

Súd: Okresný súd Trenčín  
Spisová značka: 15C/49/2023  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 3123206879  
Dátum vydania rozhodnutia: 18. 06. 2024  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Gabriela Chudovská  
ECLI: ECLI:SK:OSTN:2024:3123206879.5

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

15C/49/2023

- 2 -

Okresný súd Trenčín v konaní pred sudkyňou Mgr. Gabrielou Chudovskou v právnej veci žalobcu: A. B., nar. XX.XX.XXXX, bytom: C. XXXX/XXX, D., právne zastúpený: ATTOR advokátska kancelária s.r.o., so sídlom Na Vážku 8, Bratislava – Staré Mesto, IČO: 55 958 834, proti žalovaným: 1/ E. F., G. H., nar. XX.XX.XXXX, bytom: A. XXX, C. A., právne zastúpená: JUDr. Ing. Viera Kolačanská, advokátka, so sídlom: Námestie sv. Anny 7269/20A, Trenčín, 2/ I. H., G. H., nar. XX.XX.XXXX, bytom: A. XXX, C. A., právne zastúpená: Advokátska kancelária JUDr. Danica Birošová, s.r.o., so sídlom Piaristická 46, Trenčín, IČO: 36 837 857, o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva, takto

### rozhodol:

15C/49/2023

- 18 -

I. Súd z r u š u j e podielové spoluvlastníctvo žalobcu, žalovanej 1/ a žalovanej 2/ k nehnuteľnosti evidovanej Okresným úradom D., katastrálnym odborom ako pozemok - parcela registra E parc. č. XXX/X, orná pôda o výmere XXX m<sup>2</sup> zapísaný na LV č. XXX pre okres D., obec A., k.ú. C. A. a toto podielové spoluvlastníctvo vyporiadava tak, že nehnuteľnosť evidovanú Okresným úradom D., katastrálnym odborom ako pozemok - parcela registra E parc. č. XXX/X, orná pôda o výmere XXX m<sup>2</sup> zapísaný na LV č. XXX pre okres D., obec A., k.ú. C. A. prikazuje v celosti do výlučného vlastníctva žalobcu.

II. Žalobca je p o v i n n ý zaplatiť titulom vyporiadania tohto podielového spoluvlastníctva náhradu za spoluvlastnícky podiel, a to žalovanej 1/ v sume 2.920,- eur a žalovanej 2/ v sume 2.920,- eur, do 3 dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

III. Žalované 1/ a 2/ majú proti žalobcovi nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100%.

IV. Žalobca je p o v i n n ý zaplatiť znalcovi E. J. K., s miestom výkonu činnosti L. H. I. XXX, D., neuspokojené znalečné priznané znalcovi uznesením Okresného súdu Trenčín č.k. 15C/49/2023-228 zo dňa 04.06.2024 v rozsahu 100%.

### odôvodnenie:

15C/49/2023

1. Žalobou doručenou súdu dňa 15.08.2023 sa žalobca domáhal, aby súd zrušil a vyporiadal podielové spoluvlastníctvo strán sporu k nehnuteľnosti evidovanej na LV č. XXX pre k.ú. C. A. ako pozemok parc. reg. E, parc.č. XXX/X, orná pôda o výmere XXX m<sup>2</sup> (ďalej aj ako „nehnuteľnosť“ alebo „pozemok“), ktorú majú v podielovom spoluvlastníctve žalobca v podiele X/XX a každá zo žalovaných v podiele po X/XX a aby toto vyporiadal tak, že nehnuteľnosť prikáže do jeho výlučného vlastníctva a zaviazá ho žalovaným vyplatiť na vyrovnanie ich podielov po sume 476,76 eur. Žalobu odôvodnil tým, že nehnuteľnosť je v intraviláne obce A. v blízkosti uličnej zástavby rodinných domov, od centra obce cca 1,5-2 km. Nehnuteľnosť je v okrajovej časti obce A. a má rovinatý charakter. Čiastočne je nehnuteľnosť porastená stromami, krovinami a zatrávená so zanedbanou údržbou. V blízkosti nehnuteľnosti sa nachádza cesta, z ktorej je bežný hluk a prach od dopravy. Prístup k nej je z verejnej asfaltovej komunikácie. Nehnuteľnosť je pripojená na hlavnú cestu, ktorá vedie priamo cez obec A.. V okolí nehnuteľnosti je malá hustota obyvateľstva. Ide o pozemok, ktorý tvorí vo väčšej časti dvor stavby – rodinného domu súp.č. XXX zapísaného na LV č. XXXX pre k.ú. C. A. vo vlastníctve žalobcu a čiastočne je rodinný dom na nehnuteľnosti aj postavený. V súčasnosti žalobca využíva nehnuteľnosť s uvedeným rodinným domom v celistvosti. Žalobca ako väčšinový spoluvlastník má záujem starať sa, opravovať, zveľaďovať a investovať do rodinného domu a jeho okolitých pozemkov. Žalobca považoval za nutné vyporiadať podielové spoluvlastníctvo prikázaním nehnuteľnosti do jeho výlučného vlastníctva, keď uvedený pozemok tvorí aj dvor rodinného domu, a teda nadobudnutím vlastníckeho práva k vyporiadavanému pozemku sa stane aj vlastníkom pozemku, na ktorého časti stojí jeho rodinný dom. Uvádza, že nehnuteľnosť nie je možné považovať za reálne deliteľnú a jej delenie by bolo neúčelné, došlo by k jej znehodnoteniu a nevýhodnému rozčleneniu na parcely, ktoré by nebolo možné účelne využiť. Je to on, kto nehnuteľnosť užíva a má aj záujem sa o ňu ďalej starať. Pri určení primeranej náhrady za spoluvlastnícky podiel žiadal vychádzať zo znaleckého posudku č. 41/2023 vypracovaného znalcom E. M. N., ktorým bola stanovená všeobecná hodnota nehnuteľnosti v sume 4,91 eur / m<sup>2</sup>. Žalobca sa snažil zrušiť a vyporiadať podielové spoluvlastníctvo so žalovanými dohodou, avšak tieto nesúhlasili s hodnotou pozemku za m<sup>2</sup> vyplývajúcou z uvedeného znaleckého posudku.

2. V ďalšom konaní žalobca mal za to, že znalecký posudok E. M. N. je vypracovaný riadne, úplne a správne a mal za to, že znalec nebol povinný zohľadniť územnoplánovaciu informáciu obce, nakoľko táto nie je dokument, ktorý tvorí v zmysle § 8 ods. 2 stavebného zákona územnoplánovaciu dokumentáciu. Naopak, nesúhlasil so znaleckým posudkom E. O. P., keď tento vychádzal z údajov poskytnutých mu žalovanou 1/, ktoré nie sú overené ani pravdivé, nezohľadnil, že dopyt po pozemkoch klesá. Pozemok nie je pripojený na žiadne inžinierske siete (voda, zemný plyn, elektrina a kanalizácia). Žalobca uviedol, že v obci nie je kanalizácia, na pozemku je stará žumpa a studňa, nevie, či je k pozemku dovedená voda a plyn, ale prívod elektriny bol odstránený. Nehnuteľnosť je evidovaná Okresným úradom D., katastrálnym odborom pod druhom pozemku orná pôda. Ornú pôdu nie je možné použiť na stavebné účely a iné nepoľnohospodárske účely, okrem nevyhnutných prípadov a v odôvodnenom rozsahu. V danom prípade sa jedná o dvor a tvrdenie, že sa jedná o stavebný pozemok vyplýva z nesprávnej interpretácie územnoplánovacej informácie obce. V prípade zmeny druhu pozemku - orná pôda, na stavebný pozemok, sa jedná o zdĺhavý proces, ktorý môže trvať aj niekoľko rokov. Dokonca orgán štátnej správy ochrany poľnohospodárskej pôdy, aby zamedzil degradácii a znehodnoteniu poľnohospodárskej pôdy, môže vydať rozhodnutie, ktorým zamedzí zmene druhu pozemku. Záujem žalobcu je vysporiadať pozemky pod rodinným domom, ktorý v minulosti využíval jeho otec spolu so žalobcom, keď sa chodili o nehnuteľnosť starať a upravovať. Od smrti brata a otca žalobcu sa o nehnuteľnosť stará výlučne žalobca a jeho rodinní príslušníci, chodí ju kosiť, čistiť od buriny, udržiavať a investuje do jej údržby čas a peniaze. Žalované sa o pozemok nikdy nestarali. Žalobca poukazoval, že cena pozemkov predávaných obcou ako stavebné v sume 45,- eur/m<sup>2</sup>, sa nemôže rovnať s cenou vyporiadavaného pozemku, keďže na rozdiel od vyporiadavaného pozemku šlo o pozemok rovinatý, pripravený na výstavbu so všetkými inžinierskymi sieťami a mal za to, že žalované sa chcú obohatiť, keď žiadajú neadekvátnu cenu za pozemok, o ktorý sa nikdy nestarali, naproti tomu on sa o pozemok stará a má s jeho údržbou výdavky. Žalobca počas konania začal tvrdiť aj to, že pozemok sa dá aj rozdeliť podľa veľkosti spoluvlastníckych podielov s tým, že žalovaným by pripadla časť s prístupom zo zadnej strany pozemku, kam by mali prístup z vyjazdenej cesty cez existujúce pozemky zjazdnej peši aj autom, čo ale nie je komunikácia, hoci sa tadiaľ bežne chodí, ale ide o faktický prístup. Prístup by žalovaná 2/ mohla mať zo susednej parcely, ktorú vlastní jej syn, alebo cez pozemky, ktoré sa nachádzajú za vyporiadavaným pozemkom,

na ktorých žalované majú podiely. Prípadne navrhol, aby sa vyčlenil obom žalovaným do podielového spoluvlastníctva úzky pás na pravej strane pozemku dlhý cca 100 m, čo by mohli využiť ako prístup k svojim iným pozemkom za vyporiadavanou parcelou a žalovaná 2/ by mohla predať takto vydelený podiel synovi, ktorý vlastní susedné parcele. Žalobca napokon definitívne ustálil svoju požiadavku na prikázanie pozemku do svojho výlučného vlastníctva, vznášal námietky aj proti znaleckému posudku E. J. K., ktorého vypracovanie v konaní nariadil súd (s ktorými sa súd vysporiadal na inom mieste tohto odôvodnenia).

