

Súd: Okresný súd Košice I  
Spisová značka: 12C/128/2009  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 7109206141  
Dátum vydania rozhodnutia: 26. 05. 2017  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Miloš Greguš  
ECLI: ECLI:SK:OSKE1:2017:7109206141.30

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Košice I v konaní pred sudcom Mgr. Milošom Gregušom v právnom spore žalobcu: TH STAVBYT, s.r.o., Čermel'ská cesta č. 3, Košice, zastúpený JUDr. Jaroslavom Homzom, advokátom, Moyzesova č. 46, Košice proti žalovanej: AX., bytom B., Košice, zastúpená Ing. Jaroslavom Železníkom, bytom Želiarska č. 11, Košice o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva takto

### r o z h o d o l :

I. Podielové spoluvlastníctvo žalobcu a žalovanej k parcele registra "." v katastrálnom území I. - orná pôda o výmere 1604 m<sup>2</sup> sa z r u š u j e.

II. Parcela registra "E" parcelné č. 1190 - orná pôda o výmere 1604 m<sup>2</sup> sa p r i k a z u j e do výlučného vlastníctva žalobcu v celosti.

III. Žalobca je povinný na vyrovnanie podielu zaplatiť žalovanej sumu 5.694,20 EUR do 3 dní od právoplatnosti rozsudku.

IV. N e p r i z n á v a stranám náhradu trov konania.

V. Žalovaná je povinná do 3 dní od právoplatnosti rozsudku zaplatiť štátu na účet Okresného súdu Košice I trovy konania 422,45 EUR.

VI. U p r a v u j e účtáreň Okresného súdu Košice I vrátiť žalobcovi z finančných prostriedkov štátu sumu 77,55 EUR.

### o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobca sa podanou žalobou zo dňa 18.3.2009, naposledy upravenou dňa 24.10.2014 domáhal rozhodnutia, ktorým by súd podielové spoluvlastníctvo strán sporu k parcele registra "E" v katastrálnom území X., parcelné č. XXXX., orná pôda o výmere 1604 m<sup>2</sup> zrušil s tým, že táto parcela sa prikazuje do výlučného vlastníctva žalobcu v celosti. Zároveň mal súd určiť, že na vyrovnanie podielu žalobca zaplatí žalovanej sumu 1.704,25 EUR.

2. Žalobu odôvodnil tým, že je investorom IV. a V. stavby R. v katastrálnom území X. a za tým účelom vykupoval v tejto lokalite pozemky za obvyklú kúpnu cenu 23,24 EUR/m<sup>2</sup>. Od roku 2007, odkedy vykupoval tieto pozemky, nedošlo k žiadnemu posunu v realizácii investičného zámeru žalobcu, pozemky sú v pôvodnom stave, nie sú užívané a nedošlo k posunu ani čo sa týka vybavenosti inžinierskych sietí, prístupových ciest, dopravy a pod. Preto prestal vykupovať pozemky za pôvodnú cenu 23,24 EUR/m<sup>2</sup>, keďže došlo k zníženiu trhovej ceny nehnuteľností v danej oblasti. V tomto prípade sa jedná o úzky pozemok o šírke 4,5 m, ktorý samostatne nie je vhodný na výstavbu nehnuteľnosti, bez možnosti priameho napojenia na inžinierske siete, bez prístupu k pozemku po verejnej alebo

neverejnej komunikácii, ktorý je navyše v podielovom spoluvlastníctve. Prístup na pozemok je možný iba cez susedné pozemky. Pozemok je neoplotený, neudržiavaný, zarastený náletovými drevinami a burinou. Žalobca dal na vlastné náklady vypracovať znalecký posudok znalcom z odboru stavebníctvo, odvetvie pozemné stavby, odhad hodnoty nehnuteľnosti. Pri použití metódy polohovej diferenciácie znalec stanovil všeobecnú hodnotu parcely O. na sumu 20.451,-EUR, čo vychádza na 12,75 EUR/m<sup>2</sup>. Všeobecná hodnota spoluvlastníckeho podielu príslúchajúceho žalovanej bola stanovená na sumu 1.704,25 EUR. Pri použití porovnávacej metódy bola všeobecná hodnota pozemku stanovená na sumu 12,64 EUR/m<sup>2</sup> a hodnota spoluvlastníckeho podielu žalovanej bola stanovená na 1.689,59 EUR. Nesúhlasil so znaleckým posudkom súdneho znalca Ing. Štefana Čelovského. Proti tomuto posudku podal svoje vyjadrenie, v ktorom zásadne nesúhlasí s metodikou podania znaleckého posudku a jeho závermi pri stanovení všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti metódou polohovej diferenciácie a porovnávacou metódou. Vzhľadom na časový odstup od začiatku investičného zámeru žalobcu došlo k zmenám vo všeobecnej hodnote nehnuteľností v celej oblasti. Žalobca v najbližších rokoch neplánuje v danej lokalite vykonávať na pozemkoch žiadne investičné aktivity a nie je mu známe, že by takéto aktivity plánovala vykonávať akákoľvek iná osoba.

