

Súd: Krajský súd Žilina
Spisová značka: 6Co/112/2012
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5809203830
Dátum vydania rozhodnutia: 26. 06. 2012
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Jana Urbanová
ECLI: ECLI:SK:KSZA:2012:5809203830.3

Uznesenie

Krajský súd v Žiline, ako súd odvolací, v právnej veci žalobcu: D. J., nar. X.X.XXXX, bytom Z. H. XX, právne zastúpeného JUDr. Petrom Vevurkom, advokátom so sídlom R. XXX/XX, XXX XX F., proti žalovanej: D. J., rod. U., nar. XX.X.XXXX, bytom S. XXX, právne zastúpenej Mgr. Igorom Paliderom, advokátom so sídlom XXX XX W. XXX, v konaní o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva, o odvolaní žalovanej proti rozsudku Okresného súdu Námestovo č.k. 2C/134/2009-129 zo dňa 31. októbra 2011, takto

rozhodol:

Rozsudok Okresného súdu Námestovo č.k. 2C/134/2009-129 zo dňa 31. októbra 2011 **z r u š u j e** a vec mu **v r a c i a** na ďalšie konanie.

o d ô v o d n e n i e :

Napadnutým rozsudkom okresný súd zrušil podielové spoluvlastníctvo žalobcu D. J. a žalovanej D. J., rod. U., k nehnuteľnostiam zapísaným na LV č. XXXX pre k. ú. Z. H. pod A parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape parc. č. 1712/5 TTP o výmere 203 m², parc. č. 1712/38 TTP o výmere 288 m², parc. č. 1712/58 TTP o výmere 59 m², parc. č. 1712/82 TTP o výmere 34 m², pod B1 a B4 zapísané na meno D. J. v podiele 5/6 účasti a pod B2 zapísané na meno D. J., rod. U., v podiele 1/6 účasti (veta I. výroku rozhodnutia). Zároveň spoluvlastnícky podiel žalovanej k nehnuteľnostiam zapísaným na LV č. XXXX pre k. ú. Z. H. pod A parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape parc. č. 1712/5 TTP o výmere 203 m², parc. č. 1712/38 TTP o výmere 288 m², parc. č. 1712/58 TTP o výmere 59 m², parc. č. 1712/82 TTP o výmere 34 m², pod B2 zapísaný na meno D. J., rod. U., v podiele 1/6 účasti prikázal do vlastníctva žalobcu D. J. (veta II. výroku rozhodnutia). Súčasne uložil žalobcovi D. J. povinnosť zaplatiť žalovanej D. J., rod. U., titulom vyplatenia jej spoluvlastníckeho podielu podľa výroku II. tohto rozsudku sumu 650,00 eur, a to do 20 dní od právoplatnosti tohto rozsudku (veta III. výroku rozhodnutia). Žalovanej tiež uložil povinnosť zaplatiť štátu trovy konania vo výške 7,79 eur na č. účtu XXXXXXXXXXX/XXXX, VS: XXXXXXXXXXX, a to do 15 dní od právoplatnosti tohto rozsudku (veta IV. výroku rozhodnutia) a tiež žalovanej uložil povinnosť zaplatiť žalobcovi trovy konania vo výške 351,40 eur, do 15 dní od právoplatnosti tohto rozsudku (veta V. výroku rozsudku).

V dôvodoch svojho rozhodnutia uviedol, že žalobca sa žalobou doručenou okresnému súdu dňa 14.8.2009 domáhal zrušenia podielového spoluvlastníctva so žalovanou k nehnuteľnostiam nachádzajúcim sa v k. ú. Z. H. zapísaným na LV č. XXXX, a to parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape parc. č. 1712/5 TTP o výmere 203 m², parc. č. 1712/38 TTP o výmere 288 m², parc. č. 1712/58 TTP o výmere 59 m², parc. č. 1712/82 TTP o výmere 34 m² (ďalej aj sporné nehnuteľnosti) a prikázať ich do vlastníctva žalobcu s tým, že zároveň mu súd uloží povinnosť vyplatiť žalovanej za jej spoluvlastnícky podiel sumu 323,65 eur. Svoju žalobu odôvodnil tým, že účastníci sú spoluvlastníkmi predmetných nehnuteľností, a to tak, že žalobca je ich spoluvlastníkom v podiele 5/6 (pod B1 a B4) a žalovaná je ich spoluvlastníčkou v podiele 1/6 (pod B2). Žalobca mal záujem na vyporiadaní predmetných nehnuteľností, a preto listom zo dňa 11.7.2008 navrhol žalovanej odkúpenie jej spoluvlastníckeho podielu za cenu 100,- Sk/1m². Žalovaná na túto výzvu nereagovala, a preto v mesiaci august 2008 podal žalobca na súd žalobu o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva, ktoré

