

Súd: Krajský súd Banská Bystrica  
Spisová značka: 15Co/29/2023  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6121300792  
Dátum vydania rozhodnutia: 29. 11. 2023  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Jaroslav Mikulaj  
ECLI: ECLI:SK:KSBB:2023:6121300792.1

## Uznesenie

Krajský súd v Banskej Bystrici, v senáte zloženom z predsedu JUDr. Jaroslava Mikulaja a členov senátu JUDr. Jaroslava Galla a JUDr. Klaudie Koskovej, v právnej veci žalobcov: 1/ A. B., C. B., nar. XX. XX. XXXX, trvale bytom D. E. XXX, XXX XX C., 2/ F. B., C. F., nar. XX. XX. XXXX, trvale bytom D. E. XXX, XXX XX C., obaja zastúpení JUDr. Ivan Spišiak - advokát s.r.o., so sídlom Nad plážou 7, 974 01 Banská Bystrica, IČO: 46 838 805, proti žalovaným: 1/ G. F., C. F., 2/ A. F., C. F., 3/ G. F., 4/ A. F., C. F., 5/ G. F., rod Brašeň, 6/ A. F., C. F., 7/ H. I., C. J., 8/ A. J., C. J., 9/ Slovenská republika, 10/ F. F., 11/ G. F., 12/ H. I., C. J., 13/ A. B., C. B., nar. XX. XX. XXXX, trvale bytom D. E. XXX/XX, XXX XX C., žalovaní 1/ až 12/ zastúpení Slovenský pozemkový fond, so sídlom Búdkova 36, 817 15 Bratislava, IČO: 17 335 345 (Regionálny odbor RO Banská Bystrica, Skuteckého 21, 974 61 Banská Bystrica), o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva, na odvolanie žalovaných 1/ až 12/ proti rozsudku Okresného súdu Banská Bystrica zo dňa 29. septembra 2022, č. k.: 13C/22/2021-111, takto

### rozhodol:

Rozsudok okresného súdu zrušuje a vec mu vracia na ďalšie konanie a nové rozhodnutie.

### odôvodnenie:

1. Napadnutým rozsudkom okresný súd rozhodol, že:

„Súd z r u š u j e podielové spoluvlastníctvo žalobcov 1/ a 2/ a žalovaných 1/ až 13/ k nehnuteľnosti vedenej na Okresnom úrade F. F., katastrálny odbor, kat. úz. C., zapísané na LV č. XXXX ako parcela KN registra „E“ p. č. XXX/X - orná pôda o výmere 1032 m<sup>2</sup> s tým, že podielové spoluvlastníctvo vyporiadava spôsobom tak,

že uvedenú nehnuteľnosť prikazuje do výlučného vlastníctva žalobcov 1/ a 2/ v režime BSM za primeranú náhradu vo výške 7,-- Eur za m<sup>2</sup> uvedenej nehnuteľnosti tak, že žalovanému v 1/ rade vyplatí sumu 344,-- Eur, žalovanému v 2/ rade 344,-- Eur, žalovanému v 3/ rade 401,33 Eur, žalovanému v 4/ rade 401,33 Eur, žalovanému v 5/ rade 57,33 Eur, žalovanému v 6/ rade 57,33 Eur, žalovanej v 7/ rade 802,67 Eur, žalovanému vo 8/ rade 200,67 Eur, žalovanému v 9/ rade 200,67 Eur, žalovanej v 10/ rade 802,67 Eur, žalovanej v 11/ rade 802,67 Eur, žalovanej v 12/ rade 200,67 Eur a žalovanému v 13/ rade 200,67 Eur tak, že žalovaným v 1/ až 12/ rade uvedenú náhradu zaplatí zástupcovi Slovenskému pozemkovému fondu, so sídlom Bratislava, spolu vo výške 4615,34 Eur na účet č. IBAN: B. XXXX XXXX XXXX XXXX XXXX XXXX, a to v lehote 30 dní od právoplatnosti tohto rozhodnutia.

