

Súd: Najvyšší súd SR
Spisová značka: 2Sžo/52/2015
Identifikačné číslo spisu: 3014200617
Dátum vydania rozhodnutia: 15.11.2017
Meno a priezvisko: JUDr. Elena Kováčová
Funkcia: sudca
ECLI: ECLI:SK:NSSR:2017:3014200617.1

ROZSUDOK

Najvyšší súd Slovenskej republiky v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Eleny Kováčovej a členov senátu JUDr. Kataríny Benczovej a JUDr. Jozefa Hargaša, v právnej veci navrhovateľov: 1/ Z.. H. Y., bytom F. XXXX/X, W., 2/ Z.. P. S., bytom T. XXXX/XX, U., obaja zastúpení JUDr. Jánom Šoltésom, advokátom so sídlom Karadžičova 8, Bratislava proti odporcovi: Okresný úrad Trenčín, katastrálny odbor, so sídlom Piaristická 25, Trenčín o preskúmanie zákonnosti rozhodnutia odporcu č. V 1509/14 z 25. apríla 2014 o odvolaní odporcu proti rozsudku Krajského súdu v Trenčíne č. k. 26Sp/21/2014-14 z 15. decembra 2015 takto

rozhodol:

Najvyšší súd Slovenskej republiky rozsudok Krajského súdu v Trenčíne č. k. 26Sp/21/2014-14 z 15. decembra 2015 mení tak, že rozhodnutie odporcu č. V 1509/14 z 25. apríla 2014 potvrdzuje.

Účastníkom náhradu trov odvolacieho konania nepriznáva.

Odôvodnenie

Rozsudkom č. k. 26Sp/21/2014-14 z 15. decembra 2015 Krajský súd v Trenčíne podľa § 250j ods. 2 písm. a) Občianskeho súdneho poriadku (ďalej len „OSP“) zrušil rozhodnutie odporcu č. V 1509/14 z 25. apríla 2014, ktorým odporca podľa § 31 ods. 3 zákona č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 162/1995 Z.z.“) zamietol návrh navrhovateľov na povolenie vkladu vecného bremena na základe zmluvy o zriadení vecného bremena, uzatvorenej dňa 26. marca 2014 medzi navrhovateľom v 1. rade ako oprávneným z vecného bremena a navrhovateľkou v 2. rade ako povinnou z vecného bremena, predmetom ktorej bola povinnosť podielového spoluvlastníka pozemku CKN parcela číslo 606, záhrada vo výmere 362 m², pozemku CKN parcela číslo 607/1, zastavané plochy a nádvoria vo výmere 295 m², pozemku CKN parcela číslo XXX/X, zastavané plochy a nádvoria o výmere 101 m² a stavby so súpisným číslom XXXX . postavenej na pozemku CKN parcela číslo XXX/X, zapísaných v liste vlastníctva číslo XXX, v katastrálnom území W., strpieť právo doživotného užívania zriadeného v prospech oprávneného z vecného bremena, ktorý je podielovým spoluvlastníkom uvedených nehnuteľností vo veľkosti podielu 1/2.

Ako vyplýva z odôvodnenia preskúmaného rozhodnutia, odporca s poukazom na ustanovenie § 123 a § 137 ods. 1 Občianskeho zákonníka ustálil, že zmluva odporuje zákonu, a preto nie sú splnené podmienky na vklad. Poukázal na to, že vecné bremená sú typickým právom k cudzej nehnuteľnej veci, teda ako také obmedzujú vlastnícke právo k cudzej nehnuteľnej veci v prospech iného subjektu. Subjektmi vecného bremena na strane povinného sú vlastníci určitej nehnuteľnosti. Z uvedeného podľa názoru odporcu vyplýva, že vecné bremeno je možné zriadiť iba k cudzej nehnuteľnej veci, teda nie k veci, ktorá je v podielovom spoluvlastníctve oprávneného a povinného z vecného bremena. Odporca zdôraznil, že nielen vlastník je v medziach zákona oprávnený predmet svojho vlastníctva držať, užívať, požívať jeho plody a úžitky a nakladať s ním, ale toto právo prináleží i podielovému spoluvlastníkovi, pričom u podielových spoluvlastníkov je toto právo určené veľkosťou spoluvlastníckeho podielu, ktorý určuje mieru, ktorou sa spoluvlastníci podieľajú na právach vyplývajúcich zo spoločnej veci. Z uvedeného teda podľa názoru odporcu vyplýva, že navrhovateľ v 1. rade je v rozsahu zodpovedajúcom veľkosti jeho spoluvlastníckeho podielu oprávnený uvedené nehnuteľnosti užívať a nie je potrebné, aby bolo v jeho prospech zriadené vecné bremeno, nakoľko jeho práva v ňom dohodnuté vyplývajú z jeho spoluvlastníckeho práva a sú určené a garantované zákonom.

