

Súd: Krajský súd Žilina  
Spisová značka: 9Co/47/2024  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5121200502  
Dátum vydania rozhodnutia: 25. 06. 2024  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Jozef Šulek  
ECLI: ECLI:SK:KSZA:2024:5121200502.1

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Žiline, ako súd odvolací, v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Jozefa Šuleka a členov senátu JUDr. Jany Kotrčovej a JUDr. Jany Vargovej, v spore žalobkyne: A. B. C., nar. XX.XX.XXXX, bytom D. E. XXX, XXX XX E., právne zastúpená: Advokátska kancelária JUDr. Róbert Mendel, s.r.o., so sídlom Sidónie Sakalovej 190, 014 01 Bytča, IČO: 47 256 591, proti žalovanej: F. G. H., nar. XX.XX.XXXX, bytom XXX XX E. XXX, právne zastúpená: Mgr. Tomáš Michnica, advokát so sídlom Na priekope 174/13, 010 01 Žilina, o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva, o odvolaní žalovanej proti rozsudku Okresného súdu Žilina č.k. 7C/6/2021-312 zo dňa 23.10.2023, takto

### rozhodol:

Rozsudok súdu prvej inštancie **p o t v r d z u j e**.

Žalobkyňa **m á p r á v o** na náhradu dôvodne vynaložených trov odvolacieho konania voči žalovanej v rozsahu 100%.

### o d ô v o d n e n i e:

1. Napadnutým rozsudkom súd prvej inštancie zrušil podielové spoluvlastníctvo žalobkyne a žalovanej k nehnuteľnostiam nachádzajúcim sa v katastrálnom území E., a to domu súpisné číslo XXX na parcele č. 1033/1, k pozemku parcela CKN č. 1033/1-zastavaná plocha a nádvorie o výmere 488 m2, pozemku parcela CKN č. 1035/2-orná pôda o výmere 312 m2 zapísaných na LV č. XXX a vyporiadal tak, že predmetné nehnuteľnosti prikázal do výlučného vlastníctva žalobkyne. Žalobkyni uložil povinnosť zaplatiť žalovanej na vyrovnanie podielu sumu 42.830,57 eur a to do 30 dní po právoplatnosti tohto rozsudku. Ďalej

súd prvej inštancie zrušil podielové spoluvlastníctvo žalobkyne a žalovanej k nehnuteľnosti nachádzajúcej v k.ú. E., a to pozemku parcela CKN č. 1035/1-orná pôda o výmere 703 m2 zapísanom na LV č. XXXX a vyporiadal tak, že predmetnú nehnuteľnosť prikázal do výlučného vlastníctva žalobkyne. Žalobkyni uložil povinnosť zaplatiť žalovanej na vyrovnanie podielu sumu 36.004,14 eur a to do 30 dní po právoplatnosti rozsudku. Súd priznal žalobkyni nárok na náhradu trov konania proti žalovanej v celom rozsahu. Súd priznal Slovenskej republike nárok na náhradu trov konania proti žalovanej v celom rozsahu.

2.

Súd prvej inštancie na základe vykonaného dokazovania zistil nasledovný skutkový stav. Žalobkyňa a žalovaná sú podielové spoluvlastníčky nehnuteľnosti, a to domu súpisné číslo XXX na parcele č. 1033/1, pozemku parcela CKN č. 1033/1-zastavaná plocha a nádvorie o výmere 488 m2, pozemku parcela CKN č. 1035/2-orná pôda o výmere 312 m2 zapísaných na LV č. XXX, pre k.ú. E., žalobkyňa v podiel 5/6 a žalovaná v podiele 1/6, zároveň sú žalobkyňa a žalovaná podielové spoluvlastníčky pozemku parcela CKN č. 1035/1-orná pôda o výmere 703 m2 zapísanom na LV č. XXXX, pre k.ú. E. každá

