

Súd: Okresný súd Dolný Kubín  
Spisová značka: 5C/35/2018  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5418200821  
Dátum vydania rozhodnutia: 11. 06. 2019  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Peter Bebej  
ECLI: ECLI:SK:OSDK:2019:5418200821.10

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Dolný Kubín sudcom JUDr. Petrom Bebejom v právnej veci žalobcu: RDL družstvo, so sídlom v Dolnom Kubíne, Radlinského 1716, IČO: 45565449, zastúpeného Pohanka & Partners, s.r.o., so sídlom v Dolnom Kubíne, Radlinského 1716, IČO: 36867217, proti žalovaným: 1/ H. F., K.. H., X.. XX.XX.XXXX, L. G. F. - Y. L., X. R. XXXX/X-XX, 2/ A.. H. F., X.. XX.XX.XXXX, L. G. F. - Y. L., X. R. XXXX/X-XX, obaja žalovaní zastúpení Mgr. Romanom Kobellom, advokátom so sídlom v Dolnom Kubíne, Aleja Slobody 1899, v spore o určenie vecného bremena, zriadenie vecného bremena za náhradu alebo strpenie užívania stavby za náhradu, takto

### rozhodol:

I. Súd zriaďuje za jednorazovú odplatu vo výške 5.000,- eur v prospech každého aj budúceho vlastníka pozemkov parc. KN-C č. XXX/XX - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 391 m<sup>2</sup>, parc. KN-C č. XXX/XX - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 25 m<sup>2</sup>, a parc. KN-C č. XXX/XX - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 26 m<sup>2</sup>, na ktorých sa nachádza parkovisko k stavbe C. L. R.. Č.. XXXX postavenej na pozemku XXX/XX, ktoré nehnuteľnosti sú zapísané na LV č. XXXX pre k. ú. G. F., vecné bremeno práva cesty spočívajúce v práve prejazdu, a to cez celý pozemok parc. KN-C č. XXXX/XX - ostatná plocha o výmere 6 m<sup>2</sup>, zapísaný na LV č. XXX pre k. ú. G. F., ako aj cez celý pozemok parc. KN-C č. XXX/XX - ostatná plocha o výmere 95 m<sup>2</sup>, zapísaný na LV č. XXXX pre k. ú. G. F..

II. Z jednorazovej odplaty vo výške 5.000,- eur je žalobca povinný zaplatiť žalovanej 1/ sumu 2.648,51 eura a žalovaným 1/ a 2/ spoločne a nerozdielne zvyšných 2.351,49 eura do 3 dní od právoplatnosti rozsudku.

III. Vo zvyšnej časti, pokiaľ sa žalobca domáhal zriadenia vecného bremena práva cesty v prospech označených nehnuteľností, spočívajúceho aj v práve prechodu cez celý pozemok parc. KN-C č. XXXX/XX - ostatná plocha o výmere 6 m<sup>2</sup>, zapísaný na LV č. XXX pre k. ú. G. F., ako aj cez celý pozemok parc. KN-C č. XXX/XX - ostatná plocha o výmere 95 m<sup>2</sup>, zapísaný na LV č. XXXX pre k. ú. G. F., žalobu zamieťa.

IV. Súd konanie v časti, pokiaľ sa žalobca podanou žalobou súčasne domáhal a) určenia, že celý pozemok parc. KN-C č. XXXX/XX - ostatná plocha o výmere 6 m<sup>2</sup> zapísaný na LV č. XXX pre k. ú. G. F., ako aj celý pozemok parc. KN-C č. XXX/XX - ostatná plocha o výmere 95 m<sup>2</sup> zapísaný na LV č. XXXX pre k. ú. G. F., sú bezodplatne zaťažené vecným bremenom, spočívajúcim v práve prechodu peši a prejazdu motorovými či nemotorovými vozidlami v prospech každého aj budúceho vlastníka pozemkov parc. KN-C č. XXX/XX - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 391 m<sup>2</sup>, parc. KN-C č. XXX/XX - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 25 m<sup>2</sup> a parc. KN-C č. XXX/XX - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 26 m<sup>2</sup>, ktoré pozemky sú zapísané na LV č. XXXX pre k. ú. G. F. a b) že žalovaní sú za ročnú odplatu 30,- eur povinní strpieť existenciu, ako aj užívanie stavby cesty/účelovej komunikácie zo strany žalobcu, ktorá je postavená na pozemkoch žalovaných, zastavuje.

V. Žalovaným 1/ a 2/ priznáva voči žalobcovi nárok na náhradu trov konania vzniknutých do čiastočného späťvzatia žaloby podaním doručeným súdu 02.01.2019 v rozsahu 66,66 %. Za ostatnú časť prvostupňového konania žiadna zo strán nemá právo na náhradu trov konania.

VI. Súd zrušuje neodkladné opatrenie nariadené uznesením tunajšieho súdu z 21.06.2018 č. k. 5C/35/2018-41 v časti, pokiaľ ním uložil žalovaným povinnosť zdržať sa konania brániaceho žalobcovi v riadnom a nerušenom prechode cez celý pozemok parc. KN-C č. XXXX/XX - ostatná plocha o výmere 6 m<sup>2</sup> zapísaného na LV č. XXX pre k. ú. G. F. a cez celý pozemok parc. KN-C č. XXX/. - ostatná plocha o výmere 95 m<sup>2</sup>, zapísaný na LV č. XXXX pre k. ú. G. F..

#### o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobou datovanou k 22.05.2018, doručenou tunajšiemu súdu toho istého dňa, sa žalobca prostredníctvom splnomocneného zástupcu voči žalovaným 1/ a 2/ vo veci samej domáhal:

I. určenia, že celý pozemok KN-C parc. č. XXXX/XX (správne XXXX/XX a ďalej už takto uvádzané) - ostatné plochy o výmere 6 m<sup>2</sup> zapísaný na LV č. XXX pre k. ú. G. F., ako aj celý pozemok KN-C parc. č. XXX/XX - ostatné plochy o výmere 95 m<sup>2</sup> zapísaný na LV č. XXXX pre k. ú. G. F. (ďalej len „pozemky žalovaných“), sú bezodplatne zaťažené vecným bremenom, spočívajúcim v práve prechodu peši a prejazdu motorovými či nemotorovými vozidlami v prospech každého aj budúceho vlastníka pozemkov KN-C parc. č. XXX/XX - zastavané plochy a nádvoria o výmere 391 m<sup>2</sup>, KN-C parc. č. XXX/XX - zastavané plochy a nádvoria o výmere 25 m<sup>2</sup> a KN-C parc. č. XXX/XX - zastavané plochy a nádvoria o výmere 26 m<sup>2</sup>, ktoré pozemky sú zapísané na LV č. XXXX pre k. ú. G. F..

II. Žalovaní sú povinní spoločne a nerozdielne nahradiť žalobcovi trovy konania v plnom rozsahu (ďalej len „petit A“).

Pre prípad (2. eventuálny petit), ak súd ustáli, že pozemky žalovaných nie sú zaťažené vecným bremenom, nahradenia znenia výrokov I. a II. navrhovaného rozsudku nasledovným znením:

I. Súd zriaďuje za jednorazovú odplatu vo výške 300,- eur v prospech každého aj budúceho vlastníka stavby parkoviska, ktoré je postavené na pozemkoch KN-C parc. č. XXX/XX - zastavané plochy a nádvoria o výmere 391 m<sup>2</sup>, KN-C parc. č. XXX/XX - zastavané plochy a nádvoria o výmere 25 m<sup>2</sup> a KN-C parc. č. XXX/XX - zastavané plochy a nádvoria o výmere 26 m<sup>2</sup>, ako aj stavby C. L. R.. Č.. XXXX postavenej na pozemku XXX/XX, ktoré nehnuteľnosti sú zapísané na LV č. XXXX pre k. ú. G. F. (ďalej len „oprávnené nehnuteľnosti“), vecné bremeno spočívajúce v práve cesty cez pozemky žalovaných.

II. Žalovaní sú povinní spoločne a nerozdielne nahradiť žalobcovi trovy konania v plnom rozsahu (ďalej len „petit B“).

Pre prípad (3. eventuálny petit), ak súd ustáli, že na pozemky žalovaných nie je možné z nejakého dôvodu zriadiť požadované vecné bremeno tak, ako je to popísané vyššie, žalobca žiada, aby súd nahradil znenie výrokov I. a II. navrhovaného rozsudku nasledovným znením:

I. Žalovaní sú za ročnú odplatu 30,- eur povinní strpieť existenciu, ako aj užívanie stavby cesty/účelovej komunikácie zo strany žalobcu, ktorá je postavená na pozemkoch žalovaných.

II. Žalovaní sú povinní spoločne a nerozdielne nahradiť žalobcovi trovy konania v plnom rozsahu (ďalej len „petit C“).

2.1. Žalobu odôvodnil tým, že žalovaná 1/ je výlučnou vlastníčkou pozemku KN-C parc. č. XXXX/. - ostatné plochy o výmere 6 m<sup>2</sup> a spoluvlastníčkou pozemku KN-C parc. č. XXX/XX - ostatné plochy o výmere 95 m<sup>2</sup> v podiele 1-ice a obaja žalovaní sú zároveň v rámci svojho BSM jeho podielovými spoluvlastníkmi v podiele 1 (pozemky žalovaných). Žalobca je podľa LV č. XXXX pre k. ú. G. F. výlučným vlastníkom stavby C. L. R.. Č.. XXXX postavenej na pozemku KN-C parc. č. XXX/XX (ďalej len „administratívna budova“), ako aj príľahlých pozemkov KN-C parc. č. XXX/XX - zastavané plochy a nádvoria o výmere 391 m<sup>2</sup>, KN-C parc. č. XXX/XX - zastavané plochy a nádvoria o výmere 25 m<sup>2</sup>, a KN-C parc. č. XXX/XX - zastavané plochy a nádvoria o výmere 26 m<sup>2</sup> (ďalej len „predmetné pozemky“), ktoré tvoria dvor administratívnej budovy, na ktorých je vybudovaná stavba parkoviska (ďalej len „parkovacia plocha“), užívaného tak žalobcom, ako aj nájomcami administratívnej budovy a ich zamestnancami alebo návštevníkmi.

2.2. Pozemky žalovaných tvorili nespochybniteľne viac ako 50 rokov jediný prirodzený a nikým nerušený prístup nielen do dvora administratívnej budovy, kde sa nachádzali v minulosti aj stavby garáží vo vlastníctve žalobcu, ale aj k nehnuteľnostiam bratov U. C. A. H. (LV č. XXXX), k záhrade vo vlastníctve žalovanej 1/ (LV č. XXX), ako aj k záhradám ďalších osôb oprávnených z vecného bremena zapísaného na LV č. XXXX pre k. ú. G. F. v prospech oprávnených pozemkov. Vzhľadom na reálnu plochu pozemkov

žalovaných vo vzťahu k susedným nehnuteľnostiam, je zrejmé, že pozemky žalovaných nemohli byť a do blízkej budúcnosti ani nebudú môcť byť užívané na iný účel, ako je prístup (prechod/prejazd) k susedným nehnuteľnostiam.

2.3. Po tom, ako sa žalobca v roku 2010 stal vlastníkom nehnuteľností zapísaných na LV č. XXXX, s vedomým a s výslovným súhlasom žalovaných zbúral existujúce garáže nachádzajúce sa vo dvore administratívnej budovy a zároveň na vlastné náklady odstránil pôvodnú cestu na pozemkoch žalovaných, ktorá bola predchádzajúcim dlhodobým užívaním úplne zdevastovaná a na pozemkoch žalovaných s ich vedomím a súhlasom vybudoval úplne novú cestu, ako aj parkovaciu rampu slúžiacu všetkým užívateľom pozemkov žalovaných aj žalovaným, ktorí sa výstavby takejto rampy v roku 2010 dožadovali. Žalovaní existenciu dlhodobého a nerušeného užívania ich pozemkov nikdy a ničím nespochybnili. Situácia sa vyhrotila začiatkom r. 2018, kedy sa žalovaní začali intenzívne domáhať vyriešenia údajne neoprávneného užívania pozemkov žalovaných zo strany žalobcu, pričom hrozili, že jednostranne zablokujú prístup na parkovaciu plochu za administratívnou budovou. Žalobca v snahe predísť súdnemu sporu vyvolal rokovanie, na ktorom žalovaným za prítomnosti ich právnikovi opakovane vysvetlil situáciu a predložil zmysluplné návrhy ohľadne možného užívania pozemkov žalovaných, ktorí síce s užívaním ich pozemkov súhlasili, avšak za ich užívanie požadovali neprímeranú odplatu, keď najprv požadovali sumu cca 4.000,- eur za každý rok užívania, následne tiež uviedli, že by súhlasili so zriadením vecného bremena za jednorazovú odplatu vo výške 20.000,- eur. Žalobca s poukázaním na trhovú hodnotu pozemkov žalovaných, ako aj na značné investície, ktoré vložil do výstavby cesty/účelovej komunikácie na pozemkoch žalovaných, požiadavky žalovaných odmietol ako zjavne neprímerané a v rozpore s dobrými mravmi, pričom ponúkol za užívanie pozemkov žalovaných lukratívnu ročnú odplatu 500,- eur, prípadne za zriadenie vecného bremena jednorazovú odplatu 5.000,- eur, a to len preto, aby sa vyhol zdĺhavému súdnemu sporu, hoci je žalobca presvedčený o existencii vecného bremena titulom vydržania.

2.4. Pokiaľ ide o skutkové tvrdenia a právnu argumentáciu týkajúcu sa výlučne petitu B uviedol, že v zmysle ust. § 151o ods. 3 Občianskeho zákonníka (ďalej len „OZ“) môže súd na návrh vlastníka stavby zriadiť vecné bremeno v prospech vlastníka stavby spočívajúce v práve cesty cez príľahlý pozemok, a to v prípade, ak vlastník stavby nie je zároveň vlastníkom príľahlého pozemku a prístup vlastníka k stavbe nemožno zabezpečiť inak. Zo zobrazenia situácie dotknutých pozemkov vyplýva, že pozemky žalovaných bezprostredne susedia so stavbou administratívnej budovy, ako aj s parkovacou plochou, pričom v zmysle ust. § 119 ods. 2 OZ v spojení s ust. § 49b zákona č. 50/1976 Zb. (stavebný zákon) sa parkoviská, ale aj cesty/účelové komunikácie považujú za stavby s tým, že stavba nie je v zmysle ust. § 120 ods. 2 OZ súčasťou pozemku. Sú teda splnené všetky zákonné predpoklady na zriadenie vecného bremena práva cesty, keď je nepochybné, že iný zmysluplný prístup k stavbe administratívnej budovy, resp. k stavbe parkoviska nachádzajúcej sa na parkovacích plochách, nie je možný.

3. Hoci žalobca pomer medzi jednotlivými žalobnými petitmi vymedzil v pomere eventuality, súd k tomu (v zhode s tým, čo uviedol v odôvodnení svojho uznesenia z 21.06.2018 č. k. 5C/35/2018-41, ktorým na návrh žalobcu dočasne upravil pomery strán sporu vydaným neodkladným opatrením), že v danom prípade uvedenými petitmi požadované nároky nemajú navzájom charakter eventuálnych petitov, ale ide o samostatné nároky, navzájom sa vylučujúce z hľadiska možného úspechu vo veci. Eventuálny petit totiž vyjadruje požiadavku žalobcu uložiť žalovanému povinnosť na určité plnenie a pre prípad, že nastane určitý stav, žiada žalovanému uložiť iné (náhradné) plnenie. O eventuálny petit však môže ísť len vtedy, ak primárny aj eventuálny petit vychádzajú z tých istých rozhodujúcich skutočností, opierajú sa o totožný skutkový stav a rovnaké právne dôvody. V tomto prípade žaloba v sebe obsahuje tri samostatné nároky so samostatným skutkovým základom a samostatným petitom, teda žalobca v žalobe „spojil“ na spoločné konanie tri samostatné nároky, ktoré sa majú týkať tých istých subjektov na strane žalujúcej a žalovanej, viažuce sa k tým istým nehnuteľnostiam, ktoré ako už bolo uvedené popri sebe nemôžu obstáť, pričom petitmi B a C ide fakticky o podmienene uplatnené nároky. Nie je prípustné viazať postup súdu na to, ako tento s ohľadom na zistený skutkový stav právne posúdi žalobcom uplatnené a navzájom sa vylučujúce nároky, z ktorých každý predpokladá pre ich dôvodnosť (danosť) existenciu iných rozhodných skutočností, čo potom vylučuje možnosť ich vzájomného vzťahu v pomere primárny a eventuálny petit. Z toho potom vyplýva, že súd tieto nároky posudzoval ako samostatné nároky.

4. Žalovaní v písomnom vyjadrení k žalobe prostredníctvom ich zástupcu podaním z 31.08.2018, doručeným súdu 06.09.2018, uviedli, že neuznávajú ani jeden zo žalobcom uplatnených nárokov a namietajú nedostatok hmotnoprávnej aktívnej vecnej legitímácie žalobcu žiadali žalobu v celom rozsahu zamietnuť. Stotožnili sa s posúdením charakteru žalobcových nárokov s tým, ako ich tunajší

súd vyhodnotil v odôvodnení uznesenia č. k. 5C/35/2018-41 z 21.06.2018, teda, že ide nie o eventúálne, ale o samostatné nároky.

4.1. K petitu B uviedol, že ustanovenie § 151o ods. 3 OZ umožňuje zriadiť vecné bremeno len v prospech vlastníka stavby, nie v prospech vlastníka pozemku. Úspešnosť žaloby o zriadenie vecného bremena spočívajúceho v práve nevyhnutnej cesty je závislá od splnenia nasledovných hmotnoprávných podmienok:

- vlastníka stavby nie je súčasne vlastníkom príslušného pozemku, ktorý umožňuje prístup k stavbe,
- prístup vlastníka k stavbe (z verejnej komunikácie) nemožno zabezpečiť inak.

Uvedeným petitom žalobca vznáša nárok na zriadenie práva nevyhnutnej cesty ako vlastníka stavby administratívnej budovy a stavby parkoviska postaveného na predmetných pozemkoch. Podľa žalovaných nie je žalobca hmotnoprávne aktívne legitimovaný domáhať sa tohto nároku. Odmietli tvrdenie žalobcu, že jediný zmysluplný prístup k stavbe administratívnej budovy je možný cez pozemky žalovaných. Dva hlavné vstupy do administratívnej budovy vedú priamo z verejnej komunikácie (Ulica K.) umiestnenej na pozemku KN-E parc. č. XXXX/X, ktorého vlastníkom je mesto Dolný Kubín. Ďalší vstup do stavby administratívnej budovy vedie z pozemku KN-C parc. č. XXX/XX, ktorého výlučným vlastníkom je žalobca, pričom tento pozemok tiež bezprostredne hraničí s označenou verejnou komunikáciou. Žalobca má zabezpečený viacnásobný komfortný prístup k administratívnej budove, preto nie je v tomto rozsahu dôvodný jeho nárok na zriadenie vecného bremena spočívajúceho v práve cesty cez pozemky vo vlastníctve žalovaných.