bolo vedené na Okresnom súde Námestovo pod sp.zn. 5C/148/2008. Keďže žalovaná medzičasom súhlasila so zrušením a vyporiadaním podielového spoluvlastníctva, žalobca zobral návrh v predmetnej veci späť. Dohoda so žalovanou ohľadom usporiadania spoluvlastníctva k sporným nehnuteľnostiam však nie je možná, a preto žalobca opätovne podal žalobu na súd v tejto veci. Svoj návrh odôvodnil aj tým, že jeho spoluvlastnícky podiel k sporným nehnuteľnostiam je 5/6 a žalovaná má výrazne nižší spoluvlastnícky podiel na týchto nehnuteľnostiach 1/6, a preto žiadal, aby boli tieto nehnuteľnosti prikázané do jeho výlučného vlastníctva za náhradu. Reálne rozdelenie sporných nehnuteľností s ohľadom na podiel žalovanej nie je možný, keďže takýmto spôsobom by sa nedali vytvoriť užívania schopné parcely. Celková výmera na spoluvlastnícky podiel žalovanej predstavuje 97,33 m² a celková výmera spoluvlastníckeho podielu žalobcu predstavuje 486,66 m². Žalobca navrhol prikázanie spoluvlastníckeho podielu žalovanej v jeho prospech, a to za cenu 3,32 eur/1m², čo na celkový podiel žalovanej uvedený vyššie predstavuje sumu 323,65 eur. Žalovaná žiadala návrh navrhovateľa ako nedôvodný zamietnuť. Nesúhlasila so zrušením a vyporiadaním podielového spoluvlastníctva k sporným nehnuteľnostiam. Uviedla, že predmetné pozemky oddávna slúžia ako prístupová komunikácia k vyššie položeným pozemkom, ktoré vlastní tak ona, ako aj iní spoluobčania z obce Z. Polhora. V prípade zrušenia spoluvlastníctva k sporným pozemkom by tak žalovaná stratila možnosť prístupu na svoje poľnohospodárske pozemky, resp. by musela ísť k nim okľukou asi jeden kilometer. Navyše na časti uvedených pozemkov sa nachádza asfaltový koberec, ktorý svedčí o tom, že tieto pozemky v uvedenom rozsahu majú slúžiť na spoločný prístup a prejazd. Takéto využitie má záujem zachovať aj Obec Z. H., a preto v prejednávanej veci je daný dôvod na rozhodnutie v zmysle ust. § 142 ods. 2 Občianskeho zákonníka. Žalobca má postavený rodinný dom na parcele č. 2035/16. Na parcele č. 1617/2 je postavený dom susedy D.. Žalovaná v tejto časti obce nemá vôbec rodinný dom, keďže býva v S.. Je len spoluvlastníčkou sporných nehnuteľností. Parcely, ktoré sú predmetom sporu, sa ťahajú smerom od parcely žalobcu č. 2035/16 smerom ku rabčickému chotáru. V ďalšej časti má pozemky aj žalovaná, ktorá ich má oplotené a žalobca je taktiež ich spoluvlastníkom, avšak nezasahuje jej do nich. Parcela č. 1712/5 predstavuje dvor pri rodinnom dome, na ktorej má žalobca postavenú garáž, parcela č. 1712/38 predstavuje lúku, parcely č. 1712/82 a č. 1712/58 sú vlastne súčasťou susedných parciel č. 1721/5 a 1712/38 a nie sú medzi nimi hranice. Žalovaná nikdy neužívala pozemky, ktoré sú predmetom sporu. Žalovaná v obci Z. H. nebýva už 30 rokov. Svoje pozemky má situované vyššie od sporných nehnuteľností a dala ich do nájmu. Zdôraznila, že má 6 detí a ak niektoré bude mať záujem v tejto časti stavať rodinný dom, nemôže súhlasiť s návrhom žalobcu. Žalobca sporné pozemky užíva odvtedy ako postavil svoj rodinný dom. V tej časti, kde sa ťahnu tieto pozemky, bola cesta do poľí. Bola širšia ako 2 metre a dala sa tadiaľ prejsť vozom. Podľa listín predložených obcou Z. H. by v spornej časti malo ísť o obecnú cestu. Ohliadkou na mieste samom okresný súd zistil, že sporné nehnuteľnosti sú užívané žalobcom, jednak ako dvor pri rodinnom dome a hospodárskych budovách a tiež ako záhrada za domom smerom do chotáru, kde následne pokračujú pozemky žalovanej, ktoré sú taktiež ešte v spoluvlastníctve a ktoré žalovaná dala do nájmu. Časť C-KN parc. č. 1712/58 a č. 1712/82 je voľná a prístupná ako časť spornej poľnej cesty spolu so susedným pozemkom, ktorý nie je predmetom sporu. S poukazom na ust. § 142 ods. 1 a 2 Občianskeho zákonníka (ďalej aj OZ) okresný súd uviedol, že po vykonanom dokazovaní návrhu žalobcu nevyhovelo a zamietol ho, pričom konštatoval, že z povahy podielového spoluvlastníctva ako spoločenstva vlastníckych práv založeného na zásade dobrovoľnosti vyplýva, že ak nedôjde k dohode, ktorýkoľvek spoluvlastník môže požiadať súd o zrušenie spoluvlastníctva a jeho vyporiadanie. Toto právo vyplýva zo zásady, že nikto nemôže byť spravodlivo nútený k tomu, aby zotrval v spoluvlastníckom vzťahu, ak mu to z akýchkoľvek dôvodov nevyhovuje. Ak súd rozhoduje o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva, musí pri procesnom postupe dodržať poradie a podmienky použitia jednotlivých spôsobov vyporiadania zrušeného spoluvlastníctva, lebo sú preň záväzné. Reálne rozdelenie podľa spoluvlastníckych podielov ako prvá možnosť vyporiadania podielového spoluvlastníctva nevyklučuje, aby sa v prípadoch hodných osobitného zreteľa vyporiadanie reálnym rozdelením uskutočnilo pri plošnom rozdelení inak, než v presnom pomere k spoluvlastníckym podielom (napr. rôzna kvalita vydelených častí, nerovnaké prístupové možnosti a pod.). Z ust. § 142 ods. 2 OZ vyplýva, že z dôvodov hodných osobitného zreteľa súd nezruší a nevyporiada spoluvlastníctvo prikázaním veci za náhradu alebo predajom veci a rozdelením výťažku. V konaní mal okresný súd nesporne preukázané, že sporné pozemky sú v podielovom vlastníctve účastníkov konania, keď žalobca je nesporne väčšinový spoluvlastník v podiele 5/6 účasti a žalovaná len v podiele 1/6 účasti. Už z pomeru týchto spoluvlastníckych podielov je nesporné, že v zmysle § 139 ods. 2 OZ o hospodárení so spoločnou vecou rozhoduje veľkosť spoluvlastníckeho podielu, čo svedčí jednoznačne v prospech žalobcu. Prvostupňový súd bol toho názoru, že z uvedeného zákonného ustanovenia by mala vychádzať aj obec pri riešení

