

Súd: Krajský súd Košice  
Spisová značka: 3Co/523/2015  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 7109206141  
Dátum vydania rozhodnutia: 30. 11. 2016  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Eva Feťková  
ECLI: ECLI:SK:KSKE:2016:7109206141.1

## Uznesenie

Krajský súd v Košiciach v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Evy Feťkovej a sudcov JUDr. Ladislava Duditša a Mgr. Angeliky Sopoligovej v spore žalobcu TH STAVBYT, s.r.o., Košice, Čermeľská cesta č. 3, IČO: 36 785 491, zastúpeného JUDr. Jaroslavom Homzom, advokátom so sídlom v Košiciach, Moyzesova č. 46 proti žalovanej C. Ž., nar. XX.X.XXXX, bytom v F., Ž. Č.. XX, zastúpenej A.. E. Ž., bytom v F.Š., Ž. Č.. XX, v spore o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnostiam, o odvolaní žalobcu proti rozsudku Okresného súdu Košice I č.k. 12C/128/2009-322 zo dňa 19.5.2015 takto

### rozhodol:

Z r u š u j e rozsudok a vec vracia súdu prvej inštancie na ďalšie konanie a nové rozhodnutie.

### odôvodnenie:

1. Okresný súd Košice I (ďalej len „súd prvej inštancie“) napadnutým rozsudkom zrušil podielové spoluvlastníctvo žalobcu a žalovanej k parcele registra „E“ v katastrálnom území X. Ť., parcelné č. XXXX, orná pôda o výmere 1604 m<sup>2</sup>. Parcelu registra „E“, parcelné č. XXXX, druh pozemku - orná pôda o výmere 1604 m<sup>2</sup> prikázal do výlučného vlastníctva žalovanej v celosti. Žalovanej uložil povinnosť na vyrovnanie podielu zaplatiť žalobcovi 18.746,75 eur do 30 dní od právoplatnosti rozsudku. Žalovanej náhradu trov konania nepriznal. Uložil žalovanej povinnosť nahradiť žalobcovi trovy konania 77,55 eur do 3 dní od právoplatnosti rozsudku a nahradiť štátu na účet Okresného súdu Košice I trovy štátu 344,49 eur.

2. Rozhodnutie odôvodnil tým, že žalobca sa podanou žalobou domáhal zrušenia podielového spoluvlastníctva k parcele registra „E“ v kat. území X. Ť., parcelné č. XXXX, orná pôda o výmere 1604 m<sup>2</sup> tak, aby táto parcela bola prikázaná do jeho výlučného vlastníctva s tým, že na vyrovnanie podielu zaplatí žalovanej sumu 1.704,25 eur. Žalovaná taktiež žiadala podielové spoluvlastníctvo k tomuto pozemku zrušiť, avšak s tým, aby celý pozemok súd prikázal do jej výlučného vlastníctva s prihliadnutím na tú skutočnosť, že žalobca neplánuje na tomto pozemku žiadnu aktivitu a v súčasnej dobe nemieni na ňom ani stavať. Naproti tomu žalovaná pozemok využíva na to, na čo je určený, teda na poľnohospodárske účely. Poukázala na to, že ona bola pôvodnou spoluvlastníčkou na tomto pozemku a normálne na ňom hospodárili, sadili zeleninu a pozemok využívali ako ornú pôdu, obhospodarovať ho prestali v čase, keď sa začalo s výstavbou Sídlika Ťahanovce. V súčasnej dobe je pozemok zarastený, nehospodária na ňom z dôvodu, že bol v spoluvlastníctve viacerých spoluvlastníkov a ona na ňom nemohla bez súhlasu iných spoluvlastníkov hospodáriť.

3. Z vykonaného dokazovania mal súd preukázané, že žalobca bol investorom IV a V stavby Sídlika Ťahanovce, v kat. území X. Ť.. Za týmto účelom vykupoval v tejto lokalite pozemky za obvyklú kúpnu cenu 25,24 eur. Z tohto dôvodu mal záujem aj na odkúpení parcely č. XXXX - orná pôda o výmere 1604 m<sup>2</sup>, ktorá je zapísaná na LV č. XXXX. Z tejto parcely odkúpil podiel XX/XX C. X/XX naďalej vlastnila žalovaná. Táto spoluvlastnícky podiel nechcela prediť za nižšiu cenu ako 33,19 eur za m<sup>2</sup>. V tomto smere prebehli aj rokovania medzi stranami a keďže sa nedohodli, žalobca podal na súd žalobu o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva.

