

Súd: Okresný súd Dolný Kubín  
Spisová značka: 5C/35/2018  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5418200821  
Dátum vydania rozhodnutia: 08. 07. 2020  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Peter Bebej  
ECLI: ECLI:SK:OSDK:2020:5418200821.19

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

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

### rozhodol:

I. Súd 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 s rozsudkom Krajského súdu v Žiline z 11. marca 2020 č. k. 7Co/274/2019-390 v prospech každého aj budúceho vlastníka pozemkov parc. KN-C č. XXX/XX - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 391 m<sup>2</sup>, parc. KN-C č. XXX/XX - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 25 m<sup>2</sup>, a parc. KN-C č. XXX/XX - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 26 m<sup>2</sup>, na ktorých sa nachádza parkovisko k stavbe C.Y. L. súp. č. XXXX postavenej na pozemku parc. KN-C č. XXX/XX, ktoré nehnuteľnosti sú zapísané na LV č. XXXX pre k. ú. G. F., spočívajúce v práve prejazdu, a to cez celý pozemok parc. KN-C č. XXXX/XX - ostatná plocha o výmere 6 m<sup>2</sup>, zapísaný na LV č. XXX pre k. ú. G. F., ako aj cez celý pozemok parc. KN-C č. XXX/XX - ostatná plocha o výmere 95 m<sup>2</sup>, zapísaný na LV č. XXXX pre k. ú. G. F. určuje vo výške 5.000,- eur, z ktorej časť v sume 2.648,51 eura je žalobca povinný zaplatiť žalovanej 1/ a zvyšných 2.351,49 eura je žalobca povinný zaplatiť žalovaným 1/ a 2/ spoločne a nerozdielne do 3 dní od právoplatnosti rozsudku.

II. Žiadna zo strán nemá právo na náhradu trov konania, ktoré vznikli za obdobie po čiastočnom späťvzati žaloby podaním žalobcu doručeným súdu 02.01.2019.

### odôvodnenie:

1. Rozsudkom z 11.06.2019 č. k. 5C/35/2018-276 tunajší súd rozhodol o podanej žalobe žalobcu doručenej súdu 22.05.2018 v znení následných procesných úkonov žalobcu (po čiastočnom späťvzati žaloby a zmene žaloby podaním z 02.01.2019 pripustenej na pojednávaní 20.02.2019) tak, že:

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

- z určenej jednorazovej odplaty vo výške 5.000,- eur uložil žalobcovi povinnosť zaplatiť žalovanej 1/ sumu 2.648,51 eura a žalovaným 1/ a 2/ spoločne a nerozdielne zvyšných 2.351,49 eura do 3 dní od právoplatnosti rozsudku (výrok II.);

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

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

- žalovaným 1/ a 2/ priznal voči žalobcovi nárok na náhradu trov konania vzniknutých do čiastočného späťvzatia žaloby podaním doručeným súdu 02.01.2019 v rozsahu 66,66 % a vyslovil, že za ostatnú časť prvostupňového konania žiadna zo strán nemá právo na náhradu trov konania (výrok V.) a

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

2. Na základe odvolaní proti uvedenému rozsudku zo strany žalobcu (čo do výrokov ohľadne určenia výšky jednorazovej odplaty, spôsobu jej zaplatenia a ohľadne výroku o trovách konania) a aj žalovaných (čo do výrokov I., II. a V.) Krajský súd v Žiline ako súd druhej inštancie rozsudkom z 11. marca 2020 č. k. 7Co/274/2019-390 rozsudok súdu prvej inštancie (ďalej len „tunajšieho súdu“):

- vo výroku I., ktorým bolo zriadené v prospech každého aj budúceho vlastníka pozemkov KN-C parc. č. XXX/XX, KN-C parc. č. XXX/XX a KN-C parc. č. XXX/XX, na ktorých sa nachádza parkovisko k stavbe C. L. s. č. XXXX postavenej na pozemku KN-C parc. č. XXX/XX, ktoré nehnuteľnosti sú zapísané na LV č. XXXX pre k. ú. G. F., vecné bremeno práva cesty spočívajúce v práve prejazdu, a to cez celý pozemok KN-C parc. č. XXXX/XX, zapísaný na LV č. XXX pre k. ú. G. F. a cez celý pozemok KN-C parc. č. XXX/XX, zapísaný na LV č. XXXX pre k. ú. G. F.; vo výroku V., ktorým žalovaným 1/ a 2/ priznal voči žalobcovi nárok na náhradu trov konania vzniknutých do čiastočného späťvzatia žaloby podaním doručeným súdu 02.01.2019 v rozsahu 66,66 %, potvrdil (výrok I.);

- vo výroku I., ktorým určil jednorazovú odplatu vo výške 5.000,- eur za zriadenie vecného bremena; vo výroku II.; vo výroku V., ktorým vyslovil, že za ostatnú časť prvostupňového konania žiadna zo strán nemá právo na náhradu trov konania, prvostupňový rozsudok zrušil a v tomto rozsahu mu vec vrátil na ďalšie konanie (výrok II.);

- vyslovil, že vo výrokoch III., IV. a VI. zostáva rozsudok súdu prvej inštancie nedotknutý (výrok III.) a

- žalovaným 1/ a 2/ nepriznal nárok na náhradu trov odvolacieho konania vo vzťahu k potvrdzujúcemu výroku V., ktorým súd prvej inštancie žalovaným 1/ a 2/ priznal voči žalobcovi nárok na náhradu trov konania vzniknutých do čiastočného späťvzatia žaloby podaním doručeným súdu 02.01.2019 v rozsahu 66,66 % (výrok IV.).

3. Vo vzťahu k svojmu zrušujúcemu výroku ohľadne ním dotknutých výrokov rozsudku tunajšieho súdu, resp. ich časti uviedol, že tunajší súd nepostupoval správne pri stanovení primeranej jednorazovej odplaty za zriadenie vecného bremena práva cesty spočívajúceho v práve prejazdu. Zo znaleckých posudkov A. H.X. J. č. 43/2019 predloženého žalobcom a A. Y. Y. č. 6/2019 predloženého žalovanými vyplýva značná rozdielnosť pri stanovení hodnoty, jednak všeobecnej hodnoty pozemkov žalovaných, ale predovšetkým všeobecnej hodnoty vecného bremena strpením práva prejazdu žalobcom po pozemkoch žalovaných. Tunajší súd všeobecnú hodnotu pozemkov, z ktorej sa vychádza i pri stanovení hodnoty vecného bremena, stanovil ako stredovú hodnotu oboch predložených posudkov na sumu 6.346,84 eura. Pri stanovení primeranej jednorazovej odplaty za vecné bremeno sa však už takýmto

postupom neriadil. Priklonil sa skôr k všeobecnej hodnote vecného bremena stanovené posudkom znalca Ing. Y.. Ďalej citoval z prílohy č. 3 k vyhláske MS SR č. 492/2004 Z. z. ohľadne spôsobu určovania všeobecnej hodnoty vecného bremena. Tiež uviedol, že tunajší súd poukazoval na skutočnosť, že pri predaji pozemkov Mestom G. F., ktoré by boli vykonávané dražbou, by bola omnoho vyššia suma, a preto na kúpnu zmluvu, ktorú predložil žalobca, ktorou kúpil pozemok podobný a v rovnakej lokalite ako sa nachádzajú pozemky žalovaných za sumu 50,- eur/1 m<sup>2</sup> neprihliadal. Z dokazovania vyplýva, že sa jedná o pozemok v lokalite, kde sa nachádzajú sporné pozemky a aj účel využitia možno považovať za obdobný. V rozhodnutí však nepoukázal na žiadne pozemky, ktoré mali byť v rámci dražby predávané Mestom G. F. a z toho dôvodu by mala byť hodnota týchto pozemkov vyššia. Podotkol, že znalec Ing. Y. vo svojom znaleckom posudku poukazoval na predaj pozemkov Mestom G. F., ktoré pozemky boli predávané v inej lokalite a na iný účel ako sa dajú využívať pozemky žalovaných. Stotožnil sa s odvolacou námietkou, že pri zisťovaní záujemcov o nájom sa nemohlo vychádzať zo Zmluvy o užívaní pozemku z 21.07.2010, ktorá bola uzavretá iba na určitú dobu, a to s právnym predchodcom žalobcu a práve za účelom rekonštrukcie Administratívnej budovy a stavby parkoviska žalobcu. Tunajší súd uviedol, že za potencionálnych nájomcov pre uvedený účel je dôvodné považovať všetky tretie osoby, ktoré sú odkázané alebo majú záujem o užívanie pozemkov žalovaných vo forme prechodu a prejazdu cez ne. Bližšie však v odôvodnení neuviedol, o akých potencionálnych nájomcov by sa malo jednať. Odvolací súd sa stotožnil so záverom tunajšieho súdu, že na pozemky žalovaných, ktoré sú využívané na prechod a prejazd, je možnosť uzatvorenia aj viacerých nájomných zmlúv, avšak títo potencionálni záujemcovia o daný nájom by museli mať určitý dôvod na uzavretie nájomnej zmluvy spočívajúcej v práve prechodu a prejazdu cez pozemky žalovaných s poukazom na miesto, dispozičné riešenie a stav pozemkov žalovaných, ako aj ich doterajšie užívanie (teda museli by vlastniť určitú nehnuteľnosť v okolí, susedstve pozemkov žalovaných a potreba užívania pozemkov žalovaných týmto spôsobom). V tejto súvislosti tunajší súd svoje rozhodnutie žiadnym spôsobom konkrétnych potencionálnych nájomcov neodôvodnil. Ohľadne koeficientu Obmedzenia tunajší súd uviedol, že je zrejmé, že stav užívania pozemkov žalovaných na účely prejazdu, ktoré realizujú aj nájomcovia žalobcu, že takýto stav do budúca úplne znemožňuje žalovaným užívať dané pozemky na iný účel ako na prechod a prejazd. V tejto súvislosti prisvedčil odvolacej námietke žalobcu, že počas konania medzi stranami sporu nebolo sporné, že pozemky žalovaných je možné využívať iba na účel prejazdu a prechodu, žalovaní netvrdili, ani že majú záujem svoje pozemky využívať iným spôsobom, keď žalovaní rovnako dané pozemky využívajú na prechod a prejazd k svojej záhrade a garáži a takisto tieto pozemky využívajú príbuzní žalovaných, a to bratia H. a v neposlednom rade pozemky žalovaných sa týmto spôsobom užívajú minimálne od 60-tych rokov minulého storočia. Rovnako je nutné prihliadnúť aj na dispozičné riešenie nehnuteľností strán sporu, a to, či pozemky žalovaných sú účelné na využitie aj iným spôsobom ako na prechod a prejazd k uvedeným pozemkom. Tunajší súd pri stanovení výšky primeranej náhrady nesprávne postupoval, keď jednak všeobecnú hodnotu pozemkov (od ktorej sa odvíja i všeobecná hodnota vecného bremena) použil stredovú hodnotu ustanovenú oboma znalcami a pri stanovení primeranej hodnoty za zriadenie vecného bremena už takýto postup nepoužil, ale vychádzal už zo stanovenej všeobecnej hodnoty vecného bremena znalcom Ing. Y., teda v týchto dvoch bodoch si odporoval. Vyslovil názor, že pri odôvodnení koeficientu Straty a koeficientu Obmedzenia nesprávne postupoval a poukazoval na rôzne skutočnosti, ktoré neboli primerane použité na daný skutkový stav alebo iba hypoteticky odôvodňoval niektoré skutočnosti a náležite ich nepodložil konkrétnymi dôkazmi. Stotožnil sa s názorom tunajšieho súdu, že pri stanovení primeranej náhrady za zriadenie vecného bremena nie je možné prihliadať na vnesené náklady žalobcom do nehnuteľností žalovaných, nakoľko sa jedná o samostatný nárok a žalobca si ho môže uplatňovať samostatnou žalobou, keďže žalobca v konaní neuplatnil vzájomnú žalobu a ani nepodal započítaciu námietku.