určitých nezrovnalostí medzi spoluvlastníkmi v súvislosti s prechodom do poľa. Za týchto okolností neprichádza do úvahy nerešpektovanie vlastníckeho práva väčšinového vlastníka pri prípadných úpravách vykonávaných na cudzom pozemku, ak je eventuálne možný aj iný prístup. V konaní mal tiež okresný súd preukázané, že žalovaná takmer 30 rokov nebýva v obci Z. H. a pozemky v tejto obci dala do nájmu a jej spoluvlastnícky podiel v sporných pozemkoch je takpovediac zneužívaný na nezhody. Za týchto okolností súd I. stupňa dospel k záveru, že je potrebné usporiadať vlastnícke vzťahy medzi spoluvlastníkmi sporných pozemkov. Tým sa sprehľadní a zjednoduší situácia pre prípadne riešenie problému s prechodom iných občanom, ktorí však nie sú účastníkmi tohto súdneho konania, kde sa riešia vzájomné vlastnícke vzťahy spoluvlastníkov nehnuteľností. Na základe takto zisteného skutkového stavu a vykonaného dokazovania okresný súd vyvodil ten právny záver, že predmetné nehnuteľnosti nie je možné rozdeliť a to z dôvodu, že by tým vznikli, s ohľadom na malý spoluvlastnícky podiel žalovanej (1/6 účasti), malé parcely a vznikali by komplikácie a prípadne ďalšie nedorozumenia pri ich užívaní. Za daných okolností preto okresný súd pristúpil pri vyporiadaní spoluvlastníctva účastníkov konania k takému riešeniu, že spoluvlastnícky podiel žalovanej v podiele 1/6-ina na sporných nehnuteľnostiach predstavujúci celkovú výmeru 97,33 m² z celkovej výmery všetkých nehnuteľností (584 m²), prikázal za náhradu do vlastníctva žalobcu. Pri takomto spôsobe vyporiadania vychádzal jednak z pomeru spoluvlastníckych podielov účastníkov, keď žalobca má podiel predstavujúci až 5/6 a tiež na skutočnosť, že predmetné pozemky sú užívané žalobcom ako dvor a záhrada, aj keď časť parc. č. 1712/58 a č. 1712/82 je prístupná ako časť spornej poľnej cesty, ktorá nie je právne vysporiadaná. Za prikázaný spoluvlastnícky podiel žalovanej okresný súd uložil žalobcovi povinnosť vyplatiť žalovanej jeho všeobecnú hodnotu stanovenú súdnym znalcom Ing. D. W. v znaleckom posudku č. 89/2009 v celkovej výške 650,00 eur po zaokrúhlení (6,66 eur/1 m²). Podľa názoru okresného súdu, súdny znalec pri určovaní všeobecnej hodnoty pozemkov bral do úvahy všetky koeficienty pre navrhovanie, ktoré je možné v danej lokalite použiť. Z toho dôvodu nepovažoval za potrebné zisťovať ceny obdobných pozemkov v obci Z. H. cez realitné kancelárie, prípadne dotazom na Obecnom úrade Oravská Polhora, ktorý sa angažoval v tomto spore. Z uvedených dôvodov okresný súd nevykonal dôkazy ohľadom ceny navrhovanej právny zástupcom žalovanej.

V tomto konaní vznikli štátu trovy konania v celkovej sume 7,79 eur ako náklady v súvislosti s vykonanou ohliadkou v obci Z. H. dňa 22.7.2010 služobným motorovým vozidlom. S poukazom na ust. § 148 ods. 1 O.s.p. okresný súd za výsledok konania v danom prípade zobral rozhodnutie o pridelení spoluvlastníckeho podielu v 1/6 účasti žalobcovi, ktorý je väčšinovým spoluvlastníkom 5/6 účasti v pomere k celku.