4.2. Ani nárok na zriadenie vecného bremena spočívajúceho v práve cesty po ich pozemkoch ako prístupu k stavbe parkoviska nie je dôvodný a nespĺňa hmotnoprávne podmienky nevyhnutné k zriadeniu vecného bremena podľa ustanovenia § 151o ods. 3 OZ. Nesúhlasia s názorom žalobcu, že parkoviská sú v zmysle § 119 ods. 2 OZ v spojení s § 49b stavebného zákona považované za stavby s tým, že stavba nie je v zmysle § 120 ods. 2 OZ súčasťou pozemku. Stavebný zákon ani nemá ustanovenie pod označením § 49b. Dlhoročná rozhodovacia súdna prax je založená na téze o nevyhnutnosti rozlišovať pojem stavby v občianskoprávnom a verejnoprávnom zmysle. Ak občianskoprávne predpisy (napr. § 120 ods. 2 OZ) používajú pojem „stavba“, nemožno jeho obsah vykladať len podľa stavebných predpisov (napr. § 43 a § 139b ods. 1 stavebného zákona). Stavebné predpisy chápu pojem „stavba“ dynamicky, teda ako činnosť, prípadne súbor činností smerujúcich k uskutočneniu diela (niekedy však aj toto dielo samotné). Naopak pre účely občianskeho práva je pojem „stavba“ nevyhnutné vykladať staticky ako vec v právnom zmysle, teda ako výsledok stavebnej činnosti, ktorý je spôsobilý byť predmetom občianskoprávných vzťahov. Stavba, ktorá nie je vecou podľa § 119 OZ, je súčasťou pozemku. Stavba ako výsledok stavebnej činnosti je spravidla tiež stavbou podľa občianskeho práva a je samostatnou vecou. V niektorých prípadoch však stavbu nemožno fakticky ani hospodársky oddeliť od pozemku, na ktorom je zriadená a stavba tak s týmto pozemkom splyva, je jeho súčasťou a tvorí s ním jednu vec (napr. parkovisko, lom, melioračné zariadenie, niektoré pozemné komunikácie a pod.). Je preto potrebné rozlišovať stavby ako súčasť pozemku a stavby ako samostatné veci. Súčasť veci je taká časť zloženej veci, ktorá svojou povahou k tejto veci fyzicky a zároveň funkčne patrí a nemôže byť oddelená od nej bez toho, že by sa tým samotná vec znehodnotila. Vec a jej súčasť predstavujú jednu vec. Právny význam súčasti veci spočíva v tom, že súčasť veci sleduje právny osud veci, ktorej je súčasťou, a to preto, že súčasť veci nemôže byť sama o sebe predmetom právneho vzťahu. Na základe uvedených východísk dospela súdna prax k názoru, že parkovisko predstavované pozemkom, ktorého povrch bol spracovaný spevnením povrchu za účelom parkovania motorových vozidiel, nie je z občianskoprávneho hľadiska stavbou. Preto parkovisko nie je samostatnou vecou v právnom zmysle, ale je súčasťou pozemku. Spracovanie a stvárnenie povrchu pozemku za účelom jeho spevnenia, nevyhnutné pre zamýšľané využitie pozemku, nie je postačujúce pre to, aby takáto stavba bola považovaná za samostatnú vec v právnom zmysle. Spracovanie povrchu pozemku slúžiaceho na parkovanie automobilov jeho spevnením betónovou vrstvou napomáha túto funkciu pozemku optimalizovať, teda zlepšiť funkčné vlastnosti pozemku, a preto takáto betónová plocha nie je stavbou v občianskoprávnom zmysle s tým, že takáto stavba (v zmysle stavebnoprávnom) je súčasťou pozemku. Uvedené právne názory sú obsiahnuté v napr.: rozsudok NS ČR sp. zn. 2 Cdon 1414/97, nález ÚS ČR sp. zn. IV. ÚS 42/01, rozsudok NSS ČR sp. zn. 5 Afs 24/2008, uznesenie NS ČR sp. zn. 28 Cdo 3895/2013, rozsudok NS ČR sp. zn. 28 Cdo 4372/2014, rozsudok KS v Košiciach sp. zn. 5 Co 363/2008, uznesenie NS SR sp. zn. 6 Cdo 18/2011, uznesenie US SR sp. zn. IV. ÚS 126/2010, uznesenie ÚS SR sp. zn. I. ÚS 531/2016.

4.3. Žalobca v zmysle § 151o ods. 3 OZ nie je oprávnený domáhať sa zriadenia vecného bremena spočívajúceho v práve cesty po pozemkoch žalovaných za účelom prístupu k parkovisku nachádzajúcim sa na pozemkoch žalobcu, nakoľko predmetné parkovisko nie je stavbou z občianskoprávneho hľadiska, čiže nie je samostatnou vecou a je súčasťou pozemkov, na ktorých je zriadené. Vecné bremeno podľa

§ 151o ods. 3 OZ je možné zriadiť len v prospech vlastníka stavby a nie v prospech vlastníka pozemku. Betónová plocha umiestnená na pozemkoch KN-C parc. č. XXX/XX, XXX/XX a XXX/XX, nie je v občianskoprávnom zmysle stavbou, nie je samostatnou vecou a je súčasťou predmetných pozemkov. Žalobca preto nie je hmotnoprávne oprávnený domáhať sa z titulu vlastníctva týchto pozemkov zriadenia vecného bremena podľa § 151o ods. 3 OZ.

5. Žalobca v replike danej podaním z 22.10.2018 k tvrdeniam žalovaným ohľadne petitu B s poukazom na účelové rozsudky rôznych súdov, podľa ktorých parkovisko nie je samostatnou stavbou a že tvorí súčasť pozemku, ku ktorému príjazd nie je možné vecným bremenom zriaďovať (ust. § 151o ods. 3 v spojení s ust. § 119 ods. 2 OZ), poznamenal, že:

5.1. pojem stavba v zmysle predpisov občianskeho práva je definovaný veľmi stroho. V § 119 ods. 2 OZ nachádzame len nepriamu definíciu stavby, pomocou ktorej je definovaný druh nehnuteľnosti. Možno konštatovať, že za stavbu sa považuje výsledok určitej stavebnej činnosti, ktorý je spojený so zemou pevným základom, čo ako charakteristika stavby nie je vyčerpávajúce, preto pri definícii pojmu stavba je nevyhnutné subsidiárne aplikovať aj iné predpisy, predovšetkým ust. § 43 stavebného zákona, v zmysle ktorého sa za stavbu považuje každá „stavebná konštrukcia postavená stavebnými prácami zo stavebných výrobkov, ktorá je pevne spojená so zemou alebo ktorej osadenie vyžaduje úpravu podkladu“.. Z § 119 ods. 2 v spojení s § 120 ods. 1 a 2 OZ vyplýva, že nie každá stavba sa považuje za samostatnú vec v zmysle predpisov občianskeho práva, čo ani žalobca nepopiera, avšak zdôrazňuje, ak bez akýchkoľvek pochyb nie je možné stanoviť jednoznačné kritérium pre určenie, kedy sa stavba považuje za samostatnú vec a kedy ide o súčasť pozemku, pričom je náročné určiť hranicu, kde končí pozemok a kde už začína samotná stavba, preto je potrebné každý prípad posudzovať citlivo a individuálne (viď napr. rozsudok NS ČR sp. zn. 20 Cdo 761/2006, rozsudok NS ČR sp. zn. 22 Cdo 1221/2002, rozsudok NS ČR, sp. zn. 22 Cdo 1118/2005). Ani súdna prax nie je pri zaradení parkoviska ako samostatnej veci alebo súčasti pozemku úplne jednotná (ako sa to snažia navodiť žalovaní vo svojom vyjadrení), čím vzrastá dôležitosť individuálneho posúdenia každého jednotlivého prípadu. Na jednej strane sú rozhodnutia hodnotiace parkovisko ako súčasť pozemku (ide o väčšinu rozhodnutí, ktoré identifikovali žalovaní), ponímajúce parkovisko len ako spracovaný a spevnený pozemok a v žiadnom z nich nie je posudzované parkovisko detailne opísané s tým, že nie je možné z rozsudkov zistiť ich „stavebno-technickú povahu a štruktúru“. Aj bežnému laikovi je zrejmé, že „nie je parkovisko ako parkovisko“, pričom za parkovisko môže byť považovaný napríklad aj ohradený kus pozemku vysypaný štrkom, určený na parkovanie vozidiel, pričom na druhej strane parkoviskom môže byť aj komplikovaná stavba so všetkým čo k tomu patrí. Existujú aj rozhodnutia súdov pripúšťajúce, že aj stavba spojená s pozemkom - napr. tenisový kurt, cestná komunikácia a aj parkovisko môžu byť samostatnou vecou v zmysle ust. § 119 ods. 2 OZ (rozsudok NS ČR z 11.10.2006 sp. zn. 31 Cdo 691/2005, rozsudok NS ČR sp. zn. 20 Cdo 761/2006). Nie je preto účelné a ani spravodlivé bez ďalšieho skúmania prirovnávať akékoľvek parkovisko k parkovacej ploche vo vlastníctve žalobcu. Parkovacia plocha vo vlastníctve žalobcu spĺňa všetky predpoklady stavby ako samostatnej veci v zmysle ust. § 119 ods. 2 v spojení s ust. § 120 ods. 2 OZ, preto nemôže byť v žiadnom prípade považovaná za súčasť pozemku. Parkovacia plocha bola vybudovaná ako riadna stavba s tým, že okrem toho, že je výsledkom stavebnej činnosti a je pevne spojená so zemou, má základy, ktoré tvorí niekoľko vrstiev štrku, armatúrové rohože, je v nej zabudovaná kanalizácia, odvodnenie, má obrubníky, ako aj parkovaciu rampu a jej povrch je pokrytý hrubou vrstvou špeciálneho betónu, pričom obsahuje aj ďalšie prvky stavby (napr. osvetlenie a oplotenie), ktoré všetky z parkovacej plochy vytvárajú stavbu ako samostatnú vec, a tým ju odlišujú od jednoduchých úprav pozemku, ktoré sú alebo môžu byť v zmysle ust. § 120 ods. 1 OZ súčasťou veci. Nejde pritom len o leďajaké účelové spracovanie povrchu pozemku, ale o riadnu stavbu so všetkým čo k tomu patrí, pričom, ak sa nedá zapísať ako samostatná vec (stavba) do katastra nehnuteľností, je to len v dôsledku nekomplexnosti právnej úpravy, ktorá sa týka evidencie stavieb v katastri nehnuteľností, nakoľko existuje množstvo stavieb, ktoré sa do katastra nezapisujú i keď bez akýchkoľvek pochyb ide o stavby v zmysle občianskoprávnom.

5.2. Celú polemiku ohľadne stavby parkovacej plochy ako súčasti pozemku pre účely tohto konania považuje za irelevantnú a pre rozhodnutie v tejto veci aj za zavádzajúcu. Z ust. § 151o ods. 3 OZ vyplýva, že súd môže zriadiť vecné bremeno práva prístupu k stavbe, avšak z tohto ustanovenia vôbec nevyplývajú akékoľvek rozumné dôvody, prečo by stavbou mala byť len samostatná vec v zmysle občianskoprávnom. V tomto prípade nie je účelné a ani rozumné skúmať, či je stavba parkovacej plochy (v zmysle stavebných predpisov) súčasťou pozemku alebo nie, nakoľko neexistuje žiadny rozumný dôvod, aby stavba parkovacej plochy musela byť pre účely tejto žaloby samostatným predmetom právnych vzťahov tak, ako to požaduje vyššie spomínaná právna teória, nakoľko táto nie je v súdenom

prípade predmetom žiadneho sporu (prevodu prípadne predmetom samostatných užívacích práv), preto neexistuje žiadny relevantný dôvod, aby sa na takúto stavbu hľadelo občianskoprávne, ako na samostatný predmet právnych vzťahov. Ak je nepochybné, že v danom prípade je parkovacia plocha na pozemkoch žalobcu stavbou, ktorá nie je v tejto žalobe samostatným predmetom akýchkoľvek právnych vzťahov, ktoré by sa jej rozumne týkali, je zrejmé, že zriadiť vecné bremeno môže súd aj vtedy, ak sa jedná o prístup k stavbe, ktorá nie je samostatnou vecou v zmysle občianskoprávnom ale bez akýchkoľvek pochyb sa jedná o stavbu v zmysle iných predpisov. Preto požiadavka žalovaných podmieňovať zriadenie vecného bremena výlučne existenciou stavby, ktorá by musela byť samostatným predmetom právnych vzťahov je zavádzajúca a v tomto prípade aj účelová, keď navyše žalobca postavil stavbu parkovacej plochy výlučne na svojich pozemkoch, a to s plným vedomím/súhlasom žalovaných, ktorí si k stavbe parkovacej plochy v rámci tejto žaloby nemôžu ako k samostatnému predmetu právnych vzťahov uplatniť žiadne osobitné práva, ktoré by odôvodňovali, aby sa na takúto stavbu hľadelo výlučne v zmysle občianskoprávného, ako na súčasť žalobcovho pozemku.

5.3. V zmysle § 151o ods. 3 OZ môže súd zriadiť vecné bremeno práva prístupu len k stavbe s tým, že o možnosti súdu zriadiť právo prístupu k pozemku sa v právnom poriadku nič nehovorí. Táto nekompletnosť a spoločenská neaktuálnosť právnej úpravy je do očí bijúca, pričom neexistuje spravodlivé a logické zdôvodnenie, prečo je možné zo strany súdu zriadiť právo prístupu len k stavbe a nie aj k pozemku, na ktorom sa stavba nenachádza, ku ktorému sa nedá dostať inak ako cez pozemky iných vlastníkov, ktorí s prístupom/prejazdom cez ich pozemky z rôznych subjektívnych dôvodov nemusia súhlasiť. V takomto prípade je výkon vlastníckeho práva vlastníka takéhoto pozemku úplne vylúčený, nakoľko takýto vlastník nemôže bez výslovného súhlasu vlastníkov okolitých pozemkov predmet svojho vlastníctva (pozemok) držať, užívať alebo požívať jeho plody a úžitky s tým, že mu zostáva len jediné ústavou a zákonmi garantované právo, a to nakladať (previesť vlastníctvo na iný subjekt, ak sa taký nájde) s predmetom vlastníctva. Takýto stav nie je a nemôže byť v záujme žiadnej moderne usporiadanej spoločnosti, v ktorej by práva a právom chránené záujmy mali byť vyvážené a spravodlivé, pričom by právo (a súdy, ktoré právo vykonávajú) nemalo bezdôvodne ochraňovať realizáciu vlastníckeho práva osôb, ktoré svoje vlastníctvo vo vzťahu k iným vlastníkom zneužívajú s tým, že nezmyselne a bezdôvodne bránia využívať vlastnícke práva iných subjektov svojimi neprimeranými požiadavkami, ktoré možno nazvať vydieraním. V tomto prípade je situácia o to naliehavejšia z dôvodu, že pozemky žalovaných tvoria prístupovú komunikáciu, ktorá sa dlhodobo a nerušene využívala nielen žalobcom, jeho právny predchodcami, ale aj tretími osobami vrátane žalovaných, pričom iný prístup k predmetným pozemkom nie je zmysluplný a musel by si vyžiadať nemalé investície, ktoré by neprimerane a rušivo zasiahli do existujúceho stavu. Načrtnutá situácia je zjavne v rozpore s princípmi elementárnej spravodlivosti a slušnosti, na čo reagovala aj právna úprava nového civilného sporového procesu, ktorý v ust. čl. 4 Civilného sporového poriadku (ďalej len „CSP“) v spojení s ust. čl. 3 CSP, ako aj v spojení s ust. § 853 OZ, umožňuje vypĺňať tzv. medzery v zákone, a to jednak výkladom práva, no v neposlednom rade aj analógiou a dotváraním práva. Súčasný kódex civilného procesu v čl. 4 CSP dáva sudcovskej tvorbe práva pri vypĺňaní medzier v zákone akési „generálne splnomocnenie“ pre prípad, ak určitý skutkový stav nie je možné subsumovať pod existujúcu právnu normu, súd má rozhodnúť podľa normy, ktorú by zvolil, ak by bol sám zákonodarcom, a to s prihliadnutím na princípy všeobecnej spravodlivosti a princípy, na ktorých spočíva naše zákonné usporiadanie tak, aby výsledkom bolo rozumné usporiadanie vzťahov zohľadňujúce stav a poznatky právnej vedy a ustálenú rozhodovaciu prax najvyšších súdnych autorít. Ak by teda súd z nejakého dôvodu ustálil, že parkovacia plocha nie je stavbou, k prístupu ktorej je možné zriadiť vecné bremeno, ale len súčasťou pozemku žalobcu (čo však žalobca v zmysle všetkého vyššie uvedeného odmieta), potom by v tomto konaní išlo o zriadenie prístupu k pozemku žalobcu, na ktorom sa nachádza parkovacia plocha. Pre takýto prípad žalobca s odkazom na čl. 4 CSP a všetky okolnosti tohto prípadu požaduje, aby súd v prospech žalobcu zriadil cez pozemky žalovaných nerušený prístup k predmetným pozemkom, na ktorých sa nachádza parkovacia plocha s tým, že zároveň určí primeranú odplatu, ktorú zaplatí žalobca žalovaným.

6. Napokon žalovaní v duplike danej podaním z 15.11.2018 ohľadne petitu B odmietli právny názor žalobcu, že pri definícii pojmu stavba je nevyhnutné subsidiárne aplikovať aj iné predpisy, predovšetkým § 43 stavebného zákona a zotrvali na právnej téze predloženej v ich predchádzajúcom vyjadrení, podľa ktorej je nevyhnutné rozlišovať pojem stavby občianskoprávnom a verejnoprávnom zmysle. Predmetom občianskoprávných vzťahov môžu byť len stavby v občianskoprávnom zmysle, čiže stavby spojené so zemou pevným základom.

6.1. Je žalobcovou dôkaznou povinnosťou preukázať, že parkovisko zriadené na jeho pozemkoch je stavbou spojenou so zemou pevným základom (t. j. samostatnou vecou v občianskoprávnom zmysle),

lebo len ako vlastník stavby (v občianskoprávnom zmysle) môže byť hmotnoprávne legitimovaný domáhať sa nároku na zriadenie vecného bremena podľa § 151o ods. 3 OZ. Žalobca sa snaží pojem stavba definovať na základe ústavne neakceptovateľnej interpretácie ust. § 119 ods. 2 OZ, protirečiacej tomu, čo je v slovách predmetného ustanovenia jasné a nepochybné. V súlade s princípom právnej istoty je legitímnym očakávanie, že z jazykového hľadiska je právny predpis terminologicky správny, presný a všeobecne zrozumiteľný a z obsahového hľadiska je stručný, vnútorne bezrozporný a obsahuje ustanovenia, ktoré sú systematicky a obsahovo previazané. Len výklad zohľadňujúci uvedené východiská tvorby právnych predpisov je spôsobilý reflektovať na potrebu upevňovania princípu dôvery subjektov civilného sporového konania v objektívne právo - princíp legitímnych očakávaní. Vychádzajúc z tohto princípu je nevyhnutné interpretovať pojem stavba vo všetkých ustanoveniach OZ jednotne a v rovnakom význame. OZ v § 119 ods. 2 lexikálne jednoznačne vymedzuje, ktorá stavba môže byť predmetom súkromnoprávných vzťahov, t. j. len stavba spojená so zemou pevným základom. Z tohto dôvodu aj naďalej žalovaní nepovažujú parkovisko za samostatnú vec v občianskoprávnom zmysle, ale za súčasť pozemku, na ktorom je zriadené.

6.2. Pre prípad, že by súd ustálil, že parkovisko nie je stavbou podľa § 151o ods. 3 OZ, ale len súčasťou pozemku žalobcu, žalobca požaduje aplikovať ustanovenie § 151o ods. 3 OZ aj v prospech vlastníka pozemku zdôvodniac to úvahami o vyplňaní tzv. medzier v zákone výkladom práva, analógiou a dotváraním práva. Podľa žalovaných súd nie je oprávnený zriadiť vecné bremeno v prospech vlastníka pozemku, využíjúc analógiu zákona podľa § 853 ods. 1 OZ. Princíp analogia legis znamená, že tie občianskoprávne vzťahy, ktoré nie sú osobitne upravené OZ alebo iným občianskoprávnym predpisom, sa riadia tými ustanoveniami OZ, ktoré upravujú právne vzťahy obsahom a účelom im najbližšie, OZ explicitne upravuje zriadenie práva nevyhnutnej cesty súdnym rozhodnutím, pričom aj špecifikuje subjekt, ktorý je oprávnený tohto nároku sa domáhať (t. j. vlastník stavby). Analógiu zákona možno použiť na úpravu právnych vzťahov subjektov súkromného práva, avšak nie na rozšírenie oprávnení súdu, nakoľko by to bolo v rozpore s ustanovením čl. 2 ods. 2 Ústavy Slovenskej republiky, podľa ktorého štátne orgány môžu konať iba na základe ústavy, v jej medziach a v rozsahu a spôsobom, ktorý ustanoví zákon. Analógiu nie je možné rozširovať kompetencie štátnych orgánov, pretože by to predstavovalo neprípustný zásah do princípu právneho štátu.

7. Po duplikate žalovaných, ale ešte pred začatím predbežného pojednania sporu

7.1. žalobca podaním z 02.01.2019 označeným ako „Vec: Čiastočné späťvzatie žaloby“, doručeným súdu toho istého dňa, zobral žalobu ohľadne petitu A a aj petitu C späť a súčasne pokiaľ ide o petit B navrhol zmenu žaloby, ktorú ohľadne petitu B súd pripustil na pojednávaní 20.02.2019 v tomto znení:

„I. Súd zriaďuje za jednorazovú odplatu 300,- eur v prospech každého aj budúceho vlastníka pozemkov KN-C parc. č. XXX/XX - zastavané plochy a nádvoria o výmere 391 m<sup>2</sup>, KN-C parc. č. XXX/XX - zastavané plochy a nádvoria o výmere 25 m<sup>2</sup>, a KN-C parc. č. XXX/XX - zastavané plochy a nádvoria o výmere 26 m<sup>2</sup>, na ktorých sa nachádza parkovisko k stavbe C.Y. L. R.. Č.. XXXX postavenej na pozemku XXX/XX, ktoré nehnuteľnosti sú zapísané na LV č. XXXX pre k. ú. G. F. (oprávnené nehnuteľnosti), vecné bremeno práva cesty spočívajúce v práve prechodu alebo prejazdu, a to cez celý pozemok KN-C č. XXXX/XX - ostatné plochy o výmere 6 m<sup>2</sup>, zapísaný na LV č. XXX pre k. ú. G. F., ako aj cez celý pozemok KN-C parc. č. XXX/XX - ostatné plochy o výmere 95 m<sup>2</sup>, zapísaný na LV č. XXXX pre k. ú. G.Ý. F. (povinné nehnuteľnosti).