4. Uložil tunajšiemu súdu v novom konaní opätovne náležite zaoberať sa výškou jednorazovej odplaty za zriadenie vecného bremena, zohľadniť všetky skutočnosti podstatné pre stanovenie tejto výšky, prihliadať na doterajšie užívanie pozemkov, ich dispozičné riešenie, možnosti iného využitia, doterajšieho užívania samotnými žalovanými, možnosťou ich nájmu (využitím tretích osôb) a pod., nové rozhodnutie náležite odôvodniť, úvahy v rozhodnutí oprieť o konkrétne skutočnosti, aby odôvodnenie bolo presvedčivé. Rozhodnúť o nároku na náhradu trov konania vo vzťahu k zriadeniu vecného bremena a podľa § 396 ods. 3

Civilného sporového poriadku (ďalej len „CSP“) aj o trovách odvolacieho konania.

5. Po rozhodnutí odvolacieho súdu žalobca na pojednávaní 10.06.2020 navrhol (tak ako už v žalobe) určiť výšku odplaty za zriadenie vecného bremena v sume 300,- eur, považujúc túto sumu za primeranú.

Uviedol, že v súlade s existujúcou judikatúrou by nemali byť pri určení náhrady zohľadňované vzťahy ďalších osôb odvislých od vlastníka nehnuteľnosti zaťaženej vecným bremenom, ale malo by byť zohľadňované len skutočné obmedzenie tohto vlastníka. V danom prípade je vlastník obmedzený len vtedy, keď po pozemku prechádza auto zo strany žalobcu, resp. jeho nájomcov. Pozemky žalovaných svojou povahou a účelom slúžia len na prejazd vozidiel, na nič iné sa nedajú využívať. Súd pri svojich úvahách by mal vychádzať z toho, že stredová hodnota všeobecnej hodnoty daných pozemkov je okolo 55,- eur. Podľa neho je strata na nájomnom v rozsahu 75 %. Pokiaľ ide o obmedzenie podľa jeho názoru primeraná náhrada by sa mala pohybovať niekde v intervale medzi sumou 60,- eur, ktorú žalobca vypočítal ako podľa neho adekvátnu náhradu a sumou 545,- eur, ktorá by zodpovedala výške náhrady určenej znalcom A.. J. v prípade, ak by sa nedopustil pri svojom výpočte chyby, ktorú aj sám uznal. Rozsah obmedzenia prejazdmi vozidiel zo strany žalobcu predstavuje podľa výpočtov žalobcu cca 3,5 %, v ostatnom rozsahu môžu žalovaní svoj pozemok nerušene užívať. Nie je v danom prípade dôvod argumentovať tým, že zriadené vecné bremeno zníži hodnotu žalovaných nehnuteľností, nakoľko toto zníženie je v danom prípade kompenzované určenou náhradou. Tvrdenie žalovaných o inej možnosti využitia predmetných nehnuteľností žalovaných považuje za účelové a ničím nepodložené. Žalovaní na týchto nehnuteľnostiach so svojím vozidlom za celé obdobie, čo on vlastní susediace nehnuteľnosti, či už priamo alebo prostredníctvom družstva parkovali len jedenkrát, a to vtedy, keď zamedzili prejazd cez tieto nehnuteľnosti. To, že známi a návštevy žalovaných majú parkovať na verejnom parkovisku, keď prídu navštíviť žalovaných, je číri výmysel, pretože títo majú možnosť parkovania od bránky na hranici predmetnej nehnuteľnosti v záhrade žalovaných až ku garáži, čo je dĺžka odhadom cca 50 metrov, kde by sa pokojne vošlo 10 áut. Ak by aj túto možnosť nevyužili, tak využívajú na možnosť parkovania parkovisko žalobcu. Za nezmyselnú konštrukciu označil tvrdenia žalovaných ohľadne zvýšeného záujmu o prenájom pozemku žalovaných, ktorý má byť daný tým, že keby nájomcovia žalobcu uzatvorili so žalovanými nájomnú zmluvu, bol by tento záujem zvýšený, nakoľko v konečnom dôsledku je jedno, či 20 osôb užíva daný pozemok na základe jednej zmluvy alebo 20 osôb užíva daný pozemok na základe 20-tich zmlúv, nakoľko výška nájomného je vždy rovnaká a neexistuje dôvod tvrdiť, že by pri 20-tich samostatných zmluvách mala byť výška nájomného vyššia. Nájomcovia žalobcu, ktorí užívali parkovaciu plochu, tak robia vyslovene na základe zmluvy o nájme nebytových priestorov v budove a bez takejto zmluvy žiadny nájom parkovacej plochy, ktorý by sa netýkal nájmu nebytového priestoru neexistuje. Hypoteticky, keby na pozemkoch žalobcu, teda na parkovacej ploche parkovalo len jedno veľké nákladné vozidlo, nemohlo by to mať žiaden vplyv na koeficient straty, rovnako ako to nemôže mať vplyv v prípade, že 20 osôb potencionálnych užívateľov parkovacej plochy má uzavretú nájomnú zmluvu so žalobcom a nie žalovanými. Aj krajský súd odmietol tieto hypotetické myšlienky alebo hypotetické úvahy, pričom jasne uviedol, že treba skúmať záujem nie hypotetický, ale skutočný o nájom daných pozemkov, pričom žiaden reálny záujem o užívanie týchto pozemkov neexistuje a je len tvrdením žalovaných, že by hypoteticky mohol existovať, ak by nájomcovia žalobcu uzatvorili so žalovanými nejaké nájomné zmluvy. Tvrdenia o cene vecného bremena, ktorá bola rokovaná v minulosti medzi zúčastnenými, je v tomto štádiu už nepodstatná. Žalobca investoval do pozemkov žalovaných minimálne 12.000,- eur bez akéhokoľvek príspevia zo strany žalovaných s tým, že žalovaní túto investíciu žalobcu bez akýchkoľvek problémov užívali. Už pred začatím rekonštrukcie bola táto cesta v dezolátnom stave, o ktorú sa žalovaní žiadnym spôsobom nestarali, hoci žalovaná 1/ bola v tom čase jej spoluvlastníčkou. Civilné sporové konanie sa riadi koncentračnou zásadou s tým, že žalovaní do dnešného dňa tieto nové skutočnosti a tvrdenia ani slovom nespomenuli, pričom navyše tieto tvrdenia zostali len tvrdeniami bez akejkoľvek opory v dokazovaní. V zmysle ustálenej judikatúry sa odplata za zriadenie vecného bremena určuje na základe znaleckého posudku. Znalec je povinný pri výpočte okrem iných vecí, určiť výšku nájomného presne stanoveným postupom s tým, že pri jej určovaní nemá absolútne žiaden vplyv, koľko osôb, či už na základe jednej alebo 100 nájomných zmlúv, bude dané nehnuteľnosti užívať. Táto kapitalizácia nájmu, od ktorej sa potom odvíja určenie odplaty za zriadenie vecného bremena, závisí vyslovene od všeobecnej hodnoty pozemkov, od úroku Európskej centrálnej banky, od daňového koeficientu a od obdobia, za ktoré sa odplata počíta. Predmetná strata na nájomnom je len objektivizácia znalcom vypočítaného nájmu. Logicky, ak je záujemcov veľa, tá strata je minimálna a vypočítaný nájom znalcom sa neznižuje. Ani v tomto prípade počet potencionálnych alebo akýchkoľvek iných nájomcov z ohľadu užívania daného oprávneného pozemku nemá význam, lebo úlohou znalca je zisťovať len reálny existujúci záujem o nájom daných pozemkov a nie hypotetické nájmy užívania a podobne, ktoré by deformovali určovanie odplaty vecného bremena a de facto by znamenali, že koeficient straty na nájomnom by bol zbytočný, inými slovami, znalci by ho nemuseli skúmať. Uvedené má teoreticky základ v tom, že jednu vec síce môže užívať viacero osôb, ale vždy len na základe jednej dohody, nakoľko, ak by viac osôb malo užívať tú istú vec bez súhlasu všetkých užívajúcich alebo zúčastnených strán, ich práva

by si v konečnom dôsledku kolidovali a preto by bola nutná ďalšia dohoda zúčastnených, aby tieto práva, kde tá kolízia môže vzniknúť, boli medzi zúčastnenými upravené. Preto uvažovať o viacerých nájomných zmluvách, ktoré by sa mohli hypoteticky s niekým uzavrieť, je z daného pohľadu bezpredmetné.