3. Poukázal na tú skutočnosť, že jeho podiel na pozemku je 11/12-tin, kým žalovaná vlastní iba 1/12-tinu z tohto pozemku, a aj keď žalovaná prezentovala účel, že bude hospodáriť na tomto pozemku, doteraz je pozemok zarastený, bez prístupovej cesty. Preto trval na tom, aby bolo určené, že pozemok sa prikazuje v celosti do výlučného vlastníctva žalobcovi a cena odplaty, aby bola stanovená podľa žalobcom predloženého znaleckého posudku Ing. Jarabicu.

4. Žalovaná súhlasila so zrušením podielového spoluvlastníctva k pozemku, avšak navrhla, aby súd celý pozemok prikázal do výlučného vlastníctva jej, a to 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 ho chcela využívať na to, na čo je pozemok určený, chcela ho využívať na poľnohospodárske účely. Poukázala na to, že ona bola pôvodnou spoluvlastníčkou na tomto pozemku, normálne na ňom hospodárili, sadili tam zeleninu, pozemok riadne využívali ako ornú pôdu. Obhospodarovať ho prestali v čase, keď sa začalo s výstavbou Sídliska Ťahanovce. V súčasnej dobe je pozemok zarastený, nehospodária na ňom z dôvodu, že bol v spoluvlastníctve viacerých spoluvlastníkov a ona na ňom nemohla hospodáriť bez súhlasu zvyšných spoluvlastníkov. Žalovaná taktiež poprela, že by na pozemok nebol prístup. Zo samotného znaleckého posudku Ing. Jarabicu je zrejmé, že k pozemku je prístupová cesta, z ktorej sa na pozemok dá riadne dostať.

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

6. V prípade, ak by súd prikázal pozemok do výlučného vlastníctva žalobcu, žiadala pri určení ceny pozemku zohľadniť posudky na blízke pozemky vypracované súdnymi znalcami v obdobných sporoch, prípadne určiť cenu tak, ako to už bolo v jednom prípade právoplatne súdom rozhodnuté, a to na sumu 42,60 EUR/m<sup>2</sup>.

7. Z výpisu z Obchodného registra žalobcu súd zistil, že žalobca nemá v predmete činnosti žiadnu poľnohospodársku činnosť ani stavebnú činnosť.

8. Do spisu bol doložený výpis z Z. pre katastrálne územie X. ktorý bol vyhotovený ku dňu 16.12.2009. Z tohto LV je zrejmé, že žalobca je podielovým spoluvlastníkom k parcele č. 1190 - orná pôda o výmere 1604 m<sup>2</sup> v podiele 11/12-tin. Žalovaná je spoluvlastníčkou v podiele 1/12.

9. Do spisu bol doložený záznam zo stretnutia medzi žalobcom a žalovanou zvolaného za účelom dohody o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva k parcele č. 1190, pričom žalobca ponúkal odkúpiť podiel žalovanej za kúpnu cenu 23,24 EUR/m<sup>2</sup>, ale žalovaná požadovala cenu 33,19 EUR (1.000,-Sk) za m<sup>2</sup>. V tomto duchu napísala žalovaná žalobcovi list zo dňa 23.2.2009, ktorý bol taktiež do spisu predložený. Žalovaná do spisu doložila aj Kúpnu zmluvu uzatvorenú s kupujúcim JJP Slovakia s.r.o. zo dňa 20.8.2008, ktorou preukázala, že tejto spoločnosti predali pozemky v rovnakom katastrálnom území za sumu 1.500,-Sk/m<sup>2</sup>.