v podiele 1. Medzi stranami konania k dohode o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva pred podaním žaloby ani v priebehu konania nedošlo. Medzi stranami konania nebolo sporné, že pred podaním žaloby prebehla medzi nimi mimosúdna komunikácia, pri ktorej žalobkyňa navrhla žalovanej vyplatenie ustupujúceho podielu za nehnuteľnosti zapísané na LV č. XXX vo výške 28.836,61 eur a za nehnuteľnosť zapísanú na LV XXXX vo výške 7.950,93 eur s poukázaním na ZP Ing. Jána Eliáša č. 243/2020 zo dňa 28.9.2020, s čím žalovaná nesúhlasila a navrhla odpredaj svojich podielov za cenu 90.000,- eur. Medzi stranami konania nebol sporný spôsob vyporiadania podielového spoluvlastníctva navrhovaný žalobkyňou. Zo znaleckého posudku Ing. ZP Ing. Jána Eliáša č. 243/2020 zo dňa 28.9.2020 predloženého žalobkyňou súd zistil, že znalec stanovil všeobecnú hodnotu podielu žalovanej vo výške 1/6 k nehnuteľnostiam vedených na LV XXX vo výške 28.836,61 eur a podielu 1 k nehnuteľnosti na LV XXXX vo výške 7.950,- eur. Zo Znaleckého posudku Ing. Viktora Babku č. 101/2020 zo dňa 25.9.2020, predloženého žalovanou, súd zistil, že znalec stanovil všeobecnú hodnotu nehnuteľností zapísaných na LV č. XXX vo výške 221.897,72 eur, z toho rodinný dom vo výške 109.121,72 eur, čo na podiel žalovanej 1/6 predstavuje 36.982,95 eur a na LV č. XXXX vo výške 63.705,86 čo na podiel žalovanej 1 predstavuje 31.852,93 eur. Vzhľadom k tomu, že medzi stranami konania bola sporná všeobecná hodnota predmetných nehnuteľností, obidve strany namietali aktuálnosť vzájomne predložených znaleckých posudkov, vzájomne navrhovali znalecké dokazovanie súdom ustanoveného znalca súd vo veci nariadil znalecké dokazovanie. Súdom prvej inštancie ustanovený znalec Ing. Juraj Veselka podal vo veci Znalecký posudok č. 28/2023 zo dňa 6.6.2023, v ktorom zodpovedal na úlohy stanovené súdom stanoviť všeobecnú hodnotu predmetných nehnuteľností. V čl. III. Záver predloženého znaleckého posudku určil všeobecnú hodnotu u nehnuteľností zapísaných na LV č. XXX ako rod. dom s.č. XXX s prísl. vo výške 124.375,42 eur, pozemok KNC parc.č. 1033/1 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 488m<sup>2</sup> vo výške 80.890,88 eur, pozemok KNC parc.č. 1035/2, orná pôda o výmere 312m<sup>2</sup> vo výške 51.717,12 eur, čo spolu predstavuje sumu 256.983,43 eur a u nehnuteľnosti zapísanej na LV č. XXXX ako KNC parc.č. 1035/1 orná pôda o výmere 703m<sup>2</sup> vo výške 72.008,29 eur. K vyššie uvedenému znaleckému posudku sa žalobkyňa vyjadrila prostredníctvom právneho zástupcu podaním doručeným súdu dňa 4.7.2023, v ktorom uviedla, že so závermi znalca a stanovením výšky všeobecnej hodnoty predmetných nehnuteľností súhlasí. Právny zástupca žalovanej podaním doručeným súdu dňa 13.7.2023 oznámil súdu, že žalovaná berie na vedomie ZP č. 28/2023. Na pojednávaní dňa 23.10.2023 právny zástupca žalobkyne navrhol uložiť žalobkyňu na vyrovnanie podielu žalovanej zaplatiť sumu vyplývajúcu zo znaleckého posudku súdom ustanoveného znalca, čo u nehnuteľnosti zapísaných na LV č. XXX predstavuje sumu 42.830,- eur a u nehnuteľnosti zapísanej na LV č. XXXX sumu 36.004,- eur. Právny zástupca žalovanej zotrval na vyplatení celkovej sumy 100.000,- eur, čo predstavuje trhovú hodnotu predmetných nehnuteľností. Súd prvej inštancie právne vec posúdil podľa § 136 ods. 1, § 142 ods. 2 Občianskeho zákonníka (ďalej aj len „OZ“). Súd prvej inštancie nakoľko nebol sporný spôsob vyporiadania podielového spoluvlastníctva, vychádzal pri rozhodovaní z tohto nesporného stavu. V § 142 ods. 1 OZ sú upravené jednotlivé spôsoby vyporiadania podielového spoluvlastníctva a súčasne ustanovuje aj ich poradie, ktoré je pre súd záväzné, prvý spôsob zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva reálne rozdelenie medzi spoluvlastníkmi podľa výšky podielov prichádza do úvahy tam, kde je predmet spoluvlastníctva reálne deliteľný. Medzi sporovými stranami nebolo sporné, že reálne rozdelenie predmetných nehnuteľností je vzhľadom k veľkosti spoluvlastníckych podielov, ich usporiadaniu a využitiu neúčelné, z uvedených dôvodov súd prvej inštancie, preto s prihladnutím na veľkosť spoluvlastníckych podielov a na účelné využitie veci, ako aj vzájomný súhlas strán konania nehnuteľnosti prikázal do výlučného vlastníctva žalobkyne.

3.

Súd prvej inštancie pri stanovení primeranej náhrady za ustupujúci podiel žalovanej na predmetných nehnuteľnostiach vychádzal zo znaleckého posudku ZP č. 28/2023 súdom ustanoveného znalca, ktorý spĺňal všetky zákonom predpísané náležitosti. Súd prvej inštancie považoval za primeranú náhradu znalcom ustálenú sumu tak u nehnuteľností zapísaných na LV č. XXX ako aj u nehnuteľnosti zapísanej na LV č. XXXX, za ktorú je možné nadobudnúť obdobné nehnuteľnosti v danej lokalite, pričom o tejto sume nemal súd pochybnosti, že za túto je možné nadobudnúť obdobné nehnuteľnosti v danej lokalite. Znalec pri jej stanovení vychádzal z analýzy polohy nehnuteľnosti, zo všeobecnej hodnoty metódou polohovej diferenciácie aj porovnávacej metódy, pričom bral do úvahy východiskovú hodnotu upravenú príslušnými koeficientmi. Pri takto stanovenej výške hodnoty v predmetných nehnuteľnostiach, potom na podiel žalovanej 1/6 u nehnuteľností zapísaných na LV č. XXX pripadá suma 42.830,57 eur (hodnota všetkých nehnuteľností na uvedenom LV 256.983,42 : 6=42.830,57) a na podiel 1 u nehnuteľnosti zapísanej na LV č. XXXX pripadá suma 36.004,14 eur (hodnota 72.008,29 : 2=36.004,14) a na zaplatenie ktorej na vyrovnanie podielu žalovanej zaviazal žalobcu tak, ako je uvedené vo výroku tohto rozsudku.