Krajský súd v Trenčíne dospel k záveru, že ustanovenie § 151n ods. 1 Občianskeho zákonníka je potrebné interpretovať tak, že nemožno zmluvu o zriadení vecného bremena, na základe ktorej sa oprávneným z vecného bremena stane jeden z podielových spoluvlastníkov vecným bremenom zaťaženej nehnuteľnosti, považovať za zmluvu odporujúcu zákonu, teda vecné bremeno je možné zriadiť i v prospech podielového spoluvlastníka nehnuteľnosti, ktorá má byť zaťažená vecným bremenom.

Ďalej krajský súd uviedol, že otázka, či oprávneným z vecného bremena môže byť jeden z podielových spoluvlastníkov nehnuteľností, ktoré majú byť vecným bremenom zaťažené, nie je jednotne ustálená nielen v rámci právnickej obce, ale dokonca ani v samotnej rozhodovacej činnosti všeobecných súdov. Odborná právnická literatúra sa však prikláňa k záveru, že oprávneným z vecného bremena môže byť jeden z podielových spoluvlastníkov nehnuteľností, ktoré majú byť vecným bremenom zaťažené.

Podľa názoru krajského súdu pre posúdenie, či je možné zriadiť vecné bremeno v prospech podielového spoluvlastníka, t.j. či oprávneným z vecného bremena môže byť jeden z podielových spoluvlastníkov nehnuteľností, ktoré majú byť vecným bremenom zaťažené, nemá žiaden vplyv, či ide o vecné bremeno in rem alebo vecné bremeno in personam. Buď teda je možné zriadiť v prospech podielového spoluvlastníka nehnuteľností, ktoré majú byť vecným bremenom zaťažené aj vecné bremeno in rem a aj vecné bremeno in personam, alebo naopak nemožno v prospech takéhoto podielového spoluvlastníka zriadiť ani vecné bremeno in rem, a ani vecné bremeno in personam.

Krajský súd poukázal na to, že odborná právnická literatúra sa v zásade vyjadrovala len k možnosti zriadiť vecné bremeno v prospech podielového spoluvlastníka vlastníaceho vecným bremenom zaťažovanú nehnuteľnosť len vo vzťahu k vecným bremenám in rem. Podľa názoru krajského súdu sú však tieto závery použiteľné i na vecné bremená in personam. Poukázal na názor, ktorý odznel v odbornej právnickej literatúre, podľa ktorého by nemalo nič brániť zriadeniu vecného bremena in rem v prospech susednej nehnuteľnosti, ktorej vlastníkom je spoluvlastník zaťažovanej nehnuteľnosti. V takomto prípade totiž osoba vlastníka, akoby ustupovala do pozadia a vecné bremeno sa tak javí ako oprávnenie patriace nehnuteľnosti, umožňujúce jej lepšie využitie akémukoľvek ďalšiemu vlastníkovi, či už bude tiež spoluvlastníkom zaťaženej nehnuteľnosti alebo nie. Krajský súd uviedol, že aj vecné bremeno in personam môže mať iný obsah než právo spoluvlastníka, a najmä dáva čo do trvania oprávnenému väčšie záruky než právo spoluvlastnícke.

Ďalej krajský súd poukázal na to, že právny názor, že vecné bremeno je možné zriadiť i v prospech podielového spoluvlastníka nehnuteľnosti, ktorá má byť zaťažená vecným bremenom, je vyslovený i v judikáte R 45/86, podľa ktorého „nemožno vylúčiť ani takú zmluvu o zriadení vecného bremena, ktorou si pôvodný vlastník celej nehnuteľnosti, ktorý scudzil len jej časť a zostal tak spoluvlastníkom, zriadil právo zodpovedajúce vecnému bremenom, a to užívanie celej nehnuteľnosti. Ako spoluvlastník má právo

nehnutelnosť užívať a pokiaľ s tým ďalší spoluvlastník súhlasí, môže užívať hoci i celú nehnuteľnosť na základe dohody. Ak si však chce spoluvlastník svoje právo užívať celú nehnuteľnosť zabezpečiť i voči právnym nástupcom druhého spoluvlastníka, nemožno považovať takúto zmluvu za odporujúcu zákonu“. Krajský súd poukázal na to, že rovnaký záver zaujal i Najvyšší súd SR vo svojom rozhodnutí sp. zn. 8Sžo/98/2010 z 13. mája 2010.

