

Súd: Krajský súd Košice
Spisová značka: 9Co/80/2022
Identifikačné číslo súdneho spisu: 7621201284
Dátum vydania rozhodnutia: 17. 01. 2024
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Alena Miková
ECLI: ECLI:SK:KSKE:2024:7621201284.1

Uznesenie

Krajský súd v Košiciach v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Aleny Mikovej a členiek senátu JUDr. Gizely Majerčák a JUDr. Dany Popovičovej v spore žalobcu A. B., nar. XX.X.XXXX, bytom C., D. E. XXXX/X, zastúpeného JUDr. Jozef Barabás, advokát, so sídlom Spišská Nová Ves, Letná 45, proti žalovaným 1. F. G., nar. XX.XX.XXXX, bytom G., C. H. I. XXX/XX, 2. F. J. B., nar. X.XX.XXXX, bytom K., B. L. XXX/X, 3. M. B., nar. XX.XX.XXXX, bytom L. N. XXX, všetci žalovaní zastúpení Advokátskou kanceláriou Hovan a Hospúdko, s. r. o., M. Gorkého 8, Spišská Nová Ves, IČO: 47 233 419, v konaní o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva, o odvolaní žalobcu proti rozsudku Okresného súdu Spišská Nová Ves zo dňa 8. marca 2022 č.k. 16C/13/2021-300

rozhodol:

Zrušuje rozsudok a vracia vec súdu prvej inštancie na ďalšie konanie a nové rozhodnutie.

odôvodnenie:

1. Súd prvej inštancie (ďalej aj len „súd“) rozsudkom uvedeným v záhlaví zrušil podielové spoluvlastníctvo žalobcu a žalovaných v 1. až 3. rade k pozemku parcela reg. „E“ č. XXX/X – orná pôda o výmere 1758 m², zapísaná na LV č. XXXX, okres C. I. A., kat. úz. L. (I.), prikázal nehnuteľnosť do výlučného vlastníctva žalovanej v podiele 1/1 k celku (II.), uložil jej povinnosť titulom finančného vyporiadania zaplatiť žalobcovi sumu 809,20 eur, žalovaným v 2. a 3. rade každému sumu vo výške 73,57 eur (III.), žalobcovi uložil povinnosť nahradiť žalovanej 1. trovy konania v plnom rozsahu (IV.) a vo vzťahu medzi žalobcom a žalovaným v 2. a 3. rade nárok na náhradu trov konania stranám sporu nepriznal (V., VI.).

2. V konaní mal preukázané, že žalobca je podielovým spoluvlastníkom nehnuteľností v podiele XX/XX-XX a každý zo žalovaných v podiele X/XX-XXX, ktorý pozemok má charakter poľnohospodárskej pôdy podliehajúcej zákazu delenia podľa § 23 zákona č. 180/95 Z.z., v zmysle ktorého ustanovenia rozdelením nehnuteľnosti nemôže vzniknúť pozemok menší ako 2000 m². Žalobca ako väčšinový spoluvlastník navrhoval prikázanie nehnuteľnosti do jeho vlastníctva za primeranú náhradu zodpovedajúcu cene ornej poľnohospodárskej pôdy podľa znaleckého posudku č. 12/2021 F. G. C. zo dňa 12.2.2021 v hodnote 925 eur, resp. znaleckého posudku č. 17/2021 zo dňa 10.11.2021 znalca F. A. H. o cene pozemku 1.030,00 eur. Poukázal na to, že žalovaní odmietli jeho mimosúdnu ponuku na odkúpenie ich podielov na nehnuteľnosti v cene 1.000,00 eur za každý podiel. Žalovaní považovali znalecké posudky predložené žalobcom za nezodpovedajúce realite, pretože nevzali do úvahy reálnu trhovú cenu nehnuteľnosti. Zastávali názor, že znalci opomenuli prihliadnuť k tomu, že lokalita v ktorej sa pozemok nachádza tzv. K. L., je oblasťou, kde vládne stavebný ruch, pozemky sú tam vyhľadávané na účely výstavby rodinných domov a zámer realizovať na spornom pozemku zástavbu mala potvrdiť žalovanému v 3. rade obec listinou zo dňa 1.6.2021, v ktorej tiež uviedla, že v tejto lokalite sa cena stavebných pozemkov pohybuje na úrovni 40,00 eur/m². Žalovaní zdôrazňovali, že pozemok nie je viac ako 20 rokov poľnohospodársky využívaný, slúži ako pastvina, a javilo sa im, že žalobca sa snaží na ich úkor bezdôvodne obohatiť a pre budúcnosť chce tento pozemok využiť na stavebné účely. V prípade, ak žalobca taký zámer nemá, nerozumeli, prečo odmieta akceptovať ponuku žalovanej v 1. rade, ktorá

s prihladením na to, že k tejto nehnuteľnosti ich viažu kladné spomienky, keďže v minulosti pomáhali pri obhospodarovaní pozemku svojim rodičom a starým rodičom, chcela odkúpiť podiely žalobcu za cenu ním navrhovanú. Žalovaní s prihladením na stav nehnuteľnosti, dávali na zváženie tiež možnosť podielové spoluvlastníctvo k nehnuteľnosti nezrušiť resp. žiadali zohľadniť, že aj keď sa aktuálne nejedná o stavebný pozemok, predstavuje investíciu, ktorá by sa mala odraziť v jeho trhovej všeobecnej hodnote. V prípade zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva, za primeranú náhradu považovali cenu určenú znaleckým posudkom F. B. A. č. 25/2021 v spojení s jeho doplnením č. 1 z 20.1.2022, podľa ktorého znaleckého posudku sporný pozemok nachádzajúci sa mimo zastavaného územia obce, je v blízkosti pozemkov s rodinnými domami resp. pozemkov s plánovanou výstavbou, na jeho hodnotu vplýva aj to, že sa nachádza v lukratívnej lokalite nazývanej Pod Tepličkou, blízko okresného mesta Spišská Nová Ves, v ktorom sa realizuje prebiehajúca zástavba, a aj keď aktuálne ide o nevyužívaný pozemok, zarastený trávou a krovinami, je zavádzajúce neprihliadať na potenciál ohodnocovanej parcely ako možného budúceho stavebného pozemku. Znalčka s odkazom na uvedené okolnosti pozemok ocenila vychádzajúc z definície § 2 ods. 2 písm. c/ zákona č. 140/2014 Z.z., ako nepoľnohospodársky pozemok mimo zastavaného územia obce, vo všeobecnej hodnote 28.700,00 eur.