3. Žalovaná 1/ súhlasila so zrušením podielového spoluvlastníctva aj s prikázaním nehnuteľnosti žalobcovi, ale nesúhlasila s cenou ponúkanou jej žalobcom vzhľadom na to, že sa jedná o stavebný pozemok v blízkosti Trenčína a Trenčianskych Teplíc. Súhlasila vrámci mimosúdneho jednanja aj so sumou 15,- eur /m<sup>2</sup>, prípadne so zámenou spoluvlastníckych podielov na predmetnom pozemku za pozemok v extraviláne patriaci žalobcovi. Znalecký posudok č. 41/2023 vypracovaný E. M. N. považovala za nesprávny. Nechala si vypracovať znalecký posudok č. 15/2023 znalcom E. O. P., v zmysle ktorého hodnota pozemku je 28,25 eur/ m<sup>2</sup>. Výrazný rozdiel vo všeobecnej hodnote pozemku medzi znaleckými posudkami spôsobil podľa nej fakt, že znalec E. N. nepoužil pri stanovení všeobecnej hodnoty pozemku územno-plánovaciú informáciu – t.j. informáciu obce na plánovaný účel využitia pozemku, pričom získanie tejto územno-plánovacej informácie je pre zhotovenie znaleckého posudku pre znalca povinné. V zmysle územnoplánovacej informácie obce A. z 16.08.2023 pozemok je v intraviláne a môže byť určený na zastavanie individuálnou bytovou výstavbou alebo rodinným domom. Tiež nesúhlasila s tým, že znalec E. N. považoval existujúce podielové spoluvlastníctvo ako redukujúci faktor, hoci znalecká metodika spoluvlastníctvo za redukujúci faktor nepovažuje. Poukazovala na to, že obec A. predávala stavebné pozemky v k.ú. C. A. ešte v roku 2019 za 45,- eur/m<sup>2</sup>. Doplnila, že ide o pozemok s prístupom po obecnej komunikácii v dosahu inžinierskych sietí a súčasne predložila potvrdenie realitnej kancelárie, ktorá odporučila predajnú cenu vo výške 40,- eur/m<sup>2</sup>. Nesúhlasila s rozdelením nehnuteľnosti, keď vyčlenenie jej podielu o veľkosti 97,1 m<sup>2</sup> by bolo nelogické, neúčelné a k vyčlenenej parcele by ani nemala prístup a za neúčelné považovala vydelenie dlhého úzkeho pásu na hranici pozemku tak, ako to zakresľoval žalobca, ktorého šírka by bola 1,9m a dĺžka cca 100m. V zadnej časti by prístup žalovaná 1/ nemala vôbec, len cez cudzie pozemky a vyjazdená cesta, ktorá by mala podľa žalobcu tvoriť prístup, nesiahajú až po hranicu vyporiadavaného pozemku. Taktiež podotkla, že ak by sa mala parcela deliť, geodet by musel prihliadnuť na využitie parcel podľa územnoplánovacej dokumentácie. Žalovaná 1/ napokon žiadala, aby súd vychádzal z hodnoty pozemku určenej súdom ustanoveným znalcom, proti posudku ktorého nemala žiadne námietky.

4. Žalovaná 2/ tiež súhlasila so zrušením podielového spoluvlastníctva aj s prikázaním nehnuteľnosti žalobcovi, ale nesúhlasila s cenou ponúkanou jej žalobcom v zmysle znaleckého posudku E. M. N., nakoľko táto suma neodráža reálnu cenu, za akú sa obdobné pozemky v danej lokalite predávajú. Pôvodne vrámci mimosúdneho jednanja súhlasila s náhradou za svoj podiel v sume 2.500,- eur a taktiež poukazovala na hodnotu pozemku určenú znaleckým posudkom č. 15/203 E. O. P. a vytýkala znaleckému posudku E. N., že znalec nemal k dispozícii územnoplánovaciú informáciu, v dôsledku čoho posudok považovala za celkom nevierohodný. Okrem toho doplnila, že pozemok nemá charakter poľnohospodárskeho pozemku, a preto v zmysle územnoplánovacej informácie ide o stavebný pozemok. Tvrdila, že na pozemku je napojená voda aj plyn, elektrická energia bola odpojená, ale prípojka je vybudovaná. Poukazovala na kúpne zmluvy, kde ako predávajúci vystupuje obec A. a stanovisko realitnej kancelárie, v zmysle ktorých hodnota porovnateľných pozemkov je cca 40,- eur až 45,- eur / m<sup>2</sup>. K reálnej delbe pozemkov uviedla, že žalovaná 2/ by zo zadnej strany pozemku nemala žiaden prístup a nemohla by tak vydelenú časť riadne užívať, keď prístup vedie len po poľnej ceste cez cudzie pozemky a okolité pozemky sú vo vlastníctve tretích osôb. Žalovaná 2/ napokon žiadala, aby súd vychádzal z hodnoty pozemku určenej súdom ustanoveným znalcom, proti posudku ktorého nemala žiadne námietky.

#### 5. Zákonné ustanovenia:

Podľa ust. § 141 ods. 1 Občianskeho zákonníka, Spoluvlastníci sa môžu dohodnúť o zrušení spoluvlastníctva a o vzájomnom vyporiadaní; ak je predmetom spoluvlastníctva nehnuteľnosť, dohoda musí byť písomná.

Podľa ust. § 142 ods. 1 Občianskeho zákonníka, ak nedôjde k dohode, zruší spoluvlastníctvo a vykoná vyporiadanie na návrh niektorého spoluvlastníka súd. Prihliadne pri tom na veľkosť podielov a na účelne využitie veci. Ak nie je rozdelenie veci dobre možné, prikáže súd vec za primeranú náhradu jednému alebo viacerým spoluvlastníkom; prihliadne pritom na to, aby sa vec mohla účelne využiť a na násilná správanie podielového spoluvlastníka voči ostatným spoluvlastníkom. Ak vec žiadny zo spoluvlastníkov nechce, súd nariadi jej predaj a výťažok rozdelí podľa podielov.

Podľa § 142 ods. 2 Občianskeho zákonníka, Z dôvodov hodných osobitného zreteľa súd nezruší a nevyporiada spoluvlastníctvo prikázaním veci za náhradu alebo predajom veci a rozdelením výťažku.

6. Súd vykonal dokazovanie oboznámením listín nachádzajúcich sa v súdnom spise, nariadením znaleckého dokazovania a s tým spojeným výsluchom ustanoveného znalca E. J. K.. V konaní nebolo sporné, že vyporiadavaná nehnuteľnosť evidovaná na LV č XXX pre okres D., obec A., k.ú. C. A. je v podielovom spoluvlastníctve strán sporu s veľkosťou podielu žalobcu X/XX a žalovaných 1/ a 2/ u každej s podielom X/XX.

7. V zmysle citovaného zákonného ustanovenia podieloví spoluvlastníci sa môžu dohodnúť o zrušení spoluvlastníctva a jeho vyporiadaní, a pokiaľ nedôjde medzi nimi k dohode o zrušení a vyporiadaní spoluvlastníctva, môže ktorýkoľvek z nich podať žalobu na zrušenie a vyporiadanie súdnou cestou. Pri svojom rozhodovaní súd nie je viazaný konkrétnym návrhom spoluvlastníka, môže rozhodnúť aj inak, zákon však určuje záväzné poradie spôsobu vyporiadania spoluvlastníctva, ktoré súd musí rešpektovať. Na prvom mieste súd skúma, či vec možno reálne rozdeliť podľa výšky spoluvlastníckych podielov. Reálnym rozdelením sa rozumie vznik samostatných vecí v právnom zmysle. Pri reálnom rozdelení nehnuteľností treba skúmať, či môžu slúžiť vlastníkovi takým spôsobom, aký zodpovedá ich povahe, pričom pri pozemkoch závisí toto posúdenie od ich polohy, celkovej plochy ako aj tvaru. Pokiaľ spoločnú vec nie je možné reálne rozdeliť medzi spoluvlastníkov podľa výšky ich spoluvlastníckych podielov, prichádza potom do úvahy druhý spôsob, ktorým je prikázanie vecí za primeranú náhradu jednému zo spoluvlastníkov. Pri rozhodovaní súd prihliada nato, aby vec mohla byť účelne využitá i vzhľadom na výšku podielu spoluvlastníkov. Tretím spôsobom vyporiadania je predaj a rozdelenie výťažku podľa podielov, ak vec nechce žiadny zo spoluvlastníkov.

8. V konaní mal súd preukázané, že strany sporu sú podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľnosti, zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva ku ktorej sa navrhuje. Pri rozhodovaní súdu platí zásada, že spoluvlastníctvo k veciam má byť zrušené, ak o to požiada niektorý zo spoluvlastníkov, lebo nik nemá byť spravodlivo nútený, aby v podielovom spoluvlastníctve zotrval proti svojej vôli. Súd preto pristúpil k zrušeniu podielového spoluvlastníctva na návrh žalobcu. Ani jedna zo strán netvrdila žiadne vážne dôvody, pre ktoré by súd k zrušeniu a vyporiadaniu nemal pristúpiť a pre ktoré by mali strany naďalej zotrvať v podielovom spoluvlastníctve, počas konania takéto dôvody ani nevyšli najavo. Naopak strany súhlasili so zrušením a vyporiadaním podielového spoluvlastníctva, a preto o aplikácii § 142 ods. 2 Občianskeho zákonníka nebolo namieste uvažovať.

9. Z ustanovenia §142 ods. 1 Občianskeho zákonníka vyplýva, že prednostným spôsobom vyporiadania je reálne rozdelenie veci. Vo vzťahu k vyporiadavanej nehnuteľnosti súd uzavrel, že pozemok nie je deliteľný. Žalobca už v žalobe tvrdil, že pozemok nie je reálne deliteľný, nakoľko jeho delenie by bolo neúčelné, k čomu uvádzal logické argumenty. S týmto tvrdením žalované súhlasili a toto tvrdenie nespochybňovali a s dôvodmi žalobcu, pre ktoré pozemok nie je považovaný za deliteľný, žalované v celom rozsahu súhlasili. Po tom, čo sa strany na týchto tvrdeniach zhodli, žalobca vo vyjadrení – replike učinil „argumentačný obrat“ a začal v rozpore so skôr ním uvedenými argumentmi tvrdiť, že pozemok reálne deliteľný je a žiadal ho deliť dvomi alternatívnymi načrtnutými spôsobmi – vydelením samostatných pozemkov žalovaným v zadnej časti pozemku, resp. vydelením pásu pozdĺž pravej strany pozemku pri jej hranici o dĺžke cca 100 m od začiatku až dokonca pozemku, s čím žalované nesúhlasili. Súd uvádza, že v zmysle § 186 ods. 2 vety druhej Civilného sporového poriadku, na zmeny v tvrdeniach o skutočnostiach, na ktorých sa strany dohodli, súd neprihliada. V tomto smere sa strany zhodli na tom, že pozemok nie je dosť dobre možné ani účelne deliť a rovnako sa zhodli na argumentoch, pre ktoré sa pozemok deliť nedá. Žalobca následne zmenil skutočnosti, ktoré on sám predostieral a na ktorých sa so žalovanými zhodli, a preto by súd na takéto zmeny v skutočnostiach produkovaných žalobcom ani nemal prihliadať. Aj keby však súd na takéto zmeny tvrdeniach prihliadol, nevyhnutne by dospel k záveru, že žiadne racionálne argumenty v prospech delby pozemku nie sú dané, naopak, súd videl