6. Zástupca žalovaných na uvedenom pojednávaní sa v mene žalovaných ohľadne určenia výšky primeranej náhrady za zriadenie vecného bremena s ohľadom na konkrétne okolnosti a skutkový stav stotožnil so spôsobom jej určenia okresným súdom. V danom prípade zriadené vecné bremeno výrazným spôsobom zasahuje do vlastníckych a užívacích práv žalovaných. Nie je pravdou, že by sa dotknuté pozemky žalovaných mohli využívať len na prechod a prejazd. Mohli by byť využité napríklad aj ako odstavňá plocha áut príbuzných a priateľov žalovaných, ktorí by ich prišli navštíviť, čo v prípade zriadenia vecného bremena možné nie je. V tejto súvislosti vzniká absurdná situácia, keď osoby, ktoré prídu žalovaných navštíviť, musia odparkovať svoje autá na vedľajšom verejnom parkovisku a za to platiť nájomné. Stratu na nájomnom určenú znalcom Ing. Y. považuje za primeranú. Je vyšší záujem o nájom takéhoto pozemku. Všetky osoby, ktoré majú uzavretý nájomný vzťah so žalobcom, v prípade, že by nemali možnosť prejazdu cez predmetné nehnuteľnosti žalovaných, tieto treba považovať za potencionálnych nájomcov, pretože by si museli iným spôsobom vyriešiť možnosť prechodu na danej nehnuteľnosti. Návrh zriadiť vecné bremeno za jednorazovú náhradu 5.000,- eur bol vlastne návrh žalobcu z 10.04.2018, ktorý prioritne požadoval zriadiť vecné bremeno a druhá možnosť uzavretia a nájomnej zmluvy, o čom sa tiež rokovalo, nebola z jeho strany prijateľná s tým, že nájomný vzťah k nehnuteľnostiam žalovaných žalobcovi nič nerieši. Bolo hovorené, že pri nájme to bude 100,- eur ročne a v prípade vecného bremena 500,- eur ročne. Žalovaní si túto ponuku zobrali na premyšlenie. Po vynásobení sumy 500,- eur 20-timi preto požadovali od žalobcu náhradu 10.000,- eur, na čo tento povedal, že je to pre neho neakceptovateľné, s tým, že je ochotný dať maximálne 5.000,- eur. Na tomto to potom stroskotalo. Vysporiadavanie užívacích vzťahov k nehnuteľnostiam žalovaných prebiehalo 8 rokov. Po roku 2010 zostali tieto vzťahy nevyriešené, v roku 2014 došlo ohľadne toho prakticky k prvej písomnej komunikácii, kedy E.. J. oznámil žalovaným, že už nie je vlastníkom susediacich nehnuteľností a že je potrebné osloviť nového vlastníka. Žalovaní však zistili, že vlastníkom je subjekt, ktorého majiteľom je E.. J.. Toto považovali z jeho strany za neseriózný prístup a možno aj toto ich primálo k tomu zúfalému pokusu, ktorý urobili na krátky čas, že zamedzili žalobcovi v prejazde k jeho parkovisku motorovým vozidlom. Toto konanie preto nemá súvis s týmto aktom žalovaných, ale s tým, že žalobca dlhodobo neriešil užívacie vzťahy k pozemkom žalovaných, čo považujú žalovaní za konanie v rozpore s dobrými mravmi konaním žalobcu. Jeho manželka, keď išla navštíviť žalovaných, sa týchto pýtala, či môže odstaviť auto na parkovisku žalobcu, načo jej žalovaní povedali, že nie, lebo že sú so žalobcom v spore a preto potom auto odstavila na parkovisku pred R.. Žalovaní ako vlastníci ďalšej nehnuteľnosti - záhrady nadväzujúcej na predmetné nehnuteľnosti, ako vlastníci majú absolútne panstvo nad touto vecou a teda sami rozhodujú o tom, akým spôsobom sa takáto vec bude využívať. Záhradu chcú žalovaní využívať ako záhradu a nie ako odstavňú plochu. Argument, že nájomné v prípade uzavretia nájomných zmlúv s 20-timi nájomcami by bolo to isté, ak by bola uzavretá len s jedným nájomcom, nie je pravdivý, pretože, ak by sa žalovaní dohodli s osobami, ktoré parkujú na odstavnej ploche žalobcu, že za právo prejazdu budú platiť 5,- eur mesačne, v prípade, že by s každou s takouto osobou uzavreli samostatnú nájomnú zmluvu po 5,- eur mesačne, výsledná suma by predstavovala 100,- eur mesačne. Na parkovisku žalobcu je 19 parkovacích miest. Práve v súvislosti s týmto bola realizovaná investícia žalobcu na nehnuteľnostiach žalovaných. Pre účely žalovaných a na ich prejazd táto investícia prakticky nemá význam. Užívanie žalovaných predmetných nehnuteľností nevyžadovalo takúto investíciu, ktorá slúži hlavne potrebám nájomcom žalobcu. Okrem toho sporná je aj výška tejto investície, čo ale nie je predmetom tohto konania.

7. Po rozhodnutí odvolacieho súdu zostala predmetom ďalšieho konania už „len“ výška jednorazovej odplaty za rozhodnutím súdu zriadené vecné bremeno (ďalej len „VB“) zaťažujúce nehnuteľnosti vo vlastníctve žalovaných - pozemky parc. KN-C č. XXXX/XX - ostatná plocha o výmere 6 m<sup>2</sup> - LV č. XXX pre k. ú. G. F. a parc. KN-C č. XXX/XX - ostatná plocha o výmere 95 m<sup>2</sup> - LV č. XXXX pre k. ú. G. F. (ďalej len „zaťažené pozemky“) a nadväzujúci výrok o trovách tohto konania, a to len tých, ktoré vznikli od momentu čiastočného späťvzatia žaloby žalobcom jeho podaním doručeným súdu 02.01.2019.

8. K danej otázke výšky primeranej náhrady sa v doterajšom konaní žalobca vyjadril najpodrobnejšie v podaní zo 04.03.2019, v ktorom zo svojho pohľadu „rozobral“ oba vo veci podané súkromné znalecké posudky, oceňujúce hodnotu jednorazovej náhrady za zriadenie VB ako závady na pozemkoch žalovaných, z ktorých jeden predložil žalobca - znalecký posudok znalca A.. H. J. č. 43/2019 (ďalej

len „ZP Ing. J.“ a druhý žalovaní - znalecký posudok znalca A.. Y. Y. č. 6/2019 (ďalej len „ZP Ing. Y.“). K nim uviedol, že hoci znalci postupovali v zmysle ustálených postupov, v dôsledku zjavných chýb a nepresností, ako aj v dôsledku ich subjektívnych posúdení, ktoré nie je možné objektívne verifikovať s existujúcim stavom na danom mieste a v danom čase, dospeli k diametrálne odlišným hodnotám predmetného VB používajúc pri svojich výpočtoch diametrálne odlišné premenné na základe ich údajne „odborného“ posúdenia. Tak obrovský rozdiel v stanovení hodnoty predmetného vecného bremena (620,- eur a 6.200,- eur) zo strany dvoch znalcov je neprijateľný.

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

Názov koeficientu Rozmedzie Ing. J. Ing. Y.

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

kv - koeficient intenzity využitia 0,5 - 2,0 1,1 1,05

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

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

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

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

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

Výsledný koeficient 5,6982 6,9206

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

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

Premenná Správna hodnota Ing. J. Ing. Y.

úroková miera 0,0 % 0,05 % 0,25 %

daň z príjmu fyzických osôb 19 % 19 % 20 %

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

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

do relevantných výpočtov (1,19). Ing. Y. používané premenné (20 %, resp. 1,20) sú nesprávne a ich použitím bol dosiahnutý nesprávny výpočet finálnej hodnoty VB.

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

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

8.4.1. Bežný odčerpateľný zdroj je peňažná suma, ktorú by hypoteticky získal vlastník pri riadnom hospodárení v čase, keď závada (VB) na pozemku neexistuje (disponibilný výnos z prenájmu pozemku bez zohľadnenia závady stanovený ako rozdiel možných príjmov - hrubého výnosu z nájmu a nákladov - v danom prípade daň z pozemku). Je spravodlivé počítat' s hypotetickým nájomom a zohľadniť pri jeho určovaní existujúci záujem o nájom, nakoľko, ak by záujem bol nízky, je pravdepodobnejšie, že sa vypočítaný hypotetický nájom nedosiahne, nakoľko neexistuje záujemca o nájom daných pozemkov. Z dôvodu objektivizácie potencionalneho nájmu, sú znalci povinní počítat' aj s existujúcim záujmom o možné prenajatie daných pozemkov a na základe výsledku takéhoto zisťovania určiť tzv. stratu, ktorá predstavuje koeficient záujmu o prenajatie daných pozemkov a ktorá sa uvažuje v rozsahu od 0 % do 75 % (0 % ojedinele u pozemkov s nadpriemerne vysokým záujmom o ich nájom a hodnota 75 % v prípadoch predpokladu žiadneho alebo veľmi nízkeho záujmu o prenajatie pozemkov v danom mieste). Bežný odčerpateľný zdroj sa vypočíta nasledovne:  $OZBE = \text{Hrubý výnos z nájmu} - \text{Náklady súvisiace s nájmom} - (0\% - 75\%) \text{ z hrubého výnosu z nájmu}$ . Na základe uvedeného vzorca sa určí čistý disponibilný výnos, ktorý sa dá hypoteticky zo zaťažených pozemkov dosiahnuť, a to v prípade, že pozemky nie sú zaťažené žiadnou závadou (VB). Ing. J. určil stratu vo výške 60 % a Ing. Y. ju určil len vo výške 14 % s rozdielnym zdôvodnením na základe subjektívnych kritérií, keď Ing. J. uvažoval s jedným záujmom o nájom, ktorým má byť žalobca a Ing. Y. použil nezmyselný výpočet straty a zároveň aj obmedzenia, keď nezisťoval skutočný záujem o nájom zaťažených pozemkov, ale určil absolútne neakceptovateľný a neobhájiteľný pomer využívania zaťažených pozemkov, vychádzajúc z počtu parkovacích miest na parkovacej ploche žalobcu (19) a z počtu rodinných príslušníkov žalovaných (3), na základe čoho dospel k jednoznačne nesprávnemu záveru, že žalobca obmedzí žalovaných VB práva cesty vo výške 86 % (t. j.  $19/22 \cdot 100$ ), pričom strata ako koeficient záujmu o prenájom pozemkov bola určená na 14 % (t. j.  $3/22 \cdot 100$ ) a takto zistené hodnoty doplnil do relevantných vzorcov. Uvedený pomer na prvý pohľad nemôže nič hovoriť o strate na nájomnom a už vôbec nič o možnom obmedzení žalovaných pri užívaní ich pozemkov. Z takto určeného pomeru by bolo možné ustáliť len približnú mieru opotrebenia