Žiadna zo strán n e m á nárok na náhradu trov konania.“

2. V rozhodovanej veci sa žalobca domáha zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva k vyššie uvedeným nehnuteľnostiam tvrdiac, že pozemok je evidovaný na formálnych spoluvlastníkoch, ktorí na nehnuteľnosti nehospodária, neplatia miestne dane a žalobcovia mienia danú nehnuteľnosť do budúcnosti obhospodarovať, zároveň zdôraznili, že vzhľadom na tvar pozemku je jeho drobenie neefektívne. Nehnuteľnosť sa nachádza za rodinným domom, ktorý je vo vlastníctve žalobcov a nie je možné naň vstúpiť iným spôsobom ako cez záhradu, resp. dvor žalobcov. Zdôraznili účelné využitie nehnuteľnosti.

3. Žalovaný 13/ voči podanej žalobe nemal námietky. Slovenský pozemkový fond, ako zástupca žalovaných 1/ až 12/, nenamietal voči zrušeniu podielového spoluvlastníctva, avšak uviedol, že sumu

náhrady za 1 m<sup>2</sup> vo výške 5,03 EUR považuje za neprimeranú, keď na základe svojej činnosti zistil, že v obci Riečka došlo k predaju nehnuteľností, kde kúpna cena bola približne 14,10 EUR za 1 m<sup>2</sup>.

4. V odôvodnení rozhodnutia okresný súd uviedol, že na základe vykonaného dokazovania mal preukázané, že žalobcovia sú so žalovanými podielovými spoluvlastníkmi uvedenej nehnuteľnosti, pričom spoluvlastnícky podiel žalobcov je 1/3 a z LV sú zrejme podiely ostatných žalovaných. Nakoľko medzi stranami nedošlo k dohode ohľadom zrušenia a vyporiadania spoluvlastníctva, podľa § 142 ods. 1 OZ toto zrušil a vyporiadal. Spornou otázkou bola výška náhrady, keď žalobcovia návrh na vyplatenie podielov preukazovali predloženým znaleckým posudkom č. 25/2019 zo dňa 5. 3. 2019, potvrdením realitnej kancelárie, ktoré vykonala odhad hodnoty nehnuteľnosti a kúpnymi zmluvami, ktorými kupovali niektoré spoluvlastnícke podiely uvedenej nehnuteľnosti. Vzhľadom na zmierlivé riešenie žalobcovia navrhli namiesto pôvodnej sumy náhradu 7 EUR za 1 m<sup>2</sup>. Túto sumu súd považoval za primeranú náhradu, pričom zohľadnil, že nehnuteľnosť sa nachádza za rodinným domom vo vlastníctve žalobcov, na pozemok nemožno pristupovať iným spôsobom ako si z nehnuteľnosti žalobcov. Prihliadol na odborný odhad realitnej kancelárie, ktorá cenu nehnuteľnosti ohodnotila v rozsahu 6 - 8 EUR za 1 m<sup>2</sup>.

5. Proti o rozsudku podal v zákonnej lehote odvolanie zástupca žalovaných 1/ až 12/. Rozsudok okresného súdu žiadal zrušiť, pričom uviedol odvolacie dôvody podľa § 365 ods. 1 písm. b), d), e), g) CSP. Namietal predovšetkým nedostatočné odôvodnenie primeranej náhrady. Z odôvodnenia rozhodnutia vyplývajú iba dôvody, pre ktoré súd zobral do úvahy dôkazy o výške primeranej náhrady predložené žalobcami, avšak absentujú akékoľvek dôvody neprihliadnutia na dôkazy predložené žalovanými 1/ až 12/. Jedinou zmienkou je veta, v ktorej uvádza, že v obci Riečka došlo k predaju obdobných nehnuteľností za cenu vo výške 14,10 EUR/m<sup>2</sup>. V celom rozhodnutí absentuje zmienka o tom, prečo takto stanovenú primeranú náhradu nezobral do úvahy.