4. Na ohodnotenie ceny pozemku a na zistenie hodnoty spoluvlastníckeho podielu, súd nariadil znalecké dokazovanie súdnym znalcom Ing. Štefanom Čelovským. Znalec vo svojom znaleckom posudku č. XXX/XXXX zo dňa 4.11.2010 stanovil hodnotu pozemku formou polohovej diferenciacie na sumu 92,81 eur/m<sup>2</sup>. Po doplnení svojho znaleckého posudku č. XXX/XXXX zo dňa 30.1.2014 určil všeobecnú hodnotu pozemku porovnávacou metódou vo výške 57,82 eur/m<sup>2</sup>. Žalobca s takto určenou cenou pozemku nesúhlasil a predložil iné znalecké posudky, a to znalecký posudok č. X/XXXX vypracovaný znalcom Ing. Jánom Hrabinským, v ktorom ohodnocoval inú parcelu v rovnakom katastrálnom území v spore vedenom na Okresnom súde Košice I pod sp. zn. 40C/42/2009. Znalec v tomto posudku určil cenu pozemku metódou polohovej diferenciacie na 24,14 eur/m<sup>2</sup> a metódou porovnávacou vo výške 23,28 eur/m<sup>2</sup>. Ing. Hrabinský vypracoval na základe objednávky žalobcu aj znalecký posudok č. XX/XXXX na ohodnotenie inej parcely v katastrálnom území Nové Ľahanovce, pri ktorej stanovil hodnotu pozemku metódou polohovej diferenciacie vo výške 21,72 eur/m<sup>2</sup> a pomocou metódy porovnávacou určil hodnotu pozemku na sumu 23,23 eur/m<sup>2</sup>. Navrhovateľ predložil do spisu aj znalecký posudok č. XX/XXXX vypracovaný súdnym znalcom Ing. Milanom Tomkom, CSc. v spore vedenom na Okresnom súde Košice I pod sp. zn. 20C/92/2009 na parcelu č. XXXX, orná pôda o výmere 2308 m<sup>2</sup>, ktorá sa nachádza v katastrálnom území Nové Ľahanovce. Znalec v posudku metódou polohovej diferenciacie určil hodnotu pozemku na 42,60 EUR/m<sup>2</sup>. Žalobca týmito znaleckými posudkami preukazoval, že hodnota pozemkov v katastrálnom území Nové Ľahanovce je nižšia, ako ich vo svojom znaleckom posudku stanovil súdny znalec Ing. Čelovský. Na základe objednávky žalobcu, znalec Ing. Oldřich Jarabica vypracoval znalecký posudok č. XXX/XXXX na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku registra "E" parcely č. XXXX v katastrálnom území Nové Ľahanovce v Košiciach. Znalec v posudku pomocou metódy polohovej diferenciacie stanovil cenu pozemku vo výške 12,75 eur/m<sup>2</sup> a pomocou metódy porovnávacou stanovil cenu pozemku na 12,64 eur/m<sup>2</sup>. Žalobca si osvojil cenu stanovenú Ing. Jarabicom, pričom poukázal aj na časový odstup od začiatku investičného zámeru žalobcu, podľa ktorého došlo aj ku zmenám vo všeobecnej hodnote nehnuteľností v celej oblasti.

5. Žalobkyňa v konaní uviedla, že v prípade, ak by súd prisúdil pozemok do jej výlučného vlastníctva, súhlasila by s cenou pozemku určenou znalcom Ing. Jarabicom.

6. Po právnom posúdení veci podľa ust. § 136 ods. 1, § 137 ods. 1 a § 142 ods. 1 Občianskeho zákonníka, ako aj ust. § 2 písm. b/ a § 3 ods. 1 písm. a/, b/, c/ zákona č. 220/2004 Z.z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy, v zmysle § 142 ods. 1 Občianskeho zákonníka súd pri rozhodovaní prihliadol na veľkosť podielov, ale aj na účelné využitie veci a navyše musel zohľadniť, že sa jedná o parcelu - ornú pôdu. Aj keď v súlade s územnoplánovacou dokumentáciou mesta Košice je predmetná lokalita výhľadovo určená na výstavbu viacpodlažných bytových domov a za týmto účelom žalobca začal skupovať jednotlivé parcely, z výpisu z obchodného registra žalobcu vyplynulo, že tento nemá v predmete podnikania stavebnú činnosť a nemá ani žiadnu poľnohospodársku činnosť. Súd prvej inštancie pri rozhodovaní zohľadnil predovšetkým tú skutočnosť, že žalovaná ako pôvodná vlastníčka spolu so svojou rodinou túto parcelu riadne obhospodarovala v čase začiatku výstavby Sídlika Ľahanovce a ako uviedla, má aj naďalej záujem parcelu obhospodarovať. Preto nemal súd za prioritné pri prikázaní veci zohľadniť veľkosť podielov, ale predovšetkým účelné využitie danej parcely. Preto súd berúc zreteľ hlavne na účelné využitie parcely zrušil podielové spoluvlastníctvo a celú parcelu prikázal do výlučného vlastníctva žalovanej. Za spravodlivé na vyrovnanie podielu súd považoval zaviazat' žalovanú zaplatiť žalobcovi sumu 18.746,75 eur, čo predstavuje jeho podiel 1/12 z celkovej hodnoty parcely XXXX, ktorú určil znalec Ing. Jarabica na sumu 20.451,00 eur.

