibaže ide o prevod blízkej osobe) a že súhlas ostatných spoluvlastníkov nie je potrebný ani k zriadeniu záložného práva k spoluvlastníckemu podielu. S týmito názormi sa stotožňuje aj dovolací súd, pretože sú v súlade so zákonom a doterajšou súdnou praxou. Možnosť previesť spoluvlastnícky podiel na blízke osoby bez súhlasu ostatných spoluvlastníkov zakotvuje Občiansky zákonník v § 140 a predmetom záložného práva môže byť aj spoluvlastnícky podiel k veci bez súhlasu ostatných spoluvlastníkov, pretože nejde o hospodárenie so spoločnou vecou, ale disponovaním so svojim spoluvlastníckym podielom. Hospodárením so spoločnou vecou v zmysle ustanovenia § 139 ods. 2 Obč. zák. sa ale rozumie aj užívanie spoločnej veci jej spoluvlastníkmi. Pod pojmom spoločná vec treba chápať vec celú, ktorá je v podielovom spoluvlastníctve viacerých spoluvlastníkov, pretože podiel vyjadruje ideálnu, nie reálnu účasť spoluvlastníka na veci. Ak je užívanie spoločnej nehnuteľnosti hospodárením so spoločnou vecou, rozhodujú o ňom spoluvlastníci v zmysle § 139 ods. 2 Obč. zák. a účastníkom zmluvy o zriadení vecného bremena spočívajúceho v práve užívať nehnuteľnosti, ktoré sa týka celej nehnuteľnosti, musia byť všetci spoluvlastníci, nestačí, aby ostatní spoluvlastníci dali ku zriadeniu takéhoto vecného bremena iba svoj súhlas. Takýto záver vyplýva zo stanoviska Cpj 55/87 publikovaného pod R 14/88, na ktoré poukázali aj žalobcovia. Uvedený záver je stále aktuálny a dovolací súd nemá dôvod sa od neho odchyliť.

I keď účastníci zmluvy o zriadení vecného bremena (spis. zn. V X. zo dňa 17. februára 2003) vymedzili predmet vecného bremena ako „právo doživotne užívať podiely na darovaných nehnuteľnostiach“, takto vymedzené vecné bremeno sa dotýka celej veci, ktorá je v podielovom spoluvlastníctve viacerých spoluvlastníkov vzhľadom na to, že spoluvlastnícky podiel iba vyjadruje mieru účasti spoluvlastníka na právach a povinnostiach k spoločnej veci a nikto z nich nevlastní reálne vydelenú časť nehnuteľnosti zodpovedajúcu výške spoluvlastníckeho podielu. Zmluva o zriadení takéhoto vecného bremena uzavretá len niektorými spoluvlastníkmi nie je platná podľa § 39 Obč. zák., pretože sa prieči zákonu - § 139 ods. 2. a § 151o ods. 2 Obč. zák.

Z uvedeného vyplýva, že právne posúdenie veci odvolacím súdom bolo nesprávne a dovolací dôvod podľa ustanovenia § 241 ods. 2 O.s.p. bol daný. Dovolací súd dovolaniu žalobcov vyhovel a rozsudok krajského súdu zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie (§ 243b ods. 2 veta prvá O.s.p.).

V novom rozhodnutí rozhodne súd znova o trovách pôvodného konania a tiež dovolacieho konania (§ 243d ods. 1 veta tretia O.s.p.).

P o u č e n i e : Proti tomuto rozsudku nie je prípustný opravný prostriedok.

V Bratislave 30. apríla 2007

JUDr. Martin V l a d i k, v.r.
predseda senátu

Za správnosť vyhotovenia: