

Súd: Krajský súd Žilina
Spisová značka: 7Co/2/2021
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5418200821
Dátum vydania rozhodnutia: 16. 06. 2021
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Mária Kašíková
ECLI: ECLI:SK:KSZA:2021:5418200821.2

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. Jany Kotrčovej, 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. XXXX/X-XX, 2/ A.. H. F., nar. XX.XX.XXXX, bytom G. F. - Y. L., X. 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 potvrdzuje.

Žalovaným v rade 1/ a 2/ priznáva voči žalobcovi nárok na náhradu trov odvolacieho 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 m², KN-C parc.č. 475/77 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 25 m² a KN-C parc. č. 475/75 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 26 m², na ktorých sa nachádza parkovisko k stavbe administratívnej budovy s.č. 1716, 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 m², 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 m², zapísaného na LV č. XXXX pre k.ú. G. F. (ďalej len vecné bremeno), určil vo výške 5 000,- eur, z ktorej časť 2 648,51 eur je žalobca povinný zaplatiť žalovanej v rade 1/ a zvyšných 2 351,49 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 späťvzatí 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 dlhodobý využívaný prístup z verejnej komunikácie v Dolnom Kubíne na Ul. Radlinského, 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. 1717 a dvojgaráži s.č. 481. 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. 376, 477, 478, 479 a 480 na vtedajšej KN-C parc.č. 475/19/2, ku ktorých asanácii došlo v roku 2010 na základe Rozhodnutia mesta Dolný Kubín 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. 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 jednej polovice 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 prihliadne 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 ohliadky 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 €/1 m² (ZP A.. J.) a vo výške 6 961,93 eur, resp. 68,93 eur/1 m² (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 Dolný Kubín, 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 m² ako dohodnutá cena. Súdu je však známe z jeho úradnej činnosti, že za takúto cenu Mesto Dolný Kubín 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 m², keď šlo o plochy prakticky samostatne nevyužiteľné. Takáto cena s ohľadom na infláciu a všeobecný nárast nehnuteľností za takéto dlhé obdobie, najmä po roku 2010 až do roku 2019, nereflektuje ich všeobecnú hodnotu. Oba 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 m², 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 nezhodnocuje 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., 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 m², čo je pomerne blízke hodnote hornej časti žalobcom uvádzaného intervalu a pri celkovej výmere zaťažených pozemkov by zodpovedala všeobecná hodnota vo výške 6 346,84 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 rozdielnych výsledkov nemôže byť správny (ak nie oba). Preto pri svojich úvahách „nepriemeral“ takéto rozdielne vypočítané výsledné hodnoty, nakoľko nemá prečo vystihovať skutočnej všeobecnej hodnote zriadeného 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 predstav vóli konkrétnych subjektov, vychádzajúcich z ich subjektívnych znalostí miestnych pomerov vlastníacich v danej oblasti nehnuteľnosti, ktoré by boli povolané riešiť otázku práva cesty pre „očistenú“ od následnej schválności, 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., u ktorého považuje ním dosadené premenné za také, ktoré sa viac približujú realite, než je tomu v prípade znaleckého posudku A.. 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.. 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 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. 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 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 pridrižiava 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 nehospodárne 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 nanajvyš 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 konalí 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 Dolný Kubín. Opätovne účelovo a nezmyselne argumentoval, že hoci pozná z úradnej činnosti, že za cenu 50 eur/m² predáva mesto Dolný Kubín dlhodobo svoje pozemky, avšak s ohľadom na dlhotrvajúcu prax takýchto predajov takáto cena už údajne nerefektuje 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 Dolný Kubín je zrejme, že znalcom A. J. učená všeobecná hodnota pozemkov je radovo objektívnejšia. Zotráva na svojom stanovisku, že táto nemala presiahnuť hodnotu 55 eur/m². 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 vlastníčkovi 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 nenáležitá a nezmyselná. Rovnako tak je nenáležitá 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. Koeficient 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 ľarchy 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 zárupitlosťou 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 nezaoberá. Úvahy ohľadne toho, že do budúcnosti žalovaní nebudú môcť na svojich pozemkoch umiestniť nijaký materiál, prípadne hnutelnú 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 vlastníka 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 ustálenou všeobecnou hodnotou pozemkov žalovaných. Je nepochybné, že takéto obrovské obmedzenie sa dá dosiahnuť len vtedy, ak by oprávnená osoba umiestila na zaťažené pozemky nejakú stavbu, prípadne veľké zariadenie, ktoré by takmer úplne obmedzilo povinnú osobu v akokoľvek užívaní pozemkov. Žiada, aby odvolací súd citlivo posúdil sporné premenné a tieto dosadil do vzorov používanými znalcami. Navrhuje napadnutý rozsudok zmeniť tak, že určí spravodlivú a primeranú jednorazovú odplatu za zriadenie vecného bremena, pričom zotrváva 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 právnomu 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. 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 Dolný Kubín. Ide o novoty v odvolacom konaní. Stotožňujú sa so skutkovými a právnymi závermi súdu prvej inštancie obsiahnutými v odôvodnení napadnutého rozsudku, a preto navrhuje 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. nesprávne a spojivo, 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 Dolný Kubín. Súd prvej inštancie nemôže na jednej strane tvrdiť, že z úradnej činnosti vie, že cena predávaných pozemkov mestom Dolný Kubín je 50 eur/m², pričom špekulatívne uvádza, že cena by mala byť ešte vyššia a na druhej strane musí konajúci sudca na základe svojej súkromnej činnosti vedieť, že ak mesto Dolný Kubín kupuje/nadobúda pozemky pod cestami a chodníkmi, robí tak z pravidla bezodplatne, prípadne za symbolickú cenu. Zotrvál 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 právnomu 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/m². 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 Dolný Kubín ako predávajúcim, keď predmetom prevodu boli pozemky nachádzajúce sa medzi administratívnou budovou vo vlastníctve žalobcu a verejným chodníkom vo vlastníctve mesta Dolný Kubín. Z umiestnenia týchto pozemkov je nepochybné, že pre mesto Dolný Kubín išlo o absolútne neupotrebitelné a samostatné nevyužiteľné pozemky. Napriek tomu žalobca bol mestu Dolný Kubín ochotný zaplatiť jednotkovú cenu pozemkov vo výške 50 eur/m². Na ich zaťažené 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 Dolný Kubín. Oslovilo ich už viacero osôb na odkúpenie ich záhrady ako stavebného pozemku, pričom najnižšia ponuka kúpnej ceny bola 70 eur/m². 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, ako odvolací súd (§ 34 CSP) po zistení, že odvolanie podala včas sporová strana proti rozsudku, proti ktorému je prípustné odvolanie (§ 355 ods. 1, § 359, § 362 ods. 1 CSP), bez nariadenia pojednávania (§ 385 ods. 1 CSP a contrario) preskúmal rozsudok súdu prvej inštancie v intenciách ustanovenia § 379 a § 380 CSP a rozsudok súdu prvej inštancie podľa § 387 ods. 1 CSP ako vecne správny potvrdil.

11. Z ustanovenia § 151o ods. 3 Občianskeho zákonníka implicitne nevyplýva, či právo cesty ako vecné bremeno možno zriadiť za náhradu alebo bez nej. Avšak dotknutý vlastník zaťaženého pozemku má právo na poskytnutie primeranej náhrady priamo podľa čl. 11 ods. 4 Listina základných práv a slobôd uverejnenej pod č. 23/1991 Zb., a rovnako z čl. 20 ods. 4 Ústavy SR. Súd pri rozhodovaní o zriadení práva cesty zoberie do úvahy, že ide o vážny zásah do práva vlastníka pozemku, a preto je potrebné vždy posudzovať výhodu, ktorú cesta poskytuje, s ujmu, ktorá by vznikla zriadením cesty pre vlastníka zaťaženej nehnuteľnosti. Žiadny právny predpis neustanovuje, akým spôsobom má byť táto náhrada určená, a preto stanovenie výšky náhrady je tak na úvahe súdu, ktorá musí byť riadne odôvodnená. Pri jej stanovení je potrebné zvážiť všetky okolnosti prípadu, najmä prečo zostala stavba bez prístupu k verejnej komunikácii; všetky negatívne účinky, ktoré so sebou vytvorenie potrebnej cesty pre zaťažený pozemok prinesie; prihliadnuť na náhradu za ujmu, ktorú vlastník zaťaženého pozemku utrpí, a to v dôsledku právnej vady vo forme zaťaženého pozemku vecným bremenom, v dôsledku ktorého klesne cena zaťaženého pozemku; že vecné bremeno v práve cesty je zriadené bez časového obmedzenia; na frekvenciu a spôsob užívania zaťaženého pozemku oprávnenými osobami, a to aj z hľadiska rozsahu rušenia povinných osôb pri užívaní nehnuteľností. Finančná náhrada za zriadenie vecného bremena je nepochybne majetkovým právom osoby, ktorá je povinným subjektom z vecného bremena. Predmetné vecné bremeno vzniká „in rem“, vzťahuje sa na každého vlastníka zaťaženého pozemku bez ohľadu na spôsob zmeny vlastníctva.

12. Dôkazy súd hodnotí podľa svojej úvahy, a to každý dôkaz jednotlivo a všetky dôkazy v ich vzájomnej súvislosti, pričom starostlivo prihliada na všetko, čo vyšlo počas konania najavo. Aj hodnotenie znaleckého posudku podlieha zásadám, ktorými sa spravuje procesné dokazovanie, najmä však zásade voľného hodnotenia dôkazov. Súd nemôže nahrádzať znalca a hodnotiť odbornú správnosť znaleckého posudku. Prislúcha mu však hodnotiť osobu znalca, skutočnosť, či posudok vychádza zo správneho skutkového stavu veci, či zodpovedá skutočnostiam, ktoré boli v konaní zistené, ako aj logiku posudku, teda či má znalec záver oporu v stanovených predpokladoch a analyzovaných skutočnostiach. Metódy preverky znaleckého posudku sú odlišné od ostatných dôkazných prostriedkov. Vnútorň obsah znaleckého posudku hodnotí súd z hľadiska spoľahlivosti zdrojov informácií, o ktoré sa opiera, z hľadiska presnosti a úplnosti odborných postupov v zmysle postupu lege artis a záveru, ako aj z hľadiska logických nadväzností v posudku. Súdu neprislúcha nahrádzať znalca, ale čiastočne môže zasiahnuť aj do sféry doplňujúcimi otázkami so zameraním na vysvetlenie použitých vedeckých metód. V žiadnom prípade však nesmie nahradiť znalcov názor svojim vlastným. Otázka istoty a pravdepodobnosti záverov znaleckého posudku je nesmierne dôležitá z hľadiska neskoršieho posúdenia dôkaznej sily znaleckého posudku.

13. V preskúmvanej veci možno prijať záver, že znalecké posudky predložené sporovými stranami vypracovali znalci zapísaní do zoznamu znalcov v odbore stavebníctvo, odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností a neboli ani u jedného z nich zistené a ani namietané okolnosti, pre ktoré by mali byť vylúčení z podania znaleckého posudku v prejednávanej veci. 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 diferenciacie. Znalci sa diametrálne odlišili pri stanovení jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena, predovšetkým pri stanovení výšky premenných koeficienta Straty a koeficienta Obmedzenia. Oboch znalcom súd prvej inštancie vypočul k danej otázke, pričom obaja znalci zotrvali na svojich znaleckých posudkoch.

Znalec A.. J. (č.l. 237) priznal, že urobil chybu iba vo výpočte nájomného, čo malo vplyv na výšku náhrady za zariadenie vecného bremena, pri správnom údaji výška náhrady by vyšla tak, ako to uviedol právny zástupca žalobcu (545,-eur). Nevidel, že by predmetné pozemky mali byť pozemkami s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu. Úrokovú mieru uviedol v rozsahu 0,05%, nakoľko pri stanovení 0 by pri výpočte vychádzal nezmysel. Koeficient straty uviedol v rozsahu 60%, nakoľko mal vedomosť len o jednom záujemcovi o nájom (žalobcovi), ale vychádzal, že záujemcovia sú dvaja. Na tomto koeficiente sa neodráža ani to, že cez zaťažený pozemok prechádzajú na parkovisko autá, ktoré užívajú toto parkovisko. Hodnota uvedená znalcom A.. Y. 14 % zodpovedá zvýšenému záujmu o nájom pozemkov. Pri koeficiente obmedzenia vychádzal intuitívne v rozsahu 1/5-ny a za úplne obmedzenie by považoval, ak by bol pozemok zastavaný treťou osobou.

Znalec A.. Y. (č.l. 269) uviedol, že úrokovú sadzbu uviedol v rozsahu 0,25%, keď použil sadzbu ECB pre jednodňové referenčné 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 sadzbu

ECB a hore úrokovými sadzbami termínovaných vkladov v peňažných ústavoch, pričom vypočítal priemernú úrokovú sadzbu 14-tich bánk a vyšla mu hodnota 0,285%. Pokiaľ ide o koeficient straty má za to, že v danom prípade je veľký záujem o nájom pozemkov, nakoľko sú nájomníci, ktorí majú záujem parkovať na parkovisku žalobcu, pričom vplyv počtu osôb, ktoré budú využívať za nájomcu sporné nehnuteľnosti, má vplyv na výpočet, pričom vychádzal z toho, že na parkovisku žalobcu je 19 parkovacích miest, pričom žalovaní a ich rodinní príslušníci majú 3 autá. O nájom môžu mať záujem aj rodinní príslušníci žalovaných. Za obmedzenie vlastníka považuje napríklad aj priečnu rampu na prístupovej ceste, pričom ideálne by bolo bez rampy, vzhľadom na to, že u žalovaných ide o starších ľudí, napr. v prípade H. ak má prísť návšteva, musia striehnuť, aby rampu otvorili. Preto vhodnejšie na parkovisku žalobcu by boli napr. parkovacie karty, kedy by mohla byť strata stanovená napr. na 30% a obmedzenie na 60%. Počítal aj s pohybom áut.

14. 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. Podľa názoru odvolacieho súdu obaja nesprávne vychádzali pri stanovení záujemcov o nájom predmetných pozemkov, keď uvedený záujem môže mať jednak žalobca a bratia H., teda 3 subjekty, pričom A.. J. vychádzal z dvoch záujemcov a A.. Y. ich stanovil podľa počtu parkovacích miest na parkovisku žalobcu. Pri koeficiente obmedzenia podľa názoru súdu je však nutné prihliadať i na frekvenciu užívania žalobcom zaťaženého pozemku (teda aj nájomníkmi žalobcu). Znalec A.. J. sa vyjadril, že pri stanovení koeficientu obmedzenia vychádzal intuitívne, bez bližšieho zdôvodnenia. Pokiaľ ide o hodnotu zaťažených pozemkov podľa názoru odvolacieho súdu nemožno tu vychádzať iba zo samotných zaťažených pozemkov, ale tieto je nutné hodnotiť spolu s ďalšími pozemkami vo vlastníctve žalovaných, nakoľko tieto tvoria jeden komplex, žalovaní ich využívajú spoločne a je len samozrejmé, že v prípade predaja ostatných pozemkov, by nebol záujem o ich kúpu bez zaťaženého pozemku, ktorý je práve prístupovou cestou k týmto ostatným pozemkom vo vlastníctve žalovaných. Podľa názoru odvolacieho súdu aj z tohto dôvodu nie je možné prihliadať na kúpnu zmluvu, na základe ktorej žalobca nadobudol pozemky od Mesta Dolný Kubín, ktoré boli príľahlé k nehnuteľnostiam vo vlastníctve žalobcu a Mesto Dolný Kubín vzhľadom na polohu a výmeru ich nemohol náležite užívať, na rozdiel od žalovaných, ktorý zaťažené pozemky využívajú spoločne s ďalšími nehnuteľnosťami vo svojom vlastníctve. S poukazom na tak diametrálne odlišné závery oboch znaleckých posudkov, nebolo možné pri stanovení jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena z nich vychádzať a súd nemôže ich závery nahradiť vlastným názorom.

15. Žalobca na pojednávaní konanom dňa 13.05.2019 (č.l. 272) sa vyjadril, že nedá urobiť kontrolný znalecký posudok, nakoľko celkový výpočet hodnoty vecného bremena stojí prakticky na troch rozhodujúcich faktoroch a súd si môže takýto výpočet urobiť sám.

16. Podľa § 185 ods. 1, 2, 3 CSP súd rozhodne, ktoré z navrhnutých dôkazov vykoná (1). Súd môže aj bez návrhu vykonať dôkaz, ktorý vyplýva z verejných registrov a zoznamov, a tieto registre alebo zoznamy nasvedčujú, že skutkové tvrdenia strán sú v rozpore so skutočnosťou; iné dôkazy bez návrhu nevykoná, ak tento zákon neustanovuje inak (2). Súd aj bez návrhu môže vykonať dôkazy na zistenie, či sú splnené procesné podmienky, či navrhované rozhodnutie bude vykonateľné, a na zistenie cudzieho práva (3).