Proti rozsudku Krajského súdu v Trenčíne podal odporca včas odvolanie a navrhol, aby ho najvyšší súd zmenil a jeho rozhodnutie potvrdil. Zopakoval argumentáciu uvedenú v odôvodnení preskúmaného rozhodnutia. Poukázal na nejednotnosť rozhodovacej činnosti súdov, keď rozsudkom sp. zn. 15Sp/21/2014 z 27. novembra 2014 Krajský súd v Trenčíne potvrdil rozhodnutie Okresného úradu Trenčín, katastrálneho odboru č.j. V 1508/14, pričom v danej veci boli účastníci konania totožní ako v konaní V 1509/14, predmetom konania boli rovnaké nehnuteľnosti, rozdiel bol len v postavení zmluvných strán (keď boli vymenené pozície oprávneného a povinného z vecného bremena).

Navrhovatelia v písomnom vyjadrení k odvolaniu navrhli napadnutý rozsudok ako vecne správny potvrdiť.

Dňom 1. júla 2016 nadobudol účinnosť zákon č. 162/2015 Z.z. Správny súdny poriadok upravujúci v zmysle § 1 písm. a) právomoc a príslušnosť správneho súdu konajúceho a rozhodujúceho v správnom súdnictve, a v zmysle § 1 písm. b) konanie a postup správneho súdu, účastníkov konania a ďalších osôb v správnom súdnictve.

Podľa § 492 ods. 2 Správneho súdneho poriadku odvolacie konania podľa piatej časti Občianskeho súdneho poriadku začaté pred dňom nadobudnutia účinnosti tohto zákona sa dokončia podľa doterajších predpisov.

Najvyšší súd Slovenskej republiky ako súd odvolací podľa § 10 ods. 2 OSP preskúmal napadnutý rozsudok a konanie, ktoré mu predchádzalo v rozsahu dôvodov odvolania podľa § 212 ods. 1 v spojení s § 246c ods. 1 veta prvá OSP, bez nariadenia pojednávania, podľa § 250ja ods. 2 a § 214 OSP v spojení s § 246c ods. 1 veta prvá OSP s tým, že deň verejného vyhlásenia rozhodnutia bol zverejnený minimálne 5 dní vopred na úradnej tabuli a na internetovej stránke Najvyššieho súdu Slovenskej republiky www.nsud.sk a dospel k záveru, že rozsudok krajského súdu je potrebné zmeniť a napadnuté rozhodnutie odporcu potvrdiť.

Podľa ustanovenia § 28 ods. 1 zákona č. 162/1995 Z.z. práva k nehnuteľnostiam zo zmlúv uvedené v § 1 ods. 1 sa zapisujú do katastra vkladom, ak tento zákon neustanovuje inak.

Podľa ustanovenia § 31 ods. 1 zákona č. 162/1995 Z.z. okresný úrad preskúma zmluvu z hľadiska, či obsahuje podstatné náležitosti zmluvy, či je úkon urobený v predpísanej forme, či je prevodca oprávnený nakladať s nehnuteľnosťou, či sú prejavy vôle dostatočne určité a zrozumiteľné, či zmluvná voľnosť alebo právo nakladať s nehnuteľnosťou nie sú obmedzené, či zmluva neodporuje zákonu, či zákon neobchádza a či sa neprieči dobrým mravom. Pri rozhodovaní o vklade prihliada okresný úrad aj na skutkové a právne skutočnosti, ktoré by mohli mať vplyv na povolenie vkladu.