4.

O trovách konania rozhodol súd prvej inštancie podľa ust. § 262 ods. 1 v spojení s § 255 ods. 1 Civilného sporového poriadku (ďalej aj len „CSP“) priznal úspešnej žalobkyni nárok na náhradu trov konania proti neúspešnej žalovanej v celom rozsahu. Rozhodol aj o náhrade trov konania štátu tak, že priznal štátu SR nárok na náhradu trov konania voči žalovanej v celom rozsahu.

5.

Proti rozsudku podala včas odvolanie žalovaná, ktorá ho odôvodnila podľa § 365 ods. 1 písm. f) a h) CSP. Napadnutý rozsudok žiadala zrušiť a vec vrátiť súdu prvej inštancie na ďalšie konanie. Podľa žalovanej rozhodnutie súdu prvého stupňa vychádza z nesprávneho skutkového zistenia a nesprávneho posúdenia veci samej. Súd prvého stupňa sa nedostatočne zaoberal argumentáciou žalovanej a to predovšetkým v otázke určenia výšky vyrovnania podielov zo strany žalobkyne. Súd prvého stupňa neskúmal dôvody deklarované žalovanou, predovšetkým žiadosť žalovanej vyplatiť vyrovnanie za podiely zo strany žalobkyne a to v rámci trhovej hodnoty. Žalovaná poukázala na rozhodnutie Európskeho súdu pre ľudské práva Garcia Ruiz v. Španielsko, Vetrenko v. Moldavsko, Kraska v. Švajčiarsko, ďalej na rozhodnutia Ústavného súdu Slovenskej republiky sp.zn. IV. ÚS 14/07, I. ÚS 243/2007, III. ÚS 107/07, I. ÚS 402/08. Žalovaná mala za to, že súd prvej inštancie rozhodnutie nedostatočne odôvodnil a neposkytol odpoveď na jej argumentáciu. Žalovaná mala za to, že odôvodnenie rozhodnutia súdu prvého stupňa je vágne a nedostatočné. Súd prvého stupňa v odôvodnení svojho rozhodnutia sa odvolal na znalecký posudok Ing. Juraja Veselku, posudok č. 28/2023. Znalec v predmetnom posudku vychádzal pri stanovení výšky hodnoty nehnuteľností zo všeobecnej hodnoty nehnuteľností, neskúmajúc pritom hodnotu trhovú, ktorá je hodnotou reálnou pri stanovení hodnoty nehnuteľností. Podľa žalovanej všeobecná hodnota nehnuteľností je hodnota, ktorá by bola dosiahnutá pri predaji oceňovanej alebo porovnateľnej nehnuteľnosti (z hľadiska veľkosti, stavu, polohy, vybavenia atď.) v obvyklom obchodnom styku v tuzemsku ku dňu ohodnotenia. Je stanovená podľa metodiky banky a neodzrkadľuje reálnu trhovú hodnotu nehnuteľností, pričom trhovú cenu hovorí o aktuálnej hodnote nehnuteľnosti na trhu a je odzrkadlením ponuky a dopytu. Túto primárnu skutočnosť pri určení vyrovnania výšky podielu súd prvého stupňa nezohľadnil a priklonil sa k určeniu tzv. technickej hodnoty nehnuteľností, špecifikovanej v znaleckom posudku. Žalovaná poukázala na to, že predložila počas súdneho konania ponuky od realitných kancelárií a rovnako predložila inzerciu nehnuteľností v lokalite, kde sa nachádza nehnuteľnosť zo súdneho konania. Podľa jej názoru, z uvedeného jednoznačne vyplýva, že trhovú hodnotu sporných nehnuteľností značne prevyšuje hodnotu, ktorá vyplýva zo znaleckého posudku znalca a nemá reálny predpoklad pri trhovom obchodovaní s nehnuteľnosťami, t.j. pri kúpe a predaji. Trhovú hodnotu sporných nehnuteľností, resp. podielu, ktorým disponuje žalovaná, predstavuje reálne sumu 100.000,- Eur, ktorú požadovala žalovaná. Podľa žalovanej pri zachovaní praxe a aplikovaní určení trhovej hodnoty nehnuteľností v oblasti obchodovania s nehnuteľnosťami (ponuka, dopyt) je zrejmé, že hodnota nehnuteľností určená v znaleckom posudku Ing. Veselku je zameraná na technickú, resp. všeobecnú hodnotu nehnuteľností a nemá reálny základ pri určení trhovej, t.j. reálnej hodnoty sporných nehnuteľností. Žalovaná ďalej nesúhlasila s rozhodnutím o trovách konania. Mala za to, že konanie o vyporiadanie podielového spoluvlastníctva je iudicium duplex, a teda nie je možné určiť víťaza a porazeného. Podľa žalovanej pri rozhodovaní o náhrade trov konania totiž nie je možné vychádzať zo zásady procesného úspechu vo veci, nakoľko účastníci tohto konania nemôžu ovplyvniť jeho výsledok. Žalovaná uviedla, že súd nie je viazaný ich návrhmi, právna norma mu umožňuje rozhodnúť na základe vlastnej úvahy v medziach tejto právnej normy. Podľa žalovanej súd prvej inštancie nesprávne a nezákonne zaviazal žalovanú na náhradu trov konania. Súd prvej inštancie pri zvážení všetkých skutočností mal mať podľa žalovanej preukázané, že žalobkyňa nebola úspešná v spore, nakoľko nevyhovela v celom rozsahu jej návrhu, a preto mal zaviazat žalobkyňu na náhradu trov konania žalovanej.

