

Súd: Krajský súd Žilina  
Spisová značka: 7Co/11/2023  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5418200821  
Dátum vydania rozhodnutia: 06. 09. 2023  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Mária Kašíková  
ECLI: ECLI:SK:KSZA:2023:5418200821.6

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Žiline, ako odvolací súd, v senáte zloženom z predsedníčky senátu Mgr. Márie Kašíkovej a členov senátu Mgr. Františka Dulačku a JUDr. Zuzany Krivdovej, v právnej veci žalobcu: RDL družstvo, so sídlom v Dolnom Kubíne, Radlinského 1716, IČO: 45 565 449, právne zastúpený: Pohanka & Partners, s.r.o., so sídlom v Dolnom Kubíne, Radlinského 1716, IČO: 36 867 217, proti žalovaným: 1/ H. F., rod. H., nar. XX.XX.XXXX, bytom G. F. - Y. L., X. R. XXXX/X-XX, 2/ A.. H. F., nar. XX.XX.XXXX, bytom G. F. - Y. L., X. R. XXXX/X-XX, obaja právne zastúpení: Mgr. Roman Kobella, advokát, so sídlom v G. F., C. R. XXXX, o zriadenie vecného bremena za náhradu, na odvolanie žalobcu proti rozsudku Okresného súdu Dolný Kubín, č. k. 5C/35/2018-437, zo dňa 8. júla 2020, takto

### rozhodol:

Rozsudok súdu prvej inštancie mení tak, že výšku jednorazovej odplaty za vecné bremeno práva cesty zriadené rozsudkom Okresného súdu Dolný Kubín zo dňa 11. júna 2019 č. k. 5C/35/2018-276 v spojení v rozsudkom Krajského súdu v Žiline z 11. marca 2020 č. k. 7Co/274/2019-390 v prospech každého aj budúceho vlastníka pozemkov parc. KNC č. 475/78 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 391 m<sup>2</sup>, parc. KNC č. 475/77 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 25 m<sup>2</sup> a parc. KNC č. 475/75 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 26 m<sup>2</sup>, na ktorých sa nachádza parkovisko k stavbe administratívnej budovy súp. č. XXXX postavenej na pozemku parc. KNC č. 475/19, ktoré nehnuteľnosti sú zapísané na LV č. XXXX pre k. ú. G. F., spočívajúce v práve prejazdu, a to cez celý pozemok parc. KNC č. 1881/24 - 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. KNC č. 475/18 - ostatná plocha o výmere 95 m<sup>2</sup> zapísaný na LV č. XXXX pre k. ú. G. F., určuje vo výške 545,70 eur, z ktorej časť v sume 32,42 eur je povinný zaplatiť žalobca žalovanej v rade 1/ a zvyšnú sumu 513,28 eur je povinný zaplatiť žalobca žalovaným v rade 1/ a 2/ spoločne a nerozdielne, a to do 3 dní od právoplatnosti rozsudku.

Žalobcovi priznáva voči žalovaným v rade 1/ a 2/ nárok na náhradu trov prvostupňového, odvolacieho a dovolacieho konania v plnom rozsahu.

### odôvodnenie:

1. Napadnutým rozsudkom súd prvej inštancie výšku jednorazovej odplaty za vecné bremeno práva cesty, zriadené rozsudkom Okresného súdu Dolný Kubín zo dňa 11.06.2019 č. k. 5C/35/2018-276, v spojení s rozsudkom Krajského súdu v Žiline z 11.03.2020 č. k. 7Co/274/2019-390 v prospech každého aj budúceho vlastníka pozemkov KN-C parc. č. 475/78 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 391 m<sup>2</sup>, KN-C parc. č. 475/77 - zastavané plochy a nádvorie o výmere 25 m<sup>2</sup> a KN-C parc. č. 475/75 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 26 m<sup>2</sup>, na ktorých sa nachádza parkovisko k stavbe administratívnej budovy s. č. XXXX, postavenej na pozemku KN-C parc. č. 475/19, ktoré nehnuteľnosti sú zapísané na LV č. XXXX pre k. ú. G. F., spočívajúce v práve prejazdu, a to cez celý pozemok KN-C parc. č. 1881/24 - ostatná plocha 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. 475/18 - ostatná plocha o výmere 95 m<sup>2</sup>, zapísaného na LV č. XXXX pre k. ú. G. F. (ďalej

len vecné bremeno), určil vo výške 5000,- eur, z ktorej časť 2648,51 eur je žalobca povinný zaplatiť žalovanej v rade 1/ a zvyšných 2351,49 eur je žalobca povinný zaplatiť žalovaným v rade 1/ a 2/ spoločne a nerozdielne. Vyslovil, že žiadna zo strán nemá právo na náhradu trov konania, ktoré vznikli za obdobie po čiastočnom späťvzati žaloby podaním žalobcu doručeným súdu 02.01.2019.

2. Z nesporných skutkových tvrdení strán sporu, ako aj z vykonaných dôkazov bolo v otázke tvoriacej v súčasnosti predmet konania (stanovenie výšky jednorazovej odplaty za vecné bremeno) zistené, že zaťažené pozemky (KN-C parc. č. 1881/24 a KN-C parc. č. 475/18), ktoré na seba nadväzujú, predstavujú prirodzený a dlhodobou využívaný prístup z verejnej komunikácie v G. F. na Ul. K., okrem iného aj k parkovisku žalobcu nachádzajúcim sa za jeho administratívnou budovou. Zaťažené pozemky okrem toho súčasne predstavujú prístup aj k nehnuteľnostiam ďalších osôb, a to nielen k ďalším nehnuteľnostiam žalovanej v rade 1/, zapísaných na LV č. XXX, k. ú. G. F., ale aj k nehnuteľnostiam U. H. a A. H., zapísaných na LV č. XXXX, k. ú. G. F., tiež aj k ich rodinnému domu s. č. XXXX a dvojgaráží s. č. XXX. Takýto stav využívania zaťažených nehnuteľností (na prechod a prejazd), tak aj oprávnených pozemkov, ktoré teraz vlastní žalobca na parkovanie vozidiel, pretrváva cca od prvej polovice 60-tych rokov. Pôvodne na časti terajšieho parkoviska žalobcu bolo postavených 5 murovaných garáží s. č. XXX, XXX, XXX, XXX a XXX na vtedajšej KN-C parc. č. 475/19/2, ku ktorých asanácii došlo v roku 2010 na základe Rozhodnutia mesta G. zo 06.09.2010 č. 6857/2010/440-TS3/A10, ktorým bolo povolené ich odstránenie v lehote do 31.12.2010.

3. V súvislosti s realizáciou tejto 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 zaťažené pozemky žalovaných, keď v tom čase E.. J. ako nájomca uzatvoril so žalovanou v rade 1/ ako prenajímateľkou dňa 21.07.2010 „Zmluvu o užívaní pozemku“, ktorou mu mala žalovaná v rade 1/ prenechať ako nájomcovi do dočasného užívania po dobu určitú od 21.07.2010 do 31.12.2010 časť pozemku KN-C parc. č. 475/18 v podiele 1-ce s tým, že po nadobudnutí celého pozemku zo strany žalovanej 1/ je nájomca oprávnený užívať celý pozemok. Podľa čl. IV. zmluvy sa celkové nájomné určí bezprostredne po skončení nájomnej zmluvy s tým, že sa prihladne na vykonané investície nájomcu do prenajatého pozemku a zároveň sa uzatvorí nová zmluva o odplatnom užívaní predmetného pozemku. Žalovaná 1/ zároveň dala súhlas, aby nájomca na vlastné náklady zhotovil na predmetnom pozemku zábranu brániacu prejazdu vozidiel cez predmetný pozemok. Následne nedošlo ohľadne pozemkov k žiadnej dohode o možnosti užívania pozemkov žalobcom, resp. ďalšími subjektmi užívajúcimi jednotlivé parkovacie miesta. Po určitej komunikácii medzi stranami napokon žalobca v apríli roku 2018 reagoval konečnou ponukou, a to buď platením ročnej odplaty 500 eur ročne alebo zaplatením jednorazovej odplaty za zriadenie vecného bremena vo výške 5 000 eur, ktorú v tom čase žalovaní neakceptovali, požadujúc jednorazovú odplatu minimálne 10 000 eur. Následne žalovaní prostredníctvom zástupcu opakovane v rámci tohto konania prezentovali ochotu zmluvne zriadiť v prospech nehnuteľností žalobcu vecné bremeno za jednorazovú odplatu vo výške 5 000 eur, ako ju naposledy ponúkol žalobca. Nie je sporné, že okrem žalobcu jednotlivé parkovacie miesta užívajú na základe zmluvného vzťahu so žalobcom nájomcovia priestorov v administratívnej budove žalobcu, pričom na ploche parkoviska žalobcu je vybudovaných 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. V čase obhliadky 20.02.2019 cca o 11.00 hod. bolo na parkovisku odparkovaných 10 vozidiel.