7. Výrok o trovách konania odôvodnil súd prvej inštancie ust. § 150 ods. 1 O.s.p. a považoval za spravodlivé, aby si každý z účastníkov (strán sporu) znášal trovy konania sám. Žalobcovi vznikli trovy konania za zaplatenie súdneho poplatku zo žaloby, ako aj trovy právneho zastúpenia, žalovanej žiadne trovy nevznikli. Výrok o náhrade trov štátu odôvodnil ust. § 148 ods. 1 O.s.p. V konaní vznikli trovy štátu za vyplatenie odmeny súdnemu znalcovi Ing. Čelovskému. Pretože žalobca zložil zálohu na znalecké dokazovanie v celkovej výške 500,00 eur a žalovaná žiadnu zálohu nezložila a celkovo bolo súdnemu znalcovi vyplatené 844,89 eur a na každého účastníka (strany sporu) pripadá po 422,45 eur, súd preto zaviazal žalovanú zaplatiť žalobcovi rozdiel vo výške 77,55 eur a zvyšnú časť 344,49 eur zaplatiť štátu.

8. Proti rozsudku podal včas odvolanie žalobca. Navrhol zrušiť rozsudok a vec vrátiť okresnému súdu na ďalšie konanie a nové rozhodnutie. Uplatnil odvolacie dôvody podľa ust. § 205 ods. 2 písm.

a/, c/, d/ a f/ O.s.p. V odvolaní namietal, že rozhodnutie okresného súdu je nepreskúmateľné, lebo okresný súd sa nevysporiadal s veľkosťou spoluvlastníckych podielov a účelom využitia nehnuteľnosti. Žalobca v odvolaní poukázal na to, že žalovaná potom, ako ju oslovil žalobca s návrhom na predaj spoluvlastníckeho podielu (pred podaním žaloby a po jej podaní) súhlasila s predajom svojho spoluvlastníckeho podielu žalobcovi, avšak súhlas viazala na to, aby žalobca odkúpil ďalších 6 jej spoluvlastníckych podielov na iných parcelách, ktoré boli a doteraz sú vlastnícky nevysporiadané a na kúpnu cenu, ktorú požadovala 1.000,00 až 1.500,00 Sk za m<sup>2</sup>, resp. 45,00 eur v priebehu celého konania. Súhlas so zrušením podielového spoluvlastníctva a jeho prikázaním do vlastníctva žalobcu zmenila až na pojednávaní okresného súdu zo dňa 13.6.2014, keď sudca vyslovil názor, že vypočúje súdneho znalca Ing. Čelovského, ten si buď svoj znalecký posudok obháji alebo neobháji, na to sudca rozhodne, buď sa jedna alebo druhá strana odvolá a tým pádom sa natiahne čas a žalobca ako investor získa čas, aby mohol neskôr začať stavať. Sudca navrhol spôsob mimosúdneho vyriešenia sporu tak, že žalobca by vyplatil žalovanej 50,00 eur za m<sup>2</sup> a znášal by všetky trovy konania. S takýmto návrhom žalovaná súhlasila. Žalovaná pritom ani nežiadala 50,00 eur za m<sup>2</sup>, ale 45,00 eur za m<sup>2</sup> a táto suma nevyplyvala zo žiadneho znaleckého posudku alebo prednesu účastníkov konania. Žalovaná až pred vynesením rozsudku svoj súhlas s prikázaním nehnuteľnosti do jej výlučného vlastníctva viazala na podmienku, že súd rozhodne o jej povinnosti zaplatiť žalobcovi na vyrovnanie spoluvlastníckeho podielu 12,64 eur za m<sup>2</sup>. Žalobca navyše zastáva názor, že takýto súhlas s prikázaním nehnuteľnosti do výlučného vlastníctva žalovanej viazaný na podmienku, ktorú jej okresný súd splnil, nemožno považovať za vážny právny úkon a tento bol u žalovanej vyvolaný nesprávnym postupom okresného súdu. Súd neskúmal ekonomické možnosti žalovanej, či je schopná vyplatiť žalobcovi náhradu na vyrovnanie spoluvlastníckeho podielu. K veľkosti spoluvlastníckych podielov žalobca uviedol, že je podielovým spoluvlastníkom XX/XX a žalovaná má spoluvlastnícky podiel X/XX, čo je z celkovej výmery 133,67 m<sup>2</sup>. To, že žalovaná bola pôvodnou vlastníčkou a žalobca svoje spoluvlastnícke podiely nadobudol kúpou, okresný súd spomína v odôvodnení rozsudku, ale len v súvislosti s obhospodarovaním parcely. Pritom z listu vlastníctva č. 2585 vyplýva, že spoluvlastnícky podiel na parcele č. XXXX nadobudla žalobkyňa na základe osvedčenia B.-XXXX/XXXX. Okresný súd sa v odôvodnení podľa odvolateľa vôbec nezaoberal výškou podielov spoluvlastníkov, chýba akákoľvek úvaha súdu o tom, prečo nebola rozhodujúca pri rozhodovaní o zrušení podielového spoluvlastníctva a prikázaní do výlučného vlastníctva žalovanej. Touto skutočnosťou napadnutý rozsudok nespĺňa náležitosti ustanovené v § 157 ods. 2 O.s.p. a rozhodnutie je postihnuté vadou, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci.