viacero dôvodov, pre ktoré sa rozhodol ponechať ho v celosti a prikázať ho do výlučného vlastníctva žalobcu, ktorý ako jediný oň prejavil záujem. Pozemky v zásade deliteľné sú, ale pod deliteľnosťou sa nerozumie len ich fyzická deliteľnosť ale aj to, či tvoria s nejakou stavbou alebo iným pozemkom funkčný celok a v takom prípade ich spravidla deliť nemožno bez toho, aby sa obmedzila hospodárska využiteľnosť nehnuteľností ako funkčného celku. Z podstaty veci vyplýva, že pozemok je v zásade deliteľný vždy, čo však neznamená, že v konaní o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva musí byť rozdelený vo všetkých prípadoch, najmä ak ide o pozemky priliehajúce k obytným domom, keď s ním vytvárajú spravidla jeden funkčný celok. Súd nepristúpi k rozdeleniu pozemku, ak toto rozdelenie nie je dobre možné, kedy sa sleduje cieľ, aby aj po rozdelení nehnuteľnosti mohli bez závad slúžiť na uspokojovanie tých potrieb, na ktoré sú účelovo určené. V prvom rade súd uvádza, že je dôvodné ponechať pozemok v celosti tak, ako je tomu aj doposiaľ (a tento prikázať žalobcovi), keď je to iba žalobca, ktorý prezentoval (a to strany nespochybňovali), že sa o vyporiadavaný pozemok stará, udržiava ho, kosí a má záujem v uvedenej údržbe a zveľaďovaní pokračovať. S prihliadnutím na vek oboch žalovaných, ktoré sami prezentovali, že sú vekom a zdravotným stavom limitované v užívaní a udržiavaní pozemku, sa súdu javí, že len žalobca je ten, ktorý môže pokračovať v aktívnom využívaní pozemku, v ktorom už začal. V prospech upustenia od delby a prikázania pozemku žalobcovi svedčí aj fakt, že žalobca má na susednom pozemku postavený rodinný dom vo svojom výlučnom vlastníctve, ktorý svojou, hoci nepatrnou časťou stojí aj na vyporiadavanej parcele, ktorá aktuálne slúži tomuto domu ako dvor. Ide tak o pozemok k tomuto domu funkčne priliehajúci, ktorý môže slúžiť na lepšie využitie domu a tiež zvýšiť kvalitu bývania v ňom, a teda je to najmä žalobca, ktorý môže pozemok tak, ako je v celosti, jediný rozumne a účelne využiť a len jemu môže byť na osoh. V neposlednom rade je dôvodné, aby pozemok pripadol žalobcovi a nebol delený, čím sa vyrieši aj problém so stavbou časti rodinného domu na vyporiadavanom pozemku t.č. v podielovom spoluvlastníctve, v dôsledku čoho žalobca bude vlastniť nielen dom, ale aj celý pozemok pod ním. Tým sa predíde prípadným budúcim možným sporom majúcimi svoj základ v nejednote vlastníka stavby a pozemku. Nakoľko je pozemok aj určený na zastavanie, nie je rozumné v rozpore s týmto účelom ho deliť, ale naopak, tento jeho potenciál je možné najlepšie využiť, ak ostane vcelku. Súd nevidel dôvod na to, aby vydal každému zo žalovaných samostatnú parcelu vo veľkosti ich podielu (1/10, čo je cca 97 m<sup>2</sup>), a to spôsobom žalobcom navrhovaným. V zadnej časti pozemku (teda nie od prístupu z komunikácie, ale na náprotivnej zadnej strane) by vydelenie pozemkov pre žalované nemalo žiaden praktický zmysel, nakoľko zo zadnej časti by nebol zabezpečený riadny prístup k nim. Nebolo sporné, že prístup by žalované mali len faktický vyjazdenou cestou cez cudzie pozemky, čo sa v žiadnom prípade nemôže považovať za riadny prístup, keď tento závisí len od ochoty vlastníkov pozemkov pod takouto cestou tú- ktorú osobu cez svoje pozemky vpustiť a umožniť im prechod. Nebol preukázaný žiaden iný prístup zo zadnej časti, ktorý by žalovaným nielen v dôsledku zaužívaného zvyku prechádzať cez susedné cudzie pozemky, ale aj právne, zabezpečil trvalý, neobmedzený a bezproblémový prístup k týmto novým parcelám. Žalobca nepreukázal, že by žalované prípadne mali prístup na ne bezprostredne z iných pozemkov vo svojom vlastníctve či spoluvlastníctve, keď túto skutočnosť žalované popreli. Žalovaná 1/ totiž výslovne tvrdila, že prípadne v zadnej časti vydelenej parcele nemajú bezprostredný prístup dokonca ani z tvrdenej vyjazdenej cesty, pretože je medzi hranicou vyporiadavaného pozemku a touto vyjazdenou cestou iná parcela v menšej výmere, ktorá žalovaným nepatrí, čím prakticky spochybnila aj tvrdenie žalobcu, že na ich vydelenej parcele by priamo nadväzovali iné pozemky, ktoré žalované vlastní a z ktorých by mali prístup zabezpečený aj na novovytvorené parcele. Vydelenie pozemkov pre žalované v zadnej časti vyporiadavanej parcely by síce bolo možné, ale so zriadením vecného bremena spočívajúcom v práve prechodu a prejazdu z miestnej komunikácie (z prednej časti) cez pozemok, ktorý by po delbe ostal vo vlastníctve žalobcu. Žalobca však s týmto riešením vyjadril zásadný nesúhlas, pričom aj súdu sa javí, že by nešlo o racionálne riešenie, pretože by pozemok, ktorý inak s rodinným domom žalobcu tvorí jeden ucelený celok, bol narušený práve možným vstupom a vjazdom tretích osôb, čo nie je žiaduce. Takéto obmedzenie by podľa názoru súdu obmedzovalo využitie vyporiadavaného pozemku, ktorý je podľa názoru znalca možné využiť na stavbu ďalšieho domu, čo by bolo zmarené, alebo minimálne sťažené, ak by takmer cez celú dĺžku pozemku malo viesť vecné bremeno práva cesty, čo by sťažovalo prípadné umiestnenie ďalšej stavby na vyporiadavanom pozemku. Zriadenie vecného bremena by tak šlo na úkor budúceho možného efektívneho využitia pozemku. Súd sa vôbec nestotožnil ani s vydeleními parcel pre žalované pozdĺž hranice pozemku na pravej strane o dĺžke cca 100 m (náčrt žalobcu na č.l. 119) od cesty až po koniec parcely, ktoré by prípadne mali aj v spoločnom podielovom spoluvlastníctve. Ak každá zo žalovaných by mala vlastniť výmeru cca 97 m<sup>2</sup>, pri dĺžke cca 100 m, by tak vznikol veľmi úzky pás pozemku, ktorý by prakticky na nič rozumné nemohol slúžiť. Ak by mala uvedená parcela slúžiť ako záhrada či sad, na obrábanie takýto pás pozemku nie je vhodný a nie je si dosť dobre možné

predstaviť, akými obrábacími mechanizmami (napr. traktor) by sa takýto úzky pás dal obhospodarovať, keď stroje by sa na takýto úzky pás pozemku zrejme ani nevošli. Takýto pás na prípadné zastavenie, keďže aj to je v tejto lokalite možné, by nebol použiteľný vôbec a nie je jasné, čo užitočné by žalované na takto vydelenom páse mohli postaviť. Ak žalobca tvrdil, že ho žalované môžu využiť na prechod k iným svojim pozemkom, tak takéto riešenie tiež súd nehodnotil ako rozumné, keď nebolo preukázané, že by na vytvorenie takéhoto prechodu v dĺžke cca 100 m boli žalované odkázané, že by na konkrétne svoje parcely v susedstve vstup odinakiaľ nemali zabezpečený. Len vtedy by prípadne súd o takejto možnosti ako o efektívnom riešení uvažoval. Za predpokladu, že žalované majú vstup na iné svoje pozemky v susedstve zabezpečený, by im ďalší pozemok, ktorý by mal slúžiť výlučne a len na ďalší prechod bez možnosti ho využiť inak, bol celkom zbytočný. Ak žalobca tvrdil, že žalovaná 2/ by takto vydelenu časť mohla predať synovi, ktorý má podiel na susednej parcele, takýto argument nemôže obstať, pretože súd zaujíma to, ako by sa dal prípadný vydelený pozemok rozumne využiť v prospech žalovaných po tom, čo deľba prebehne a nemôže uvažovať v hypotetickej rovine, ako by sa dal pozemok využiť, ak by ho niektorá žalovaná scudzila, do čoho žalované nepochybne ani nemožno nútiť. Primárne súd skúma účelné využitie pozemkov po zrealizovaní reálnej deľby bývalými podielovými spoluvlastníkmi a nie ich blízkymi osobami, ktorých záujmy sú druhoradé. Zo všetkých vyššie uvedených dôvodov súd k reálnej deľbe vyporiadavaného pozemku nepristúpil. Napokon, neúčelnosť deľby celkom zjavne si uvedomil aj žalobca, ktorý následne, po prezentovaní predbežného právneho posúdenia súdom, od tejto požiadavky upustil, rovnako ako upustil od návrhu na spracovanie geometrického plánu za účelom deľby pozemku, bez ktorého by súd ani reálnu deľbu pozemku zrealizovať nemohol. Deľbu je totiž možné uskutočniť len podklade geometrického plánu, ktorý by bol súčasťou rozsudku, ktorého spracovanie ale napokon strany ani nenavrhli, resp. žalobca na jeho spracovaní netrval a súd ho z dôvodu, že nemôže vykonávať dôkazy ex offa v sporovom konaní, ani sám zabezpečiť nemohol.