6. V rozhodnutí absentuje akákoľvek zmienka o predložení ďalších dôkazov žalovanými v rámci ich podania zo dňa 26. 9. 2022, kde zdôraznili, že v zmysle predloženého znaleckého posudku ide o pozemok, ktorý je podľa potvrdenia obce C. zo dňa 11. 2. 2019 a ktoré je súčasťou znaleckého posudku, určená na obytnú funkciu. Zároveň predložili aktuálne ponuky z webovej stránky [www.nehnuteľnosti.sk](http://www.nehnuteľnosti.sk), podľa ktorých priemerná cena stavebných pozemkov je 68,84 EUR/m<sup>2</sup>. Ak súd nezobral do úvahy túto ponuku z dôvodu aplikácie sudcovskej koncentrácie podľa § 153 ods. 2 CSP, takýto postup mal náležite odôvodniť. Zdôraznili, že sporná nehnuteľnosť je určená na obytnú funkciu - stavebný pozemok. Na to poukázali už v ich podaní zo dňa 6. 10. 2021. V odôvodnení rozsudku však nie je žiadna zmienka o tom, že ide o stavebný pozemok, pričom toto má určujúci význam pre určenie primeranej náhrady za odstupujúce spoluvlastnícke podiely. Okresný súd pritom v odôvodnení rozhodnutia uviedol, že vychádzal z predloženého znaleckého posudku, ktorého súčasťou potvrdenie Obce Riečka o tom, že pozemok je určený na obytnú funkciu, v zmysle čoho znalec určil cenu stavebných pozemkov od 10 EUR/m<sup>2</sup> do 25 EUR/m<sup>2</sup>. V tomto kontexte sa potvrdenie realitnej kancelárie, ktorá stanovila všeobecnú hodnotu sporných pozemkov od 6 do 8 EUR/m<sup>2</sup> javí ako zjavne nesprávna, čo zrejme bolo spôsobené tým, že vychádzala z neúplných podkladov a nebola jej poskytnutá informácia, že ide o stavebný pozemok a že pri stanovení náhrady sa vychádza z ceny celej nehnuteľnosti, nie z ceny podielu. V tejto súvislosti poukázal na právo na dostatočné odôvodnenie súdneho rozhodnutia, ktoré je jednou zo súčastí základného práva na spravodlivý proces podľa čl. 6 ods. 1 Dohovoru.

7. K odvolaniu sa písomne vyjadrili žalobcovia. Napadnuté rozhodnutie považujú za správne a preto ho žiadali potvrdiť. V rámci zásady sudcovskej koncentrácie uviedli, že zástupca žalovaných 1/ až 12/ nepredložil do konania žiadne relevantné vyjadrenie odborne spôsobilej osoby, resp. odborne spôsobilej inštitúcie. Jeho vyjadrenia majú vyznievať neobjektívne a navyše zvyšujú náklady žalobcov, ktorí na teoretické argumenty musia a chcú reagovať prostredníctvom právneho zástupcu. Zástupca žalovaných predložil kúpnu zmluvu, ktorá však ani zďaleka nemôže byť objektívnym preukázaním primeranej náhrady. V danom prípade išlo o pozemok vo výlučnom vlastníctve Slovenskej republiky, nešlo o rozdrobené inak nevyužiteľné spoluvlastnícke podiely, ktoré by vyžadovali niekoľkoročné úkony majetkoprávneho vysporiadania, čo značne zvýhodňuje cenu za 1 m<sup>2</sup> pozemku. Pri určení ceny k danej kúpnej zmluve navyše chýbal nezávislý arbiter, ktorý by posúdil primeranosť a objektívnosť ceny uvedenej v tejto kúpnej cene. Zo zmluvy je zrejmé, že cena nebola určená znalcom alebo inou odborne spôsobilou osobou. Prevod bol výlučne riešený prostredníctvom určenia kúpnej ceny zo strany predávajúceho s tým, že kupujúci nemali žiadnu možnosť podieľať sa na negociačnom procese. Preto spôsob tvorby trhovej ceny vyššie uvedený nemožno považovať za objektívne určenie vo vzťahu k obidvom zmluvným stranám.

8. Ak zástupca žalovaných poukázal na aktuálnu ponuku realitného portálu, toto nemá žiadnu výpovednú hodnotu, lebo ide len o ponuku a nie reálne uskutočnený obchod. Ponuka na realitnom portáli môže byť zverejnená kýmkoľvek za poplatok 20 EUR mesačne. Ktokoľvek môže žiadať aj 500 EUR za

1 m2 pozemku. Otázne je, či pri takto zverejnenej ponuke k obchodu vôbec dôjde. Určite nie. Ponuky realitných kancelárií nemožno považovať za doklad o primeranej náhrade pri vyporiadaní pozemkov. Na záver zdôraznili, že mali nemalé náklady súvisiace s dedičským prejednaním, vyhotovením znaleckého posudku a iné náklady s právnym zastupovaním a poplatkami. Prejednávanej veci predchádzalo v roku 2019 konanie, keď táto žaloba nebola úspešná pre nevyporiadanie dedičského konania. Zároveň poukázali na to, že v prípade úspechu si nemôžu náklady nárokovat' od zástupcu žalovaných 1/ až 12/.