Podľa ustanovenia § 42 ods. 2 zákona č. 162/1995 Z.z. zmluva, verejná listina alebo iná listina obsahujú označenie

- a) účastníkov práv k nehnuteľnostiam; ak ide o fyzickú osobu, meno, priezvisko, rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo a miesto trvalého pobytu, ak ide o právnickú osobu, názov, sídlo a identifikačné číslo, ak ho má pridelené, prípadne iné identifikačné údaje,
- b) právneho úkonu a jeho predmet, miesto a čas právneho úkonu,
- c) nehnuteľnosti podľa katastrálneho územia, pozemku podľa parcelného čísla evidovaného v súbore popisných informácií, pozemku evidovaného ako parcela registra "C" alebo parcela registra "E", druhu pozemku a výmery pozemku, súpisného čísla stavby a parcelného čísla pozemku, na ktorom je stavba postavená, čísla bytu alebo nebytového priestoru, čísla poschodia, čísla vchodu a spoluvlastníckeho

podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na pozemku, prípadne na príslušnom pozemku, súpisného čísla stavby a parcelného čísla pozemku, na ktorom je dom postavený; ak je nehnuteľnosť v spoluvlastníctve viacerých vlastníkov, uvádza sa i podiel vyjadrený zlomkom k celku.

Podľa § 123 Občianskeho zákonníka vlastník je v medziach zákona oprávnený predmet svojho vlastníctva držať, užívať, požívať jeho plody a úžitky a nakladať s ním.

Podľa § 136 ods. 1 Občianskeho zákonníka vec môže byť v spoluvlastníctve viacerých vlastníkov.

Podľa § 137 ods. 1 Občianskeho zákonníka podiel vyjadruje mieru, akou sa spoluvlastníci podieľajú na právach a povinnostiach vyplývajúcich zo spoluvlastníctva k spoločnej veci.

Podľa § 151n ods. 1 Občianskeho zákonníka vecné bremená obmedzujú vlastníka nehnuteľnej veci v prospech niekoho iného tak, že je povinný niečo trpieť, niečoho sa zdržať alebo niečo konať. Práva zodpovedajúce vecným bremenám sú spojené buď s vlastníctvom určitej nehnuteľnosti, alebo patria určitej osobe.

Podľa § 151n ods. 2 Občianskeho zákonníka vecné bremená spojené s vlastníctvom nehnuteľnosti prechádzajú s vlastníctvom veci na nadobúdateľa.

Podľa § 151o ods. 1 Občianskeho zákonníka vecné bremená vznikajú písomnou zmluvou, na základe závetu v spojení s výsledkami konania o dedičstve, schválenou dohodou dedičov, rozhodnutím príslušného orgánu alebo zo zákona. Právo zodpovedajúce vecnému bremenu možno nadobudnúť tiež výkonom práva (vydržaním); ustanovenia § 134 tu platia obdobne. Na nadobudnutie práva zodpovedajúceho vecným bremenám je potrebný vklad do katastra nehnuteľností.

Podľa § 151o ods. 2 Občianskeho zákonníka zmluvou môže zriadiť vecné bremeno vlastník nehnuteľnosti, pokiaľ osobitný zákon nedáva toto právo aj ďalším osobám.

Podľa § 151p ods. 4 Občianskeho zákonníka ak právo zodpovedajúce vecnému bremenu patrí určitej osobe, vecné bremeno zanikne najneskôr jej smrťou alebo zánikom.

Predmetom súdneho preskúmovacieho konania v prejednávanej veci je rozhodnutie, ktorým odporca zamietol návrh navrhovateľov na povolenie vkladu vecného bremena na základe zmluvy o zriadení vecného bremena uzavretej medzi navrhovateľom v 1. rade ako oprávneným z vecného bremena a navrhovateľkou v 2. rade ako povinnou z vecného bremena, predmetom ktorej bola povinnosť podielového spoluvlastníka pozemku CKN parcela číslo XXX, záhrada vo výmere 362 m², pozemku CKN parcela číslo XXX/X, zastavané plochy a nádvorcia vo výmere 295 m², pozemku CKN parcela číslo XXX/X, zastavané plochy a nádvorcia o výmere 101 m² a stavby so súpisným číslom XXXX postavenej na pozemku CKN parcela číslo XXX/X, zapísaných v liste vlastníctva číslo XXX, v katastrálnom území W., strpieť právo doživotného užívania zriadeného v prospech oprávneného z vecného bremena, ktorý je podielovým spoluvlastníkom uvedených nehnuteľností vo veľkosti podielu 1/2.

Odporca zamietol návrh na povolenie vkladu vecného bremena z dôvodu, že vecné bremeno nie je možné zriadiť k veci, ktorá je v podielovom spoluvlastníctve oprávneného a povinného z vecného bremena. Navrhovateľ v 1. rade je v rozsahu zodpovedajúcom veľkosti jeho spoluvlastníckeho podielu oprávnený užívať nehnuteľnosti, ku ktorým navrhovatelia navrhovali zriadiť vecné bremeno, a nie je potrebné, aby bolo v jeho prospech zriadené vecné bremeno, nakoľko jeho práva v ňom dohodnuté vyplývajú z jeho spoluvlastníckeho práva a sú určené a garantované zákonom.