3. Súd pri rozhodnutí vzal na zreteľ zásadu, že nikto nemôže byť spravodlivo nútený k tomu, aby zotrval v spoluvlastníckom vzťahu, ak mu to z akýchkoľvek dôvodov nevyhovuje, keď súčasne nezistil dôvody hodné osobitného zreteľa pre zamietnutie návrhu. Uviedol, že v zmysle právnej teórie a súdnej praxe možno za také dôvody považovať prevažne okolnosti subjektívneho charakteru na strane žalovaného, ako zdravotný stav, vek, sociálnu situáciu, odkázanosť na bývanie v spornej nehnuteľnosti, ktoré skutočnosti v konaní nemal preukázané. Pozemok hodnotil ako poľnohospodársku pôdu vychádzajúc z evidencie druhu pozemku v katastri nehnuteľností a z takejto druhovej identifikácie pozemku v znaleckom posudku č. 12/2021 znalkyne F. C. a č. 17/2021 znalca F. H., ktorí znalci súčasne zhodne konštatovali, že pozemok nie je ornou pôdou ale má charakter trvalého trávnatého porastu. Za nesprávne súd považoval závery znaleckého posudku č. 25/2021 a jeho doplnenia č. 1 F. B. A., ktorá pozemok považovala za nepoľnohospodársku pôdu podľa zákona č. 140/2014 Z.z. o nadobúdaní vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku, v zmysle definície ktorého, pozemok nemá poľnohospodársky charakter, ak tento je mimo zastavaného územia obce, je určený na iné ako poľnohospodárske využitie, a jeho výmera je menšia ako 2000 m². Nesprávnosť postupu znalkyne vyvodil z účelu a predmetu zákona č. 140/2014 Z.z., ktorého zmyslom a cieľom je úprava nadobúdania poľnohospodárskych pozemkov odplatným alebo bezodplatným prevodom podľa § 588, § 611, § 620 a § 630 OZ, prevodom na účely výkonu záložného práva podľa § 151j alebo zabezpečovacieho prevodu práva podľa § 553c OZ, keď za prevod sa nepovažuje zámena v zmysle § 611 OZ, ak zamieňanými vecami sú poľnohospodárske pozemky porovnateľnej hodnoty. Súd argumentoval, že definícia poľnohospodárskych a nepoľnohospodárskych pozemkov obsiahnutá v tomto zákone sa vyslovene vzťahuje iba na účely zákonom sledované, a zákon medzi taxatívne vymenované spôsoby nadobúdania poľnohospodárskeho pozemku nezaradil nadobúdanie podielov na nehnuteľnosti v súvislosti so zrušením a vyporiadanim podielového spoluvlastníctva. S prihladením na predmet sporu preto konštatoval, že nemožno postupovať podľa uvedenej právnej úpravy vymedzujúcej, aký pozemok sa v prípade prevodu nepovažuje za poľnohospodársky, keďže v situácii, aká je predmetom sporu, k prevodu vlastníckeho práva k pozemku nedochádza. Za rozhodujúci tak považoval druh pozemku ako je evidovaný v katastri nehnuteľností prihladajúc na obsah znaleckých posudkov F. C. a F. H..

4. Pri aplikácii § 142 OZ upravujúceho postup súdu pri zrušení a vyporiadani podielového spoluvlastníctva po zistení neúspešnosti predchádzajúcej snahy o dohodu medzi spoluvlastníkmi vychádzal z preukázanej právnej nedeliteľnosti pozemku - ornej pôdy podľa zákona č. 180/95 Z.z.. Z výpovedí sporových strán súdu vyplynulo, že záujem o nadobudnutie pozemku do výlučného vlastníctva mali žalobca a žalovaná v 1. rade. Žalobca vypovedal, že časť výmery pozemku tvorí les, veľký svah, naposledy tam ich právni predchodcovia v 70-tych rokoch pestovali zemiaky, potom sa už len kosilo, posledných 50 rokov sa o uvedený pozemok nikto nezaujímal, on by mal záujem spoločne s manželkou a dcérou vytvoriť nejakú záhradu, keď o existencii tohto pozemku sa reálne dozvedel až v júni 2020, lebo aj keď mal vedomosť o zdedených parcelách, ktoré zdedil v rokoch 1996-1997, nemal predstavu, kde sa presne nachádzajú, čo mu bolo ozrejmené susedmi v obci s tým, že tam má aj väčšinový podiel. Žalovaná v 1. rade vo výpovedi charakter pozemku hodnotila ako pastvinu, jej využitie si vedela predstaviť na účely pestovania plodín, lebo v rodine hospodária aj s hovädzím dobytkom, ktoré hospodárstvo sa však nachádza v inej obci, v G.. Žalovaná v 1. rade tvrdila, že žalobca chce sporný pozemok získať za účelom ďalšieho predaja na stavebné účely, aj