4. Zo súkromných znaleckých posudkov znalcov z odboru stavebníctvo, odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností - ZP A.. H. J. (č. 43/2019), predloženého žalobcom a ZP A.. Y. Y. (č. 6/2019), predloženého žalovanými, vyplýva, že nimi bola napriek použitiu rovnakej metódy, a to metódy polohovej diferenciácie, vypočítaná rozdielna nielen všeobecná hodnota zaťažených pozemkov vo výške 5 731,75 eur, resp. 56,75 eur/1 m<sup>2</sup> (ZP A.. J.) a vo výške 6 961,93 eur, resp. 68,93 eur/1 m<sup>2</sup> (ZP A.. Y.), čiže rozdiel 1 230,18 eur, čo percentuálne hodnota nižšej ceny predstavuje 82,33% z hodnoty vyššej, ale v oveľa väčšom rozsahu je rozdielna všeobecná hodnota vecného bremena, a to 616,16 eur, zaokrúhlene 620 eur (ZP A.. J.) a 6 178,53 eur, zaokrúhlene 6 200 eur (ZP A.. Y.), z čoho tá nižšia predstavuje len 10 % hodnoty tej vyššej, keď dokonca, ak by sa odstránila chyba vo výpočte A.. J., poukazovaná žalobcom, by všeobecná hodnota vecného bremena dosahovala iba 545,70 eur (len 8,87 % z tej vyššej hodnoty).

Pokiaľ ide o samotnú všeobecnú hodnotu pozemkov žalovaných, ich jednotková hodnota je v oboch prípadoch vyššia, než predstavovala kúpna cena kupovaných pozemkov žalobcom od Mesta G., nachádzajúcich sa v blízkosti zaťažených pozemkov, ako aj pozemkov žalovaných, kupovaných kúpnu zmluvou č. 01/2019 z 10.01.2019, ktorá predstavovala 50,- eur/1 m<sup>2</sup> ako dohodnutá cena. Súdu je však známe z jeho úradnej činnosti, že za takúto cenu Mesto G. predáva pozemky, ak nejde o prípady hodné osobitného zreteľa už dlhodobo a za predpokladu, že ide o priamy predaj. V danom prípade šlo o predaj troch pozemkov o celkovej výmere len 25 m<sup>2</sup>, keď šlo o plochy prakticky samostatne nevyužiteľné. Takáto cena s ohľadom na infláciu a všeobecný nárast nehnuteľnosti za takéto dlhé obdobie, najmä po roku 2010 až do roku 2019, nereflektuje ich všeobecnú hodnotu. Obaja znalci napokon pri stanovení výšky všeobecnej hodnoty zaťažených pozemkov ani neaplikovali porovnávaciu metódu pre nedostatok porovnávacieho materiálu. Samotný žalobca uviedol, že hodnota pri predaji obdobných pozemkov v danej lokalite sa má pohybovať v intervale 50 až 55 eur/1 m<sup>2</sup>, čo je dokonca o niečo málo menej, než hodnota vypočítaná ním osloveným znalcom. Žalobca namietal oboma znalcami stanovené koeficienty prevyšujúcich faktorov, pričom každý z nich samostatne má pre zvýšenie opodstatnenie. To, že zaťažené pozemky 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, ak súčasne v danom prípade ide skutočne o kvalitný a plnohodnotný prístup. Rovnako použitie tohto koeficientu druhým znalcom, že ide o pozemky so zvýšeným záujmom o ich kúpu, je na mieste, keďže takéto niečo vyplýva zo samotnej činnosti E. J., resp. žalobcu, dokonca v priebehu sporu opakovane prejavil záujem o kúpu práve pozemkov žalovaných, poprípade o kúpu spoluvlastníckeho podielu. Ak by vychádzal zo stredovej hodnoty oboch predložených posudkov, táto predstavuje hodnotu 62,84 eur/1 m<sup>2</sup>, čo je pomerne blízke hodnote hornej časti žalobcom uvádzaného intervalu a pri celkovej výmere zaťažených pozemkov by zodpovedala všeobecná hodnota vo výške 6346,84 eur, ktorú sumu pri svojich úvahách považoval za takú, ktorú určená jednorazová náhrada za zriadenie vecného bremena nemôže prevyšovať. Rozptyl stanovenej všeobecnej hodnoty zaťažených pozemkov znalcami je zanedbateľný v porovnaní s rozdielom, k akému znalci dospeli pri stanovení všeobecnej hodnoty zriaďovaného vecného bremena, ktorý v žiadnom prípade nemôže byť akceptovateľný a vo všeobecnej rovine možno konštatovať, že minimálne jeden z takto rozdielných výsledkov nemôže byť správny (ak nie oba). Preto pri svojich úvahách „nepriemeral“ takéto rozdielne vypočítané výsledné hodnoty, nakoľko nemá prečo vystihovať skutočnej všeobecnej hodnote zriaďovaného vecného bremena. V tejto otázke napokon v ďalšom priebehu konania žiadna zo strán sporu neprodukovala žiadne ďalšie dôkazy. Preto v konkrétnych okolnostiach prejednávanej veci považuje za primeranú a spravodlivú výšku jednorazovej náhrady v sume 5 000 eur, ktorú v takejto výške navrhol práve žalobca ešte v tom istom roku, v ktorom inicioval aj tento spor, avšak ešte pred jednostranným konaním žalovaných, po ktorom už takáto ponuka z jeho pohľadu nebola aktuálna a ktorú ako akceptovateľnú s nie dlhým odstupom času boli a aj aktuálne sú ochotní žalovaní prijať ako adekvátnu náhradu. Práve v tejto výške vidí možný stret predstáv vôľi konkrétnych subjektov, vychádzajúcich z ich subjektívnych znalostí miestnych pomerov vlastníckich v danej oblasti nehnuteľnosti, ktoré by boli povolané riešiť otázku práva cesty pre „očistenú“ od následnej schválnosti, resp. prostriedku nátlaku v rozpore so zásadami slušnosti, ktorý používali žalovaní na presadenie svojho záujmu voči žalobcovi, po čom došlo k veľmi výraznej, až extrémnej zmene žalobcovho postoja čo do ponúkanej výšky jednorazovej náhrady. Zároveň daná suma je v rámci „intervalu“ znalcami vypočítaných všeobecných hodnôt predmetného vecného bremena, hoci táto je výrazne bližšia hodnote vypočítanej znalcom A. Y., u ktorého považuje ním dosadené premenné za také, ktoré sa viac približujú realite, než je tomu v prípade znaleckého posudku A.. J.. Preto s ohľadom na súbor dôkazov, ktoré mal v dispozícii a ich výpovednú hodnotu, ako aj súbor nesporných skutkových tvrdení strán sporu, za nosnú pri ustálení všeobecnej hodnoty vecného bremena považoval rozhodnú ponuku žalobcu zo začiatku roku 2018, ktorú až s určitým odstupom času, keď už mala byť neaktuálnou, žalovaní s nie dlhým odstupom ešte v tom istom roku akceptovali a súčasne zohľadnil, že žalobcom pôvodne ponúknutá jednorazová odplata 5 000,- eur je v rámci intervalu hodnôt vypočítaných znalcami. Z dôkazov a tvrdení strán sporu, ktoré mal v dispozícii, ani nedokáže určiť inú výšku náhrady za zriadenie vecného bremena, ktorá by mala byť primeranou. Zároveň poukázal na to, že žalobca v žalobe uvádzal, že takúto lukratívnu výšku jednorazovej náhrady ponúkol z dôvodu, aby sa vyhol zdĺhavému súdnemu sporu, hoci je presvedčený o existencii vecného bremena, keď v článku II. ods. 2 žaloby existenciu takéhoto práva tvrdil na základe vydržania. Ak by tomu tak malo skutočne byť a žalobca bol úprimne presvedčený o existencii takéhoto práva, by žalobca nebol povinný žalovaným nič platiť. Napriek tomu žalobou žiadal zriadiť vecné bremeno. Premenné pre výpočet vecného bremena považoval za správnejšie tie, ktoré vo svojom posudku použil znalec A.. Y.. Pokiaľ ide o nájom, za záujemcov o nájom okrem žalobcu je dôvodné za takýchto považovať aj bratov H., ktorí 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 práve na zmluvnom základe. Za potencionálnych nájomcov je dôvodné považovať všetky ďalšie tretie osoby rozdielne od žalobcu, ktoré majú záujem o prejazd cez ne výlučne preto, aby sa tieto mohli dostať na parkovisko žalobcu. Ak by takéto osoby nemali zabezpečený prístup na parkovisko cez zaťažené pozemky titulom vecného bremena, museli by si možnosť prejazdu cez zaťažené pozemky pre účely parkovania na parkovisku žalobcu dojednať s vlastníckmi zaťažených pozemkov. K otázke nenáležitosti žalobcovho názoru, že ohľadne zaťažených pozemkov by mohla byť čo do ich užívania uzatvorená len jedna nájomná zmluva zaujal rovnaký názor, ako v predchádzajúcom rozhodnutí a ako aj odvolací súd. Pokiaľ ide o koeficient obmedzenia považuje úvahu A. Y. za zmyselnú a logickú s reálnou výpovednou hodnotou a naopak používajúc 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. Je zrejmé, 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 sami určitý čas nepotrebujú a dohodli by sa tak, aj so svojimi príbuznými odkázaných na prejazdy, že sa tomu prispôbia, napr., že niektorý z nich si chce na nejaký čas uskladniť na danej ploche nejaký materiál, alebo umiestniť nejakú hnutelnú stavbu. Zaťažené pozemky by mohli byť využité napr. aj ako odstavná plocha áut príbuzných a priateľov žalovaných, ktorých by ich prišli navštíviť, čo je v prípade zriadenia vecného bremena nemožné. S tým, že uvedené pozemky sú takýmto spôsobom využívané už dlhodobo, považuje úvahu A. Y., ktorý pri výpočte zohľadnil predpokladaný rozsah užívania zaťažených pozemkov na jednej strane žalobcom a ďalšími osobami na základe práva žalobcu a na strane druhej predpokladaný rozsah užívania inými osobami včítane žalovaných, ktorí už do budúca budú môcť dané pozemky využívať výlučne na prechod a prejazd k svojim ďalším nehnuteľnostiam. Tieto uvádzané skutočnosti k námietkam znaleckých posudkov slúžia len na dokreslenie prečo považoval žalobcovu ponuku vo výške 5 000 eur ako jednorazovú odplatu v zriadení vecného bremena v konkrétnych okolnostiach za primeranú a náležitú zodpovedajúcu všeobecnej hodnote zriadeného vecného bremena. V otázke bezpredmetnosti zohľadnenia investícií žalobcu pri určení výšky primeranej náhrady za zriadené vecné bremeno sa v plnom rozsahu pridržiava názoru vysloveného v predchádzajúcom rozsudku, ktoré konštatoval aj odvolací súd v predchádzajúcom rozsudku. Pri rozdelení určenej primeranej náhrady za zriadenie vecného bremena medzi žalovaných v rade 1/ a 2/, vychádzal z vlastníckeho stavu ohľadne zaťažených pozemkov tak, ako vyplýva z listov vlastníctva ako aj z výmery každého z nich.

