

Súd: Krajský súd Žilina
Spisová značka: 7Co/274/2019
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5418200821
Dátum vydania rozhodnutia: 11. 03. 2020
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Mária Kašíková
ECLI: ECLI:SK:KSZA:2020:5418200821.1

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. R. XXXX/X-XX, 2/ Ing. H. F., nar. XX.XX.XXXX, bytom G. F. - Y. L., X. R. XXXX/X-XX, obaja právne zastúpení: Mgr. Roman Kobella, advokát so sídlom v G. F. C. R. XXXX, o určenie vecného bremena, zriadenie vecného bremena za náhradu alebo strpenie užívania stavby za náhradu, na odvolanie žalobcu a žalovaných v rade 1/, 2/ proti rozsudku Okresného súdu Dolný Kubín č. k. 5C/35/2018-276 zo dňa 11. júna 2019, takto

rozhodol:

Rozsudok súdu prvej inštancie vo výroku I., ktorým bolo zriadené v prospech každého aj budúceho vlastníka pozemkov KN-C parc. č. 475/78, KN-C parc. č. 475/77 a KN-C parc. č. 475/75, na ktorých sa nachádza parkovisko k stavbe Administratívnej budovy s. č. XXXX postavenej na pozemku KN-C parc. č. 475/19, ktoré nehnuteľnosti sú zapísané na LV č. XXXX pre k. ú. G. F., vecné bremeno práva cesty spočívajúce v práve prejazdu, a to cez celý pozemok KN-C parc. č. 1881/24, zapísaný na LV č. XXX pre k.ú. G. F. a cez celý pozemok KN-C parc. č. 475/18, zapísané na LV č. XXXX pre k. ú. G. F.; vo výroku V., ktorým žalovaným v rade 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 %, **p o t v r d z u j e .**

Rozsudok súdu prvej inštancie vo výroku I., ktorým určil jednorazovú odplatu vo výške 5.000 € 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, **z r u š u j e** a v tomto rozsahu mu vec **v r a c i a** na ďalšie konanie.

Rozsudok súdu prvej inštancie vo výrokoch III., IV. a VI. zostáva **n e d o t k n u t ý**.

Žalovaným v rade 1/ a 2/ **n e p r i z n á v a** nárok na náhradu trov odvolacieho konania vo vzťahu k potvrdzujúcemu výroku V., ktorým súd prvej inštancie žalovaným v rade 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 %.

o d ô v o d n e n i e :

1. Napadnutým rozsudkom súd prvej inštancie výrokom I. zriadil za jednorazovú odplatu vo výške 5.000 € 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 - zastavaná plocha a nádvorie 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 súp. č. XXXX postavenej na pozemku KN-C parc. č. 475/19, 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. 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, zapísaný na LV č. XXXX pre k. ú. G. F.. Výrokom II. z jednorazovej odplaty vo výške 5.000 € zaviazal žalobcu k povinnosti zaplatiť žalovanej v rade 1/ sumu 2.648,51 € a žalovaným v rade 1/ a 2/ spoločne a nerozdielne zvyšných 2.351,49 € do 3 dní od právoplatnosti rozsudku. Vo výroku III. vo zvyšnej časti, pokiaľ sa žalobca domáhal zriadenia vecného bremena práva cesty v prospech označených nehnuteľností, spočívajúceho aj v práve prechodu cez celé pozemky označené vo výroku I., žalobu zamietol. Vo výroku IV. konanie v časti, pokiaľ sa žalobca podanou žalobou súčasne domáhal a) určenia, že celý pozemok KN-C. parc. č. 1881/24 a KN-C parc. č. 475/18, sú bezodplatne zaťažené vecným bremenom, spočívajúcim v práve prechodu peši a prejazdu motorovými či nemotorovými vozidlami v prospech každého aj budúceho vlastníka pozemkov KN-C parc. č. 475/78, KN-C parc. č. 475/77 a KN-C parc. č. 475/75, b) že žalovaní sú za ročnú odplatu 30 € povinní strpieť existenciu, ako aj užívanie stavby cesty/účelovej komunikácie zo strany žalobcu, ktorá je postavená na pozemkoch žalovaných, zastavil. Výrokom V. žalovaným v rade 1/ a 2/ priznal voči žalobcovi nárok na náhradu trov konania vzniknutých do čiastočného späťvzatia žaloby podaním doručeným súdu 2.1.2019 v rozsahu 66,66 %. Za ostatnú časť prvostupňového konania vyslovil, že žiadna zo strán nemá právo na náhradu trov konania. Výrokom VI. zrušil neodkladné opatrenie nariadené uznesením z 21.6.2018 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 KN-C parc. č. 1881/24 a KN-C parc.č. 475/18.

2. Žalobca podaním z 2.1.2019 zobral žalobu späť v časti, ktorou sa domáhal určenia vecného bremena a strpenie užívania stavby za náhradu, nakoľko k späťvzatiu došlo pred predbežným prejednaním sporu postupujúc podľa § 145 ods. 2 CSP, v tejto časti konanie čiastočne zastavil.

3. Z nesporných skutkových tvrdení strán sporu a aj z vykonaných dôkazov bolo zistené, že pozemky KN-C parc. č. 1881/24 (LV č. XXX k. ú. G. F. na žalovanú v rade 1/ v celosti) a KN-C parc. č. 475/18 (LV č. XXXX k. ú. G. F. pod B1 na žalovanú v rade 1/ v podiele 1/2-ice a pod B2 na žalovaných v rade 1/ a 2/ v 1/2-ici - podiel v BSM), ktoré na seba nadväzujú, predstavujú prirodzený a dlhodobo využívaný prístup z verejnej komunikácie v G. F., na Ul. K., okrem iného aj k parkovisku žalobcu nachádzajúcim sa za Administratívnou bodovou žalobcu (súp. č. XXXX na KN-C parc. č. 475/19), rozprestierajúcim sa na k nej priliehajúcich pozemkoch KN-C parc. č. 475/78, KN-C parc. č. 475/77 a KN-C parc. č. 475/75 zapísané na LV č. XXXX, k. ú. G. F.. Pozemky žalovaných 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, ale aj k nehnuteľnostiam U. H. a A. H. zapísaných na LV č. XXXX k. ú. G. F., okrem iného aj k ich rodinnému domu súp. č. XXXX a dvojgaráži súp. č. XXX. Takýto stav využívania nehnuteľností žalovaných (na prechod a prejazd), tak aj nehnuteľností, ktoré teraz vlastní žalobca (na parkovanie vozidiel), pretrváva cca od prvej polovice 60-tych rokov. Zo zápisu na LV č. XXXX k. ú. G. F. vyplýva, že ako titul nadobudnutia spoluvlastníckeho podielu žalovaných pod B2, je Kúpna zmluva č. V 422/12 zo dňa 4.6.2012, teda uvedený spoluvlastnícky podiel bol nadobudnutý až po tom, keď už žalobca bol vlastníkom administratívnej budovy s pozemkom pod ňou, aj pozemkov pod parkovacou plochou. Pôvodne na časti terajšieho parkoviska žalobcu bolo postavených 5 murovaných garáží súp. č. XXX, XXX, XXX, XXX a XXX na vtedajšej KN-C parc. č. 475/19/2, ku ktorých asanácii došlo v roku 2010 na základe Rozhodnutia mesta Dolný Kubín zo 6.9.2010 č. 6857/2010/440-TS3/A10, ktorým bolo povolené ich odstránenie v lehote do 31.12.2010. V súvislosti s realizáciou tejto asanácie a následnej výstavby terajšieho parkoviska a rekonštrukciou administratívnej budovy, bol po celú dobu realizácie stavebných prác využívaný na dovoz a odvoz materiálu a na prejazdy stavebných mechanizmov a pohyb stavebných robotníkov prechod a prejazd cez pozemky žalovaných. V tom čase JUDr. J. ako nájomca uzatvoril so žalovanou v rade 1/ ako prenajímateľkou dňa 21.7.2010 „Zmluvu o užívaní pozemku“, ktorou mu mala žalovaná v rade 1/ prenechať ako nájomcovi do dočasného užívania na dobu určitú od 21.7.2010 do 31.12.2010 časť pozemku KN-C parc. č. 475/18 v podiele 1/2-ice s tým, že po nadobudnutí celého pozemku zo strany žalovanej v rade 1/ je nájomca oprávnený užívať celý pozemok. Účel nájmu bol vymedzený ako oprávnenie nájomcu užívať predmet nájmu za účelom prístupu pešo alebo vozidlom len počas prestavby administratívnej budovy s tým, že prenajatý pozemok predstavuje jediný možný prístup od Ul. K. v G. F.. V zmysle čl. IV. zmluvy sa celkové nájomné určí bezprostredne po skončení nájmovej 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 v rade 1/ zároveň dala súhlas, aby nájomca na vlastné náklady zhotovil na predmetnom pozemku zábranu brániacu prejazdu vozidiel cez predmetný pozemok. Z predmetnej nájomnej zmluvy vyplývajú pomerne významné skutočnosti, a to, že samotná žalovaná v rade 1/ zmluvne potvrdila svoju vedomosť o tom, že daný prístup je jediným (reálne) možným, že dala súhlas na investovanie do pozemku, ktorý v tom čase len spoluvlastnila a teraz ho vlastní v celosti (aj spolu so žalovaným v rade 2/ svojím manželom, čo do zvyšného spoluvlastníckeho podielu), pričom jej súhlas a vôľa a rovnako aj vôľa JUDr. J. ešte pred realizáciou investície smerovala výlučne k jeho investovaniu do pozemku úpravou jeho povrchu a nie k vytvoreniu novej veci, či už z hľadiska občianskoprávneho alebo iných právnych predpisov. Žalovaná v rade 1/ touto zmluvou akceptovala (súhlasila) s vybudovaním terajšieho parkoviska žalobcu nachádzajúcim sa na jeho pozemkoch a tým implicitne aj s účelom, ktorému také parkovisko slúži. Následne nedošlo k žiadnej dohode ohľadne užívania týchto pozemkov žalobcom, resp. ďalšími subjektmi užívajúcimi jednotlivé parkovacie miesta na parkovacej ploche, hoci nesporne aj po 31.12.2010 ich užívanie pokračovalo až do súčasnosti.