10. Do spisu bol doložený aj znalecký posudok č. 015/2010 vyhotovený súdom určeným znalcom Ing. Štefanom Čelovským, ktorý vypočítal všeobecnú hodnotu pozemku na 12.405,91 EUR podľa metódy polohovej diferenciacie, pričom vychádza, že 1 m<sup>2</sup> má hodnotu 92,81 EUR. Znalec dňa 30.1.2014 doplnil svoj posudok, v ktorom určil všeobecnú hodnotu pozemku parcelné č. 1190 na sumu 94.743,28 EUR. Z toho vychádza, že 1 m<sup>2</sup> má hodnotu 59,07 EUR.

11. Žalobca do spisu doložil znalecký posudok č. 21/2010 vypracovaný znalcom A. vypracovaný do súdneho spisu Okresného súdu Košice I sp. zn. 20C/92/2009, v ktorom znalec ohodnotil parcelu č. 1182 v katastrálnom území X. Doložil aj znalecký posudok č. 6/2011 vypracovaný znalcom A. pre súdne konanie vedené na Okresnom súde Košice I pod sp. zn. 40C/42/2009, v ktorom znalec ohodnotil pozemok parcelné č. 3346/392 nachádzajúci sa v katastrálnom území X. pričom určil všeobecnú hodnotu pozemku na 24,14 EUR/m<sup>2</sup> pri použití metódy polohovej diferenciacie a pri výpočte porovnávacou metódou určil cenu pozemku na 23,28 EUR/m<sup>2</sup>.

12. Do spisu doložil aj znalecký posudok č. 15/2012 vypracovaný na objednávku žalobcu A., v ktorom určil hodnotu pozemku metódou polohovej diferenciacie na 21,72 EUR/m<sup>2</sup> a metódou porovnávacou na 23,23 EUR/m<sup>2</sup>. Posudok bol vypracovaný pre pozemok parcelné č. 1186 nachádzajúci sa v katastrálnom území X..

13. Do spisu bol doložený aj znalecký posudok č. XXX/XXXX vypracovaný na základe objednávky žalobcu znalcom Ing. Oldřichom Jarabicom zo dňa 24.6.2014, ktorý parcelu O.0 nachádzajúcu sa v katastrálnom území X. ohodnotil metódou polohovej diferenciacie na 12,75 EUR/m<sup>2</sup> a porovnávacou metódou určil hodnotu pozemku na 12,64 EUR/m<sup>2</sup>. Ako vhodnú metódu určil metódu polohovej diferenciacie.

14. Katastrálny úrad v Košiciach zaslal do spisu kópie 7 kúpnych zmlúv, ktorými sa predávali pozemky v Košiciach, resp. v mestských častiach Košíc v období rokov 2008 - 2010. Uvedené kúpne zmluvy slúžili k vypracovaniu znaleckého posudku na stanovenie hodnoty pozemku porovnávacou metódou.

15. Žalovaná do spisu doložila aj list adresovaný žalobcovi dňa 14.1.2009, v ktorom ponúkala odpredaj svojho spoluvlastníckeho podielu za sumu 45,-EUR/m<sup>2</sup>. K tomu doložila aj list zo dňa 1.1.2010, v ktorom navrhla reálne rozdelenie parcely podľa veľkosti podielov.

16. Súd sa z pripojeného spisu Okresného súdu Košice I sp. zn. 18C/1/2012 oboznámil s rozsudkom Okresného súdu Košice I č.k. 14C/11/2009-387 zo dňa 28.5.2015, ktorý nadobudol právoplatnosť 13.6.2015, v ktorom bolo zrušené podielové spoluvlastníctvo medzi žalobcom a p. Halászom ako žalovaným ohľadne pozemku, ktorý sa nachádza v blízkosti vyporiadavaného pozemku, o ktorý sa jedná v konaní 12C/128/2009. V rozsudku 14C/11/2009 súd určil cenu pozemku vo výške 42,60 EUR/m<sup>2</sup> podľa súdom ustanoveného znalca IX.c., č. posudku 69/2013.

17. V uvedenom spise sa nachádza aj znalecký posudok č. 11/2016 vyhotovený súdnou znalkyňou A., ktorá príslušnému pozemku stanovila cenu pozemku za 1m<sup>2</sup> vo výške 39,84 EUR.