9. Žalobcovia v duplike a zástupca žalovaných 1/ až 12/ v replike zotrvali na svojich tvrdeniach a argumentoch.

10. Krajský súd, ako súd odvolací, preskúmal vec podľa § 379, § 380 ods. 1, 2 CSP a bez nariadenia pojednávania podľa § 385 ods. 1 (a contrario) CSP rozsudok okresného súdu podľa § 389 ods. 1 písm. b), c) CSP zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie a nové rozhodnutie (§ 391 ods. 1 CSP).

11. Odvolací súd preskúmaním veci dospel k záveru, že odvolanie je dôvodné a argumenty zástupcu žalovaných 1/ až 12/ sú oprávnené. Medzi stranami nie je sporné, že súhlasia so zrušením a vysporiadaním podielového spoluvlastníctva. Sporná je hodnota pozemku, z ktorej sa má vychádzať pri určení náhrady odstupujúcim spoluvlastníkom. Žalobcovia v tomto smere navrhli dôkazy, tieto však navrhli aj žalovaní 1/ až 12/ v zastúpení SPF.

12. Za najpodstatnejší argument považuje odvolací súd to, že okresný súd porušil viaceré procesné ustanovenia, jednak v procese konania ako aj pri vyhotovení rozhodnutia, keď rozhodnutie nie je konzistentné, absentuje dostatočné odôvodnenie, ako to správne namieta zástupca žalovaných 1/ - 12/.

13. Z obsahu spisu vyplýva, že žalobcovia na preukázanie svojich tvrdení ako dôkaz priložili znalecký posudok č. XX/XXXX, pričom objednávka tohto posudku bola zo dňa 19. 2. 2019. V tejto súvislosti odvolací súd dodáva, že v zmysle judikatúry a súdnej praxe v konaní nemožno používať znalecký posudok starší ako 2 roky, zvlášť, ak jeho predmetom a obsahom je ohodnotenie ceny. Žaloba bola podaná 23. 4. 2021, posudok bol vyhotovený 5. 3. 2019, teda už v čase podania žaloby bol značne neaktuálny, preto bolo vhodné ho doplniť a aktualizovať vzhľadom na nezanedbateľný nárast cien nehnuteľností na trhu, práve aj s akcentom na možnosť použitia daného pozemku na stavbu. Sám znalec uvádza, že znalecký posudok je vypracovaný z hľadiska zistenia stavebno technického stavu ku dňu 20. 2. 2019, kedy sa konala ohliadka nehnuteľnosti. Zároveň uviedol, že dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje, je 5. marec 2019. Z časti II. bod 2.1 posudku vyplýva, že znalec uvádza, že nehnuteľnosti sa nachádzajú v zastavanom území obce C., katastrálne územie C., ktoré sú situované na okraji obce za uličnou zástavbou rodinných domov, pozemok je rovinatý. Tiež konštatoval, že na pozemok nie je prístup z verejnej komunikácie, ale je možnosť napojenia na elektriку a vodu. V bode 2.2 znalec konštatuje, že pozemky nie sú zastavané ani využívané, ale podľa územného plánu obce C. sú určené na funkčné využívanie ako obytné územia. Následne znalec uvádza, že verejná ponuka realitných portálov neobsahuje pozemky rovnakého podobného charakteru, stavebné pozemky sa ponúkajú na úrovni od 10 EUR/m<sup>2</sup> do 25 EUR/m<sup>2</sup>. Opakovane konštatuje jeho využiteľnosť na bývanie.

14. Súčasťou predložených dôkazov žalobcov, teda znaleckého posudku je aj potvrdenie obce C. zo dňa 11. 2. 2019, z ktorého vyplýva, že sporná parcela je podľa územného plánu obce určená na obytnú funkciu. Spolu s žalobou žalobcovia predložili ešte výpis z listu vlastníctva č. XXXX.