10 Keďže súd dospel k záveru, že vyporiadavaná nehnuteľnosť nie je reálne deliteľná, skúmal, či je ju možné prikázať niektorej zo strán do výlučného vlastníctva za náhradu. Z ust. § 142 ods. 1 Občianskeho zákonníka vyplýva, že predpokladom pre prikázanie vyporiadavanej veci do výlučného vlastníctva niektorého spoluvlastníka je skutočnosť, že spoluvlastník s týmto prikázaním súhlasí, resp. chce, aby mu bola vec do vlastníctva prikázaná. Vychádzajúc z tejto zásady, súd konštatuje, že žalobca ako jediný výslovne uviedol, že nehnuteľnosť do svojho výlučného vlastníctva chce, nakoľko ju aj v súčasnosti užíva a má plán pozemok užívať aj v budúcnosti. Na tomto spôsobe vyporiadania strany našli (po tom, čo žalobca zrejme prehodnotil návrh na reálnu deľbu) zhodu, navyše ide o taký spôsob vyporiadania, ktorý je praktický, súladný s aktuálnym spôsobom užívania pozemku a zodpovedá potrebám oboch strán. V prospech prikázania pozemku žalobcovi okrem už vyššie uvedeného svedčí aj kritérium veľkosti podielu, ktoré síce nie je rozhodujúce, ale v kontexte aj všetkých vyššie uvedených skutočností súd presvedčil o tom, že len žalobca môže efektívne pozemok využiť teraz aj v budúcnosti, ak na nič iné, minimálne na jeho užívanie spolu s už stojacim rodinným domom žalobcu podľa jeho preferencie (ako dvor, záhrada, alebo na vybudovanie ďalších stavieb). Žalobca deklaroval, že bude schopný vyplatiť žalované, a teda v spore nevystali ani pochybnosti o jeho schopnosti vyplatiť žalované z ich spoluvlastníckeho podielu. Súd preto prikázal pozemok do výlučného vlastníctva žalobcu.

11. Posledným sporným bodom týkajúcim sa zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva medzi stranami bola hodnota vyporiadavaných nehnuteľností. V zmysle stanoviska Kolégia Najvyššieho súdu, "primeranú náhradu" je treba chápať ako hodnotový ekvivalent vyjadrený v peniazoch, umožňujúci podľa miestnych podmienok obstaranie podobnej veci, aká bola prestavovaná podielom spoluvlastníka, ktorý bol prisúdený ostatným spoluvlastníkom. Za takú nemožno považovať stanovenú náhradu vychádzajúcu zo zistenej ceny podľa cenového predpisu. K tomu, aby náhrada bola primeraná, musí byť závislá na konštrukcii a vybavení, veľkosti a veku stavby, či pozemku, ale i na záujme o ňu, t. j. na dopyte a ponuke v danom mieste a čase. Žalobca trval na tom, aby súd vychádzal z ním predloženého znaleckého posudku č. 41/2023 zo dňa 29.05.2023 (dátum, ku ktorému je vypracovaný znalecký posudok) spracovaného znalcom E. M. N., ktorý vyporiadavaný pozemok ohodnotil na sumu 4.767,61 eur, tj. 4,91 eur/m<sup>2</sup>. Namietal proti znaleckému posudku č. 15/2023 zo dňa 15.09.2023 (dátum, ku ktorému je vypracovaný znalecký posudok) spracovanému znalcom E. O. P., ktorý vyporiadavaný pozemok ohodnotil na sumu 27.430,75 eur, tj. 28,25 eur/m<sup>2</sup>, ako aj proti znaleckému posudku č. 12/2024 zo dňa 27.02.2024 (dátum, ku ktorému je vypracovaný znalecký posudok) spracovanému znalcom E. J. K., ktorý vyporiadavaný pozemok ohodnotil na sumu 29.200 eur, tj. 30,07 eur/m<sup>2</sup>. Úlohou súdu bolo preto vysporiadať sa s tým, ako určiť primeranú náhradu za prikázanie pozemku žalobcovi.

12. Súd nevychádzal zo znaleckého posudku spracovaného E. M. N., ktorý vyporiadavaný pozemok ohodnotil na sumu X,XX eur/m<sup>2</sup>. V prvom rade v čase rozhodovania súdu tento posudok je viac ako rok starý. Hodnota primeranej náhrady by mala zohľadňovať aktuálnu hodnotu, teda aj dopyt, ponuku a záujem o danú nehnuteľnosť v aktuálnom čase a nie v čase minulom. Vzhľadom na to, že súd mal k dispozícii aj dva novšie znalecké posudky, nebolo rozumného dôvodu, aby dal prednosť určeniu hodnoty podľa toho najstaršieho z tých, ktoré boli zadovážené. Okrem toho tento znalecký posudok hodnotí súd ako posudok, ktorý vychádza z neúplných podkladov, keď znalec si (na rozdiel o zvyšných znalcov) nezabezpečil a pri stanovovaní hodnoty pozemku nevzal do úvahy územnoplánovaciu informáciu Obce A., v zmysle ktorej pozemok môže byť určený na zastavanie IBV alebo rodinným domom, nakoľko sa nachádza v zastavanom území obce (obec nemá schválený územný plán). Žalobca sa bránil tým, že zabezpečiť si takýto podklad znalec nie je povinný, nakoľko uvedený dokument nie je územnoplánovacou dokumentáciou podľa stavebného zákona. Podľa názoru súdu, bez ohľadu na to, či je alebo nie je uvedené znalcovou povinnosťou, pokiaľ znalec má vykonať čo najpresnejší odhad hodnoty pozemku, a pokiaľ jeho znalecký posudok má byť vyhodnotený ako presvedčivý a úplný, je žiaduce, aby si zabezpečil všetky také podklady, ktoré mu v snahe o stanovenie čo možno najpresnejšej hodnoty pomôžu. Práve takýmto podkladom z podstaty veci je nepochybne aj vyjadrenie obce o možnom budúcom využití pozemku, a pokiaľ má súd k dispozícii viacero znaleckých posudkov, pri ktorých sa má rozhodnúť, ku ktorému sa prikloní, musí vyhodnotiť aj to, či znalec vychádzal z takejto informácie, keďže aj potenciál pozemku a možnosti jeho súčasného či budúceho využitia má na stanovenie jeho hodnoty vplyv a ak niektorý posudok narozdiel od ostatných so stanoviskom obce v tomto smere neoperoval, ide tento nedostatok na úkor jeho presnosti, úplnosti a presvedčivosti. V danom prípade súd nevidel dôvod, pre ktorý by sa mal prikloniť k znaleckému posudku, ktorý ako jediný kritérium možného využitia pozemku v zmysle informácie obce vôbec nezohľadnil. Žalobca sa prakticky domáhal, aby súd na podklade tohto pozemku sa priklonil k tomu, že bude považovaný a teda aj ohodnocovaný ako orná pôda v intraviláne obce v zmysle zápisu na liste vlastníctva a nie ako stavebný pozemok. V tomto kontexte súd uvádza, že predmet vyporiadania je evidovaný v stave „E“, vo vzťahu ku ktorému podľa § 70 ods.2 vety poslednej katastrálneho zákona platí, že záväzným údajom katastra nie je druh pozemku evidovaného ako parcela registra „E“. Z toho potom aj vyplýva, že niet bez ďalšieho dôvodu, aby súd na vyporiadavaný pozemok nahliadal ako na ornú pôdu. Z územnoplánovacej informácie obce nepochybne vyplýva, že pozemok, hoci je v súčasnosti vedený ako orná pôda, čo je navyše nezáväzný údaj, je určený na zastavanie (IBV, rodinný dom), čím je nesporne predurčený byť stavebným pozemkom, a z tohto dôvodu sa súdu javila hodnota pozemku uvádzaná žalobcom v sume 4,91 eur/m<sup>2</sup>, ktorý vychádzal z predpokladu, že sa nemôže jednať o stavebný pozemok, ale o pôdu neurčenú na zastavanie, ako celkom neadekvátne. Napokon aj Najvyšší súd SR v rozhodnutiach sp.zn. 7Cdo/103/2022 z 31.10.2023, či sp.zn. 9Cdo/208/2022 z 25.01.2024 vyslovil, že je korektné ohodnotiť pozemok (hoc sa jedná formálne o ornú pôdu) ako stavebný, určený na zastavanie, vychádzajúc z možností jeho skutočného využitia. Tento aspekt však znalecký posudok E. N. nespĺňa, čo súd hodnotí ako taký nedostatok, pre ktorý súd zo znaleckého posudku nemôže vychádzať. Súd dodáva, že mu je síce jasné, že ak ohodnocujú ten istý pozemok viacerí znalci, títo nemusia nutne dospieť k presne rovnakej hodnote, avšak súd musí pristupovať k dôslednému hodnoteniu posudkov najmä za stavu, ak sa objaví výrazný odklon od hodnoty stanovenej ostatnými znalcami a aj od hodnoty odhadnutej realitnými kancelármi, vyjadrenie ktorých tiež môže byť relevantný dôkaz o hodnote pozemkov v danej lokalite. Realitná kancelária New House s.r.o., K., dňa 30.10.2023 odporučila po zohľadnení územnoplánovacej informácie obce stanoviť prípadnú predajnú cenu až na sumu 40,- eur/m<sup>2</sup>, zhodne, ako uvedenú sumu určil aj odhad realitnej kancelárie K&B PARTNERS, s.r.o., D. zo dňa 30.10.2023, pričom oba odhady majú charakter odborných vyjadrení. Aj v kontexte ostatných dôkazov, nielen znaleckých posudkov ale aj odhadov realitných kancelárií, sa javí byť súdu hodnota pozemku určená znaleckým posudkom E. M. N. ako celkom neadekvátne a vzhľadom na vyššie opísané nedostatky znaleckého posudku by podľa názoru súdu, ak by súd vychádzal z tohto posudku, odstupujúce žalované nedostali hodnotový ekvivalent, ktorý by im umožnil podľa podmienok v danom mieste obstaranie obdobnej veci. Súd ešte pre úplnosť uvádza, že žalobca výslovne na otázku súdu (na prvom pojednávaní) uviedol, že nežiada vypočutie znalca E. N., ktorý spracúval ním predložený súkromný znalecký posudok, takúto požiadavku nevzniesol ani neskôr, súd preto nemal dôvod nerešpektovať vôľu žalobcu v tomto smere, ktorý si neželal vykonávať už žiadne dôkazy, najmä ak je súd viazaný aktivitou strán a ak by náklady na jeho výsluch mal znášať žalobca, ktorý si to neželal. Na prípadnom výsluchu by znalec mohol vysvetliť práve dôvody, ktoré ho viedli k použitiu tých - ktorých povyšujúcich či redukujúcich faktorov, avšak vzhľadom na vyjadrenie žalobcu súd znalca nepredvolal. Súd však k tomu uvádza, že vzhľadom na ostatné nedostatky znaleckého posudku (časovo najstarší posudok, ale predovšetkým neúplnosť podkladov, z ktorých znalec vychádzal

– nezohľadnenie charakteru pozemku a jeho možného využitia v zmysle územnoplánovacej informácie), ktoré súd hodnotí ako závažné, by ani výsluch znalca súd nebol spôsobilý presvedčiť o tom, že sa má prikloniť k tomuto posudku č. 41/2033 s tak vážnymi nedostatkami, ktoré idú na úkor jeho úplnosti a presvedčivosti a v tomto ohľade sa napokon výsluch znalca E. N. javil ako nehospodárny, pretože by nezabránil diskvalifikácii tohto posudku z použitia súdom. Nedostatok úplnosti podkladov či časovú neaktuálnosť by totiž bolo možné prípadne odstrániť nie výsluchom, ale len doplnkom k posudku, kde by znalec E. N. prepočítal hodnotu k aktuálnemu času s prihliadnutím na podklady, z ktorých pôvodne nevychádzal, avšak vykonanie takéhoto dôkazu strany nenavrhli, a preto súd nemohol vykonať takýto dôkaz z vlastnej iniciatívy. Vzhľadom na všetko vyššie uvedené súd nevychádzal zo znaleckého posudku E. N. č. 41/2023.