Najvyšší súd po oboznámení sa s predloženým spisovým materiálom zistil, že v článku I. bod 1.1. zmluvy o zriadení vecného bremena, uzavretej dňa 26. marca 2014 medzi navrhovateľkou v 2. rade ako povinnou a navrhovateľom v 1. rade ako oprávneným z vecného bremena, je uvedené, že povinný a

oprávnený sú podielovými spoluvlastníkmi - spoluvlastnícke podiely 1:1, nehnuteľností v katastrálnom území W., zapísaných v liste vlastníctva číslo XXX, a to pozemku CKN parcela číslo XXX, záhrada vo výmere 362 m², pozemku CKN parcela číslo XXX/X, zastavané plochy a nádvoria vo výmere 295 m², pozemku CKN parcela číslo XXX/X, zastavané plochy a nádvoria o výmere 101 m² a rodinného domu so súpisným číslom XXXX postaveného na parcele číslo XXX/X.

Identifikácia výšky spoluvlastníckych podielov v zmluve je však nesprávna, pretože účastníci zmluvy sú podielovými spoluvlastníkmi predmetných nehnuteľností, pričom výška spoluvlastníckeho podielu každého z nich je 1.

Z článku I. bod 1.2. uvedenej zmluvy vyplýva, že zmluvné strany sa dohodli na zriadení vecného bremena v prospech oprávneného spočívajúcom v práve doživotného užívania nehnuteľností identifikovaných v článku I. bod 1.1. tejto zmluvy.

Z uvedeného vyplýva jednoznačný záver, že zmluva o zriadení vecného bremena je jednak neurčitá (a tým aj neplatná) vo vyjadrení výšky spoluvlastníckych podielov, a jednak je neplatná aj v samotnom dohodnutom predmete zmluvy, keď vecné bremeno bolo zriadené k celej nehnuteľnosti (teda všetkým nehnuteľnostiam zapísaným na LV č. XXX), pričom povinná zo zmluvy je vlastníkom týchto nehnuteľností len vo výške 1 spoluvlastníckeho podielu, a preto nemohla disponovať celou nehnuteľnosťou a zriadiť vecné bremeno k celej nehnuteľnosti.

V prípade predloženej zmluvy o zriadení vecného bremena ide teda o absolútne neplatný právny úkon a zápis práv k nehnuteľnostiam vkladom do katastra z takejto zmluvy nebol prípustný. Otázkou zostáva, či v prípade, že by navrhovatelia v 1. a 2. rade uzavreli novú obdobnú zmluvu, ktorá bude dostatočne určitá a bude zodpovedať reálnemu stavu vecí, by mohol byť povolený vklad takejto zmluvy o zriadení vecného bremena do katastra nehnuteľností. Ako vyplýva z preskúmaného rozhodnutia, odporca zamietol návrh na povolenie vkladu vecného bremena z dôvodu, že vecné bremeno je možné zriadiť len k cudzej nehnuteľnej veci, a nie k veci, ktorá je v podielovom spoluvlastníctve oprávneného a povinného z vecného bremena, nakoľko oprávnený je v rozsahu zodpovedajúcom veľkosti jeho spoluvlastníckeho podielu oprávnený užívať nehnuteľnosti, ku ktorým malo byť zriadené vecné bremeno, a nie je potrebné, aby bolo v jeho prospech zriadené vecné bremeno. Najvyšší súd preto musí zodpovedať otázku, či dôvody, na ktorých odporca založil svoje zamietavé rozhodnutie, majú zákonný podklad. A teda, či dvaja spoluvlastníci nehnuteľnosti môžu zriadiť k tejto nehnuteľnosti vo vzájomnom postavení povinného a oprávneného vecné bremeno spočívajúce v práve doživotného užívania nehnuteľnosti.