Výrok o trovách konania odôvodnil okresný súd ust. § 142 ods. 1 O.s.p. tak, že žalobcovi, ktorý mal v konaní úspech, priznal ich náhradu voči žalovanej. Okresný súd uložil žalovanej povinnosť nahradiť žalobcovi trovy konania v celkovej sume 351,40 eur, ktoré pozostávajú zo súdneho poplatku z návrhu na začatie konania v sume 16,50 eur + odmena vyplatená súdnemu znalcovi vo výške 66,98 eur za vypracovanie posudku na stanovenie všeobecnej ceny pozemku a tiež z trov právneho zastúpenia v celkovej sume 284,28 eur, keď právnenému zástupcovi priznal odmenu za 6 úkonov právnej pomoci (prevzatie a príprava, podanie žaloby, vyjadrenie k návrhu žalovanej na prerušenie konania zo dňa 2.11.2010, pojednávanie dňa 7.7.2010, ohliadka v Z. H. dňa 22.7.2010, pojednávanie 17.10.2011) po 24,90 eur + 2x režijný paušál po 6,95 eur + 3x režijný paušál po 7,21 eur + 1x režijný paušál v hodnote 7,41 eur + 20 % DPH - 38,47 eur + cestovné motorovým vozidlom na ohliadku z Námestova do Oravskej Polhory a späť dňa 22.7.2010 - 7,47 eur a náhrada za stratu času dňa 22.7.2010 pri ohliadke za 2 polhodiny po 12,35 eur + 20 % DPH - 4,94 eur. Pri výpočte odmeny pre právneho zástupcu okresný súd vychádzal z ceny spoluvlastníckeho podielu žalovanej, ktorú právny zástupca navrhoval vyplatiť žalovanej, a to vo výške 323,65 eur, a to jednak v samotnej žalobe a jednak aj v záverečnej reči na pojednávaní dňa 17.10.2011.

Proti tomuto rozsudku podala v zákonom stanovenej lehote odvolanie žalovaná, v písomnom podaní svojho právneho zástupcu zo dňa 8.11.2011, v ktorom sa domáhala jeho zmeny v zmysle námietok uvedených v odvolaní.

Svoje odvolanie odôvodnila ust. § 205 ods. 2 písm. d/ a f/ O.s.p.. Konštatovala, že napadnutým rozhodnutím nebol rešpektovaný jej záujem na zachovaní prístupu na jej pozemky CKN parc. č. 1712/58 a CKN parc. č. 1712/82 v kat. úz. Z. H.. Z vykonaného dokazovania a tiež z potvrdenia obce Z. H. a ohliadky na mieste samom vyplynulo, že žalovaná je so žalobcom aj spoluvlastníčkou aj bezprostredne ďalších susediacich pozemkov. Z obsahu prednesov účastníkov a mapových podkladov bolo preukázané, že sporné pozemky sa sčasti nachádzajú vo dvore žalobcu a sú ním užívané, avšak popri tom s určitosťou parc. č. 1712/58 a parc. č. 1712/82 tvoria odjakživa prístupovú komunikáciu