13. Súd rovnako nevychádzal ani zo znaleckého posudku č. 15/2023 E. O. P. predloženého žalovanou 1/, keď tiež dal prednosť časovo novšiemu znaleckému posudku spracovanému v konaní. Súd dal prednosť znaleckému posudku spracovanému v konaní E. K., keď tento znalec narozdiel od znalcov spracovávajúcich súkromné znalecké posudky mal k dispozícii okrem podkladov od zadávateľa aj celý súdny spis, kde mohol zohľadniť všetky dostupné listiny, podklady, vrátane kúpnych zmlúv predložených žalobcom, argumenty všetkých zúčastnených spoluvlastníkov, rovnako tak mohol zohľadniť vysvetlenia a stanoviská strán na ohliadke, na ktorej sa mali možnosť zúčastniť všetky strany sporu, čo pri ohliadke znalcom E. P., na ktorej bola prítomná len žalovaná 1/, nebolo možné v plnej miere zabezpečiť. Okrem toho na rozdiel od E. P., súdom ustanovený znalec E. K. podal doplňujúce vysvetlenie k svojmu znaleckému posudku, ktoré vysvetlenie v spojení s písomným znaleckým posudkom podľa názoru súdu dalo najpresvedčivejší podklad pre rozhodnutie vo veci. Ani žalobca ani žalované na výslovnú otázku súdu nežiadali vypočítať E. P. k tomuto posudku, a preto súd tiež viazaný aktivitou strán nemal dôvod vykonať takéto dokazovanie a zaťažovať žalované v rozpore s ich vôľou ďalšími nákladmi, ktoré by museli znášať v súvislosti s výsluchom znalca, ktorého výsluch nežiadali a výslovne sa vyjadrili tak, že ho považujú za zbytočný, čím ubrali možnosť znalcovi E. P. možnosť dovysvetľovať písomný súkromný znalecký posudok. Napokon, žiadna zo strán sa po spracovaní znaleckého posudku v spore E. K. ani na posudok E. P. neodvolávala a nedožadovala sa stanovenia hodnoty podľa neho, keď žalobca trval na tom, že súd má vychádzať z posudku E. N. a žalované zase žiadali vychádzať z posudku E. K.. Zo všetkých vyššie uvedených dôvodov súd nestanovil výslednú sumu vyrovnacieho podielu ani podľa posudku č. 15/2023 E. O. P..

14. Súd sa po vyhodnotení všetkých znaleckých posudkov priklonil k znaleckému posudku spracovanému v konaní znalcom E. J. K., ktorý záver súd odôvodňuje nasledovne:

15. V prvom rade súd vzal do úvahy aktuálnosť znaleckého posudku č. 12/2024 spracovaného vo februári 2024, teda menej ako pol roka pred rozhodnutím súdu, oproti zvyšným dvom znaleckým posudkom, najmä oproti znaleckému posudku E. N. spracovanému k 06.06.2023, keďže aktuálnosť je významný faktor pre určenie primeranosti výšky náhrady, keď je nutné vziať do úvahy aktuálny dopyt a ponuku, keďže musí ísť o náhradu, ktorá predstavuje objektívnu cenu, za ktorú by vec bolo možné predať v aktuálnom mieste a čase. Súd porovnal aj komplexnosť spracovania posudkov E. N. a E. K., pričom v tomto ohľade jednoznačne súd konštatuje, že znalecký posudok E. K. je spracovaný precíznejšie, nakoľko znalec pri formulovaní svojich záverov vychádzal z takých informácií a podkladov, ktoré E. N. nezohľadňoval, a síce keď E. K. vzal do úvahy územnoplánovacie informácie Obce A. a s ohľadom na ňu posúdil pozemok a odhadol jeho hodnotu, teda so zohľadnením jeho charakteru a možností jeho využitia aj na účely zastavania. V dôsledku uvedeného znalec spracoval znalecký posudok nielen na základe ohliadky pozemku, informácií získaných od strán sporu, resp. na základe ostatných dostupných listín nachádzajúcich sa v spise týkajúcich sa spornej nehnuteľnosti, ale ho spracoval aj s vedomosťou o možnom funkčnom využití v zmysle územnoplánovacej informácie obce, čo je správne a tiež súladné s už označenými rozhodnutiami Najvyššieho súdu SR. Takýto postup podľa názoru súdu zobjektívňuje odhad znalca s cieľom sa čo najviac priblížiť k takej objektívnej hodnote, za akú je možné v danom čase a mieste zadovážiť porovnateľnú nehnuteľnosť, čo je práve podstatou určenia spravodlivej a primeranej náhrady za spoluvlastnícky podiel. E. N. určil hodnotu bez zreteľa na takúto zásadnú skutočnosť, ktorý fakt sa tak pri porovnaní viacerých dostupných znaleckých posudkov a pri nutnosti priklonenia sa k niektorému z nich podľa názoru súdu musí odrzrkadiť na tom, že sa súd prikloní k posudku, ktorý je spracovaný komplexnejšie, zohľadňujúc všetky objektívne faktory, ktoré majú vplyv na výsledné určenie hodnoty náhrady.

16. Žalobca vytykal znaleckému posudku E. K. nepoužitie porovnávacej metódy a nezdôvodnenie jej vylúčenia a mal za to, že bolo vhodné použiť porovnávaciu metódu. V tejto súvislosti súd konštatuje, že znalec E. K. na pojednávaní riadne odôvodnil výber zvolenej metódy aj to, z akého dôvodu považoval metódu polohovej diferenciacie za tú najvhodnejšiu a tiež uviedol a zdôvodnil, že má za to, že metóda porovnávacia by nebola spôsobilá korigovať závery, ku ktorým znalec dospel metódou polohovej diferenciacie. Žalobca nepreukázal, že by použitie porovnávacej metódy bolo vhodné a že by jej aplikácia mala alebo mohla mať akýkoľvek vplyv na výslednú hodnotu zistenú znalcom za použitia inej ním zvolenej metódy, keď žiaden dôkaz produkovaný stranami nepotvrdil domnienku žalobcu o tom, že by pre účely stanovenia hodnoty práve tohto pozemku v tejto lokalite bolo vhodné aplikovať aj inú metódu, ako tú, ktorú znalec aplikoval. Znalecký posudok E. O. P. totiž rovnako aplikoval len metódu polohovej diferenciacie a ako vhodnú metódu práve túto považoval aj E. N. a k rovnakému záveru dospel aj E. K.. Ak teda žalobca žiadal, aby práve pre tento nedostatok – pre nepoužitie porovnávacej metódy znalcom E. K., súd vychádzal z posudku E. N., ktorý ju ale rovnako nepoužil z rovnakých dôvodov, potom v podstate žalobca postup znalca, ktorý tiež vylúčil použitie porovnávacej metódy a túto neaplikoval nepriamo odobruje. Súd nemôže znalcovi prikazovať povinnosť použiť konkrétne metódu, keď jej výber je na znalcovi a súd nemôže pre nedostatok odborných vedomostí vyhodnotiť, ktorá z možných metód je pre ten- ktorý prípad najvhodnejšia a za použitia ktorej znalec môže dospieť k čo najobjektívnejšiemu výsledku. Ak znalec pre použitie konkrétnej metódy potrebuje súčinnosť súdu, potom je jeho úlohou o túto súčinnosť požiadať (napr. udelenie súhlasu súdu pre nahliadnutie do zbierky listín a pre zadováženie porovnávacích podkladov). Znalec zdôvodnil, prečo sa túto metódu rozhodol nevyužiť a prečo by nebola prínosná, čo súd ako logické akceptoval. Rovnako tak znalec zdôvodnil, prečo nemohol využiť žalobcom predložené kúpne zmluvy ako porovnávací materiál, keď uviedol, že tieto nezodpovedajú podmienkam aplikácie porovnávacej metódy, keď porovnávací materiál majú predstavovať podklady - zmluvy (aspoň 3) k iným porovnateľným pozemkom v rovnakej alebo porovnateľnej lokalite a nie kúpne zmluvy, ktorými žalobca nadobúdala podiely na totožnom pozemku od iných spoluvlastníkov. V tomto kontexte aj súd konštatuje, že hoci zo žalobcom predložených kúpnych zmlúv vyplýva podstatne nižšia nadobúdacia cena podielov na vyporiadavanom pozemku, než je tá stanovená znaleckým posudkom E. K., súd nemal dôvod sa prikloniť k určeniu výšky primeranej náhrady podľa nich a dať im tak prednosť pred znaleckým posudkom, prípadne pred stanoviskami realitných kancelárií. Je tomu tak pre to, že účastníkom zmlúv je žalobca, ktorý logicky mal záujem nadobudnúť podiely za čo najnižšiu sumu, pričom motivácia spoluvlastníkov predať mu podiely za cenu dohodnutú, mohla byť rôzna a súdu nemusí byť známa, čím nie je možné vylúčiť rôzne subjektívne pohnútky, ktorými však výška náhrady v tomto konaní nemôže byť ovplyvnená. Navyše to musí platiť za stavu, ak aj žalobca pri negociovaní kúpnej ceny za podiely nevychádzal celkom zrejme z územnoplánovacej informácie obce, ktorú predložili až v tomto spore žalovaní a s použitím ktorej žalobca nesúhlasil a trval na tom, že využitie pozemku ako stavebného prakticky možné nie je. Ďalej žalobca namietal, že východisková hodnota pozemku nemala byť určená ako 60% z východiskovej hodnoty mesta, z ktorej má vyplývať zvýšený záujem (D., D. D.), ale mala byť stanovená podľa obce A., resp. K. L. K., keď namietal tvrdenie znalca o tom, že D., I. D. D. majú svojimi pracovnými možnosťami ovplyvňovať rozhodovanie obyvateľstva o výbere pozemku pre bývanie alebo rekreáciu v obci A.. Aj k tejto čiastkovej otázke sa znalec pri výsluchu obsiahlo vyjadril a zdôvodnil nad rámec skutočností uvedených v písomnom znaleckom posudku v časti analýza polohy nehnuteľností, aj pohnútky, ktoré ho viedli k stanoveniu východiskovej hodnoty použitým spôsobom a podklady, na ktorých tento svoj čiastkový záver postavil. Vysvetlil, že zohľadňoval vzdialenosť obce od oboch miest, dopravné spojenie, vybavenie obce, počet obyvateľov a rovnako tak ústne zdôvodnil aj vplyv pracovných príležitostí v krajskom a kúpeľnom meste na výber pozemku v obci A., a porovnával počet ekonomicky činného obyvateľstva v obci A. v počte XXX vo februári 2024 (správnosť údajov žalobca výslovne nespochybnil) a z toho počet osôb pracujúcich v D. a D. D. – 94 osôb, čo je 18%, ktorý vplyv považoval za významný na to, aby ho pri stanovení východiskovej hodnoty zohľadnil. Naproti tomu v posudku E. N., na postup ktorého žalobca odkazoval ako na správny, nie je zdôvodnené, prečo s takýmito vplyvmi nepracoval, či a ako ich zohľadnil, či pracoval s konkrétnymi štatistickými údajmi, na základe čoho možno konštatovať, že v tejto časti aj spolu s ústnym vysvetlením je znalecký posudok súdom ustanoveného znalca presvedčivejší. Okrem toho znalec aj zdôvodnil, prečo vplyv krajského mesta stanovil na 60% z najvyšších možných 80% a aj to, v akých lokalitách prípadne by použil vyšší percentuálny vplyv, a teda je jasné, že neprekročil vyhláškou ustanovený percentuálny rozsah vplyvu a zamýšľal sa aj nad vplyvom krajského mesta v závislosti na jednotlivých okolitých lokalitách, z čoho možno vyvodiť, že percentuálny podiel v rozsahu 60% nestanovil paušálne bez zohľadnenia špecifik jednotlivých lokalít. Ďalej tiež žalobca tvrdil, že E. K. nezohľadnil, že dopyt po nehnuteľnostiach v tejto lokalite klesá, ktoré tvrdenie však

