

Súd: Krajský súd Žilina  
Spisová značka: 10Co/264/2016  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5315208774  
Dátum vydania rozhodnutia: 29. 12. 2016  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Erik Varga  
ECLI: ECLI:SK:KSZA:2016:5315208774.1

## Uznesenie

Krajský súd v Žiline, ako súd odvolací, v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Erika Vargu a členov senátu - sudcov JUDr. Amálie Paulerovej a JUDr. Róberta Urbana, v právnej veci žalobcu: Reality - SK s.r.o., so sídlom Palárikova 76, Čadca, IČO: 44 078 544, právne zastúpeného spoločnosťou V4 Legal, s.r.o., so sídlom Tvrdého 4, Žilina proti žalovaným: 1/ E. K., rod. U., toho času na neznámom mieste, 2/ B. E., rod. K., toho času na neznámom mieste, 3/ Z. K. ml., toho času na neznámom mieste, 4/ S. Z., toho času na neznámom mieste, 5/ E. Z., rod. N., toho času na neznámom mieste, žalovaní 1/ až 5/ v konaní zastúpení Slovenským pozemkovým fondom, so sídlom Búdková 36, Bratislava, IČO: 17 333 345, 6/ N. O., rod. Z., nar. XX.XX.XXXX, bytom E. H. E. XXXX, 7/ B. E., rod. U., nar. XX.XX.XXXX, bytom E. H. E. XXX, o zrušenie a vyporiadanie spoluvlastníctva, na základe odvolania žalobcu proti rozsudku Okresného súdu Čadca č. k. 4C/273/2015-158 zo dňa 21. apríla 2016, takto

### rozhodol:

Rozsudok súdu prvej inštancie z r u š u j e a vec mu vracia na ďalšie konanie a nové rozhodnutie.

### odôvodnenie:

Napadnutým rozsudkom okresný súd pri aplikácii § 142 ods. 1 OZ zrušil podielové spoluvlastníctvo žalobcu a žalovaných k nehnuteľnosti - pozemku registra E - KN parc. č. 6783 - orná pôda o výmere 297 m<sup>2</sup>, zapísanej na LV XXXX pre katastrálne územie E. H. E.. Nadväzne nehnuteľnosť prikázal do výlučného vlastníctva žalobcu, ktorému v danej spojitosti uložil povinnosť uhradiť ustupujúcim spoluvlastníkom špecifikované (v závislosti od veľkosti ich spoluvlastníckych podielov) finančné čiastky v lehote do 3 dní od právoplatnosti rozsudku.

2. Po konštatovaní preukázania existencie podielového spoluvlastníctva skúmal súd prvej inštancie jednotlivé zákonné spôsoby jeho vyporiadania. Dospel pritom k záveru, že reálna deľbou podľa výšky podielu nie je možná ani účelná, nakoľko vydelené pozemky by mali minimálnu výmeru a boli by nevhodného tvaru, čím by sa znemožnilo využitie pozemkov. Zároveň by delenie bolo v rozpore so zákazom drobenia pozemkov. Navyše spoluvlastníkmi sú len neznámi spoluvlastníci zastúpení Slovenským pozemkovým fondom, preto by faktické užívanie vydelených pozemkov neprichádzalo do úvahy. Účelne by však podľa okresného súdu dokázal pozemok využiť žalobca, ktorý predložil dôkazy o tom, že pozemok bude slúžiť na výstavbu priemyselného parku. Z opísaných dôvodov (súd) podielové spoluvlastníctvo zrušil a nehnuteľnosť prikázal do výlučného vlastníctva žalobcu.

3. Pokiaľ ide o výšku náhrady za spoluvlastnícke podiely, súd prvej inštancie s poukazom na § 120 ods. 3 a § 153 ods. 1 O.s.p. vychádzal z dohody účastníkov konania o výške trhovej hodnoty ceny pozemkov 4 eur/1 m<sup>2</sup>, o ktorej (výške) doteraz nemal závažné a dôvodné pochybnosti. Následne argumentoval, že Slovenský pozemkový fond (ďalej len „SPF“) chrániaci záujmy neznámych spoluvlastníkov vzniesol návrh na nové určenie všeobecnej trhovej ceny nehnuteľností v inom konaní a operatívne pre už vytýčené pojednávania uviedol trhovú hodnotu predbežne vo výške 8 eur/1 m<sup>2</sup>. Túto cenu okresný súd považoval za primeranú trhovú hodnotu nehnuteľností v danej lokalite. V tejto spojitosti pripojil cenovú mapu obcí v okrese Čadca vrátane Krásna nad Kysucou, z ktorej zistil, že trhová cena nehnuteľností v lokalite Krásno nad Kysucou je 22 eur za 1m<sup>2</sup> v porovnaní napríklad s obcou Svrčinovec, kde je trhová cena 8 eur za m<sup>2</sup>, hoci Svrčinovec je obec, zatiaľ čo Krásno nad Kysucou je mesto, čo zjavne