15. Na základe výzvy súdu zástupca žalovaných 1/ až 12/ podal vyjadrenie k veci, z ktorého vyplynulo, že náhradu vo výške 5,03 EUR za 1 m<sup>2</sup> nepovažujú za primeranú vzhľadom na trhovú cenu pozemku. Žiadali predložiť od žalobcov nadobúdací titul, z ktorého by vyplývala cena za podiel, ktorý nadobudli. Ako podstatnú okolnosť uviedol kúpnu zmluvu z obce C., ktorá je uverejnená na portáli K., kde pozemky sa predali za 14,10 EUR/m<sup>2</sup>. Zároveň aj tento dôkaz priložil, konkrétne kúpnu zmluvu. V spise sa následne nachádza kúpna zmluva (č. I. 89), ktorou žalobcovia nadobudli podiely na danej nehnuteľnosti a z ktorej vyplýva aj hodnota, resp. je možné zistiť hodnotu danej nehnuteľnosti. Žalobcovia predložili odhad trhovej ceny realitnou kanceláriou je (č. I. 92), z ktorej okrem iného vyplýva, že nehnuteľnosť je evidovaná mimo zastavaného územia obce, pričom odvolací súd upozorňuje na skutočnosť, že zo znaleckého posudku vyplýva, že pozemok sa nachádza v zastavanom území obce a okresný súd sa s týmto rozporom nijako nevyporiadal, nehovoriac o obsahu daného dôkazu.

16. Následne Slovenský pozemkový fond v liste, ktorým sa ospravedlňuje z účasti na pojednávaní na deň 29. 9. 2022 zo dňa 26. 9. 2022 poukázal na ním predložené dôkazy, resp. aj dôkazy predložené žalobcami, z ktorých vyplýva, že sám žalobca predložil do konania kúpnu zmluvu zo dňa 8. 10. 2018, ktorou nadobudli podiel na nehnuteľnosti v 1/3-ine za cenu 8,30 EUR/m<sup>2</sup>. Tiež poukázal na predloženú kúpnu zmluvu zo dňa 2. 5. 2014, ktorou Slovenský pozemkový fond previedol v obci C. obdobný pozemok, orná pôda, za 14,10 EUR/m<sup>2</sup>. Zdôraznil vyšší potenciál využitia daného pozemku ako stavebný pozemok a poukázal na aktuálnu situáciu na trhu, konkrétne webovú stránku

www.nehnuteľnosti.sk. Zároveň z tohto portálu priložil aj listinné dôkazy vo vzťahu k hodnote danej nehnuteľnosti.

17. Okresný súd vytýčil pojednávanie na 29. 9. 2022, pričom zo zápisnice o pojednávaní vyplýva, že vo veci sa vyjadril právny zástupca žalobcu, ktorý nemal žiadne návrhy na dokazovanie, na to súd uznesením vyhlásil dokazovanie na za skončené a vyhlásil rozsudok. Odvolací súd si zároveň vypočul aj zvukový záznam z pojednávania pre verifikáciu údajov, ktoré sú obsiahnuté v zápisnici o pojednávaní.

18. Odvolací súd konštatuje, že okresný súd pri vedení porušil zásadným spôsobom viacero ustanovení CSP, ktoré zakladajú odvolacie dôvody podľa § 365 ods. 1 písm. b), d), e), f). Podľa citovaného ustanovenia odvolanie možno odôvodniť len tým, že b) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces, d) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci, e) súd prvej inštancie nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností, f) súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam.

19. Odvolací súd predovšetkým poukazuje na porušenie ust. § 181 ods. 2, 3 CSP, podľa ktorých (2) Po úkonoch podľa odseku 1 súd určí, ktoré skutkové tvrdenia sú medzi stranami sporné, ktoré skutkové tvrdenia považuje za nesporné, ktoré dôkazy vykoná a ktoré dôkazy nevykoná. Súd tiež uvedie svoje predbežné právne posúdenie veci. To neplatí, ak tak už postupoval pri predbežnom prejednaní sporu. (3) V konaní sa postupuje v súlade s ustanoveniami o prostriedkoch procesného útoku a prostriedkoch procesnej obrany a v súlade s ustanoveniami o dokazovaní.

20. Zo zápisnice o pojednávaní, ani zo zvukového záznamu z tohto pojednávania nevyplýva, že by súd určil, ktoré skutkové tvrdenia sú medzi stranami sporné, ktoré považuje za nesporné. Neuviedol, ktoré dôkazy vykoná a ktoré dôkazy nevykoná, tiež neuviedol svoje predbežné právne posúdenie veci. Taktiež nepostupoval v súlade s ustanoveniami o dokazovaní.