nemá oporu vo vykonanom dokazovaní, keď aj posudok E. N., či posudok E. P. konštatovali zhodne, že obec A. je obcou so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností na bývanie či rekreáciu. Čo sa týka použitia jednotlivých koeficientov, ktoré vstupujú do výpočtu všeobecnej hodnoty, žalobca výslovne namietal koeficient zvyšujúcich faktorov a spôsob jeho určenia, nepoužitie koeficientu redukujúcich faktorov, ako aj duplicitu použitia tých istých kritérií do stanovenia výšky koeficientu a východiskovej hodnoty, resp. viacerých koeficientov súčasne. Aj v tomto ohľade znalec súdu svoj postup a voľbu hodnôt koeficientov zrozumiteľne zdôvodnil. Z vysvetlenia znalca, ktorý konštatoval, že k duplicite nemohlo dôjsť, pretože pri stanovení východiskovej hodnoty vzal do úvahy vplyv krajského mesta a pri stanovení výšky koeficientu zvyšujúcich faktorov vzal zase do úvahy možnosť využitia pozemku podľa územnoplánovacej informácie obce, jasne vyplýva, že to isté kritérium nebolo použité v rozpore s vyhláškou, teda tak, že by tie isté faktory, ktoré boli zohľadnené vo východiskovej hodnote, boli použité aj v koeficiente zvyšujúcich faktorov. Rovnako tak znalec jednoznačne vysvetlil, že k duplicite použitia tých istých faktorov nedochádza ani pri koeficiente zvyšujúcich faktorov a koeficiente funkčného využitia, keď jasne vysvetlil rozdiel faktorov do oboch koeficientov vstupujúcich, kedy pri jednom sa hodnotia kritériá územia – oblasti ako celku a pri druhom charakter pozemku ako nezastavaného pozemku, ktorý ale je možné podľa územného plánu použiť na vyššie využitie, než na aké pozemok slúži v súčasnosti, čo je logické a má aj svoj podklad v územnoplánovacej informácii obce, keď je síce pozemok vedený ak orná pôda, avšak s potenciálom na zastavanie rodinným domom, teda na iný vyšší účel. Pri stanovení koeficientu zvyšujúcich faktorov pritom znalec sa držal na spodnej hranici rozpätia (od 1 do 3) a výslovne uviedol, že zohľadnil aj šírku pozemku, ktorá ho motivovala pridržať sa pri stanovení hodnoty na úrovni 1,5. Súd preto svojvoľu pri formulovaní výšky tohto koeficientu nezistil. Žalobca nepreukázal, že by znalec postupoval pri určovaní výšky koeficientov v rozpore s vyhláškou a svojvoľne, že by prekročil ich možné rozpätie. Uvedené vyplýva aj z porovnania stanovenia výšky koeficientov s posudkom E. N., na ktorý ako na správny a použiteľný sa žalobca odvolával, kde hodnota jednotlivých koeficientov je približne rovnaká (rozdiel nie v pol ani v celom čísle, ale rádovo v desatinách či v stotinách), prípadne celkom rovnaká, ako stanovil E. K.. Ak žalobca namietol nesprávne stanovenie výšky koeficientu funkčného využitia E. K., jeho nesprávnosť nebola preukázaná a správnosť jeho hodnoty nevyvrátil ani posudok E. N., ktorý stanovil presne rovnakú hodnotu (1,3). Rovnako tak je to s koeficientom intenzity využitia, keď E. N. stanovil tento koeficient dokonca vyšší (1) ako E. K. (0,95). Znalec tiež súdu presvedčivo vysvetlil spôsob, akým stanovil koeficient všeobecnej situácie, keď zdôraznil jeho povinnosť, na ktorú sú znalci aj vrámcami školení upozorňovaní, zohľadniť vplyv mesta, z ktorého vyplýva záujem o pozemky, a teda nemal inú možnosť ako zohľadniť fakt, že obec A. je v dobrom dosahu mesta D. ako mesta nad 50.000 obyvateľov. Ak sa namietalo, že pozemok nie je napojený na energie, znalec jednoznačne vysvetlil, že nie je podstatné fyzické napojenie ako také, ale možnosti napojenia na rôzne druhy verejných sietí, ktoré možnosti sú vo vyhláške odstupňované a podľa toho sa priradzuje hodnota koeficientu, a preto ani námietka žalobcu v tomto smere nemôže obstáť, keď znalec správne sa zaoberal možnosťami napojenia nehnuteľnosti a hodnotil dobrú možnosť napojenia – s možnosťou napojenia elektriny, plynu a vody. K úplne rovnakému záveru napokon dospel aj znalec E. N., ktorého posudok predložil žalobca a považoval ho za správny, a preto v tomto ohľade relevantne žalobca tento čiastkový záver ani nespochybnil, keď nepredložil taký dôkaz, ktorý by preukazoval, že by výber koeficientu technickej infraštruktúry a jeho stanovená hodnota nezodpovedala možnostiam napojenia a napokon nepreukázal ani to, že by technická či finančná náročnosť zrealizovania napojenia ním tvrdená bola v rozsahu, ktorý by mohol spôsobiť určenie inej hodnoty koeficientu. Znalecký posudok E. N., ktorý predložil žalobca, naopak potvrdzuje správnosť postupu znalca E. K. ohľadom tejto čiastkovej otázky. Čo sa týka námietok ohľadom nepoužitia žiadnych redukujúcich faktorov, k tomu súd uvádza nasledovné: Žalobca tvrdil, že mala byť hodnota ponížená z dôvodu prítomného hluku z cestnej dopravy. Všetky predložené znalecké posudky zhodne konštatovali len bežný hluk od dopravy, žiaden znalec nezaznamenal žiadnu nadpriemernú hlučnosť, napokon aj žalobca v žalobe uvádza, že na parcele je len bežný hluk a prach z dopravy. Žalobca tak nepreukázal existenciu tejto okolnosti, ktorá by mala byť redukujúcim faktorom. To isté súd konštatuje vo vzťahu k tvrdenej svahovitosti, ktorú nepotvrdil žiaden z ním produkovaných dôkazov, ani jeden z predložených znaleckých posudkov a napokon sám žalobca v žalobe uvádzal, že pozemok má rovinný charakter. Žalobca nepreukázal žiadnym dôkazom ani negatívny vplyv zápachu či odpadov z poľnohospodárskej výroby, či výroby potravín, keď opäť žiaden z troch znaleckých posudkov uvedené nepotvrdil. Žalobca existenciu tohto faktora vyvodzoval subjektívne len z blízkosti rolí, čo samo osebe bez preukázania konkrétneho vplyvu a jeho rozsahu na tento konkrétny pozemok ešte neosvedčuje, že by mala mať blízkosť rolí aj vplyv na hodnotu pozemku, najmä ak blízkosť obhospodarovaných rolí či záhrad nie je v obciach výnimočným faktorom. Znalec sa pritom vyjadril aj k lokalitám v blízkosti D., kde by prípadne mohol použiť takýto redukujúci