6.

Žalobkyňa v písomnom vyjadrení k odvolaniu žiadala rozsudok súdu prvej inštancie ako vecne správny potvrdiť. Žalobkyňa uviedla, že rozhodnutie súdu prvej inštancie je napísané zrozumiteľne, po formálnej stránke štandardizovaným spôsobom a obsahuje odpovede na všetky pre výsledok sporu dôležité otázky a skutkové okolnosti. Žalobkyni nebolo zrejmé, čo žalovanej v odôvodnení chýba, najmä pokiaľ znalecký posudok vyhotovený znalcom Ing. Jurajom Veselkom pod č. 28/2023, ktorý zobrala na vedomie, bez toho, aby využila možnosť sa k nemu písomne vyjadriť a v podstate jeho závery právne účinným spôsobom nenamietala. Aj keď pred vypracovaním uvedeného znaleckého posudku už boli vypracované tri iné znalecké posudky (dva na podnet žalobkyne a jeden na podnet žalovanej), súd ustanovil znalca Ing. Juraja Veselku, jednak na základe žiadosti strán konania, ale

aj z dôvodu, aby boli ceny nehnuteľnosti, ktoré boli predmetom súdneho sporu/ zaktualizované ku dňu vydania meritórneho rozhodnutia súdu. Ďalej žalobkyňa k námietke o nesprávne stanovenej cene nehnuteľnosti znalcom uviedla, že zo znaleckého posudku znalca F. I. J. jednoznačne vyplýva, že pri určovaní ceny nehnuteľností použil nielen metódu polohovej diferenciácie, ale aj metódu porovnávaci, pričom súčasťou znaleckého posudku sú ako prílohy aj inzeráty o predaji porovnateľných pozemkov. Znalec okrem porovnávania s cenami porovnateľných pozemkov zohľadnil aj ďalšie skutočnosti, a to polohu jednotlivých pozemkov, prístup k nim a podobne. Takže cena rodinného domu a pozemkov zodpovedá cene, za akú sa dajú v danom čase a na danom mieste nadobudnúť podobné nehnuteľnosti. Ďalej uviedla, že žalovaná do konania ako listinné dôkazy predložila inzerát, ktorý sa týka pozemku neporovnateľného s pozemkom, ktorý je predmetom zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva a vyjadrenia realitných kancelárií, ktoré tvrdia, aká by mohla byť predajná cena pozemkov. Podľa žalobkyne je všeobecne známou skutočnosťou, že prvotne inzerovaná cena a cena navrhovaná realitnou kanceláriou, sú len cenami, aké by predávajúci za ich ponúkaný pozemok ako kúpnu cenu radi dostali, ale realita býva podstatne iná. Poukázala na to, že pozemok parcela č. 1035/1 nie je stavebný pozemok v pravom slova zmysle, pretože k nemu nie je prístup z verejnej komunikácie (a do budúcnosti ani nebude), nie sú pri ňom „dotiahnuté“ siete a bez pozemkov parc. č. 1035/3, 1034/1 a 1033/3, ktorých je výlučnou vlastníčkou žalobkyňa, je pomerne úzky na stavbu rodinného domu. K námietkam voči rozhodnutiu o trovách konania uviedla, že k podaniu žaloby bola donútená nekonštruktívnym správaním sa žalovanej. Aj pred začiatkom konania a aj počas neho predkladala viacero ústretových návrhov, len aby som sa so žalovanou dohodla. Akceptovala aj cenu určenú znalcom Ing. Viktorom Babkom, ktorý vypracoval znalecký posudok na základe objednávky od žalovanej, aj keď vychádzal z nesprávnych údajov a tiež akceptovala aj cenu určenú súdom ustanoveným znalcom Ing. Jurajom Veselkom.

7.

Žalovaná sa k písomnému vyjadreniu žalobkyne písomne nevyjadrila.

8.

Krajský súd v Žiline ako odvolací súd preskúmal vec podľa § 379, § 380 CSP, bez nariadenia odvolacieho pojednávania podľa § 385 ods. 1 CSP (keď nebolo potrebné zopakovať ani doplniť dokazovanie a nevyžadoval to ani dôležitý verejný záujem) v spojení s § 219 ods. 3 CSP a dospel k záveru, že odvolanie žalovanej nie je dôvodné.