prístupovej komunikácie, cez ktorú prechádzajú vozidlá, ktorá však nie je vo vlastníctve žalovaných, ale výlučne žalobcu. Ani Ing. J. nepostupoval podľa žalobcu pri stanovovaní straty ako koeficientu záujmu o nájom predmetných pozemkov úplne správne. Nemal žalobcu považovať za jediného záujemcu o nájom zaťažených pozemkov, nakoľko „záujem“ žalobcu je zohľadnený v zostávajúcich 25 % (t. j. 100 % - 75 %) po odpočítaní hornej hranice straty a keby aj v skutočnosti existoval nejaký iný jediný záujemca o nájom daných pozemkov, mal stratu určiť vo výške 75 % (t. j. na úplne hornej hranici) a nie len 60 %, nakoľko je zrejmé, že jediný záujemca predstavuje stále veľmi nízky záujem o prenájatie zaťažených pozemkov. Postup Ing. Y. je úplne v rozpore s metodikou výpočtu hodnoty vecného bremena, a preto jeho výsledok je nesprávny a arbitrárny. Počet parkovacích miest nachádzajúcich sa na oprávnenej nehnuteľnosti nemá absolútne nič spoločné so skutočným záujmom o prenájom zaťažených pozemkov a znalcom stanovený koeficient vo výške 14 % v žiadnom prípade neodráža realitu ohľadne nejakého záujmu o prenájom daných nehnuteľností, preto je nepoužiteľný. Znalec a ani súd nemôžu len od počtu parkovacích miest na oprávnenej nehnuteľnosti odvodzovať stratu ako koeficient záujmu o nájom zaťažených pozemkov, nakoľko počet parkovacích miest žiadnym spôsobom neodráža záujem o nájom zaťažených pozemkov v danej lokalite. Z komunikácie strán sporu jednoznačne vyplýva, že žalobca nemá záujem o nájom zaťažených pozemkov a ani žalovaní nemajú záujem prenajať svoje pozemky so všetkým čo k tomu patrí, pričom ich záujmom je len získať od žalobcu neprimerane vysokú odplatu za prejazd cez ich pozemky a parazitovať tak na jeho činnosti s tým, že žalovaní aj naďalej chcú dané pozemky na doterajší účel sami nerušene užívať. Odhliadnuc od skutočnosti, že neexistuje reálny záujem o prenájom zaťažených pozemkov, tie sú zo strany žalovaných objektívne neprenajateľné vzhľadom na ich desaťročia trvajúci účel užívania, ktorým je výlučne prístup na iné nehnuteľnosti s tým, že na iný účel (napr. pestovanie ovocia, zeleniny prípadne postavenie nejakej stavby) sa objektívne ani užívať nedajú. Žalovaní by teoreticky mohli prenajať dané pozemky len ako celok prípadne jeho časť, v žiadnom prípade nie ako ideálny podiel na daných pozemkoch. Ak by žalovaní pozemky prenajali nejakému záujemcovi (napr. žalobcovi), sami sebe by užívanie daných pozemkov obmedzili prípadne vylúčili, pričom sú bytostne odkázaní na prístup cez tieto pozemky do svojej záhrady, preto žalovaní objektívne nemajú žiadny skutočný záujem, aby boli dané pozemky prenajaté nejakej inej osobe.

8.4.2. Budúci znížený odčerpateľný zdroj je peňažná suma, ktorú by získal vlastník nehnuteľnosti pri riadnom hospodárení v čase trvania závady, t. j. v čase existencie VB, ktoré užívanie pozemkov nejakým spôsobom obmedzuje. Jedná sa o disponibilný výnos z prenájmu pozemku so zohľadnením závady. Na jednoznačnejšie odčlenenie vplyvu obmedzenia zo závady na dosahovaní výnosu z prenájmu sa vplyv obmedzenia odhaduje oddelene od straty, aj keď obmedzenie znižuje potencióálny príjem na nájme po zohľadnení straty, resp. zvyšuje riziko straty z príjmu na nájomnom. Budúci znížený odčerpateľný zdroj sa v zmysle vyššie uvedeného vypočíta nasledovne:  $BZOZ = OZBE - \text{obmedzenie}$ . Výška obmedzenia určená v percentách sa stanovuje individuálne podľa druhu a rozsahu závady vyplývajúcej z vecného bremena a do výpočtu sa dosadzuje v kombinácii so stratou (ako koeficientu záujmu o prenájom pozemkov), pričom musí byť splnená okrajová podmienka  $(\text{strata} + \text{obmedzenie}) \geq 100\%$  s tým, že obmedzenie sa vypočíta z nasledovného vzorca:  $\text{obmedzenie} = \text{odhadované obmedzenie} \cdot (100 - \text{strata}) [\%]$ . Maximálna hodnota odhadovaného obmedzenia, resp. totálne obmedzenie (100 %) - najčastejšie v prípadoch, keď celý pozemok je VB zaťažený bez možnosti jeho ďalšieho využitia vlastníkom povinných nehnuteľností (spravidla prípady stavby zriadenej na povinnom pozemku), kedy vlastník zaťaženého pozemku nemá možnosť získať žiadny výnos z prenájmu pozemku. Ak by sa odhadlo obmedzenie na 100 %, potom treba takto odhadnuté obmedzenie upraviť vzhľadom na zistenú stratu (ako koeficientu záujmu o prenájom pozemkov), a to tak, aby bola splnená okrajová podmienka  $(\text{strata} + \text{obmedzenie}) \geq 100\%$ . Minimálna hodnota odhadovaného obmedzenia nastáva najčastejšie v prípadoch, keď povinný pozemok je naďalej využívaný vlastníkom na pôvodný účel (napr. záhrada, prístupová cesta) s minimálnym zásahom do jeho užívacích práv. Ide o prípady práva umiestnenia podzemného, alebo nadzemného vedenia inžinierskej siete, alebo práva cesty, ktoré boli na povinných pozemkoch zriadené. Odhadované obmedzenie musí vychádzať z empirického postupu založeného na čo najpresnejších a hlavne verifikovateľných údajoch a je nutné ho určiť čo najpresnejšie. Obmedzenie je vo všeobecnosti stav, keď povinný z VB musí strpieť nejakú závadu viažucu sa na predmetnú nehnuteľnosť, ktorá na druhej strane zodpovedá právu oprávneného z VB užívať túto povinnú nehnuteľnosť. V danom prípade nastane obmedzenie žalovaných ako povinných z VB objektívne len vtedy, keď cez zaťažené pozemky prechádza nejaké vozidlo z/na parkovaciu plochu žalobcu s tým, že ak sa vozidlá nachádzajú na parkovacej ploche, tak žalovaní nijakým spôsobom neobmedzujú a žalovaní môžu svoje pozemky nerušene (bez obmedzenia) užívať na prechod alebo prejazd s tým, že na iný účel (napr. pestovanie ovocia, resp. zeleniny, postavenie nejakej stavby) sa zmysluplne užívať ani nedajú. Či žalovaní svoje pozemky v skutočnosti užívať budú, je predovšetkým výsledkom ich slobodného

rozhodnutia ako vlastníka. Nie je spravodlivé od žalobcu požadovať náhradu za to, že v určitom čase zaťažené pozemky nie sú zo strany žalobcu užívané, hoci je na to žalobca na základe VB oprávnený. Ak sú žalovaní obmedzovaní na svojich právach len v čase, keď cez ich pozemky prechádzajú vozidlá na parkovaciu plochu alebo z nej, je nutné pri stanovovaní miery obmedzenia rátať s určitým možným hraničným počtom vozidiel, ktoré cez zaťažené pozemky môžu prechádzať, po zohľadnení rozumného počtu opakovaní prejazdu vozidiel cez dané pozemky, ako aj po zohľadnení trvania prejazdu vozidla cez zaťažené pozemky. V čase, keď cez zaťažené pozemky neprechádzajú žiadne vozidlá, žalovaní nie sú na svojich užívateľských právach k ich pozemkom žiadnym spôsobom zo strany žalobcu obmedzovaní. Mieru obmedzenia zaťažujúceho žalovaných pri užívaní ich pozemkov žalobcom je možné stanoviť za pomoci nasledovných premenných: Max. počet vozidiel: [20], (viac vozidiel sa na parkovaciu plochu žalobcu objektívne nezmesť) hoci je zrejmé, že parkovacia plocha žalobcu je plne obsadená len zriedkavo a v priemere býva obsadená spravidla len 10 vozidlami, a aj to len počas bežnej pracovnej doby; Max. počet prejazdov jedného auta za jeden deň: [10], hoci je zrejmé, že spravidla vozidlá prídu ráno a odídu poobede, čo predstavuje len dva prejazdy, žalobca pripúšťa, že ojedinele môže nejaké vozidlo uskutočniť za deň až 10 prejazdov; Max. trvanie jedného prejazdu: [15 sekúnd], hoci v skutočnosti netrvá jeden prejazd viac ako 7 sekúnd, a to aj po započítaní času potrebného na zdvihnutie závery; Max. počet dní v roku: [365], hoci je zrejmé, že vozidlá prichádzajú a odchádzajú na parkovaciu plochu len v pracovné dni, a to len v rámci pracovného času s tým, že cez víkendy, sviatky a mimo pracovnú dobu sa prejazdy cez zaťažené pozemky neuskutočňujú a ak, tak len výnimočne. Následným výpočtom sa dá určiť ako dlho by spolu trvali všetky prejazdy vozidiel cez zaťažené pozemky za jeden kalendárny rok. Ak sa výsledok [304,17 h] následne porovná s celkovým počtom hodín v jednom kalendárnom roku [8.760 h], je zrejmé, že miera odhadovaného obmedzenia žalovaných pri užívaní ich pozemkov je len 3,47 %. Takto zistené obmedzenie je však umelo nadsadené, nakoľko boli pri jeho výpočte stanovené maximálne možné premenné, pričom reálne obmedzenie nedosahuje ani 2 %. Ak následne dosadíme zistené/odhadované obmedzenie [3,47 %] do vyššie uvedeného vzorca na zistenie skutočného obmedzenia [obmedzenie = odhadované obmedzenie \* (100 - strata)] a zohľadníme výšku straty na potencionálnom nájomnom [75 %], získame výsledné obmedzenie vlastníka povinných nehnuteľností [0,87 %], s ktorým treba rátať pri stanovovaní hodnoty daného VB pri kapitalizácii hospodárskej ujmy.