II. Žalovaní sú povinní spoločne a nerozdielne nahradiť žalobcovi trovy konania v plnom rozsahu“.

7.2. V uvedenom podaní k tvrdeniam žalovaných ohľadne neprípustnosti analogie legis, dal do pozornosti súdu Uznesenie ÚS SR sp. zn. III. ÚS 388/2018-31, v ktorom ústavný súd jasne a zrozumiteľne uviedol, že v prípadoch existencie medzery v zákone, ak sú dané podmienky pre dotváranie práva súdom, je súd k dotváraniu práva nielenže oprávnený, a vychádzajúc z princípu rovnosti a spravodlivosti, dokonca povinný. Tiež treba uviesť, že v takomto prípade nejde o rozširovanie kompetencie štátnych orgánov na úkor subjektov práva, ale ide doslova o zákonom stanovenú povinnosť súdu takýmto spôsobom postupovať (čl. 4 Základných princípov CSP). Použitie analógie v tejto veci je o to žiaducejšie, že aj Legislatívny zámer vlády SR týkajúci sa kodifikácie nového Občianskeho zákonníka schválený vládou SR dňa 14.01.2009 počíta s tým, že možnosť práva cesty sa rozšíri na všetky prípady, keď určitý vlastník nehnuteľnosti (nielen stavby, ale aj pozemku) nevyhnutne pre užívanie svojej nehnuteľnosti potrebuje prechádzať cez cudzí pozemok, ku ktorému nevedie žiadna verejná cesta. Rovnako je uvedená problematika riešená aj v novom českom Občianskom zákonníku, ktorý vo svojom ust. § 1029 umožňuje zriadiť právo cesty k nehnuteľnosti (t. j. nielen k stavbe) v prípade, ak táto nehnuteľnosť nie je dostatočne spojená s verejnou komunikáciou.

7.3. Dal do pozornosti aj ust. zákona č. 135/1961 Zb. o premávke na pozemných komunikáciách (cestný zákon) v znení noviel (najmä § 1 ods. 2 a 3, § 3d ods. 4 a § 22), z ktorých nepochybne vyplýva, že stavba cesty na pozemkoch žalovaných je účelovou komunikáciou, ktorá je v zmysle cit. zákona samostatným predmetom vlastníckych práv, pričom vlastníkom tejto stavby účelovej komunikácie je žalobca. Z uvedených dôvodov neobstoja tvrdenia žalovaných, že účelové komunikácie sú súčasťou pozemku, keď je zrejmé, že sa jedná o samostatný predmet vlastníckeho práva so všetkými dôsledkami.

7.4. Bežnou súčasťou každej väčšej administratívnej budovy sú aj parkovacie priestory nachádzajúce sa pri budove, ktoré slúžia k lepšiemu užívaniu administratívnej budovy, pričom tvoria štandard, bez ktorého si je ťažké predstaviť akúkoľvek modernú administratívnu budovu. Parkovaciu plochu pri každej administratívnej budove je preto nutné považovať za jej neoddeliteľnú súčasť, bez ktorej by bolo užívanie budovy na podstatne nižšej kvalitatívnej úrovni. Administratívna budova bola postavená štátom v 60-tych rokoch 20. storočia s tým, že od samého počiatku k nej patrili aj parkovacie miesta na parkovacej ploche, ktorá bola v minulosti navyše z časti zastavaná aj garážami. Pozemky žalovaných v tom čase vlastnil štát s tým, že tieto pozemky desaťročia nerušene užívali nielen štátni zamestnanci, ale aj žalovaní, rodina bratov H., ako aj iné osoby, ktoré mali vo vlastníctve záhradné pozemky. Pozemky žalovaných sú dlhodobo určené výlučne len na prejazd, resp. prechod k iným nehnuteľnostiam rôznych subjektov (vrátane žalobcu a žalovaných). Vzhľadom na všetky uvedené skutočnosti je spravodlivé od žalovaných požadovať, aby strpeli právo cesty žalobcu cez pozemky žalovaných, nakoľko ich to žiadnym spôsobom osobitne neobmedzí, keď navyše pozemky žalovaných boli na daný účel využívané desaťročia. Zriadenie iného prístupu by bolo zjavne ne hospodárne a niekoľkonásobne nákladnejšie ako je potencionálna ujma, ktorú budú musieť obmedzením ich vlastníckeho práva strpieť žalovaní, ktorá ujma bude navyše kompenzovaná súdom priznanou náhradou. Zriadenie iného prístupu by muselo viesť cez pozemky viacerých vlastníkov, cez ktoré prístup na parkovaciu plochu nikdy neexistoval s tým, že takto vzniknuté obmedzenia by v oveľa väčšej miere zaťažili tieto osoby ako samotných žalovaných. Žalovaní s právom cesty žalobcu pôvodne aj súhlasili, avšak požadovali za jeho zriadenie zjavne neprimeranú jednorazovú náhradu (20.000,- eur), ktorá je mnohonásobne nad trhovou cenou v danej lokalite. Poukázal aj na rozhodnutie NS ČR sp. zn. 22 Cdo 2977/2009, podľa ktorého je možné právo nevyhnutnej cesty zriadiť za účelom parkovania na pozemkoch pri budove, ak je parkovanie potrebné k riadnemu a obvyklému užívaniu administratívnej budovy. Uvedený judikát je použiteľný aj pre prípad, že by súd ustálil, že predmetná parkovacia plocha vo vlastníctve žalobcu nie je stavbou.

8. Na predbežnom prejednaní sporu 09.01.2019:

8.1. Žalobca potvrdil, že v minulosti boli z ich strany aj iné finančné návrhy, ale po tom, ako sa zachovala žalovaná strana, ktorá v štádiu, keď prebiehali rokovania, jednostranne zamedzila prístup, z čoho potom mal problémy vo vzťahu k jednotlivým nájomcom, ktorí mu túto skutočnosť vytýkali, už táto suma nie je aktuálna. Nehnuteľnosti žalovaných upravil on na taký stav, v akom sú v súčasnosti a na porovnanie poukázal na ročnú úhradu 50,- eur za 1 vozidlo za používanie diaľnic na území SR, ktoré sú v rozsahu cca 500 km a v tomto prípade ide o parkovanie podľa návrhu zmluvy, ktorý dala protistrana len pre 7 vozidiel, hoci parkovisko je vymedzované na 18 - 20 vozidiel podľa toho ako sa to počíta. Navrhol vykonať dôkaz súkromným znaleckým posudkom na určenie výšky primeranej náhrady za zriadenie vecného bremena.

8.2. Zástupca žalovaných uviedol, že v čase, keď ešte spolu komunikovali ohľadne možnosti zriadenia vecného bremena za náhradu a bol zo strany žalobcu návrh na úhradu 500,- eur ročne alebo jednorazovú úhradu 5.000,- eur, kedy žalobcovi oznámil, že žalovaní by súhlasili s náhradou vo výške 10.000,- eur, teda nie 20.000,- eur ako predtým uvádzali. Vtedy žalobca povedal, že 5.000,- eur je maximum a dnes by žalovaní súhlasili so zriadením vecného bremena za jednorazovú úhradu 5.000,- eur.

8.3. Žalovaná 1/ uviedla, že žalobca má možnosť využívať aj platené parkovisko pred budovou a na danej ploche si môže zriadiť oddychovú zónu a že za parkovanie na pozemku, ku ktorému žiada zriadiť vecné bremeno, má finančný profit.

9. Na pojednávaní 20.02.2019:

9.1. Zástupca žalobcu k ním predloženému znaleckému posudku č. 43/2019 uviedol, že z neho vyplývajúca výška jednorazovej náhrady za zriadenie vecného bremena 620,- eur by podľa neho mala byť ešte nižšia vzhľadom na nejaké matematické chyby v posudku a tiež vzhľadom na subjektívne stanovenie určitých koeficientov. Znalecký posudok nerieši to, že povrch predmetného pozemku bol upravený žalobcom.

9.2. Zástupca žalovaných žiadajúc žalobu zamietnuť zotrval na názore, že stavba parkoviska nie je stavbou v občianskoprávnom zmysle a nie je možné použitie analógie v zmysle § 853 OZ vo väzbe na

aplikáciu § 151o ods. 3 OZ, keďže analógia prípustná ohľadne úpravy občianskoprávných vzťahov a postup podľa § 151o ods. 3 OZ predpokladá konštitutívne rozhodnutie súdu, ktorým sa konštituuje určitá právna skutočnosť. Použitie § 151o ods. 3 OZ predpokladá, že právo cesty nemožno zabezpečiť inak. V danom prípade žalovaní boli ochotní zriadiť právo cesty za jednorazovú náhradu 10.000,- eur, kdežto žalobca požadoval zriadiť toto právo za sumu 5.000,- eur. Pritom žalovaní súhlasia s podmienkami žalobcu na zriadenie práva cesty.

10. Podaním zo 04.03.2019 sa žalobca vyjadril k obom súkromným znaleckým posudkom oceňujúcim hodnotu jednorazovej náhrady za zriadenie vecného bremena ako závady na pozemkoch žalovaných, z ktorých jeden predložil žalobca - znalecký posudok znalca Ing. H. J. č. 43/2019 (ďalej len „ZP Ing. J.“ a druhý žalovaní - znalecký posudok znalca Ing. Y. Y. č. 6/2019 (ďalej len „ZP Ing. Y.“). Aj keď znalci postupovali v zmysle ustálených postupov, v dôsledku zjavných chýb a nepresností, ako aj v dôsledku ich subjektívnych posúdení, ktoré nie je možné objektívne verifikovať s existujúcim stavom na danom mieste a v danom čase, dospeli k diametrálne odlišným hodnotám predmetného vecného bremena používajúc pri svojich výpočtoch diametrálne odlišné premenné na základe ich údajne „odborného“ posúdenia. Tak obrovský rozdiel v stanovení hodnoty predmetného vecného bremena (620,- eur a 6.200,- eur) zo strany dvoch znalcov je neprijateľný.

10.1. Rozdiely pri stanovených koeficientoch polohovej diferenciacie, na základe ktorých bola stanovená aj všeobecná hodnota pozemkov žalovaných v zmysle vyhl. MS SR č. 492/2004 Z. z. príloha č. 3 časť E 3.1.1, z ktorej znalci následnými výpočtami odvodzovali hodnotu predmetného vecného bremena a z ktorých niektoré sú značne rozdielne, vyplývajú z nasledovnej tabuľky:

Názov koeficientu Rozmedzie Ing. J. Ing. Y.

ks - koeficient všeobecnej situácie 0,7 - 2,0 1,1 1,3

ko - koeficient dopravných vzťahov 0,8 - 1,2 1,05 1,0

kf - koeficient funkčného využitia územia 0,8 - 2,0 1,5 1,3

kl - koeficient technickej infraštruktúry pozemku 0,8 - 1,5 1,3 1,5

kz - koeficient zvyšujúcich faktorov 1,0 - 3,0 2,3 2,6

kR - koeficient redukujúcich faktorov 0,2 - 0,99 1,0 1,0

Výsledný koeficient 5,6982 6,9206

Znalci pri použití rovnakej východiskovej hodnoty pozemkov (9,96 eura/m<sup>2</sup>) určili ich všeobecnú hodnotu tak, že Ing. J. ju určil vo výške 5.731,75 eura (t. j. 56,75 eura/m<sup>2</sup>) a Ing. Y. až sumou 6.961,93 eura (t. j. 68,93 eura/m<sup>2</sup>), keď najvyššia odchýlka bola najmä pri koeficiente zvyšujúcich faktorov, pri ktorom obaja postupovali nepreskúmateľne a podľa neho aj svojvoľne, keď nimi uvádzané zvyšujúce faktory (prístup k pozemku - Ing. J. a že ide o pozemky so zvýšeným záujmom o ich kúpu - Ing. Y.) podľa neho neobstoja. Riadny prístup k pozemkom žalovaných je zabezpečený len od cestnej komunikácie s tým, že z dvoch strán pozemky žalovaných obklopujú stavby, cez ktoré je prístup k nim absolútne vylúčený. K Ing. Y. určenému zvyšujúcemu faktoru - výrazne zvýšenému záujmu o kúpu posudzovaných pozemkov, uviedol, že žalobca ako miestne známa osoba na trhu s nehnuteľnosťami, nezaznamenal žiadny záujem o kúpu pozemkov v danej lokalite a keby aj nejaké prevody pozemkov boli uskutočnené, v žiadnom prípade v danej lokalite neexistuje „výrazne zvýšený záujem“ o kúpu pozemkov. To, že účel, na ktorý je možné pozemky žalovaných využiť (len ako prístup na iné nehnuteľnosti) je veľmi obmedzený, spôsobuje, že záujem o kúpu týchto pozemkov reálne neexistuje a môže byť len špekulatívny. Je pochopiteľné, že znalci pri posudzovaní jednotlivých kritérií podliehajú subjektívnym vplyvom, avšak rozdiely v koeficientoch medzi znalcami by nemali byť vyššie ako je jedna desatina, v opačnom prípade ide o neodborné, svojvoľné a nepreskúmateľné hodnotenie. Približná cena pozemkov v danej lokalite je dlhodobo niekde na úrovni 50 až 55,- eur/m<sup>2</sup>, čo priamo dokazuje aj kúpna zmluva, uzavretá žalobcom ako kupujúcim v januári 2019 s Mestom Dolný Kubín ako predávajúcim, kde kúpna cena za m<sup>2</sup> predávaných pozemkov v bezprostrednom susedstve s pozemkami žalovaných, bola stanovená na 50,- eur. Hodnota pozemkov žalovaných stanovená Ing. Y. je neprimerane vysoká a neprijateľná ako základ pre určenie ceny predmetného vecného bremena a súd by nemal takúto cenu v žiadnom prípade akceptovať.

10.2. Výška úrokovej miery ako aj výška dane z príjmov ako premenné vstupujú do totožných výpočtov/ vzorcov pri stanovení výšky nájomného, ako aj hodnoty vecného bremena, avšak uvedené premenné používajú znalci bezdôvodne v rôznej výške.

Premenná Správna hodnota Ing. J. Ing. Y.

úroková miera 0,0 % 0,05 % 0,25 %

daň z príjmu fyzických osôb 19 % 19 % 20 %

koeficient daňového zaťaženia 1,19 1,19 1,2

Úroková miera stanovená ECB je od 16.03.2016 vo výške 0,0 %. Obidvaja znalci jej výšku vo výpočtoch nezaradili správne, keď Ing. J. uviedol, že z dôvodu výpočtu stanovil predchádzajúcu hodnotu úrokovej miery, ktorá bola 0,05 %, nakoľko po zaradení hodnoty „0,0 %“ do daných vzorcov, by vyšiel matematický nezmysel (delenie nulou). Ing. Y. výšku úrokovej miery 0,25 % nijako nezdôvodnil a len zmätočne uviedol, že použil nejakú diskontnú sadzbu vo výške 0,25 %, ktorú mala stanoviť NBS (NBS nemá po prijatí eura Slovenskou republikou akúkoľvek kompetenciu na stanovovanie úrokovej miery, preto takto stanovenú premennú považuje žalobca za nesprávnu, ktorá výška nepriaznivo ovplyvnila konečný výpočet hodnoty predmetného vecného bremena). Z § 15 písm. a) Zákona o dani z príjmov vyplýva výška sadzby dane z príjmov fyzických osôb 19 % a z toho vyplýva aj koeficient daňového zaťaženia zahrňovaný znalcami do relevantných výpočtov (1,19). Ing. Y. používané premenné (20 %, resp. 1,20) sú nesprávne a ich použitím bol dosiahnutý nesprávny výpočet finálnej hodnoty predmetného vecného bremena.

10.3. Stanovenie ročných nákladov vlastníkov povinných pozemkov Pri určovaní „Budúcich odčerpateľných zdrojov“, ako aj „Budúcich znížených odčerpateľných zdrojov“ z pozemkov žalovaných, obidvaja znalci počítajú s nákladmi na ich dosiahnutie. Ing. J. uvádza len ročnú daň z nehnuteľností 1,64 eura, s ktorou Ing. Y. vôbec nepočíta, ale naopak počíta s nákladmi na údržbu (čistenie a odpratávanie snehu) vo výške 20,- eur, s ktorými zas neráta Ing. J.. Náklady na údržbu sú podľa žalobcu len fikciou, nakoľko takýto náklad v súvislosti s užívaním pozemkov žalovaných neexistuje a nikdy neexistoval. Odpratávanie snehu zo strany žalovaného spreď vstupujú do jeho záhrady, v rozsahu niekoľko lopát, ktorý sneh odprace na pozemky žalobcu nemôže byť nákladom, o ktorom by mal znalec akokoľvek uvažovať. Všetky náklady na údržbu, čistenie, ako aj odpratávanie snehu z pozemkov žalovaných znáša výlučne žalobca bez toho, aby sa na tom žalovaní akokoľvek spolupodieľali. Je zrejmé, že ročné náklady vlastníkov povinných pozemkov môžu byť len vo výške 1,64 eura, ktorá suma predstavuje ročnú daň z nehnuteľností a iné náklady objektívne neexistujú.

10.4. Rozdielne stanovenie straty a obmedzenia vlastníkov povinných pozemkov pri zriadení vecného bremena zo strany znalcov tvorí zásadný a najvyšší podiel na výslednej hodnote vecného bremena určeného obidvoma znalcami. Vychádzajúc z publikácie autora VYPARINA, M. Stanovenie všeobecnej hodnoty závad viaznucich na pozemkoch, všeobecne uznávanej autority na úseku znaleckého oceňovania nehnuteľností tvoriaceho metodiku oceňovania nehnuteľností, vychádzajúcej zo všeobecne záväzných právnych predpisov, je možné vo všeobecnosti ustáliť, že závady (vecné bremená) viaznuce na nehnuteľnosti sa odhadnú podľa hospodárskej ujmy vyjadrenej vo finančnej sume, vyplývajúcej zo závady pre zaťaženého vlastníka povinnej nehnuteľnosti. Oceňuje sa len hospodárska ujma vlastníka povinnej nehnuteľnosti s tým, že ocenenie získanej výhody plynúcej zo zriadeného vecného bremena v prospech vlastníka oprávnenej nehnuteľnosti je irelevantný. Bolo by nespravodlivé a neetické, aby vlastníka zaťaženej nehnuteľnosti získaval neoprávnený majetkový prospech na úkor oprávnenej osoby, a to nad rámec kompenzácie hospodárskej ujmy, ktorá vlastníka zaťaženej nehnuteľnosti obmedzuje. Len v takomto prípade nedochádza k bezdôvodnému obohateniu ani jednej zo zúčastnených strán. Pri pozemkoch sa hospodárska ujma určuje na báze disponibilného výnosu z nájmu, ktorý by bolo možné v danom mieste a k rozhodnému dátumu získať. Nájom možno stanoviť buď porovnaním alebo výpočtom na báze všeobecnej hodnoty pozemku. Vzhľadom na to, že v tejto súdnej veci neexistujú porovnateľné pozemky v prenájme, obidvaja znalci správne pristúpili k výpočtu nájmu zo všeobecnej hodnoty pozemkov. Stanovená všeobecná hodnota nájmu pozemkov je vstupnou veličinou na určenie hospodárskej ujmy, ktorá sa stanoví ako rozdiel budúcich znížených odčerpateľných zdrojov oproti bežným odčerpateľným zdrojom.