9.

Odvolací súd preskúmaním napadnutého rozsudku, prislúchajúceho obsahu spisového materiálu a vyhodnotením toho, čo uviedla v rámci odvolacieho konania odvolateľka – žalovaná, konštatuje, že súd prvej inštancie vo veci samej v dostatočnom rozsahu zistil skutočnosti potrebné pre právne posúdenie veci a po vykonaní dokazovania v potrebnom rozsahu dospel k správny skutkovým a právnym záverom. V tomto smere sa odvolací súd stotožnil s dôvodmi napadnutého rozhodnutia, ktoré v takomto prípade nie je potrebné opakovať (ust. § 387 ods. 2 CSP). Z odôvodnenia napadnutého rozsudku vyplýva vzťah medzi skutkovými zisteniami a úvahami pri hodnotení dôkazov na strane jednej a právnymi závermi na strane druhej. Odôvodnenie napadnutého rozhodnutia preto nemožno považovať za rozporné s požiadavkou vyplývajúcou z práva na spravodlivý proces, keďže je z neho zreteľné, z akého skutkového stavu súd prvej inštancie pri rozhodovaní vychádzal, o aké ustanovenia právnych predpisov sa jeho rozhodnutie opieralo a ako boli tieto relevantné ustanovenia ním interpretované. Pokiaľ ide o námietku nesprávneho právneho posúdenia veci, odvolací súd poznamenáva, že právnym posúdením je činnosť súdu, pri ktorej zo skutkových zistení vyvodzuje právne závery a aplikuje konkrétnu právnu normu na zistený skutkový stav. Nesprávnym právnym posúdením veci je omyl súdu pri aplikácii práva na zistený skutkový stav. O omyl ide vtedy, keď na zistený skutkový stav súd neaplikoval príslušnú právnu normu (úplne ju opomenul aplikovať), alebo aplikoval nesprávnu právnu normu, alebo obsah správnej právnej normy nesprávne interpretoval, alebo správne zvolenú a správne interpretovanú právnu normu nesprávne aplikoval. V prejednávanej veci má odvolací súd za to, že súd prvej inštancie na zistený skutkový stav správne aplikoval ustanovenia Občianskeho zákonníka, ako aj CSP, preto odvolací súd ani s prihliadnutím na odvolacie argumenty nenachádza dôvod, pre ktorý by sa mal od záverov prvoinštančného súdu odchýliť a nemôže dať za pravdu odvolateľke, ktorá v odvolaní neuviedla také právne relevantné skutočnosti, ktoré by boli spôsobilé privodiť zmenu napadnutého rozhodnutia. Odvolací súd pritom konštatuje, že iba samotná nespokojnosť sporovej strany (v tomto prípade žalovanej) s právnym názorom vysloveným súdom nezakladá odvolací dôvod podľa § 365 ods.

1 písm. b/ a h/ CSP, pretože z práva na spravodlivý súdny proces pre procesnú stranu nevyplýva jej právo na to, aby sa všeobecný súd stotožnil s jej právnymi názormi a predstavami, preberal a riadil sa ňou predkladaným výkladom všeobecne záväzných právnych predpisov a rozhodol v súlade s jej vôľou a požiadavkami. Jeho súčasťou nie je ani právo procesnej strany dožadovať sa ňou navrhnutého spôsobu hodnotenia vykonaných dôkazov (porovnaj rozhodnutia Ústavného súdu Slovenskej republiky sp. zn. IV. ÚS 252/04, I. ÚS 50/04, I. ÚS 97/97, II. ÚS 3/97 a II. ÚS 251/03). Vzhľadom na uvedené odvolací súd dospel k záveru, že žalovaným uplatnený odvolací dôvod podľa § 365 ods. 1 písm. h/ CSP nie je daný. 10.

K námietke nesprávne zisteného skutkového stavu odvolací súd poznamenáva, že vada predpokladaná v § 365 ods. 1 písm. f/ CSP (súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam) je vadou skutkovou. Rozhodnutie trpí skutkovými vadami, ak bol nesprávne vytvorený jeho skutkový základ (skutkové zistenia). Nesprávnosť skutkových zistení pri tomto odvolacom dôvode je spôsobená nesprávnym postupom súdu prvej inštancie pri hodnotení výsledkov dokazovania, keď buď súd zobral do úvahy skutočnosti, ktoré z dôkazov nevyplynuli, alebo prípadne neprihliadol na skutočnosti, ktoré boli preukázané. Z odôvodnenia napadnutého rozsudku jednoznačne vyplýva, že súd vzal do úvahy iba skutočnosti, ktoré boli vykonanými dôkazmi preukázané, resp. vyšli počas konania najavo a neopomenul žiadnu skutočnosť, ktorá z vykonaných dôkazov vyplývala, resp. vyšla počas konania najavo, jeho skutkové zistenia nie sú založené na chybnom hodnotení dôkazov, v hodnotení dôkazov nie je logický rozpor, a aj z hľadiska závažnosti (dôležitosti), zákonnosti, pravdivosti, eventuálne vierohodnosti výsledok hodnotenia dôkazov zodpovedá tomu, čo bolo zistené spôsobom vyplývajúcim z § 191 CSP. Odvolací súd vzhľadom na uvedené konštatuje, že v konaní pred súdom prvej inštancie bolo v dostatočnom rozsahu vykonané dokazovanie nevyhnutné pre právne posúdenie predmetnej sporovej veci a meritórne rozhodnutie súdu. Z uvedeného vychádzal aj odvolací súd v zmysle ust. § 383 CSP, majúci za to, že odôvodnenie napadnutého rozhodnutia má všetky atribúty vyžadované ust. § 220 ods. 2 CSP a nemožno súdu prvej inštancie v tomto smere nič vyčítať. Odvolací súd v tejto súvislosti tiež zdôrazňuje aj to, že súd nemusí rozhodovať v súlade so skutkovým a právnym názorom strany sporu a procesný postoj strany sporu zásadne nemôže bez ďalšieho dokazovania implikovať povinnosť súdu akceptovať návrhy, procesné úkony a obsah opravných prostriedkov a rozhodovať podľa nich. Žalovanou uplatnený odvolací dôvod podľa § 365 ods. 1 písm. f/ CSP preto nie je daný.