Ako vyplýva z citovaných ustanovení Občianskeho zákonníka, podstatou vecných bremien je obmedzenie vlastníka nehnuteľnosti pri výkone jeho vlastníckeho práva v prospech niekoho iného tak, že je povinný niečo trpieť, niečoho sa zdržať alebo niečo konať. Vecnému bremenu korešponduje vždy nejaké právo. Práva zodpovedajúce vecným bremenám predstavujú vecné práva k cudzej veci a sú spojené buď s vlastníctvom určitej nehnuteľnosti (pôsobia in rem), alebo patria určitej osobe (pôsobia in personam). Na strane povinného pôsobia vecné bremená vždy in rem. Vecné bremená spojené s vlastníctvom nehnuteľností prechádzajú s vlastníctvom veci na nadobúdateľa. Najčastejšie vznikajú vecné bremená na základe písomnej zmluvy. Ak právo zodpovedajúce vecnému bremenu patrí určitej osobe, vecné bremeno zanikne najneskôr jej smrťou alebo zánikom

V prejednávanej veci bola predmetom návrhu na vklad zmluva o zriadení vecného bremena uzavretá medzi navrhovateľom v 1. rade a navrhovateľkou v 2. rade, na základe ktorej malo byť zriadené právo doživotného užívania nehnuteľností identifikovaných v zmluve v prospech oprávneného z vecného bremena - navrhovateľa v 1. rade, teda išlo o zriadenie vecného bremena in personam.

Obaja navrhovatelia sú podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľností, ku ktorým malo byť na základe zmluvy zriadené vecné bremeno, výška podielu každého z navrhovateľov je 1. Zmluvou bolo teda zamýšľané zriadiť právo doživotného užívania nehnuteľností v prospech navrhovateľa v 1. rade, ktorý je vo výške podielu 1 spoluvlastníkom nehnuteľností, ku ktorým malo byť zriadené vecné bremeno.

Obsah spoluvlastníckeho práva možno vymedziť rovnako ako obsah vlastníckeho práva. Tvorí ho oprávnenie vec držať, užívať, požívať jej plody a úžitky, a disponovať vecou. Podielový spoluvlastník má tie isté práva a povinnosti ako vlastník, s tým obmedzením, že rovnaké práva a povinnosti k spoločnej veci patria aj ostatným spoluvlastníkom. Miera účasti spoluvlastníka na vlastníckych právach je vymedzená výškou jeho spoluvlastníckeho podielu. Spoluvlastnícky podiel je ideálny, spoluvlastníkovi neprislúcha žiadna reálna časť spoločnej veci, ale je spoluvlastníkom celej nerozdelenej veci.

Z uvedeného vyplýva, že k nehnuteľnostiam, ku ktorým malo byť v prospech navrhovateľa v 1. rade zriadené vecné bremeno zodpovedajúce právu doživotného užívania nehnuteľností, prislúchajú navrhovateľovi v 1. rade (oprávnenému z vecného bremena) vlastnícke práva, medzi inými aj právo užívania týchto nehnuteľností, a to v miere zodpovedajúcej výške jeho spoluvlastníckeho podielu. V tomto smere sa preto najvyšší súd stotožňuje s argumentáciou odporcu, že oprávnený z vecného bremena má v rozsahu zodpovedajúcom veľkosti jeho spoluvlastníckeho podielu právo užívať predmetné nehnuteľnosti, a preto nie je potrebné, aby bolo v jeho prospech zriadené k týmto nehnuteľnostiam vecné bremeno.

Bolo by popretím podstaty vecných bremien ako vecných práv k cudzím veciam, ak by vecné bremeno in personam nebolo zriadené „v prospech niekoho iného“ (§ 151n Občianskeho zákonníka), teda v prospech osoby, vo vzťahu ku ktorej je nehnuteľnosť, na ktorej má viaznuť vecné bremeno, cudzia, ale by bolo vecné bremeno zriadené v prospech samotného vlastníka nehnuteľnosti, na ktorej má viaznuť vecné bremeno (resp. spoluvlastníka tejto nehnuteľnosti, ktorému patria práva s tým istým obsahom ako vlastníkovi). Právo zodpovedajúce vecnému bremenu (právo doživotného užívania nehnuteľnosti) je viazané na konkrétnu nehnuteľnosť a vlastníkovi (ako aj spoluvlastníkovi) tejto nehnuteľnosti toto právo prináleží z titulu jeho vlastníckeho práva, preto je proti účelu zákonnej úpravy v jeho prospech zriadiť vecné bremeno.

Situácia v prejednávanej veci je špecifická tým, že nehnuteľnosti, ku ktorým malo byť na základe zmluvy zriadené vecné bremeno, nie sú vo výlučnom vlastníctve jedného vlastníka, ale sú v podielovom spoluvlastníctve dvoch spoluvlastníkov a to oprávneného a povinného z vecného bremena. Možno povedať, že tak vo vzťahu k oprávnenému, ako aj vo vzťahu k povinnému je vec (nehnuteľnosti) čiastočne vlastná a čiastočne cudzia.