10.4.1. Bežný odčerpateľný zdroj je peňažná suma, ktorú by hypoteticky získal vlastníka pri riadnom hospodárení v čase, keď závada (vecné bremeno) na pozemku neexistuje ( disponibilný výnos z prenájmu pozemku bez zohľadnenia závady stanovený ako rozdiel možných príjmov - hrubého výnosu z nájmu a nákladov - v danom prípade daň z pozemku). Je spravodlivé počítať s hypotetickým nájomom a zohľadniť pri jeho určovaní existujúci záujem o nájom, nakoľko, ak by záujem bol nízky, je pravdepodobnejšie, že sa vypočítaný hypotetický nájom nedosiahne, nakoľko neexistuje záujemca o nájom daných pozemkov. Z dôvodu objektivizácie potencionálneho nájmu, sú znalci povinní počítať aj s existujúcim záujmom o možné prenajatie daných pozemkov a na základe výsledku takéhoto zisťovania určiť tzv. stratu, ktorá predstavuje koeficient záujmu o prenajatie daných pozemkov a ktorá sa uvažuje v rozsahu od 0 % do 75 % (0 % ojedinele u pozemkov s nadpriemerne vysokým záujmom o ich nájom a hodnota 75 % v prípadoch predpokladu žiadneho alebo veľmi nízkeho záujmu o prenajatie pozemkov v danom mieste). Bežný odčerpateľný zdroj sa vypočíta nasledovne: OZBE = Hrubý výnos z nájmu - Náklady súvisiace s nájomom - (0 % - 75 %) z hrubého výnosu z nájmu. Na základe uvedeného vzorca sa určí čistý disponibilný výnos, ktorý sa dá hypoteticky z posudzovaných pozemkov dosiahnuť,

a to v prípade, že pozemky nie sú zaťažené žiadnou závadou (vecným bremenom). Ing. J. určil stratu vo výške 60 % a Ing. Y. ju určil len vo výške 14 % s rozdielnym zdôvodnením na základe subjektívnych kritérií, keď Ing. J. uvažoval s jedným záujemcom o nájom, ktorým má byť žalobca a Ing. Y. použil nezmyselný výpočet straty a zároveň aj obmedzenia, keď nezisťoval skutočný záujem o nájom predmetných pozemkov, ale určil absolútne neakceptovateľný a neobhájiteľný pomer využívania pozemkov žalovaných, vychádzajúc z počtu parkovacích miest na parkovacej ploche žalobcu (19) a z počtu rodinných príslušníkov žalovaných (3), na základe čoho dospel k jednoznačne nesprávnemu záveru, že žalobca obmedzí žalovaných vecným bremenom práva cesty vo výške 86 % (t. j.  $19/22 \cdot 100$ ), pričom strata ako koeficient záujmu o prenájom pozemkov bola určená na 14 % (t. j.  $3/22 \cdot 100$ ) a takto zistené hodnoty doplnil do relevantných vzorcov. Uvedený pomer na prvý pohľad nemôže nič hovoriť o strate na nájomnom a už vôbec nič o možnom obmedzení žalovaných pri užívaní ich pozemkov. Z takto určeného pomeru by bolo možné ustáliť len približnú mieru opotrebenia prístupovej komunikácie, cez ktorú prechádzajú vozidlá, ktorá však nie je vo vlastníctve žalovaných, ale výlučne žalobcu. Ani Ing. J. nepostupoval podľa žalobcu pri stanovovaní straty ako koeficientu záujmu o nájom predmetných pozemkov úplne správne. Nemal žalobcu považovať za jediného záujemcu o nájom daných pozemkov, nakoľko „záujem“ žalobcu je zohľadnený v zostávajúcich 25 % (t. j.  $100 \% - 75 \%$ ) po odpočítaní hornej hranice straty a keby aj v skutočnosti existoval nejaký iný jediný záujemca o nájom daných pozemkov, mal stratu určiť vo výške 75 % (t. j. na úplne hornej hranici) a nie len 60 %, nakoľko je zrejmé, že jediný záujemca predstavuje stále veľmi nízky záujem o prenájatie daných pozemkov. Postup Ing. Y. je úplne v rozpore s metodikou výpočtu hodnoty vecného bremena, a preto jeho výsledok je nesprávny a arbitrárny. Počet parkovacích miest nachádzajúcich sa na oprávnenej nehnuteľnosti nemá absolútne nič spoločné so skutočným záujmom o prenájom predmetných pozemkov a znalcom stanovený koeficient vo výške 14 % v žiadnom prípade neodráža realitu ohľadne nejakého záujmu o prenájom daných nehnuteľností, preto je nepoužiteľný. Znalec a ani súd nemôžu len od počtu parkovacích miest na oprávnenej nehnuteľnosti odvodzovať stratu ako koeficient záujmu o nájom predmetných pozemkov, nakoľko počet parkovacích miest žiadnym spôsobom neodráža záujem o nájom povinných nehnuteľností v danej lokalite. Z komunikácie strán sporu jednoznačne vyplýva, že žalobca nemá záujem o nájom daných pozemkov a ani žalovaní nemajú záujem prenajať svoje pozemky so všetkým čo k tomu patrí, pričom ich záujmom je len získať od žalobcu neprímerane vysokú odplatu za prejazd cez ich pozemky a parazitovať tak na jeho činnosti s tým, že žalovaní aj naďalej chcú dané pozemky na doterajší účel sami nerušene užívať. Odhliadnuc od skutočnosti, že neexistuje reálny záujem o prenájom pozemkov žalovaných, tie sú zo strany žalovaných objektívne neprenajateľné vzhľadom na ich desaťročia trvajúci účel užívania, ktorým je výlučne prístup na iné nehnuteľnosti s tým, že na iný účel (napr. pestovanie ovocia, zeleniny prípadne postavenie nejakej stavby) sa objektívne ani užívať nedajú. Žalovaní by teoreticky mohli prenajať dané pozemky len ako celok prípadne jeho časť, v žiadnom prípade nie ako ideálny podiel na daných pozemkoch. Ak by žalovaní pozemky prenajali nejakému záujemcovi (napr. žalobcovi), sami sebe by užívanie daných pozemkov obmedzili prípadne vylúčili, pričom sú bytostne odkázaní na prístup cez tieto pozemky do svojej záhrady, preto žalovaní objektívne nemajú žiadny skutočný záujem, aby boli dané pozemky prenajaté nejakej inej osobe.

10.4.2. Budúci znížený odčerpateľný zdroj je peňažná suma, ktorú by získal vlastník nehnuteľnosti pri riadnom hospodárení v čase trvania závady, t. j. v čase existencie vecného bremena, ktoré užívanie pozemkov nejakým spôsobom obmedzuje. Jedná sa o disponibilný výnos z prenájmu pozemku so zohľadnením závady. Na jednoznačnejšie odčlenenie vplyvu obmedzenia zo závady na dosahovaní výnosu z prenájmu sa vplyv obmedzenia odhaduje oddelene od straty, aj keď obmedzenie znižuje potencióálny príjem na nájme po zohľadnení straty, resp. zvyšuje riziko straty z príjmu na nájomnom. Budúci znížený odčerpateľný zdroj sa v zmysle vyššie uvedeného vypočíta nasledovne:  $BZOZ = OZBE - \text{obmedzenie}$ . Výška obmedzenia určená v percentách sa stanovuje individuálne podľa druhu a rozsahu závady vyplývajúcej z vecného bremena a do výpočtu sa dosadzuje v kombinácii so stratou (ako koeficientu záujmu o prenájom pozemkov), pričom musí byť splnená okrajová podmienka (strata + obmedzenie)  $\geq 100 \%$  s tým, že obmedzenie sa vypočíta z nasledovného vzorca:  $\text{obmedzenie} = \text{odhadované obmedzenie} \cdot (100 - \text{strata}) [\%]$ . Maximálna hodnota odhadovaného obmedzenia, resp. totálne obmedzenie (100 %) - najčastejšie v prípadoch, keď celý pozemok je vecným bremenom zaťažovaný bez možnosti jeho ďalšieho využitia vlastníkom povinných nehnuteľností (spravidla prípady stavby zriadenej na povinnom pozemku), kedy vlastník zaťažovaného pozemku nemá možnosť získať žiadny výnos z prenájmu pozemku. Ak by sa odhadlo obmedzenie na 100 %, potom treba takto odhadnuté obmedzenie upraviť vzhľadom na zistenú stratu (ako koeficientu záujmu o prenájom pozemkov), a to tak, aby bola splnená okrajová podmienka (strata + obmedzenie)  $\geq 100 \%$ . Minimálna hodnota odhadovaného obmedzenia nastáva najčastejšie v prípadoch, keď povinný pozemok je naďalej

využívaný vlastníkom na pôvodný účel (napr. záhrada, prístupová cesta) s minimálnym zásahom do jeho užívacích práv. Ide o prípady práva umiestnenia podzemného, alebo nadzemného vedenia inžinierskej siete, alebo práva cesty, ktoré boli na povinných pozemkoch zriadené. Odhadované obmedzenie musí vychádzať z empirického postupu založeného na čo najpresnejších a hlavne verifikovateľných údajoch a je nutné ho určiť čo najpresnejšie. Obmedzenie je vo všeobecnosti stav, keď povinný z vecného bremena musí strieť nejakú závalu viažucu sa na predmetnú nehnuteľnosť, ktorá na druhej strane zodpovedá právu oprávneného z vecného bremena užívať túto povinnú nehnuteľnosť. V danom prípade nastane obmedzenie žalovaných ako povinných z vecného bremena objektívne len vtedy, keď cez pozemky žalovaných prechádza nejaké vozidlo z/na parkovaciu plochu žalobcu s tým, že ak sa vozidlá nachádzajú na parkovacej ploche, tak žalovaných nijakým spôsobom neobmedzujú a žalovaní môžu svoje pozemky nerušené (bez obmedzenia) užívať na prechod alebo prejazd s tým, že na iný účel (napr. pestovanie ovocia, resp. zeleniny, postavenie nejakej stavby) sa zmysluplne užívať ani nedajú. Či žalovaní svoje pozemky v skutočnosti užívať budú, je predovšetkým výsledkom ich slobodného rozhodnutia ako vlastníka. Nie je spravodlivé od žalobcu požadovať náhradu za to, že v určitom čase pozemky žalovaných nie sú zo strany žalobcu užívané, hoci je na to žalobca na základe vecného bremena oprávnený. Ak sú žalovaní obmedzovaní na svojich právach len v čase, keď cez ich pozemky prechádzajú vozidlá na parkovaciu plochu alebo z nej, je nutné pri stanovovaní miery obmedzenia rátať s určitým možným hraničným počtom vozidiel, ktoré cez pozemky žalovaných môžu prechádzať, po zohľadnení rozumného počtu opakovaní prejazdu vozidiel cez dané pozemky, ako aj po zohľadnení trvania prejazdu vozidla cez pozemky žalovaných. V čase, keď cez pozemky žalovaných neprechádzajú žiadne vozidlá, žalovaní nie sú na svojich užívacích právach k ich pozemkom žiadnym spôsobom zo strany žalobcu obmedzovaní. Mieru obmedzenia zaťažujúceho žalovaných pri užívaní ich pozemkov žalobcom je možné stanoviť za pomoci nasledovných premenných: Max. počet vozidiel: [20], (viac vozidiel sa na parkovaciu plochu žalobcu objektívne nezmesťí) hoci je zrejmé, že parkovacia plocha žalobcu je plne obsadená len zriedkavo a v priemere býva obsadená spravidla len 10 vozidlami, a aj to len počas bežnej pracovnej doby; Max. počet prejazdov jedného auta za jeden deň: [10], hoci je zrejmé, že spravidla vozidlá prídu ráno a odídu poobede, čo predstavuje len dva prejazdy, žalobca pripúšťa, že ojedinele môže nejaké vozidlo uskutočniť za deň až 10 prejazdov; Max. trvanie jedného prejazdu: [15 sekúnd], hoci v skutočnosti netrvá jeden prejazd viac ako 7 sekúnd, a to aj po započítaní času potrebného na zdvihnutie závor; Max. počet dní v roku: [365], hoci je zrejmé, že vozidlá prichádzajú a odchádzajú na parkovaciu plochu len v pracovné dni, a to len v rámci pracovného času s tým, že cez víkendy, sviatky a mimo pracovnú dobu sa prejazdy cez pozemky žalovaných neuskutočňujú a ak, tak len výnimočne. Následným výpočtom sa dá určiť ako dlho by spolu trvali všetky prejazdy vozidiel cez pozemky žalovaných za jeden kalendárny rok. Ak sa výsledok [304,17 h] následne porovná s celkovým počtom hodín v jednom kalendárnom roku [8.760 h], je zrejmé, že miera odhadovaného obmedzenia žalovaných pri užívaní ich pozemkov je len 3,47 %. Takto zistené obmedzenie je však umelo nadsadené, nakoľko boli pri jeho výpočte stanovené maximálne možné premenné, pričom reálne obmedzenie nedosahuje ani 2 %. Ak následne dosadíme zistené/odhadované obmedzenie [3,47 %] do vyššie uvedeného vzorca na zistenie skutočného obmedzenia [obmedzenie = odhadované obmedzenie \* (100 - strata)] a zohľadníme výšku straty na potencionálnom nájomnom [75 %], získame výsledné obmedzenie vlastníka povinných nehnuteľností [0,87 %], s ktorým treba rátať pri stanovovaní hodnoty daného vecného bremena pri kapitalizácii hospodárskej ujmy.

10.4.3. Hospodárska ujma sa pri pozemkoch určuje na báze disponibilného výnosu z nájmu, ktorý môžeme získať k rozhodnému dátumu a v určitom mieste v trvaní jedného roku. Predstavuje všeobecnú hodnotu závad a určí sa ako rozdiel budúcich znížených odčerpateľných zdrojov oproti bežným odčerpateľným zdrojom počas stanoveného obdobia. Z nej sa následne stanoví kapitalizáciou hodnota závad z vecného bremena, obdobne ako pri stanovení disponibilného výnosu z nájmu pozemkov. Pri závadách neobmedzeného trvania sa vezme za základ výpočtu obdobie dvadsiatich rokov.

10.5. Vychádzajúc uvedených skutočností a po dosadení jednotlivých premenných, ktoré by mali byť do vzorcov znalcov doplnené podľa názoru žalobcu, je výsledok hodnoty vecného bremena suma len vo výške 57,35 eura, čo ani zďaleka nedosahuje žalobcom v petíte navrhovanú odplatu za predmetné vecné bremeno [300,- eur] a zároveň uvedená suma žiadnym spôsobom nezohľadňuje uskutočnenú investíciu žalobcu do cesty účelovej komunikácie na pozemkoch žalovaných, zrealizovanú s vedomím a súhlasom žalovaných, ktorá je výlučným vlastníctvom žalobcu a ktorú žalovaní nerušené užívajú. Ak by žalovaní považovali takúto hodnotu obmedzenia [300,- eur] za nespravodlivú, je žalobca pripravený odkúpiť pozemky žalovaných za sumu určenú znalcom s tým, že za jednorazovú odplatu 10,- eur (žalovaní užívajú len 1 vozidlo) zriadi v prospech žalovaných (ich nehnuteľnosti) vecné bremeno práva cesty, a to všetko z dôvodu, že takéto ocenenie vecného bremena považuje žalobca za primerané a spravodlivé.

10.6. Poukázal aj na chybu výpočtu Ing. J., keď v posudku správne vypočítal ročný nájom pozemkov v sume 342,79 eura, avšak následne do vzorcov dosadil sumu až 387,13 eura bez akéhokoľvek reálneho základu, čím došlo k nesprávnemu určeniu hodnoty vecného bremena. Keby chybu vo výpočte nespravil, ním stanovená hodnota vecného bremena by bola len v sume 545,70 eura a nie 616,16 eura.

10.7. Žalobca opätovne zdôraznil, že stavba parkoviska je stavbou (najmä v súvislosti s ust. § 151o ods. 3 OZ), pretože spĺňa všetky zákonom stanovené atribúty stavby ako veci, ktorá môže byť samostatným predmetom občianskoprávných vzťahov, ku ktorej je súd oprávnený zriadiť právo cesty. Ak by aj súd z nejakého dôvodu ustálil, že stavba parkoviska nie je stavbou v občianskoprávnom zmysle a preto nie je podľa doslovného znenia zákona možné zriadiť k parkovisku právo cesty, zdôraznil, že na daný spor je nevyhnutné aplikovať analógiu v zmysle ust. § 853 OZ v spojení s ust. čl. 4 CSP. Z okolností daného prípadu jednoznačne vyplýva, že v záujme zachovania princípov elementárnej spravodlivosti je žiaduce usporiadať vzájomné vzťahy žalobcu a žalovaných pri využívaní susediacich nehnuteľností. Nielen zákon, ale aj judikatúra jasne deklaruje, že je povinnosťou súdu vyplňať medzery v zákone tak, aby sa dosiahlo spravodlivé usporiadanie vzťahov, nakoľko súdy sú povinné v zmysle ústavy chrániť vlastnícke práva všetkých vlastníkov a nie len vlastníkov vecí, ktoré sú obmedzené vlastníctvom iného vlastníka, a to vždy tak, aby vzájomné vzťahy boli vyvážené, spravodlivé a aby nedošlo k bezdôvodnému zneužívaniu vlastníctva. Nie je pritom podstatné, či by takéto rozhodnutie súdu malo konštitutívny charakter alebo „len“ deklaratórny tak, ako sa to snažia navodiť žalovaní, ktorí pritom vychádzajú len z českej judikatúry, ktorá bola navyše už aj v ČR prekonaná rozhodnutiami českého ústavného súdu, pričom takýto názor českých súdov žiadnym spôsobom nezohľadňuje najnovšiu právnu úpravu v Slovenskej republike, ako aj judikatúru Ústavného súdu SR. Je bežnou praxou súdov, že plniac si povinnosť sudcovskej tvorby práva (nie však v zmysle angloamerického precedenčného právneho systému, ale z nutnosti vyplňania medzier v zákone), za pomoci analógie a v záujme spravodlivosti, konštituuju právo sporovej strany (viď napr. rozsudok R89/2000). Podľa žalobcu je podstatné, že bez prístupu k parkovisku cez pozemky žalovaných žalobca ako vlastník parkoviska objektívne nemôže využívať svoje vlastnícke právo tak, ako mu to garantuje Ústava SR. Bez zabezpečeného prístupu na parkovisko sa vlastnícke právo žalobcu k parkovisku stáva len formálnym právom, bez možnosti využitia všetkých jeho atribútov. Nakoľko prístup žalobcu k parkovisku nie je možné zabezpečiť inak, je žiaduce, aby súd žalobcovi poskytol ochranu a za primeranú náhradu obmedzil v tomto prípade vlastníkov povinných nehnuteľností, ktorými sú žalovaní. Zdôraznil, že žalovaní so zriadením vecného bremena práva cesty aj súhlasia, avšak za jeho zriadenie požadujú zjavne neprimeranú odplatu, keď navyše robia nátlakové opatrenia na žalobcu v úmysle škodiť mu s tým, že de facto zneužívajú svoje vlastníctvo a takéto konanie z ich strany nemôže požívať žiadnu právnu ochranu (naopak mali by byť za takéto konanie primerane potrestaní) a nemôže byť zaštitené žiadnou ústavnou ochranou vlastníckeho práva.

#### 11. Na pojednávaní 13.05.2019 žalobca

11.1. uviedol, že tvrdo zvažoval, či dá urobiť kontrolný znalecký posudok, ale dospel k záveru, že nie, lebo celkový výpočet hodnoty vecného bremena stojí prakticky na troch rozhodujúcich faktoroch, o ktorých sa zmieni v záverečnej reči a aj súd si môže takýto výpočet urobiť, čo zvládne s pomocou matematiky prváka na strednej škole.

11.2. V záverečnom prednese poukázal na to, že medzi stranami sporu treba do budúcnosti nastaviť vzťahy ohľadne užívania pozemkov žalovaných tak, aby žalobcovi bolo umožnené cez ne zmysluplne pristupovať/prechádzať na parkovaciu plochu v súlade s účelom, ktorému desaťročia táto plocha slúžila a do budúcnosti slúžiť má. Dá sa povedať, že žalovaní so zriadením vecného bremena (ďalej len „VB“) súhlasia, avšak svoj súhlas podmieňujú vysokou odplatom za jeho zriadenie, ktorú žalobca odmieta akceptovať. Na úvod susedského spolužitia strán tohto sporu (bez ohľadu na formálne zmeny subjektov na oboch stranách) bola uzatvorená 21.07.2010 Zmluva o užívaní pozemku (nie Nájomná zmluva, aj keď sa jej obsahovo veľmi blížila), slúžiaca len formálne pre stavebné konanie, ktoré sa týkalo v tom čase pripravovanej rekonštrukcie administratívnej budovy a parkovacej plochy žalobcu (vtedy fyzickej osoby A. J.), pričom v čase jej uzavretia žalovaní neboli výlučnými vlastníkmi daných nehnuteľností, nakoľko polovičný podiel na jednej z nich (tej väčšej) patril Slovenskej republike, preto zmluva bola uzavretá len so žalovanou 1/ a žalovaný 2/ nadobudol podiel na danom pozemku až následne (kúpnu zmluvou zo 04.06.2012). Žalobca sa nádejil, že od Slovenskej republiky odkúpi spoluvlastnícky podiel k predmetnému pozemku, avšak jeho zámer bol zmarený tým, že si žalovaní ako jeho spoluvlastníci uplatnili zákonné predkupné právo. Začiatkom roku 2014 poslali žalovaní E. J. mail, ktorého prílohou bol nový návrh Zmluvy o užívaní pozemku, na ktorý reagoval oznámením žalovaným, že už nie je vlastníkom predmetných nehnuteľností, pričom v mene nového vlastníka -