18. Podľa § 136 ods. 1 Občianskeho zákonníka vec môže byť v spoluvlastníctve viacerých vlastníkov.

19. Podľa § 137 ods. 1 Občianskeho zákonníka podiel vyjadruje mieru, akou sa spoluvlastníci podieľajú na právach a povinnostiach vyplývajúcich zo spoluvlastníctva k spoločnej veci.

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

21. Podľa § 2 písm. b) zák. č. 220/2004 Z.z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy v znení noviel na účely tohto zákona sa rozumie poľnohospodárskou pôdou produkčne potenciálna pôda

evidovaná v katastri nehnuteľností ako orná pôda, chmeľnice, vinice, ovocné sady, záhrady a trvalé trávne porasty.

22. Podľa § 3 ods. 1 písm. a), b), c) citovaného zákona každý vlastník poľnohospodárskej pôdy alebo nájomca a správca poľnohospodárskej pôdy je povinný vykonávať agrotechnické opatrenia zamerané na ochranu a zachovanie kvalitatívnych vlastností a funkcií poľnohospodárskej pôdy a na ochranu pred jej poškodením a degradáciou, predchádzať výskytu a šíreniu burín na neobrábaných pozemkoch ak osobitný predpis neustanovuje inak, zabezpečiť využívanie poľnohospodárskej pôdy tak, aby nebola ohrozená ekologická stabilita územia a bola zachovaná funkčná spätosť prírodných procesov v krajinnom prostredí.

23. Z vykonaného dokazovania mal súd preukázať, že žalobca bol investorom IV. a V. stavby Sídlička T.e. Za týmto účelom vykupoval v tejto lokalite pozemky za obvyklú kúpnu cenu 23,24 EUR/m<sup>2</sup>. Z toho dôvodu mal záujem aj na odkúpení parcely č. 1190, orná pôda o výmere 1604 m<sup>2</sup>, ktorá je zapísaná na LY. Z tejto parcely odkúpil podiel 11/12-tin, 1/12-tinu naďalej vlastnila žalovaná. Táto svoj spoluvlastnícky podiel nechcela predať za nižšiu sumu ako 1.000,-Sk/m<sup>2</sup> (33,19 EUR/m<sup>2</sup>). V tomto zmysle prebehli aj rokovania medzi stranami sporu. Keďže sa nedohodli, žalobca podal na súd žalobu na zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva.

24. Na zrušení spoluvlastníctva sa strany sporu zhodli. Na ohodnotenie ceny pozemku a na zistenie hodnoty spoluvlastníckeho podielu, súd nariadil znalecké dokazovanie súdnym znalcom IX.. Znalec vo svojom znaleckom posudku č. 015/2010 zo dňa 4.11.2010 stanovil hodnotu pozemku formou polohovej diferenciácie na sumu 92,81 EUR/m<sup>2</sup>. Po doplnení svojho znaleckého posudku č. 002/2014 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. 6/2011 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 diferenciácie 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. 15/2012 na ohodnotenie inej parcely v katastrálnom území NS., pri ktorej stanovil hodnotu pozemku metódou polohovej diferenciácie vo výške 21,72 EUR/m<sup>2</sup> a porovnávacou metódou určil hodnotu pozemku na sumu 23,23 EUR/m<sup>2</sup>. Žalobca predložil do spisu aj znalecký posudok č. 21/2010 vypracovaný súdnym znalcom A.. v spore vedenom na Okresnom súde Košice I pod sp. zn. 20C/92/2009 na parcelu č., orná pôda o výmere 2308 m<sup>2</sup>, ktorá sa nachádza v katastrálnom území X. Znalec v posudku metódou polohovej diferenciácie určil hodnotu pozemku na 42,60 EUR/m<sup>2</sup>. Žalobca týmito znaleckými posudkami preukazoval, že hodnota pozemkov v katastrálnom území NS. je nižšia, ako ich vo svojom znaleckom posudku stanovil súdny znalec A..

25. Na základe objednávky žalobcu, znalec A. vypracoval znalecký posudok č. 127/2014 na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku registra "U. v katastrálnom území X.. Znalec v posudku metódou polohovej diferenciácie stanovil cenu pozemku vo výške 12,75 EUR/m<sup>2</sup> a pomocou metódy porovnávej stanovil cenu pozemku na 12,64 EUR/m<sup>2</sup>. Žalobca si osvojil cenu stanovenú A. pričom poukázal aj na časový odstup od začiatku investičného zámeru žalobcu, podľa ktorého došlo aj ku zmenám vo všeobecnej hodnote nehnuteľností v celej oblasti.