keď toto tvrdenie nemala ničím podložené, zatiaľ čo u seba poukazovala na citovú väzbu spojenú s vlastníctvom jej predkov a prácou, ktorú na pozemkoch odvedli. Obe sporové strany potvrdili, že pozemok je bez priamej prístupovej cesty, ktorej zriadenie by bolo možné na základe dohody cez pozemky susedov. Za základ pre určenie primeranej náhrady pre spoluvlastníkov súd považoval hodnotu pozemku oceneného ako orná pôda, podľa znaleckého posudku č. 17/2021 z 10.11.2021 znalca F. A. H., v sume 1.030,00 eur. K uvedenému tiež uviedol, že primeranou náhradou sa v zmysle ustálenej judikatúry rozumie hodnotový ekvivalent vyjadrený v peniazoch umožňujúci podľa miestnych podmienok obstaranie obdobnej veci, keď sa berie do úvahy všeobecná trhovacia cena veci, obvyklá na danom mieste a čase. Pokiaľ žalovaní, ako aj znalkyňa F. A. za správne považovali určenie primeranej náhrady podľa ocenenia nehnuteľnosti ako nepoľnohospodárskeho pozemku mimo zastavaného územia obce, súd prvej inštancie poukázal na rozhodnutie Najvyššieho súdu SR 5Cdo/173/2018, v zmysle ktorého účelnosť reálneho rozdelenia pozemku vzhľadom na veľkosť spoluvlastníckych podielov, nemožno posudzovať z hľadiska budúceho, predpokladaného zastavania pozemku, keďže v zmysle základných pravidiel rozhodovania podľa procesnoprávnej úpravy je pre rozsudok rozhodujúci stav v čase jeho vyhlásenia. Zdôraznil, že ak pri posudzovaní účelnosti reálneho rozdelenia v zmysle vyššie citovaného rozhodnutia najvyššieho súdu nemožno posudzovať prípadnú budúcu možnosť premeny pozemku z poľnohospodárskeho na stavebný, nie je možné túto potencionálnu možnosť jeho premeny brať do úvahy ani pri oceňovaní jeho všeobecnej hodnoty a vychádzať z ocenenia ako to urobila súdna znalkyňa F. A.. Zohľadňujúc všeobecnú hodnotu sporného pozemku ako ornej pôdy v sume 1.030,00 eur mal zistené, že tak žalobca, ako aj žalovaná v 1. rade sú spôsobilí na vyplatenie primeranej náhrady ustupujúcim spoluvlastníkom. Pri rozhodovaní o tom, komu zo spoluvlastníkov, ktorí prejavili záujem o nadobudnutie veci, prikáže ju do vlastníctva, zohľadňoval nielen veľkosť podielu, ale predovšetkým účelné využitie veci v zmysle § 142 ods. 1 OZ. Prihliadajúc na súdnu judikatúru uviedol, že súd sa v rozhodnutí musí vždy zaoberať výškou podielov, účelným využitím veci, jeho rozhodnutie však môže vychádzať aj z iných skutočností, keď výška podielov nie je absolútne rozhodujúcim faktorom, lebo vždy ide o súhrn takých skutočností, ktoré sú pre vec relevantné.

5. V danom spore za rozhodujúce kritérium považoval účelné využitie predmetného pozemku ako poľnohospodárskej pôdy konštatujúc, že účelným využitím veci je treba rozumieť jej použitie na účel, na ktorý je určená, v ktorom kontexte hodnotil možnosti využitia pozemku. Za nedôveryhodné považoval vyjadrenia žalobcu, že o pozemku nadobudol vedomosť až v roku 2006, odkedy sa oň začal aj zaujímať, lebo z výpovede žalobcu mu vyplynulo, že otec rozdeľoval súrodencom pozemky už okolo roku 1996-1997, preto sa javilo nelogické, aby nemal predstavu, aké nehnuteľnosti nadobúda a súčasne v konaní nebolo sporné, že dotknutý spoluvlastnícky podiel na pozemku žalobca daroval ako formu zábezpeky bratovi, ktorý mu ho vrátil - späť daroval v roku 2003 po splnení pôžičky. Súd uviedol, že od roku 2003 žalobca neprejavil žiadne záujem o zriadenie záhradky na pozemku, ako tento účel využitia pozemku pre budúcnosť tvrdí v tomto konaní, o takomto svojom zámere neinformoval žalovaných ani vo výzvach im adresovaných na odkúpenie spoluvlastníckych podielov, z ktorých dôvodov považoval vyjadrenia žalobcu za nevierohodné. U žalovanej v 1. rade mal preukázané, že sa venuje spolu so svojou rodinou poľnohospodárskej činnosti, preto považoval za účelné prikázať nehnuteľnosť-poľnohospodársky pozemok do jej výlučného vlastníctva. Súd tak ustálil, že pri zohľadnení budúceho účelu využitia a potrebu zabezpečenia funkčnosti poľnohospodárskej výroby na danej parcele, lepšie podmienky na jej obhospodárenie sú u žalovanej v 1. rade, keď ňou uvádzaný účel využitia pozemku sa nejaví ako účelový, zatiaľ čo žalobca neprezentoval žiadne reálne úkony preukazujúce, že by nehnuteľnosť chcel využívať ako záhradku.

6. O náhrade trov konania rozhodol vo vzťahu medzi žalobcom a žalovanými v zmysle § 255 ods. 1 Civilného sporového poriadku (CSP) považujúc žalovanú v 1. rade za plne procesne úspešnú vo vzťahu k žalobcovi, keďže súd vychádzal z jej návrhu. Vo vzťahu medzi žalobcom a žalovanými v 2. a 3. rade nebolo vyhovené žiadnej sporovej strane, preto im náhradu trov konania nepriznal.