žalobcu, ktorého je doteraz predsedom, odmietol uzatvoriť so žalovanými navrhovanú zmluvu o užívaní pozemku z viacerých objektívnych dôvodov (najmä cena ročného nájmu 1.400,- eur/7 áut, ako aj nekomplexnosť ponuky, zmluva neriešila užívanie pozemkov zo strany žalovaných a rodiny H., vôbec neboli zohľadnené náklady žalobcu vložené do vybudovania novej účelovej komunikácie vo výške cca 12.000,- eur). Žalobca zároveň navrhol žalovaným možné prijateľné riešenia úpravy užívacích vzťahov k pozemkom žalovaných a síce: ich kúpu - žalovaní odmietli; kúpu podielu na nich - žalovaní odmietli, resp. zmarili nadobudnutie podielu žalobcom uplatnením predkupného práva; zriadenie VB na pozemkoch žalovaných za odplatu, ktoré sa javí ako jediné zmysluplné riešenie, na rozdiel od nájmu umožňujúce súčasné nerušené užívanie veci obidvoma stranami. Zriadenie VB sa však nepodarilo dojednať, nakoľko sa strany nevedia dohodnúť na podmienkach užívania a najmä na výške odplaty za užívanie, keď žalobca je presvedčený o neprimeranej výške odplaty za užívanie požadovanej žalovanými (20 - 10 - 5 tis.). Na ponuku žalobcu žalovaní nereagovali, no z ich reakcie sa dalo usúdiť, že s ani jednou ponúkanou alternatívou na usporiadanie užívacích vzťahov k ich pozemkom nesúhlasia. Začiatkom r. 2018 poslali žalovaní A.. J. list, v ktorom sa dožalovali usporiadania užívacích vzťahov k pozemkom žalovaných s vyhrážkou, že ak sa tak nestane ani do konca apríla 2018, zamedzia prístup na ne. Obratom na to žalobca pozval žalovaných na stretnutie a vyzval ich, aby prišli so svojim právnikom, nakoľko si myslel, že žalovaní nerozumejú právnej problematike ohľadne užívania ich pozemkov. Aj po tom, ako boli veci na spoločnom sedení prerokované za účasti ich právnik a bola ponúknutá z pohľadu žalobcu veľmi lukratívna odplata za zriadenie VB a zároveň potom, ako sa žalovaní o danej ponuke poradili so svojim právnikom, požadovali žalovaní za zriadenie VB sumu 20.000,- eur s tým, že ak ju žalobca nezaplatí, zamedzia prístup na svoje pozemky. Z uvedeného je zrejmé, že žalovaní nekonali nevedome, nezajúc svoje práva, ale naopak úmyselne zneužívali svoje vlastnícke právo k pozemkom a tlačili/vydierali na žalobcu svojimi neprimeranými požiadavkami, následne naplnili aj svoje hrozby a zamedzili prístup na svoje pozemky, presnejšie na parkovaciu plochu a od svojho konania upustili až na základe vydaného neodkladného opatrenia. V súčasnosti sa dá povedať, že zriadenie VB je pre obidve strany prijateľné, sporná zostáva stále len výška odplaty za jeho zriadenie, na ktorej sa nedokážu dohodnúť. Rovnako sa nedokázali dohodnúť na nejakej odplate za užívanie na základe zmluvy. Žalovaní požadujú v súčasnosti odplatu za zriadenie VB 5.000,- eur. Žalobca je ochotný dať len súdom určenú odplatu (v návrhu uviedol sumu 300,- eur). Je bežná a štandardná prax súdov, keď pri oceňovaní hodnoty zriaďovaného VB vychádzajú z hodnoty určenej znalcom. Znalcom predložený posudok sú súdy povinné skúmať v súlade s čl. 15 v spojení s ust. § 191 CSP ako každý iný dôkaz, v súlade s teóriou voľného hodnotenia dôkazov. Preto by súd mal hodnotiť znalecké posudky komplexne, t. j. vrátane prípravy znaleckého skúmania, zadavažovanie podkladov pre znalca, priebeh znaleckého skúmania, vierohodnosť teoretických východísk, ktorými znalci odôvodňujú svoje závery, spoľahlivosť metód používaných znalcami a spôsob vyvodzovania ich záverov. Ak by súd ponechal bez povšimnutia vecnú správnosť znaleckého posudku a slepo dôveroval záverom znalca, znamenalo by to vo svojich dôsledkoch popretie zásady voľného hodnotenia dôkazov, možnosti súdu hodnotiť dôkazy podľa jeho vnútorného presvedčenia, privilegovalo by to znalecký dôkaz pred inými dôkazmi a preniesla by sa zodpovednosť za skutkovú správnosť súdneho rozhodnutia na znalca. Tento postup je z ústavného hľadiska neakceptovateľný. Žalobca pri určovaní ním navrhovanej odplaty vychádzal z jeho prieskumu na internete, kde zistil, že znalcami určená odplata za zriadenie VB práva cesty nepresahuje v žiadnom na internete publikovanom ZP 5 % všeobecnej hodnoty zaťažených pozemkov. Po zohľadnení jeho vlastníctva a investícií do miestnej účelovej komunikácie nachádzajúcej sa na pozemkoch žalovaných určil navrhovanú odplatu výške 300,- eur. Stranami sporu predložené ZP sa pri stanovovaní odplaty diametrálne odlišujú (620/6.200), pričom bolo zrejmé, že v niektorom z predložených ZP je zásadná chyba, a preto sa žalobca zameril na odstránenie pochybností pri stanovovaní odplaty za zriadenie VB, ktoré zhrnul v podaní zo 04.03.2019, z ktorého niektoré údaje zopakoval. Uviedol, že na tak výrazné rozdiely v stanovení hodnoty vecného bremena majú rozhodujúci vplyv len 3 položky doplňované znalcami do rovnakých vzorcov s tým, že zistené rozdiely v ostatných premenných použitých znalcami sú nepodstatné, nakoľko majú na výslednú hodnotu zanedbateľný vplyv. Rozhodujúcimi položkami sú:

- a) všeobecná hodnota pozemkov žalovaných
- b) koeficient straty na nájmomnom a
- c) určenie miery obmedzenia.

K položke a) poukazujúc na ním uzatvorenú kúpnu zmluvu s Mestom Dolný Kubín ako predávajúcim zo začiatku r. 2019, keď navyše mesto svoje pozemky v danej lokalite predáva už dlhodobo za rovnakú cenu 50,- eur/m<sup>2</sup>.

K položke b) ohodnoteniu záujmu o prenájom pozemkov žalovaných označovaný ako strata na hypotetickom príjme z nájmu, uviedol, že na stanovenie jej výšky má vplyv výlučne záujem o prenájom

zaťažených nehnuteľností zo strany iných osôb ako je oprávnený z VB. Oprávnený z VB podľa metódy určeného výpočtu by mal platiť minimálne 25 % z hypotetického nájomného, a to ešte pred zohľadnením reálneho obmedzenia vlastníkov povinných nehnuteľností. Znalci nemôžu určiť stratu svojvoľne len na základe svojich pocitov alebo nezmyselných porovnaní, ale sú povinní zisťovať skutočný záujem o prenájom daných nehnuteľností. Na stanovenie výšky hypotetického nájmu a straty, ktorá výšku nájmu objektívizuje, nemá žiadny vplyv či nájomca je alebo nie je podnikateľ, jeho solventnosť, či na strane nájomcu užíva prenajatú vec len jedna alebo viac osôb či už v postavení zamestnancov, nájomcu, klientov nájomcu alebo jeho podnájomcov, resp. či sa po zaťažených pozemkoch bude chodiť pešo, autom, bicyklom, motorkou, nákl. autom, traktorom, tankom a pod. Uvedené skutočnosti (aj to nie všetky) môžu mať význam len pri určovaní miery obmedzenia, prípadne časti nákladov potrebných na zachovanie, resp. opravy zaťaženej veci, ktoré náklady má oprávnená osoba uhradiť v zmysle ust. § 151n ods. 3 OZ. Z podstaty nájmu vyplýva, že vo všeobecnosti je cena nájmu rovnaká bez ohľadu na to, či prenajíateľ (žalovaní) necháva do nájmu vec podnikateľovi (žalobca) alebo inej osobe (nepodnikateľovi). Na výšku odplaty nemá vplyv, či sa vec používa na podnikanie, na inú činnosť alebo či sa prenajíma solventnej alebo nesolventnej osobe a ide o nepodstatné skutočnosti, nemajúce nič spoločného ani so stanovovaním straty na hypotetickom nájomnom. Pri užívaní cudzej veci môže byť z tohto ohľadu významná len intenzita jej užívania, a to len v prípade, ak v dôsledku intenzity užívania cudzej veci, nastalo jej užívaním zvýšené opotrebenie nad mieru obvyklú bežným pomerom. Zriadenie nájmu de facto vylučuje súčasné zmysluplné užívanie jednej celej veci viacerými osobami na základe viacerých zmlúv, ktorých užívanie sa dostáva do konfliktu a spôsobuje nemožnosť nerušeného užívania, nakoľko prenajatím veci sa jej vlastník na základe zmluvy zbavuje panstva nad jej užívaním v prospech inej osoby. Prenajíateľ nemôže viacerými zmluvami súčasne prenajať tú istú celú vec rôznym osobám (a už vôbec nie na rôznych účel), nakoľko takéto užívanie veci na základe rôznych/viacerých zmlúv v rovnakom čase je bez ďalšej osobitnej dohody prenajíateľa a nájomcov objektívne nemožné a tým aj zo zákona neplatné. Prenajíateľ môže prenajať vec viacerým osobám na súčasné užívanie len na základe jednej zmluvy, v ktorej zmluvné strany vzájomné práva a povinnosti upravujú tak, aby spoločné užívanie jednej veci bolo umožnené všetkým nájomcom dojednaným spôsobom, v dojednanom rozsahu a za dojednanú odplatu. Možným avšak veľmi nepraktickým riešením je aj uzavretie viacerých nájomných zmlúv, ktorých predmetom by bolo užívanie danej veci v rôznych časových úsekoch zo strany viacerých osôb, a to tak, aby si jednotlivé osoby v užívaní danej veci neprekážali. Aj v takomto prípade by však súčet čiastkových odplát, ktoré budú hradíť jednotlivé osoby za užívanie pozemkov žalovaných, mal byť rovný alebo nižší ako dojednaná odplata za ich užívanie jedným nájomcom. Nie je možné prijať záver, že viacero potencionálnych nájomcov má v sumáre platiť za ich užívanie viac ako je hypotetické nájomné stanovené znalcom, skôr naopak, ich záujem platiť nájomné bude v sumáre rovnaký (ak nie nižší) ako keď ich bude užívať len jeden nájomca. Vplyv na stanovenie straty na hypotetickom nájomnom zo strany znalcov bude mať len taká skutočnosť, ktorá bude odrážať záujem o prenájom celých pozemkov žalovaných v rovnakom čase len jednou osobou (prípadne viacerými osobami) avšak vždy len na základe zmluvy/zmlúv, ktoré nevylučujú užívanie predmetu nájmu rôznymi osobami v rovnakom čase, pričom následný prípadný podnájom je z pohľadu určovania koeficientu straty irelevantný. Záujem o prenájom pozemkov viacerými osobami na základe jednej zmluvy je s ohľadom na znalcom stanovenú výšku nájmu de facto rovnaký ako záujem jednej osoby na základe jednej zmluvy. Tiež nie je možné prihliadať na skutočnosť, či nájomca bude poskytovať do užívania pozemky žalovaných iným osobám odplatne alebo aj bezodplatne a už vôbec nie je možné prihliadať na nejaký odvodený záujem o nájom pozemkov žalovaných zo strany nájomcov žalobcu, ktorí majú prenajaté priestory v administratívnej budove a užívajúcu parkovaciu plochu, nakoľko ich záujem prechádzať cez pozemky žalovaných je odvodený výlučne len od existencie nájomného vzťahu so žalobcom. Bez existencie nájomného vzťahu so žalobcom nemôžu žiadne osoby užívať parkovaciu plochu, a preto nemôžu mať akýkoľvek poctivý záujem o užívanie pozemkov žalovaných. Navyše nájomcovia žalobcu by mohli v zmysle skôr uvedeného uzavrieť so žalovanými len jednu zmluvu o nájme pozemkov žalovaných s tým, že uzavretie takejto zmluvy by automaticky vylučovalo uzavretie zmluvy so žalobcom ako nájomcom, preto aj z tohto dôvodu musí byť záujem o ich prenájom veľmi nízky s tým, že strata na hypotetickom nájomnom by mala byť z uvedeného dôvodu na úrovni jej maximálnej výšky (t. j. 75 % a nie 60 % ako stanovil Ing. J. a už vôbec nie len 14 % ako stanovil Ing. Y.).

K položke c) poznamenal, že z metodiky výpočtu, ako aj z logiky veci vyplýva, že osoba oprávnená z VB je povinná nahradiť povinnej osobe len hodnotu obmedzenia, ktoré je povinná osoba nútená strpieť pri výkone práva osoby oprávnenej z VB, pričom hodnota obmedzenia vychádza priamo z vypočítaného hypotetického nájomného po zohľadnení straty. Neexistuje žiadny rozumný dôvod, aby sa v rámci ohodnocovania ujmy povinnej osoby bral ohľad na prípadný „prospech“ zo zriadenia VB na strane

oprávneného. Na stanovenie obmedzenia treba určiť jasne a zrozumiteľne také kritériá, z ktorých sa pri určovaní výsledného obmedzenia bude vychádzať, aby výsledné obmedzenie bolo určené exaktne čo najpresnejšie a najlogickejšie a zároveň musí byť preskúmateľné a verifikovateľné vo vzťahu jeho vnútornej logiky a konzistencie. Pri obmedzení vlastníka zaťaženej veci si treba uvedomiť, že jej vlastník nemá povinnosť túto užívať pre svoje potreby, pričom túto vec môže užívať podľa svojho uváženia kedy sa mu zachce s tým, že užívať ju nemôže len vtedy, ak mu v danom čase v užívaní tejto veci bráni z nejakého dôvodu právo inej osoby. Ak zaťaženú vec neužíva v danom čase ani jej vlastník a ani osoba oprávnená z VB, obmedzenie vlastníka veci nevzniká, a preto s ním nemožno ani rátať pri určovaní výšky obmedzenia. Znalci žiadnym relevantným spôsobom neskúmali mieru obmedzenia, ktorú žalovaní budú povinní znášať pri trpení výkonu práva VB zo strany žalobcu. Ing. J. obmedzenie vo výške 20 % určil len intuitívne a Ing. Y. na určenie obmedzenia až vo výške 86 % použil nezmyselný výpočet bez reálnej výpovednej hodnoty, podľa ktorého budú žalovaní obmedzovaní žalobcom aj vtedy, ak sa PŽ (pozemky žalovaných) nebudú vôbec reálne užívať. Poukázal na svoj výpočet v podaní zo 04.03.2019, podľa ktorého miera obmedzenia 3,47 % je maximálne možným zmysluplným obmedzením, ktoré budú žalovaní povinní znášať pri výkone práv žalobcu z VB. Vzhľadom na existujúci dlhodobý účel užívania pozemkov žalovaných a že tento nebude ani po zriadení VB nijako zmenený a že žiadne iné rozumné obmedzenie žalovaných nebolo vo veci indikované (napr. zvýšený hluk, vibrácie, pach, dym, popolček, plyn, para, odpady, svetlo, tienenie - ust. § 127 ods. 1 OZ), je zrejmé, že žalobca bude žalovaných obmedzovať len v čase, keď cez PŽ budú prechádzať jeho vozidlá (výnimočne pešo fyzické osoby), ktoré budú musieť žalovaní tak ako doteraz, avšak za súdom stanovenú náhradu strpieť. Poukázal na investičnú hodnotu ním výlučne financovanej účelovej komunikácie cca 12.000,- eur bez príspevia žalovaných, ktorí ju nerušene užívajú. Považuje za náležité a spravodlivé, aby súd pri určovaní odplaty zohľadnil aj túto skutočnosť, v opačnom prípade nezostane žalobcovi nič iné ako podať novú žalobu s tým, že spory medzi stranami tohto sporu zostanú nevyriešené a naďalej traumatizujúce. Žiadal žalobe v jej zmenenom znení vyhovieť a rozhodnúť o spravodlivej a primeranej jednorazovej náhrade, ktorú bude musieť zaplatiť žalobca žalovaným za zriadenie požadovaného VB po zohľadnení primeranej odplaty, ktorú by mali žalovaní platiť žalobcovi za užívanie miestnej účelovej komunikácie, ktorá je vo vlastníctve žalobcu.

12. Zástupca žalovaných v záverečnom prednese v celom rozsahu zotrval na svojich doterajších tvrdeniach žiadajúc žalobu zamietnuť v celom rozsahu. Uviedol, že zo žalobného petitu je nepochybné, že žalobca sa domáha zriadenia VB ako vlastníka pozemkov, opierajúc svoj nárok o § 151o ods. 3 OZ. Z ust. § 151n ods. 1 a § 151o ods. 3 OZ je nepochybné, že domáhať sa zriadenia VB súdnou cestou môže len taký vlastník stavby, ktorá je zároveň nehnuteľnosťou, pričom v zmysle OZ len taká stavba je nehnuteľnosťou, ktorá je spojená so zemou pevným základom. Ak by súd zriaďoval VB v prospech vlastníka stavby, konal by ultra petitem. Podľa žalovaných ust. § 151o ods. 3 OZ nie je možné použiť na zriadenie VB v prospech vlastníka pozemku a ani v prospech vlastníka stavby, ktorá nie je zároveň nehnuteľnosťou. Parkovisko zriadené na pozemkoch vo vlastníctve žalobcu nie je stavbou v zmysle občianskeho práva, nakoľko nejde o stavbu spojenú so zemou pevným základom a je len určitým stvárnením a spracovaním zemskeho povrchu hoci aj stavebnou činnosťou, avšak len za účelom zvýšenia funkčnej a hospodárskej kvality pozemku. OZ nedefinuje čo to je spojenie so zemou pevným základom a preto v zmysle jazykového výkladu je nevyhnutné vychádzať z toho, že ide o odborný termín z odvetvia stavebníctva a v rámci tohto odvetvia platí všeobecný úzus, že pevný základ je hlavná nosná konštrukcia stavebného objektu, ktorá prenáša zvislé zaťaženie stavby do základovej pôdy cez základovú škáru. Aj v zmysle záverov judikatúry napr. Ústavného súdu ČR I. ÚS 483/01 považuje najvyššia súdna autorita za pevný základ základovú priestorovú konštrukciu geometricky a fyzikálne jednoznačne vymedzenú a definovanú pre konkrétny stavebný objekt a v konkrétnych vnútorných a vonkajších podmienkach. Stavba parkoviska nespĺňa tieto charakteristiky a preto nemôže byť samostatným predmetom občianskoprávných vzťahov. Ak stavba parkoviska nie je nehnuteľnosťou v zmysle OZ, nie je splnená jedna z podstatných náležitostí hypotézy zákonného ustanovenia § 151o ods. 3 OZ. Ďalšou podmienkou je, že VB nie je možné zriadiť inak, resp. zabezpečiť inak a podľa žalovaných ani táto podmienka nie je naplnená, nakoľko VB je možné zriadiť inak. Ust. § 151o ods. 1 OZ preferuje vznik vecných bremien konsenzuálnym spôsobom v rámci autonómnej normotvorby ako základného princípu súkromného práva. Žalovaní nesúhlasia so zriadením VB súdnym rozhodnutím. Zároveň sú otvorení k uzatvoreniu písomnej zmluvy o vzniku VB za podmienok stanovených žalobcom, t. j. vo výške 5.000,- eur ako náhrady za zriadenie VB. Nakoľko súhlasia s konsenzuálnym riešením tejto situácie, nie je naplnená podmienka, aby rozhodoval autoritatívnym spôsobom súd. Ust. § 151o ods. 3 OZ vo svojej hypotéze obsahuje tiež zásadný verejnoprávny prvok vyplývajúci z ústavného práva,

nakoľko je v ňom upravená kompetencia súdu ako štátneho orgánu oprávneného na návrh zriadiť VB, avšak len v prospech vlastníka stavby. Podľa žalovaných nezakladá kompetenciu súdu zriadiť VB aj v prospech vlastníka pozemku. Rozširovanie kompetenčného katalógu štátnych orgánov analógiou je neprípustné, nakoľko je to v rozpore so zásadným ústavným princípom legality vyplývajúcom z čl. 2 ods. 2 Ústavy SR. Analógia používaná v rámci civilného práva v zmysle ust. § 853 ods. 1 OZ sa vzťahuje len na úpravu občianskoprávných vzťahov existujúcich. Kompetencia súdu zriadiť VB podľa § 151o ods. 3 OZ predstavuje rozhodnutie súdu s konštitutívnymi účinkami, teda súd autoritatívnym spôsobom nemení existujúce občianskoprávne vzťahy, práva a povinnosti nimi založené, ale vytvára originárnym spôsobom predtým neexistujúce práva a povinnosti. Takéto rozhodnutie je teda právnou skutočnosťou. Z uvedeného dôvodu nie je možné dotvoriť právo použitím analógie v prípade, keď súd rozhoduje na základe výslovného ustanovenia zákona konštitučným rozhodnutím. Aby bolo možné rozšíriť kompetenčné portfólio súdu o oprávnenie zriadiť VB v prospech vlastníka pozemku, je nevyhnutné upravenie zákona na to príslušným orgánom - parlamentom SR. Ak by si súd sám rozširoval svoje kompetenčné portfólio, konal by v rozpore so zásadným princípom demokratického právneho štátu, a to princípom delby moci s dôsledkami porušenia ďalších ústavných princípov, ako princíp demokratickosti, princíp legality, princíp ochrany dôvery v právo, princíp predvídateľnosti rozhodnutí súdov. Ustanovenie § 151o ods. 3 OZ je formulované jednoznačne, neumožňuje odlišný výklad, a preto tu platí zákaz dotvárania práva proti jednoznačnému doslovnému zneniu zákona, nakoľko ide o prípad, kedy je to ústavne vylúčené.