faktor (Zamarovce s pozostatkami hnojových jám zo zrušeného poľnohospodárskeho družstva), pričom existenciu závady takéhoto alebo porovnateľného rozsahu žalobca nepreukázal žiadnym dôkazom. Rovnako tak znalec jednoznačne vysvetlil, že nemohol použiť ani redukujúci faktor pozostávajúci z vplyvu časového vývoja minulých období, keď samotné nepokosenie pozemku, sa nepovažuje podľa odborného stanoviska vypočítaného znalca za faktor majúci vplyv na hodnotu pozemku. Napokon žalobca opäť nepreukázal správnosť jeho tvrdenia v tomto smere, keď ani ním predložený súkromný znalecký posudok uvedený redukujúci faktor nekonštatoval ani nepoužil, a teda vo vyššie uvedených častiach ohľadom tejto otázky sú všetky predložené znalecké posudky v zhode. Ak žalobca poukazoval na potrebu zohľadniť úzky tvar pozemku ako redukujúci faktor, k tomuto súd uvádza, že znalec zrozumiteľne zdôvodnil, prečo tento faktor nepoužil a vysvetlil možnosti využitia pozemku s prihliadnutím na jeho šírku (dom so šírkou cca 8m), ako aj s prihliadnutím na to, že časť pozemku z ľavej strany je zastavaná susedným domom, čo však taktiež podľa názoru znalca nemá obmedzujúci vplyv, nakoľko stavbu je možné (aj vzhľadom na to, že obec nemá stavebnú čiaru) umiestniť do zadnej časti pozemku s možnosťou zastavania užšej prednej časti na nutné príslušenstvo domu. Teda celý pozemok je na stavbu a jej príslušenstvo využiteľný, čo nijako výrazne nelimituje vlastníka tak, aby to malo mať negatívny vplyv na hodnotu pozemku. Napokon, znalec sa vyjadril tiež tak, že šírku pozemku, ktorá do istej miery má obmedzujúci charakter (ale z vyššie uvedených dôvodov nie takého rozsahu, aby sa jednalo o redukujúci faktor), zohľadnil pri stanovovaní koeficientu zvyšujúcich faktorov, ktorý stanovil len na hodnotu 1,5 (z možného rozmedzia 1-3), to znamená, že táto okolnosť bola už zohľadnená skôr v predošlom koeficiente, a preto by ju ani nebolo možné zohľadniť opakovane. Súd preto nevzhliadol v tomto smere aj vzhľadom na zrozumiteľné odôvodnenie znalca svojvoľu. Napokon žalobca namietol, že znalec E. K. nezohľadnil ako redukujúci faktor existenciu podielového spoluvlastníctva s odkazom na znalecký posudok E. N., ktorý uviedol, že uvažuje s redukujúcim faktorom 0,9 vzhľadom na spoluvlastníctvo. Znalec E. K. sa vyjadril k dôvodom, prečo takúto skutočnosť nemožno považovať za redukujúci faktor, pretože sa vychádza zo skutočnosti, že sa podieloví spoluvlastníci zhodli na tom, že sa ich podiely prevedú (tu, že ich nadobudne žalobca), a preto v uvedenom nevidel žiadnu limitáciu majúcu vplyv na hodnotu nehnuteľnosti. Uvedené súd hodnotí ako logický záver, pretože nehnuteľnosť, ktorú žalobca rozhodnutím súdu nadobudne do výlučného vlastníctva, v čase jej nadobudnutia nebude už ani dotknutá podielovým spoluvlastníctvom, ktoré súd zruší a vyporiada, a preto nie je ani súdu jasné, z akých dôvodov by či už právne alebo fakticky malo mať t.č. zapísané podielové spoluvlastníctvo na hodnotu nehnuteľnosti významne negatívny vplyv. Nehnuteľnosť nemá hodnotu inú v závislosti na počte jej vlastníkov, teda inú v prípade, že nehnuteľnosť niekomu prevádza jedna osoba, alebo dve či tri, najmä ak je medzi nimi dohoda na tom, že podiely prevedú, resp. v tomto prípade, že tieto pripadnú jednému z nich. V tomto prípade súd ani právne nevidí dôvod, pre ktorý by mala táto skutočnosť hodnotu pozemku ovplyvniť natoľko výrazne, aby mala váhu faktora ponížujúceho jeho hodnotu. Žalobca napokon žiadne logické zdôvodnenie toho, prečo by podielové spoluvlastníctvo malo mať negatívny vplyv na hodnotu pozemku, neuviedol. V danom prípade ani znalecký posudok E. N. nevysvetľuje, z akého dôvodu znalec použil takýto redukujúci faktor, keď jeho použitie nie je vôbec v posudku zdôvodnené a nie sú teda ani známe faktory, pre ktoré v (už len dočasnej) existencii podielového spoluvlastníctva E. N. videl dôvod na znižovanie hodnoty pozemku a nie je tak zrejmé, v čom môže podielové spoluvlastníctvo, keď toto bude súdom zrušené, obmedziť prípadného vlastníka tohto pozemku v jeho využití, v nakladaní s ním a v akom ohľade by tak mala táto skutočnosť mať akýkoľvek negatívny vplyv na hodnotu pozemku. Žalobca nepreukázal, že by použitie tohto redukujúceho faktora znalec E. N. použil dôvodne, keď ani sám znalec v znaleckom posudku konkrétne argumenty, ktoré ho viedli k poníženiu hodnoty pozemku z tohto dôvodu nevysvetlil. Žalobca preto dôvodnosť postupu, ktorého použitie od znalca E. K. žiadal, hodnoverne nepreukázal. Napokon žalobca tvrdil, že znalec v rozpore so skutočnosťou nezohľadnil riziká v časti Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností žalobca však ani nepreukázal, že by skutočnosť ako podielové spoluvlastníctvo či zasahovanie susedného domu na tento pozemok predstavovali riziko spojené s užívaním, najmä ak v čase užívania pozemku jeho nadobúdateľom žiadne podielové spoluvlastníctvo nebude a ak k možnosti využitia pozemku na zastavanie aj napriek jeho šírke sa znalec tiež obsiahlo vyjadril. Napokon aj posudky E. P. aj E. N. zhodne s E. K. konštatovali, že neboli zistené žiadne riziká, ktoré by vplývali na využívanie nehnuteľnosti a žiaden iný dôkaz, ktorý by svedčal o opaku, žalobca neprodukoval.

17. Ak sa vyčítali znaleckému posudku E. J. K. formálne nedostatky spočívajúce v citovaní literatúry, ktorá na konkrétnu túto nehnuteľnosť- pozemok, nedolieha, s touto námietkou sa súd nestotožnil, keď znalec vysvetlil, že v danej časti uvádzaná literatúra a predpisy predstavujú bázu odborných informácií a vedomostí, ktorú si znalec musí udržiavať a oživovať, aby mohol spracovať posudok a aby aj

v súvislostiach vedel tento posudok dovysvetľovať a obhájiť, čo je pre súd logické odôvodnenie. Samotná skutočnosť, že sa v úvodnej časti citujú v znaleckom posudku právne predpisy, vyhlášky, z oblasti stavebníctva komplexnejšie, prípadne aj také, ktoré konkrétne neboli v danom prípade aplikované, nie je na ujmu riadneho spracovania posudku, ak znalec (čo sporné nebolo) následne v znaleckej časti posudku aplikoval práve a len tie, ktoré aplikovať mal a na podklade ktorých hodnotu v danom prípade mal stanovovať. V danom prípade nebolo zistené, že by prípadne aj v znaleckej časti posudku znalec vychádzal z nesprávnej vyhlášky, či normy napr. týkajúcej sa bytov, stavieb, nebytových priestorov a pod. Napokon, v rozsahu právnych predpisov a odbornej literatúry, ktorá bezprostredne nebola aplikovaná (napr. týkajúca sa stavieb), citoval i znalecký posudok E. N., kde žalobca námietky nevznášal, naopak, domáhal sa použitia posudku E. N., ktorý by (prijmúc logiku žalobcu) nebol teda tiež vykonaný riadne. Vo vzťahu k Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb z roku 2001 vydanou v Q. R. S. Q. znalec odôvodnil, že túto citoval pre to, že táto nebola doposiaľ zrušená a aj znalcami používaný softvér je vypracovaný v nadväznosti naň, čo napokon žalobca ani nespochybnil, a preto jeho citácia v znaleckom posudku sa súdu nejaví ako nesprávna, navyše, ak bola medzi použitou literatúrou a predpismi citovaná vo všetkých troch v tomto spore predložených posudkoch. Znalecký posudok E. J. K. je podľa názoru súdu so všetkými náležitosťami, je úplný, komplexný, logický usporiadaný, vypracovaný po vzhliadnutí nehnuteľnosti, pričom znalec si svoj posudok, metódy a spôsoby výpočtov v ňom použité podľa názoru súdu riadne obhájiť aj pri svojom výsluchu. Súd nenašiel dôvod, ktorý by ho mal diskvalifikovať. Žalobca pritom nenavrhol ďalšie dokazovanie, ak trval na tom, že znalecký posudok E. K. trpí zásadnými nedostatkami, nenavrhol spracovanie prípadného doplnku k nemu, ani žiadneho kontrolného posudku, len som domáhal použitia posudku E. N., nemožnosť použitia ktorého a zásadné nedostatky ktorého na ujmu jeho úplnosti a presvedčivosti súd už odôvodnil vyššie. Súd sa pritom strán dopytoval po výsluchu znalca, čo v tejto súvislosti ešte navrhujú, kedy strany už nežiadali vykonať žiadne dokazovanie a bez aktivity strán súd nemal dôvod a ani možnosť vykonávať nejaké ďalšie dokazovanie proti vôli strán, ktoré by napokon finančne museli toto dokazovanie znášať, čo zrejme už nechceli, keď na produkovanie ďalších dôkazov rezignovali. Napokon, žalobca snažil sa spochybniť nezaujatosť znalca E. K. argumentom, že údajne má byť zaujatý kvôli tomu, že má sídlo kancelárie v rovnakej budove ako právna zástupkyňa žalovanej 1/, že si majú tykať, že žalobca nadobudol dojem na ohliadke aj pred pojednávaním, kde bol znalec vypočutý, že by mali vzájomne mať priateľské vzťahy, keď mali na ohliadku prísť obaja v rovnaký čas svojimi autami a mali sa po jej skončení ešte rozprávať. Súd o tejto námietke rozhodol uznesením vyhláseným na pojednávaní dňa 23.05.2024, tak že znalca E. J. K. nevylúčil. Dôvody pre jeho vylúčenie preukázané neboli, keď skutočnosť, že sídlo advokáta a znalca je v jednej administratívnej budove bez ďalšieho pochybnosť o nezaujatosti znalca nezakladá, keď neboli zistené žiadne také okolnosti, ktoré by indikovali akýkoľvek bližší vzťah medzi znalcom a advokátkou žalovanej 1/. Títo obaja popreli, že by si tykali, zhodne uvádzali, že sa len pozdravia, evidujú sa ako osoby majúce kanceláriu v jednej budove, nemajú žiaden vzťah, nenavštevujú sa, bližšie sa nepoznajú, neudržiavajú žiaden priateľský vzťah, ktorý by znalca z podania znaleckého posudku diskvalifikoval. Žalovaný svoje tvrdenia neosvedčil, napokon aj uviedol, že tvrdenia ohľadom údajného tykania, nech súd ani neberie do úvahy ako hlavný dôvod, keďže znalec a advokátka objasnili, že si netykajú. Žiadne dôvody pre vylúčenie znalca súd nezistil, keď sa nepotvrdila ani žiadna osobná komunikácia znalca a advokátky, ktorá by zakladala pochybnosti o objektívnosti znalca v tejto veci, či už na ohliadke alebo inokedy. Pričom skutočnosť, že na ohliadku prišli advokátka aj znalec v rovnaký čas každý svojím autom už vôbec nemôže zakladať pochybnosť o nezaujatosti znalca, keďže je celkom logické, že pokiaľ znalec zvolá ohliadku na konkrétny čas, tak zúčastnení sa dostavia na miesto ohliadky približne naraz na stanovenú hodinu. Okrem toho sa žiada dodať, že tvrdenú okolnosť vylúčenia znalca majúcu svoj základ v tom, že obaja majú sídlo v jednej administratívnej budove, mohol žalobca aj jeho právny zástupca zistiť už zo záhlavia uznesenia o ustanovení znalca, ktoré bolo žalobcovi doručené dňa 24.01.2024, v uznesení bol poučený o možnosti vzniesť námietku proti osobe znalca v lehote 7 dní, odkedy sa o takomto dôvode dozvedel, čo neurobil, hoci o tejto možnosti bol výslovne v uznesení o nariadení znaleckého dokazovania poučený. Ak namietal takéto okolnosti na pojednávaní dňa 23.05.2024, uvedené je po lehote na podanie námietky zaujatosti a na námietku z tohto dôvodu podanú oneskorene by súd ani nemusel prihliadať (§ 53 ods. 1 CSP). V podstate rovnako by to platilo aj o okolnostiach, ku ktorým malo dôjsť na ohliadke konanej vo februári 2024, keď dôvody žalobca zistil priamo na ohliadke, hoci ich namietal až po výsluchu znalca dňa 23.05.2024. Ak žalobca tvrdil, že na ohliadku nebol predvolaný jeho právny zástupca, ale len žalobca, uvedené je zrejme pravdivé, ako to vyplýva z rozdeľovníka pozvánky na miestnu ohliadku (č.l. 164), kde je ako adresát uvedený žalobca a pozvánka nebola v zmysle rozdeľovníka daná jeho právnomu zástupcovi na vedomie. Táto okolnosť má však svoj základ v procesnom postupe znalca, čo nie je dôvodom na jeho vylúčenie (§ 53 ods. 3 CSP) a na námietku