5. O nároku na náhradu trov konania vzniknutých za obdobie po čiastočnom späťvzati žaloby podaním žalobcu doručeným súdu 02.01.2019, kedy zostal predmetom konania z pôvodných troch žalobcom uplatnených samostatných a navzájom sa vylučujúcich nárokov už len terajší nárok na zriadenie vecného bremena v prospech oprávnených pozemkov zaťažujúceho zaťažené pozemky, rozhodol s poukazom na § 255 ods. 2 Civilného sporového poriadku (ďalej len CSP) tak, že žiadna zo strán sporu nemá právo na ich náhradu, považujúc v tejto časti úspech a neúspech strán sporu navzájom porovnateľný. Na jednej strane má žalobca úspech, čo do požadovaného zriadenia práva cesty na prejazd vozidlami, ale súčasne bol neúspešný ohľadne tiež požadovaného práva prechodu cez zaťažené pozemky. Pokiaľ ide o výšku primeranej náhrady, táto bola stanovená súdom práve vo výške navrhovanej žalovanými, od ktorej výrazne menšiu náhradu navrhoval žalobca.

6. V zákonom stanovenej lehote proti rozsudku podal odvolanie žalobca, keď namietal, že súd prvej inštancie v celom rozsahu zotrval na všetkých svojich mylných záveroch, ktoré nemožno označiť inak, ako účelové a arbitrárne, ktoré vychádzajú z hypotetických úvah tak žalovaných ako aj súdu a nemajú žiadnu oporu vo vykonanom dokazovaní a už vôbec nezohľadňujú skutočnosť, čo bolo medzi stranami sporné a čo treba za nesporné považovať. Opätovne vychádzal z hypotetických predpokladov a nepodložených domnienok, bez akejkoľvek opory vo vykonanom dokazovaní s tým, že vnášal do zdôvodňovania svojich pochybných záverov vlastné úvahy, ktoré boli v rozpore so zisteným stavom. Vzhľadom k tomu, že súd prvej inštancie na svojich pôvodných nepreskúmateľných arbitrárnych záveroch, ako aj na účelovom odôvodnení nič nezmenil, nezostáva mu nič iné, len zotrvať do bodky na všetkom čo k veci oceňovania vzniknutého vecného bremena uviedol vo svojom pôvodnom odvolaní s tým, že zvýrazní svoju predchádzajúcu argumentáciu, nakoľko by bolo neehospodárne a neúčelné ich opakovať. Plne akceptuje existujúcu judikatúru ohľadne povinnosti zaplatiť za zriadené vecné bremeno primeranú odplatu. Je pochopiteľné, že ak sa dotknuté osoby na výške odplaty nedohodnú, musí

ju určiť súd s tým, že v zmysle judikatúry je súd povinný pri určovaní výšky odplaty vychádzať zo znaleckého dokazovania. Hneď na prvom pojednávaní navrhol aby súd nariadil znalecké dokazovanie, čo však odmietol a žiadal od strán sporu predložiť súkromné znalecké posudky. Stranami sporu predložené znalecké posudky dospeli k diametrálne odlišným záverom, keď znalec A.. Y. určil hodnotu vecného bremena na sumu 6 200 eur a znalec A.. J. len na sumu 620 eur. Namietal, že uvedený rozdiel bol spôsobený najmä nesprávnym určením (i) všeobecnej hodnoty pozemkov žalovaných, (ii) koeficientu straty a (iii) koeficientu obmedzenia. Jeho argumenty k znaleckým posudkom sú v odôvodnení napadnutého rozsudku zhrnuté v bodoch 8. až 8.6., pričom ani žalovaní a ani súd prvej inštancie tieto závery nijako nepopreli. Dosadením správnych premenných do rovnakých vzorcov použitých znalcami by mala byť ustálená výsledná znalecká cena zriadeného vecného bremena, z ktorej by mal súd vychádzať, a preto bolo prvoradou úlohou súdu skúmať najmä jednotlivé premenné, ich výšku a použitie. Po takto objektívne zistených premenných, by mal súd dosadiť premenné do vzorcov, ktoré použili obaja znalci, čím by sa dopracoval k správne výsledku. Sklamanie súdu prvej inštancie ohľadne nepredloženia znaleckého posudku vypracovaného znaleckým ústavom, ktorých predloženie očakával od sporových strán vyznieva nanajvýš alibisticky, nakoľko aj znalecký ústav by pri oceňovaní predmetného vecného bremena použil rovnaké postupy a vzorce ako znalci, pričom vo vzorcoch by bol rozdiel len v použitých premenných, na ktorých spornosť poukazuje od samého začiatku. Súd prvej inštancie sa mal náležite zaoberať jednotlivými premennými, zohľadniť pritom všetky skutočnosti podstatné pre stanovenie ich výšky, prihliadnuť na doterajšie užívanie pozemkov, ich dispozičné riešenie, možnosti aj iného využitia a možnosti ich prípadného nájmu a opätovne vo veci rozhodnúť. Súd prvej inštancie úplne rezignoval na judikatúrou akceptované určenie odplaty za zriadenie vecného bremena, ktorá odplata má vychádzať zo znaleckého dokazovania. Zdôvodnenie výšky odplaty za zriadenie predmetného vecného bremena sa odvíja najmä od predsporovej komunikácie strán sporu, ktorá mala podľa názoru súdu rozhodujúci vplyv na určenie výšky odplaty. Takýto postup sa vymyká ustálenej rozhodovacej praxi slovenských súdov. Strany sporu sa na výške odplaty za zriadenie vecného bremena nikdy nedohodli, pričom žalovaní až do samého konca odmietali zriadenie vecného bremena súdom a jeho zriadenie podmieňovali dohodou o výške odplaty, ktorú zo špekulatívnych dôvodov prispôbili pôvodnej ponuke žalobcu. Žalovaní sa v rozpore s dobrými mravmi pokúšali presadiť svoju predstavu o danej odplate a až po začatí súdneho konania, poučení svojim právnym zástupcom sa uspokojili s navrhovanou odplatou 5 000 eur, hoci stále nesúhlasili so zriadením vecného bremena. Preto neobstoja účelové špekulácie súdu prvej inštancie prezentované v bodoch 25. až 27. odôvodnenia napadaného rozsudku, tiež navyše podrobne logicky a presvedčivo vo svojom pôvodnom odvolaní popísal svoje pohnútky a očakávania, ktoré ho viedli k pôvodnej ponuke odplaty za zriadenie vecného bremena, ktoré sa však nenaplnili a naopak žalovaní konali voči žalobcovi v rozpore s dobrými mravmi. Hoci bol v čase podania žaloby o existencii vecného bremena presvedčený, následne sa však ukázalo, že informácie z ktorých pôvodne ohľadne existencie vecného bremena vychádzal boli nepresné a zavádzajúce s tým, že sa nevedel dostať k žiadnym relevantným dôkazom, prípadní svedkovia tvrdili protichodné skutočnosti, alebo neboli ochotní potvrdiť svoje tvrdenia na súde, preto pred prvým pojednávaním zobral žalobu čiastočne späť. Ak súd prvej inštancie považoval jeho pohnútky ohľadne pôvodne ponúkanej odplaty pre rozhodnutie v danej veci za právne významné a de facto rozhodujúce pre určenie výšky odplaty, mal vyzvať žalobcu nech ich riadne vysvetlí a nie na predbežnom prerokovaní sporu vyhlásiť, že tieto predsporové rokovania nemajú pre rozhodnutie súdu žiadny význam. Napriek tomu ich v bode 8. pôvodného odvolania riadne vysvetlil, avšak súd prvej inštancie sa nimi v rozsudku vôbec nezaoberal. Súd prvej inštancie zotrval na svojom prístupe k určeniu všeobecnej hodnoty pozemkov, ktorá ako jedná z troch premenných zásadne ovplyvňuje výslednú výšku odplaty za zriadenie vecného bremena. Súd sa v odôvodnení vôbec nevenoval množstvu argumentov žalobcu uvádzaných v bode 4. jeho pôvodného odvolania, na ktoré opakovane poukazoval a stále poukazuje. Až zarážajúco vyznievajú argumenty súdu ohľadne odmietnutia porovnania ceny susediacich pozemkov žalobcu a žalovaných, ktoré predalo žalobcovi mesto G.. Opätovne účelovo a nezmyselne argumentoval, že hoci pozná z úradnej činnosti, že za cenu 50 eur/m<sup>2</sup> predáva mesto G. dlhodobo svoje pozemky, avšak s ohľadom na dlhotrvajúcu prax takýchto predajov takáto cena už údajne nereflektuje ich všeobecnú hodnotu. Odignoroval tvrdenia žalobcu, že v prípade kúpy obdobných pozemkov mesto nadobúda ich vlastníctvo len za symbolickú cenu, alebo aj bezodplatne, a to len preto, aby vysporiadal právne vzťahy pod cestami a chodníkmi. Súd svojsky určil všeobecnú hodnotu pozemkov žalovaných stredovým priemerom cien určenú znalcami na sumu 6 346,84 eur. Vystáva otázka však načo sa tým zaoberal, keď ním určenú všeobecnú hodnotu nijako nezohľadnil vo výpočtoch obidvoch znalcov a pri určovaní výšky zriadeného vecného bremena vychádzal výlučne z predsporovej komunikácie zmluvných strán. Dá sa súhlasiť so záverom súdu, že znalci pri určovaní všeobecnej