13. Z nesporných skutkových tvrdení strán sporu a aj z vykonaných dôkazov bolo zistené, že pozemky parc. KN-C č. XXXX/XX - ostatná plocha o výmere 6 m<sup>2</sup> zapísaná na LV č. XXX k. ú. G. F. na žalovanú 1/ vcelosti a KN-C č. XXX/XX - ostatná plocha o výmere 95 m<sup>2</sup> zapísaná na LV č. XXXX k. ú. G. F. pod B1 na žalovanú 1/ v podiele 1-ice a pod B2 na žalovaných 1/ a 2/ v 1-ici - podiel v BSM (ďalej ako doposiaľ „pozemky žalovaných“), ktoré na seba nadväzujú, predstavujú prirodzený a dlhodobo využívaný prístup z verejnej komunikácie v G. F., na N.. K. o. i. aj k parkovisku žalobcu nachádzajúcim sa za C. L. Ž. R.. Č.. XXXX na parc. KN-C č. XXX/XX, rozprestierajúcim sa na k nej priliehajúcich pozemkoch - predmetných pozemkoch (parc. KN-C č. XXX/XX - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 391 m<sup>2</sup>, parc. KN-C č. XXX/XX - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 25 m<sup>2</sup>, a parc. KN-C č. XXX/XX - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 26 m<sup>2</sup> k. ú. G. F. zapísaných na LV č. XXXX). Pozemky žalovaných okrem toho súčasne predstavujú prístup aj k nehnuteľnostiam ďalších osôb, a to nielen k ďalším nehnuteľnostiam žalovanej 1/, zapísaných na LV č. XXX, ale aj k nehnuteľnostiam U. H. a A. H. zapísaným na LV č. XXXX k. ú. G. F. o. i. aj k ich rodinnému domu súp. č. XXXX a dvojgaráži súp. č. XXX. Takýto stav využívania nehnuteľností žalovaných (na prechod a prejazd), tak aj predmetných nehnuteľností, ktoré teraz vlastní žalobca (na parkovanie vozidiel), pretrváva cca od prvej polovice 60-tych rokov. Zo zápisu na LV č. XXXX k. ú. G. F. vyplýva, že ako titul nadobudnutia spoluvlastníckeho podielu žalovaných zapísaného pod B2, je kúpna zmluva č. V XXX/12 zo 04.06.2012, teda uvedený spoluvlastnícky podiel bol nadobudnutý až po tom, keď už žalobca bol vlastníkom ako administratívnej budovy s pozemkom pod ňou, tak aj predmetných pozemkov pod parkovacou plochou. Uvedené korešponduje s tvrdením žalobcu ako v replike (danej podaním z 22.10.2018) a v záverečnom vyjadrení, a to, že ku kúpe daného podielu (o nadobudnutie ktorého mal mať záujem aj žalobca) došlo žalovanými 1/ a 2/ z dôvodu uplatnenia zákonného predkupného práva (svedčiaceho žalovanej 1/ ako vlastníčke zvyšného spoluvlastníckeho podielu), keď predchádzajúcim spoluvlastníkom parc. KN-C č. XXX/XX bola Slovenská republika, ktorá pôvodne vlastnila ako administratívnu budovu, tak aj pozemky pod parkoviskom, ktoré kúpil E.. A. J. a následne od neho prešli do vlastníctva žalobcu.

14. Pôvodne na časti terajšieho parkoviska žalobcu bolo postavených 5 murovaných garáží súp. č. XXX, XXX, XXX, XXX a XXX na vtedajšej parc. KN-C č. XXX/XX/X, ku ktorých asanácii došlo v r. 2010 na základe Rozhodnutia mesta Dolný Kubín zo 06.09.2010 č. XXXX/2010/440-TS3/A10, ktorým bolo povolené ich odstránenie v lehote do 31.12.2010.

15. V súvislosti s realizáciou asanácie garáží, následnej výstavby terajšieho parkoviska a rekonštrukciou administratívnej budovy, bol po celú dobu realizácie stavebných prác využívaný na dovoz a odvoz materiálu a na prejazdy stavebných mechanizmov a pohyb stavebných robotníkov prechod a prejazd cez pozemky žalovaných. V tom čase E.. J. ako nájomca uzatvoril so žalovanou 1/ ako prenajímateľkou dňa 21.07.2010 „Zmluvu o užívaní pozemku“, ktorou mu mala žalovaná 1/ prenechať ako nájomcovi do dočasného užívania na dobu určitú od 21.07.2010 do 31.12.2010 časť pozemku parc. KN-C č. XXX/XX v podiele 1-ice s tým, že po nadobudnutí celého pozemku zo strany žalovanej 1/ je nájomca

oprávnený užívať celý pozemok. V článku II. definujúceho účel nájmu je vymedzené oprávnenie nájomcu užívať predmet nájmu len za účelom prístupu pešo alebo vozidlom (nákladnými vozidlami len počas prestavby administratívnej budovy na pozemok evidovaný vtedy ako parc. KN-C č. XXX/XX/X s tým, že prenajatý pozemok predstavuje jediný možný prístup od Ul. K. Y. G. F.. Podľa čl. IV. zmluvy sa celkové nájomné určí bezprostredne po skončení nájomnej zmluvy s tým, že sa prihliadne na vykonané investície nájomcu (v súlade prenajímateľom odsúhlaseným projektom vypracovaných A.. C.. R. Š. s povinnosťou nájomcu pred začatím realizácie prác predložiť prenajímateľke na odsúhlasenie podrobný rozpočet prác realizovaných na predmetnom pozemku - čl. V. zmluvy) do prenajatého pozemku a zároveň sa uzatvorí nová zmluva o odplatnom užívaní predmetného pozemku. V čl. V bode 3 zmluvy tiež žalovaná 1/ dala súhlas, aby nájomca na vlastné náklady zhotovil na predmetnom pozemku zábranu brániacu prejazdu vozidiel cez predmetný pozemok. Z označenia zmluvných strán a obsahu danej zmluvy je zrejmé, že malo ísť podľa vôle jej zmluvných strán o nájomnú zmluvu (takýto charakter zmluvy sa síce v záverečnom prednese žalobca snažil spochybníť, ale urobil tak bez konkrétnych a navyiac relevantných argumentov).

16. Hoci to z hľadiska právneho posúdenia tento spor nie je podstatné, súd poukazuje na to, že daná zmluva, ktorá podľa svojho obsahu mala predstavovať nájomnú zmluvu, je neplatným právnym úkonom, a to jednak z dôvodu, že žalovaná 1/ ako (len) podielová spoluvlastníčka parc. KN-C č. XXX/XX v rozsahu 1-ice, t. j. keď v čase jej uzavretia nebola a dokonca ani do času uplynutia dojednanej doby nájmu sa ani nestala jej väčšinovou spoluvlastníčkou, teda sama nebola oprávnená disponovať s touto vecou zmluvne predpokladaným spôsobom (§ 139 ods. 2 OZ), na čom nič nemení to, že v zmluve sa uvádza prenajatie (časti daného pozemku v podiele 1-ice), teda prenajatie ideálneho spoluvlastníckeho podielu. Predmetom nájmu môže byť len vec a nie spoluvlastnícky podiel k nej (na čo napokon poukázal aj žalobca, ale v úplne inej súvislosti, konkrétne v rámci spochybňovania možnosti uzatvorenia viacerých nájomných zmlúv na pozemky žalovaných v rámci jeho námietok voči znalcami stanovených koeficientov straty na nájomnom - bod 10.4.1.). Okrem toho každá nájomná zmluva musí obsahovať všetky podstatné obsahové náležitosti pre takýto typ zmluvy a v rámci nich (okrem označenia nájomcu a prenajímateľa, ďalej predmetu nájmu, ktorým ako už bolo uvedené, môže byť len vec) aj určenie odplaty za nájom (nájomné). O nájomnom je síce v čl. IV. zmluvy zmienka, ale len v tom smere, že sa „dohodne“ po skončení zmluvy a prihliadne sa na vykonané investície žalobcu, čo je vyslovene neurčité dojednanie nájomného, ktorého výška v čase celej doby trvania nájmu nebola a ani sa nemohla stať zrejmom, pričom nájomca mal so súhlasom žalovanej 1/ investovať do celej veci a nie „prenajímaného spoluvlastníckeho podielu“, ktorým v tom čase žalovaná 1/ disponovala. Išlo teda o vyslovene účelovú listinu iniciovanú jej nájomcom, čo napokon pripustil aj samotný žalobca v súvislosti s tým, aby vôbec mohol o. i. realizovať ním zamýšľané stavebné práce a mal možnosť cez pozemky žalovaných ako jediný v tom čase a aj v súčasnosti existujúci prístup k pozemkom pod terajším parkoviskom žalobcu prechádzať stavebnými mechanizmami, zabezpečovať dovoz potrebného a odvoz nepotrebného materiálu a tiež docieľiť povolenie na realizáciu zamýšľaných stavebných činností a na demoláciu garáží a možnosť túto asanáciu realizovať (prejazd stavebných mechanizmov a odvoz sutiny).

17. Napriek uvedenému z danej listiny vyplývajú pomerne významné skutočnosti, ktoré súd pri svojom rozhodovaní zohľadnil, a to, že samotná žalovaná 1/ zmluvne potvrdila svoju vedomosť o tom, že daný prístup je jediným (reálne) možným, že táto dala súhlas na investovanie do pozemku, ktorý v tom čase len spoluvlastnila a teraz ho vlastní vcelosti (aj spolu so žalovaným 2/ svojím manželom, čo do zvyšného spoluvlastníckeho podielu 1-ice v BSM), pričom jej súhlas a vôľa a rovnako aj vôľa E.. J. ešte pred realizáciou investície smerovala výlučne k jeho investovaniu do pozemku úpravou jeho povrchu a nie k vytvoreniu novej veci či už z hľadiska občianskoprávneho alebo iných právnych predpisov (žalobcom zmieňovaným zákonom o premávke na pozemných komunikáciách). Nie nevýznamným je aj to, že žalovaná 1/ ako vtedajšia spoluvlastníčka parc. KN-C č. XXX/XX touto zmluvou akceptovala (súhlasila) s vybudovaním terajšieho parkoviska žalobcu nachádzajúcim sa na jeho pozemkoch a tým implicitne aj s účelom, ktorému také parkovisko slúži.

18. Následne, teda ani po vzniku terajšieho vlastníckeho vzťahu k parc. č. XXX/XX nedošlo ohľadne pozemkov žalovaných k žiadnej dohode ohľadne možnosti užívania týchto pozemkov žalobcom, resp. ďalšími subjektmi užívajúcimi jednotlivé parkovacie miesta na parkovacej ploche príp. odvodené aj inými osobami, hoci nesporne aj po 31.12.2010 ich užívanie pokračovalo až do súčasnosti.

19. Z predložených listinných dokladov vyplýva, že e-mailom z 29.01.2014 E.. J. informoval žalovaného 2/ v súvislosti so zaslaným návrhom žalovaných na uzatvorenie nájomnej zmluvy (podľa tohto návrhu

žalovaní navrhovali nájom nehnuteľností žalovaných na účely prístupu pešo alebo motorovými vozidlami s dobou nájmu na dobu neurčitú a nájomným 200,- eur/ročne za auto /priemerne 7 áut denne/ spolu 1.400,- eur ročne), že už vyše 3 rokov nie je vlastníkom administratívnej budovy s príľahlými pozemkami a že ako nevlastník sa nemôže k tomuto návrhu vyjadrovať, potvrdzujúc tiež to, že je predsedom žalobcu, ktorý tieto nehnuteľnosti vlastní a že v jeho mene a na účet žalobcu vykonáva ich správu. Žalovaného 2/ informoval, že zaslaný návrh zmluvy postúpil majiteľom žalobcu na posúdenie a v krátkom čase ho bude o stanovisku žalobcu informovať.

20. Ďalším e-mailom zo 07.02.2014 žalobca v zastúpení E.. J. adresovaným obom žalovaným týmto oznámil, že takúto zmluvu nemá záujem uzatvoriť, najmä pre zjavnú neprimeranosť navrhovanej odplaty, nekomplexnosť riešenia problematiky užívania ich pozemkov žalobcom, pripomínajúc ich súhlas so zrealizovaním spevnenej plochy zriadený žalobcom na ich pozemkoch vrátane elektrickej závery, čo je vo vlastníctve žalobcu a je užívaná nielen nájomcami administratívnej budovy, ale aj žalovanými a rodinou H. s tým, že žalobca sa stará aj o upratovanie, opravy a údržbu spevnenej plochy a elektrickej závery a že tieto jeho investície v dostatočnej miere kompenzujú ich oprávnené nároky spojené s užívaním ich pozemkov zo strany nájomcov žalobcu. Súčasne navrhol tri možnosti riešenia a) zriadenie VB za dohodnutú jednorazovú odplatu preferujúc práve takúto možnosť s tým, že v prípade nedohody sa žalobca obráti na súd s požiadavkou zriadenia VB práva prejazdu a prechodu cez pozemky žalovaných; b) odkúpenie spoluvlastníckeho podielu na týchto pozemkoch za dohodnutú odplatu s tým, že následne by tieto pozemky užívali ako spoluvlastníci; c) ak by žalovaní uvažovali s predajom týchto pozemkov, žalobca prejavil oficiálny záujem o ich odkúpenie, a to nielen prístupových pozemkov, ale všetkých ich nehnuteľností v danej lokalite.

21. Žalovaní listom zo 16.03.2018 adresovaným E.. J. tomuto oznámili, že od poslednej zmluvy už uplynulo pomaly 8 rokov a tento doposiaľ nemal mať snahu dohodnúť sa na používaní ich pozemkov a vyzvali ho na usporiadanie týchto vzťahov. Požiadali tak učiniť do konca 4. mesiaca toho roka s tým, že v prípade nekonania zabráni mu vstup na ich pozemok.

22. Na uvedený list reagoval žalobca konajúc prostredníctvom E.. J., jeho predsedu listom z 23.03.2018, a to pozvaním na rokovanie na deň 29.03.2018 alebo 10.04.2018 o 9.00 h s odporúčením, aby na rokovanie prišli s právnikom, keďže budú riešiť komplikovanú právnu problematiku, v ktorom žalovaným opäť oznámil, že vlastníkom administratívnej budovy a súvisiacich pozemkov je už výlučne žalobca, ktorý im v minulosti ponúkol niekoľko variant riešenia existujúcej situácie ohľadne pozemkov žalovaných, z ktorých na žiadnu z nich jednoznačne nereagovali a že zrejme žalovaní stále zotrávajú na svojej požiadavke platenia nájomného za prechod po ich pozemkoch po 200,- eur/jedno auto/jeden rok. Túto požiadavku žalobca označil za zjavne neprimeranú, nezohľadňujúcu trhovú situáciu a nie nemalé investície vložené žalobcom do zhotovenia nového prístupu cez pozemky žalovaných a neustále vkladá do opráv a udržiavania prístupovej komunikácie.

23. Nebolo sporné, čo napokon konštatoval žalobca aj v žalobe (v časti II. bod 4), že tento v r. 2018 (na meniace sa požiadavky žalovaných požadujúcich jednorazovú odplatu za užívanie ich pozemkov v rozsahu až 20.000,- eur, resp. neskôr zníženú na 10.000,- eur) reagoval konečnou (maximálnou z hľadiska výšky pre neho akceptovateľnou) ponukou, a to buď platením ročnej odplaty 500,- eur ročne, alebo zaplatením jednorazovej odplaty za zriadenie VB vo výške 5.000,- eur, ktorú v tom čase žalovaní neakceptovali, požadujúc (podľa ich zástupcu) jednorazovú odplatu (minimálne) 10.000,- eur.

24. Po tejto „nedohode“ došlo zo strany žalovaných k jednostrannému konaniu, konkrétne k odparkovaniu osobného motorového vozidla na ich pozemkoch pri závere dňa 21.05.2018, tvoriaceho faktickú prekážku pre akýkoľvek prejazd vozidiel na parkovaciu plochu žalobcu), na čo žalobca reagoval podaním tejto žaloby spolu s návrhom na nariadenie neodkladného opatrenia, ktorému súd v plnom rozsahu vyhovel, keď uznesením z 21.06.2018 č. k. 5C/35/2018-41 uložil žalovaným povinnosť zdržať sa konania brániaceho žalobcovi v riadnom a nerušenom prechode alebo prejazde cez celý pozemok parc. KN-C č. XXXX/XX - ostatná plocha o výmere 6 m<sup>2</sup>, zapísaného na LV č. XXX pre k. ú. G. F., a cez celý pozemok parc. KN-C č. XXX/XX - ostatná plocha o výmere 95 m<sup>2</sup>, zapísaný na LV č. XXXX pre k. ú. G. F..

25. Po v bode 24. uvádzanom konaní žalovaných, hoci žalovaní prostredníctvom ich zástupcu opakovane v rámci tohto konania (prvýkrát už na predbežnom prejednaní sporu) prezentovali ochotu

zmluvne zriadiť v prospech nehnuteľností žalobcu (pozemkov pod parkoviskom) VB za jednorazovú odplatu vo výške, ktorú žalobca pred podaním žaloby naposledy ponúkol (5.000,- eur), žalobca už nemal záujem za odplatu v takej výške uzatvoriť zmluvu o zriadení VB zdôvodniac to tým, že táto jeho ponuka už nie je aktuálna z dôvodu toho, čo žalovaní urobili (jednostranné zamedzenie v prístupe) z čoho mal mať problémy vo vzťahu k jednotlivým nájomcom. Žalobca sa v tomto konaní snažil preukázať, že ním v žalobe navrhovaná jednorazová odplata 300,- eur, hoc táto dosahuje len 60 % ním krátko pred začatím tohto sporu ponúkanej ročnej náhrady a súčasne len 6 % pred tým ním navrhovanej jednorazovej náhrady, má byť tou primeranou, dokonca tvrdiac, že aj to je dokonca viac, než by malo zodpovedať ním vypočítanému skutočnému rozsahu obmedzenia žalovaných zriadeným VB (podľa jeho výpočtu by daná jednorazová náhrada mala byť len 57,35 eura). V danom prípade bol teda časový posun hoc len niekoľkých týždňov medzi ponukou žalobcu, ktorú v čase jej dania žalovaní neakceptovali, pričom v čase, kedy ju už akceptovali v rozhodujúcej spornej otázke - výške odplaty, vtedy už šlo z pohľadu žalobcu o neaktuálnu ponuku (nedošlo teda k úspešnej realizácii procesu kontraktácie upraveného v § 43a až 43c OZ vyžadujúceho prijatie návrhu v primeranej lehote). S ohľadom na uvedený niekoľkotýždňový odstup medzi obsahovo zhodnými prejavmi vôle jednej a druhej strany v rozhodujúcej spornej otázke výšky náhrady za zriadenie VB, ktoré mohli viesť k uzatvoreniu dohody, ak by sa s odstupom času postoj druhej z nich (žalobcu) nezmenil, možno hovoriť len o existujúcej potencionálnej možnosti zmluvného zriadenia VB. Pokiaľ však nedospejú rokujúce subjekty k spoločnej dohode z akýchkoľvek dôvodov, nemôže vzniknúť obligačný dôvod oprávňujúci žalobcu užívať nehnuteľnosti žalovaných ako prístupovú cestu. Za existujúcej situácie, ak strany sporu pre meniace sa postoje nie sú schopné dospieť k dohode, hoci medzi ich prejavmi vôle aj keď s časovým odstupom už nastal prienik čo do žalobcom ponúkanej ako maximálnej výšky odplaty, ktorú sú už žalovaní ochotní akceptovať, nemožno hovoriť o tom, že by v tomto prípade mal byť naplnený predpoklad vylučujúci možnosť zriadenia VB rozhodnutím súdu, a to, že prístup žalobcu k pozemkom žalobcu, na ktorých sa nachádza žalobcove parkovisko, možno zabezpečiť inak. Situácia, že prístup možno zabezpečiť inak by v posudzovanom prípade nastala vtedy, ak by žalobca mal (a nie potencionálne za splnenia určitých predpokladov mohol mať) zaistený prístup na základe obligačného práva alebo by mohol na prístup reálne využiť iné pozemky, pričom ani jedna z týchto možností v danom prípade naplnená nie je. Súd preto konštatuje nedôvodnosť námietky žalovaných prostredníctvom ich zástupcu uvádzajúceho, že v danom prípade nemá byť splnená podmienka, že VB nie je možné zriadiť inak, resp. zabezpečiť inak, keď podľa žalovaných je ho možné inak (zrejme zmluvne) zabezpečiť, čo by vyžadovalo dohodu, ktorá zatiaľ stále nie je a pre neschopnosť žalobcu a žalovaných dohodnúť sa žalobca nemá stále zabezpečený prístup na plochu parkoviska vo forme prejazdu z verejnej komunikácie na základe obligačného práva.

26. Je tomu tak podľa názoru súdu (vychádzajúc z doterajšieho postoja strán sporu prezentovaného ich doterajším konaním) len pre postupom času čoraz viac narušené vzájomné medziľudské vzťahy medzi nimi (žalovanými a predsedom žalobcu), ku koncu v duchu hesla „Ved' počkaj, však ja Ti/Vám ukážem“, čo každá z nich demonštrovala buď pred začatím tohto sporu alebo v jeho priebehu. Pritom z postoja žalovaných vyplýva, že títo sú si vedomí nutnosti prejazdu cez ich pozemky na parkovaciu plochu žalobcu, zriadenú s ich vedomím a prakticky súhlasom, žalovaní s takouto možnosťou, teda fakticky s pokračovaním existujúceho stavu dokonca rátajú a nejde o niečo pre nich prekvapivé, čo by malo meniť (tobôž zásadnejšie) existujúci stav a že práve a predovšetkým z dôvodu takéhoto budúceho užívania pozemkov žalovaných žalobcom, pristúpil E.. J. so súhlasom žalovaných, ktorý dala žalovaná 1/ aj písomne, k zhodnoteniu ich pozemkov zmenou jeho povrchu (odstránením už poškodeného asfaltu sčasti aj v súvislosti s vykonávaním stavebných a demolačných prác žalobcom, ale poškodeného predovšetkým v dôsledku veku dovtedajšej úpravy povrchu ich pozemkov a osadením zámkovej dlažby s potrebnými podkladovými vrstvami včítane odvodnenia.