7. Proti tomuto rozsudku podal odvolanie žalobca podľa § 365 ods. 1 písm. f/ a h/ CSP z dôvodu nesprávne zisteného skutkového stavu veci a nesprávneho právneho posúdenia uvádzajúc, že odvolanie podáva v rozsahu II. až IV. výroku rozsudku. Nesúhlasil so spôsobom vyporiadania podielového spoluvlastníctva podľa kritéria účelného využitia veci konštatujúc, že žalovaná v 1. rade prejavila záujem o pozemok až potom, ako bola ním oslovená na odkúpenie spoluvlastníckeho podielu. Ani v súdnom konaní žiadny zámer o využívaní pozemku na poľnohospodárske účely neuviedla, naopak v rámci svojich výpovedí potvrdila, že vzhľadom na to, že k pozemku neexistuje prístupová cesta bolo by

obtiažne obhospodárenie tohto pozemku, ale pokiaľ by ho mala používať, vedela by ho užívať za účelom sadenia zemiakov, či obilnín, keďže majú hovädzí dobytok. Zdôraznil, že vzhľadom na vzdialenosť bydliska žalovanej v 1. rade k predmetnému pozemku je ťažké predpokladať, aby reálne chovala či pásala hovädzí dobytok na tomto pozemku, a to aj pre jeho umiestnenie v teréne, pre absenciu prístupu, pričom v kat. území v obci L. žiadnu poľnohospodársku činnosť žalovaná ani jej rodina nevykonávajú. Odkázal na zistenia plynúce z vykonaného dokazovania, že žalovaná v 1. rade svoj spoluvlastnícky podiel chcela odpredať žalobcovi, avšak za cenu obvyklú za stavebný pozemok a tak žalovaná v 1. rade ako aj ostatní žalovaní sa počas celého konania snažili o preukázanie hodnoty pozemku ako stavebného za účelom dosiahnutia čo najvyššej finančnej kompenzácie, nešlo im o využitie pozemku na poľnohospodárske účely. Pokiaľ súd dospel k záveru, že žalobca nijakým spôsobom nepreukázal existenciu svojho zámeru využívať pozemok ako záhradku, on nemá žiadnu takú právnu povinnosť, a so zreteľom na napäté vzťahy medzi stranami sporu je pochopiteľné, že ani nepovažoval za potrebné k tomu robiť nejaké kroky pre existenciu rozporov medzi spoluvlastníkmi. K úvahe súdu o účelovosti jeho tvrdení, že o existencii pozemku až do roku 2020 nemal vedomosť zopakoval, že pokiaľ aj otec v rokoch 1996-1997 prerozdeľoval nejaké podiely na nehnuteľnostiach nemal vedomosť o ich presnej lokalizácii, podľa katastra nehnuteľností to neriešil, a keď si potreboval požičať peniaze od brata v rokoch 2001-2002, tak darovacou zmluvou previedol všetky nadobudnuté podiely na nehnuteľnostiach podľa výpisu z katastra nehnuteľností bez toho, aby osobitne zisťoval umiestnenie, či účel využitia pozemkov. O existencii predmetného pozemku z hľadiska jeho lokalizácie a veľkosti podielov reálne nadobudol vedomosť až v roku 2020, kedy kontaktoval žalovaných a z dôvodu, že žije s rodinou v bytovom dome, začal sa zaoberať myšlienkou využitia pozemku pre budúcnosť na účely založenia záhradky. Keďže ku dnešnému dňu jeho podiel na nehnuteľnosti predstavuje XX/XX-XX k celku, mal záujem o získanie tohto pozemku, keď súd opomenul prihliadnúť aj na veľkosť podielov, lebo hľadisko účelného využitia veci sa v zmysle právnej teórie uplatní najmä v prípade rovnosti podielov. Veľkosť spoluvlastníckeho práva k nehnuteľnosti súd prvej inštancie nevzal do úvahy a tiež opomenul, že súdna prax vychádza zo zásady čo najmenšieho presunu peňažných prostriedkov medzi spoluvlastníkmi. Práve on vyvinul snahu o scelenie pozemku a jeho využitie, zatiaľ čo žalovaní takýto záujem nemali. Z uvedených dôvodov navrhoval, aby odvolací súd rozhodnutie súdu prvej inštancie zmenil a jeho návrhu na prikázanie veci do jeho vlastníctva vyhovel.

8. Žalovaní vo vyjadrení k odvolaniu navrhovali rozhodnutie súdu prvej inštancie ako vecne správne potvrdiť, lebo podľa ich názoru zohľadnilo právnu úpravou stanovené zákonné hľadiská pre vyporiadanie podielového spoluvlastníctva pri jeho zrušení, keď v zmysle § 142 OZ súd prihliada na veľkosť spoluvlastníckych podielov, účelné využitie veci či prípadné násilné správanie podielového spoluvlastníctva, čo v zmysle súdnej judikatúry znamená, že nejde o jediné hľadiská, podľa ktorých musí rozhodnúť, ale jediné, ktoré zákon uvádza, a prioritné, podľa ktorých postupuje. Závery súdu o veľkosti spoluvlastníckych podielov a o tom, kto môže predmet spoluvlastníctva využiť účelnejšie sú závermi skutkovými a v tomto smere prichádzajú do úvahy právne závery, len vo vzťahu k hodnoteniu významu jednotlivých kritérií a porovnania s inými. Je nepochybné, že žalovaná v 1. rade vykonáva poľnohospodársku činnosť v katastri obcí Markušovce, ktorá susedí s katastrom obce Teplička a v konaní prezentovala, že pre ňu a pre jej rodinu nie je logistický, či technický problém obhospodáriť predmetný pozemok. Aj keď sa žalobca v priebehu konania vyjadril, že až do roku 2020 netušil, o aký pozemok sa jedná, súčasne tvrdil, že išlo o pozemok, na ktorom jeho deda sadil zemiaky, jeho vyjadrenia preto označili za nekonzistentné a o účelové. Vyjadrili názor, že charakter pozemku by neumožňoval jeho využitie v celom rozsahu ako záhradky, teda by nešlo o účelné využitie poľnohospodárskej pôdy. Za významné považovali, že rozhodnutie súdu korešponduje návrhu žalobcu, pokiaľ ide o hodnotu pozemku, z ktorého mu bola priznaná primeraná náhrada.