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

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

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

9. K tejto otázke na pojednávaní 13.05.2019 žalobca uviedol, že žalovaní požadujú v súčasnosti odplatu za zriadenie VB 5.000,- eur. Žalobca je ochotný dať len súdom určenú odplatu (v žalobe uviedol sumu 300,- eur). Je bežná a štandardná prax súdov, keď pri oceňovaní hodnoty zriaďovaného VB vychádzajú z hodnoty určenej znalcom. Znalcom predložený posudok sú súde povinné skúmať v súlade s čl. 15 v spojení s ust. § 191 CSP ako každý iný dôkaz, v súlade s teóriou voľného hodnotenia dôkazov. Preto by súd mal hodnotiť znalecké posudky komplexne, t. j. vrátane prípravy znaleckého skúmania, zadovážovanie podkladov pre znalca, priebeh znaleckého skúmania, vierohodnosť teoretických východísk, ktorými znalci odôvodňujú svoje závery, spoľahlivosť metód používaných znalcami a spôsob vyvodzovania ich záverov. Ak by súd ponechal bez povšimnutia vecnú správnosť znaleckého posudku

a slepo dôveroval záverom znalca, znamenalo by to vo svojich dôsledkoch popretie zásady voľného hodnotenia dôkazov, možnosti súdu hodnotiť dôkazy podľa jeho vnútorného presvedčenia, privilegovalo by to znalecký dôkaz pred inými dôkazmi a preniesla by sa zodpovednosť za skutkovú správnosť súdneho rozhodnutia na znalca. Tento postup je z ústavného hľadiska neakceptovateľný. Žalobca pri určovaní ním navrhovanej odplaty vychádzal z jeho prieskumu na internete, kde zistil, že znalcami určená odplata za zriadenie VB práva cesty nepresahuje v žiadnom na internete publikovanom ZP 5 % všeobecnej hodnoty zaťažených pozemkov. Po zohľadnení jeho vlastníctva a investícií do miestnej účelovej komunikácie nachádzajúcej sa na zaťažených pozemkoch určil navrhovanú odplatu výške 300,- eur. Stranami sporu predložené ZP sa pri stanovovaní odplaty diametrálne odlišujú (620/6.200), pričom bolo zrejmé, že v niektorom z predložených ZP je zásadná chyba, a preto sa žalobca zameril na odstránenie pochybností pri stanovovaní odplaty za zriadenie VB, ktoré zhrnul v podaní zo 04.03.2019. Uviedol, že na tak výrazné rozdiely v stanovení hodnoty VB majú rozhodujúci vplyv len 3 položky dopĺňované znalcami do rovnakých vzorcov s tým, že zistené rozdiely v ostatných premenných použitých znalcami sú nepodstatné, nakoľko majú na výslednú hodnotu zanedbateľný vplyv. Rozhodujúcimi položkami sú: a) všeobecná hodnota zaťažených pozemkov  
b) koeficient straty na nájomnom a  
c) určenie miery obmedzenia.

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

K položke b) ohodnoteniu záujmu o prenájom zaťažených pozemkov označovaný ako strata na hypotetickom príjme z nájmu, uviedol, že na stanovenie jej výšky má vplyv výlučne záujem o prenájom zaťažených pozemkov zo strany iných osôb ako je oprávnený z VB. Oprávnený z VB podľa metódy určeného výpočtu by mal platiť minimálne 25 % z hypotetického nájomného, a to ešte pred zohľadnením reálneho obmedzenia vlastníkov povinných nehnuteľností. Znalci nemôžu určiť stratu svojvoľne len na základe svojich pocitov alebo nezmyselných porovnaní, ale sú povinní zisťovať skutočný záujem o prenájom daných nehnuteľností. Na stanovenie výšky hypotetického nájmu a straty, ktorá výšku nájmu objektivizuje, nemá žiadny vplyv, či nájomca je alebo nie je podnikateľ, jeho solventnosť, či na strane nájomcu užíva prenajatú vec len jedna alebo viac osôb či už v postavení zamestnancov, nájomcu, klientov nájomcu alebo jeho podnájomcov, resp. či sa po zaťažených pozemkoch bude chodiť pešo, autom, bicyklom, motorkou, nákl. autom, traktorom, tankom a pod. Uvedené skutočnosti (aj to nie všetky) môžu mať význam len pri určovaní miery obmedzenia, prípadne časti nákladov potrebných na zachovanie, resp. opravy zaťaženej veci, ktoré náklady má oprávnená osoba uhradiť v zmysle ust. § 151n ods. 3 OZ. Z podstaty nájmu vyplýva, že vo všeobecnosti je cena nájmu rovnaká bez ohľadu na to, či prenajímateľ (žalovaný) necháva do nájmu vec podnikateľovi (žalobca) alebo inej osobe (nepodnikateľovi). Na výšku odplaty nemá vplyv, či sa vec používa na podnikanie, na inú činnosť alebo či sa prenajíma solventnej alebo nesolventnej osobe a ide o nepodstatné skutočnosti, nemajúce nič spoločného ani so stanovovaním straty na hypotetickom nájomnom. Pri užívaní cudzej veci môže byť z tohto ohľadu významná len intenzita jej užívania, a to len v prípade, ak v dôsledku intenzity užívania cudzej veci, nastalo jej užívaním zvýšené opotrebenie nad mieru obvyklú bežným pomerom. Zriadenie nájmu de facto vylučuje súčasné zmysluplné užívanie jednej celej veci viacerými osobami na základe viacerých zmlúv, ktorých užívanie sa dostáva do konfliktu a spôsobuje nemožnosť nerušeného užívania, nakoľko prenajatím veci sa jej vlastníkom na základe zmluvy zbavuje panstva nad jej užívaním v prospech inej osoby. Prenajímateľ nemôže viacerými zmluvami súčasne prenajať tú istú celú vec rôznym osobám (a už vôbec nie na rôznych účel), nakoľko takéto užívanie veci na základe rôznych/viacerých zmlúv v rovnakom čase je bez ďalšej osobitnej dohody prenajímateľa a nájomcov objektívne nemožné a tým aj zo zákona neplatné. Prenajímateľ môže prenajať vec viacerým osobám na súčasné užívanie len na základe jednej zmluvy, v ktorej zmluvné strany vzájomné práva a povinnosti upravujú tak, aby spoločné užívanie jednej veci bolo umožnené všetkým nájomcom dojednaným spôsobom, v dojednanom rozsahu a za dojednanú odplatu. Možným avšak veľmi nepraktickým riešením je aj uzavretie viacerých nájomných zmlúv, ktorých predmetom by bolo užívanie danej veci v rôznych časových úsekoch zo strany viacerých osôb, a to tak, aby si jednotlivé osoby v užívaní danej veci neprekážali. Aj v takomto prípade by však súčet čiastkových odplát, ktoré budú hradiť jednotlivé osoby za užívanie zaťažených pozemkov mal byť rovný alebo nižší ako dojednaná odplata za ich užívanie jedným nájomcom. Nie je možné prijať záver, že viacero potencionálnych nájomcov má v sumáre platiť za ich užívanie viac ako je hypotetické nájomné stanovené znalcom, skôr naopak, ich záujem platiť nájomné bude v sumáre rovnaký (ak nie nižší), ako keď ich bude užívať len jeden nájomca. Vplyv na stanovenie straty na hypotetickom nájomnom zo strany znalcov bude mať len taká skutočnosť, ktorá bude odrážať záujem o prenájatie celých

zaťažených pozemkov v rovnakom čase len jednou osobou (prípadne viacerými osobami) avšak vždy len na základe zmluvy/zmlúv, ktoré nevylučujú užívanie predmetu nájmu rôznymi osobami v rovnakom čase, pričom následný prípadný podnájom je z pohľadu určovania koeficientu straty irelevantný. Záujem o prenájom pozemkov viacerými osobami na základe jednej zmluvy je s ohľadom na znalcom stanovenú výšku nájmu de facto rovnaký ako záujem jednej osoby na základe jednej zmluvy. Tiež nie je možné prihliadať na skutočnosť, či nájomca bude poskytovať do užívania pozemky žalovaných iným osobám odplatne alebo aj bezodplatne a už vôbec nie je možné prihliadať na nejaký odvodený záujem o nájom zaťažených pozemkov zo strany nájomcov žalobcu, ktorí majú prenajaté priestory v administratívnej budove a užívajúcich parkovaciu plochu, nakoľko ich záujem prechádzať cez pozemky žalovaných je odvodený výlučne len od existencie nájomného vzťahu so žalobcom. Bez existencie nájomného vzťahu so žalobcom nemôžu žiadne osoby užívať parkovaciu plochu, a preto nemôžu mať akýkoľvek poctivý záujem o užívanie zaťažených pozemkov. Navyše nájomcovia žalobcu by mohli v zmysle skôr uvedeného uzavrieť so žalovanými len jednu zmluvu o nájme pozemkov žalovaných s tým, že uzavretie takejto zmluvy by automaticky vylučovalo uzavretie zmluvy so žalobcom ako nájomcom, preto aj z tohto dôvodu musí byť záujem o ich prenajatie veľmi nízky s tým, že strata na hypotetickom nájomnom by mala byť z uvedeného dôvodu na úrovni jej maximálnej výšky (t. j. 75 % a nie 60 % ako stanovil Ing. J. a už vôbec nie len 14 % ako stanovil Ing. Y.).

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

10. Zástupca žalovaných na pojednávaní 13.05.2019 k spornej otázke primeranej výšky náhrady za zriadenie VB k zaťaženým pozemkom uviedol, že ust. § 151o ods. 1 OZ preferuje vznik VB konsenzuálnym spôsobom v rámci autonómnej normotvorby ako základného princípu súkromného práva. Žalovaní sú otvorení k uzatvoreniu písomnej zmluvy o vzniku VB za podmienok stanovených žalobcom, t. j. vo výške 5.000,- eur ako náhrady za zriadenie VB.