21. Podľa § 185 ods. 1 CSP súd rozhodne, ktoré z navrhnutých dôkazov vykoná. Z § 188 ods. 1 CSP explicitne vyplýva, že súd vykonáva dôkazy na pojednávaní. V tomto ustanovení sa premieta princíp priamosti a bezprostrednosti (čl. 13 CSP), ale aj zásada verejnej kontroly súdnej moci (čl. 14 CSP a v spojení s § 176 CSP) a tradičná zásada ústnosti (čl. 12 CSP). V konaní boli stranami navrhnuté dôkazy, ktoré sa mali vykonať na pojednávaní. Zo zvukového záznamu, ani zo zápisnice o pojednávaní nevyplýva, že by súd vykonal akékoľvek dokazovanie. Hoci boli navrhnuté listinné dôkazy, ktoré boli aj včas predložené a boli súčasťou spisu. Žalovaní zastúpení SPF správne na tento nedostatok poukázali. Súd vo veci rozhodol na základe niektorých dôkazov, ktoré však vôbec nevykonal.

22. Podľa § 204 CSP dôkaz listinou sa vykoná tak, že súd listinu alebo jej časť prečíta alebo oznámi jej obsah; to neplatí, ak ide o listinu, ktorej odpis bol strane spolu v priebehu konania doručený a ak listina alebo ich obsah neboli protistranou spochybnené. Z obsahu spisu nemožno zistiť, že by prípis SPF zo dňa 26. 9. 202 bol doručený právnomu zástupcovi žalobcov, resp. či boli alebo neboli tieto dôkazy ním spochybnené. Ak aj listina bola strane sporu doručená, neznamená to, že súd takýto dôkaz nevykoná, v takomto prípade však nemusí čítať a oboznamovať jej obsah, nakoľko je stranám sporu známy. Nemožno považovať za správny postup, ak súd žiadnym spôsobom aj takýto listinný dôkaz nevykoná.

23. S uvedeným úzko súvisí ust. § 220 ods. 2 CSP, podľa ktorého v odôvodnení rozsudku súd uvedie, čoho sa žalobca domáhal, aké skutočnosti tvrdil, aké dôkazy označil, aké prostriedky procesného útoku použil, ako sa vo veci vyjadril žalovaný a aké prostriedky procesnej obrany použil. Súd jasne a výstižne vysvetlí, ako posúdil podstatné skutkové tvrdenia a právne argumenty strán, ktoré skutočnosti považuje za preukázané a ktoré nie, ktoré dôkazy vykonal, z ktorých dôkazov vychádzal a ako ich vyhodnotil, prečo nevykonal ďalšie navrhnuté dôkazy a ako vec právne posúdil, prípadne odkáže na ustálenú rozhodovaciu prax. Súd dbá, aby odôvodnenie rozsudku bolo presvedčivé.

24. Z rozhodnutia okresného súdu vyplýva, že nie je jednoznačne uvedené, ktoré dôkazy vykonal z tých, ktoré boli stranami sporu navrhnuté, ich označenie je dané len v súvislosti s tvrdeniami strán sporu. To sa týka LV, odkazu na znalecký posudok, z ktorého však napriek jeho obsahu vôbec nezistil podstatné skutočnosti. Na tomto mieste odvolací súd konštatuje, že rozhodnutie nie je preskúmateľné, pretože absentujú základné náležitosti, ktoré má rozhodnutie obsahovať. Súd neuviedol, ktoré dôkazy vykonal a prečo nevykonal ďalšie navrhnuté dôkazy, konkrétne vyššie uvedené dôkazy navrhnuté žalovanými 1/ až 12/ v zastúpení SPF.

25. Zároveň odvolací súd poukazuje na § 191 CSP, podľa ktorého (1) Dôkazy súd hodnotí podľa svojej úvahy, a to každý dôkaz jednotlivo a všetky dôkazy v ich vzájomnej súvislosti; pritom starostlivo prihliada na všetko, čo vyšlo počas konania najavo. (2) Vierohodnosť každého vykonaného dôkazu môže byť spochybnená, ak zákon neustanovuje inak.