hodnoty pozemkov nepoužili porovnávaciu metódu, ale metódu polohovej diferenciácie, no z reálneho porovnania cien porovnateľných pozemkov v meste G. je zrejmé, že znalcom A. J. učená všeobecná hodnota pozemkov je radovo objektívnejšia. Zotrúva na svojom stanovisku, že táto nemala presiahnuť hodnotu 55 eur/m<sup>2</sup>. Ani pri posudzovaní koeficientu straty sa súd nepridržiaval usmernenia odvolacieho súdu a nezaoberal sa jeho argumentáciou v danej problematike. Opätovne neskúmal skutočný záujem o prenájom pozemkov žalovaných. Žiadnym spôsobom nezohľadnil relevantné skutočnosti, na ktorých spočíva oceňovanie zriadeného vecného bremena, ktoré by sa malo v zmysle ustálenej judikatúry realizovať v znaleckom dokazovaní. Rozhodujúce je len odplatné užívanie daných pozemkov, lebo z bezodplatného užívania vlastníkov pozemkov žiadne príjmy neplynú. Uvažovať o bratoch H., ako záujemcoch o nájom daných pozemkov, ktorí nikdy neplatili za ich užívanie a záujem o odplatné užívanie nikdy nemali a ani nemajú je nenáležité a nezmyselné. Rovnako tak je nenáležité hypoteticky uvažovať o tretích osobách, ktoré len prechádzajú cez pozemky žalovaných na parkovaciu plochu vo vlastníctve žalobcu bez toho, aby akokoľvek prejavili záujem o odplatné užívanie pozemkov žalovaných. Je v odbornej verejnosti ustálené a v súdnej praxi nepochybné, že znalcom vypočítaný nájom je možné dosiahnuť len vtedy, ak záujem o dané pozemky, ktorých sa nájom týka je veľmi vysoký. Koeficientom straty nie je možné dosiahnuť navýšenie znalcom štatisticky vypočítaného nájmu ako o tom uvažovali žalovaní, vrátane súdu prvej inštancie, ktorí zhodne uvádzali, že ak by mali uzavretých viacej nájomných zmlúv na dané pozemky ich príjem z takéhoto nájmu by bol vždy vyšší, ako v prípade nájmu s jedným nájomníkom. V znaleckom dokazovaní preto vypočítané nájomné predstavuje súčet všetkých možných odplatných užívaní danej veci, na základe všetkých možných nájomných zmlúv. Pri znaleckom dokazovaní je maximálne možná finančne vyjadrená odplata za užívanie veci bez zohľadnenia ťarchy vecného bremena na nej viaznucej, ktorú nemožno žiadnymi hypotetickými konštrukciami zvýšiť. Žalovaní len neurčito tvrdili, že existuje viacero záujemcov o nájom pozemkov žalovaných. Úlohou znalcov a následne aj súdu bolo skúmať finančné vyjadrenie dosiahnuteľného nájmu v určenom období 20 rokov a nie hypoteticky uvažovať o nejakých osobách. Pri určovaní koeficientu obmedzenia sa súd prvej inštancie až fanatickou zarputilosťou drží nezmyselného záveru znalca A. Y., ktoré nielen že obhaja hypotetickými a potencionálnymi skutočnosťami, ale navyše účelovo prekrúca niektoré jeho tvrdenia s tým, že ostatnými tvrdeniami žalobcu sa bezdôvodne vôbec nezaobera. Úvahy ohľadne toho, že do budúcnosti žalovaní nebudú môcť na svojich pozemkoch umiestniť nijaký materiál, prípadne huteľnú stavbu je len ďalšou účelovou špekuláciou zo strany súdu, nakoľko pozemky žalovaných sa už 10-ročia užívajú výlučne na prechod a prejazd. S ohľadom na umiestnenie susedných nehnuteľností sa inak ani užívať nebudú, v opačnom prípade by žalovaní obmedzili nie len žalobcu, ale aj užívanie nehnuteľnosti vo vlastníctve bratov H. ako aj samotných žalovaných. Žalovaní na poslednom pojednávaní začali tvrdiť, že na ich pozemkoch nemohla zaparkovať ich údajná návšteva, z čoho bez ďalšieho skúmania súd odvodil ďalšie obmedzenie žalovaných. Má zato, že uvedené bolo žalovanými použité vyslovene účelovo, pričom bez zisťovania ďalších skutočností, ktoré žalovaní ani len netvrdili, sú takéto tvrdenia pre určenie koeficientu obmedzenia nepoužiteľné a následne aj nepreskúmateľné. Navyše takéto parkovanie by viedlo k obmedzeniu nie len žalobcov ale aj bratov H. a v konečnom rade aj žalovaných. Súd vôbec nezohľadnil skutočnosť, že v prípade mimo zmluvného zriadenia vecného bremena je čas realizácie oprávnenia z vecného bremena vždy mimo vôľu vlastníka zaťažených pozemkov, čo však automaticky neznamená, že koeficient obmedzenia z vecného bremena musí byť vždy v maximálnych výškach. Už niekoľkokrát uvádzal, že na prejazdoch cez pozemky žalovaných, ktoré trvajú len pár sekúnd doteraz nevznikli žiadne problémy ohľadne času prejazdu cez pozemky žalovaných, a preto uvažovanie súdu o chýbajúcej vôle vlastníkov zaťažených pozemkov pri určovaní ich času prejazdu cez dané pozemky je irelevantné. Absencia vôľovej zložky pri určovaní času prejazdu cez pozemky žalovaných automaticky neznamená, že koeficient obmedzenia má byť vysoký, nakoľko úlohou znalca ako aj následne súdu je skúmať len zmysluplné obmedzenie, ktoré vzniká vlastníkom zaťažených pozemkov. Cez pozemky žalovaných nie je taká premávka, že by žalovaní nemohli cez pozemky prejsť v ľubovoľnom čase a ak im aj v danom čase z nejakého dôvodu v prejazde cez pozemky prekáža vozidlo žalobcu, je takéto obmedzenie minimálne blízke nule, nakoľko trvá len pár sekúnd. Uvažovať o inom obmedzení žalovaných by malo v danom prípade význam len vtedy, ak by bolo preukázané, že žalovaní svoje pozemky preukázateľne užívajú aj na iné účely ako na prejazd, alebo prechod. Právo cesty zodpovedajúce vecnému bremenu v najmenšej miere obmedzuje vlastníka zaťažených pozemkov, a to najmä vtedy, ak vlastník zaťažených pozemkov sám využíva dané pozemky len na prejazd a prechod, z čoho potom vyplýva, že odplata za zriadenie vecného bremena práva cesty je v porovnaní odplaty s inými typmi vecných bremien bezkonkurenčne najnižšia. Je zrejmé, že súd prvej inštancie určil odplatu za zriadenie vecného bremena neprimerane vysoko, nakoľko vychádzal z príliš vysokého koeficientu obmedzenia, pričom nevyplýva žiadne zmysluplné odôvodnenie takéhoto

obrovského rozdielu. Súdom určená odplata zodpovedá koeficientu obmedzenia až 79 %, ak by sa vychádzalo so súdom ustálenej všeobecnej hodnoty pozemkov žalovaných. Je nespochybniteľné, že takéto obrovské obmedzenie sa dá dosiahnuť len vtedy, ak by oprávnená osoba umiestila na zaťažene pozemky nejakú stavbu, prípadne veľké zariadenie, ktoré by takmer úplne obmedzilo povinnú osobu v akomkoľvek užívaní pozemkov. Žiada, aby odvolací súd citlivo posúdil sporné premenné a tieto dosadil do vzorcov používanými znalcami. Navrhuje napadnutý rozsudok zmeniť tak, že určí spravodlivú a primeranú jednorazovú odplatu za zriadenie vecného bremena, pričom zotrúva na svojom návrhu 300 eur, z ktorej odplaty časť vo výške 52,97 % žalobca zaplatí žalovanej v rade 1/ a zostávajúcu časť vo výške 47,03 % zaplatí žalobca žalovaným solidárne a zároveň mu prizná nárok na náhradu trov konania, ktoré vznikli po čiastočnom späťvzati žaloby v rozsahu 100 %.