9. Otázku účelného využitia nehnuteľnosti podľa odvolateľa okresný súd vyhodnotil na základe skutkových okolností a dôkazov v priamom rozpore s nimi a bez logického zdôvodnenia s tým, že považoval za spravodlivé prikázať túto parcelu do výlučného vlastníctva žalovanej, keďže žalovaná uviedla, že za cenu, ktorú určil znalec Ing. Jarabica je ochotná podiel od žalobcu odkúpiť s tým, že plánuje na tejto parcele vykonávať poľnohospodársku činnosť a v prípade, že v budúcnosti by bol záujem v tejto oblasti vykonávať stavebnú činnosť je ochotná rokovať o odpredaji tejto parcely. I napriek tvrdeniu žalovanej, že na parcele č. XXXX pred výstavbou sídliska Ťahanovce obhospodarovala ako ornú pôdu, zo súdom oboznámených znaleckých posudkov je zistiteľné, že to nie je pravda. Žalovaná spoluvlastnícky podiel k parcele nadobudla v roku 2007 na základe osvedčenia, sídlisko Ťahanovce bolo postavené pred rokom 1989 a aj v predchádzajúcom období pred rokom 1989 sa už tento priestor, kde sa predmetná parcela nachádza, využíval ako vojenské cvičisko. Žiadna poľnohospodárska výroba sa tam nevykonávala, okrem toho vzhľadom na veľkosť spoluvlastníckeho podielu žalovanej súd neodôvodnil, prečo jej uveril, že parcelu obhospodarovala práve ona. Vzhľadom na dôchodkový vek žalovanej nie je ani predpoklad, aby tam vykonávala poľnohospodársku činnosť v budúcnosti. Odvolateľ ďalej v dôvodoch odvolania namietal, že okresný súd na jednej strane konštatuje a musí tomu byť známe zo všetkých oboznámených znaleckých posudkov, že Mestské zastupiteľstvo na svojom zasadnutí 15.12.2009 č. uzn. XXXX pojalo lokalitu, kde sa nachádza predmetná parcela do územného plánu na zástavbu obytnými domami. Na druhej strane hodnotí uvedenú parcelu ako poľnohospodársku pôdu, ktorá spadá pod zákon č. 220/2004 Z.z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy, v čom vidí súd rozpor so zámerom žalobcu na tejto pôde stavať obytné domy. Preto tieto úvahy sú v priamom rozpore podľa odvolateľa s objektívnym právom. Zo znaleckých posudkov, ktoré súd konštatuje v odôvodnení rozsudku, že sa s nimi oboznámil vyplýva, že parcela č. XXXX nemá charakter poľnohospodárskej pôdy a je vylúčené ju využívať na poľnohospodárske účely. Navyše k parcele č. XXXX nie je žiaden prístup po verejnej, či neverejnej komunikácii, nie je možné jej priame napojenie na inžinierske siete a vzhľadom na to, že ide o pozemok široký cca 4,75 m a dlhý 328 m v susedstve majetkov nevysporiadaných pozemkov nie je samostatne vhodný ani na výstavbu nehnuteľností. Žalobca v dôvodoch odvolania