26. Hodnotenie dôkazov by malo mať vždy dostatočnú oporu vo vykonanom dokazovaní. Z obsahu spisu tiež vyplýva, že došlo k spochybňovaniu dôkazov, s čím sa preto v rámci hodnotenia dôkazov musí súd vyporiadať. Preto musí jednotlivé dôkazy vyhodnotiť jednotlivito, pričom z pojednávania vyplýva, že ich ani nevykonali. Potom ich ani nemohol hodnotiť, dokonca na pojednávaní po ich vykonaní nemohli byť ani spochybňované. Ak strana navrhne dôkaz, nestačí len naň prípadne poukázať v rozhodnutí. Naviac, súd vôbec neodvodnil, prečo nevykonali dokazovanie dôkazmi, ktoré navrhol SPF, čím rozhodne porušil práva žalovaných, ale aj žalobcov, ktorí voči týmto dôkazom nemohli namietaať a argumentovať voči nim. Je nepochybné, že hoci ide o ornú pôdu, pozemok sa nachádza v zastavanej časti obce, čo vyplýva aj zo znaleckého posudku, je určený na bytovú zástavbu, takže logicky sa môže stať stavebným pozemkom. Uvedená lokalita v súčasnej dobe je rozhodne atraktívna a má svoju atraktívnosť na realitnom trhu. Vo vzťahu k cene nie je zanedbateľné, že aj žalobcovia kupovali podiel v hodnote cez 8 EUR/ m<sup>2</sup>. Je pravdou, že údaj na web stránkach realitných kancelárií nie je rozhodujúci, lebo hodnota býva zásadne nadhodnotená, pretože po realizácii obchodu to môže byť inak. SPF však poskytol dôkazy nielen z realitného portálu ale aj konkrétne dôkazy o predajnosti obdobných pozemkov v danej lokalite, čo okresný súd absolútne ignoroval a dané dôkazy nevyhodnotil. Všetky tieto nahromadené chyby viedli k porušeniu práv nielen žalovaných 1/ až 12/, ale všetkých strán sporu na spravodlivý proces. Z uvedených dôvodov možno dokonca vyvodíť záver, že súd prvej inštancie dospel k rozhodnutiu bez vykonania dôkazov, teda rozhodne jeho skutkové závery nemajú oporu vo vykonanom, teda skôr nevykonanom dokazovaní.

27. V ďalšom konaní bude okresný súd dôsledne postupovať podľa CSP a bude sa vyvarovať vyššie uvedených pochybení, vykoná riadne dokazovanie, dôkazy vyhodnotí jednotlivito a vo vzájomnej súvislosti, odlíši tvrdenia a navrhnuté dôkazy od tvrdení a prednesov strán, bude prihliadať aj na zmenu hodnoty reálií na trhu, pričom rozhodne bude musieť prihliadať aj na to, že žalobcovia predložili „starý“ znalecký posudok a možno predpokladať zmenu hodnôt. Je na stranách sporu, aké dôkazy v tomto smere predložia alebo navrhnu.

28. O veci senát odvolacieho súdu rozhodol pomerom hlasov členov senátu 3:0.

#### **Poučenie:**

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. 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) (§ 422 ods. 1 CSP).

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

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

Dovolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané (§ 424 CSP).

Dovolanie môže podať intervenient, ak spolu so stranou, na ktorej vystupoval, tvoril nerozlučné spoločenstvo podľa § 77 (§ 425 CSP).

Prokurátor môže podať dovolanie, ak sa konanie začalo jeho žalobou alebo ak do konania vstúpil (§ 426 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 (§ 427 ods. 1 CSP).

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

Ak zákon na podanie nevyžaduje osobitné náležitosti, v podaní sa uvedie,

- a) ktorému súdu je určené,
- b) kto ho robí,
- c) ktorej veci sa týka,
- d) čo sa ním sleduje a
- e) podpis.

(§ 127 ods. 1 CSP)

Ak ide o podanie urobené v prebiehajúcom konaní, náležitosťou podania je aj uvedenie spisovej značky tohto konania (§ 127 ods. 2 CSP).

Strany konania majú možnosť zvoliť si advokáta alebo obrátiť sa na Centrum právnej pomoci so žiadosťou o poskytnutie právnej pomoci (§ 160 ods. 2 CSP). Žiadateľ, u ktorého hrozí nebezpečenstvo zmeškania lehoty, môže zároveň so žiadosťou požiadať centrum o predbežné poskytnutie právnej pomoci (§ 11 ods. 1 zákona č. 327/2005 Z. z.).

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).

Ak má dovolanie vady podľa § 429 a dovolateľ na výzvu súdu prvej inštancie na odstránenie väd neodstráni vady, následkom neodstránenia väd dovolania je odmietnutie dovolania.