7. Žalovaní k odvolaniu žalobcu uviedli, že súd prvej inštancie dôsledne vykonal dokazovanie v dostatočnom rozsahu, riadne zistil skutkový stav, dospel k adekvátnemu právnemu záveru, ktorý podrobne, racionálne a logicky odôvodnil a súdne konanie netrpí žiadnou takou vadou, ktorá by mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci. Odmietajú tvrdenie žalobcu, že súd úplne rezignoval na judikatúru ohľadne určenia odplaty za zriadenie vecného bremena, ktorá odplata má vychádzať zo znaleckého dokazovania. Z odôvodnenia rozhodnutia jasne vyplýva, že v podkladoch určenia odplaty boli aj výsledky znaleckého dokazovania, pričom sa priklonil k záverom znalca A.. Y., ktoré považoval vo vzťahu k skutkovým okolnostiam veci za relevantnejšie. Žalobca k odvolaniu ohľadne určenia všeobecnej hodnoty pozemkov predložil tvrdenia o výške kúpnej ceny pozemkov v roku 2004, resp. ktoré v roku 2016 boli odpredané mestu G.. Ide o novoty v odvolacom konaní. Stotožňujú sa so skutkovými a právnymi závermi súdu prvej inštancie obsiahnutými v odôvodnení napadnutého rozsudku, a preto navrhujú napadnutý rozsudok potvrdiť a priznať im nárok na náhradu trov odvolacieho konania.

8. Žalobca v replike uviedol, že žalovaní sa obmedzili len na všeobecné tvrdenia o správnosti napadaného rozsudku, pričom sa ani slovom nevyjadrili k hlavnej argumentácii ohľadom stanovenej hodnoty vecného bremena, a to s ohľadom na kľúčové premenné, ktoré boli v znaleckých posudkoch určené znalcami úplne odlišne. Je nepochybné, že všeobecná hodnota pozemkov žalovaných bola určená znalcom A.. Y. nesprávne a svojvoľne, o čom svedčí jeho argumentácia. Z dokazovania nevyplýval žiadny enormný záujem o pozemky žalovaných, preto koeficient straty nemohol byť určený na takej nízkej úrovni s tým, že koeficient obmedzenia určený znalcom A.. Y. v žiadnom prípade neodráža objektívne obmedzenie žalovaných pri užívaní ich pozemkov, nakoľko žalovaní sami užívajú a vždy aj užívali pozemky len na prechod do záhrady. Pokiaľ namietajú neprípustnosť novo uvedených prostriedkov procesného útoku, poukazuje na odôvodnenie v bode 23. rozsudku, v ktorom sa uvádza, že sú mu z úradnej činnosti známe informácie o cenách pozemkov predávaných z majetku mesta G.. Súdom prvej inštancie nemôže na jednej strane tvrdiť, že z úradnej činnosti vie, že cena predávaných pozemkov mestom G. je 50 eur/m<sup>2</sup>, pričom špekulatívne uvádza, že cena by mala byť ešte vyššia a na druhej strane musí konať sudca na základe svojej súkromnej činnosti vedieť, že ak mesto G. kupuje/nadobúda pozemky pod cestami a chodníkmi, robí tak z pravidla bezodplatne, prípadne za symbolickú cenu. Zotrval na svojom odvolacom návrhu.

9. Žalovaní v duplike zotrvali na svojom stanovisku, že súd prvej inštancie dôsledne vykonal dokazovanie, riadne zistil skutkový stav a dospel k adekvátnemu právnemu záveru, ktorý podrobne, racionálne a logicky odôvodnil. Odmietajú tvrdenie žalobcu, že súd používa na obhájenie svojho subjektívneho názoru o cene pozemkov účelovo a arbitrárne nesprávne a protichodné informácie s tým, že bez pochyby ide o vyslovenú špekuláciu mimo objektívnej reality na trhu s pozemkami. Tvrdenie žalobcu odzrkadľuje jeho nespokojnosť so súdom stanovenú všeobecnú hodnotu sporných pozemkov, pričom podľa názoru žalobcu by všeobecná hodnota pozemkov žalovaných nemala presiahnuť hodnotu 55 eur/m<sup>2</sup>. Majú zato, že súdom stanovená jednotková cena pozemkov nepresahuje objektívnu trhovú hodnotu pozemkov, pričom v tejto súvislosti poukazujú aj na kúpnu zmluvu č. 01/2019 uzatvorenú medzi žalobcom ako kupujúcim a mestom G. ako predávajúcim, keď predmetom prevodu boli pozemky nachádzajúce sa medzi administratívnou budovou vo vlastníctve žalobcu a verejným chodníkom vo vlastníctve mesta G.. Z umiestnenia týchto pozemkov je nepochybné, že pre mesto G. išlo o absolútne neupotrebitelné a samostatné nevyužiteľné pozemky. Napriek tomu žalobca bol mestu G. ochotný zaplatiť jednotkovú cenu pozemkov vo výške 50 eur/m<sup>2</sup>. Na ich zaťažene pozemky je potrebné nazerať v ich priestorovej a funkčnej súvislosti s pozemkami, na ktorých majú zriadenú záhradu a ktorá je potenciálne takmer jediným voľným pozemkom vhodným na zastavanie v centrálnej časti mesta G.. Oslovilo ich už viacero osôb na odkúpenie ich záhrady ako stavebného pozemku, pričom najnižšia

ponuka kúpnej ceny bola 70 eur/m<sup>2</sup>. Stotožňujú sa so skutkovými a právnymi závermi súdu prvej inštancie a navrhujú rozsudok potvrdiť a priznať im nárok na náhradu trov odvolacieho konania.

10. Krajský súd v Žiline rozsudkom č. k. 7Co/2/2021-504 zo dňa 16.06.2021 rozsudok okresného súdu potvrdil ako vec správny s tým, že súd prvej inštancie v preskúmvanej veci správne stanovil jednorazovú odplatu za zriadenie vecného bremena na základe ponuky žalobcu začiatkom roku 2018 pri mimosúdnom rokovaní o zriadení vecného bremena, nakoľko sám žalobca stanovil takúto odplatu, i keď sa bránil, že nadštandardnú odplatu ponúkal žalovaným ako motiváciu na uzavretie mimosúdnej dohody, keď sa chcel vyhnúť zdlhavému súdному konaniu.

11. Na základe dovolania žalobcu Najvyšší súd SR uznesením sp. zn. 4Cdo/1/2022 zo dňa 15.12.2022 zrušil vyššie uvedený rozsudok krajského súdu a vec mu vrátil na ďalšie konanie. Poukázal na to, že určenie výšky náhrady za zriadenie vecného bremena je odbornou znaleckou otázkou a úvaha súdu o výške jednorazovej odplaty za zriadenie vecného bremena len na základe ponuky žalobcu začiatkom roku 2018 pri mimosúdnom rokovaní je protirečivá, nedostatočne odôvodnená/neudržateľná a v konečnom dôsledku aj nepreskúmateľná. Dospel k záveru, že súdy nižších inštancií sa pri hodnotení dôkazov (predložených dvoch rozdielnych znaleckých posudkov) dopustili závažného deficitu, svoje rozhodnutie zaťažili vadou zmätočnosti, aj v dôsledku jeho nepreskúmateľnosti, v dôsledku ktorej došlo na strane žalobcu k porušeniu práva na spravodlivý proces. Pri rozdielnych záveroch znaleckých posudkov predložených stranami sporu súd nemôže bez ďalšieho „odmietnuť“ pri hodnotení dôkazov takto predložené znalecké posudky a vo veci rozhodnúť len na základe vlastnej úvahy, nezohľadňujúcej závery vyplývajúce zo znaleckého posudku. Za najhospodárnejší postup pri predložení dvoch rozdielnych znaleckých posudkov aj doterajšia súdna prax považuje taký postup, keď súd sa snaží odstrániť nejasnosti, nedostatky, prípadné námietky strán výsluchom znalca a položením doplňujúcich otázok.

12. Na základe vyššie uvedeného odvolací súd za účelom odstránenia rozdielnych záverov znaleckých posudkov nariadil pojednávanie, na ktorom vypočul oboch znalcov A.. H. J. a A.. Y. Y..