11. Z nesporných skutkových tvrdení strán sporu a aj z vykonaných dôkazov bolo k otázke tvoriacej v súčasnosti predmet tohto konania zistené a čo už tunajší súd konštatoval vo svojom predchádzajúcom rozsudku, že zaťažené pozemky (parc. KN-C č. XXXX/XX - ostatná plocha o výmere 6 m<sup>2</sup> zapísaná na LV č. XXX k. ú. G. F. na žalovanú 1/ vcelosti a KN-C č. XXX/XX - ostatná plocha o výmere 95 m<sup>2</sup> zapísaná

na LV č. XXXX k. ú. G. F. pod B1 na žalovanú 1/ v podiele 1-ice a pod B2 na žalovaných 1/ a 2/ v 1-ici - podiel v BSM), ktoré na seba nadväzujú, predstavujú prirodzený a dlhodobo využívaný prístup z verejnej komunikácie v G. F., na Ul. K. o. i. aj k parkovisku žalobcu nachádzajúcim sa za C. L. žalobcu súp. č. XXXX na parc. KN-C č. XXX/XX, rozprestierajúcim sa na k nej priliehajúcich pozemkoch (parc. KN-C č. XXX/XX - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 391 m<sup>2</sup>, parc. KN-C č. XXX/XX - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 25 m<sup>2</sup>, a parc. KN-C č. XXX/XX - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 26 m<sup>2</sup> k. ú. G. F. zapísaných na LV č. XXXX - ďalej len „oprávnené pozemky“). Zaťažené pozemky okrem toho súčasne predstavujú prístup aj k nehnuteľnostiam ďalších osôb, a to nielen k ďalším nehnuteľnostiam žalovanej 1/, zapísaných na LV č. XXX k. ú. G. F., ale aj k nehnuteľnostiam U. H. a A. H. zapísaným na LV č. XXXX k. ú. G. F. o. i. aj k ich rodinnému domu súp. č. XXXX a dvojgaráži súp. č. XXX. Takýto stav využívania 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 súp. č. XXX, XXX, XXX, XXX a XXX na vtedajšej parc. KN-C č. XXX/XX/X, ku ktorých asanácii došlo v r. 2010 na základe Rozhodnutia Mesta G. F. zo 06.09.2010 č. 6857/2010/440-TS3/A10, ktorým bolo povolené ich odstránenie v lehote do 31.12.2010.

12. V súvislosti s realizáciou asanácie garáží, následnej výstavby terajšieho parkoviska a rekonštrukciou administratívnej budovy, bol po celú dobu realizácie stavebných prác využívaný na dovoz a odvoz materiálu a na prejazdy stavebných mechanizmov a pohyb stavebných robotníkov prechod a prejazd cez zaťažené pozemky. V tom čase E.. J. ako nájomca uzatvoril so žalovanou 1/ ako prenajímateľkou dňa 21.07.2010 „Zmluvu o užívaní pozemku“, ktorou mu mala žalovaná 1/ prenechať ako nájomcovi do dočasného užívania na dobu určitú od 21.07.2010 do 31.12.2010 časť pozemku parc. KN-C č. XXX/XX v podiele 1-ice s tým, že po nadobudnutí celého pozemku zo strany žalovanej 1/ je nájomca oprávnený užívať celý pozemok. V článku II. definujúceho účel nájmu je vymedzené oprávnenie nájomcu užívať predmet nájmu len za účelom prístupu pešo alebo vozidlom (nákladnými vozidlami len počas prestavby administratívnej budovy na pozemok evidovaný vtedy ako parc. KN-C č. XXX/XX/X s tým, že prenajatý pozemok predstavuje jediný možný prístup od Ul. K. v G. F.. Podľa čl. IV. zmluvy sa celkové nájomné určí bezprostredne po skončení nájmovej zmluvy s tým, že sa prihliadne na vykonané investície nájomcu (v súlade prenajímateľom odsúhlaseným projektom vypracovaných A.. C.. R. Š. s povinnosťou nájomcu pred začatím realizácie prác predložiť prenajímateľke na odsúhlasenie podrobný rozpočet prác realizovaných na predmetnom pozemku - čl. V. zmluvy) do prenajatého pozemku a zároveň sa uzatvorí nová zmluva o odplatnom užívaní predmetného pozemku. V čl. V bode 3 zmluvy tiež žalovaná 1/ dala súhlas, aby nájomca na vlastné náklady zhotovil na predmetnom pozemku zábranu brániacu prejazd vozidiel cez predmetný pozemok. Z označenia zmluvných strán a obsahu danej zmluvy je zrejmé, že malo ísť podľa vôle jej zmluvných strán o nájmnú zmluvu (takýto charakter zmluvy sa síce v záverečnom prednese žalobcu snažil spochybníť, ale urobil tak bez konkrétnych a navyše relevantných argumentov). Hoci daná zmluva, ktorá podľa svojho obsahu mala predstavovať nájmnú zmluvu, je neplatným právnym úkonom a súd ju vyhodnotil ako vyslovene účelovú listinu iniciovanú jej nájomcom z dôvodov, na ktoré tunajší podrobne poukázal vo svojom predchádzajúcom rozsudku z 11.06.2019 (bode 16), týmto úkonom žalovaná 1/ zmluvne potvrdila svoju vedomosť o tom, že daný prístup je jediným (reálne) možným, tiež ním dala súhlas na investovanie do pozemku, ktorý v tom čase len spoluvlastnila. Súhlas žalovanej 1/ a jej vôľa a rovnako aj vôľa E.. J. ešte pred realizáciou investície smerovali výlučne k investovaniu E.. J. do pozemku úpravou jeho povrchu a nie k vytvoreniu novej veci či už z hľadiska občianskoprávneho alebo iných právnych predpisov (žalobcom zmieňovaným zákonom o premávke na pozemných komunikáciách). Žalovaná 1/ ňou tiež akceptovala (súhlasila) s vybudovaním terajšieho parkoviska žalobcu nachádzajúcim sa na jeho pozemkoch a tým implicitne aj s účelom, ktorému také parkovisko slúži.

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

14. Z predložených listinných dokladov vyplýva, že e-mailom z 29.01.2014 E.. J. informoval žalovaného 2/ v súvislosti so zaslaným návrhom žalovaných na uzatvorenie nájmovej zmluvy (podľa tohto návrhu žalovaní navrhovali nájom nehnuteľností žalovaných na účely prístupu pešo alebo motorovými vozidlami s dobou nájmu na dobu neurčitú a nájmným 200,- eur/ročne za auto /priemerne 7 áut denne/, spolu

1.400,- eur ročne), že už vyše 3 rokov nie je vlastníkom administratívnej budovy s príľahlými pozemkami a že ako nevlastník sa nemôže k tomuto návrhu vyjadrovať, potvrdzujúc tiež to, že je predsedom žalobcu, ktorý tieto nehnuteľnosti vlastní a že v jeho mene a na účet žalobcu vykonáva ich správu. Žalovaného 2/ informoval, že zaslaný návrh zmluvy postúpil majiteľom žalobcu na posúdenie a v krátkom čase ho bude o stanovisku žalobcu informovať.

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

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

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

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

19. Po tejto „nedohode“ žalovaní odparkovali osobné motorové vozidlo na zaťažených pozemkoch pri závere dňa 21.05.2018, čím vytvorili prekážku pre akýkoľvek prejazd vozidiel na parkovaciu plochu žalobcu, na čo žalobca reagoval podaním žaloby iniciujúcou toto konanie spolu s návrhom na nariadenie neodkladného opatrenia, ktorému súd v plnom rozsahu vyhovel, keď uznesením z 21.06.2018 č. k. 5C/35/2018-41 uložil žalovaným povinnosť zdržať sa konania brániaceho žalobcovi v riadnom a nerušenom prechode alebo prejazde cez zaťažené pozemky.

20. Následne žalovaní prostredníctvom ich zástupcu opakovane v rámci tohto konania (prvýkrát už na predbežnom prejednaní sporu) prezentovali ochotu zmluvne zriadiť v prospech nehnuteľností žalobcu VB za jednorazovú odplatu vo výške, ktorú žalobca pred podaním žaloby naposledy ponúkol (5.000,- eur). Žalobca však už nemal záujem za odplatu v takej výške uzatvoriť zmluvu o zriadení VB zdôvodniac to tým, že táto jeho ponuka už nie je aktuálna z dôvodu toho, čo žalovaní urobili (jednostranné zamedzenie v prístupe), z čoho mal mať problémy vo vzťahu k jednotlivým nájomcom. Žalobca sa v tomto konaní snažil preukázať, že ním v žalobe navrhovaná jednorazová odplata 300,- eur, hoc táto dosahuje len 60 % ním krátko pred začatím tohto sporu ponúkanej ročnej náhrady a súčasne len 6 %

predtým ním navrhovanej jednorazovej náhrady, má byť tou primeranou, dokonca tvrdiac, že aj to je dokonca viac, než by malo zodpovedať ním vypočítanému skutočnému rozsahu obmedzenia žalovaných zriadeným VB (podľa jeho výpočtu by daná jednorazová náhrada mala byť len 57,35 eura). V danom prípade bol teda časový posun hoc len niekoľkých týždňov medzi ponukou žalobcu, ktorú v čase jej dania žalovaní neakceptovali, pričom v čase, kedy ju už akceptovali v rozhodujúcej spornej otázke - výške odplaty, vtedy už šlo z pohľadu žalobcu o neaktuálnu ponuku.

21. Zo skutkových tvrdení žalobcu nerozporovaných žalovanými vyplýva, že okrem žalobcu jednotlivé parkovacie miesta užívajú na základe zmluvného vzťahu so žalobcom nájomcovia priestorov v administratívnej budove žalobcu, resp. niektorí z nich, prípadne ich návštevy. Na ploche parkoviska žalobcu vybudovaného na oprávnených pozemkoch, ako to súd zistil aj obhliadkou (vykonanou dňa 20.02.2019), je 17 „plnohodnotných“ parkovacích miest, ďalšie dve miesta umožňujú odparkovanie jednostopových vozidiel a ďalšie dve miesta sú také, ktoré umožňujú zaparkovať auto, ale súčasne sa za jedným z nich nachádza vstup do budovy žalobcu a za druhým z nich je brána v oplotení, cez ktorú je vstup na susediaci pozemok. Na ploche parkoviska je ešte jeden užší priestor umožňujúci zaparkovanie jednostopového vozidla, za ktorým sa nachádza vstup do zadnej časti budovy. V čase obhliadky 20.02.2019 o cca 11.00 h bolo na parkovisku odparkovaných 10 vozidiel.