Vecné bremeno, ktoré malo byť na základe zmluvy zriadené, zodpovedalo právu doživotného užívania nehnuteľností. Nakoľko nehnuteľnosti sú v podielovom spoluvlastníctve dvoch spoluvlastníkov, takéto vecné bremeno, ak má viaznuť na celej nehnuteľnosti, môžu (v súlade s doterajšou rozhodovacou praxou a výkladovými stanoviskami súdov) zmluvou zriadiť len všetci spoluvlastníci nehnuteľností, teda všetci spoluvlastníci musia byť účastníkmi zmluvy na strane povinného. V prejednávanej veci by pri zmluvnom zriadení vecného bremena zodpovedajúceho právu doživotného užívania nehnuteľností boli (museli byť) na strane povinného navrhovateľ v 1. rade spolu s navrhovateľkou v 2. rade (ako všetci spoluvlastníci nehnuteľností) a na strane oprávneného by stál navrhovateľ v 1. rade, z čoho je zrejmé, že jeden z účastníkov zmluvy (navrhovateľ v 1. rade) by vystupoval na oboch stranách zmluvy, teda by uzatváral zmluvu sám so sebou - bol by povinným aj oprávneným zo zmluvy zároveň, s tým, že k nehnuteľnostiam, na ktorých má viaznuť vecné bremeno má vlastnícky vzťah tak strana oprávneného ako aj povinného. Výsledkom takejto zmluvy by bolo, že navrhovateľ v 1. rade by seba obmedzoval na svojich vlastníckych právach, a to v prospech seba samého. Je pritom nepochybné, že zmluvy sú dvojstranné resp. viacstranné právne úkony a odlišnosť strán je daná odlišnosťou subjektov, ktorým nepatria (nemôžu patriť) totožné práva a povinnosti vo vzťahu k predmetu zmluvy, ale tieto práva a povinnosti sú vo vzájomnej korelácii.

Z uvedeného je zrejmé, že oprávnený a povinný (ako podieloví spoluvlastníci dotknutých nehnuteľností) sa nemohli zmluvne dohodnúť na zriadení vecného bremena spočívajúceho v práve doživotného užívania týchto nehnuteľností ako celku, teda nemohli vecným bremenom zaťažiť celú nehnuteľnosť. Potom vyvstáva otázka, či povinný môže zriadiť vecné bremeno len k svojmu spoluvlastníckemu podielu. Ako

vyplýva z doterajšej súdnej praxe, spoluvlastník (bez toho, že by ďalší spoluvlastníci boli účastníkmi zmluvy) môže zmluvou zriadiť vecné bremeno len k svojmu spoluvlastníckemu podielu, avšak len v prípade, ak je povinnosťou vyplývajúcou z vecného bremena zaťažený len spoluvlastník.

Zo samotnej povahy práva užívania nehnuteľnosti vyplýva, že sa jedná o právo, ktoré sa viaže k nehnuteľnosti ako celku. Vzhľadom na to, že spoluvlastnícky podiel sa neviaže k reálne oddelenej časti spoločnej veci, ale ide o podiel ideálny, nie je vzhľadom na pojmový obsah práva spočívajúceho v užívaní nehnuteľnosti podľa názoru najvyššieho súdu možné, aby bolo zriadené vecné bremeno zodpovedajúce právu užívať spoluvlastnícky podiel k nehnuteľnosti.

Keďže nehnuteľnosť nie je reálne rozdelená na podiely prislúchajúce jednotlivým spoluvlastníkom, reálne nemožno výkon práva užívania realizovať k spoluvlastníckemu podielu, ale len k nehnuteľnosti ako celku.

Vecné bremeno zodpovedajúce právu užívať nehnuteľnosť, zriadené len k spoluvlastníckemu podielu, vo svojej podstate nemôže obmedzovať len vlastníka spoluvlastníckeho podielu (ako povinného), pretože oprávnený z tohto vecného bremena musí zákonite vzhľadom na povahu práva spočívajúceho v užívaní nehnuteľnosti zasahovať výkonom svojho práva do práv ostatných spoluvlastníkov nehnuteľnosti. Na základe uvedeného potom najvyšší súd dospel k záveru, že vecné bremeno, ktorého obsahom je strpenie práva užívania nehnuteľnosti, nemožno zriadiť k samotnému spoluvlastníckemu podielu, ale len k celej nehnuteľnosti.