13. Znalec A.. H. J. uviedol, že pri stanovení všeobecnej hodnoty sporného pozemku stanovil koeficienty, na ktorých si trvá, jedná sa o pozemok nachádzajúci sa v okresnom meste s počtom obyvateľov 19 400, a to v centre pri rodinných domoch a obchodných službách. Pri koeficiente povyšujúcich faktorov je dané dosť veľké rozmedzie, avšak nešiel do najvyššieho, nakoľko sa nejedná až o tak lukratívny pozemok, keď prihliadal na to, že sa jedná o pozemok medzi dvoma budovami. V tom období sa predávali pozemky v G. v rozmedzí 55 až 60 eur/m<sup>2</sup>. Pri určení odplaty za zriadenie vecného bremena vychádzal z koeficientu straty vo výške 60 %, nakoľko celý pozemok nie je zaťažený vecným bremenom a mohol by byť nejaký potencionálny záujemca o nájom tohto pozemku, pričom nejde o počet záujemcov, ale o hodnotu nájmu. Koeficient obmedzenia stanovil vo výške 20 %, keďže pozemok nie je zaťažený celý, pôvodný vlastník môže naďalej užívať svoj pozemok. O 100 % obmedzenie by sa jednalo, keby bol pozemok napríklad zastavaný. Na stanovenie odplaty za zriadenie vecného bremena nemá vplyv, koľko parkovacích miest je na pozemku žalobcu, nie je podstatné či sa prechod využíva na cestu do záhrady, alebo na niečo iné. Pri výpočte odplaty vecného bremena nesprávne zadal výpočet nájomného v sume 387 eur, keď správne malo byť 342 eur a v tom prípade by bola hodnota odplaty nižšia. (poznámka odvolacieho súdu, pred súdom prvej inštancie znalec na pojednávaní dňa 13.3.2019 č. I. 237 sa vyjadril, že hodnota vecného bremena by bola v sume, ako to vypočítal žalobca vo svojom vyjadrení) Rovnako pred súdom prvej inštancie (č. I. 237) uviedol, že úrokovú mieru zadal vo výške 0,05 %, ktorá bola posledná výška stanovená ECB, keď od roku 2016 je 0,0 % a ak by zadal hodnotu 0,0 % vychádzal by nezmysel.

14. Znalec A.. Y. Y. pred odvolacím súdom uviedol, že v čase podávania znaleckého posudku mesto predávalo stavebné pozemky na sídlisku za 75 eur/m<sup>2</sup> a verejnou dražbou sa predávali do 100 eur/m<sup>2</sup>. Jeho predstava o hodnote pozemku bola 70 eur/m<sup>2</sup> a koeficienty 1.,2.,3.,4. a 5. neovplyvňujú nijako východiskovú hodnotu pozemku, ale jedine koeficient povyšujúcich faktorov. Na stanovenej všeobecnej hodnote pozemku trvá. Pri výpočte nájmu použil nesprávnu dňa z príjmu 20%, preto koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie nemal byť 1,20 ale 1,19, avšak hodnotu nájomného by to ovplyvnilo minimálne, nájomné by sa znížilo o 3 eurá. Pri úrokovej miere použil jednoduchú refinančnú operáciu ECB 0,25 %, keď sa radil s daňovou poradkyňou, ktorá mu povedala, že pri jednorazovej odplate ide o túto jednoduchú refinančnú operáciu a ide o rozhodnutie znalca. (poznámka odvolacieho súdu, znalec pred súdom prvej inštancie na pojednávaní dňa 13.05.2019 č. I. 270 p.v. uviedol, že použil

jednodňové refinančné operácie, pričom sa používa rozpätie obmedzené dolu základnou úrokovou sadzbou ECB a hore úrokovými sadzbami termínovaných vkladov v peňažných ústavoch, pričom vypočítal priemernú úrokovú sadzbu našich 14 bánk a vyšla mu 0,285 %, preto si myslí, že 0,25 % ako použil je v poriadku). Koeficient straty stanovil na 14 %, nakoľko rampa obmedzuje vlastníkov zaťaženého pozemku a chráni vlastníka parkoviska. Vychádzal z toho, že na pozemku žalobcu je 19 parkovacích miest a strana žalovaných má 3 autá. Je tam rampa, z ktorého dôvodu je menší záujem o prenájom pozemku. Pokiaľ vlastníci chcú prejsť na svoj pozemok musia mať ovládacie zariadenie na rampu. Má vedomosť o tom, že žalovaní majú ovládacie zariadenie na rampu, avšak nemá vedomosť o tom, že rampa bola postavená so súhlasom žalovaných, a že ovládacie zariadenie na rampu majú aj ostatní príbuzní žalovaných. Keď si bol obzrieť miesto, rampa bola spustená, preto volal do budovy žalobcu, avšak osoba ktorá mu zdvihla telefón neprišla hneď otvoriť rampu, túto mu otvorilo ďalšie auto, ktoré prišlo. Preto sa nedá vychádzať z nejakých čakacích dôb, na ktoré poukazoval žalobca. Koeficient obmedzenia stanovil 86 %, s poukazom na koeficient straty 14 %, čo spolu dáva 100 %. Na otázku právneho zástupcu žalobcu, aký by dal koeficient obmedzenia v prípade, ak by bol pozemok celý zastavaný stavbou, znalec uviedol, že k takým teóriám sa vyjadrovať nebude. Prístupová cesta pre žalobcu je mimoriadne dôležitá, aby mohol udržiavať svoju nehnuteľnosť, aby mal prístup nielen k parkovisku ale aj k nehnuteľnosti. Žalobca má enormný záujem, aby mal obsadené parkovisko a aby mu na parkovisku neparkovali cudzie subjekty.

15. Najvyšší súd SR v zrušujúcom uznesení v bode 18. odôvodnenia konštatoval, že určenie výšky náhrady za zariadenie vecného bremena je výsledkom posúdenia individuálnych okolností každej prejednávanej veci. Každé rozhodnutie o náhrade za zriadenie vecného bremena je založené na riešení individuálnych otázok, pričom určenie náhrady za zriadenie vecného bremena je odbornou znaleckou otázkou.

16. V preskúmvanej veci boli stranami predložené dva súkromné znalecké posudky - znalcov z odboru stavebníctvo, odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností, a to znalecký posudok A.. H. J. č. 43/2019 predložený žalobcom a znalecký posudok A.. Y. Y. č. 6/2019, predložený žalovanými. Obidva znalecké posudky spĺňali formálne požiadavky zák. č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a tiež obsahovali doložku v zmysle § 209 ods. 2 CSP. Obaja znalci pri stanovení všeobecnej hodnoty sporných nehnuteľností použili metódu polohovej diferenciácie s určitými odchýlkami pri stanovovaní koeficientov v zmysle Prílohy č. 3 časť E 3.1.1. vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z., ktoré obaja stanovili v rámci daného rozmedzia. Pri použití rovnakej východiskovej hodnoty pozemku (9,96 eur/m<sup>2</sup>) určili rozdielnu všeobecnú hodnotu sporného pozemku (A. J. 56,75 eur/m<sup>2</sup> a A.. Y. 68,93 eur/m<sup>2</sup>). Najvyššia odchýlka bola pri koeficiente zvyšujúcich faktorov pri rozmedzí 1,0 - 3,0 (A.. J. 2,3 a A.. Y. 2,6). Znalec A.. J. sa vyjadril, že nešiel do najvyššieho koeficientu, nakoľko sa nejedná až o tak lukratívny pozemok, keď prihliadal na to, že sa jedná o pozemok medzi dvoma budovami. Znalec A.. Y. uviedol, že v čase podávania znaleckého posudku mesto predávalo stavebné pozemky na sídlisku za 75 eur/m<sup>2</sup> a verejnou dražbou sa predávali do 100 eur/m<sup>2</sup>, jeho predstava o hodnote pozemku bolo 70 eur/m<sup>2</sup> a koeficienty 1.,2.,3.,4. a 5. neovplyvňujú nejakú východiskovú hodnotu pozemku, ale jedine koeficient zvyšujúcich faktorov. Z fotodokumentácie a katastrálnej mapy vyplýva, že zaťažený pozemok sa nachádza medzi dvoma budovami a je možné ho využiť iba ako prístupovú cestu na iné pozemky (vo vlastníctve žalobcu, žalovaných a príbuzných žalovaných - H.), preto záujem o kúpu tohto pozemku reálne môže existovať len so záujmom o kúpu pozemkov, ku ktorým tvorí prístupovú cestu. Pozemok sa nachádza v centre okresného mesta v blízkosti obydľí a obchodných služieb s počtom obyvateľov 19 400. Odvolací súd na základe toho dospel k záveru, že koeficient zvyšujúcich faktorov stanovený znalcom A.. J. vo výške 2,3 je objektívnejší. Odvolací súd je toho názoru, že nie je možné prihliadať na kúpne zmluvy označené žalobcom, keď znalcami nebola použitá porovnávací metóda pre nedostatok materiálu na porovnanie. I keď žalobca poukazoval na kúpnu zmluvu, ktorou nadobudol vlastníctvo k pozemku od mesta G. F. za cenu 50 eur/m<sup>2</sup>, je nutné vychádzať aj z toho či išlo o porovnateľný pozemok. Žalovaní namietali, že išlo o pozemok medzi administratívnu budovu vo vlastníctve žalobcu a verejným chodníkom vo vlastníctve mesta G. F. a z umiestnenia týchto pozemkov je nepochybné, že pre mesto G. F. išlo o absolútne neupotrebitelné a samostatné nevyužiteľné pozemky. Žalobca uvedené tvrdenie žalovaných žiadnym spôsobom nerozporoval.