4. Následne medzi sporovými stranami (ako aj právnym predchodcom žalobcu) došlo ku komunikácii ohľadne usporiadania pomerov k daným pozemkom a žalobca v roku 2018 (na meniacie sa požiadavky žalovaných požadujúcich jednorazovú odplatu za užívanie ich pozemkov v rozsahu až 20.000 €, resp. neskôr zníženú na 10.000 €) reagoval konečnou (maximálnou z hľadiska výšky pre neho akceptovateľnou) ponukou, a to buď platením ročnej odplaty 500 € ročne alebo zaplatením jednorazovej odplaty za zriadenie vecného bremena vo výške 5.000 €, ktorú v tom čase žalovaní neakceptovali, požadujúc jednorazovú odplatu minimálne 10.000 €. Po tejto „nedohode“ žalovaní vytvorili faktickú prekážku pre akýkoľvek prejazd vozidiel na parkovacia plocha žalobcu, na čo žalobca reagoval podaním tejto žaloby spolu s návrhom na nariadenie neodkladného opatrenia, ktorému súd v plnom rozsahu vyhovel. Počas konania žalovaní prezentovali ochotu zmluvne zriadiť v prospech nehnuteľností žalobcu vecné bremeno za jednorazovú odplatu vo výške 5.000 €, o čo však už žalobca nemal záujem za odplatu v takej výške, zdôvodniac to tým, že táto jeho ponuka už nie je aktuálna z dôvodu toho, že pre správanie žalovaných mal problémy vo vzťahu k jednotlivým nájomcom. Za existujúcej situácie nemožno hovoriť o tom, že by v tomto prípade mal byť naplnený predpoklad vylučujúci možnosť zriadenia vecného bremena rozhodnutím súdu, a to, že prístup žalobcu k pozemkom žalobcu, na ktorých sa nachádza žalobcove parkovisko, možno zabezpečiť inak. Situácia, že prístup možno zabezpečiť inak by v posudzovanom prípade nastala vtedy, ak by žalobca mal (a nie potencionálne za splnenia určitých predpokladov mohol mať) zaistený prístup na základe obligáčného práva alebo by mohol na prístup reálne využiť iné pozemky, pričom ani jedna z týchto možností v danom prípade naplnená nie je. Z postoja žalovaných vyplýva, že títo sú si vedomí nutnosti prejazdu cez ich pozemky na parkovacia plocha žalobcu, zriadenú s ich vedomím a prakticky súhlasom a žalovaní s takouto možnosťou, teda fakticky s pokračovaním existujúceho stavu dokonca rátajú a nejde o niečo pre nich prekvapivé, čo by malo meniť existujúci stav. Ohliadkou na mieste samom bolo zistené, že na povrchu pozemkov žalovaných je osadená zámková dlažba, rovnaká, akou je spevnený povrch chodníkov na Ul. K., keď práve cez chodník sa napája na verejnú komunikáciu. Okrem žalobcu jednotlivé parkovacie miesta užívajú na základe zmluvného vzťahu so žalobcom nájomcovia priestorov v administratívnej budove žalobcu. Povrch parkoviska je betónový, po celej jeho dĺžke popri budove s osadeným odvodňovacím žľabom. V rohu pri administratívnej budove, kde plocha parkoviska hraničí s pozemkami žalovaných, je osadený stĺpik, na ktorom je umiestnená rampa v smere do pozemkov žalovaných, predstavujúca zábranu pre možnosť vjazdu z pozemkov žalovaných na plochu parkoviska. V betónovej ploche parkoviska sú osadené kanalizačné lapoly a pri KN-C parc. č. 475/79 alebo aj na nej kanalizačná šachta zasahujúca do štrkového okraja. Na opačnej strane parkoviska po jeho dĺžke, rovnobežne s administratívnou budovou je vybudované oplatenie na betónovom múriku. Na ploche parkoviska je zistených 17 „plnohodnotných“ parkovacích miest, ďalšie dve miesta umožňujú odparkovanie jednostopových vozidiel a ďalšie dve miesta sú také, ktoré umožňujú zaparkovať auto, ale súčasne sa za jedným z nich nachádza vstup do budovy žalobcu a za druhým z nich je brána v oplatení, cez ktorú je vstup na susediaci pozemok. Na základe uvedeného konštatoval, že jediným reálne možným a v súčasnosti aj existujúcim prístupom vozidlami na parkovacia plocha nachádzajúca sa na predmetných pozemkoch žalobcu, predstavuje práve prístup po pozemkoch žalovaných. Prístup na predmetné pozemky predstavujúce teraz plochu parkoviska bol vo forme aj prejazdu vozidlami využívaný cez pozemky žalovaných aj v minulosti a do roku 2010, okrem iného, aj na prejazd do garáží, ktoré sa tam nachádzali a boli asanované. Na tento účel boli pritom dané pozemky využívané v celej svojej veľkosti a daný stav existuje už viac ako 50 rokov.

5. Zohľadniac na takto zistené skutočnosti, ďalej to, že parkovisko predstavuje z hľadiska predpisov stavebného práva stavbu, hoc táto nie je stavbou v zmysle občianskoprávneho, ale len súčasť predmetných pozemkov, tiež doterajší dlhodobý užívací stav pozemkov žalovaných, ich postoje aj počas tohto konania a ich vedomosť, že žalobca je skutočne odkázaný na prístup formou prejazdu na jeho parkovaciu plochu (vybudovanú existujúcim spôsobom s ich vedomím a súhlasom) práve a len cez pozemky žalovaných, aby sa mohol naplniť účel, na ktorý sú tieto pozemky stavebne uspořobené, keď tento predovšetkým za tým účelom zhodnotil povrch pozemkov žalovaných na terajší stav, zohľadniac tiež to, že žalovaní požadovali od žalobcu za možné zriadenie VB najprv zjavne neprimeranú výšku odplaty prevyšujúcu dokonca všeobecnú hodnotu pozemkov žalovaných ustálenú podľa oboch v spore predložených znaleckých posudkov, čo bolo dôvodom nedohody (jednorazová náhrada za zriadenie VB nikdy nemôže byť vyššia ako samotná všeobecná hodnota zaťažených nehnuteľností), dospel k záveru, že je potrebné pri absencii výslovnej právnej úpravy riešiacej taký stav, aký je v prejednávanej veci, kedy vlastník pozemku nemá titul pre užívanie susediacich pozemkov na prístup k svojmu pozemku z verejnej komunikácie, ale tento prístup nevyhnutne potrebuje pre realizáciu svojho vlastníckeho práva užívať tento pozemok na účel, na ktorý je stavebne upravený, aplikovať v nevyhnutnom rozsahu na takýto stav za použitia § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka (ďalej len OZ) analogicky (§ 853 ods. 1 OZ), primerane ustanovenie § 151o ods. 3 OZ. Dané ustanovenie totiž v ňom uvedeným spôsobom upravuje vzťahy obsahom aj účelom najbližšie okolnostiam prejednávanej veci. Ust. § 151o ods. 3 OZ v rozpore s § 124 OZ a čl. 20 ods. 1 Ústavy Slovenskej republiky (priznávajúcich všetkým vlastníkom rovnaké práva a povinnosti, stanovujúcich, že vlastnícke právo má rovnaký zákonný obsah a poskytuje všetkým vlastníkom rovnakú právnu ochranu), zvyhodňuje vlastníka stavby v porovnaní s vlastníkom pozemku bez takej stavby, ktorá by predstavovala stavbu - samostatnú nehnuteľnú vec z hľadiska občianskoprávneho. Existujúca právna úprava nezohľadňuje všetky skutočnosti, ktoré by mali byť zohľadnené a navyš v existujúcich konkrétnych a už popísaných súvislostiach a okolnostiach prítomných v prejednávanej veci, je potrebné daný nedostatok korigovať prostredníctvom inštitútu dobrých mravov. Spor z hľadiska dobrých mravov môže mať aj podobu kolízie dvoch rovnocenných základných práv - v danom prípade uvádzaných vlastníckych práv jednak žalobcu k predmetným pozemkom, ktorý nie vlastnou vinou nemá zabezpečenú možnosť prejazdu na ne, ktoré právo je v konflikte s vlastníckym právom žalovaných k ich pozemkom, tvoriacim prirodzený prístup (aj) na pozemky žalobcu. Súdu nie je známe, že by z existujúcej judikatúry pri úprave občianskoprávných vzťahov zákonom výslovne neupravených, a vzniknutom konflikte pri realizácii práv z takýchto vzťahov, rešpektujúc pri tom dobré mravy a tiež požiadavku ich úpravy v nevyhnutnom rozsahu, vyplývala nemožnosť takejto úpravy aj formou konštitutívneho zriadenia práva v prospech jedného z takých vlastníkov, ak iným spôsobom takúto úpravu trvalo docieľiť nemožno a ak súčasne existujúca právna úprava obdobných vzťahov to rieši práve takýmto spôsobom. Súd v takej situácii, aká existuje v tomto spore, nemôže rezignovať na plnenie svojej povinnosti a musí postupovať tak, ako to vyplýva aj zo základných princípov CSP (najmä čl. 1 až 5) a svojím rozhodnutím je povinný citlivo vyriešiť kolíziu rovnocenných práv žalobcu a žalovaných čo do možnosti realizácie ich vlastníckych práv k predmetu svojho vlastníctva, aby možnosť ich ďalšieho výkonu zodpovedala všeobecným princípom spravodlivosti a dobrým mravom, s kompenzáciou vznikajúcej ujmy vzniknutej takouto úpravou vo forme primeranej finančnej náhrady. Obdobným spôsobom už bolo súdmi (v konkrétnych okolnostiach nimi prejednávaného prípadu) rozhodované o zriadení VB v prospech vlastníka pozemku za primeraného použitia § 151o ods. 3 OZ vo veci vedenej na Okresnom súde Poprad sp. zn. 9C/65/2009, v ktorej rozhodoval aj Krajský súd v Prešove rozsudkom z 23.01.2014 sp. zn. 7Co/119/2013 a Najvyšší súd Slovenskej republiky uznesením z 29.09.2015 sp. zn. 6 Cdo 180/2014, ktorým bolo dovolanie zamietnuté.

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

7. Hoci dané pozemky umožňujú nielen prejazd vozidlami, ale logicky tým aj prechod pešo po nich, konštatoval, že existuje možnosť prechodu na pozemky žalobcu aj iným spôsobom, než po pozemkoch žalovaných. Ak má totiž žalobca ako ich vlastník možnosť prístupu na ne určitým spôsobom aj inak, nemožno v rozsahu takto existujúceho prístupu žalobe vyhovieť a dokonca by tomu tak nemohlo byť ani v prípade, že by malo ísť o zriadenie prístupu k nehnuteľnej stavbe. Je totiž možný prechod k predmetným

pozemkom z verejnej komunikácie nachádzajúcej sa na Ul. K. cez samotnú Administratívnu budovu žalobcu súp. č. XXXX, do ktorej je hlavný vstup z Ul. K. a ďalšie vstupy aj zo strany od parkoviska, ako aj existujúci prechod z opačného boku danej budovy, než ktorá lícuje s pozemkami žalovaných po KN-C parc. č. 475/79 zapísanej na LV č. XXXX k. ú. G. F., ktorej je žalobca výlučným vlastníkom. V danom rozsahu teda nebol splnený predpoklad pre zriadenie vecného bremena a v tejto časti žalobu zamietol.

8. Pokiaľ ide o určenie primeranej náhrady za zriadenie vecného bremena, bol vykonaný dôkaz dvoma súkromnými znaleckými posudkami znalcami z odboru stavebníctvo, odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností Ing. H. J. č. 43/2019 predloženého žalobcom a Ing. Y. Y. č. 6/2019 predloženého žalovanými, pričom oba znalecké posudky použili rovnakú metódu polohovej diferenciácie. Stanovili rozdielnu všeobecnú hodnotu pozemkov žalovaných - Ing. J. 5.731,75 € (56,75 €/1 m²), Ing. Y. 6.961,93 € (68,93 €/1 m²), čiže rozdielne o 1.230,18 €, ale v oveľa väčšom rozsahu rozdielnu všeobecnú hodnotu vecného bremena strpením práva prejazdu žalobcom po pozemkoch žalovaných (620 € Ing. J., 6.200 € Ing. Y.), z čoho nižšia hodnota predstavuje len 10 % hodnoty tej vyššej. Konštatoval, že pokiaľ ide o všeobecnú hodnotu pozemkov žalovaných určenú obidvoma posudkami, táto predstavovala vyššiu hodnotu ako kúpna cena kupovaných pozemkov žalobcom od mesta Dolný Kubín nachádzajúcich sa v blízkosti predmetných pozemkov kúpnu zmluvou č. 01/2019 z 10.01.2019 a táto predstavovala 50 €/1 m² ako dohodnutá cena v zmysle uznesenia MsZ Dolný Kubín č. 370/2018. Z úradnej činnosti súdu mu však je známe, 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, nie predaj formou dražby. V takom prípade (ako sa zmienil vo svojej výpovedi aj znalec Ing. Y.), cena by bola výrazne vyššia, a to ohľadne pozemkov nachádzajúcich sa v centre mesta alebo jeho častiach v jeho blízkosti (ako je tomu v prejednávanej veci), ale pri predaji stavebných pozemkov v určenej lokalite na výstavbu rodinných domov v okrajovej časti sídliska L., navyše nie na rovine, ale v svahovitom teréne. Takúto hodnotu vzhľadom na dlhodobý stav predaja pozemkov mestom za takúto cenu, ak ide o predaj len jednému záujemcovi (bez súťaže) nepovažuje za relevantnú, najmä z pohľadu dlhodobosti takéhoto stavu určovania kúpnej ceny. Samotný žalobca ako variant, v ktorom sa podľa neho má pohybovať predaj obdobných pozemkov v danej lokalite, uviedol interval 50 až 55 €/1 m², čo je dokonca o niečo málo menej, než hodnota vypočítaná znalcom. Žalobca spochybňoval 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 pozemky žalovaných majú a zabezpečujú na ne prístup z verejnej komunikácie len z jednej strany, nijako tieto nezahodnocuje oproti tým, ku ktorým by bol prístup z viacerých strán. 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 JUDr. 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 a tiež JUDr. J. tvrdený záujem o kúpu spoluvlastníckeho podielu na nich ešte aj pred rokom 2012, kedy došlo k predaju spoluvlastníckeho podielu štátu na žalovaných. Ak by vychádzal zo stredovej hodnoty oboch predložených znaleckých posudkov, táto by predstavovala hodnotu 62,84 €/1 m², čo je pomerne blízke hodnote hornej časti žalobcom uvádzaného intervalu a pri celkovej výmere pozemkov žalovaných by ich všeobecná hodnota predstavovala 6.346,84 €. Túto sumu pri svojich úvahách považoval za takú, ktorú určená jednorazová náhrada nemôže prevyšovať. Výšku jednorazovej náhrady stanovil vo výške 5.000 €, ktorú považoval v konkrétnych okolnostiach prejednávanej veci za primeranú a spravodlivú a ktorú v takejto výške navrhol práve žalobca ešte pred jednostranným konaním žalovaných, po ktorom už takáto ponuka z jeho pohľadu nebola aktuálna a ktorú ako akceptovateľnú s odstupom času boli a aj aktuálne sú ochotní žalovaní prijať ako adekvátnu náhradu. Práve v tejto výške vidí možný stret vôľ konkrétnych subjektov, ktoré by boli povolané riešiť otázku práva cesty pre žalobcu zaťažujúcej pozemky žalovaných, „očistenú“ od následnej schválności, resp. prostriedku nátlaku v rozpore so zásadami slušnosti, ktorý použili žalovaní na presadenie svojho záujmu voči žalobcovi. Takto stanovená jednorazová náhrada za zriadenie vecného bremena je nižšia ako všeobecná hodnota nehnuteľností ustálená v bode 40. a súčasne predstavuje o hodnotu v rámci intervalu vymedzeného predloženými znaleckými posudkami, hoci táto je nepochybne bližšie k hodnote stanovenej znalcom Ing. Y.. Znalcami uvádzaný koeficient straty na nájomnom a určenie miery obmedzenia, považuje za náležitejšie tie, ktoré stanovil znalec Ing. Vajzer, keď tento stanovil tzv. stratu na hypotetickom nájomnom v hodnote 14 % a pokiaľ ide o obmedzenie zohľadňujúce druh a rozsah závady, resp. zaťaženia pozemku závadou stanovil rozsah obmedzenia vo výške 86 %, čo súčasne spĺňa aj okrajovú podmienku, že súčet obmedzenia straty musí byť menší alebo rovný 100 %-tám. Pokiaľ ide o nájom totiž za záujemcov o nájom okrem žalobcu,