26. Žalovaná uviedla, že za cenu, ktorú určil znalec IX.e ochotná ona odkúpiť spoluvlastnícky podiel od žalobcu 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 svojej parcely.

27. Z vykonaného dokazovania je zrejmé, že obe strany sporu chcú zrušiť spoluvlastníctvo k predmetnej parcele. Obe prejavili záujem, aby sa stali výlučnými vlastníkami tejto parcely. Keďže sa nedohodli na tom, kto zo spoluvlastníkov sa stane výlučným vlastníkom a nedohodli sa ani na náhrade, musel o tom rozhodnúť súd. V zmysle ust. § 142 ods. 1 Občianskeho zákonníka súd musí pritom prihliadnuť jednak na veľkosť podielov, ale aj na účelné využitie veci.

28. Súd vo veci už raz rozhodol rozsudkom č.k. 12C/128/2009-322 dňa 19.5.2015 tak, že stranám sporu zrušil spoluvlastníctvo k predmetnej parcele a prikázal ju do výlučného vlastníctva žalovanej. Za rozhodujúcu skutočnosť pritom zobral tú skutočnosť, že sa jedná o poľnohospodársku pôdu, žalobca nemá v pláne na tejto parcele vykonávať akúkoľvek poľnohospodársku činnosť, ani to nemá v predmete podnikania. Žalovaná deklarovala, že má záujem parcelu opätovne obhospodarovať tak, ako to robili jej rodičia a vlastne aj ona predtým, ako sa začalo s výstavbou Sídlička Ťahanovce.

29. Po odvolaní žalobcu, odvolací súd zrušil rozhodnutie súdu prvej inštancie s tým, že 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. 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, vyriešení prístupovej cesty a prípadnom následnom zoraní predmetnej nehnuteľnosti.

30. Podľa § 391 ods. 2 CSP, ak bolo rozhodnutie zrušené a ak bola vec vrátená na ďalšie konanie a nové rozhodnutie, súd prvej inštancie je viazaný právnym názorom odvolacieho súdu.

31. Je pravdou, že v súlade s územnoplánovacou dokumentáciou Mesta Košice z decembra 2009, je predmetná lokalita výhľadovo určená na výstavbu viacpodlažných bytových domov. Za týmto účelom žalobca aj začal skupovať jednotlivé parcely. Súd viazaný právnym názorom odvolacieho súdu musel zohľadniť výhľadový plán s danou parcelou, teda že je určená na výstavbu a nie na poľnohospodárske využitie. Aj keď súd videl určitý rozpor s ust. § 3 ods. 1 písm. a), b), c) zák. č. 220/2004 Z.z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy je zrejmé, že na danej parcele sa už viac ako 40 rokov nevykonáva žiadna poľnohospodárska činnosť. Teda skutočnosť, že sa jedná o ornú pôdu, súd pri určení, komu parcelu prisúdi, nebral ako hlavné kritérium. Hlavným kritériom sa stala budúca využiteľnosť pozemku a veľkosť spoluvlastníckeho podielu.

32. Keďže obaja spoluvlastníci chceli zrušiť podielové spoluvlastníctvo k parcele č.. orná pôda o výmere 1604 m<sup>2</sup>, súd zrušil ich podielové spoluvlastníctvo s tým, že vzhľadom na budúce využitie tejto parcely, ako aj vzhľadom k tomu, že žalobca je spoluvlastníkom tejto parcely v podiely 11/12 a žalovaná v podiely 1/12, súd celú parcelu prikázal do výlučného vlastníctva žalobcu.

33. Strany sporu sa nevedeli dohodnúť na hodnote vypořádávaného pozemku. Žalobca do spisu predkladal znalecké posudky, ktoré dal vyhotoviť znalcom. Žalovaná nesúhlasila s týmito posudkami pre neprimerane nízku cenu. Žiadala určiť cenu podľa posudku ktorý vypracoval súdom určený znalec IX., akceptovala aj posudok č. 69/2013 vypracovaný A. v konaní 14C/11/2009, ktoré už je právoplatne ukončené.

34. Súd nemohol ďalej vykonávať dokazovanie so znalcom InD., pretože podľa výpisu zo zoznamu znalcov bol znalcovi od 12.11.2014 zakázaný výkon činnosti znalca.