17. Znalci sa však diametrálne odlišili pri stanovení jednorazovej odplaty za zriadenie vecného bremena, predovšetkým pri stanovení výšky premenných koeficienta straty a koeficienta obmedzenia. Oboch

znalcov súd prvej inštancie vypočul k danej otázke, odvolací súd uvedené dokazovanie zopakoval podľa § 384 ods. 1 CSP, pričom obaja znalci zotrvali na svojich znaleckých posudkoch.

18. Z publikácie autora VYPARINA, M. Stanovenie všeobecnej hodnoty závad viaznucich na pozemkoch. Zborník prednášok zo seminára. Žilina: Žilinská univerzita, 2010. ISBN 978-80-554-0285-7 (z ktorej vychádzali obaja znalci) vyplýva, že stanovenie všeobecnej hodnoty závad sa vykoná kapitalizáciou hospodárskej ujmy, t. j. rozdielu budúcich znížených odčerpateľných zdrojov oproti bežným odčerpateľným zdrojom počas časovo obmedzeného obdobia. Pri závadách neobmedzeného trvania sa vezme za základ výpočtu obdobie dvadsiatich rokov, pri závadách presne obmedzeného trvania toto obdobie. Hospodárska ujma pri pozemkoch sa určuje na báze disponibilného výnosu z nájmu, ktorý môžeme získať k rozhodnému dátumu a v určitom mieste (Vyparina 2010, s. 50). Výška obmedzenia v percentách sa stanovuje individuálne podľa druhu a rozsahu závary. Výška obmedzenia v percentách sa do výpočtu dosadzuje v kombinácii so stratou, kde je okrajová podmienka (strata + obmedzenie)  $\geq 100\%$ . „Maximálna hodnota odhadovaného obmedzenia, resp. totálne obmedzenie (100%) nastáva najčastejšie v prípadoch, keď celý pozemok je zaťažený bez možnosti jeho ďalšieho využitia vlastníkom (zaťaženým, povinným z vecného bremena). Ide spravidla o prípady práva stavby na pozemku, ktoré bolo zriadené za jednorazovú odplatu alebo bezodplatne. V takýchto prípadoch vlastníkom zaťaženého pozemku nemá možnosť získať výnos z prenájmu. Ak odhadujeme 100% obmedzenie, potom pri bežnej strate 25% do výpočtu dosadíme hodnotu obmedzenia vo výške 75%, čím bude splnená vyššie uvedená okrajová podmienka“ (Vyparina, 2010, s. 52). „Minimálna hodnota odhadovaného obmedzenia nastáva najčastejšie v prípadoch, keď pozemok je naďalej využívaný vlastníkom na pôvodný účel (napr. záhrada) s minimálnym zásahom do jeho užívacích práv. Ide spravidla o prípady práva umiestnenia podzemného, alebo nadzemného vedenia inžinierskej siete, ktoré bolo zriadené za jednorazovú odplatu alebo bezodplatne“ (Vyparina, 2010, s. 53).

19. Znalec A.. J. stanovil koeficient straty v rozsahu 60 % s odôvodnením, že celý pozemok nie je zaťažený vecným bremenom a mohol by byť nejaký potencionálny záujemca o nájom tohto pozemku, pričom nejde o počet záujemcov, ale o hodnotu nájmu. Znalec A.. Y. stanovil koeficient straty 14 % s odôvodnením, že rampa postavená žalobcom obmedzuje vlastníkov zaťaženého pozemku a chráni vlastníka parkoviska, pričom z dôvodu tejto rampy je menší záujem o prenájom pozemku. Vychádzal z toho, že na pozemku žalobcu je 19 parkovacích miest a strana žalovaných má 3 autá. Pokiaľ vlastníci chcú prejsť na svoj pozemok musia mať ovládacie zariadenie na rampu. Keď si bol obzrieť miesto, rampa bola spustená, preto musel čakať kým mu niekto otvorí rampu. Odvolací súd považuje za potrebné poukázať na skutočnosť, že rampa na zaťaženom pozemku bola vybudovaná so súhlasom žalovaných, pričom ovládacie zariadenie od rampy majú žalovaní, H. a aj ich príbuzní (uvedenú skutočnosť nerozporovali). Táto je vybudovaná až v druhej polovici pozemku od cestnej komunikácie. Záujem o nájom daného pozemku s poukazom na jeho polohu a využitie by mohli mať vlastníci pozemkov, ku ktorým sporný pozemok slúži ako prístupová cesta (žalobca, bratia H.). Odvolací súd preto dospel k záveru, že koeficient straty stanovený znalcom A.. J. je presvedčivejší. Znalec A.. Y. stanovil koeficient straty omnoho nižší (14 %), hoci pred odvolacím súdom tvrdil, že o nájom predmetného pozemku je malý z dôvodu existencie obmedzujúcej rampy, čo by malo odôvodňovať skôr vyšší koeficient straty na nájomnom. V prípade malého (žiadneho) záujmu o nájom majú vlastníci zaťaženého pozemku nižšiu hospodársku stratu, a preto je koeficient straty na dolnej hranici a naopak v prípade veľkého záujmu o nájom je hospodárska ujma vlastníkov vyššia a koeficient straty pri hornej hranici.

20. V prípade koeficientu obmedzenia bolo už v bode 18. odôvodnenia konštatované v zmysle publikácie autora VYPARINA, M. Stanovenie všeobecnej hodnoty závad viaznucich na pozemkoch, že tento spolu s koeficientom straty môže byť menší ako 100 % alebo sa rovnať 100 %. Znalec A.. J. koeficient obmedzenia stanovil vo výške 20 % s odôvodnením, že pozemok nie je zaťažený celý, pôvodný vlastníkom môže naďalej užívať svoj pozemok. O 100 % obmedzenie by sa jednalo, keby bol pozemok napríklad zastavaný. Znalec A. Y. daný koeficient stanovil na 86 %, s poukazom na koeficient straty 14 %, čo spolu dáva 100 %. Odmietol sa vyjadriť na otázku právneho zástupcu žalobcu, aký by dal koeficient obmedzenia v prípade, ak by bol pozemok celý zastavaný stavbou, že k takým teóriám sa vyjadrovať nebude. Má za to, že prístupová cesta pre žalobcu je mimoriadne dôležitá, aby mohol udržiavať svoju nehnuteľnosť, aby mal prístup nielen k parkovisku, ale aj k nehnuteľnosti, aby mal obsadené parkovisko a aby mu na parkovisku neparkovali cudzie subjekty.

Odvolací súd s poukazom na bod 18. odôvodnenia tohto rozhodnutia má za to, že totálne obmedzenie (100 %) žalovaných by nastalo v prípade ak by bol celý pozemok zaťažený bez možnosti jeho ďalšieho využitia žalovanými (napr. zastavaný stavbou). V predmetnom prípade však z vykonaného dokazovania vyplýva (a nebolo počas konania ani sporné medzi stranami), že zaťažený pozemok sa v minulosti (tak ako aj v súčasnej dobe) využíval ako prístupová cesta k nehnuteľnostiam vo vlastníctve žalovaných, k nehnuteľnostiam príbuzných žalovaných - bratov H. a ku garážam na pozemku, ktorý je v súčasnosti vo vlastníctve žalobcu a má na ňom vybudované parkovisko. Uvedené vyplýva aj z fotodokumentácie a polohy pozemku medzi dvoma stavbami. Žalovaní ani netvrdili, že sporné nehnuteľnosti užívali (aj v minulosti) iným spôsobom. Žalovaní, príbuzní H. naďalej predmetný pozemok využívajú pôvodným spôsobom, v tomto sú obmedzovaní iba v prípade prejazdu vozidla, ktoré využíva parkovisko na pozemku žalobcu a rovnakým spôsobom sú obmedzovaní i v prípade prejazdu vozidla bratov H.. Vychádzajúc z uvedeného odvolací súd má za to, že objektívnejší a presvedčivejší je preto koeficient obmedzenia stanovený znalcom A.. J..

21. Pri stanovení úrokovej sadzby (v rámci výpočtu nájomného, z ktorého sa vychádza pri výpočte odplaty za zriadenie vecného bremena) sa obaja znalci zhodli, že pokiaľ by stanovili 0%, pri výpočte by vychádzal matematický nezmysel. Nakoľko v čase spracovania znaleckých posudkov úroková sadzba pre hlavné refinančné operácie bola 0,0 %, znalec A.. J. úrokovú mieru uviedol v rozsahu 0,05 %, pričom vychádzal z poslednej zverejnenej úrokovej sadzby pre hlavné refinančné operácie, pred obdobím, keď táto bola 0,0 % (vyjadrenie pred súdom prvej inštancie na pojednávaní konanom dňa 13.03.2019 (č. l. 237 p. v.). Znalec A.. Y. pred súdom prvej inštancie dňa 13.05.2019 (č. l. 270 p. v.) sa vyjadril, že úrokovú sadzbu uviedol v rozsahu 0,25 %, keď použil sadzbu ECB pre jednodňové refinančné operácie, keďže základná úroková sadzba ECB v čase hodnotenia bola 0 % a pri jej stanovení by vyšiel nezmysel. Používa sa rozpätie obmedzené dolu základnou úrokovou sadzbou ECB a hore úrokovými sadzbami termínovaných vkladov v peňažných ústavoch, pričom vypočítal priemernú úrokovú sadzbu 14-tich bánk a vyšla mu hodnota 0,285 %. Pred odvolacím súdom uviedol, že použil jednodňovú refinančnú operáciu ECB 0,25%, nakoľko sa radil s daňovou poradkyňou, ktorá mu povedala, že pri jednorazovej odplate ide o túto jednodňovú refinančnú operáciu a ide o rozhodnutie znalca.