je dôvodné za takého považovať aj JUDr. J., ktorý záujem prejavil už zmienenou Zmluvou o užívaní pozemku z 21.7.2010, ďalej aj osoby, ktoré síce bezprostredne nepotrebujú nájomnú zmluvu uzatvárať pre existujúci príbuzenský vzťah k žalovaným, ale ktoré nebyť ho, by boli nútené s ohľadom na ich odkázanosť na využívanie prechodu cez pozemky žalovaných, riešiť si toto právo na zmluvnom základe. Za potencionálnych nájomcov pre uvedený účel je teda dôvodné považovať všetky tretie osoby, ktoré sú odkázané alebo majú záujem o užívanie pozemkov žalovaných. Nastolenú polemiku žalobcu, že ohľadne pozemkov žalovaných by mohla byť čo do ich užívania uzatvorená len jedna nájomná zmluva, považuje za nenáležitú, lebo pri takejto úvahe by nemohlo existovať ani viacero samostatných vecných bremien zaťažujúcich ten istý pozemok hoc aj rovnakým spôsobom, so zachovaním samozrejme aj pre vlastníkov takého pozemku výkonu takého istého práva v rámci realizácie svojich vlastníckych oprávnení, čo nič nevylučuje, teda na tom istom pozemku môže viaznuť viacero vecných bremien, ktoré ho zaťažujú rovnakým alebo aj rôznym spôsobom v prospech „x“ ďalších pozemkov a kedy súčasne tiež môže dochádzať ku kolízii vo výkone práv z takýchto viacerých vecných bremien a práv vlastníkov zaťažených pozemkov, ktorých riešenie je možné. Stanovené percento obmedzenia považuje úvahu Ing. 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. Nakoľko pozemky žalovaných budú môcť byť využívané na prejazd prakticky kedykoľvek a v neobmedzenom počte, je zrejmé, že takýto stav do budúca úplne znemožňuje žalovaným užívať dané pozemky na iný účel ako na prechod a prejazd. Znalec Ing. Vajzer pri výpočte zohľadnil predpokladaný rozsah užívania pozemkov žalovaných na jednej strane žalobcom a ďalšími osobami na základe práva žalobcu a na strane druhej predpokladaný rozsah užívania inými osobami včítane žalovaných, ktorí už do budúca budú môcť dané pozemky využívať výlučne na prechod a prejazd k svojim ďalším nehnuteľnostiam. Pri určení výšky primeranej náhrady nemal dôvod nejakým spôsobom zohľadňovať investície žalobcu do pozemkov žalovaných, jednak preto, že sa tak udialo hlavne z vôle samotného žalobcu, resp. JUDr. J., z tejto investície v rozhodujúcom rozsahu profituje samotný žalobca a napokon nič žalobcovi nebráni, aby napriek tomu si svoj nárok uplatnil samostatnou žalobou.

9. Pokiaľ ide o trovy konania, rozhodoval s poukazom na ust. § 255 ods. 1 a § 256 Civilného sporového poriadku (ďalej len CSP). Predmetom tohto konania do čiastočného späťvzatia žaloby boli tri samostatné nároky, hoci šlo o nároky viažuce sa k nehnuteľnostiam žalovaných vo väzbe na pozemky žalobcu, na ktorých sa nachádza parkovacia plocha, ale súčasne šlo o nároky z hľadiska dôvodnosti navzájom sa vylučujúce. Späťvzatie žaloby v dvoch nárokoch procesne zavinil žalobca tým, že zobral žalobu v danej časti späť. Pre účely rozhodnutia o nároku na náhradu trov konania zohľadňujúc úspech, resp. procesné zavinenie vyplývajúce z rozhodnutí, posudzoval tieto spolu tri uplatnené nároky do čiastočného späťvzatia ohľadne dvoch z nich rovnocenne, teda, že každý z nich mal podiel na celkovom predmete konania 33,33 %. Ohľadne dvoch z nich zastavenie konania výlučne zavinil svojím konaním žalobca, čo má dôsledky, že bol v tomto plne neúspešným. Ohľadne posledného nároku, o ktorom meritórne bolo rozhodnuté, bol úspech žalobcu a žalovaných porovnateľný (žalobca bol úspešný ohľadne požadovaného zriadenia práva vecného bremena cesty v rozsahu prejazdu vozidlami a neúspešný ohľadne v rozsahu prechodu. Súčasne určená jednorazová náhrada plne korešpondovala s návrhom žalovaných, ktorí v priebehu sporu prezentovali svoju ochotu za odplatu v takejto výške zriadiť zmluvou žalobcovi vecné bremeno. Preto za obdobie do čiastočného späťvzatia žaloby priznal žalovaným nárok na náhradu dovtedy vzniknutých trov 66,66 %, teda po 33,33 % za nároky o určenie vecného bremena a strpenie užívania stavby/cesty za náhradu, ohľadne ktorých z procesného hľadiska zavinil zastavenie konania výlučne žalobca. Ohľadne nároku zriadenia vecného bremena za náhradu bol úspech sporových strán v zásade rovnocenný.

10. Napokon podľa § 335 ods. 1 CSP ex offio rozhodol o čiastočnom zrušení uznesenia o nariadení neodkladného opatrenia ako to je uvedené vo výroku VI. rozsudku, keďže došlo k zriadeniu vecného bremena len v rozsahu práva prejazdu a nie aj prechodu.

11. V zákonom stanovenej lehote proti výrokom I., II. a V. podali odvolanie žalovaní v rade 1/, 2/. Nestotožňujú sa s právnym záverom súdu a sú toho názoru, že analogická aplikácia ust. § 151o ods. 3 OZ za účelom zriadenia vecného bremena v prospech vlastníka pozemku, je ústavne neprípustná. Pre kontinentálne európske právo je charakteristické, že hlavným formálnym prameňom práva sú zákony,

resp. aj iné všeobecne záväzné právne predpisy. Zákony sú v rámci kontinuálneho legislatívneho procesu vydávané zákonodarným orgánom. V kontinentálnom systéme sú teda tvorba práva a jeho aplikácia od seba oddelené. Súdy právo nekreujú, ale právo nachádzajú v rámci existujúcich právnych noriem. Okrem iných právnych skutočností vznik vecného bremena môže založiť aj rozhodnutie súdu alebo správneho orgánu. V oboch prípadoch musí sa opierať rozhodnutie o konkrétny dôvod, ktorý vyplýva z ustanovenia príslušného zákona. V iných prípadoch nie je súd ani správny orgán oprávnený zriadiť vecné bremeno. Právny poriadok totiž štátnemu orgánu nedovoľuje, aby vecné bremeno zriadil na základe vlastnej úvahy. Občiansky zákonník umožňuje súdu zriadiť vecné bremeno iba v troch prípadoch, a to pri neoprávnenej stavbe, pri zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva a zriadenia práva cesty vlastníkovi stavby. V ostatných prípadoch súd nemôže svojím rozsudkom zriadiť vecné bremeno, a to ani vtedy, keby sa z okolností prípadu javilo zriadenie vecného bremena nutným východiskom na jeho riešenie, pretože mu k takémuto oprávneniu chýba príslušná kompetenčná norma. Poukázal na judikatúru Najvyššieho súdu Českej republiky, z ktorej vyplýva, že súd môže v civilnom spore rozhodovať konštitutívne len tam, kde mu zákon takúto právomoc a kompetenciu výslovne zveruje. Civilný proces neslúži k tomu, aby hmotnoprávne vzťahy vytváral, menil alebo rušil, ale aby im poskytoval súdnu ochranu. Konštitutívne rozhodovanie nevyplýva z objektívnej funkcie sporového konania, a preto sa vždy musí právomoc a kompetencia súdu opierať o výslovné ustanovenie zákona. Konštitutívne rozhodovanie súdu v tých prípadoch, pri ktorých mu chýba výslovná zákonná opora, by predstavovalo porušenie ústavného pravidla, v zmysle ktorého „štátne orgány môžu konať iba na základe ústavy, v jej medziach a v rozsahu a spôsobom, ktorý ustanoví zákon“ (čl. 2 ods. 2 Ústavy SR). Rozhodnutie súdu o zriadení vecného bremena je rozhodnutím konštitutívnym a analógiu podľa § 853 ods. 1 OZ je možné aplikovať len pri úprave už existujúcich občianskoprávných vzťahov, výsledkom čoho je vydanie deklaratórneho rozhodnutia. V danom prípade preto nie je možné analogicky použiť ust. § 151o ods. 3 OZ, nakoľko návrh na zriadenie vecného bremena podal žalobca ako vlastník pozemkov a nie ako vlastník stavby. Zriadenie takéhoto vecného bremena je protiústavným zásahom do vlastníckeho práva, a preto je možno zhrnúť, že § 151o ods. 3 OZ nie je možné ani za použitia analógie aplikovať na iný prípad, než ten, ktorý je v ňom výslovne uvedený. Je protiústavné analógiou rozširovať kompetenčné portfólio všeobecných súdov a je v rozpore s princípom legality. Tvrdenie súdu prvej inštancie, že mu nie je známe z existujúcej judikatúry pri úprave občianskoprávných vzťahov zákonom výslovne neupravených vyplývala nemožnosť takejto úpravy aj formou konštitutívneho zriadenia práva, nekorešponduje s ústavným princípom legality. Zdôraznil zásadu, že norma jednoduchého práva musí byť vždy interpretovaná a aplikovaná vo svetle ústavných princípov. Navrhujú napadnutý rozsudok zmeniť tak, že žalobu v časti, ktorou sa žalobca ako vlastník pozemkov domáha zriadenia vecného bremena práva cesty spočívajúce v práve prejazdu po pozemkoch žalovaných zamietnuť a priznať im náhradu trov konania v rozsahu 100 %.