zvyšuje trhovú hodnotu nehnuteľností. Okrem toho, trhovú hodnotu nehnuteľností pre obec Svrčinovec bola tvorená pre súkromné účely drobných vlastníkov a užívateľov, kým predmetom tohto konania je určenie trhovej hodnoty pre podnikateľské účely za účelom dosiahnutia zisku predajom pod výstavbu priemyselného parku „Krásno Business Park“. Z tohto dôvodu dospel k záveru, že pokiaľ zástupca SPF predbežne do vyhotovenia znaleckého posudku uviedol trhovú hodnotu 8 eur za m<sup>2</sup>, táto hodnota je primeraná.

4.O trovách konania rozhodol súd prvej inštancie podľa § 142 ods. 1 O.s.p. v spojení s § 150 ods. 1 O.s.p. tak, že procesne úspešnému žalobcovi náhradu trov konania voči žalovaným nepriznal. Závažné dôvody pre takýto postup videl v tom, že neznámi spoluvlastníci (ani ich zástupca) existujúcu situáciu nezavinili.

5.Proti tomuto rozsudku podal odvolanie žalobca a domáhal sa zmeny napadnutého rozhodnutia v podobe určenia náhrady za vyporiadanie nehnuteľnosti vo výške 4 eurá za m<sup>2</sup>. Východiskovo uviedol, že so zrušením podielového spoluvlastníctva k spornej nehnuteľnosti ako aj s jej prikázaním do svojho výlučného vlastníctva súhlasí, avšak sumu, za akú sa má predmetná nehnuteľnosť vyporiadať, považuje za nadhodnotenú. Okresnému súdu v tejto spojitosti vytýkal, že vychádzal z cenovej mapy, ktorú si sám zabezpečil. Žalobca cenovú mapu neuznáva a má za to, že nemôže byť rozhodujúcim dôkazom pre určenie primeranej náhrady, nakoľko je veľmi generálna a nezohľadňuje individuálne špecifiká danej nehnuteľnosti, ktoré sú v súčasnosti ornou pôdou, obklopuje ju množstvo malých parciel v podielovom spoluvlastníctve mnohých podielnikov, bez inžinierskych sietí a prístupovej komunikácie alebo bez akéhokoľvek práva, ktoré by zabezpečovalo prístup a samostatne je nevyužiteľná. Ak sa uvedená nehnuteľnosť v budúcnosti stane stavebným pozemkom s napojením na inžinierske siete, stane sa to iba z dôvodu, že žalobca vykonáva niekoľkoročnú sústavnú a cielenú činnosť smerujúcu k vyporiadaniu nehnuteľnosti a okolitých pozemkov. Odvolateľ teda výlučne svojím konaním dosiahol zvýšenie trhovej ceny nehnuteľnosti a okolitých pozemkov, preto je potrebné brať do úvahy aj finančné prostriedky a čas, ktoré na to vynaložil.

6.Opísané skutočnosti pritom zohľadnil znalecký posudok č. 59/2015, vypracovaný znalcom z odboru stavebníctvo, odhad hodnoty nehnuteľnosti Ing. Bohdalom, ktorý určil trhovú cenu okolitých nehnuteľností na sumu 3,52 eur/m<sup>2</sup>. V záujme právnej istoty strán sporu dal vypracovať žalobca ďalšie dva nové znalecké posudky s cieľom aktualizovať výšku trhovej hodnoty a to znalcom Ing. Mrázikom, ktorý stanovil trhovú hodnotu nehnuteľnosti vo výške 4,47 eur/m<sup>2</sup> a Ing. Blahovcovou, ktorá ustálila trhovú hodnotu nehnuteľnosti vo výške 3,54 eur/m<sup>2</sup>. Z uvedených troch znaleckých posudkov je zrejmé, že suma 4 eurá za 1m<sup>2</sup> je primeraná. Okresný súd však nezohľadnil dôkazy predložené žalobcom a vychádzal výlučne z návrhu SPF a cenovej mapy. Navyše, v obdobnom súdnom konaní o zrušení a vyporiadanie spoluvlastníctva k okolitým nehnuteľnostiam vedenom na OS Čadca pod sp. zn. 5C/255/2015 bola znaleckým posudok Ing. Červenej stanovená cena nehnuteľnosti v predmetnej lokalite na 3,87 eur/m<sup>2</sup>.

7.Žalovaní sa k podanému odvolaniu nevyjadrili.