Podľa § 17 ods. 1 veta prvá zák. č. 659/2007 Z. z. o zavedení meny euro v Slovenskej republike a o zmene a doplnení niektorých zákonov, kde sa v iných všeobecne záväzných právnych predpisoch, v rozhodnutiach orgánov verejnej moci, zmluvách alebo iných právnych prostriedkoch používa pojem "základná úroková sadzba Národnej banky Slovenska", "diskontná sadzba Národnej banky Slovenska", "diskontná úroková sadzba" alebo "diskontná sadzba Štátnej banky česko-slovenskej", odo dňa zavedenia eura sa tým rozumie základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky, ktorú Európska centrálna banka stanovuje a zverejňuje pre hlavné refinančné obchody vykonávané Eurosystemom v rámci Európskeho systému centrálnych bánk.

Sadzba jednodňových refinančných operácií predstavuje úrok, za ktorý si banky požičiavajú od ECB finančné prostriedky na jeden deň. V rámci týchto operácií musia poskytnúť kolaterál <J.>, napríklad cenné papiere, ako záruku toho, že požičané peniaze splatia. (<https://W>.)

Objektívnejšie bola úroková miera použitá znalcom A.. J., vychádzajúc z uvedených definícií. Napokon A.. Y. použil nesprávny koeficient daňového zaťaženia 1,20, keď správne malo byť 1,19, nakoľko v čase podávania znaleckých posudkov daň z príjmu predstavovala 19%. V zmysle Prílohy č. 3 časť G vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z. koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie daňou z príjmu, sa rovná  $(100+N)/100$ , kde N vyjadruje náklady spojené s dosiahnutím hrubého výnosu (daň z príjmu v percentách).

22. Ako už bolo konštatované určenie náhrady za zriadenie vecného bremena je odbornou znaleckou otázkou, preto súd prvej inštancie nesprávne určil predmetnú náhradu, keď vychádzal z ponuky žalobcu pred podaním žaloby v danej veci, a nie z odplaty určenej niektorým zo znaleckých posudkov predložených stranami sporu. Odvolací súd konštatuje, že obaja znalci na svojich znaleckých posudkoch zotrvali, pri výpočte odplaty za zriadenie vecného bremena použili koeficienty v zmysle Vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z. a Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, Marián Vyparina a kol. Zo zisteného skutkového stavu a zhodnotením vykonaných dôkazov, po doplnení dokazovania výsluchom znalcov dospel odvolací súd k záveru, že znalecký posudok A.. H. J. č. 43/2019 je presvedčivejší, objektívnejší vychádzajúc zo záverov konštatovaných v bodoch 13. až 21. odôvodnenia tohto rozsudku. Znalec A.. J. (č. l. 237 p. v.) uviedol, že urobil chybu iba vo výpočte odplaty za zriadenie vecného bremena, keď do vzorca omylom zadával nájomne vo výške 387 eur, namiesto vypočítaného nájomného 342 eur. Uvedené malo vplyv na výšku náhrady za zariadenie

vecného bremena, a pri správnom údaji výška náhrady by vyšla tak, ako to uviedol právny zástupca žalobcu vo svojom vyjadrení (č. I. 204 p. v.), a to 545,70 eur. Odvolací súd preto vychádzal z takto opraveného záveru znalca A.. J..

23. Vychádzajúc z uvedeného odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie podľa § 388 CSP zmenil tak, že žalobcu zaviazal uhradiť žalovaným odplatu za zriadenie vecného bremena v celkovej výške 545,70 eur, s tým že sumu 32,42 eur uhradí žalovanej v rade 1/ a sumu 513,28 eur uhradí žalovaným v rade 1/ a 2/ spoločne a nerozdielne.

24. O nároku na náhradu trov prvostupňového, odvolacieho a dovolacieho konania rozhodol v zmysle § 396 ods. 1, 2, § 453 ods. 1, 3 CSP aplikujúc ustanovenie § 255 ods. 1 CSP. Žalobca mal úspech pokiaľ sa jedná o zriadenie vecného bremena v práve prejazdu cez sporné pozemky v zmysle § 151o ods. 3 Občianskeho zákonníka. Určenie výšky odplaty za zriadenie vecného bremena záviselo od znaleckého dokazovania. V Náleze Ústavného súdu Slovenskej republiky sp. zn. III. ÚS 475/2018 zo 4. februára 2021 bolo vyslovené, že zmyslom novej právnej úpravy Civilného sporového poriadku nebola snaha zákonodarcu sa pri rozhodovaní o náhrade trov konania koncepčne celkom odchyliť od pravidla pôvodne vyjadreného v § 142 ods. 3 Občianskeho súdneho poriadku. Záver súdu absolútne vylučujúci osobitný režim posudzovania úspechu v konaní a nárokov na náhradu trov v prípadoch, keď výška plnenia závisela od znaleckého posudku alebo úvahy súdu, nemožno akceptovať a takáto interpretácia § 255 Civilného sporového poriadku súdom nie je v súlade s Ústavou Slovenskej republiky. Z uvedených dôvodov bol žalobcovi priznaný nárok na náhradu trov prvostupňového konania v plnom rozsahu. V odvolacom konaní, ako aj v dovolacom konaní mal žalobca úspech, preto rovnako mu bol priznaný nárok na náhradu týchto trov v plnom rozsahu voči žalovaným v rade 1/ a 2/.

25. Rozhodnutie odvolacieho súdu bolo prijaté pomerom hlasov 3:0.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa. (§ 419 CSP)  
Dovolanie je prípustné proti každému rozhodnutiu odvolacieho súdu vo veci samej alebo ktorým sa konanie končí, ak

- a) sa rozhodlo vo veci, ktorá nepatrí do právomoci súdov,
- b) ten, kto v konaní vystupoval ako strana, nemal procesnú subjektivitu,
- c) strana nemala spôsobilosť samostatne konať pred súdom v plnom rozsahu a nekonal za ňu zákonný zástupca alebo procesný opatrovník,
- d) v tej istej veci sa už prv právoplatne rozhodlo alebo v tej istej veci sa už prv začalo konanie,
- e) rozhodoval vylúčený sudca/ alebo nesprávne obsadený súd, alebo
- f) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces. (§ 420 CSP)

Dovolanie je prípustné proti rozhodnutiu odvolacieho súdu, ktorým sa potvrdilo alebo zmenilo rozhodnutie súdu prvej inštancie, ak rozhodnutie odvolacieho súdu záviselo od vyriešenia právnej otázky,

- a) pri ktorej riešení sa odvolací súd odklonil od ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu,
- b) ktorá v rozhodovacej praxi dovolacieho súdu ešte nebola vyriešená alebo
- c) je dovolacím súdom rozhodovaná rozdielne.

Dovolanie v prípadoch uvedených v odseku 1 nie je prípustné, ak odvolací súd rozhodol o odvolaní proti uzneseniu podľa § 357 písm. a) až n). (§ 421 ods. 1 a 2 CSP)

Dovolanie podľa § 421 ods. 1 nie je prípustné, ak

- a) napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení neprevyšuje desaťnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada,
- b) napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení v sporoch s ochranou slabšej strany neprevyšuje dvojnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada,
- c) je predmetom dovolacieho konania len príslušenstvo pohľadávky a výška príslušenstva v čase začatia dovolacieho konania neprevyšuje sumu podľa písmen a) a b).

Na určenie výšky minimálnej mzdy v prípadoch uvedených v odseku 1 je rozhodujúci deň podania žaloby na súde prvej inštancie. (§ 422 ods. 1 a 2 CSP)

Dovolanie len proti dôvodom rozhodnutia nie je prípustné. (§ 423 CSP)

Dovolanie sa podáva v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy.

Dovolanie je podané včas aj vtedy, ak bolo v lehote podané na príslušnom odvolacom alebo dovolacom súde. (§ 427 ods. 1 a 2 CSP)

V dovolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania ustanovených v § 127 ods. 1 CSP (ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje a podpísania) uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa toto rozhodnutie napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (dovolacie dôvody) a čoho sa dovolateľ domáha (dovolací návrh). (§ 428 CSP) Dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom.

Povinnosť podľa odseku 1 neplatí, ak je

- a) dovolateľom fyzická osoba, ktorá má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,
- b) dovolateľom právnická osoba a jej zamestnanec alebo člen, ktorý za ňu koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,
- c) dovolateľ v sporoch s ochranou slabšej strany podľa druhej hlavy tretej časti tohto zákona zastúpený osobou založenou alebo zriadenou na ochranu spotrebiteľa, osobou oprávnenou na zastupovanie podľa predpisov o rovnakom zaobchádzaní a o ochrane pred diskrimináciou alebo odborovou organizáciou a ak ich zamestnanec alebo člen, ktorý za ne koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa. (§ 429 CSP)

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže dovolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie dovolania. (§ 430 CSP)