Keďže najvyšší súd dospel k záveru, že principiálne nemožno zriadiť vecné bremeno spočívajúce v práve doživotného užívania nehnuteľnosti k spoluvlastníckemu podielu, nemôže preto takéto vecné bremeno zriadiť ani jeden spoluvlastník v prospech druhého spoluvlastníka tej istej (spoločnej) nehnuteľnosti.

Z uvedeného vyplýva, že najvyšší súd sa nestotožnil so závermi a právnymi názormi krajského súdu, ktorý svoje závery okrem iného oprel aj o rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 8Sžo/98/2010 z 13. mája 2010, na ktorý tiež poukazovali navrhovatelia vo svojom odvolaní proti rozhodnutiu odporcu, keď z neho citovali nasledovné závery: „Keď je možné zriadiť vecné bremeno k spoluvlastníckemu podielu v prospech tretej osoby, o to viac je to možné v prospech ostatných spoluvlastníkov. O takýto prípad ide aj v prejednávanej veci s tým, že obsahom vecného bremena, ktoré zriaďuje podielová spoluvlastníčka v prospech druhej spoluvlastníčky nehnuteľností je právo doživotného bývania, podľa ktorého má oprávnený z vecného bremena právo bezplatne doživotne užívať uvedené nehnuteľnosti a povinná z vecného bremena sa zaväzuje rozsah tohto užívania strpieť, pričom toto vecné bremeno zaťaží aj prípadných nadobúdateľov jej spoluvlastníckeho podielu. (...) Odvolací súd sa stotožňuje aj s názorom s názorom navrhovateľiek, že zmluva o zriadení vecného bremena neodporuje zákonu, takže zamietnutie vkladu je neprímeraným a neopodstatneným zásahom do ich zmluvnej voľnosti.“

Najvyšší súd v odôvodnení tohto rozhodnutia podrobne uviedol, ako dospel k opačnému záveru, ako sú závery najvyššieho súdu vyjadrené v rozsudku sp. zn. 8Sžo/ 98/2010 z 13. mája 2010. Okrem toho najvyšší súd považuje za potrebné doplniť, že v danej veci neobstojí argument o zmluvnej voľnosti, pretože sa nejedná o záväzkové práva, ale o vecné práva, ktoré nepôsobia len medzi zmluvnými stranami, ale pôsobia erga omnes. Pokiaľ vo sfére záväzkových práv sa zásadne uplatňuje princíp zmluvnej voľnosti, vecné práva podliehajú striktnejšiemu režimu a zmluvná sloboda je v oblasti vecných práv v určitej miere obmedzená, a to s ohľadom na väčšie množstvo kogentných noriem.

V súvislosti s právnym názorom vysloveným v rozsudku Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 8Sžo/98/2010 z 13. mája 2010 najvyšší súd na záver dodáva, že sa nejedná o konštantný názor najvyššieho súdu. Iný senát Najvyššieho súdu SR v obdobnej veci vyslovil opačný názor, keď v rozhodnutí sp. zn. 6Sžr/13/2014 z 28. januára 2015 vyjadril záporné stanovisko k možnosti zriadenia vecného bremena spočívajúceho v práve doživotného užívania nehnuteľnosti k spoluvlastníckemu podielu.

Z uvedených dôvodov, pokiaľ krajský súd napadnutým rozsudkom rozhodnutie odporcu ako nezákonné zrušil, rozhodol podľa názoru najvyššieho súdu vo veci nesprávne. Príslušný orgán katastra neporušil zákon, keď rozhodnutím, ktoré je predmetom tohto súdneho preskúvacieho konania, zamietol návrh na vklad vecného bremena. Z dôvodov, uvedených vyššie preto najvyšší súd napadnutý rozsudok krajského súdu podľa § 250ja ods. 3 v spojení s § 250l ods. 2 OSP zmenil a preskúvané rozhodnutie správneho orgánu potvrdil.

O trovách odvolacieho konania odvolací súd rozhodol podľa § 246c ods. 1 v spojení s § 224 ods.2, § 250k ods. 1 a § 250l ods. 2 OSP tak, že účastníkom ich náhradu nepriznal, nakoľko navrhovatelia neboli v konaní úspešní a odporcovi zákonný nárok na náhradu trov odvolacieho konania nevznikol.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku nie je prípustný opravný prostriedok.