11.

Žalovaná videla nesprávnosť rozhodnutia súdu prvej inštancie v tom, že priznal nedostatočnú primeranú náhradu za spoluvlastnícky podiel, ktorý bol prikázaný žalobkyni. K spôsobu vyporiadania spoluvlastníctva ani k otázke reálnej nedeliteľnosti žalovaná námietky nemala. Námietky žalovanej boli výslovne zamerané k priznanej výške náhrady, keď mala za to, že súd mal vychádzať z trhovej ceny a nie všeobecnej ceny nehnuteľnosti.

12.

Odvolací súd konštatuje, že § 142 ods. 1 Občianskeho zákonníka neustanovuje ako náhradu trhovú cenu, ale uvádza pojem primeraná náhrada. Pojem „primeraná náhrada“ je v súlade s konštantnou judikatúrou a stanoviska Občiansko-právneho kolégia Najvyššieho súdu SR z 20.10.1997 sp.zn. Cpj 30/97 potrebné vykladať tak, že je to hodnotový ekvivalent vyjadrený v peniazoch, umožňujúci podľa miestnych podmienok obstaranie podobnej veci, aká bola prestavovaná podielom spoluvlastníka, ktorý bol prisúdený ostatným spoluvlastníkom. Ďalej podľa názoru Najvyššieho súdu Slovenskej republiky vyjadreného v rozhodnutí sp.zn. 10Sžk/15/2016 zo dňa 8. novembra 2017 je: „všeobecná hodnota nehnuteľností je najpravdepodobnejšia cena ku dňu hodnotenia v danom mieste a čase, ktorú by mala dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou a opatnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou“. Odvolací súd sa s oboma vyššie uvedenými právnymi názormi stotožňuje a má za to, že do súčasnosti predstavujú ustálenú právnu prax najvyšších súdnych autorít a neboli prekonané. Na základe uvedeného je potrebné konštatovať, že podľa ustálenej judikatúry základom pre stanovenie primeranej náhrady za nehnuteľnosť je jej všeobecná cena obvyklá v danom mieste v dobe rozhodovania s tým, že túto náhradu súd určí zodpovedajúcim podielom z ceny celej veci, nie cenou, za ktorú by bolo možné predat spoluvlastnícky podiel (pozri napr. ČR R 15/99 resp. stanovisko občianskoprávneho kolégia NS SR z 20.10.1997 sp.zn. Cpj 30/97). Preto ak žalovaná tvrdí, že náhradou by mala byť trhovú cenu, ktorú ona prezentovala v podobe ponúk realitných kancelárií, tak táto námietka nie je dôvodná. Z obsahu znaleckého posudku č. 28/2023, ktorý vyhotovil Ing. Juraj Veselko (č.l. 194-264) jednoznačne vyplýva, že znalec vzal do úvahy tak technickú hodnotu, ako aj polohovú diferenciaciu s porovnaním obdobných nehnuteľností, ktoré boli predávané v danej oblasti. Znalec presne vysvetlil dôvody ohodnotenia jednotlivých pozemkov, ako aj stavby s porovnaním