z tohto dôvodu by tiež súd nemal prihliadať. Súd uvádza pre úplnosť, že skutočnosť, že advokát žalobcu nebol prítomný ohliadky ohodnocovanej nehnuteľnosti a že táto bola uskutočnená len v prítomnosti žalobcu, však podľa názoru ani nerobí znalecký posudok nepoužiteľným, keď žalobca nenamietal, že by sa stav na mieste samom zachytený na ohliadke len v prítomnosti žalobcu nestotožňoval so skutočným stavom na mieste samom a neuvádzal, na ujmu akej konkrétnej skutočnosti týkajúcej sa nehnuteľnosti neúčast' advokáta žalobcu mala byť, v čom by účasť advokáta žalobcu mala zistenia, ktoré vzišli z vykonanej ohliadky a ktoré sa následne premietli do znaleckého posudku, zmeniť. Napokon, žalobca sa ani nedomáhal, aby po zistení, že jeho advokát nebol na ohliadku predvolaný, hoci advokátky protistrany v zmysle rozdeľovníka dostali pozvánku na vedomie, bol na ohliadku predvolaný dodatočne aj jeho advokát, prípadne, ani po jej uskutočnení sa žalobca nedomáhal jej prípadného zopakovania už aj za účasti jeho právneho zástupcu, hoci túto možnosť mal. Tento nedostatok nenamietal ani v lehote, ktorú mu súd dal na vyjadrenie sa k posudku, ale tento nedostatok predniesol práve prvýkrát až na záver výsluchu znalca v súvislosti s vznesením námietky zaujatosti, kedy by sa javilo tiež byť hospodárnym, aby zaujatosť znalca strana namietala pred zahájením jeho výsluchu a nie takmer po 2 hodinách jeho výsluchu, najmä ak sa súd na začiatku pojednávania strán spýtal, či majú niečo, čo by strany chceli predniesť, na čo strany uvádzali, že nemajú nič, a preto súd pristúpil rovno k výsluchu znalca. V tejto súvislosti súd tiež uvádza, že ak žalobca namietal neúčasť všetkých osôb, ktoré na ohliadke mali právo byť v súvislosti s posudkom E. J. K., z posudku E. N., z ktorého žalobca žiada, aby súd vychádzal, ani nevyplýva, kto konkrétne bol prítomný na ohliadke, ktorá sa mala konať dňa 29.05.2023, či tam bol len žalobca, a či aj ostatní spoluvlastníci boli minimálne upovedomení o konaní ohliadky, aby dostali aspoň možnosť sa jej zúčastniť. Prítomnosť advokáta žalobcu z tohto posudku tiež nevyplýva, pričom takýto nedostatok tomuto posudku žalobca nevyčítal. Zo všetkých vyššie uvedených dôvodov súd nedostatok účasti advokáta žalobcu na pojednávaní nevyhodnotil ako dôvod, pre ktorý by na posudok nemal prihliadnuť.

18. V nadväznosti na všetko vyššie uvedené súd pri určení výšky náhrady za spoluvlastnícky podiel vychádzal z posudku č. 12/2024 E. J. K., teda zo sumy 29.200,- eur, čo pri podiele každej zo žalovaných o veľkosti 1/10 predstavuje sumu 2.920,- eur a na zaplatenie tejto sumy preto súd zaviazal žalobcu.

19. Čo sa týka náhrady trov konania, súd rozhodol podľa § 255 ods. 1 CSP, podľa ktorého súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci. Nebol sporný spôsob vyporiadania podielového spoluvlastníctva (ak súd nezohľadní to, že žalobca začal v spore tvrdiť aj možnosť reálnej delby), a tak súd vychádzal z toho, že bola zhoda na prikázani parcely do výlučného vlastníctva žalobcu. Sporná bola výška vyrovnacieho podielu, a preto je namieste uplatniť zásadu úspechu v konaní podľa toho, akú cenu strany navrhovali v porovnaní s výslednou sumou. Žalobca navrhoval, že vyplatí obe žalované sumou po 476,76 eur, ktorá suma sa ukázala v spore ako celkom neadekvátna. Boli to naopak žalované, ktoré dosiahli to, čo žiadali, keď obe boli vyplatené takou sumou, akú od počiatku od žalobcu žiadali (dokonca vrámci vyjadrení k žalobe boli ochotné sa uspokojiť aj so sumou nižšou – žalovaná 1/ v sume 2.743,- eur a žalovaná 2/ v sume 2.500,- eur), a po podaní znaleckého posudku E. K. žiadali výplatu v zmysle tohto posudku (2.920,- eur), z ktorého napokon vychádzal aj súd. Žalovanými navrhovaná výška náhrady tak bola uspokojená v celom rozsahu, keď celkom zodpovedala súdom stanovenej výške náhrady, a preto úspech oboch žalovaných je možné hodnotiť ako 100%. U žalobcu nemožno hodnotiť jeho úspech ani ako čiastočný, keď so všetkými námietkami proti žalovanými požadovanej výške náhrady (ale napokon aj požiadavkami týkajúcimi sa reálnej delby) nebol vôbec úspešný a súd sa s jeho argumentáciou najmä čo do výšky náhrady nestotožnil. Súd preto priznal obom žalovaným náhradu trov konania o žalobe v rozsahu 100%. Súd pritom uvádza, že v zmysle rozhodnutia Najvyššieho súdu SR sp.zn. 6Cdo/94/2022 platí, že rozhodovanie o trovách konania v konaní o zrušení a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva, či už o nároku alebo o výške, je limitované na správanie sa strán v rámci konania, t. j. od jeho začiatku až po jeho skončenie (§ 251 CSP). Ak by sme pristúpili na to, že z hľadiska úspechu v spore je potrebné skúmať aj správanie strán sporu pred konaním, z konania o trovách konania by sa stalo samostatné konanie s potrebou dokazovania, čo je v rozpore s logikou Civilného sporového poriadku. Súd by sa preto pre účely hodnotenia neúspechu nemal zaoberať tým, či a ako prebiehala snaha o mimosúdne vyriešenie sporu pred podaním žaloby, a preto túto fázu, tvrdenia strán ohľadne priebehu mimosúdnych rokovaní, ani listiny s tým súvisiace, súd ani nehodnotil. O výške náhrady trov konania bude rozhodnuté uznesením po právoplatnosti rozsudku.

20. Okrem toho bolo zistené, že v konaní ostal neuspokojený nárok znalca E. J. K. na znalečné za účasť a vypočutie znalca na pojednávaní dňa 23.05.2024. Čo sa týka znalečného za spracovanie

znaleckého posudku E. J. K., súd uznesením č.k. 15C/49/2023-228 zo dňa 04.06.2024 priznal znalci znalečné v sume 202,05 eur (za znalecký posudok), na úhradu ktorého v celom rozsahu postačila žalobcom zložená záloha (zložená v sume 250,- eur). Avšak, čo sa týka znalečného za účasť znalca na pojednávaní dňa 23.05.2024, totožným uznesením súd znalci priznal znalečné v sume 63,07 eur, z čoho suma 47,95 eur bude vyplatená zo zvyšku preddavku zloženého žalobcom, ale na úhradu sumy 15,12 eur (63,07 eur – 47,95 eur) preddavok žalobcu už nestačí, a preto treba vyriešiť, kto bude mať povinnosť znalečné v neuspokojenom rozsahu zaplatiť. Žalobca bol v spore celkom neúspešný, a preto sa musí v rozsahu svojho neúspechu, teda v rozsahu 100%, podieľať ešte aj na úhrade tohto zvyšku znalečného. O výške znalečného bude rozhodnuté uznesením po právoplatnosti rozsudku.

## **Poučenie:**

15C/49/2023

- 2 -

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresnom súde Trenčín.

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania ( t.j. ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje a podpis) uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh).

Podľa ustanovenia § 365 ods. 1 CSP odvolanie možno odôvodniť len tým, že

- a) neboli splnené procesné podmienky,
- b) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces,
- c) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd,
- 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,
- g) zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú prípustné ďalšie prostriedky procesnej obrany alebo ďalšie prostriedky procesného útoku, ktoré neboli uplatnené, alebo
- h) rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

Odvolanie proti rozhodnutiu vo veci samej možno odôvodniť aj tým, že právoplatné uznesenie súdu prvej inštancie, ktoré predchádzalo rozhodnutiu vo veci samej, má vadu uvedenú v odseku 1, ak táto vada mala vplyv na rozhodnutie vo veci samej.

Podľa ustanovenia § 366 CSP prostriedky procesného útoku alebo prostriedky procesnej obrany, ktoré neboli uplatnené v konaní pred súdom prvej inštancie, možno v odvolaní použiť len vtedy, ak

- a) sa týkajú procesných podmienok,
- b) sa týkajú vylúčenia sudcu alebo nesprávneho obsadenia súdu,
- c) má byť nimi preukázané, že v konaní došlo k vadám, ktoré mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci alebo
- d) ich odvolateľ bez svojej viny nemohol uplatniť v konaní pred súdom prvej inštancie.

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona (zákon č. 233/1995 Z.z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti v znení neskorších predpisov); ak ide o rozhodnutie o výchove maloletých detí, návrh na súdny výkon rozhodnutia.