35. Pri určení výšky všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti súd vychádzal zo znaleckého posudku č. XX/XXXX, ktorý nariadil súd v spore 14C/11/2009 a vypracovaním posudku poveril znalca IX., spor je už právoplatne ukončený. Posudzovaná bola hodnota parcely registra ". katastrálnom území NS., čiže v podstate susedná parcela, keďže v tomto prípade bola posudzovaná hodnota parcely registra ".. V posudku znalec zdôvodnil výber vhodnej metodiky pre výpočet všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a zohľadnil aj mimoriadne riziká, ktoré majú vplyv na hodnotu nehnuteľnosti. Posudok je prehľadný, zrozumiteľný a logicky odôvodnený. Na pojednávaní dňa 5.5.2014 (v spore 14C/11/2009) znalec vysvetlil, že pri určovaní všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti sa určuje 6 koeficientov (koeficient všeobecnej situácie, intenzity využitia, dopravných vzťahov, obchodnej a priemyselnej polohy, druhu pozemku, zvyšujúcich a redukujúcich faktorov), pričom každý koeficient má rozmedzie položiek od 1 do 3. Záleží len na odbornosti znalca, praktických skúsenostiach a cite pri určovaní jednotlivých položiek. Znalec ďalej uviedol, že každý posudok, ktorý má súd v tomto konaní k dispozícii, ak bol

vypracovaný v súlade s platnou právnou úpravou a metodikou, je správny aj napriek rozdielnym záverom, t.j. vyčíslenej výške všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti. Pre každý posudok je možné použiť niekoľko metód (metódu polohovej diferenciacie, porovnávaciu, kombinovanú, výnosovú a pod.) a je iba na znalcovi, ktorú metódu, pre ten ktorý prípad si vyberie. Znalec Ing.ory dlhodobo pôsobí v znaleckej činnosti, pred súdom detailne vysvetlil, na základe čoho pri jednotlivých koeficientoch uviedol príslušnú hodnotu, a teda ako dospel k uvedenému záveru. Tento záver súd v celom rozsahu akceptoval a pre prípad zrušenia podielového spoluvlastníctva a prikázania pozemku do výlučného vlastníctva žalobcu zaviazal žalobcu zaplatiť žalovanému 42,60 EUR/m<sup>2</sup>.

36. Obdobne ako v spore 12C/128/2009 bol žalobca ochotný zaplatiť žalovanému za jeho spoluvlastnícky podiel 12,75 EUR/m<sup>2</sup>. Pri určení výšky odplaty vychádzal zo znaleckého posudku znalca IX., ktorý vypracoval na základe objednávky samotného žalobcu.

37. Obaja znalci, IX. vychádzali z rovnakej východiskovej hodnoty nehnuteľnosti 26,56 EUR. IX., určil koeficient polohovej diferenciacie hodnotou 1,6038 ( $1,20 \cdot 1,00 \cdot 0,90 \cdot 1,10 \cdot 0,90 \cdot 1,50 = 1,6038$ ) a A. určil koeficient polohovej diferenciacie hodnotou 0,4800 ( $1,00 \cdot 1,00 \cdot 1,00 \cdot 1,00 \cdot 0,80 \cdot 3,00 \cdot 0,20 = 0,4800$ ). Najväčší rozdiel pri porovnávaní hodnôt jednotlivých koeficientov je pri koeficiente povyšujúcich a redukujúcich faktorov, pri ktorom A., určil hodnotu 1,50 a A. rozdelil tento koeficient na dva, pričom pri koeficiente povyšujúcich faktorov určil hodnotu 3,00 a pri koeficiente ponížujúcich faktorov hodnotu 0,20, čo v konečnom prepočte je hodnota tohto koeficientu 0,60. Tento jediný podstatný rozdiel spôsobil, že výsledná všeobecná hodnota nehnuteľnosti (jednotková hodnota pozemku) je podľa znaleckého posudku znalca Ing. Milana Tomka, CSc., 42,60 EUR/m<sup>2</sup> a podľa A. 12,65 EUR/m<sup>2</sup>. Znalec A., pri určení všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti, na rozdiel od znalca A. prihliadol na účel budúceho využitia, keď sa pozemky po predaji zmenia na stavebné pozemky, čo je nepopierateľné vzhľadom na územný plán mesta a žalobca za účelom výstavby R. pozemky v tejto lokalite vykupuje. Pri všetkých ostatných koeficientoch sa v podstate zhodli pri určovaní číselnej hodnoty.