obdobných nehnuteľností. Jasne a výstižne vysvetlil, že hodnota pozemkov KN-C č. 1033/1 a č. 1035/2 je 152,72 eur/m<sup>2</sup>, pričom parcelu KN-C č. 1035/1 ocenil nižšou sumou z dôvodu, že táto nemá priamy prístup k obecnej komunikácii (len cez pozemok žalobkyne) a nemá ani vybudované inžinierske siete. Preto cenu tohto pozemku stanovil na cenu 94,69 eur/m<sup>2</sup>. Celkovú cenu určil na 329.000,- Eur, o ktorej výške nemal pochybnosti súd prvej inštancie a nemá ich ani odvolací súd. Odvolací súd sa stotožňuje s názorom žalobkyne, že realizačné ceny nehnuteľností (reálne kúpne ceny) sú odlišné od ponukových cien nehnuteľností, čo preukazujú aj ceny zverejňované Štatistickým úradom Slovenskej republiky, ktoré vychádzajú z realizačných, nie ponukových cien. Súčasne je potrebné si uvedomiť, že predmetný rodinný dom je staršej konštrukcie, ktorý je potrebné ďalej rekonštruovať (zatepliť, upraviť/zatepliť povalový priestor, opraviť pivnice, prípadne upraviť schodište a výhľadovo vymeniť strešnú krytinu – viď č.l. 262). Všetky uvedené potrebné investície znižujú reálnu trhovú hodnotu nehnuteľností, presne tak ako to zohľadnil znalec v znaleckom posudku. Rovnako tak pozemok č. 1035/1 je reálne bez zriadenia prístupovej cesty (za náhradu) a inžinierskych sietí prakticky nevyužiteľný na prípadnú stavbu rodinného domu. Ak uvedené skutočnosti znalec zohľadnil v znaleckom posudku a súd prvej inštancie ich prijal, tak obaja postupovali vecne správne. Preto argumentácia žalovanej nie je správna odvolávajúc sa na vyjadrenie realitných kancelárií (viď č.l. 169-170), ktorá sama uviedla, že jej stanovisko je len informatívne. Odvolací súd ďalej poukazuje na to, že žalovaná predložila znalecký posudok č.l. 73-92, ktorý určil všeobecnú cenu vysporiadavaných nehnuteľností na sumu 286.000,- Eur. Rozdiel všeobecnej ceny medzi znaleckými posudkami je zrejmy z dôvodu rastu cien nehnuteľností. Ďalej má odvolací súd za to, že žalovaná po doručení znaleckého posudku č. 28/2023 zostala v konaní procesne nečinná a tento zobrala na vedomie.

13.

Skutočnosť, že žalovaná opierala svoje požiadavky o svoj názor, že primeraná náhrada musí byť trhovú cena neznamená, že tento musí byť súdmi v konaní akceptovaný. Na uvedenom názore žalovaná zotrvala počas celého konania pred súdom prvej inštancie aj v odvolacom konaní, ktorý však s ohľadom na skutočnosti uvedené v predchádzajúcich odsekoch nebol správny.

14.

Odvolací súd konštatuje, že ani v procesnom postupe súdu prvej inštancie nezistil taký postup, ktorý by bolo možné vyhodnotiť ako nesprávny a ktorý by mal dopad na práva žalovanej a viesť k zrušeniu napadnutého rozsudku súdu prvej inštancie.

15.

Nakoľko odvolacie námietky vymedzené žalovanou, ktorými je odvolací súd viazaný, neboli dôvodné a odvolací súd nezistil ani nedostatky v postupe okresného súdu, na ktoré prihliada z úradnej povinnosti (§ 380 ods. 2 CSP) a plne sa stotožnil s odôvodnením napadnutého rozhodnutia, preto napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie podľa § 387 ods. 1 a 2 CSP ako vecne správny potvrdil.

16.

O náhrade trov odvolacieho konania bolo rozhodnuté podľa § 396 ods. 1 v spojení s § 255 ods. 1, §262 ods. 1 CSP. V odvolacom konaní bola plne úspešná žalobkyňa, preto jej odvolací súd priznal nárok na náhradu trov odvolacieho konania v plnom rozsahu voči žalovanej s poukazom na nasledovné.

17.

Pokiaľ sa žalovaná domáhala posúdenia nároku na náhradu trov konania ako iudicium duplex, tak odvolací súd konštatuje, že ani táto námietka nie je dôvodná. V minulosti boli spory o vyporiadanie podielového spoluvlastníctva posudzované podľa uvedeného princípu, avšak v súčasnosti došlo k zásadnému posunu judikatúry, a to vplyvom rozhodovania Ústavného súdu Slovenskej republiky, ktorý napr. v Náleze sp.zn. III. ÚS 138/2022 zo dňa 23.06.2022 konštatoval, že: „Základom rozhodovania o náhrade trov konania v spore, ktorý skončil rozhodnutím vo veci samej tak, ako tomu bolo v prípade sťažovateľov, je § 255 CSP, podľa ktorého (i) súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci a (ii) ak mala strana vo veci úspech len čiastočný, súd náhradu trov konania pomerne rozdelí, prípadne vysloví, že žiadna zo strán nemá právo na náhradu trov konania. Z týchto ustanovení je zrejmé, že v prípade plného úspechu v spore sa má úspešnej strane priznať plná náhrada trov konania a v prípade čiastočného úspechu do úvahy prichádza buď čiastočné priznanie náhrady trov alebo rozhodnutie, že žiadna zo strán nemá právo na náhradu trov konania. V spore sťažovateľov bolo rozhodnuté v súlade s ich žalobou, z čoho možno vyvodiť záver, že im mala byť priznaná plná náhrada trov konania“, „Krajský súd nesprávnou argumentáciou vo všetkých jej zložkách dospel k nesprávnemu záveru o tom, že ako spravodlivé východisko pre rozhodnutie o trovách konania v spore o zrušení a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva sa bude javiť to, aby každý zo spoluvlastníkov sám znášal