27. Súd o. i. aj obhliadkou zistil, že na povrchu pozemkov žalovaných je osadená zámková dlažba, rovnaká, akou je spevnený povrch chodníkov na Ul. K.É., keď práve cez chodník sa napája na verejnú komunikáciu na tejto ulici. Podľa výpovede svedka A.. L. - štatutára spoločnosti L., R..K..S., G. F., ktorá spoločnosť realizovala jednak rekonštrukciu administratívnej budovy, výstavbu parkoviska s oplotením a aj stavebné práce na pozemkoch žalovaných, súčasné náklady na jej zhotovenie by podľa ním doloženého krycieho listu rozpočtu predstavovali 13.985,95 eura s tým, že v r. 2010, kedy sa dané práce v skutočnosti realizovali, by tieto boli nižšie o cca 15 %, t. j. cca 11.888,- eur.

28. Zo skutkových tvrdení žalobcu nerozporovaných žalovanými vyplýva, že okrem žalobcu jednotlivé parkovacie miesta užívajú na základe zmluvného vzťahu so žalobcom nájomcovia priestorov v administratívnej budove žalobcu, resp. niektorí z nich, prípadne ich návštevy.

29. Samotné parkovisko žalobcu vybudované na predmetných pozemkoch malo byť realizované spôsobom a stavebnými činnosťami tak, ako ich popísal jednak žalobca a ako o tom ešte podrobnejšie vypovedal už zmienený svedok A.. L.. Povrch parkoviska, ako to súd zistil aj obhliadkou (vykonanou dňa 20.02.2019), je betónový, po celej jeho dĺžke popri budove s osadeným odvodňovacím žľabom. V rohu pri administratívnej budove, kde plocha parkoviska hraničí s pozemkami žalovaných, je osadený stĺpik, na ktorom je umiestnená rampa v smere do pozemkov žalovaných, predstavujúca zábranu pre možnosť vjazdu z pozemkov žalovaných na plochu parkoviska. V betónovej ploche parkoviska sú osadené kanalizačné lapoly a pri parc. KN-C č. XXX/XX alebo aj na nej kanalizačná šachta zasahujúca do štrkového okraja. Na opačnej strane parkoviska po jeho dĺžke, rovnobežne s administratívnou budovou je vybudované oplotenie na betónovom múriku, pozostávajúci z I-profilov, do ktorých sú osadené kovové konštrukcie samotného oplotenia, cez ktoré je natiahnuté plastové tienenie. Na ploche parkoviska bolo zistených 17 „plnohodnotných“ parkovacích miest, ďalšie dve miesta umožňujú odparkovanie jednostopových vozidiel a ďalšie dve miesta sú také, ktoré umožňujú zaparkovať auto, ale súčasne sa za jedným z nich nachádza vstup do budovy žalobcu a za druhým z nich je brána v oplotení, cez ktorú je vstup na susediaci pozemok. Na ploche parkoviska je ešte jeden užší priestor umožňujúci zaparkovanie jednostopového vozidla, za ktorým sa nachádza vstup do zadnej časti budovy. V čase obhliadky 20.02.2019 o cca 11.00 h bolo na parkovisku odparkovaných 10 vozidiel.

30. Ako už bolo uvádzané aj vyššie, súd konštatuje aj na základe poznatkov zistených aj zmienenou obhliadkou, že jediným reálne možným a v súčasnosti aj existujúcim prístupom vozidlami na parkovaciu plochu nachádzajúcu sa na predmetných pozemkoch žalobcu, predstavuje práve prístup po pozemkoch žalovaných. Prístup na predmetné pozemky predstavujúce teraz plochu parkoviska bol vo forme aj prejazdu vozidlami využívaný cez pozemky žalovaných aj v minulosti (s ich vtedajším vlastníckym režimom) a do r. 2010 o. i. aj na prejazd do garáží, ktoré sa tam nachádzali a boli asanované. Na tento účel boli pritom dané pozemky využívané v celej svojej veľkosti (s ohľadom na svoj tvar, keď ich šírka je podľa doloženej mapy a mierky na nej cca 3,6 m a táto šírka je ohraničená - vymedzená stavbami administratívnej budovy z jednej strany a rodinného domu H. na parc. XXX/X zo strany druhej) a daný stav existuje už viac ako 50 rokov.

31. Spornou medzi stranami sporu bola

- a) otázka ako charakteru stavby parkoviska (podľa žalobcu sa jedná o nehnuteľnú stavbu aj v občianskoprávnom zmysle, čo žalovaní popierali),
- b) nadväzne na to v prípade, ak nejde o stavbu v občianskoprávnom zmysle, či možno k takejto stavbe alebo k pozemkom, na ktorých sa síce nachádza stavba v zmysle predpisov stavebného práva zriadiť konštitutívnym rozhodnutím VB podľa § 151o ods. 3 OZ za použitia analógie a napokon
- c) za predpokladu, že možno VB zriadiť, aká má byť primeraná výška náhrady za zriadenie VB, ku ktorej otázke strany sporu predložili znalecké posudky s diametrálne rozdielnym záverom čo do výšky primeranej náhrady za zriadenie VB.

32. Otázka pod písm. a) prestala byť významnou po tom, ako došlo k zmene žaloby, po ktorej zo žalobného petitu - jeho obsahu je zrejmé, že žalobca sa domáha zriadenia VB k pozemkom pod parkoviskom (predmetným pozemkom parc. KN-C č. XXX/XX, XXX/XX a XXX/XX k. ú. G. F.), na ktorých sa nachádza parkovacia plocha. Napriek tomu podľa názoru súdu aj s ohľadom na doposiaľ existujúcu konštantnú judikatúru parkovisko žalobcu, a to ani s ohľadom na spôsob jeho vyhotovenia uvádzaný ako žalobcom, tak aj svedkom A.. L., nepredstavuje nehnuteľnú stavbu spojenú so zemou pevným základom podľa § 119 ods. 2 OZ a hoci ide o stavbu podľa stavebného zákona, z občianskoprávneho hľadiska táto predstavuje len určité stvárnenie povrchu pozemkov, na ktorých sa nachádza na dosiahnutie zamýšľaného cieľa ich užívania tak, ako na to opakovane a podrobne poukazoval a zdôvodňoval zástupca žalovaných predovšetkým vo vyjadrení k žalobe, následne duplike a napokon vo svojom záverečnom prednese. Pritom žalobca vo faktickom rozpore s tým čo tvrdil (že parkovisko je nehnuteľnosťou podľa § 119 ods. 2 OZ) zmenený žalobný petit formuloval nie v duchu tohto svojho tvrdenia, ale v rozpore s ním, pretože, ak by súd dospel k záveru, že stavba parkoviska je nehnuteľnou stavbou podľa § 119 ods. 2 OZ, už len z tohto dôvodu by musel žalobu zamietnuť, keďže by nebol žiadny dôvod dovolávať sa analógie a zriaďovania VB k pozemkom pod stavbou za situácie,

ak zákon výslovne rieši možnosť zriadenia prístupu k nehnuteľnej stavbe nachádzajúcej sa na takýchto pozemkoch.

33. Podľa § 151o ods. 3 OZ, ak nie je vlastník stavby zároveň vlastníkom príslušného pozemku a prístup vlastníka k stavbe nemožno zabezpečiť inak, súd môže na návrh vlastníka stavby zriadiť VB v prospech vlastníka stavby spočívajúce v práve cesty cez príslušný pozemok. Uvedená možnosť zriadenia VB práva cesty k stavbe bola zakotvená do OZ jeho novelou vykonanou zákonom č. 568/2007 Z. z. Aplikácia tohto ustanovenia predpokladá naplnenie predpokladu stanoveného v jeho hypotéze, a to, že vlastník stavby (za stavbu tu možno považovať len takú, ktorá predstavuje samostatnú vec z hľadiska občianskeho práva) nie je zároveň vlastníkom príslušného pozemku (resp. aj viacerých pozemkov, cez ktoré je možnosť prístupu na verejnú komunikáciu alebo k inému pozemku, z ktorého má možnosť dostať sa ku komunikácii) a že prístup vlastníka k stavbe nemožno zabezpečiť inak (vlastník stavby nemá zabezpečený prístup na základe obligačného práva a ani nemôže k prístupu využiť iné svoje pozemky) a napokon podanie žaloby na jeho zriadenie výlučne vlastníkom takej stavby, ktorý jediný je na jej podanie vecne legitimovaný.

34. Pritom problém aplikovať dané ustanovenie § 151o ods. 3 OZ z hľadiska docielenia faktickej možnosti prístupu na terajšiu parkovaciu plochu žalobcu v danej situácii formou zriadenia VB by vôbec nebol, ak by na predmetných pozemkoch zostala zachovaná aspoň jedna z piatich murovaných garáží, ktoré sa tam nachádzali, hoci aj po ich asanácii, kedy sa následne povrch predmetných pozemkov, na ktorých sa tieto garáže nachádzali, stavebnými činnosťami upravil na teraz existujúcu parkovaciu plochu, ktorá je využívaná rovnakým spôsobom ako tomu bolo v minulosti, teda na odparkovanie vozidiel, hoc už nie len v uzavretých garážach, ale len na voľnej ploche vybudovaného parkoviska.

35. Zohľadniac aj túto skutočnosť, ďalej to, že parkovisko predstavuje z hľadiska predpisov stavebného práva stavbu, hoc táto nie je stavbou v zmysle občianskoprávneho, ale len súčasť predmetných pozemkov, tiež doterajší dlhodobý užívateľ stavby žalovaných, ich postoje konštatované súdom v predchádzajúcich bodoch aj počas tohto konania a ich vedomosť, že žalobca je skutočne odkázaný na prístup formou prejazdu na jeho parkovaciu plochu (vybudovanú existujúcim spôsobom s ich vedomím a súhlasom) práve a len cez pozemky žalovaných, aby sa mohol naplniť účel, na ktorý sú tieto pozemky stavebne usposobené, keď tento predovšetkým za tým účelom zhodnotil povrch ich pozemkov na terajší stav, zohľadniac tiež to, že žalovaní požadovali od žalobcu za možné zriadenie VB najprv zjavne neprimeranú výšku odplaty prevyšujúcu dokonca všeobecnú hodnotu pozemkov žalovaných ustálenú podľa oboch v spore predložených znaleckých posudkov, čo bolo dôvodom nedohody (jednorazová náhrada za zriadenie VB nikdy nemôže byť vyššia ako samotná všeobecná hodnota zaťaženej nehnuteľnosti) a keď pôvodne neakceptovali ani poslednú žalobcovu ponuku, tak potom za účelom docielenia ich neprimeraných finančných požiadaviek (iný dôvod súd nevidel) využili ako nátlak zablokovanie prístupu, čo súd hodnotí z ich strany so zreteľom na to, čo tomu predchádzalo a aký bol dovtedy dlhodobý faktický stav, ako výkon vlastníckych práv z ich strany v rozpore s dobrými mravmi, ktorý eliminoval nariadeným neodkladným opatrením a čo následne viedlo k zmene postoja žalobcu prostredníctvom jeho predsedu, dokonca až pomerne extrémnemu, súd dospel vzhľadom na popísané okolnosti prípadu k záveru, že je potrebné pri absencii výslovnej právnej úpravy riešiacej taký stav, aký je v prejednávanej veci, kedy vlastník pozemku nemá titul pre užívanie susediacich pozemkov na prístup k svojmu pozemku z verejnej komunikácie, ale tento prístup nevyhnutne potrebuje pre realizáciu svojho vlastníckeho práva užívať tento pozemok na účel, na ktorý je stavebne upravený (s už uvedeným vedomím a súhlasom vlastníka susediaceho pozemku a za tým účelom upraveným povrchom aj prístupového pozemku), aplikovať v nevyhnutnom rozsahu na takýto stav za použitia § 3 ods. 1 OZ analogicky (§ 853 ods. 1 OZ), primerane práve citované ustanovenie § 151o ods. 3 OZ. Dané ustanovenie totiž v ňom uvedeným spôsobom upravuje vzťahy obsahom aj účelom najbližšie okolnostiam prejednávanej veci. Ust. § 151o ods. 3 OZ v rozpore s § 124 OZ a čl. 20 ods. 1 Ústavy Slovenskej republiky (priznávajúcich všetkým vlastníkom rovnaké práva a povinnosti, stanovujúcich, že vlastnícke právo má rovnaký zákonný obsah a poskytuje všetkým vlastníkom rovnakú právnu ochranu), zvyhodňuje vlastníka stavby v porovnaní s vlastníkom pozemku bez takej stavby, ktorá by predstavovala stavbu - samostatnú nehnuteľnú vec z hľadiska občianskoprávneho. Existujúca právna úprava nezohľadňuje všetky skutočnosti, ktoré by mali byť zohľadnené a navyiac v existujúcich konkrétnych a už popísaných súvislostiach a okolnostiach prítomných v prejednávanej veci, je potrebné daný nedostatok korigovať prostredníctvom inštitútu dobrých mravov. Spor z hľadiska dobrých mravov môže mať aj podobu kolízie dvoch rovnocenných základných práv - v danom prípade uvádzaných

vlastníckych práv jednak žalobcu k predmetným pozemkom, ktorý nie vlastnou vinou nemá zabezpečenú možnosť prejazdu na ne, ktoré právo je v konflikte s vlastníckym právom žalovaných k ich pozemkom, tvoriacim prirodzený prístup (aj) na predmetné pozemky. Súdu nie je známe, že by z existujúcej judikatúry pri úprave občianskoprávných vzťahov zákonom výslovne neupravených, a vzniknutom konflikte pri realizácii práv z takýchto vzťahov, rešpektujúc pri tom dobré mravy a tiež požiadavku ich úpravy v nevyhnutnom rozsahu, vyplývala nemožnosť takejto úpravy aj formou konštitutívneho zriadenia práva v prospech jedného z takých vlastníkov, ak iným spôsobom takúto úpravu trvalo docieľiť nemožno a ak súčasne existujúca právna úprava obdobných vzťahov to rieši práve takýmto spôsobom. Súd v takej situácii, aká existuje v tomto spore, nemôže rezignovať na plnenie svojej povinnosti a musí postupovať tak, ako to vyplýva aj zo základných princípov CSP (najmä čl. 1 až 5) a svojím rozhodnutím je povinný citlivo vyriešiť kolíziu rovnocenných práv žalobcu a žalovaných čo do možnosti realizácie ich vlastníckych práv k predmetu svojho vlastníctva, aby možnosť ich ďalšieho výkonu zodpovedala všeobecným princípom spravodlivosti a dobrým mravom, s kompenzáciou vznikajúcej ujmy vzniknutej takouto úpravou vo forme primeranej finančnej náhrady. Súd pripomína aj to, o čom informoval sporové strany už v rámci predbežného právneho posúdenia veci, že obdobným spôsobom už bolo súdmi (v konkrétnych okolnostiach nimi prejednávaného prípadu) rozhodované o zriadení VB v prospech vlastníka pozemku za primeraného použitia § 151o ods. 3 OZ vo veci vedenej na Okresnom súde Poprad sp. zn. 9C/65/2009, v ktorej rozhodoval aj Krajský súd v Prešove rozsudkom z 23.01.2014 sp. zn. 7Co/119/2013 a Najvyšší súd Slovenskej republiky uznesením z 29.09.2015 sp. zn. 6 Cdo 180/2014, ktorým bolo dovolanie zamietnuté.

36. Súd teda žalobcovi zriadil VB spočívajúce v práve cesty, a to výlučne za účelom prejazdu vozidlami po pozemkoch žalovaných k predmetným pozemkom žalobcu stavebnou činnosťou upravených ako parkovacia plocha. Mal pritom na zreteli to, aby pri zriaďovaní práva cesty rozhodnutím súdu v nevyhnutnom rozsahu, bolo vlastnícke právo žalovaných čo do rozsahu možných spôsobov výkonu práva cesty obmedzené len v potrebnej (nevyhnutnej) miere.

37. Hoci dané pozemky samozrejme umožňujú nielen prejazd vozidlami, ale logicky tým aj prechod po nich, súd konštatuje, že (na rozdiel od možnosti prejazdu vozidlami na ne) existuje možnosť prechodu na predmetné pozemky aj iným spôsobom, než po pozemkoch žalovaných. Ak má totiž žalobca ako ich vlastníka možnosť prístupu na ne určitým (ním tiež požadovaným) spôsobom aj inak, nemožno v rozsahu takto existujúceho prístupu žalobe vyhovieť a dokonca by tomu tak nemohlo byť ani v prípade, že by malo ísť o zriadenie prístupu k nehnuteľnej stavbe. V prejednávanej veci je totiž možný prechod k predmetným pozemkom z verejnej komunikácie nachádzajúcej sa na Ul. K. cez samotnú C.G. L. Ž. R.. Č.. XXXX na parc. KN-C č. XXX/XX, do ktorej je hlavný vstup z Ul. K. a ďalšie vstupy aj zo strany od parkoviska (zачyteného na fotografiách č. l. 179, 185 a 186 spisu). Ďalší možný a tiež už existujúci prechod je aj z opačného boku danej budovy, než ktorá lícuje s pozemkami žalovaných po parc. KN-C XXX/XX - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 74 m<sup>2</sup>, zapísanej na LV č. XXXX k. ú. G. F., ktorej je žalobca výlučným vlastníkom (zачyteného na fotografii - č. l. 180 spisu). V danom rozsahu čo do práva prechodu teda nebol splnený predpoklad pre zriadenie VB spočívajúceho vo výkone takéhoto práva, nakoľko na plochu parkoviska je zabezpečená možnosť prechodu z verejnej komunikácie aj inak, dokonca dvoma už popísanými samostatnými prechodmi, resp. aj ich kombináciou, v oboch prípadoch výlučne po nehnuteľnostiach, resp. cez nehnuteľnosť samotného žalobcu. Preto súd žalobu v danej časti, vymedzenej vo výroku III., ako nedôvodnú zamietol.

38. V súvislosti s určením primeranej náhrady za zariadené VB bol vykonaný dôkaz dvoma súkromnými znaleckými posudkami znalcami z odboru stavebníctvo, odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností Ing. H. J. č. 43/2019 zo 06.02.2019 predloženého žalobcom a Ing. Y. Y. č. 6/2019 z 15.02.2019 predloženého žalovanými, stanovujúce oba za použitia rovnakej metódy, a to metódy polohovej diferenciácie, rozdielnu všeobecnú hodnotu pozemkov žalovaných vo výške 5.731,75 eura, resp. 56,75 eura/m<sup>2</sup> (posudok Ing. J.) a vo výške 6.961,93 eura, resp. 68,93 eura/m<sup>2</sup> (posudok Ing. Y.), čiže rozdielne o 1.230,18 eura, ale v o oveľa väčšom rozsahu rozdielnu všeobecnú hodnotu VB strpením práva prejazdu žalobcom po pozemkoch žalovaných ako závady viaznucej na pozemkoch žalovaných, a to 616,16 eura, zaokrúhlene 620,- eur (posudok Ing. J.) a 6.178,53 eura, zaokrúhlene 6.200,- eur (posudok Ing. Y.), z čoho tá nižšia hodnota predstavuje len 10 % hodnoty tej vyššej.

39. Pokiaľ ide o samotnú všeobecnú hodnotu pozemkov žalovaných, táto je v oboch prípadoch vyššia, než predstavovala kúpna cena kupovaných pozemkov žalobcom od mesta Dolný Kubín nachádzajúcich

sa v blízkosti ako predmetných, tak aj pozemkov žalovaných, kupovaných kúpnu zmluvou č. 01/2019 z 10.01.2019, ktorá predstavovala 50,- eur/m<sup>2</sup> ako dohodnutá cena v zmysle uznesenia MsZ Dolný Kubín č. 370/2018 z 29.11.2018. Súdu je však známe z jeho úradnej činnosti, že za takúto cenu (v tzv. starom meste) mesto Dolný Kubín predáva pozemky, ak nejde o prípady hodné osobitného zreteľa už dlhodobo a za predpokladu, že ide o priamy predaj a nie predaj napr. formou dražby. V danom prípade šlo o predaj 3 pozemkov, súčet výmery ktorých predstavoval len 25 m<sup>2</sup>, keď šlo o plochy prakticky samostatne nevyužiteľné. V prípade predaja pozemkov formou dražby, o čom sa zmienil vo svojej výpovedi znalec Ing. Y., bola táto cena výrazne vyššia, a to ohľadne pozemkov nachádzajúcich sa v centre mesta alebo jeho častiach v jeho blízkosti (ako je tomu v prejednávanej veci), ale pri predaji stavebných pozemkov v určenej lokalite na výstavbu rodinných domov v okrajovej časti sídliska Brezovec, navyiac nie na rovine, ale v svahovitom teréne. Takúto hodnotu súd vzhľadom na dlhodobý stav predaja pozemkov mestom za takúto cenu, ak ide o predaj len jednému záujemcovi (bez súťaže) nepovažuje za relevantnú, najmä z pohľadu dlhodobosti takéhoto stavu určovania kúpnej ceny, nijako nereflektujúcej všeobecne známy nárast ceny pozemkov po r. 2010.