12. Žalobca k odvolaniu žalovaných sa vyjadril, že rozsudok v časti, v ktorej zriadil súd prvej inštancie vecné bremeno práva cesty, považuje za vecne správny s tým, že dôvody zriadenia vecného bremena súd náležite, zrozumiteľne a logicky odôvodnil. Hoci žalovaní napadli odvolaním aj výroky II. a V. rozsudku, svoju argumentáciu zamerali výlučne proti zriadeniu vecného bremena, preto vo svojom vyjadrení sa bude ďalej zaoberať iba touto skutočnosťou. Žalovaní svoju právnu argumentáciu v odvolaní podmienili tým, že parkovacia plocha, podľa ich právneho názoru, nie je stavbou v občianskoprávnom zmysle a preto zriadenie vecného bremena zo strany súdu je neprípustné. Žalobca v priebehu sporu označil niekoľko judikátov, ktoré spája spoločný záver v tom, že pri nehnuteľnostiach, ako je napríklad parkovisko alebo tenisový kurt, je nevyhnutné každý prípad posudzovať osobitne s tým, že nemožno automaticky prijať záver, že každé parkovisko je vždy súčasťou pozemku v občianskoprávnom zmysle. Má za to, že dostatočným spôsobom preukázal, že parkovacia plocha je riadnou stavbou. Avšak v tomto prípade nemá žiadny význam posudzovanie, či parkovacia plocha je stavbou v právnom alebo v inom zmysle, ak je nepochybné, že sa jedná o nehnuteľnosť, ktorá slúži k obvyklému a štandardnému využitiu Administratívnej budovy, ktorá stavbou v právnom slova zmysle bezpochyby je. Z ust. § 151o ods. 3 OZ vôbec nevyplýva, či objektívne stačí, ak je zabezpečený prístup k len k nejakej časti stavby alebo treba, aby bol objektívne zabezpečený prístup k celej stavbe vlastníka. Vychádzajúc z uvedeného by mal súd skúmať uvedenú skutočnosť a spravodlivo zvážiť, čo sa v danom konkrétnom prípade môže považovať za prístup k stavbe, nakoľko každý prípad je osobitý. Domnieva sa, že právne vzťahy v súdenom prípade je potrebné posudzovať v širších súvislostiach, sústrediac sa predovšetkým na ústavnoprávny rozmer kolidujúc práv a povinností sporových strán. Odhliadnuc od uvedeného je presvedčený, že súd prvej inštancie pri rozhodovaní postupoval správne a zákonne. Žalovaní pri výklade práva opomínajú osobité okolnosti súdeného prípadu, ktoré spočívajú predovšetkým v polohe pozemkov

žalovaných vo vzťahu k nehnuteľnostiam žalobcu, ako aj v charaktere pozemkov žalovaných, ktoré sú určené výlučne na prístup k iným nehnuteľnostiam (nielen žalobcu), a to všetko s ohľadom na dlhodobé a nerušené užívanie pozemkov žalovaných a ich právnych predchodcov na daný účel a v danom prípade významnú rolu zohráva aj zneužívanie a šikanózný výkon vlastníckeho práva zo strany žalovaných, v dôsledku čoho potom žalovaní zachádzajú do pomerne extrémneho a účelového výkladu práva. Bez tohto prístupu žalobca ako vlastník celkom logicky nemôže plne realizovať svoje vlastnícke právo tak, ako mu to garantuje ústava. Paradoxom je, že aj napriek tomu, že Ústava SR v čl. 20 ods. 1 garantuje všetkým vlastníkom rovnaký zákonný obsah a ochranu vlastníckeho práva, Občiansky zákonník, ktorý je podústavným predpisom vo svojom § 151o ods. 3 OZ explicitne upravuje možnosť súdu za predpokladu splnenia ustanovených hmotnoprávných podmienok zriadiť právo cesty len k stavbe, hoci ako bolo uvedené vyššie v inom ustanovení, Občiansky zákonník garantuje rovnaké práva a povinnosti všetkým vlastníkom. Preto na prvý pohľad je badateľná kolízia s ústavou, ako aj so základnými princípmi spravodlivosti, keď vlastník pozemku (nie stavby), ktorý nemá zabezpečený prístup k svojmu pozemku, by za použitia reštriktívneho výkladu právnych predpisov a izolovaného výkladu ustanovení Občianskeho zákonníka sa nemohol domáhať ochrany výkonu svojho vlastníckeho práva a jeho vlastnícke právo by tak muselo zostať prázdny a bezobsažný. Práve kvôli tomu zákonodarca do právnych predpisov vložil inštitút analógie, pomocou ktorého je súd povinný na sporný právny vzťah aplikovať príbuznú právnu normu. Nesúhlasí s názorom žalovaných, že analógiu nie je možné použiť, keď sa konštitutívne zriadi vecné bremeno práva cesty, nakoľko je nevyhnutné rozlišovať aplikáciu na jednej strane legálneho inštitútu analógie, ktorú je súd v súlade s konštantnou judikatúrou v prípade absencie výslovnej právnej úpravy povinný použiť a na druhej strane svojvoľné rozširovanie kompetencií súdu, ktoré je samozrejme neprípustné. Už vôbec nie je rozumné pripodobňovať aplikáciu analógie k sudcovskej tvorbe práva v angloamerickom právnom systéme, pretože ide o celkom neporovnateľné procesy zasadené do celkom iného právneho prostredia. Stotožňuje sa s názorom súdu prvej inštancie, že je nevyhnutné detailne sa zaoberať aj inštitútom dobrých mravov. V tejto súvislosti poukázal na odôvodnenie napadnutého rozsudku v bode 35. Je prirodzené, že obmedzenie subjektívneho vlastníckeho práva z titulu rozporu s dobrými mravmi by malo byť vždy predikované osobitými okolnosťami prípadu tak, ako je tomu v tomto prípade. Avšak obmedzenie vlastníckeho práva žalovaných je kompenzované primeranou odplatom za zriadené obmedzenie, čo je plne v súlade s čl. 11 ods. 4 Listiny základných práv a slobôd a čl. 20 Ústavy SR. Zdôraznil, že súd musí hľadať spravodlivé riešenie usporiadania vzťahov, a to aj za cenu obmedzenia vlastníckeho práva jedného subjektu. V zostávajúcej časti výroku I. rozsudku, ktorá sa týka výšky jednorazovej odplaty za zriadenie vecného bremena, ako aj ohľadne výrokov II. a V., ktorým sa žalovaní v odvolaní vôbec nevenovali, na tomto mieste plne odkazuje na znenie jeho odvolania voči rozsudku. Má za to, že rozsudok vo výroku I. v časti, v ktorej zriadil súd vecné bremeno práva cesty po právnej stránke posúdil správne a spravodlivo. Navrhuje, aby zriadenie predmetného vecného bremena odvolací súd potvrdil a žalobcom napadnuté výroky zmenil tak, že určí spravodlivú a primeranú odplatu za zriadenie vecného bremena (navrhuje 300 €), z ktorej časť vo výške 52,97 % žalobca zaplatí žalovanej v rade 1/ a zostávajúcu časť vo výške 47,03 % zaplatí žalovaným solidárne. Navrhuje priznať žalobcovi trovy tak prvostupňového, ako aj druhostupňového konania vo výške 100 %.

13. Žalovaní v replike vo vzťahu, keď žalobca vo vyjadrení poukazoval na to, že parkovacia plocha je stavbou, uviedli, že podanie odvolania z ich strany nepredstavuje procesný úkon, ktorý by podmienili nejakou skutočnosťou a ani to z obsahu ich odvolania nevyplýva. V záverečnej reči poskytli zrozumiteľné a racionálne argumenty pre záver, že parkovacia plocha nie je stavbou v občianskoprávnom zmysle. Zároveň však súhlasia s tvrdením, že uvedená skutočnosť nie je pre spravodlivé rozhodnutie vo veci rozhodujúca, avšak práve len z dôvodu, že samotný žalobca sa svojim žalobným návrhom domáha zriadenia vecného bremena k pozemkom vo vlastníctve žalovaných ako vlastníka susediacich pozemkov a nie ako vlastníka stavby. Odmietajú tvrdenie, že sú automaticky povinní strpieť obmedzenie ich vlastníckeho práva k pozemkom, nakoľko ich pozemky sú svojim charakterom určené výlučne na prístup k iným nehnuteľnostiam. Je výlučným právom žalovaných rozhodnúť o účele užívania pozemkov v ich vlastníctve. Trvajú na právnom závere, že § 151o ods. 3 OZ neumožňuje súdu zriadiť právo cesty v prospech vlastníka pozemku, nakoľko absentuje formálna podmienka pre vyhovenie žalobnému návrhu žalobcu ako vlastníka susediacich pozemkov. Nesúhlasia s tvrdením, že ich pozemky boli dlhodobo a nerušene užívané žalobcom a jeho právnym predchodcom ako prístupová cesta k parkovacej ploche, nakoľko na pozemkoch žalobcu v minulosti nebola zriadená žiadna parkovacia plocha a túto zriadil až žalobca. V minulosti boli na pozemkoch umiestnené stavby 5 garáží, z ktorých väčšina fakticky slúžila právnomu predchodcovi žalobcu na skladové účely, pričom len 2 garáže slúžili na garážovanie

motorových vozidiel. Nie je pravdivé ani tvrdenie, že ich pozemky sú jediným možným prístupom k pozemkom žalobcu, na ktorých je parkovacia plocha a administratívna budova. Prístup k administratívnej budove je komfortne zabezpečený priamo z verejnej komunikácie a k pozemkom, na ktorých je zriadená parkovacia plocha, je možný prístup tak z verejnej komunikácie cez žalobcov pozemok KN-C parc. č. 475/79, ako aj cez pozemky KN-C parc. č. 475/53, č. 475/55, č. 475/56 a č. 475/6 (vo vlastníctve tretích osôb), na ktorých pozemkoch je v prospech žalobcu zriadené a v katastri nehnuteľností evidované vecné bremeno spočívajúce v práve prechodu. Užívanie administratívnej budovy nie je podmienené a nevyhnutne závislé od užívania parkovacej plochy, nakoľko v bezprostrednej blízkosti administratívnej budovy sa nachádza verejne prístupné parkovisko. Vo vzťahu k prípustnosti inštitútu analógie pri aplikácii § 151o ods. 3 OZ za účelom zriadenia vecného bremena v prospech vlastníka pozemku v celom rozsahu zotrávajú na svojej argumentácii obsiahnutej v odôvodnení odvolania. Opätovne zdôraznili, že je v príkrom rozpore s ústavným princípom právneho štátu, princípom demokratickosti a deľby moci, princípom legality a ochrany dôvery v právo, aby kompetencia súdu ako orgánu verejnej moci konštitutívne zriaďovať súkromné práva a povinnosti (najmä spočívajúce v obmedzení ústavou garantovaného vlastníckeho práva) bola rozširovaná za použitia inštitútu analógie. Iba na základe samotného ustanovenia § 3 ods. 1 OZ v žiadnom prípade nemožno založiť vznik, zmenu alebo zánik subjektívnych práv a povinností. Odmietajú žalobcovu tvrdenie, že by šikanóznym spôsobom vykonávali svoje vlastnícke právo k pozemkom, ku ktorým žalobca žiada zriadiť vecné bremeno. Len jediný raz krátkodobo odstavili na pozemkoch v ich výlučnom vlastníctve svoje motorové vozidlo, pričom k tomuto kroku boli donútení samotným žalobcom, ktorý mnohoročne bránil zmluvnému usporiadaniu užívacích práv k pozemkom žalobcov. Žiadnym spôsobom aktívne nezasahujú do vlastníckych práv žalobcu. Je to práve žalobca, ktorý bez právneho dôvodu mnohoročne obmedzuje žalovaných vo výkone ich výlučných vlastníckych práv. Žalobca pritom až absurdne argumentuje, že je minimálne morálnou povinnosťou žalovaných umožniť žalobcovi prístup k jeho pozemkom, pričom fakticky požaduje od žalovaných, aby sa obmedzili vo výkone vlastníckych práv, a to za účelom žalobcovho dosiahnutia maximálneho komerčného efektu z realizácie užívacieho práva k jeho pozemkom. Zotrvali na svojom odvolacom návrhu.