9. Žalobca v odvolacej replike zopakoval, že pozemok bol naposledy užívaný na výsadbu zemiakov niekedy v roku 1975, následne sa pozemok riadne neobhospodaroval, medzičasom sa dostal do dnešnej podoby, keď ide o pozemok z dvoch tretín zarastený náletovými drevinami a faktický stav pozemku ani neumožňuje jeho riadne poľnohospodárske využitie v celej rozlohe, takže pokiaľ žalovaní tvrdia, že by nebolo možné využitie celého pozemku na účely záhradky, to rovnako platí aj pre nemožnosť využívania celého pozemku na účely poľnohospodárske. Tvrdil, že s prihliadnutím na skutočný stav pozemku, neexistuje na ňom potreba zabezpečenia poľnohospodárskej výroby, aj keď pozemok patrí medzi poľnohospodárske, a to práve z dôvodu jeho aktuálneho stavu, keď pozemok je z väčšej časti zalesnený a je vhodnejší na zriadenie záhradky. Poukázal tiež na to, že žalovaná v 1. rade uviedla, že v katastri obci Teplička nemá hospodárstvo, no vlastní tam pozemky, ktoré neobhospodaruje, teda

jej tvrdenia o tom, že by sa venovala obhospodarovaniu práve uvedeného pozemku sú len účelového charakteru. Žalovaní sa počas celého konania usilovali o určenie hodnoty pozemku ako stavebného za účelom dosiahnutia maximálneho zisku, teda je celkom evidentné, že zo strany žalovanej v 1. rade išlo o účelové tvrdenie o využití pozemku pre budúcnosť.

10. Žalovaní v odvolacej duplike odkázali na svoje vyjadrenia k odvolaniu uvádzajúc, že vyjadrenia žalobcu sú rozporuplné, keď na jednej strane na účely ocenenia preukazuje, že predmetný pozemok je poľnohospodársky, no súčasne túto skutočnosť popiera uvádzajúc, že pozemok sa nedá využiť na poľnohospodárske účely, pričom zarastenie pozemku náletovými drevinami je odstrániteľnou prekážkou, sám pritom v konaní potvrdil poľnohospodárske využitie nehnuteľnosti, keď uviedol, že jeho brat tam pasie kone a občas tento pozemok pokosia susedia. Pokiaľ sa žalobca odvolával na to, že žalovaná v 1. rade nevykonáva v katastri obci L. poľnohospodársku činnosť vo vzťahu k tým pozemkom, ktoré sa nachádzajú v tomto katastrálnom území, uviedli, že je potrebné vziať do úvahy, že žalovaná nie je väčšinovým spoluvlastníkom či výlučným spoluvlastníkom žiadneho pozemku, čo by však neplatilo v uvedenom prípade. Tiež uviedli, že aj žalobca v katastri obce L. vlastní viacero podielov na iných poľnohospodárskych pozemkoch a na žiadnom z nich si doteraz nezriadi záhradku ani počas dvadsiatich ôsmich rokov, čo býva v byte, čo len dokladuje účelovosť jeho tvrdení. Z rozhodnutia súdu prvej inštancie vyplýva, že vyporiadavaný pozemok je pôdou poľnohospodárskou, pričom žalovaná v 1. rade poľnohospodársku činnosť vykonáva a má aj reálnu možnosť na tento účel pozemok využívať.

11. Krajský súd v Košiciach ako odvolací súd po kladnom posúdení prípustnosti a včasnosti opravného prostriedku podaného subjektom, v neprospech ktorého bolo rozhodnuté, prejednal odvolanie bez nariadenia pojednávania podľa § 385 ods.1 CSP a contrario, v rozsahu danom § 379, § 380 ods.1, 2 CSP z hľadísk uplatnených odvolacích dôvodov a dospel k záveru, že odvolanie je dôvodné. Postupom a rozhodnutím súdu prvej inštancie boli naplnené tvrdené odvolacie dôvody, preto odvolací súd rozsudok zrušil v zmysle § 389 ods. 1 písm. b/ CSP lebo súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces, ktorý nedostatok nemožno napraviť v konaní pred odvolacím súdom.

12. Pokiaľ aj odvolateľ vymedzil rozsah odvolania tak, že nenapáda výrok o zrušení podielového spoluvlastníctva (I.) a výroky o náhrade trov konania medzi žalobcom a žalovanými v 2., 3. rade (III., IV.). Odvolací súd v zhode s § 367, 379 CSP, v zmysle ktorých nie je viazaný rozsahom odvolania, ak určitý spôsob usporiadania vzťahov medzi stranami vyplýva z osobitného predpisu ako je to v prípade zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva podľa § 142 OZ, bol povinný preskúmať rozsudok v celom rozsahu, keďže vzhľadom na zákonom stanovený spôsob vyporiadania boli odvolaním dotknuté všetky výroky napadnutého rozsudku.