40. Samotný žalobca ako variant, v ktorom sa podľa neho má pohybovať predaj obdobných pozemkov v danej lokalite, uviedol interval 50,- až 55,- eur/m<sup>2</sup>, čo je dokonca o niečo málo menej, než hodnota vypočítaná ním osloveným znalcom. V súvislosti s jej výpočtom žalobca spochybňoval o. i. aj oboma znalcami stanovené koeficienty zvyšujúcich faktorov a dôvody ich stanovenia, hoci podľa názoru súdu každý z nich samostatne má pre zvýšenie opodstatnenie. To, že pozemky žalovaných majú a zabezpečujú na ne prístup z verejnej komunikácie len z jednej strany, nijako tieto nezahodnocuje oproti tým, ku ktorým by bol prístup z viacerých strán (podľa tejto úvahy žalobcu zrejme najhodnotnejšími z takéhoto hľadiska by boli „nadenené“ pozemky uprostred kruhového objazdu), ak súčasne v danom prípade ide skutočne o kvalitný a plnohodnotný prístup. Aj zdôvodnenie použitia výšky tohto koeficientu druhým znalcom tým, že ide o pozemky so zvýšeným záujmom o ich kúpu, je na mieste, keďže také niečo vyplýva zo samotnej činnosti E.. J., resp. žalobcu, dokonca v priebehu sporu, ktorý opakovane prejavil záujem o kúpu práve pozemkov žalovaných, poprípade o kúpu spoluvlastníckeho podielu na nich a dokonca prejavil záujem o kúpu aj všetkých ostatných pozemkov žalovaných v danej lokalite (viď dva zo žalobcom ponúkaných troch variantov riešenia) a tiež E.. J. tvrdený záujem o kúpu spoluvlastníckeho podielu na nich ešte aj pred r. 2012, kedy došlo k predaju spoluvlastníckeho podielu štátu na nich. Ak by súd vychádzal zo stredovej hodnoty oboch predložených posudkov, táto predstavuje hodnotu 62,84 eura/m<sup>2</sup>, čo je pomerne blízke hodnote hornej časti žalobcom uvádzaného intervalu (od neho je vyššia len o necelých 8,- eur/m<sup>2</sup>, resp. necelých 13 %), pri celkovej výmere pozemkov žalovaných by im zodpovedala ich všeobecná hodnota vo výške 6.346,84 eura. Túto sumu pri svojich úvahách súd považoval za takú, ktorú určená jednorazová náhrada nemôže prevyšovať.

41. Výšku jednorazovej náhrady, ktorú súd považoval v konkrétnych okolnostiach prejednávanej veci za primeranú a spravodlivú, stanovil vo výške 5.000,- eur, ktorú v takejto výške navrhol práve žalobca ešte pred jednostranným konaním žalovaných, po ktorom už takáto ponuka z jeho pohľadu nebola aktuálna, a ktorú ako akceptovateľnú s odstupom času boli a aj aktuálne sú (podľa opakovaných prejavov vôle žalovaných prostredníctvom ich zástupcu) ochotní žalovaní prijať ako adekvátnu náhradu. Práve v tejto výške súd vidí možný stret vôlí konkrétnych subjektov, ktoré by boli povolané riešiť otázku práva cesty pre žalobcu zaťažujúcej pozemky žalovaných, „očistenú“ od následnej schválnosti, resp. prostriedku nátlaku v rozpore so zásadami slušnosti, ktorý použili žalovaní na presadenie svojho záujmu voči žalobcovi, po čom došlo k veľmi výraznej, až extrémnej zmene žalobcovho postoja čo do ponúkanej (navrhovanej) výšky jednorazovej náhrady.

42. V tejto súvislosti súd poukazuje aj na to, čo žalobca uvádzal ešte v zdôvodnení svojej žaloby, že takúto lukratívnu výšku jednorazovej náhrady (5.000,- eur) ponúkol preto, aby sa vyhol zdĺhavému súdnemu sporu, hoci je presvedčený o existencii VB, odkazujúc na čl. II. ods. 2 svojej žaloby, v ktorom existenciu takéhoto práva tvrdil na základe vydržania (koniec čl. II. bodu 4. žaloby). Ak by tomu tak malo skutočne byť a žalobca bol úprimne presvedčený o existencii takého práva (hoci v žalobe a ani v replike neuviedol, konkrétny alebo aspoň domnelý dôvod zakladajúci vstup niektorého z jeho právnych predchodcov do oprávnenej držby, na čo poukazoval aj zástupca žalovaných a následne žalobca po duplike zobral ohľadne takéhoto nároku žalobu späť), šlo by v takom prípade nielen o lukratívnu ponuku, ale priam veľkorysý postoj z jeho strany, keďže v takom prípade (ak by taký nárok mal byť daný a takto ho prezentoval žalobca konajúci prostredníctvom svojho predsedu - osoby znalej práva), by žalobca, čo tento určite vie, nebol povinný žalovaným nič platiť. Napriek tomu, že v žalobe v tej jej časti, v ktorej na nej

zotrval, žiadal zriadiť VB za jednorazovú náhradu, túto navrhol (mierne povedané) v zrejme neprimeranej nízkej výške, nereflektujúcej rozsah obmedzenia pozemkov žalovaných požadovaným VB, ktorá je vo výraznom nepomere s tým, čo pred podaním žaloby žalovaným navrhoval v snahe vyhnúť sa sporu, o to viac, že tak činil napriek tomu, že mal byť presvedčený o vydržaní takého práva.

43. Súdom stanovená výška jednorazovej náhrady za zriadenie VB vo vymedzenom rozsahu, okrem toho, že takáto náhrada je nižšia ako všeobecná hodnota nehnuteľností žalovaných ustálená súdom v bode 40., súčasne predstavuje o hodnotu v rámci intervalu vymedzeného predloženými znaleckými posudkami, hoci táto je nepochybne bližšie k tej vyššej hodnote stanovenej znalcom Ing. Y.. Súd totiž z hodnôt v tých položkách stanovených znalcami, ktoré majú rozhodujúci vplyv na stanovenie všeobecnej hodnoty závady z VB, ktorými sú okrem stanovenia všeobecnej hodnoty pozemkov žalovaných práve aj žalobcom uvádzaný koeficient straty na nájomnom a určenie miery obmedzenia, považuje za náležité (náležitejšie) tie, ktoré stanovil znalec Ing. Y., keď tento stanovil tzv. stratu na hypotetickom nájomnom (ktorá sa môže pohybovať v rámci intervalu od 0 % - pri veľmi vysokom záujme o nájom až po 75 % - pri žiadnom záujme o nájom) v hodnote 14 % a pokiaľ ide o obmedzenie zohľadňujúce druh a rozsah závady, resp. zaťaženia pozemku závadou (ktoré sa môže pohybovať v rámci intervalu od 0 % - minimálna miera až 100 % - maximálna miera) stanovil rozsah takéhoto obmedzenia vo výške 86 %, čo súčasne spĺňa aj okrajovú podmienku, že súčet obmedzenia straty musí byť menší alebo rovný 100 %-tám. Pokiaľ ide o nájom totiž za záujemcov o nájom okrem žalobcu (ktorý sa dokonca domáha obdobného, ale súčasne kvalitatívne vyššieho práva čo do účinkov do budúca ako je nájom dokopy s právom nájomcu na podnájom), je dôvodné za takého považovať aj E.. J., ktorý záujem prejavil už zmienou Zmluvou o užívaní pozemku z 21.07.2010, ďalej aj osoby, ktoré síce bezprostredne nepotrebujú nájomnú zmluvu uzatvárať pre existujúci príbuzenský vzťah k žalovaným, ale ktoré nebyť ho, by boli nútené s ohľadom na ich odkázanosť na využívanie prechodu cez pozemky žalovaných, riešiť si toto právo na zmluvnom základe. Za potencionálnych nájomcov pre uvedený účel je teda dôvodné považovať všetky tretie osoby, ktoré sú odkázané alebo majú záujem o užívanie pozemkov žalovaných vo forme prechodu a prejazdu cez ne. Súd v danom smere nastolenú polemiku žalobcu, že ohľadne pozemkov žalovaných by mohla byť čo do ich užívania uzatvorená (zrejme platne) len jedna nájomná zmluva, považuje za nenáležitú, lebo pri takejto úvahe by nemohlo existovať ani viacero samostatných VB zaťažujúcich ten istý pozemok hoc aj rovnakým spôsobom, napr. právom cesty, so zachovaním samozrejme aj pre vlastníkov takého pozemku výkonu takého istého práva v rámci realizácie svojich vlastníckych oprávnení, čo nič nevylučuje, teda na tom istom pozemku môže viazať viacero vecných bremien, ktoré ho zaťažujú rovnakým alebo aj rôznym spôsobom v prospech „x“ ďalších pozemkov a kedy súčasne tiež môže dochádzať ku kolízii vo výkone práv z takýchto viacerých VB a práv vlastníkov zaťažených pozemkov, ktorých riešenie (pri zachovaní pravidiel elementárnej slušnosti zúčastnenými subjektmi) je možné. Možnosť uzatvorenia viacerých nájomných zmlúv zakotvujúcich možnosť využívania prenajatej veci na prechod potom tiež nič nevylučuje a dokonca v takýchto zmluvách okrem možnosti informovania a súhlasu potencionálnych nájomcov s uzavretím viacerých nájomných zmlúv k tej istej veci na taký účel, ktorý umožňuje jej užívanie viacerými subjektmi (napr. aj na účely prechodu a prejazdu po prenajatej veci) môže byť dojednaný mechanizmus realizácie takého viacnásobného užívania, ktorý by potláčal hrozbu vzniku kolízie realizácie oprávnení jednotlivých nájomcov.

44. Pokiaľ ide o stanovené percento obmedzenia, súd považuje úvahu Ing. Y. (na rozdiel od žalobcu, ktorý jeho výpočet označil za nezmyselný) naopak za zmyselnú a logickú s reálnou výpovednou hodnotou a naopak, použijúc danú terminológiu žalobcu, považuje za nezmyselný práve žalobcov časový prepočet výšky obmedzenia, zohľadňujúci pri ňom púhy čas možných prejazdov v trvaní niekoľkých sekúnd jedným autom, čo nijako nezohľadňuje podľa názoru súdu podstatný fakt, že konkrétny čas realizácie týchto prejazdov je úplne mimo vôle vlastníkov pozemkov a je plne v dispozícii osôb, ktoré tieto prejazdy realizujú (prechádzajú tadiaľ vtedy a toľkokrát, kedy a koľkokrát to potrebujú alebo chcú). Nakoľko žalobca a osoby, ktoré budú mať od neho odvodené právo užívania prechodu na prejazd môžu tadiaľ prechádzať prakticky kedykoľvek a koľkokrát chcú, zohľadniac aj predpokladanú početnosť takýchto jazdiacich subjektov odvislú od veľkosti parkovacej plochy a počtu na nej vytvorených parkovacích miest (ohľadne aktuálnej obsadenosti parkoviska žalobca nepovažoval za potrebné čokoľvek dokladovať), je zrejme, že takýto stav do budúca úplne znemožňuje žalovaným užívať dané pozemky na iný účel ako na prechod a prejazd, a to aj keby sa rozhodli, že prejazdy oni sami určitý čas nepotrebujú a dohodli by sa tak aj so svojimi príbuznými odkázanými na prejazdy, že sa tomu prispôbia, napr. preto, že niektorí z nich si chce na nejaký čas uskladniť na danej ploche nejaký materiál alebo umiestniť nejakú huteľnú stavbu. Takúto a poprípade aj inú potencionálnu

možnosť pre výkon vlastníckych oprávnení žalovaných k dotknutým pozemkom, zriadené VB v prospech žalobcu do budúcnosti znemožňuje. Preto súd za náležitú pri stanovení percenta obmedzenia považuje úvahu Ing. Y., ktorý pri výpočte zohľadnil predpokladaný rozsah užívania pozemkov žalovaných na jednej strane žalobcom a ďalšími osobami na základe práva žalobcu a na strane druhej predpokladaný rozsah užívania inými osobami vrátane žalovaných, ktorí už do budúcnosti budú môcť dané pozemky využívať výlučne (len) na prechod a prejazd k svojim ďalším nehnuteľnostiam. Faktická možnosť výkonu vlastníckych oprávnení žalovaných k daným pozemkom pokiaľ ide o možnosť ich užívania, zostane do budúcnosti zachovaná nad rámec rozsahu oprávnení vyplývajúcich žalobcovi zo zriadeného VB len v tom, že tí na rozdiel od žalobcu budú môcť tadiaľ prechádzať aj pešo.

45. Súd pri určení výšky primeranej náhrady nemal dôvod nejakým spôsobom zohľadňovať investície žalobcu do pozemkov žalovaných, jednak preto, že sa tak udialo hlavne z vôle samotného žalobcu, resp. E.. J.. Určitá oprava (miera investovania), ak by sa E.. J., resp. žalobca nerozhodol tak ako sa rozhodol, by bola potrebná aj na uvedenie pozemkov žalovaných do pôvodného stavu, aby sa eliminoval ten rozsah poškodení povrchu pozemku, ktorý bol spôsobený stavebnou činnosťou samotného žalobcu, resp. E.. J., či už počas rekonštrukcie administratívnej budovy alebo výstavbou parkovacej plochy a súvisiacej aj s asanáciou garáží. Napokon ďalším významným dôvodom pre nezohľadnenie daných investícií (odhľadnúc od toho, či prípadný nárok na ich náhradu by mal alebo nemal povahu naturálnej obligácie) je tiež to, že z tejto investície v rozhodujúcom rozsahu profituje samotný žalobca, ktorý zo všetkých užívateľov pozemkov žalovaných na prechod a prejazd, využíva a aj do budúcnosti je reálny predpoklad, že bude využívať najintenzívnejšie prejazd po nich, či už priamo on, alebo osoby, ktoré odvodene od jeho práva prejazdu budú tadiaľ jazdiť vozidlami a už aj prejazdy realizujú. Nič však žalobcovi nebráni, ak si napriek tomu, čo súd uviedol, myslí, že má mať nárok na ich náhradu, aby si svoj nárok, tak ako to avizoval, uplatnil samostatnou žalobou.

46. Pokiaľ ide o rozdelenie určenej primeranej náhrady (jednorazovej odplaty) za zriadenie VB medzi žalovanými 1/ a 2/ spôsobom vyplývajúcim z II. výrokovej časti rozsudku, súd vychádzal z vlastníckeho stavu ohľadne pozemkov žalovaných tak, ako je tento konštatovaný pod bodom 13. a výmery každého z nich.

47. V časti, v ktorej zobral žalobca žalobu späť podaním z 02.01.2019, doručeným súdu toho istého dňa, pričom sa tak stalo po duplikate, ale ešte pred predbežným prejednaním sporu, súd postupujúc podľa § 145 ods. 2 CSP, konanie v časti, ktorej sa toto čiastočné späťvzatie žaloby týkalo, vymedzeného pod IV. výrokovej časti rozsudku, zastavil.

48. O nároku na náhradu trov tohto konania súd rozhodol s poukazom na § 262 ods. 1 CSP, postupujúc podľa § 255 ods. 1 a § 256 CSP. Predmetom tohto konania do čiastočného späťvzatia žaloby boli 3 samostatné nároky, hoc šlo o nároky „viažuce sa“ k nehnuteľnostiam žalovaných vo väzbe na predmetné pozemky, na ktorých sa nachádza parkovacia plocha, ale súčasne šlo o nároky z hľadiska dôvodnosti navzájom sa vylučujúce. Späťvzatie žaloby sa týkalo dvoch z týchto nárokov (obsiahnutých v petite ako petit A a C žaloby), pričom toto späťvzatie žaloby procesne zaviniť žalobca tým, že zobral žalobu v danej časti späť. Súd následne konal o „petite B“ v znení pripustenom podľa zmeny žaloby. Pre účely rozhodnutia o nároku na náhradu trov konania zohľadňujúc úspech, resp. procesné zavinenie vyplývajúce z rozhodnutí o nich, súd posudzoval tieto spolu tri uplatnené nároky do čiastočného späťvzatia žaloby ohľadne dvoch z nich, rovnocenne, teda, že každý z nich mal podiel na celkovom predmete konania v rozsahu 33,33 %. Už bolo uvedené, že ohľadne dvoch z nich zastavenie konania výlučne zaviniť svojím konaním žalobca, čo má dôsledky ako by bol v konaní o nich plne neúspešným. Ohľadne posledného nároku, o ktorom súd meritórne rozhodol, bol úspech žalobcu a žalovaných porovnateľný (žalobca bol úspešný ohľadne požadovaného zriadenia práva VB cesty v rozsahu prejazdu vozidlami a neúspešným ohľadne požadovaného zriadenia takéhoto práva v rozsahu prechodu (peši, resp. inak ako prejazdom vozidlami), pričom súčasne súdom určená jednorazová náhrada plne korešpondovala s návrhom žalovaných, ktorí v priebehu sporu prezentovali svoju ochotu za odplatu v takejto výške zriadiť zmluvou žalobcovi VB, súčasne však namietajúc z nimi uvádzaných dôvodov základ nároku - možnosť súdu konštitutívnym rozhodnutím zriadiť VB. Preto súd s ohľadom na uvádzané „rozdelenie“ častí prebiehajúceho prvostupňového konania na dve časti, a to časť konania do momentu čiastočného späťvzatia žaloby a jeho zvyšnú časť po tomto čiastočnom späťvzatí, po ktorom súd konal a vykonával dokazovanie už len ohľadne pozmeneného nároku B, o ktorom aj meritórne po vykonanom dokazovaní rozhodol, pričom síce týmto rozsudkom samostatným výrokom rozhodol aj

o čiastočnom zastavení konania, ale s takým časovým odstupom od samotného procesného úkonu čiastočného späťvzatia len s poukazom na zákonnú dikciu ust. § 145 ods. 2 CSP. Za obdobie do čiastočného späťvzatia žaloby priznal žalovaným nárok na náhradu dovtedy vzniknutých trov v rozsahu 66,66 %, teda po 33,33 % za nároky A a C, ohľadne ktorých z procesného hľadiska zavinil zastavenie konania výlučne žalobca, keď ohľadne nároku B po jeho zmene, o ktorom súd meritórne rozhodol, bol úspech sporových strán v zásade rovnocenný. Pokiaľ ide o trovy prvostupňového konania vzniknuté po čiastočnom späťvzatí žaloby žalobcom, o nároku na ich náhradu súd s ohľadom na už uvedené rozhodol podľa § 255 ods. 2 CSP tak, že žiadna zo strán sporu nemá právo na ich náhradu. O výške tých trov, na ktorých náhradu v určenom rozsahu bol žalovaným voči žalobcovi priznaný nárok, bude rozhodnuté s poukazom na § 262 ods. 2 CSP samostatným uznesením po právoplatnosti tohto rozsudku.

49. Napokon s ohľadom na obsah rozhodnutia vo veci samej, ktorým súd žalobe vyhovel len sčasti a so zreteľom na obsah nariadeného neodkladného opatrenia, súd postupujúc podľa § 335 ods. 1 CSP ex offa rozhodol o jeho čiastočnom zrušení tak, ako je uvedené pod VI. výrokovej časti tohto rozsudku, keďže došlo k zriadeniu VB „len“ v rozsahu práva prejazdu a nie prechodu. Za uvedenej situácie nie je dôvod naďalej od žalovaných požadovať zdržať sa konania, ktorým by žalobcovi bránili v možnosti prechodu cez pozemky žalovaných, keď naďalej zostalo dôvodným a potrebným nariadené neodkladné opatrenie v jeho zvyšnej časti.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresný súd Dolný Kubín (§ 355 ods. 1 a § 362 ods. 1 CSP).

V odvolaní sa musí okrem všeobecných náležitostí podania stanovených v § 127 ods. 1 a 2 CSP (ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje, jeho podpísania a uvedenia spisovej značky tohto konania) uviesť, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh) - § 363 CSP.

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania (§ 364 CSP).

Odvolanie možno odôvodniť len tým, že

- a) neboli splnené procesné podmienky,
- b) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces,
- c) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd,
- d) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
- e) súd prvej inštancie nevykonával navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
- f) súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,
- g) zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú prípustné ďalšie prostriedky procesnej obrany alebo ďalšie prostriedky procesného útoku, ktoré neboli uplatnené, alebo
- h) rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci (§ 365 ods. 1 CSP).

Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania (§ 365 ods. 3 CSP).

V prípade, že nebude dobrovoľne splnená povinnosť uložená týmto rozhodnutím, môže sa osoba oprávnená z rozhodnutia domáhať uspokojenia svojho nároku návrhom na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona č. 233/1995 Z. z. v znení neskorších zmien.