poukázal na súdnu prax, z ktorej vyplýva, že pri posúdení otázky účelného využitia nehnuteľnosti sa prihliada k tomu, ktorý zo spoluvlastníkov na nehnuteľnosti podnikal, udržoval ju, investoval do nej a je schopný sa o jej údržbu naďalej starať. Presadzuje sa zásada, podľa ktorej nemožno nehnuteľnosť prikázať do vlastníctva tohto spoluvlastníka, ktorý ju chce predať (NS SR 22Cdo 946/2004). Žalovaná priamo deklarovala, že po prikázaní parcely č. XXXX do jej vlastníctva ju v budúcnosti chce predať. Súd pritom v odôvodnení rozsudku nevyvetlil, ako sa zámer podielového spoluvlastníka, ktorému prikázal predmetnú parcelu do výlučného vlastníctva zhoduje s účelným využitím parcely. V odôvodnení rozsudku nie sú uvedené ani iné dôvody, ktoré by odôvodňovali okrem výšky spoluvlastníckych podielov a účelného využitia parcely jej prikázanie do výlučného vlastníctva žalovanej. Nakoniec okresný súd prikázanie parcely do vlastníctva žalovanej odôvodnil tým, že žalobca prehlásil, že v najbližšom čase nechce vykonávať investičné aktivity, čo súd hodnotil ako fakt, že pre túto parcelu nemá žiadne účelné využitie. Z výpisu z obchodného registra tiež súd zistil, že žalobca nemá zapísanú v obchodnom registri stavebnú ani poľnohospodársku činnosť. Skutočnosť, že doposiaľ na vykúpených pozemkoch sa nezačala výstavba podľa územnoplánovacích dokumentov je súbor viacerých faktorov, ktoré nie sú predmetom tohto konania. Žalobca uzavrel viac ako 500 kúpnych zmlúv a do vykúpených parciel investoval obrovské finančné prostriedky, preto nie je mysliteľné, aby tieto parcely ostali v budúcnosti nevyužitú. Zápis stavebnej alebo inej činnosti v obchodnom registri je otázkou pár dní a okrem toho žalobca netvrdil, že stavebnú činnosť bude vykonávať sám. Na druhej strane súd sa nezaoberal otázkou, či žalovaná je podnikateľkou v stavebníctve alebo akým spôsobom bude vykonávať poľnohospodársku činnosť na parcele, na ktorú nevedie žiadna prístupová cesta okrem pozemkov iných vlastníkov. Ku skutočnostiam tvrdným žalovanou, ktorým súd bezvýhradne uveril, že v budúcnosti chce na tejto parcele vykonávať poľnohospodársku činnosť alebo že ju vykonávala v minulosti žalobca poznamenal, že žalovaná je podielovou spoluvlastníčkou viacerých nehnuteľností. Okrem parcely č. 1190 je podielovou spoluvlastníčkou parcely č. XXXX vo výmere 1586 m<sup>2</sup> v podiele 1/48, parcely č. XXXX o výmere 1705 m<sup>2</sup> v podiele X/XX, parcely č. XXXX/XXX o výmere 1781 m<sup>2</sup> v podiele 1/27, parcely č. XXXX/XXX o výmere 1119 m<sup>2</sup> v podiele X/XX, parcely č. XXXX/XXX o výmere 606 m<sup>2</sup> v podiele X/XX, parcely č. XXXX o výmere 1193 m<sup>2</sup> v podiele X/XX, spolu z uvedených parciel vlastní 332,27 m<sup>2</sup>. Všetky tieto spoluvlastnícke podiely nadobudla osvedčením v rokoch 2008, 2009, takže ani na týchto pred výstavbou sídliska Ťahanovce nevykonávala, ani nemohla vykonávať poľnohospodársku činnosť vzhľadom k tomu, že tento priestor bol využívaný ako vojenský priestor.