13. Súd prvej inštancie v okolnostiach sporu prijal záver, že pre do úvahy pripadajúci spôsob vyporiadania prikázanim veci jednému zo spoluvlastníkov je rozhodujúcim kritériom účelné využitie pozemku – poľnohospodárskej pôdy. Tiež ustálil, že primeraná peňažná náhrada pre ustupujúcich spoluvlastníkov vychádza zo všeobecnej ceny poľnohospodárskej pôdy, keď vylúčil možnosť zohľadnenia akýchkoľvek špecifik súvisiacich s využitím pozemku vzhľadom na okolitú stavebnú činnosť. S týmito právnymi závermi súdu prvej inštancie, pokiaľ ide o výber určujúcich kritérií pre rozhodnutie o tom, komu zo spoluvlastníkov bude vec prikázaná do vlastníctva a v časti vymedzenia, čo možno považovať za primeranú náhradu, sa odvolací súd nestotožňuje. Tieto závery súdu prvej inštancie sú založené na neúplnom zistení skutkového stavu veci, nezohľadňujú doposiaľ vykonané dôkazy, rozhodnutie je predčasné, vychádzajúce z nesprávnej interpretácie inak správne použitej právnej úpravy.

14. V súlade s rozhodovacou súdnou praxou síce súd prvej inštancie správne uvádza, že pri posudzovaní toho, komu vec prikáže do vlastníctva možno okrem veľkosti podielov zohľadniť aj ďalšie rozhodujúce skutočnosti, keď nie sú významné výlučne rozsah podielu, či účelné využitie veci, ale súhrn viacerých skutočností zohľadňujúcich variabilitu života i zložitosť situácií, no v konečnom dôsledku jeho záver zmieneným kritériám nezodpovedá. Podľa názoru odvolacieho súdu z vykonaného dokazovania nevyplývalo, aby zámer žalovanej v 1. rade využiť pozemok na poľnohospodárske účely, čím súd odôvodnil prikázanie veci do jej vlastníctva, bol v menšej miere hypotetický, či fiktívny, ako to konštatoval u žalobcu, ktorý pozemok žiadal prikázať do svojho vlastníctva so zámerom jeho využitia na zriadenie záhradky. V uvedenom kontexte sa tak súd opomenul vysporiadať s faktom, že žalobca je väčšinovým podielovým spoluvlastníkom. Z obsahu vyjadrení žalovaných prioritne vyplýva snaha buď o zachovanie

spoluvlastníctva alebo získanie takej peňažnej náhrady od žalobcu, ktorá zodpovedá všeobecnej hodnote pozemku ako stavebného vychádzajúc z jeho polohy i v okolí existujúcej stavebnej činnosti. Ak súd uviedol, že žalobca sa v minulosti nezaujímal o pozemok, tak rovnaká miera nezáujmu je aj na strane žalovaných včítane žalovanej v 1. rade. Tak ako na to poukazuje odvolateľ, žalovaná v 1. rade vo svojej výpovedi na pojednávaní 18.1.2022 (č.l. 234) netvrdila žiaden záujem o užívanie dotknutého pozemku uvádzala iba, že záujem žalobcu o kúpu ich podielov súvisí s výstavbou rodinných domov v okolí, že to chce kúpiť, aby to ďalej predal, bola rozhorčená, že ich v tejto veci dohnal pred súd, čo hodnotila ako amorálne, ponúkala mu na predaj svoj podiel za cenu stavebného pozemku alebo navrhovala odkúpenie od jeho podielov za cenu ním požadovanú. Zhodne tak z vyjadrení žalovaných v 2. a 3. rade vyplynul prioritný záujem o získanie primeranej náhrady, ktorá podľa nich zodpovedala trhovej cene stavebného pozemku, nie hodnote ornej pôdy ponúkanej žalobcom. Žalovaná v 1. rade potvrdila, že žiadnu pôdu v kat. území, kde sa nachádza sporný pozemok, t.j. v kat. území K. L. neobhospodaruje, iba prehlásila, že v prípade prikázania veci do jej vlastníctva by si vedela predstaviť využitie tohto pozemku tak ako to robia u iných pozemkoch v kat. území obce G., teda na sadenie zemiakov, obilnín. Vychádzajúc z tohto postoja a vyjadrení strán sporu tak súdom zvolené kritérium účelného využitia pozemku ako rozhodujúceho faktora pre spôsob vyporiadania prikázanimi veci do vlastníctva, možno považovať za neadekvátne a nezodpovedajúce zmyslu a účelu sledovaného právnu úpravou. Miera nezáujmu, či iniciatívy alebo spôsobilosti na užívanie pozemku na tvrdý účel „záhradka“ alebo „pestovanie plodín, pastviny“ je tak na strane žalobcu i žalovanej v 1. rade rovnaká tak z pohľadu charakteru pozemku ako aj doposiaľ existujúcej „aktivity“ spoluvlastníkov. Nemožno pritom opomenúť, že pozemok je vedený v katastri nehnuteľnosti v registri „E“ ako orná pôda, ktorý druh pozemku je nezáväzným údajom katastra nehnuteľností a platí dokiaľ nie je preukázaný opak (§ 70 Katastrálneho zákona). Niet pritom pochybnosti, že tak podľa vyjadrení sporových strán ako i znaleckých posudkov, sporný pozemok už charakter ornej pôdy nemá. Ak žalobca ako väčšinový spoluvlastník prejavil záujem o nakladanie s pozemkom v situácii, keď menšinoví spoluvlastníci nehnuteľnosť nijakým spôsobom neužívajú, kritérium pre vyporiadanie svedčí skôr pre zohľadnenie veľkosti podielov, ak by malo dôjsť k zrušeniu a vyporiadaniu podielového spoluvlastníctva prikázanimi veci jednému zo spoluvlastníkov.