14. V zákonom stanovenej lehote proti rozsudku vo výrokoch I., a to v časti, v ktorej súd určil jednorazovú odplatu, II. a V. podal odvolanie žalobca. Má za to, že jednorazová odplata za zriadenie vecného bremena je neprimerane vysoká s tým, že je určená súdom arbitrárne a svojvoľne bez akejkoľvek zmysluplnej opory vo vykonanom dokazovaní. Z ustálenej judikatúry je zrejmé, že pri stanovovaní odplaty za zriadenie vecného bremena by mal súd vychádzať zo znaleckého dokazovania, ktoré by mal na návrh žalobcu nariadiť a zároveň ustanoviť znalca. Z povahy veci vyplýva, že znalci by mali ohodnocovať vzniknuté obmedzenie a v rozpore s týmto súd prvej inštancie na predbežnom prejednaní sporu na návrh žalobcu výslovne odmietol vykonať znalecké dokazovanie a ustanoviť znalca, ktorý by určil hodnotu zriaďovaného vecného bremena s tým, že nezmyselne a neúčelne požadoval od strán sporu, aby tieto predložili súkromné znalecké posudky. Stranami sporu boli predložené súkromné znalecké posudky, žalobcom znalecký posudok vypracovaný znalcom Ing. Pilkom (ocenil zriaďované vecné bremeno na 620 €) a žalovaní znalcom Ing. Vajzerom (ocenil zriaďované vecné bremeno na 6.200 €). Uvedený obrovský rozdiel v ocenení zriaďovaného vecného bremena je o to zarážajúcejší, že obidvaja znalci vychádzali z rovnakého metodického pokynu a totožných vzorcov s tým, že rozdiel medzi posudkami bol len v niektorých premenných, ktoré znalci doplnili do rovnakých vzorcov, čo malo v konečnom dôsledku vplyv na výsledné zistenia znalcov. Vo svojom podaní zo dňa 4.3.2019, ako aj v jeho záverečnej reči podrobne a vyčerpávajúco rozobral obidva predložené posudky, keď jednoznačne identifikoval nesprávne premenné, ktoré boli znalcami použité v ich posudkoch a mali zásadný vplyv na tak vysoký rozdiel v ocenení vecného bremena. Týmito premennými sú všeobecná hodnota pozemkov žalovaných, na ktorých má byť vecné bremeno zriadené, od ktorej ceny sa presne stanoveným výpočtom vypočíta budúci hypotetický príjem (nájom bez zohľadnenia Straty ako koeficientu záujmu o odplatné užívanie daných pozemkov), koeficient Straty určený v percentách, ktorým sa zrealizuje budúci hypotetický príjem (nájomné) v rozmedzí od 0 % (nadpriemerne vysoký záujem o prenájom) do 75% (veľmi nízky záujem o prenájom) a napokon koeficient Obmedzenia určený v percentách od 0% do 100%, ktorým sa určuje rozsah závady/obmedzenia vyplývajúcej z vecného bremena. Všeobecnou hodnotou sa súd prvej inštancie zaoberal v bodoch 38. až 40. odôvodnenia. Bez akéhokoľvek dôkazu svojvoľne a len špekulatívne ustálil, že v prípade ak by sa pozemky Mesta predávali v dražbe, ich cena by bola vyššia. V tejto súvislosti neuviedol, prečo by mala byť cena pozemkov predávaných Mestom v prípade trhovej súťaže vždy automaticky len vyššia a prečo by nemohla byť aj nižšia. Súdu musí byť tiež z jeho činnosti známe, že ak Mesto predáva svoje pozemky, ktoré sú kvalitou,

umiestnením a povahou ich využitia podobné pozemkom žalovaných, ich cena je dlhodobo 50 €/1 m² a v prípade, že Mesto podobné pozemky z rôznych dôvodov kupuje, ich nadobúdacía cena je oproti tomu zlomková a nepresahuje ani sumu 5 €/1 m². Navyše v Meste Dolný Kubín sa predávajú priamym predajom (nie v dražbe) pozemky podobné pozemkom žalovaných takmer výlučne z vlastníctva Mesta, pričom takéto pozemky nikdy a nikým neboli predávané vo verejnej súťaži (v dražbe), je úvaha znalca ako aj súdu o hypotetickej dražbe, ktorá by mohla zvýšiť cenu takýchto pozemkov len iluzórnou špekuláciou bez akejkolvek opory v trhovej realite a už vôbec nie vo vykonanom dokazovaní. Navyše argumentovali vyššou cenou pozemkov, ktorá sa môže dosiahnuť v prípade dražby, avšak poukázali len na dražby kvalitatívne úplne iných pozemkov, nachádzajúcich sa v inej lokalite Mesta, ktoré boli svojou povahou navyše určené na úplne iné účely (stavebné pozemky), na aké sú predurčené pozemky žalovaných (prejazd a prechod). Na porovnanie ceny žalovaní, ani znalec, ani súd nepoukázali na pozemok, ktorý by bol obdobný pozemku žalovaných slúžiaci na prístup a prejazd k iným nehnuteľnostiam, teda vždy porovnávali len neporovnateľné pozemky. Ako podporný dôkaz predložil súdu kúpnu zmluvu, na základe ktorej žalobca začiatkom roka 2019 nadobudol od Mesta Dolný Kubín pozemky (časť chodníka pred Administratívnou budovou žalobcu) priamo susediace s pozemkami žalovaných (majú spoločnú hranicu), a to za kúpnu cenu 50 €/1 m². Z uvedeného vyplýva, že pozemky nadobudnuté žalobcom sú v rovnakej lokalite ako pozemky žalovaných a slúžia rovnakému účelu na prechod a prístup k iným nehnuteľnostiam, preto ich cena by mala byť porovnateľná, ak nie úplne rovnaká. Aj z tohto dôvodu je neprijateľný záver znalca Ing. Vajzera, že všeobecná hodnota pozemkov žalovaných je takmer 69 €/1 m². Súd pri posudzovaní koeficientov, ktoré použili znalci, svojvoľne a nelogicky akceptoval pri koeficiente zvyšujúcich faktorov tak faktor prístupu k pozemku, ako aj faktor výrazne zvýšeného záujmu o kúpu oceňovaných pozemkov. Je zrejme a nepochybné, že súčasne nemôžu do výpočtu ceny pozemkov vstupovať obidva koeficienty naraz tak, ako sa to snažil naznačiť súd, ale môže byť použitý len jeden zvyšujúci faktor, pričom v konečnom dôsledku by mala byť zistená znalecká cena pozemkov vždy približne rovnaká. Pozemky žalovaných majú síce prístup od verejnej komunikácie, avšak tento v žiadnom prípade nie je možné považovať za nadštandardný tak, ako ho označil znalec Ing. Pilka. Prístup k tomuto pozemku je možný len z jednej strany a aj to len úzkym priechodom o šírke cca 3 m s tým, že väčšie nákladné vozidlo sa na dané pozemky ani len nedostane. Znalec Ing. Vajzer vo výpovedi uviedol, že pri stanovovaní koeficientu zvyšujúcich faktorov, výrazne zvýšený záujem o kúpu pozemkov vôbec nezisťoval a tento koeficient len dosadil do vzorca tak, aby sa výsledná hodnota oceňovaných pozemkov blížila sume 70 €/1 m², nakoľko podľa jeho výpovede mu iní znalci pôsobiaci v Dolnom Kubíne povedali, že cena pozemkov sa pohybuje okolo 70 €/1 m². Teda znalec nevedel logicky vysvetliť ním použité koeficienty pri zisťovaní všeobecnej hodnoty pozemkov žalovaných. Napriek tomu súd akceptoval všeobecnú hodnotu pozemkov určenú znalcom Ing. Vajzerom, pričom pri faktore výrazne zvýšeného záujmu o kúpu pozemkov akceptoval jeho koeficient 2,6 s tým, že výrazne zvýšený záujem o kúpu daných pozemkov podľa súdu je daný tým, že o kúpu pozemkov prejavil v minulosti (pred 8 rokmi) záujem predseda žalobcu, ako aj sám žalobca v priebehu tohto súdneho konania. Takýto názor súdu neobstojí, nakoľko aj súdu muselo byť zrejme, že záujem žalobcu, resp. jeho predsedu o kúpu pozemkov bol len účelovou snahou predísť prebiehajúcej súdnej sporu, prípadne tento súdny spor ukončiť s tým, že žiadny reálny záujem o kúpu pozemkov nemajú a nikdy ani nemali. Je zrejme, že záujem o kúpu daných pozemkov môžu mať len bezprostrední susedia pozemkov žalovaných, a to bratia H., prípadne žalobca s tým, že ostatní záujemcovia objektívne neexistujú. Zo záveru bodu 40. odôvodnenia rozsudku vyplýva, že súd pri stanovení všeobecnej hodnoty pozemkov žalovaných stanovil „jánošíkovskou metódou“, keď ponížil hodnotu pozemkov žalovaných určenú znalcom Ing. Vajzerom tak, že vypočítal stredovú hodnotu z cien predložených znaleckých posudkov a určil všeobecnú hodnotu 62,84 €/1 m², z čoho následne odvodil maximálnu hodnotu. Preto by bolo logické, aby túto skutočnosť zohľadnil aj pri určovaní hodnoty vecného bremena. Koeficient Straty v znaleckom dokazovaní vyjadruje záujem tretích osôb o prenajatie posudzovanej nehnuteľnosti. Ak je záujem o nájom daných pozemkov veľmi vysoký (vtedy je koeficient Straty 0%, lebo vypočítaný nájom sa v prípade vysokého záujmu neznižuje) s tým, že ak je záujem o nájom naopak veľmi nízky alebo žiadny, treba vypočítaný nájom na základe koeficientu Straty znížiť, a to až o 75%. V zmysle uvedeného je elementárnou povinnosťou znalcov skúmať záujem tretích osôb o prípadný prenájom daných pozemkov. V snahe obhájiť posudok znalca Ing. Vajzera súd uvažoval o rôznych nereálnych potencionálnych nájomcoch, pričom takýto postup je arbitrárny. Je nepochybné, že jedinými zmysluplnými záujemcami o nájom pozemkov žalovaných, ktorých existenciu mali skúmať znalci, sú žalobca, ako aj bratia H.. Na žalobcu by znalci nemali brať ohľad, nakoľko výška koeficientu je ohraničená 75%, pričom zostávajúcich 25% zodpovedá potencionálnemu záujmu o nájom zo strany žalobcu ako oprávneného zo zriaďovaného/oceňovaného vecného bremena. Existencia bratov H. ako potencionálnych záujemcov o nájom pozemkov žalovaných