aj na ďalšie vyššie položené pozemky účastníkov, ako aj ďalších osôb zo spoločnej parcely, tzv. dvadsiatkovej šnúry, vytvorenej z časti pozemku pkn. protokolu č. 29 a pkn. protokolu č. 30. Takýmto spôsobom sa realizoval prechod a prejazd cez tieto pozemky viac ako 150 rokov. Skutočnosť, že parcela č. 1712/58 a č. 1712/82 slúžili na prechod a prejazd dokumentuje aj fakt, že je to asfaltom spevnená komunikácia. Práve do tohto pozemku vykonal žalobca svojvoľne výkop, aby znemožnil prístup a príjazd žalovanej, resp. nájomcovi jej pozemkov na vyššie položené pozemky. Takéto konanie žalobcu vedie k znehodnocovaniu vyššie položených pozemkov žalovanej, lebo prístup na jej pozemky je podstatne sťažený. Okresný súd vôbec nezobral do úvahy, že toto konanie je formou násilného správania spoluvlastníka voči ostatným spoluvlastníkom vyššie položených pozemkov a žalovanej, ktoré by nemalo zostať nepovšimnuté pri posudzovaní dôvodov a spôsobu vyporiadania spoluvlastníctva podľa § 142 Občianskeho zákonníka. Podľa názoru žalovanej, v tomto konaní okresný súd nepostupoval dôsledne a vydal nepresvedčivé a nezákonné rozhodnutie. Okresný súd v napadnutom rozsudku dôvodí, že vylúčením reálnej delby pozemkov medzi účastníkov sa obmedzia komplikácie a nedorozumenia medzi nimi, avšak na strane druhej úplne znevýhodnil žalovanú a dostal ju do pozície, že prístup na jej pozemky sa predĺži na vzdialenosť viac ako 1000 metrov a bude ho musieť riešiť cez iné súkromné pozemky. Takéto znevýhodnenie žalovanej nekorešponduje s hľadiskom účelného využitia veci pri zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva k pozemkom. Okresný súd si napokon ani nezistil, či k pozemkom žalovanej vedie obecná komunikácia. Za takéhoto stavu vytvoril svojím rozhodnutím právny stav, že žalovaná bude fakticky donútená svoje pozemky, ako pozemky bez prístupu, odpredať hlboko pod ich cenu. Okrem toho žalovaná podotkla, že ak okresný súd pristúpil k zrušeniu spoluvlastníctva aj k pozemku tvoriacemu prístupovú cestu, tak ani samotný žalobca neuviedol v konaní žiadny logický dôvod a argument, na čo potrebuje tento pozemok a ako chce s ním naložiť. Dispozícia s týmto pozemkom je takto zo strany žalobcu len cielená forma nátlaku na žalovanú a iných vlastníkov vyššie položených pozemkov, aby stratili k nim riadny prístup. Pretože podľa názoru žalovanej bola z jej strany preukázaná v tomto súdnom konaní potreba zachovania prístupu na jej vyššie položené pozemky, bolo povinnosťou okresného súdu skúmať všetky možnosti a hľadiska účelného využitia veci, spoluvlastníctvo v tejto časti nezrušiť, resp. pri zrušení spoluvlastníctva skúmať aj možnosť vytvorenia prístupu a prejazdu cez zriadenie vecného bremena pre žalovanú. Touto možnosťou sa súd prvého stupňa vôbec nezaoberal, čím porušil povinnosť riadne zistiť skutočný stav veci. Navyše, v danom konaní nebol súd vôbec viazaný samotnými návrhmi účastníkov a mal sa venovať všetkým možnostiam vyporiadania spoluvlastníctva. Žalovaná tiež považuje za nesprávny aj záver okresného súdu o tom, že nie je vhodné zrušiť a reálne rozdeliť spoluvlastníctvo spoločných pozemkov. Žalovaná totiž jednoznačne prezentovala svoj zámer na uvedených pozemkoch postaviť si rodinný dom. Za takéhoto stavu výmera 97,33 m² nie je zanedbateľná, keď navyše napr. pozemky, ktoré sú predmetom tohto konania, bezprostredne nadväzujú na jej poľnohospodárske pozemky. Za nesprávne tiež žalovaná považuje aj rozhodnutie súdu vo vzťahu k finančnej náhrade. Určená suma náhrady nezodpovedá faktickým trhovým cenám v obci Z. H.. Zdôraznila, že v obci Z. H. nemožno vôbec kúpiť stavebné pozemky a pri zriedkavej náhodnej kúpe ich kúpna cena presahuje sumu 15,00 až 20,00 eur. Uvedené si však okresný súd prostredníctvom obce Z. H. nezabezpečil. Súčasne žalovaná namietala správnosť rozsudku aj v časti ohľadne náhrady trov, jednak štátu, ako aj právneho zastúpenia priznaného žalobcovi. Konštatovala, že žalobca jej navrhoval v písomnom návrhu pôvodne za jej podiel sumu 100,- Sk/1 m². K tejto cene jej nepredložil žiaden znalecký posudok, ani jej nevysvetlil, prečo požaduje aj spoločný pozemok, ktorý tvorí spoločnú prístupovú cestu (CKN parc. č. 1712/58 a CKN parc. č. 1712/82 v kat. úz. Z. H.). Až v rámci súdneho konania bol vyhotovený znalecký posudok na ocenenie uvedených pozemkov, pričom tento posudok žalovanej do dnešného dňa nebol ani predložený. Jeho zhotovenie bolo v záujme žalobcu, ktorý bol povinný súdu zdokumentovať hodnotu vyporiadavaného podielu pre účely súdneho poplatku. Žalobca takto do začatia súdneho konania ani nedal žalovanej riadnu ponuku na zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva spoločných pozemkov a ponúkal jej zjavne nízku cenu. Za takéhoto stavu mal prvostupňový súd z dôvodov hodných osobitného zreteľa vysloviť, že žiadnemu z účastníkov nepriznáva náhradu trov konania pre osobitosť celého konania a zložitost' riešenia otázky prístupovej cesty.

Žalobca vo svojom vyjadrení k odvolaniu zo dňa 2.12.2011, učeného prostredníctvom jeho splnomocneného zástupcu, žiadal napadnutý rozsudok okresného súdu ako vecne správny potvrdiť. Súčasne si uplatnil náhradu trov odvolacieho konania voči žalovanej pozostávajúcich z trov právneho zastúpenia vo výške 58,73 eur.

Vyslovil súhlas s obsahom napadnutého rozsudku, pričom konštatoval, že odvolanie žalovanej nepovažuje za dôvodné. Okresný súd vo veci vykonal dostatočné dokazovanie a na základe

vykonaných dôkazov dospel ku správnym skutkovým zisteniam a právnemu posúdeniu veci. Žalobca sa stotožnil so záverom okresného súdu, že v prejednávanej veci nie je možná reálna deľba sporných nehnuteľností. Okresný súd správne okrem výšky spoluvlastníckeho podielu zobral do úvahy aj účelné využitie veci, ako aj veľkosť prípadných pozemkov, ktoré by reálnou deľbou vznikli. Z vykonaného dokazovania je nesporné, že účelné využitie veci svedčí žalobcovi, a to z toho dôvodu, že predmetné nehnuteľnosti predstavujú dvor a záhradu pri jeho rodinnom dome, ktoré výlučne a dlhodobo užíva on sám. S námietkami uvádzanými žalovanou v tomto súdnom konaní sa okresný súd v napadnutom rozhodnutí riadne vypořiadal. Nie sú dôvodné ani jej tvrdenia o údajne znemožnenom prístupe na pozemky a podobne. Žalovaná vo svojej výpovedi na pojednávaní dňa 7.7.2010 sama uviedla: „Ja som už 30 rokov preč, neužívala som to tam, užívali to J., ja mám hore vyššie pozemky, toto som dala do nájmu“ (str. 4 zápisnice o pojednávaní z uvedeného dňa). Žalovaná nebýva v obci Z. H. a pozemky, ktorých je spoluvlastníčkou neužíva. Zároveň žalovaná nie je sama výlučnou vlastníčkou pozemkov nachádzajúcich sa v kat. úz. Z. H.. Spoluvlastníkom týchto pozemkov je aj žalobca, a teda nie je pravda, že by jej bol zabránený prístup ku jej pozemkom, pretože ona sama ani pozemky v kat. úz. Z. H. neobhospodaruje. Toto konanie nie je o práve prechodu, no navyše žalovaná, keďže ani nehnuteľnosti, ktoré vlastní v obci Z. H., neužíva, ale len dáva do nájmu iným občanom, nemôže sa domáhať v konaní o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva práva prechodu cez sporné nehnuteľnosti. Navyše žalobca nikomu v práve prechodu nebráni. Všetky argumenty žalovanej namietané v odvolaní, sú v rovine tvrdení bez toho, že by na uvedené skutočnosti navrhla dôkaz. Nie je vôbec pravdivé jej tvrdenie, že by napadnutým rozhodnutím súdu malo dôjsť k znehodnoteniu jej iných pozemkov, ani námietka k finančnej náhrade nie je relevantná. Žalovaná v konaní nenavrhla žiadny dôkaz, ktorým by spochybnila znalecký dôkaz predložený žalobcom. Predmetný znalecký posudok stanovil všeobecnú cenu nehnuteľností, ktoré sú predmetom konania. Okresný súd teda rozhodol v predmetnej veci v súlade s vykonanými dôkazmi a jeho rozhodnutie vychádza zo správne zisteného skutkového stavu a právneho posúdenia veci.