22. Z vykonaných dôkazov súvisiacich práve s určením primeranej náhrady za zariadené VB, a to súkromnými znaleckými posudkami znalcami z odboru stavebníctvo, odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností - ZP Ing. J. (č. 43/2019 zo 06.02.2019) predloženého žalobcom a ZP Ing. Y. (č. 6/2019 z 15.02.2019) predloženého žalovanými vyplýva, že nimi bola napriek použitiu rovnakej metódy, a to metódy polohovej diferenciacie vypočítaná rozdielna nielen všeobecná hodnota zaťažených pozemkov vo výške 5.731,75 eura, resp. 56,75 eura/m<sup>2</sup> (ZP Ing. J.) a vo výške 6.961,93 eura, resp. 68,93 eura/m<sup>2</sup> (ZP Ing. Y.), čiže rozdielne o 1.230,18 eura (12,18 eura/m<sup>2</sup>), čo percentuálne - hodnota tej nižšej predstavuje 82,33 % z hodnoty tej vyššej, ale v o oveľa väčšom rozsahu je rozdielna všeobecná hodnota VB strpením práva prejazdu žalobcom po zaťažených pozemkoch žalovaných ako závade viaznucej na daných pozemkoch, a to 616,16 eura, zaokrúhlene 620,- eur (ZP Ing. J.) a 6.178,53 eura, zaokrúhlene 6.200,- eur (ZP Ing. Y.), z čoho tá nižšia hodnota predstavuje len 10 % hodnoty tej vyššej, keď dokonca, ak by sa odstránila chyba vo výpočte Ing. J. (zmienená pod bodom 8.6.), by všeobecná hodnota VB dosahovala iba 545,70 eura (len 8,87 % z tej vyššej hodnoty).

23. 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. F. nachádzajúcich sa v blízkosti ako zaťažených pozemkov, tak aj pozemkov žalovaných, kupovaných kúpnu zmluvou č. 01/2019 z 10.01.2019, ktorá predstavovala 50,- eur/m<sup>2</sup> ako dohodnutá cena v zmysle uznesenia MsZ G. F. č. 370/2018 z 29.11.2018. Súdu je však známe z jeho úradnej činnosti, že za takúto cenu (v tzv. starom meste) Mesto G. F. 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 3 pozemkov, súčet výmery ktorých predstavoval len 25 m<sup>2</sup>, keď šlo o plochy prakticky samostatne nevyužiteľné. Už len z toho, že za takúto cenu Mesto G. F. predáva pozemky dlhodobo (viac ako 10 rokov) je zrejmé, že takáto cena s ohľadom na infláciu a všeobecný nárast nehnuteľností za takéto dlhé obdobie, najmä po r. 2010 až do predmetného roku 2019 nereflektuje (nevystihuje) ich všeobecnú hodnotu. Preto takúto hodnotu súd vzhľadom na dlhodobý stav predaja pozemkov mestom za takúto cenu, ak ide o predaj len jednému záujemcovi (bez súťaže), nepovažuje za relevantnú pre určenie všeobecnej hodnoty aj zaťažených pozemkov (význam môže mať snáď len potiaľ, že všeobecná hodnota zaťažených pozemkov nemá byť prečo nižšia ako zmienených 50,- eur/m<sup>2</sup>). Pritom obaja znalci pri stanovení výšky všeobecnej hodnoty zaťažených pozemkov ani neaplikovali porovnávaciu metódu (pre nedostatok „porovnávacieho materiálu“ pre jej využitie), ale obaja použili metódu polohovej diferenciacie.

24. Samotný žalobca ako variant, v ktorom sa podľa neho má pohybovať predaj obdobných pozemkov v danej lokalite, uviedol interval 50,- až 55,- eur/m<sup>2</sup> (naposledy - na pojednávaní 10.06.2020 uvádzal, že je to okolo 55,- eur), čo je dokonca o niečo málo menej, než hodnota vypočítaná ním osloveným znalcom. V súvislosti s jej výpočtom žalobca spochybňoval o. i. aj oboma znalcami stanovené koeficienty povyšujúcich faktorov a dôvody ich stanovenia, hoci podľa názoru súdu 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 (podľa tejto úvahy žalobcu zrejme najhodnotnejšími z takéhoto hľadiska by

boli „nadenesene“ pozemky uprostred kruhového objazdu), ak súčasne v danom prípade ide (v rámci existujúcich parametrov zaťažených pozemkov, ktoré majú pravidelný tvar - ich veľkosti) skutočne o kvalitný a plnohodnotný prístup. Aj zdôvodnenie použitia výšky tohto koeficientu druhým znalcom tým, že ide o pozemky so zvýšeným záujmom o ich kúpu, je na mieste, keďže také niečo vyplýva zo samotnej činnosti E.. J., resp. žalobcu, dokonca v priebehu sporu, ktorý opakovane prejavil záujem o kúpu práve pozemkov žalovaných, poprípade o kúpu spoluvlastníckeho podielu na nich a dokonca prejavil záujem o kúpu aj všetkých ostatných pozemkov žalovaných v danej lokalite (viď dva zo žalobcom ponúkaných troch variantov riešenia) a tiež E.. J. tvrdený záujem o kúpu spoluvlastníckeho podielu na nich ešte aj pred r. 2012, kedy došlo k predaju spoluvlastníckeho podielu štátu na nich. Ak by súd vychádzal zo stredovej hodnoty oboch predložených posudkov, táto predstavuje hodnotu 62,84 eura/m<sup>2</sup>, čo je pomerne blízke hodnote hornej časti žalobcom uvádzaného intervalu (od neho je vyššia len o necelých 8,- eur/m<sup>2</sup>, resp. necelých 13 %), pri celkovej výmere zaťažených pozemkov by im zodpovedala ich všeobecná hodnota vo výške 6.346,84 eura. Túto sumu pri svojich úvahách súd považoval za takú, ktorú určená jednorazová náhrada za zriadenie VB nemôže prevyšovať. Táto stredová hodnota je z pohľadu súdu akceptovateľná aj so zreteľom na to, že v prípade stanovenia všeobecnej hodnoty zaťažených pozemkov bol síce nie malý rozptyl, ale tento rozptyl je doslova zanedbateľný v porovnaní s rozdielom, k akému znalci dospeli pri stanovovaní všeobecnej hodnoty zriaďovaného VB, ktorý v žiadnom prípade už akceptovateľný nie je, pretože pri takomto zásadnom rozdieli možno vo všeobecnej rovine konštatovať, že minimálne jeden z takto rozdielných výsledkov (ak nie oba) nemôže byť správny. Preto súd pri svojich úvahách „nepriemeroval“ takéto rozdielne vypočítané výsledné hodnoty, pretože podľa jeho názoru ich priemer nemá prečo vystihovať (približovať sa) skutočnej všeobecnej hodnote zriaďovaného VB. K tejto otázke napokon v ďalšom priebehu konania žiadna zo strán sporu neprodukovala žiadne ďalšie dôkazy, teda dôkazná situácia zostala v podstate rovnaká, aká bola v čase vyhlásenia predchádzajúceho rozsudku tunajšieho súdu.

25. Súd preto opakuje to, čo už predtým uviedol pod bodom 41. v predchádzajúcom rozsudku, že 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 (podľa opakovaných prejavov vôle žalovaných prostredníctvom ich zástupcu) ochotní žalovaní prijať ako adekvátnu náhradu. Práve v tejto výške súd vidí možný stret predstáv vôľ konkrétnych subjektov vychádzajúcich z ich subjektívnych znalostí miestnych pomerov vlastníckich v danej oblasti nehnuteľnosti, ktoré by boli povolané riešiť otázku práva cesty pre žalobcu zaťažujúcej pozemky žalovaných, „očistenú“ od následnej schválnosti, resp. prostriedku nátlaku v rozpore so zásadami slušnosti, ktorý použili žalovaní na presadenie svojho záujmu voči žalobcovi, po čom došlo k veľmi výraznej, až extrémnej zmene žalobcovho postoja čo do ponúkanej (navrhovanej) výšky jednorazovej náhrady. Daná suma je v rámci „intervalu“ znalcami vypočítaných všeobecných hodnôt predmetného VB na zaťažených pozemkoch, hoci táto je výraznejšie bližšia hodnote vypočítanej znalcom Ing. Y., u ktorého súd považuje ním dosadené premenné za také, ktoré sa viac približujú realite, než je tomu v prípade ZP Ing. J..

26. Preto súd s ohľadom na súbor dôkazov, ktoré mal k dispozícii a ich výpovednú hodnotu, ako aj súbor nesporných skutkových tvrdení strán sporu za nosnú pri ustálení všeobecnej hodnoty VB v posudzovanom prípade považoval za rozhodnú ponuku žalobcu zo začiatku r. 2018 (žalobca sám seba označil v podaní zo 04.03.2019 za osobu miestne znalú na trhu s nehnuteľnosťami), ktorú až s určitým odstupom času, keď už mala byť neaktuálnou, žalovaní s nie dlhým odstupom ešte v tom istom roku akceptovali, pričom súčasne zohľadnil, že žalobcom pôvodne ponúknutá jednorazová odplata 5.000,- eur je v rámci intervalu hodnôt VB vypočítaných znalcami, hoc výrazne bližšie hodnote ustálenej znalcom Ing. Y. a tiež je nižšia než stredová hodnota znalcami vypočítanej všeobecnej hodnoty zaťažených pozemkov výške 6.346,84 eura a dokonca je aj nižšia o 731,75 eura ako (z dvoch posudkov, ktoré mal súd k dispozícii) je tá nižšia (ZP Ing. J.) vypočítaná všeobecná hodnota zaťažených pozemkov. Z tých dôkazov a tvrdení strán sporu, ktoré mal k dispozícii tunajší súd ani nedokáže určiť inú výšku náhrady za zriadené VB, ktorá by podľa jeho presvedčenia mala byť primeranou, vystihujúcou všeobecnú hodnotu zriaďovaného VB k zaťaženým pozemkom.