10. Krajský súd v Košiciach ako súd odvolací (§ 34 Civilného sporového poriadku účinného od 1.7.2016, ďalej len „CSP“) prejednal odvolanie žalobcu ako podané včas oprávnenou osobou proti rozhodnutiu, proti ktorému je odvolaniu prípustné, bez nariadenia pojednávania v zmysle ust. § 385 ods. 1 CSP a contrario v rozsahu vyplývajúcom z ust. § 380 ods. 1, 2 CSP, z hľadiska uplatnených odvolacích dôvodov (§ 205 ods. 2 písm. c/, d/ a f/ O.s.p. v spojení s ust. § 470 ods. 2 prvej vety CSP, v CSP odvolacie dôvody podľa ust. § 365 ods. 1 písm. b/, e/, f/ a h/ CSP) a dospel k záveru, že nie sú splnené podmienky ani pre potvrdenie ani pre zmenu rozsudku súdu prvej inštancie.

11. Žalobca podal odvolanie proti rozsudku súdu prvej inštancie ešte za účinnosti Občianskeho súdneho poriadku.

12. Podľa ust. § 470 ods. 1 CSP, ak nie je ustanovené inak, platí tento zákon aj na konania začaté pred dňom nadobudnutia jeho účinnosti (t.j. 1.7.2016).

13. Podľa ust. § 470 ods. 2 prvá veta CSP, právne účinky úkonov, ktoré v konaní nastali pred dňom nadobudnutia účinnosti tohto zákona, zostávajú zachované.

14. Keďže odvolanie bolo podané ešte pred 1.7.2016, podmienky jeho prípustnosti, ako aj dôvody odvolania bolo nutné posúdiť podľa právneho stavu existujúceho v čase podania odvolania, t.j. podľa príslušných ustanovení O.s.p.

15. Žalobca v odvolaní proti rozsudku namieta odvolacie dôvody podľa § 205 ods. 2 písm. a/, e/, d/ a f/ O.s.p., že v konaní došlo k vadám uvedeným v § 221 ods. 1 O.s.p., okresný súd neúplne zistil skutkový stav veci, pretože nevykonal navrhnuté dôkazy potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností, dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam a rozhodnutie okresného súdu vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci. V zmysle CSP účinného v čase rozhodovania odvolacieho súdu ide o odvolacie dôvody podľa § 365 ods. 1 písm. b/, e/, f/ a h/ CSP, t.j.

že súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces, súd prvej inštancie nevykonával navrhnuté dôkazy potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností, súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam a rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

16. Pod odňatím možnosti konať pred súdom je potrebné vo všeobecnosti rozumieť taký postup súdu, ktorým sa strane znemožní realizácia jej procesných práv v civilnom procese za účelom ochrany jej práv a právom chránených záujmov.

17. Žalobca tento odvolací dôvod v odvolaní odôvodnil tým, že rozhodnutie okresného súdu nespĺňa náležitosti ust. § 157 ods. 2 O.s.p., je nepreskúmateľné, vzhľadom na obsahovo nezdôvodnené, neurčité a nepresvedčivé myšlienkové postupy v odôvodnení rozhodnutia a to aj s poukazom na výsledky vykonaného dokazovania, zistené rozhodujúce skutočnosti a ním prijaté právne závery.

18. Pokiaľ žalobca v odvolaní uviedol, že namieta odvolací dôvod podľa § 205 ods. 2 písm. c/ O.s.p., teda že súd prvej inštancie nevykonával navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností, odvolací súd poukazuje na to, že neúplné zistenie skutkového stavu je odvolacím dôvodom len za predpokladu, že príčinou neúplných skutkových zistení bola okolnosť, že súd prvej inštancie nevykonával stranou navrhnutý dôkaz spôsobilý preukázať právne významnú skutočnosť. Z povahy veci vyplýva, že strana, ktorá v odvolaní uplatní tento odvolací dôvod, súčasne označí dôkaz, ktorý hoci bol navrhovaný, nebol vykonaný a uvedie právne významné skutočnosti, ktoré hoci boli tvrdené, súd prvej inštancie nezisťoval, teda musí ísť len o skutočnosti a dôkazy uplatnené už v konaní pred súdom prvej inštancie.

19. Žalobca v odvolaní neoznačil žiaden dôkaz, ktorý navrhoval na súde prvej inštancie vykonať.

20. Odvolací dôvod podľa § 205 ods. 2 písm. d/ O.s.p. (od 1.7.2016 § 365 ods. 1 písm. f/ CSP) prichádza do úvahy pri nesprávnom postupe súdu v procese hodnotenia dôkazov. Je daný v prípade, ak súd vezme do úvahy skutočnosti, ktoré z vykonaných dôkazov nevyplývajú, alebo neboli účastníkmi (stranami) prednesené, prípadne opomína skutočnosti, ktoré boli preukázané alebo vyplývajú z vykonaného dokazovania. Nesprávne skutkové zistenia môžu byť výsledkom logických rozporov pri hodnotení dôkazov.