svoje náklady konania a nebol povinný hradiť náklady iného spoluvlastníka s tým, že iné rozhodnutie o trovách bude prichádzať do úvahy len vtedy, ak na to budú dané zvláštne dôvody. Takýto záver však zo znenia zákona, konkrétne z § 255 CSP, nevyplýva. I konanie o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva je sporom podľa CSP a nie je žiaden dôvod na to, aby sa na toto konanie zásadne neaplikoval § 255 CSP“, „Základným účelom týchto noriem je odškodniť stranu sporu za výdavky, ktoré jej vznikli v dôsledku opomenutia konania druhej, procesne neúspešnej strany. Takýmto opomenutím nie je len nezaplatenie dlhu alebo nevydanie vecí, ale aj nedostatok záujmu na vyporiadaní podielového spoluvlastníctva“. Odvolací súd na základe vyššie uvedených záverov Ústavného súdu Slovenskej republiky konštatuje, že spor o vyporiadanie podielového spoluvlastníctva je štandardným sporovým konaním. Skutočnosť, že žalovaná síce formálne deklarovala záujem vyriešiť predmet sporu dohodou, avšak s neprímerane vysokou sumou na vyplatenie s prihliadnutím na to, že žalobkyňa ustúpila zo svojich požiadaviek na vysporiadanie v širšom zmysle (zohľadnenie investícií) má odvolací súd za to, že príčinou vzniku sporu je postoj žalovanej. Skutočnosť, že súd prvej inštancie vyhovel žalobe žalobkyne je jej procesným úspechom. Vyššia suma výplaty za spoluvlastnícky podiel s ohľadom na skutočnosti uvedené v žalobe a pôvodný posudok realizovaný znalcom so zohľadnením investícií, ako aj s prihliadnutím na rast cien nehnuteľností (ktorý bol značný od času podania žaloby), odvolací súd neposúdil ako procesný neúspech žalobkyne, ale vychádzal z toho, že hoc ide o štandardné sporové konanie, tak je potrebné zohľadniť tak postoj sporových strán, ako aj vývoj cien nehnuteľností, na ktoré nemajú sporové strany vplyv, resp. vzdanie sa nárokov žalobkyne na širšie vyporiadanie a jej akceptovanie ceny určené znaleckými posudkami, či už predloženom žalovanou, resp. nariadenom súdom prvej inštancie.

18.

Toto rozhodnutie bolo prijaté senátom Krajského súdu v Žiline pomerom hlasov 3 : 0.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa. (§419 CSP) .

Dovolanie je prípustné proti každému rozhodnutiu odvolacieho súdu vo veci samej alebo ktorým sa konanie končí, ak

- a) sa rozhodlo vo veci, ktorá nepatrí do právomoci súdov,
- b) ten, kto v konaní vystupoval ako strana, nemal procesnú subjektivitu,
- c) strana nemala spôsobilosť samostatne konať pred súdom v plnom rozsahu a nekonal za ňu zákonný zástupca alebo procesný opatrovník,
- d) v tej istej veci sa už prv právoplatne rozhodlo alebo v tej istej veci sa už prv začalo konanie,
- e) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd, alebo
- f) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces (§ 420 CSP).

Dovolanie je prípustné proti rozhodnutiu odvolacieho súdu, ktorým sa potvrdilo alebo zmenilo rozhodnutie súdu prvej inštancie, ak rozhodnutie odvolacieho súdu záviselo od vyriešenia právnej otázky,

- a) pri ktorej riešení sa odvolací súd odklonil od ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu,
- b) ktorá v rozhodovacej praxi dovolacieho súdu ešte nebola vyriešená alebo
- c) je dovolacím súdom rozhodovaná rozdielne.

Dovolanie v prípadoch uvedených v odseku 1 nie je prípustné, ak odvolací súd rozhodol o odvolaní proti uzneseniu podľa § 357 písm. a) až n). (§ 421 ods. 1 a 2 CSP).

Dovolanie podľa § 421 ods. 1 nie je prípustné, ak

- a) napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení neprevyšuje desaťnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada,
- b) napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení v sporoch s ochranou slabšej strany neprevyšuje dvojnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada,
- c) je predmetom dovolacieho konania len príslušenstvo pohľadávky a výška príslušenstva v čase začatia dovolacieho konania neprevyšuje sumu podľa písmen a) a b).

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

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

Dovolanie sa podáva v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota 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 a 2 CSP).

V dovolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania ustanovených v § 127 ods. 1 CSP (ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje a podpísania) uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa toto rozhodnutie napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (dovolacie dôvody) a čoho sa dovolateľ domáha (dovolací návrh). (§ 428 CSP).

Dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom.

Povinnosť podľa odseku 1 neplatí, ak je

- a) dovolateľom fyzická osoba, ktorá má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,
- b) dovolateľom právnická osoba a jej zamestnanec alebo člen, ktorý za ňu koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,
- c) dovolateľ v sporoch s ochranou slabšej strany podľa druhej hlavy tretej časti tohto zákona zastúpený osobou založenou alebo zriadenou na ochranu spotrebiteľa, osobou oprávnenou na zastupovanie podľa predpisov o rovnakom zaobchádzaní a o ochrane pred diskrimináciou alebo odborovou organizáciou a ak ich zamestnanec alebo člen, ktorý za ne koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa. (§ 429 CSP).

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