Krajský súd, ako súd odvolací, po zistení, že odvolanie podal včas účastník konania (§ 204 ods. 1, § 201 O.s.p.) proti rozhodnutiu, ktoré možno napadnúť týmto opravným prostriedkom (§ 201 vety prvej O.s.p.), pričom podanie opravného prostriedku nie je vylúčené podľa § 202 O.s.p., preskúmal rozsudok okresného súdu v rozsahu a z dôvodov uvedených v odvolaní (§ 212 ods. 1 a 2 písm. b/, d/ O.s.p.) a po preskúmaní ho bez nariadenia odvolacieho pojednávania (§ 214 ods. 2 O.s.p.) podľa § 221 ods. 1 písm. f/, h/ O.s.p. zrušil a podľa § 221 ods. 2 O.s.p. vec vrátil okresnému súdu na ďalšie konanie, z nasledovných dôvodov:

Preskúmaním veci odvolací súd zistil, že dňa 14.8.2009 podal žalobca na súd návrh (žalobu) proti žalovanej, ktorou sa domáhal zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva k sporným nehnuteľnostiam tak, že tieto nehnuteľnosti sú prikáže za náhradu do jeho výlučného vlastníctva a navrhovateľovi uloží povinnosť zaplatiť odporkyni náhradu za jej spoluvlastnícky podiel v sume 323,65 eur. Dňa 21.10.2009 žalobca predložil súdu znalecký posudok č. 89/2009 zo dňa 16.10.2009 vyhotovený znalcom Ing. D. W., znalcom z odboru pozemné stavby, odhad hodnoty nehnuteľností, ktorým bola stanovená všeobecná hodnota pozemkov - nehnuteľností, ktoré sú predmetom tohto sporu. Všeobecnú hodnotu týchto nehnuteľností znalec stanovil na sumu 19.581,90 Sk. Predmetný znalecký posudok bol predložený žalobcom na základe výzvy okresného súdu zo dňa 30.9.2009 za účelom vyrubenia súdneho poplatku z návrhu na začatie konania. Z obsahu spisového materiálu je tiež nesporné, že obidvaja účastníci sú podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľností zapísanými na liste vlastníctva č. XXXX pre kat. úz. Z. H., a to CKN parc. č. 1712/5 - TTP o výmere 203 m², CKN parc. č. 1712/38 - TTP o výmere 288 m², CKN parc. č. 1712/58 - TTP o výmere 59 m² a CKN parc. č. 1712/82 - TTP o výmere 34 m² s tým, že žalobca je ich spoluvlastníkom s výškou spoluvlastníckeho podielu 5/6 a žalovaná je spoluvlastníčkou týchto nehnuteľností v podiele 1/6. Medzi účastníkmi nedošlo k uzavretiu mimosúdnej dohody ohľadne predmetu sporu. V dôsledku toho žalobca podal svoj návrh v tejto veci na súd.

Zmyslom zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva je nové konštituovanie hmotno-právnych vzťahov odvíjajúcich sa od spoločnej veci a vyporiadanie doterajších vzťahov k nej. Predmetom vyporiadania preto môže byť len celá vec a nielen jej spoluvlastnícky podiel, aj keď len on môže byť v konkrétnom prípade vyporiadaním dotknutý. Takýto záver vyplýva z konštantnej judikatúry súdu v rozhodovaní v týchto veciach. Spoluvlastníci sa môžu dohodnúť o zrušení spoluvlastníctva a o vzájomnom vyporiadaní, ak je predmetom spoluvlastníctva nehnuteľnosť, dohoda musí byť písomná (§ 141 ods. 1 OZ). Ak nedôjde k dohode, spoluvlastníctvo zruší a vyporiadanie na návrh niektorého