8.Krajský súd, ako súd odvolací (§ 34 CSP), po zistení, že odvolanie podala neúspešná strana sporu (§ 359 CSP) v zákonom stanovenej lehote (§ 362 ods. 1 CSP), preskúmal vec v rozsahu danom v ustanovení § 379 CSP a bez nariadenia odvolacieho pojednávania (§ 385 ods. 1 CSP a contrario) rozsudok súdu prvej inštancie zrušil podľa § 389 ods. 1 písm. b/ CSP a vec mu vrátil (§ 391 ods. 1 CSP) na ďalšie konanie a nové rozhodnutie.

9.Proces dokazovania v občianskom súdnom konaní má svoju logickú postupnosť, v zmysle ktorej sú skutkové zistenia výsledkom vykonania dôkazov a ich hodnotenia. Z tohto dôvodu platí, že skutkové zistenia môže formulovať len ten súd, ktorý dôkaz vykonal (zásada priamosti ako jeden z pojmových znakov dôkazného konania). Na tento postup súdu (vykonanie dôkazov) nadväzuje právo strany sporu vyjadriť sa k vykonaným dôkazom. Svoje právo však môže realizovať, len ak sa dôkazy na pojednávaní zákonným spôsobom vykonajú. Uvedené znamená, že sudca po vykonaní každého jednotlivého dôkazu umožní účastníkom, aby sa k nemu bezprostredne vyjadrili a uviedli všetko, čo považujú za zásadné pre hodnotenie dôkazu. Spôsob vykonania listinného dôkazu - prečítaním alebo prednesením (tzv. konštatovanie) jeho podstatného obsahu - musí pritom jednoznačne vyplývať zo zápisnice o pojednávaní, t.j. musí byť uvedené, že bola prečítaná určitá presne označená listina alebo jej presne označená časť, alebo musí zo zápisnice vyplývať, že sudca vlastnými slovami oboznámil

obsahový základ listiny - tento spôsob má význam tam, kde význam listiny pre zistenie skutkového stavu nevyžaduje doslovné prečítanie tejto listiny alebo jej časti.

10.V súdnej veci zásadná argumentácia okresného súdu o cene nehnuteľností vychádza z dôkazu - cenovej mapy - ktorý (dôkaz) sa v spise nenachádza a predovšetkým z obsahu zápisnice o pojednávaní zo dňa 21.4.2016 nevyplýva jeho vykonanie. Nadväzne nie je možné hovoriť o riadne ustálenom skutkovom závere/zistení. Zároveň ide z pohľadu okolnosti, že sa súd v odôvodnení „opiera“ o dôkaz, ktorý nevykonal, o rozhodnutie prekvapivé.

11.Možno tiež dodať, že z obsahu odôvodnenia napadnutého rozsudku nie je zrejmé, aké druhy pozemkov (v obci Svrčinovec a meste Krásno nad Kysucou) súd prvej inštancie navzájom porovnával (orná pôda, intra/extravilán a pod.).

12.Okrem toho odvolateľ relevantne spochybnil aj poukaz súdu prvej inštancie na iné konanie, v rámci ktorého mala/má byť určovaná hodnota okolitých nehnuteľností, keď uviedol, že znaleckým posudkom Ing. Červenej (vypracovaným v konaní vedenom pod sp. zn. 5C/255/2015) bola stanovená trhová hodnota nehnuteľností v predmetnej lokalite na 3,87 eur/m<sup>2</sup>.

13.V dôsledku opísaného postupu došlo k znemožneniu náležitého uplatnenia procesných práv žalobcu, čo viedlo odvolací súd k zrušeniu napadnutého rozsudku.

14.Okresný súd sa preto v novom konaní bude opätovne zaoberať výškou náhrady za spoluvlastnícke podiely ustupujúcich spoluvlastníkov zohľadniac právny názor vyslovený odvolacím súdom.

15.Toto rozhodnutie odvolacieho súdu bolo prijaté hlasovaním senátu v pomere hlasov 3 : 0.

#### **Poučenie:**

Dovolanie je podľa § 420 CSP 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.

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). Dovolanie možno odôvodniť iba tým, že v konaní došlo k niektorej z uvedených väd. Dovolací dôvod sa vymedzí tak, že dovolateľ uvedie, v čom spočíva táto vada.

Dovolací dôvod nemožno vymedziť tak, že dovolateľ poukáže na svoje podania pred súdom prvej inštancie alebo pred odvolacím súdom. Dovolacie dôvody možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie dovolania. V dovolaní nemožno uplatňovať nové prostriedky procesného útoku a prostriedky procesnej obrany okrem skutočností a dôkazov na preukázanie prípustnosti a včasnosti podaného dovolania.

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.

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