znamená, že koeficient Straty by mal byť obidvoma znalcami určený v samej hornej hranici, ak nie priamo vo výške 75%, nakoľko potencionálny záujem o nájom pozemkov žalovaných je veľmi nízky. Považovať A. J. (právneho predchodcu žalobcu) za záujemcu o nájom pozemkov žalovaných len preto, že v roku 2010 uzavrel so žalovanými zmluvu o užívaní je účelovou špekuláciou zo strany súdu. Uvedená zmluva bola uzavretá len pre účely stavebného konania ohľadne rekonštrukcie Administratívnej budovy žalobcu, pričom jej platnosť skončila v roku 2010 a napokon sám súd uviedol, že je neplatná. Záver súdu ohľadne existencie ďalších potencionálnych nájomcov je nesprávny a arbitrárny. Úlohou znalca nie je umelo rozširovať záujemcov o prenajatie oceňovaných pozemkov, ale zistiť len zmysluplných záujemcov o nájom, ktorí s ohľadom na umiestnenie a možné využitie daných pozemkov by mohli mať spoločensky akceptovateľný záujem o ich odplatné dočasné užívanie. Súd hoci mal z výpovede znalcov za preukázané, že títo žiadnym spôsobom nezisťovali záujemcov o nájom pozemkov žalovaných, nepochopiteľne ustálil záver znalca Ing. Vajzera za náležitejší, pričom súd za záujemcov o nájom považoval aj potencionálnych nájomcov, aj keď bez pochyb títo reálne neexistujú. Znalec Ing. Pilka koeficient určil vo výške 60% a za záujemcu považoval žalobcu a znalec Ing. Vajzer sa zisťovaním okruhu záujemcov vôbec neobťažoval a koeficient straty určil na prvý pohľad nezmyselným a pochybným výpočtom, keď vychádzal z počtu parkovacích miest na parkovisku žalobcu (19) a z počtu rodinných príslušníkov žalovaných (3) a určil koeficient vo výške 14%. Je zrejme, že znalec Ing. Vajzer porovnával neporovnateľné, keď na jednej strane rátať s počtom parkovacích miest na parkovisku a na druhej strane rátať len s počtom rodinných príslušníkov žalovaných. Je pochopiteľné a neodškriepiteľné, že cez dané pozemky v rovnakom čase nemôžu prechádzať dve vozidlá ani jedného nájomcu a už vôbec nie viacerých nájomcov. Rovnako je tomu tak pri existencii viacerých vecných bremien práva cesty, ktoré môžu v rovnakom čase existovať len na základe osobitnej dohody zúčastnených osôb, prípadne aj rozhodnutia súdu. Koeficient Obmedzenia určený v percentách sa stanovuje individuálne podľa druhu a rozsahu závady vyplývajúcej z vecného bremena s tým, že úlohou znalca je ohodnotiť za použitia vypočítaného nájmu práve obmedzenie, ktorú má znášať osoba povinná z vecného bremena a určuje sa v rozsahu od 0% do 100% s tým, že čím je závada viaznuca na nehnuteľnosti väčšia, tým je väčšie aj obmedzenie. Z predložených znaleckých posudkov, ako aj z výpovedí jednotlivých znalcov vyplýva, že výška Obmedzenia určená znalcami, uvedené kritéria verifikovateľnosti a presvedčivosti nespĺňajú. Znalec Ing. Pilka určil Obmedzenie vo výške 20% len odhadom a na základe jeho pocitov, pričom znalec Ing. Vajzer použil na určenie Obmedzenia ničím nepreukázaný výpočet, keď porovnával neporovnateľné veličiny, pričom takýto výsledok nemôže mať žiadnu výpovednú hodnotu. Znalec Ing. Vajzer určil mieru Obmedzenia pomerom existujúcich parkovacích miest na parkovisku žalobcu oproti počtu rodinných príslušníkov žalovaných (19 : 3), a to vo výške 86%. Aj v tomto prípade znalec porovnával neporovnateľné a to počet osôb oproti počtu existujúcich parkovacích miest, z čoho vyplýva, že žalobca obmedzuje žalovaných aj vtedy, ak pozemky žalovaných vôbec neužíva. Ak by mal byť určený koeficient Obmedzenia znalcom Ing. Vajzerom reálny, musel by žalobca vytvoriť cez pozemky žalovaných ucelenú kolónu vozidiel, ktorá by trvala každý deň v kalendárnom roku cca 21 hodín, pričom žalovaní by sa v takomto prípade nemohli cez svoje pozemky prejsť ani len pešo. Vo svojom podaní zo dňa 4.3.2019 predostrel možný spôsob výpočtu Obmedzenia, ktorý je objektívne veľmi ľahko verifikovateľný a nanajvýš presvedčivý. Je rozumné predpokladať, že žalobca pozemky žalovaných v skutočnosti užíva v menšej miere, čím ho aj menej obmedzuje. Súd tento výpočet odmietol z dôvodu, že nezohľadňuje obmedzenie žalovaných vo výbere času prejazdu cez ich pozemky a ani skutočnosť, že žalovaní nebudú môcť v budúcnosti užívať pozemky na iný účel ako je prejazd alebo prechod. Podotkol, že nikdy počas existencie susedských vzťahov strán tohto sporu, nevznikol ani len náznakom problém s časom prejazdu cez pozemky žalovaných, nakoľko obidve strany sa vždy správali korektne a pri prejazde cez pozemky žalovaných plne dodržiavali elementárne pravidlá slušnosti a cestnej premávky. Prejazd cez pozemky žalovaných trvá len pár sekúnd s tým, že premávka cez tieto pozemky je veľmi nízka a nevznikajú takmer žiadne obmedzenia (kolízne situácie) počas prejazdu cez ne. Jediné obmedzenie žalovaných vzniká a existuje len vtedy, keď cez pozemky žalovaných prechádza vozidlo žalobcu (nájomcu žalobcu), nakoľko len v tomto čase môžu byť žalovaní reálne obmedzení pri užívaní ich pozemkov. Pozemky žalovaných boli minimálne od 60-tych rokov minulého storočia užívané výlučne na prejazd alebo prechod k nehnuteľnostiam žalobcu (jeho právneho predchodcu), tiež k nehnuteľnostiam bratov H., ako aj k záhrade a ku garáži žalovaných a ich predchodcov (iný prístup objektívne neexistuje), pričom vzhľadom na dispozičné riešenie nehnuteľností strán sporu, ako aj bratov H. je zrejme, že sa ďalšie desaťročia nedá o zmene účelu využitia pozemkov žalovaných vôbec rozumne uvažovať a preto úvahy súdu v tomto zmysle sú bez akejkolvek opory v dokazovaní. Ak teda zo strany žalovaných a ani znalcov nebolo identifikované žiadne obmedzenie typu nemožnosti zložiť si na pozemky žalovaných „prenosnú stavbu“, prípadne nejaký materiál, a to preto, že dlhé desaťročia to nemali žalovaní za potrebu, je zo strany

súdu nenáležitú o takejto skutočnosti vôbec špekulovať. Podľa existujúcej judikatúry je nepochybné, že pri zisťovaní hodnoty zriaďovaného vecného bremena treba hodnotiť len také obmedzenia, ktoré v čase ohodnocovania reálne existujú a hypotetické, resp. potencionálne obmedzenia všetkého druhu, ktorých vznik je vzhľadom na doposiaľ existujúci a dlhodobý trvajúci stav málo pravdepodobný, nemôžu v čase zriaďovania vecného bremena vstupovať do jeho oceňovania. Preto znalecký posudok znalca Ing. Vajzera v žiadnom prípade nemohol objektívne slúžiť súdu ako základ pre stanovenie hodnoty vecného bremena, nakoľko ním použité premenné sú určené úplne mimo realitu a na ich základe bola hodnota vecného bremena určená extrémne vysoko. Naproti tomu hodnota vecného bremena určená znalcom Ing. Pilkom (620 €, hoci správna hodnota mala byť 545 €, nakoľko znalec uznal chybu vo výpočte) je podstatne reálnejšia, aj keď podľa právneho názoru žalobcu mala byť ešte nižšia a to vtedy, ak by znalec Ing. Pilka dôslednejšie skúmal a zväžil ním použité koeficienty Straty a Obmedzenia. V zmysle dôvodov uvedených v tomto odvolaní je nepochybné, že koeficient Straty mal byť určený znalcami na úrovni 75%, nakoľko záujem o nájom pozemkov žalovaných je veľmi nízky, resp. žiadny a koeficient Obmedzenia by v žiadnom prípade nemal presiahnuť 5% (v realite, ako už bolo uvedené, je obmedzenie žalovaných ešte nižšie). Z odôvodnenia rozsudku vyplýva, že súd v bodoch 41. až 43. odôvodnenia predložené posudky použil len na stanovenie akéhosi intervalu, v rámci ktorého mimo znaleckého dokazovania svojvoľne ustálil jednorazovú odplatu za zriaďované vecné bremeno na sumu 5.000 €. Teda rezignoval na znalecké dokazovanie, z ktorého vzišli tak rozdielne hodnoty vecného bremena a na určenie primeranej náhrady použil predsporovú komunikáciu strán sporu, i napriek tomu, že na základe predsúdnych rokovaní strán tento spor k žiadnej dohode o odplate za vecné bremeno nikdy nedošlo. Poukázal na to, že každá rozumná osoba znala práva, v snahe predísť súdnemu sporu (ako sa správal aj žalobca v tomto konaní) sa snaží s protistranou dohodnúť na obsahu sporných práv a povinností s tým, že je pravidlom ponúknuť protistrane, ako motiváciu na uzavretie mimosúdnej dohody, nadštandardné plnenie. Takáto ponuka je výhodnejšia a efektívnejšia ako prípadný súdny spor, ktorý môže trvať neprimerane dlho. Z týchto dôvodov žalobca ponúkal žalovaným lukratívnu ponuku, ktorá v konečnom dôsledku kryla veľkú časť nákladov, ktoré sú spojené s prípadným súdnym sporom a to len z dôvodu, aby sa žalobca vyhol súdnemu sporu. Uvedenú ústretovosť žalobcu si však žalovaní vysvetlili tak, že žiadali 20.000 € s tým, že keď bude žalobca súhlasiť so sumou 20.000 €, isto následne zaplatí aj 30.000 €, veď inú možnosť pravdepodobne nemá. Z informácií dostupných na internete žalobca ustálil, že hodnota vecného bremena určená znalcami pri práve cesty na Slovensku za posledné roky nikdy a ani zďaleka nedosahovala 10% všeobecnej hodnoty zaťažených pozemkov. Ak žalobca vychádzal z uvedených skutočností, nemožno jeho zmenu postoja považovať za extrémnu. Súd na predbežnom prejednaní sporu sa jednoznačne odmietol zaoberať pôvodnou ponukou žalobcu za zriadenie vecného bremena 5.000 € s tým, že je neaktuálna, pričom v tomto štádiu konania nevedel ani len nahrubo odhadnúť hodnotu navrhovaného vecného bremena, preto jeho úvahy o navrhovanej hodnote zo strany žalobcu vyznievajú nepresvedčivo. O neprimeranosti odplaty svedčí aj jednoduché porovnanie odplaty za užívanie diaľnic na Slovensku, keď za ročnú odplatu 50 € môže jedno vozidlo po diaľniciach najazdiť neobmedzené množstvo kilometrov (s tým, že obvyklých bude v priemere cca 20.000 km/ročne) a naproti tomu mu za prejazd cez pozemky žalovaných v dĺžke 28 m považuje súd za primerané zaplatiť ročne 250 € (5.000 : 20 rokov), pričom, ak spočítame všetky zmysluplné prejazdy vozidlami žalobcu cez pozemky žalovaných 20 vozidlami, keď jedno vozidlo prejde cez pozemky denne priemerne 10-krát, dostaneme výslednú sumu 2.044 km/rok, a to za prejazdy všetkých vozidiel žalobcu a jeho nájomcov. Teda z tohto porovnania vyplýva, že súdom stanovená odplata za zriadenie vecného bremena je 48-násobne vyššia ako odplata za užívanie diaľnic. Je toho názoru, že argumentácia súdu je nepresvedčivá a svojvoľná, bez náznaku akejkoľvek zmyslupnej opory vo vykonanom dokazovaní, pričom úplne absentuje snaha súdu o hľadanie elementárnej spravodlivosti pri jeho rozhodovaní. Tiež dal do pozornosti prístup súdu prvého stupňa ku jeho skutkovým tvrdeniam, ktoré žalovaní v priebehu konania výslovne nepopreli, a to o jedinom možnom účele využitia pozemkov žalovaných, investícii žalobcu do účelovej komunikácie nachádzajúcej sa na pozemkoch žalovaných, tvrdenia žalobcu v súvislosti s predloženými znaleckými posudkami súvisiacimi so všeobecnou hodnotou pozemkov žalovaných, s výškou koeficientu Straty a najmä s výškou Obmedzenia, ktorú vypočítal a odôvodnil žalobca vo svojom podaní 4.3.2019. Až v odôvodnení rozsudku začal hypoteticky uvažovať o rôznych veličinách (najmä obmedzenie a všeobecná hodnota pozemku určená na sumu 62,84 €), s ktorými pri vyhotovovaní posudku nepracoval ani jeden znalec. Tieto veličiny súd dotvoril sám a navyše uvažoval o tak širokom intervale ich hodnoty, že výsledok stanovený súdom nemôže byť bez akýchkoľvek pochybí obhájitelný. Súd nemôže suplovať činnosť znalca, pretože na to nie je odborne spôsobilý. O osobitom prístupe k hľadaniu spravodlivosti zo strany súdu svedčí aj jeho rozhodnutie o trovách konania, podľa ktorého je žalobca povinný zaplatiť žalovaným trovy konania v rozsahu 66,66%, a to len tie, ktoré žalovaným vznikli do 2.1.2019. Aj súdu muselo byť