spoluvlastníka vykoná súd. Prihliadne pritom na veľkosť podielov a účelné využitie veci. Ak je to možné, súd vec rozdelí medzi spoluvlastníkov podľa výšky podielov. Ak nie je rozdelenie veci dobré možné, prikáže vec za primeranú náhradu jednému alebo z viacerým spoluvlastníkom; pritom prihliadne na to, aby sa vec mohla účelne využiť. Ak vec žiadny zo spoluvlastníkov nechce, súd nariadi jej predaj a výťažok rozdelí podľa podielov (§ 142 ods. 1 OZ). Občiansky zákonník, vychádzajúc zo zásady, že nikto nemôže byť nútený, aby zotrval v spoluvlastníctve, dáva v citovaných ustanoveniach prednosť dohode spoluvlastníkov, v ktorej dojednávajú niektorý zo spôsobov vyporiadania uvedených v § 142 OZ. Zvolený spôsob vyporiadania nemá spočívať len v poskytnutí náhrady za spoluvlastnícky podiel, ale má viesť k vyriešeniu všetkých vzťahov, ktoré sa vytvorili medzi podielovými spoluvlastníkmi v súvislosti s existenciou spoluvlastníctva. Zo zásady, že nikto nemôže byť spravodlivo nútený, aby zotrval v podielovom spoluvlastníctve, vyplýva aj právo každého spoluvlastníka podať návrh na súd na zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva. Ustanovenie § 142 ods. 1 OZ vzťahujúce sa na tento prípad, neustanovuje iba výpočet spôsobu zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva, ale zároveň aj záväzné poradie, v ktorom treba skúmať možnosť jednotlivých spôsobov vyporiadania: a/ reálne rozdelenie podľa podielov prichádza do úvahy v prípade faktickej a funkčnej deliteľnosti predmetu spoluvlastníctva. Rozdelením nemusia vzniknúť rovnako hodnotné samostatné podiely predtým spoločnej nehnuteľnosti (pozemky nemusia mať rovnakú výmeru, rovnakú kultúru, bonitu, stavby nemusia mať rovnaký vek a stavebné charakteristiky a podobne). Na tieto okolnosti sa v praxi súdov pri vyporiadaní prihliada tým, že sa vyjadri primeraná peňažná náhrada, ktorá sa priznáva príslušnému spoluvlastníkovi; b/ prikázanie veci za primeranú náhradu jednému alebo viacerým spoluvlastníkom, ktorí o to žiadajú, prichádza do úvahy vtedy, keď reálne rozdelenie spoločnej veci nie je možné; c/ predaj a rozdelenie výťažku podľa podielov prichádza do úvahy v prípade, ak vec žiadny zo spoluvlastníkov nechce, a preto ju pri vyporiadaní nemožno prikázať do vlastníctva jednému z nich za náhradu.

Ako správne odvolateľka uvádzala vo svojom opravnom prostriedku, okresný súd sa riadne nevyporiadal v konaní (znaleckým dokazovaním) o možnosti reálneho rozdelenia sporných nehnuteľností a bez ďalšieho prikázal vec za primeranú náhradu do výlučného vlastníctva žalobcu, avšak len na základe znaleckého posudku Ing. D. W. zo dňa 16.10.2009, predloženého žalobcom za účelom vyrubenia súdneho poplatku v tomto konaní, pričom rozsudok vo veci samej bol vydaný až dňa 31.10.2011. Ak by aj v prejednávanej veci bol daný dôvod na zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva jeho prikázanim do výlučného vlastníctva niektorému zo spoluvlastníkov, súd tak môže urobiť len na základe dostatočne zisteného skutkového stavu a vykonaného dokazovania - nariadením znaleckého dokazovania znalcom z odboru oceňovania nehnuteľností, ktorý by zistil primeranú náhradu, ktorú je potrebné ustupujúcemu spoluvlastníkovi vyplatiť. Primeranú náhradu podľa ust. § 142 ods. 1 vety druhej OZ súd určí zodpovedajúcim podielom ceny celej veci, nielen cenou, za ktorú by bolo možné predaj spoluvlastnícky podiel. Základom pre stanovenie primeranej náhrady pri vyporiadaní podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnosti je jej všeobecná cena obvyklá v danom mieste v čase rozhodovania. Náhrada predstavuje príslušný podiel ceny, za ktorú by bolo možné reálne predaj celú vec, nielen cenu, za ktorú by bolo možné predaj príslušný spoluvlastnícky podiel. V konaní o vyporiadanie podielového spoluvlastníctva, v ktorom sa oceňuje spoluvlastnícky podiel účastníkov na nehnuteľnosti, v prípade, keď spoluvlastníkom zvyšnej ideálnej časti je jeden z účastníkov, vychádza súd z ocenenia celej nehnuteľnosti (nielen podielu). Pritom sa neprihliada k zaťaženiu nehnuteľností záložným právom, ak ide o zabezpečenie pohľadávky zo spoločného dlhu účastníkov. Primeranou náhradou v zmysle § 142 ods. 1 OZ je nutné chápať ako hodnotový ekvivalent, vyjadrený v peniazoch, umožňujúci podľa miestnych podmienok obstaranie obdobnej veci, akú predstavoval podiel spoluvlastníka, prisúdený ostatným spoluvlastníkom. Primeraná náhrada musí vyjadrovať cenu, závislú nielen na konštrukcii a vybavení, ale i na ponuke a dopyte v danom mieste a čase. Za takúto nie je možné považovať náhradu, vychádzajúcu len z ceny zistenej podľa predpisov o oceňovaní nehnuteľností (t.j. vyhláška MS SR č. 605/2008 Z.z., ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky č. 626/2007 Z.z.). Z uvedeného vyplýva, že okresný súd pred vydaním napadnutého rozsudku nepostupoval dôsledne, keď v konaní, v ktorom nie je viazaný návrhmi účastníkov, sa riadne nevyporiadal so spôsobom zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva upraveným v ust. § 142 OZ a jeho záväzným poradím, keď bez ďalšieho konštatoval, že reálne rozdelenie sporných nehnuteľností nie je možné a pristúpil k ďalšiemu v poradí druhému spôsobu vyporiadania, a to bez náležitého zistenia všeobecnej ceny nehnuteľností v čase vydania napadnutého rozsudku. Rovnako sa okresný súd vo svojom rozhodnutí nevyporiadal ani s argumentom žalovanej o násilnom správaní

sa žalobcu ako podielového spoluvlastníka s realizovaním výkopových prác rozkopaním asfaltovej komunikácie na CKN parc. č. 1712/38 zapísanému na LV č. XXXX v mesiaci august 2009.