15. Podstatou sporu medzi žalobcom a žalovanými sa javí otázka, akú sumu peňažného plnenia možno považovať za primeranú náhradu pre ustupujúceho spoluvlastníka vzhľadom na fakt, že pozemok majúci charakter poľnohospodárskej pôdy sa nachádza v blízkosti zastavaného územia a existujúcej výstavby, no nemožno vychádzať z územnoplánovacej dokumentácie, lebo obec nemá územný plán, a pozemok nemá charakter pozemku stavebného. Z vykonaného dokazovania však vyplýva, že v blízkosti nehnuteľnosti sa výstavba realizuje, a nie je preto neadekvátna obrana žalovaných, že pri uvažovaní o primeranej náhrade, je potrebné tieto okolnosti zohľadniť. Zo znaleckých posudkov vyplýva, že ak je pozemok v tesnej blízkosti intravilánu má nepomerne vyššiu trhovú hodnotu ako pozemky vzdialené od zastavaného územia obce, čo je z dôvodu blízkosti infraštruktúry i určitej pravdepodobnosti, že sa pozemok stane súčasťou intravilánu, pritom niet pochyb, že pozemok sa nachádza v lukratívnej lokalite nazývanej K. L. s prebiehajúcou zástavbou. Aj keď sa nejedná o stavebný pozemok, môže ísť o investíciu, ktorá sa odrazí v trhovej hodnote pozemku. Súd na uvedené neprihliadal, odvolávajúc sa na rozhodnutie, ktoré sa týkalo posudzovania účelnosti rozdelenia nehnuteľnosti s ohľadom na jej budúce využitie. Podľa rozhodnutia Najvyššieho súdu SR 5Cdo/173/2018 účelnosť reálneho rozdelenia nehnuteľnosti – pozemku vzhľadom na veľkosť spoluvlastníckeho podielu spoluvlastníka nemožno posudzovať z hľadiska budúceho predpokladaného zastavania pozemku, keď jedným zo základných pravidiel rozhodovania je rozhodovanie podľa stavu účinného v čase jeho vyhlásenia K poukazu súdu na zmienené rozhodnutie Najvyššieho súdu SR 5Cdo/173/2018 odvolací súd uvádza, že riešenie otázky spôsobu rozdelenia veci a posudzovanie primeranosti náhrady ustupujúcim spoluvlastníkom sa vždy dejú v konkrétnom čase, avšak vychádzajú z odlišných hľadísk. Primeranosť poskytovanej náhrady ustupujúcim spoluvlastníkom musí zodpovedať zásade spravodlivého ocenenia vychádzajúceho z ceny, ktorá by bola dosiahnutá pri poctivom predaji ako všeobecná trhovú cenu. Tak ako nemožno pri hodnotení deliteľnosti, či rozdelení veci vychádzať z hypoteticky neurčitej skutočnosti ani pri uvažovaní o tom, čo možno považovať za primeranú náhradu, nie je možné vychádzať len z nedoložených predpokladov ovplyvňujúcich faktor ceny. Pokiaľ sa však v konaní preukáže, že na cenové pomery ohodnocovanej nehnuteľnosti objektívne vplyvajú i ďalšie skutočnosti, ktoré neboli vzaté znalcom do úvahy, nemožno tieto prehliadať. Súd prvej inštancie správne vychádzal z úvahy, že základom pre určenie primeranej náhrady pre spoluvlastníkov, ktorým nebude priznaná vec do výlučného vlastníctva je všeobecná cena nehnuteľnosti, teda cena, ktorá je obvyklá v danom mieste a čase umožňujúca podľa miestnych podmienok obstarania obdobnej veci. Súd si však neuvedomil dostatočne, že určenie,

čo možno považovať za primeranú náhradu je výlučne na jeho rozhodnutí, nie na ustálení hodnoty znalcom, osobitne, ak znalecký posudok neberie do úvahy všetky okolnosti majúce vplyv na určenie takejto všeobecnej hodnoty. Aj keď odborné posúdenie je spravidla podkladom pre určenie všeobecnej ceny a z toho vyplývajúcej náhrady, vyporiadanie sa s právnou otázkou primeranosti je úlohou súdu, nie znalca.

16. V konaní bolo nesporne zistené, že pokiaľ aj posudzovaný pozemok je poľnohospodárskou pôdou, ktorá je v evidencii nehnuteľností zapísaná ako „orná pôda“, takýto charakter už uvedená nehnuteľnosť nemá desaťročia, pozemok je porastený náletovými drevinami, nadobudol charakter trvalých trávnatých porastov, býva užívaný sporadicky ako pastvina. Aj v situácii, ak absentuje územný plán obce, ktorý by potvrdzoval zámer zaradenia tejto nehnuteľnosti do zastavaného územia obce, polohu pozemku nemožno nevziať do úvahy. Pretože je úlohou súdu určiť pre prípad prikázania veci, či navýšenia podielu niektorého zo spoluvlastníkov, aká bude primeraná náhrada za podiel ustupujúcich spoluvlastníkov, musí si na tento účel súd sám zabezpečiť dostatok skutkových podkladov, informácií, z ktorých znalecký posudok je len jeden zo zdrojov. Ak má byť náhrada považovaná za primeranú, musí zodpovedať zásade rovnosti práv spoluvlastníkov, aby vec nebola prikázaná niektorému zo spoluvlastníkov za neadekvátnych podmienok, cenovo nevýhodných pre ustupujúcich spoluvlastníkov, resp. aby na strane ustupujúcich spoluvlastníkov nedošlo k bezdôvodnému obohacovaniu sa. V okolnostiach sporu sa tak javí žiaduce doplniť dokazovanie smerujúce k zisteniu plánovanej zástavby, či iného využitia územia, v ktorom sa pozemok nachádza, ako to tvrdia žalovaní a ako to vyplynulo aj z posudku F. A.. Vo vzťahu k posudku F. A. však odvolací súd hodnotí ako správne závery súdu prvej inštancie, že nie je aplikovateľný zákon č. 140/2014 Z.z., ktorý len na účely tohto zákona, teda na účely prevodu nehnuteľností, nie aj na účely vyporiadania a zrušenia podielového spoluvlastníctva vymedzuje, čo sa považuje, a čo už nie za poľnohospodársku pôdu. Nebráni to však súdu prvej inštancie podporne využiť z tohto zákona vyplývajúce informácie, že obmedzenia pri nakladaní s poľnohospodárskou pôdou sa týkajú práve území, ktoré napriek evidencii vedenému charakteru pôdy ako pôdy ornej či poľnohospodárskej v skutočnosti slúžia na iné účely.