21. Odvolaciu dôvodu v zmysle ust. § 205 ods. 2 písm. f/ O.s.p., ktorému zodpovedá v CSP ust. § 365 ods. 1 písm. h/ odvolací súd uvádza, že právnym posúdením je činnosť súdu, pri ktorom aplikuje konkrétnu právnu normu na zistený skutkový stav, t.j. vyvodzuje zo skutkového zistenia, aké práva a povinnosti majú strany sporu podľa príslušného právneho predpisu. Nesprávnym právnym posúdením veci je omyl súdu pri aplikácii práva na zistený skutkový stav (skutkové zistenie), pričom o mylnú aplikáciu právnych predpisov ide, ak použil iný právny predpis, než ktorý mal správne použiť alebo aplikoval správny predpis, ale nesprávne ho vyložil, prípadne ho na daný skutkový stav inak než správne aplikoval (z podradenia skutkového stavu pod právnu normu vyvodil nesprávne právne závery o právach a povinnostiach strán sporu).

22. Odvolací súd dospel k záveru, že odvolacie dôvody v zmysle ust. § 205 ods. 2 písm. a/, d/ a f/ O.s.p. uplatnené v čase podania odvolania sú naplnené.

23. Ust. § 142 Občianskeho zákonníka rieši možnosť zrušenia spoluvlastníctva autoritatívnym rozhodnutím súdu. Veľkosť spoluvlastníckeho podielu nie je vždy rozhodujúcim kritériom, hoci nesporne významným a to najmä vtedy, ak veľkosť spoluvlastníckych podielov je vo výraznom nepomere.

24. Pod účelným využitím veci treba rozumieť predovšetkým využitie veci za účelom, na ktorý je vec určená. Rozdielne je treba hodnotiť využitie pozemku určeného na poľnohospodárske využitie za stavu, že len niektorý zo spoluvlastníkov sa takémuto využitiu venuje. Z dôvodov rozhodnutia súdu prvej inštancie vyplýva, že vzal zreteľ na účelné využitie parcely v poľnohospodárskej výrobe ako ornej pôdy z dôvodu, že žalovaná na poslednom pojednávaní predniesla prostredníctvom svojho zástupcu, že chce pozemok využívať na to, na čo je určený a v takomto prípade súhlasí s cenou, ktorú určil znalec Ing. Jarabica. Ak však by súd prikázal nehnuteľnosť do výlučného vlastníctva žalobcu, v takom prípade žiada

určiť cenu podľa znalca Ing. Čelovského. Tento posudok dal vyhotoviť súd, preto sa javí byť žalovanej ako najobjektívnejší.

25. Podľa § 157 ods. 2 O.s.p. účinného v čase rozhodnutia súdu prvej inštancie v odôvodnení rozsudku súd uvedie, čoho sa žalobca domáha a z akých dôvodov, ako sa vo veci vyjadril žalovaný, prípadne iný účastník konania, stručne, jasne a výstižne vysvetlí, ktoré skutočnosti považuje za preukázané a ktoré nie, z ktorých dôkazov vychádzal a akými úvahami sa pri hodnotení dôkazov riadil, prečo nevykonal ďalšie navrhnuté dôkazy a ako vec právne posúdil. Súd dbá na to, aby odôvodnenie rozsudku bolo presvedčivé.

26. Zákonom požadované riadne a presvedčivé odôvodnenie písomnej formy rozhodnutia súdu je nielen formálnou požiadavkou, ktorou sa má zamedziť vydaniu obsahovo nepresvedčivých, neurčitých alebo nezrozumiteľných rozhodnutí. Účelom odôvodnenia rozhodnutia je predovšetkým preukázať jeho správnosť a odôvodnenie súčasne má byť i prostriedkom kontroly správnosti postupu súdu pri vydávaní rozhodnutí súdu, teda musí byť preskúmateľné.

27. Súd prvej inštancie v dôvodoch rozsudku uvádza, že musel zohľadniť, že sa jedná o parcelu - ornú pôdu, ktorá je síce v súlade územnoplánovacou dokumentáciou mesta Košice z decembra 2009 výhľadovo určená na výstavbu viacpodlažných bytových domov, avšak žalovaná ako pôvodná vlastníčka spolu so svojou rodinou túto parcelu riadne obhospodarovala v čase do začiatku výstavby sídliska Ťahanovce a má naďalej záujem túto parcelu obhospodarovať, teda z jej strany bolo preukázané účelné využitie veci.