Navyše odôvodnenie napadnutého rozsudku je nedostatočné a tiež v rozpore s jeho výrokovou časťou, keď na strane 4 okresný súd konštatuje, že po takto vykonanom dokazovaní návrhu žalobcu nevyhovelo a zamietol jeho návrh z týchto dôvodov, poukazujúc na ust. § 142 ods. 2 OZ a konštatovaním, že z dôvodov hodných osobitného zreteľa súd nezruší a nevyporiada spoluvlastníctvo prikázaním veci za náhradu alebo predajom veci a rozdelením výťažku (odseky 1 až 4 na strane 4 napadnutého rozsudku). V ďalšej časti však okresný súd konštatuje dôvodnosť podaného návrhu a odôvodňuje prečo zrušil a vyporiadal podielové spoluvlastníctvo uvedeným spôsobom k sporným nehnuteľnostiam. Odôvodnenie rozhodnutia prvostupňového súdu tak odporuje princípom spravodlivého procesu, a to najmä pokiaľ ide o jeho úplnosť, zrozumiteľnosť a presvedčivosť, v dôsledku čoho je jeho rozhodnutie nepreskúmateľné. Odvolací súd poukazuje i na uznesenie Ústavného súdu SR sp.zn. II.ÚS 78/05 zo dňa 16.3.2005, v ktorom sa uvádza: „Súčasťou základného práva na súdnu ochranu v občianskom súdnom konaní podľa článku 46 ods. 1 Ústavy SR je právo na odôvodnenie, ktorého štruktúra je rámcovo upravená v § 157 ods. 2 O.s.p.“.

Tým, že uvedené princípy neboli súdom prvého stupňa rešpektované, došlo jeho postupom k odňatiu možnosti žalovanej konať pred súdom, t.j. procesným postupom súdu sa jej ako účastníčke znemožnila realizácia jej procesných práv, ktoré jej Občiansky súdny poriadok priznáva za účelom ochrany jej práv a právom chránených záujmov.

V dôsledku toho odvolací súd rozsudok okresného súdu aj z vyššie uvedených dôvodov zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie (§ 221 ods. 1 písm. f/, h/ a ods. 2 O.s.p.).

V ďalšom konaní okresný súd (ktorý nie je v tomto konaní viazaný návrhmi účastníkov) doplní dokazovanie v naznačenom smere, t.j. nariadi vo veci znalecké dokazovanie ohľadne reálnej deliteľnosti sporných nehnuteľností, ako aj ohľadne zistenia všeobecnej ceny nehnuteľností a vyporiada sa aj s prípadnými ďalšími návrhmi účastníkov konania na doplnenie dokazovania. Po náležitom zistení skutkového stavu okresný súd viazaný záväzným poradím výpočtu spôsobov zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva uvedeným v ust. § 142 ods. 1 O.s.p. vo veci rozhodne, pričom sa vyporiada s každým možným spôsobom zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva medzi účastníkmi, avšak len za predpokladu, že nedospeje k záveru, že je tu možnosť rozhodnutia o žalobe v zmysle ust. § 142 ods. 2 O.s.p., kedy z dôvodov hodných osobitného zreteľa súd nezruší a nevyporiada spoluvlastníctvo prikázaním veci za náhradu alebo predajom veci a rozdelením výťažku. Rovnako je potrebné, aby sa okresný súd zaoberal aj otázkou zriadenia vecného bremena v prospech žalovanej v prípade prikázania veci do výlučného vlastníctva žalobcu a zároveň je tiež potrebné dotazom na príslušnej správe katastra zistiť, či zápis vo vzťahu ku CKN parc. č. 1712/82 - TTP o výmere 34 m² je správny vo vzťahu k údaju o umiestnení pozemku, keď všetky zvyšné nehnuteľnosti sú zapísané tak, že pozemok je umiestnený v zastavanom území obce a hoci CKN parc. č. 1712/82 je v ich bezprostrednej blízkosti, zápis na liste vlastníctva konštatuje, že tento pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce. Spornosť tohto zápisu vyplýva aj z pripojeného geometrického plánu, ktorý je súčasťou spisového materiálu. Následne okresný súd v nadväznosti na rozhodnutie vo veci samej opätovne rozhodne aj o trovách štátu a o náhrade trov konania.

V novom rozhodnutí o trovách konania súd prvého stupňa rozhodne aj o náhrade trov tohto odvolacieho konania (§ 224 ods. 3 O.s.p.).

Toto rozhodnutie odvolacieho súdu bolo prijaté hlasovaním pomerom hlasov 3 : 0.

Poučenie:

Proti tomuto uzneseniu odvolanie nie je prípustné.