17. Odvolací súd sa tiež nestotožňuje s tým, aby rozhodnutie najvyššieho súdu vo veci 5Cdo/173/2018 bolo primerane aplikovateľné aj na stanovenie primeranosti náhrady ustupujúcemu spoluvlastníkovi pri určení vychádzajúce zo všeobecnej ceny nehnuteľnosti. Zatiaľ, čo v konaní najvyššieho súdu 5Cdo/173/2018 bola posudzovaná otázka, či hľadisko budúceho využitia pozemku je kritériom pre reálnu deliteľnosť pozemku v spoluvlastníctve, v danom spore je riešená právna otázka primeranosti náhrady, ktorá má zohľadňovať, ak má byť primeraná, všetky faktory vstupujúce do ocenenia všeobecnej ceny nehnuteľnosti, lebo len tak možno uvažovať o naplnení princípu spravodlivosti medzi spoluvlastníkmi. Či uvažované „budúce“ subjektívne využitie nehnuteľnosti bude aj reálne uskutočnené, nie je z tohto pohľadu významné (pokiaľ by v zastavanom území bol vyporiadavaný pozemok s tvrdením spoluvlastníka, že nikdy na ňom nič stavať nemieni, nebolo by to pre rozhodnutie súdu významné), podstatné je, či existujú objektívne okolnosti, ktoré majú vplyv na všeobecnú cenu nehnuteľnosti, teda cenu, akú by bolo možné dosiahnuť pri poctivom predaji. Vzhľadom na doposiaľ existujúci stav pozemku ako pôdy poľnohospodárskej, mimo zastavaného územia obce, nemožno opomenúť súdom správne aplikovaný zákon č. 180/95 Z.z., z ktorého vyplýva zákaz drobenia pozemkov, právne znemožňujúci reálnu deľbu vyporiadavaného pozemku. V kontexte uvedeného a vzhľadom na to, že z konania vyplýva, že na cenu pozemku by mali mať vplyv aj faktory využitia okolitých nehnuteľností, je potrebné sa zaoberať aj obranou žalovaných, že sú dané dôvody pre nezrušenie a nevyporiadanie ich podielového spoluvlastníctva. Pokiaľ z doplnenia dokazovania vyplynú také skutočnosti, nezávislé od vôle sporových strán, ktoré by odôvodňovali záver, že v blízkej budúcnosti dôjde k zmene druhu pozemku alebo budú zistené iné okolnosti majúce vplyv aj na prípadný záver o deliteľnosti pozemku či primeranej náhrade, súd zvaží, či nie sú dané dôvody hodné osobitného zreteľa pre zamietnutie návrhu, osobitne, ak by neboli zistené prekážky brániace väčšinovému spoluvlastníkovi v užívaní nehnuteľností podľa jeho predstavy. Odvolací súd však zdôrazňuje, že je už vecou žalovaných, aby uvádzali konkrétne dôvody pre zamietnutie návrhu, preukazovali ich existenciu, keď za dôvod osobitného zreteľa nemožno považovať iba subjektívny záujem žalovaných na zachovaní vlastníctva k nehnuteľnosti. V opätovnom konaní súd vychádzajúc z vyššie uvedených skutočností doplní dokazovanie tak, aby si zabezpečil skutkový podklad pre vyriešenie právnych otázok o tom, či existujú dôvody na zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva, prípadne komu zo spoluvlastníkov vec prikázať do vlastníctva, čo považovať za primeranú náhradu (napr. dotazom na obec, vypočutím starostu, vypočutím vlastníkov okolitých pozemkov a pod.). Z doposiaľ vykonaného dokazovania podľa názoru odvolacieho súdu

nevyplynulo, aby práve na strane žalovanej 1. existovali predpoklady pre účelnejšie využitie pozemku, pričom súd vezme na zreteľ, že otázka primeranosti náhrady je otázkou, ktorá je riešená súdom, nie znalcom, aj keď môže vychádzať zo znaleckého posudku, a neopomenie, že už len samotná ponuka žalobcu predchádzajúca súdnemu konaniu niekoľkonásobne prekračovala súdom uvažovanú hodnotu primeranej náhrady, čo len potvrdzuje (v zmysle úvahy o poctivom predaji), že súdom určená primeraná náhrada nezakladala spravodlivé vyváženie práv tých spoluvlastníkov, ktorých spoluvlastnícky podiel by mal byť prikázaný žalobcovi podľa jeho návrhu. V opätovnom konaní súd prvej inštancie rozhodne tiež o náhrade trov celého konania (§ 396 ods. 3 CSP).

18. Rozhodnutie prijaté senátom Krajského súdu v Košiciach pomerom hlasov 3:0.

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu odvolanie **n i e j e** prípustné.

Proti 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 (§ 421 ods. 1 CSP).

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. 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. 1,2 CSP).

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

Dovolanie sa podáva v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy. Dovolanie je podané včas aj vtedy, ak bolo v lehote podané na príslušnom odvolacom alebo dovolacom súde (§ 427 ods. 1,2 CSP).

V dovolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania 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 (§ 429 ods. 1 CSP).

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 ods. 2 CSP).

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