17. Z vyššie citovaného ustanovenia vyplýva, že pokiaľ sporové strany nepodali návrh súdu na vykonanie kontrolného znaleckého dokazovania, súd bez návrhu nemohol nariadiť takéto dokazovanie. Teda pokiaľ sám žalobca podával námietky proti znaleckým posudkom, namietal tam použité koeficienty a pred súdom sa vyjadril, že nenavrhuje kontrolné znalecké dokazovanie, súd uvedené nemohol nariadiť. Súd nemôže nahradiť názor znalca vlastným názorom a na základe toho vykonať samostatne výpočet hodnoty zriadenia vecného bremena.

18. Z uvedených dôvodov súd prvej inštancie v preskúmvanej veci stanovil jednorazovú odplatu za zriadenie vecného bremena na pozemkoch žalovaných v prospech pozemkov vo vlastníctve žalobcu, a to na základe ponuky žalobcu začiatkom roku 2018 pri mimosúdnom rokovaní o zriadení vecného bremena. Odvolací súd je toho názoru, že takto stanovená odplata je správna, 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 zdĺhavému súdному konaniu. Uvedenú obranu

nie je možné akceptovať, nakoľko ak by ju aj súd pripustil, nie je možné ustáliť, že z dôvodu vyhnúť sa súdnemu konaniu je ochotný zaplatiť za zriadenie vecného bremena jednorázovú odplatu 5.000 eur, alebo platiť ročné nájomné 500 eur (čo za 20 rokov predstavuje 20.000 eur) a následne v súdnej žalobe navrhuje odplatu vo výške 300 eur. Rozdiel hodnoty 4.700 eur nemôže zodpovedať tomu, že k zriadeniu vecného bremena dôjde mimosúdnou dohodou. Odvolací súd zastáva názor, že stanovená odplata je primeraná s poukazom na polohu pozemkov (centrum mesta) a z tohto dôvodu ich možno považovať za lukratívne pozemky i keď žalovaní ich tiež využívajú na prechod k svojim ďalším pozemkom. Avšak žalobcom (a jeho nájomníkmi) sú obmedzovaní aj frekvenciou a spôsobom užívania (i keď prejazd vozidiel trvá minimálnu dobu), zaťažené pozemky musia byť stále voľné, aby boli prejazdné po celú dobu. V dôsledku tejto právnej vady (zriadené vecné bremeno) hodnota zaťažených pozemkov klesla, nakoľko tieto vzhľadom na dispozičné riešenie spolu s ďalšími pozemkami vo vlastníctve žalovaných možno považovať za lukratívne pozemky, nachádzajúce sa v centre mesta. Zaťažené pozemky nie je možné posudzovať oddelene od ostatných spoločne užívaných pozemkov žalovaných. Nemôže ostať bez povšimnutia, že vecné bremeno je zriadené bez časového obmedzenia in rem, teda vzťahuje sa na každého vlastníka zaťaženého pozemku, ako aj vlastníka pozemku, v prospech ktorého bolo zriadené vecné bremeno.

19. Vzhľadom k tomu, že žalobca neunesol dôkazné bremeno tvrdenia o odplate za zriadenie vecného bremena vo výške 300 eur ako požaduje v žalobe, odvolací súd sa stotožnil so závermi súdu prvej inštancie, a preto ho v zmysle § 387 ods. 1 CSP ako vecne správne potvrdil spolu so závislým výrokom o nároku na náhradu trov konania, keď súd prvej inštancie aplikoval zásadu čiastočného úspechu v konaní žalobcu a čiastočného úspechu žalovaných a navyše žalobca k tomuto výroku neprodukoval žiadne odvolacie argumenty.

20. O trovách odvolacieho konania rozhodol s poukazom na ustanovenie § 396 ods. 1 CSP, aplikujúc § 255 ods. 1 CSP, keď žalovaní v rade 1/ a 2/ mali v odvolacom konaní plný úspech, preto im priznal voči odvolateľovi - žalobcovi nárok na náhradu trov odvolacieho konania v plnom rozsahu.

21. 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)