zrejme, že žalovaní svojím prístupom a konaním doslova donútili žalobcu podať tak návrh na vydanie neodkladného opatrenia ako aj samotnú žalobu, napriek tomu súd nepochopiteľne nepriznal žalobcovi žiadnu náhradu trov konania, ale naopak priznal náhradu trov konania žalovaným, ktoré im vznikli v čase do 2.1.2019. Sám súd označil činnosť žalovaných vo vzťahu k žalobcovi za konanie, ktoré je v rozpore s dobrými mravmi, pričom v konaní bolo nesporné, že žalobca nemal inú možnosť ako podať návrh na neodkladné opatrenie ako aj žalobu s tým, že pred ich podaním vyčerpal všetky možnosti ako sa so žalovanými zmysluplne dohodnúť. Navyše žalovaní počas celého konania žiadali žalobu v celom rozsahu zamietnuť a podľa ich účelových vyjadrení boli ochotní zriadiť vecné bremeno len na základe dohody a za odplatu 5.000 €, nakoľko aj im muselo byť zrejmé, že odplatu 5.000 € od súdu za žiadnych okolností nemôžu spravodlivo očakávať. Z uvedeného prístupu je zrejmé, že súd de facto „odmenil“ žalovaných za ich konanie, ktoré sám označil, že je v rozpore s dobrými mravmi. Vzhľadom na uvedené je nepochybné a zrejmé, že súd prvej inštancie pri svojom rozhodovaní svojvoľne neakceptoval nesporné skutkové tvrdenia strán sporu, nesprávne interpretoval predložené dôkazy, vec po právnej stránke nesprávne vyložil a posúdil, pričom sa nevyssporiadal s podstatnými skutočnosťami a spornými tvrdeniami sporových strán. Navrhuje, aby odvolací súd napadnuté výroky, prípadne ich časť, zmenil tak, že určí spravodlivú a primeranú jednorazovú odplatu za zriadenie vecného bremena (zotrváva na svojom návrhu 300 €), 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. Navrhuje mu zároveň priznať trovy tak prvostupňového ako aj odvolacieho konania v rozsahu 100%.

15. Žalovaní v rade 1/ a 2/ sa k odvolaniu žalobcu nevyjadril.

16. Krajský súd v Žiline, ako odvolací súd (§ 34 CSP) po zistení, že odvolanie podali včas sporové strany proti rozsudku, proti ktorému je prípustné odvolanie (§ 355 ods. 1, § 359, § 362 ods. 1 CSP), bez nariadenia odvolacieho pojednávania (§ 385 ods. 1 CSP a contrario) preskúmal napadnutý rozsudok v intenciách ust. § 379 a § 380 CSP a rozsudok súdu prvej inštancie vo výroku, ktorým zriadil vecné bremeno spočívajúce v práve cesty prejazdu po pozemkoch žalovaných a vo výroku o trovách konania v časti zastavenia konania ako vecne správne podľa § 387 ods. 1 CSP potvrdil a vo výroku, ktorým určil jednorazovú odplatu za zriadenie vecného bremena a závislého výroku o nároku na náhradu trov konania vo vzťahu k výroku o zriadení vecného bremena podľa § 389 ods. 1 písm. c) CSP zrušil a v tomto rozsahu mu vec vrátil na ďalšie konanie. Vo výrokoch, ktoré neboli dotknuté odvolaním, zostalo rozhodnutie nedotknuté.

17. Odvolací súd po preskúmaní napadnutého rozsudku, ako aj konania, ktoré mu predchádzalo, dospel k záveru, že súd prvej inštancie v prejednávanej veci, pokiaľ sa týka o zriadenie vecného bremena, zistil skutkový stav v rozsahu potrebnom na zistenie rozhodujúcich skutočností, na podklade vykonaného dokazovania dospel k správnym skutkovým záverom a prejednávanej veci vecne správne v tomto rozsahu posúdil. Nakoľko odôvodnenie písomného vyhotovenia rozsudku týkajúceho sa tejto časti zodpovedá kritériám uvedeným v § 220 ods. 2 CSP, odvolací súd konštatuje správnosť týchto dôvodov, v plnom rozsahu sa s ním stotožňuje a v podstatných bodoch naň odkazuje (predovšetkým bod 35. odôvodnenia napadnutého rozhodnutia). Na zdôraznenie správnosti rozhodnutia súdu prvej inštancie poukazuje iba na niektoré ďalšie skutočnosti (§ 387 ods. 2 CSP).

18. Odvolací súd sa nestotožňuje s odvolacou námietkou žalovaných, že súd môže v civilnom spore rozhodovať konštitutívne len tam, kde mu zákon takúto právomoc a kompetenciu výslovne zveruje a že analógiu podľa § 853 ods. 1 OZ je možné aplikovať len pri úprave už existujúcich občianskoprávných vzťahoch, výsledkom čoho je vydanie deklaratórneho rozhodnutia. Analógia je upravená v § 853 OZ, v zmysle ktorej v prípade absencie výslovnej právnej úpravy súd je povinný použiť analógiu a aplikovať ustanovenia, ktoré upravujú vzťahy obsahom aj účelom najbližšie. Na základe zákonného ustanovenia analógie súd len dotvára právo tam, kde chýba výslovná úprava, pričom súdne rozhodnutie, ktorým súd dotvoril právo pôsobí výlučne medzi stranami tohto konkrétneho sporu. Súdnem rozhodnutím vo veci spravodlivo rozhodnúť len pre neexistenciu zákonného ustanovenia, ktoré by sa vzťahovalo na prejednávajúcu vec. Práve preto ustanovenie § 853 ods. 1 OZ zakotvuje povinnosť súdu vo svojom rozhodnutí chýbajúce upravené právo týkajúce sa vyslovene len konkrétneho prípadu dotvorit s tým, že sa nejedná o tvorbu práva. Výnimky aplikácie analógie sú upravené v § 853 ods. 2 Občianskeho zákonníka, z ktorého vyplýva, že primeraná aplikácia § 151o ods. 3 OZ prostredníctvom analógie na skutkový stav v predmetnej veci nie je vylúčená a nie je podstatné, či výsledkom rozhodovania súdu bude konštitutívne alebo deklaratórne rozhodnutie.

19. To, že súd prvej inštancie správne vo veci použil analógiu v zmysle § 853 OZ, odvolací súd poukazuje aj na uznesenie Ústavného súdu SR sp. zn. III. ÚS 388/2018-31 zo dňa 16.10.2018, ktorým odmietol sťažnosť ako zjavne neopodstatnenú, podanú proti rozsudku Krajského súdu v Žiline sp. zn. 7 Co 392/2015 a uzneseniu Najvyššieho súdu SR sp. zn. 6Cdo 110/2017. Ústavný súd konštatoval, že v predmetných veciach všeobecné súdy vzhľadom na medzeru v zákone, ktorý výslovne neriešil situáciu v prípade odsťahovania sa oboch manželov z bytu, ku ktorému mali obaja právo osobného užívania, keď súčasne po odsťahovaní sa z bytu zanechali manželia v tomto byte iné osoby, ktoré s nimi žili v spoločnej domácnosti a od ich práva odvodzovali právny dôvod bývania v byte. Prezentoval analógiu legis a dôvodil, že v takomto prípade, ak z vážnych dôvodov nebolo možné, aby sa spolubývajúce osoby presťahovali s užívateľmi (manželmi) do ich nového bytu, bolo možné v záujme ochrany týchto osôb analogicky použiť na takýto prípad ustanovenia § 179 a § 181 Občianskeho zákonníka. V bode 17. a 18. odôvodnenia uznesenia Ústavného súdu SR sa konštatuje, že krajský súd ustálil konštituovanie užívacieho práva odporcov priamo zo zákona (ex lege), keď ich užívacie právo vzniklo po trvalom opustení bytu rodičmi odporcu v prvom rade, ktorým svedčilo pôvodné právo spoločného užívania bytu. Pri výklade a aplikácii ustanovení právnych predpisov je nepochybne potrebné vychádzať prvotne z ich doslovného znenia. Súd však nie je doslovným znením zákonného ustanovenia viazaný absolútne. Môže, ba dokonca sa musí od neho (od doslovného znenia právneho textu) odchýliť v prípade, keď to zo závažných dôvodov vyžaduje účel zákona, systematická súvislosť alebo požiadavka ústavne súladného výkladu zákonov a ostatných všeobecne záväzných právnych predpisov. Samozrejme, že sa v takýchto prípadoch musí zároveň vyvarovať svojvôli (arbitrárnosti) a svoju interpretáciu právnej normy musí založiť na racionálnej argumentácii. Viazanosť štátnych orgánov zákonom v zmysle čl. 2 ods. 2 ústavy neznamena výlučnú a bezpodmienečnú nevyhnutnosť doslovného gramatického výkladu aplikovaných zákonných ustanovení. Ustanovenie čl. 2 ods. 2 ústavy nepredstavuje iba viazanosť štátnych orgánov textom, ale aj zmyslom a účelom zákona. V bode 19. tohto uznesenia Ústavný súd SR konštatuje, že zákonodarca pri tvorbe právneho predpisu spravidla vychádza z toho, čo je bežné, z tzv. normálnych prípadov, pričom osobitné, špecifické situácie, ktoré život prináša, môžu uniknúť jeho pozornosti. V takýchto prípadoch nemôžu súdy postupovať formalisticky a zohľadniť iba doslovné znenie zákona, ktorého aplikácia môže mať protiústavné dôsledky. V prípadoch medzery zákona, ak sú dané podmienky pre dotváranie práva súdom, je súd k dotváraniu práva nielenže oprávnený, vychádzajúc z princípu rovnosti, dokonca povinný. Inštitút analógie je tak legitímnou metódou aplikácie práva a využíva sa v prípadoch, ak určitý spoločenský vzťah nie je upravený konkrétnym ustanovením príslušného zákona, resp. iného právneho predpisu (analogia legis), resp. ak existuje spoločenský vzťah, na ktorý nepamätá právna norma, ktorá by ho regulovala (analogia iuris).