28. Zo všetkých znaleckých posudkov a zároveň fotografií predmetnej parcely vyplýva, že aj keď je pozemok toho času naďalej evidovaný v registri parciel „E“ a zapísaný ako orná pôda, nezodpovedá to skutočnosti, čo je preukázateľné aj fotografiami predmetnej parcely, na parcele rastú náletové dreviny a kroviny z blízkeho lesa, od roku 1979 tento pozemok bol súčasťou vojenského cvičiska. Zo znaleckého posudku vypracovaného Ing. Čelovským nariadeného znaleckého dokazovania v súdnom konaní vyplýva, že od prijatia uznesenia Mestským zastupiteľstvom Košice o určení pozemku na zástavbu je dokonca nutné parcelu považovať za stavebnú parcelu. Z prednesu žalovanej na pojednávaní z 12.12.2014 vyplýva, že v súčasnej dobe tento pozemok nevyužíva, avšak ešte predtým ako sa začalo stavať sídlisko Ťahanovce, tento pozemok riadne užívali ako záhumienok, normálne tam sadili. V prípade, ak by v budúcnosti žalobca chcel tento pozemok odkúpiť, nebráni sa uzatvoriť s ním zmluvu o budúcej zmluve s tým, že by mal predkupné právo k tomuto pozemku. Sídlisko Ťahanovce sa začalo stavať v roku 1984, avšak predmetná parcela už od roku 1979 bola súčasťou zriadeného vojenského cvičiska, teda vzhľadom na fotografie záberov tejto parcely (v akom stave sa v súčasnosti nachádza) aj za predpokladu, že s výstavbou bytových domov sa v krátkej budúcnosti nezačne, pozemok nachádzajúci sa v nezastavanej časti mesta, ktorý z registra „E“ nebol doposiaľ prevedený do registra „C“ je neoplotený, zarastený náletovými stromami a burinou, nie je udržiavaný. Ako vyplýva zo znaleckých posudkov aj susedné pozemky sú v podobnom stave ako hodnotený pozemok, keďže tieto taktiež boli v minulosti súčasťou vojenského cvičiska (priestoru) a od roku 1984 postupne zarástli náletovými stromami. Teda využitie predmetnej nehnuteľnosti na poľnohospodárske účely vrátane susedných parciel, keďže aj tieto sú zarastené náletovými stromami z blízkeho lesa, by bolo možné len po vyklčovaní celej parcely, zameraní nehnuteľnosti, keďže hranice parcely v prírode nie sú vytýčené, vyriešenie prístupovej cesty a prípadnom následnom zoraní predmetnej nehnuteľnosti.

29. Vzhľadom k horeuvedeným skutočnostiam odvolací súd podľa § 389 ods. 1 písm. b/ a c/ CSP zrušil rozsudok a vec vrátil súdu prvej inštancie na ďalšie konanie.

30. V novom rozhodnutí rozhodne súd prvej inštancie aj o náhrade trov odvolacieho konania (§ 396 ods. 3 CSP).

31. Toto rozhodnutie prijal senát Krajského súdu v Košiciach pomerom hlasov 3:0. (§ 393 ods. 2 posledná veta CSP).

## **Poučenie:**

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

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

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

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

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

- a) pri ktorej riešení sa odvolací súd odklonil od ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu,
- b) ktorá v rozhodovacej praxi dovolacieho súdu ešte nebola vyriešená alebo
- c) je dovolacím súdom rozhodovaná rozdielne (§ 421 ods. 1 CSP).

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

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

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

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

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

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

V dovolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa toto rozhodnutie napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (dovolacie dôvody) a čoho sa dovolateľ domáha (dovolací návrh) (§ 428 CSP).

Dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 1 CSP).

Povinnosť podľa odseku 1 neplatí, ak je

- a) dovolateľom fyzická osoba, ktorá má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,
- b) dovolateľom právnická osoba a jej zamestnanec alebo člen, ktorý za ňu koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,

c) dovolateľ v sporoch s ochranou slabšej strany podľa druhej hlavy tretej časti tohto zákona zastúpený osobou založenou alebo zriadenou na ochranu spotrebiteľa, osobou oprávnenou na zastupovanie podľa predpisov o rovnakom zaobchádzaní a o ochrane pred diskrimináciou alebo odborovou organizáciou a ak ich zamestnanec alebo člen, ktorý za ne koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa (§ 429 ods. 2 CSP).

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