27. V tejto súvislosti súd (opäť ako vo svojom predchádzajúcom rozsudku) poukazuje aj na to, čo žalobca uvádzal v zdôvodnení svojej žaloby, že takúto lukratívnu výšku jednorazovej náhrady (5.000,-

eur) ponúkol preto, aby sa vyhol zdĺhavému súdnemu sporu, hoci je presvedčený o existencii VB, odkazujúc na čl. II. ods. 2 svojej žaloby, v ktorom existenciu takéhoto práva tvrdil na základe vydržania (koniec čl. II. bodu 4. žaloby). Ak by tomu tak malo skutočne byť a žalobca bol úprimne presvedčený o existencii takého práva (hoci v žalobe a ani v replike neuviedol, konkrétny alebo aspoň domnelý dôvod zakladajúci vstup niektorého z jeho právnych predchodcov do oprávnenej držby, na čo poukazoval aj zástupca žalovaných a následne žalobca po duplike zobral ohľadne takéhoto nároku žalobu späť), šlo by v takom prípade nielen o lukratívnu ponuku, ale priam veľkorysý postoj z jeho strany, keďže v takom prípade (ak by taký nárok mal byť daný a takto ho prezentoval žalobca konajúci prostredníctvom svojho predsedu - osoby znalej práva), by žalobca, čo tento určite vie, nebol povinný žalovaným nič platiť. Napriek tomu, že v žalobe v tej jej časti, v ktorej na nej zotrval, žiadal zriadiť VB za jednorazovú náhradu, túto navrhol (mierne povedané) v zrejme neprimeranej nízkej výške, nereflektujúcej reálny rozsah obmedzenia pozemkov žalovaných požadovaným VB, ktorá je vo výraznom nepomere s tým, čo pred podaním žaloby žalovaným navrhoval v snahe vyhnúť sa sporu (nehovoriac o tom, že v konaní urobil podľa neho správny výpočet na ešte výrazne nižšiu sumu než navrhoval) o to viac, že tak činil napriek tomu, že mal byť presvedčený o vydržaní takého práva.

28. Súd už naznačil, že z tých premenných, ktoré sú rozhodujúce pre výšku vypočítanej hodnoty VB, považoval za správnejšie tie, ktoré vo svojom posudku použil znalec Ing. Y. Tými rozhodnými položkami, čo tvrdil aj žalobca a nespochybovali ani žalovaní, sú okrem stanovenia všeobecnej hodnoty zaťažených pozemkov koeficient straty na nájomnom a určenie miery obmedzenia. Ing. Y. stanovil tzv. stratu na hypotetickom nájomnom (ktorá sa môže pohybovať v rámci intervalu od 0 % - pri veľmi vysokom záujme o nájom až po 75 % - pri žiadnom záujme o nájom) v hodnote 14 % a pokiaľ ide o obmedzenie zohľadňujúce druh a rozsah závady, resp. zaťaženia pozemku závadou (ktoré sa môže pohybovať v rámci intervalu od 0 % - minimálna miera až 100 % - maximálna miera) stanovil rozsah takéhoto obmedzenia vo výške 86 %, čo súčasne spĺňa aj okrajovú podmienku, že súčet obmedzenia straty musí byť menší alebo rovný 100 %.

28.1. Pokiaľ ide o nájom totiž za záujemcov o nájom okrem žalobcu (ktorý sa dokonca domáhal obdobného práva, ale súčasne kvalitatívne vyššieho ako je nájom (aj dokopy s prípadným právom nájomcu na podnájom) čo do účinkov do budúca aj vo vzťahu k iným subjektom majúcim právo k oprávneným pozemkom, ku ktorým svedčí VB postihujúce zaťažené pozemky, je dôvodné za takého považovať aj bratov H. (čo napokon pripustil aj žalobca), 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 právo na zmluvnom základe. Za potencionálnych nájomcov pre uvedený účel je dôvodné považovať aj všetky ďalšie tretie osoby rozdielne od žalobcu (jeho členov, resp. pracovníkov), ktoré majú záujem o prejazd cez ne výlučne preto, aby sa tieto mohli dostať na parkovisko žalobcu nachádzajúce sa na oprávnených pozemkoch, kde majú záujem parkovať a ktoré parkovanie si zmluvne so žalobcom ako nájomcovia nebytových priestorov v administratívnej budove žalobcu súp. č. XXXX dojednali. Nič na tom nemení to, že okruh takýchto subjektov sa bude v priebehu času viac či menej meniť. Ak by takéto osoby (nájomcovia priestorov v danej budove žalobcu, ktorí súčasne majú záujem parkovať práve na danom parkovisku v bezprostrednej blízkosti prenajatých priestorov), nemali zabezpečený prístup na parkovisko cez zaťažené pozemky titulom VB už právoplatne zriadeného súdom v prospech žalobcu, museli by si možnosť prejazdu cez zaťažené pozemky pre účely parkovania na parkovisku žalobcu dojsť s vlastníkami zaťažených pozemkov. K otázke nenáležitosti žalobcovho názoru, že ohľadne zaťažených pozemkov by mohla byť čo do ich užívania uzatvorená (zrejme platne) len jedna nájomná zmluva, zaujal taký istý názor, ako tunajší súd v jeho predchádzajúcom rozhodnutí aj odvolací súd a v tomto smere súd poukazuje na bližšie dôvody už uvádzané v predchádzajúcom rozsudku tunajšieho súdu a tiež v rozhodnutí odvolacieho súdu.

28.2. Pokiaľ ide o stanovené percento obmedzenia, súd ako to už uviedol v predchádzajúcom rozsudku, považuje úvahu Ing. Y. (na rozdiel od žalobcu, ktorý jeho výpočet označil za nezmyselný) naopak za zmyselnú a logickú s reálnou výpovednou hodnotou a naopak, použijúc danú terminológiu žalobcu, považuje za nezmyselný práve žalobcov časový prepočet výšky obmedzenia, zohľadňujúci pri ňom púhy čas možných prejazdov v trvaní niekoľkých sekúnd jedným autom, čo nijako nezohľadňuje podľa názoru súdu podstatný fakt, že konkrétny čas realizácie týchto prejazdov je úplne mimo vôle vlastníkov pozemkov a je plne v dispozícii osôb, ktoré tieto prejazdy realizujú (prechádzajú tadiaľ vtedy a toľkokrát, kedy a koľkokrát to potrebujú alebo chcú). Nakoľko žalobca a osoby, ktoré budú mať od neho odvodené právo užívania prechodu na prejazd môžu tadiaľ prechádzať prakticky kedykoľvek a koľkokrát chcú, zohľadniac aj predpokladanú početnosť takýchto jazdiacich subjektov odvislú od veľkosti parkovacej

plochy a počtu na nej vytvorených parkovacích miest (ohľadne aktuálnej obsadenosti parkoviska žalobca nepovažoval za potrebné čokoľvek dokladovať), je 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 oni sami určitý čas nepotrebujú a dohodli by sa tak aj so svojimi príbuznými odkázanými na prejazdy, že sa tomu prispôbia, napr. preto, že niektorí z nich si chce na nejaký čas uskladniť na danej ploche nejaký materiál alebo umiestniť nejakú huteľnú stavbu. Takúto a poprípadne aj inú potencionálnu možnosť pre výkon vlastníckych oprávnení žalovaných k dotknutým pozemkom, zriadené VB v prospech žalobcu do budúca znemožňuje. Zástupca žalovaných sa na pojednávaní 10.06.2020 vyjadril o. i. aj k tomu ako iným spôsobom než na prechod a prejazd by (nebyť VB) mohli byť, hoc len na prechodný čas, využívané zaťažené pozemky (viď bod 6.). Obdobnú úvahu už tunajší súd vyslovil v predchádzajúcom rozsudku, kedy uviedol, že by mohli byť využité napríklad aj ako odstavná plocha áut príbuzných a priateľov žalovaných, ktorí by ich prišli navštíviť, čo v prípade zriadenia VB možné nie je. Súd zároveň nespochybňuje, že doposiaľ (pred zriadením VB) boli zaťažené pozemky dlhodobo využívané len na prechod a prejazd. Preto súd za opodstatnenú pri stanovení percenta obmedzenia považuje úvahu Ing. 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 (len) na prechod a prejazd k svojim ďalším nehnuteľnostiam. Faktická možnosť výkonu vlastníckych oprávnení žalovaných k zaťaženým pozemkom pokiaľ ide o možnosť ich užívania, zostane do budúca zachovaná nad rámec rozsahu oprávnení vyplývajúcich žalobcovi zo zriadeného VB len v tom, že tí na rozdiel od žalobcu budú môcť tadiaľ prechádzať aj pešo.

29. Skutočnosti uvádzané súdom pod bodmi 27. a 28. slúžia len na dokreslenie toho, prečo súd považoval žalobcovu ponuku vo výške 5.000,- eur ako jednorazovú odplatu za zriadenie VB v konkrétnych okolnostiach za primeranú a náležitú, zodpovedajúcu všeobecnej hodnote zriadeného VB.

30. K otázke bezpredmetnosti zohľadnenia investícií žalobcu pri určení výšky primeranej náhrady za zriadené VB sa tunajší súd pridrižiava v plnom rozsahu toho, čo už uviedol vo svojom predchádzajúcom rozsudku pod bodom 45. Poukazujúc aj na to, čo k danej otázke konštatoval odvolací súd vo svojom rozsudku pod bodom 28.

31. Pri rozdelení určenej primeranej náhrady (jednorazovej odplaty) za zriadenie VB medzi žalovaných 1/ a 2/ spôsobom vyplývajúcim z výrokovej časti rozsudku, súd vychádzal z vlastníckeho stavu ohľadne zaťažených pozemkov tak, ako je tento konštatovaný pod bodom 11. a výmery každého z nich.

32. O nároku na náhradu trov tohto 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, súd rozhodol s poukazom na § 255 ods. 2 CSP tak, že žiadna zo strán sporu nemá právo na ich náhradu, považujúc v tejto časti úspech a neúspech strán sporu za navzájom porovnateľný. Na jednej strane mal 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 (z pohľadu súdu zjavne podhodnotenú) navrhoval žalobca.

#### **Poučenie:**

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

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

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

Odvolanie možno odôvodniť len tým, že

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

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

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