20. Odvolací súd dospel k rovnakému záveru ako súd prvej inštancie, že je potrebné pri absencii výslovnej právnej úpravy riešiacej taký stav, že vlastník pozemku nemá titul pre užívanie susediacich pozemkov na prístup k svojmu pozemku z verejnej komunikácie, ale tento prístup nevyhnutne potrebuje pre realizáciu svojho vlastníckeho práva užívať tento pozemok na účel, na ktorý je stavebne upravený, aplikovať v nevyhnutnom rozsahu na takýto stav za použitia § 3 ods. 1 OZ analogicky primerané právne ustanovenie § 151o ods. 3 OZ. Z vykonaného dokazovania vyplynulo, že na pozemkoch KN-C parc. č. 475/78, KN-C parc. č. 475/77 a KN-C parc. č. 475/75 vo vlastníctve žalobcu sa nachádza vybudované parkovisko, na ktoré je jediný prístup príjazdu cez pozemky žalovaných, a to KN-C parc. č. 1881/24 a KN-C parc. č. 475/18. Pozemky žalovaných sa týmto spôsobom dlhodobo užívali, a to najmenej od polovice 60-tych rokov 20. storočia (keď predtým na pozemku žalobcu boli vystavané garáže, ktoré boli neskôr asanované), parkovisko žalobca vybuvoval s výslovným súhlasom vtedy iba vlastníčky žalovanej v rade 1/ a zároveň s jej súhlasom žalobca (jeho právny predchodca) v tomto období tiež zhodnotil povrch pozemkov žalovaných na terajší stav a napokon žalovaní využili svoje právo vlastníctva tým, že požadovali od žalobcu na zriadenie vecného bremena zjavne neprimeranú výšku odplaty, ktorú si vynucovali aj nátlakom, a to zablokovaním prístupu, ktoré konanie žalovaných je nutné vyhodnotiť ako konanie v rozpore s dobrými mravmi. Ústava SR v čl. 20 ods. 1 garantuje všetkým vlastníkom rovnaký zákonný obsah a ochranu vlastníckeho práva a v prípade, ak vlastník pozemku, ktorý nemá zabezpečený prístup k svojmu pozemku, aby tento mohol naplniť práva vlastníka, ktoré sú s vlastníctvom veci spojené, v prípade absencie právnej úpravy, je súd povinný poskytnúť ochranu takémuto vlastníkovi a sporné vzťahy medzi vlastními takýchto susediacich pozemkov spravodlivo usporiadať. V prípade, že je vlastník určitým spôsobom obmedzený v užívaní svojho vlastníctva, uvedené je možné kompenzovať určitou odplatou, primeranou tomuto obmedzeniu. V takomto prípade je nutné prihliadnuť na princíp všeobecnej spravodlivosti, kedy je nutné zvažovať všeobecné súvislosti kolízie základných práv, ako aj

individuálne okolnosti konkrétneho rozhodovaného prípadu (podrobne opísané súdom prvej inštancie v napadnutom rozsudku). Samotní žalovaní (ako aj ďalší susedia - bratia žalovanej v rade 1/) sporné pozemky užívajú spôsobom, za akým účelom bolo zriadené vecné bremeno v prospech žalobcu. Súd prvej inštancie preto správne použil analógiu aplikujúc ustanovenie § 151o ods. 3 OZ na zistený skutkový stav, ktorú založil na racionálnej argumentácii, keď žalobca nemá prístup k sporným pozemkom, aby tieto mohol užívať ako parkovisko, keď už v minulosti boli pozemky žalovaných týmto spôsobom užívané, asanácia starých garáží a následne vybudovanie parkoviska bolo vykonané s vedomím žalovanej v rade 1/. Ako Ústavný súd SR vo vyššie citovanom uznesení (bod 19. odôvodnenia) uviedol, viazanosť štátnych orgánov zákonom v zmysle čl. 2 ods. 2 Ústavy SR neznamená výslovnú a bezpodmienečnú nevyhnutnosť doslovného gramatického výkladu zákonných ustanovení, nakoľko štátne orgány sú viazané aj účelom a zmyslom zákona.

21. Odvolací súd s poukazom na vyššie konštatované rozhodnutie súdu prvej inštancie v časti zriadenia vecného bremena v práve cesty spočívajúce v práve prejazdu, ako vecne správne podľa § 387 ods. 1 CSP potvrdil.

22. Súd prvej inštancie však nesprávne postupoval pri stanovení primeranej jednorazovej odplaty za zriadenie vecného bremena práva cesty spočívajúce v práve prejazdu. Z odôvodnenia vyplýva, že súd vychádzal z dvoch znaleckých posudkov, a to zo znaleckého posudku predloženým žalobcom vypracovaným znalcom Ing. Mariánom Pilkom č. 43/2019 a znaleckého posudku predloženým žalovanými vypracovaným znalcom Ing. Vladimírom Vajzerom č. 6/2019. Z uvedených znaleckých posudkov vyplýva značná rozdielnosť pri stanovení hodnoty, jednak všeobecnej hodnoty pozemkov žalovaných, ale predovšetkým všeobecnej hodnoty vecného bremena strpením práva prejazdu žalobcom po pozemkoch žalovaných. Z bodu 40. odôvodnenia vyplýva, že súd prvej inštancie 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 €. 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. Vajzera.

23. V zmysle prílohy č. 3 k Vyhláške Ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2004 Z.z. v znení noviel všeobecná hodnota vecného bremena sa odvodzuje od všeobecnej hodnoty pozemkov žalovaných, na ktorých má byť vecné bremeno zriadené, práva spojené s nehnuteľnosťou sa odhadnú tak, že sa zistí výhoda, ktorú tieto práva prinášajú oprávnenému (vlastníkovi) v období jedného roka, a hodnota tejto výhody sa vynásobí pri právach časovo neobmedzených dvadsiatimi, pri právach časovo obmedzených počtom rokov, počas ktorých má právo ešte trvať, najviac však dvadsiatimi; závady viaznúce na nehnuteľnostiach sa odhadnú podľa hospodárskej ujmy, ktorá vyplýva zo závady pre zaťaženého (vlastníka). Výpočet sa vykoná kapitalizáciou hospodárskej ujmy (rozdielu budúcich znížených odčerpateľných zdrojov oproti bežným odčerpateľným zdrojom) počas časovo obmedzeného obdobia. Pri závadach neobmedzeného trvania sa vezme za základ výpočtu obdobie dvadsiatich rokov, pri závadach presne obmedzeného trvania toto obdobie. Bežný odčerpateľný zdroj je peňažná suma, ktorú získa vlastník pri riadnom hospodárení, keď závada neexistuje a spravidla sa ním rozumie disponibilný výnos z prenájmu pozemku bez zohľadnenia závady, ktorý sa stanoví ako rozdiel príjmov a nákladov. Zohľadnenie straty je nevyhnutnou podmienkou objektivizácie a táto sa uvažuje v rozsahu od 0% do 75% (0% ojedinele pri pozemkoch s nadpriemerne vysokým záujmom o ich nájom a 75% v prípade, keď existuje predpoklad, že o pozemky v danom mieste je veľmi nízky záujem o ich nájom). Obmedzenie z titulu závady sa stanovuje v percentách individuálne podľa druhu a rozsahu závady. Maximálna hodnota odhadovaného obmedzenia (100%) nastáva v prípadoch, keď je celý pozemok zaťažený bez možnosti jeho ďalšieho využitia vlastníkom (tento nemá možnosť získať výnos z prenájmu, napr. cudzia stavba na pozemku). Minimálna hodnota obmedzenia nastáva v prípadoch keď je pozemok naďalej využívaný vlastníkom na pôvodný účel s minimálnym zásahom do jeho užívateľských práv (napr. právo prejazdu, kedy môže pozemok využívať aj vlastník).

24. Súd prvej inštancie pri stanovení všeobecnej hodnoty pozemkov, ako už vyššie konštatoval odvolací súd, vychádzal zo stredovej hodnoty stanovenej oboma znaleckými posudkami. Ďalej poukazyval na skutočnosť, že pri predaji pozemkov Mestom Dolný Kubín, 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 €/1 m² neprihliadal. Z dokazovania vyplýva, že sa jedná o pozemok v lokalite, kde sa nachádzajú sporné pozemky a aj

účel využitia možno považovať za obdobný. Súd prvej inštancie však v rozhodnutí nepoukázal na žiadne pozemky, ktoré mali byť v rámci dražby predávané Mestom Dolný Kubín a z toho dôvodu by mala byť hodnota týchto pozemkov vyššia. Rovnako je nutné podotknúť, že znalec Ing. Vajzer vo svojom znaleckom posudku poukazoval na predaj pozemkov Mestom Dolný Kubín, ktoré pozemky boli predávané v inej lokalite a na iný účel ako sa dajú využívať pozemky žalovaných.

25. Rovnako sa odvolací súd stotožnil s odvolacou námietkou žalobcu, že pri zisťovaní záujemcov o nájom sa nemohlo vychádzať zo Zmluvy o užívaní pozemku z 21.7.2010, ktorá bola uzavretá iba na určitú dobu, a to s právnym predchodcom žalobcu a práve za účelom rekonštrukcie Administratívnej budovy a stavby parkoviska žalobcu. Súd prvej inštancie ďalej 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. Zároveň sa odvolací súd stotožňuje so záverom súdu prvej inštancie, 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 súd prvej inštancie však svoje rozhodnutie žiadnym spôsobom konkrétnych potencionálnych nájomcov neodôvodnil.

26. Ohľadne koeficientu Obmedzenia súd prvej inštancie uviedol, že je zrejmé, že stav užívania pozemkov žalovaných na účely prejazdu, ktoré realizujú aj nájomcovia žalobcu, že takýto stav do budúcnosti úplne znemožňuje žalovaným užívať dané pozemky na iný účel ako na prechod a prejazd. V tejto súvislosti je nutné prisvedčiť 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 prihliadnuť 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.

27. Vzhľadom na vyššie uvedené súd prvej inštancie 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. Vajzerom, teda v týchto dvoch bodoch si súd prvej inštancie odporoval. Taktiež odvolací súd je toho názoru, 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.

28. Odvolací súd je rovnako názoru, ako súd prvej inštancie, 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.

29. Konanie o žalobe, ktorou sa žalobca domáhal určenie vecného bremena a povinnosti strieť existenciu, ako aj užívanie stavby cesty/účelovej komunikácie zo strany žalobcu, ktorá je postavená na pozemkoch žalovaných bolo zastavené pre späťvzatie žaloby žalobcom. Pri rozhodovaní o nároku na náhradu trov konania v tomto rozsahu súd prvej inštancie správne vychádzal z ustanovenia § 256 ods. 1 CSP a ustálil, že žalobca procesne zavinil zastavenie konania v tejto časti. Zároveň je nutné prisvedčiť záveru súdu prvej inštancie, že sa jedná o samostatné nároky a pri rozhodovaní o nároku na náhradu trov konania sa pri každom nároku samostatne posudzuje úspech/neúspech sporovej strany, prípadne ktorá strana procesne zavinila zastavenie konania o tom-ktorom samostatnom nároku. Preto rozhodnutie súdu prvej inštancie o nároku na náhradu trov konania do čiastočného späťvzatia žaloby je správne. Neobstojí odvolacia námietka žalobcu, že práve žalovaní svojim prístupom a konaním ho donútili podať žalobu. To, že žaloba bola podaná pre nezhody medzi sporovými stranami je zrejmé,

avšak bolo plne v dispozičnej sfére žalobcu, akú žalobu podá a musel si byť vedomý, že pokiaľ sa bude domáhať (hoci jednou žalobou) troch samostatných nárokov, tieto budú samostatne posudzované tak po vecnej stránke a závislosti od toho i nárok na náhradu trov konania, o ktorom nároku musí súd vždy (aj bez návrhu) rozhodnúť v konečnom rozhodnutí (§ 262 ods. 1 CSP).

30. Vychádzajúc z vyššie konštatovaného odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie vo výroku I. v časti zriadenia vecného bremena, výroku V. v časti nároku na náhradu trov konania do 2.1.2019 podľa § 387 ods. 1 CSP ako vecne správne potvrdil. Naopak vo výroku I. v časti o výške jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena, II. a V. v rozsahu nároku na náhradu trov konania vo vzťahu k zriadeniu vecného bremena zrušil a v tomto rozsahu mu vec vrátil na ďalšie konanie.

31. Úlohou súdu prvej inštancie v novom konaní bude opäť sa náležite zaoberať výškou jednorázovej 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 CSP aj o trovách odvolacieho konania.

32. O trovách odvolacieho konania vo vzťahu k potvrdzujúcemu výroku V. v časti priznania trov konania do čiastočného späťvzatia žaloby (proti tomuto výroku podal odvolanie žalobca) odvolací súd rozhodol tak (§ 396 ods. 1 CSP), že žalovaným nepriznal nárok na náhradu trov odvolacieho konania v tejto časti, hoci mali úspech, a to s poukazom na čl. 17 CSP zakotvujúcim zásadu hospodárnosti. Zo spisu mal preukázané, že žalovaným vo vzťahu k nároku na náhradu trov prvostupňového konania do čiastočného späťvzatia žaloby nevznikli žiadne trovy konania v odvolacom konaní, nakoľko k odvolaniu žalobcu v tejto časti nepodali žiadne vyjadrenie (napr. rozhodnutie NS SR sp.zn. 5 Cdo 12/2018, 7Cdo 22/2018). O trovách odvolacieho konania v tomto rozsahu odvolací súd rozhodol s poukazom na to, že k čiastočnému späťvzatiu žaloby došlo v samostatných nárokoch, odvolací súd vo vzťahu k nim vydal potvrdzujúce rozhodnutie (§ 396 ods. 1 CSP) a o nároku na náhradu trov konania vo vzťahu k samostatnému nároku ohľadne zriadenia vecného bremena bude opätovne rozhodované (§ 396 ods. 3 CSP).

33. 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 plyní 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)