38. Podľa znaleckého posudku č. 57/2008 vypracovaného znalcom IX.m metódou polohovej diferenciacie je jednotková hodnota pozemku 28,14 EUR/m<sup>2</sup>, podľa znaleckého posudku č. 28/2014 vypracovaného znaleckým ústavom Stavebnou fakultou TU v Košiciach 30,60 EUR/m<sup>2</sup>, podľa znaleckého posudku č. 15/2010 vypracovaného znalcom IX.2, obchodná spoločnosť DEKORT, spol. s r.o. odkúpila pozemky za 46,47 EUR/m<sup>2</sup> a obchodná spoločnosť INMEDIA, spol. s r.o. odkúpila pozemky za 28,14 EUR/m<sup>2</sup>. A. v znaleckom posudku vyhotovenom dňa 29.5.2016 stanovila hodnotu pozemku zapísaného na Z. nachádzajúceho sa v katastrálnom úzeH. pod parcelným č. 1226 na 39,84 EUR/H. vypočítal hodnotu parcely č. 1186 metódou polohovej diferenciacie na sumu 21,72 EUR/m<sup>2</sup> a porovnávacou metódou na sumu 23,23 EUR/m<sup>2</sup>.

39. Na základe vyššie uvedeného súd konštatuje, že všeobecná hodnota spornej nehnuteľnosti určená v znaleckom posudku č. 69/2013 znalcom IX., sa pohybuje niekde v pásme priemeru medzi všeobecnými hodnotami nehnuteľnosti určenými inými znaleckými posudkami a individuálne dohodnutými kúpnyimi cenami, a preto takto určená hodnota sa reálne javí ako najmožnejší ekvivalent, za ktorý možno získať nehnuteľnosť rovnakej kvality a kvantity, v danom mieste a čase. Naviac, spor 14C/11/2009 je právoplatne ukončený. Dá sa predpokladať, že aj žalobca, keďže sa proti rozsudku neodvolal, akceptoval uvedenú cenu. Žalovaná sa vyjadrila, že s takou cenou by súhlasila. Na základe vyššie uvedených dôvodov, súd zaviazal žalobcu na vyrovnanie podielu zaplatiť žalovanej sumu 5.694,20 EUR, čo je jej zákonný podiel na celkovej hodnote nehnuteľnosti. Celková rozloha vyporiadávanej parcely č. 1190 je 1604 m<sup>2</sup>. Pri cene 42,60 EUR/m<sup>2</sup> je jej hodnota 68.330,40 EUR. Žalovanej patrí podiel 1/12. Potom je hodnota jej podielu 5.694,20 EUR.

40. Podľa § 255 ods. 1, 2 CSP súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci. Ak mala strana vo veci úspech len čiastočný, súd náhradu trov konania pomerne rozdelí, prípadne vysloví, že žiadna zo strán nemá na náhradu trov konania právo.

41. Podľa § 257 CSP výnimočne súd neprizná náhradu trov konania, ak existujú dôvody hodné osobitného zreteľa.

42. V tomto prípade súd považoval za spravodlivé použiť pri náhrade trov konania ust. § 257 CSP z dôvodu, že obe strany sporu sa nevedeli dohodnúť na tom, ako sa vyporiadajú so svojimi

spoluvlastníckymi podielmi k predmetnej parcele. Celú parcelu chcel na stavebné účely získať žalobca, avšak so žalovanou sa nevedel dohodnúť na odplate. Obe strany teda procesne zavinili vznik sporu a obe strany mali záujem aj na vyporiadaní nehnuteľnosti, čo deklarovali tým, že obe chceli vyporiadať podielové spoluvlastníctvo. Z uvedeného dôvodu považoval súd za spravodlivé, aby si každá strana znášala trovy konania sama. Žalobcovi vznikli trovy konania za zapltenie súdneho poplatku za žalobu, za znalečné, ako aj trovy právneho zastúpenia. Žalovanej do dňa rozhodnutia žiadne trovy konania nevznikli. Súd teda rozhodol, že stranám nepriznal náhradu trov konania.

43. Podľa čl. 4 ods. 1, 2 CSP, ak sa právna vec nedá prejednať a rozhodnúť na základe výslovného ustanovenia tohto zákona, právna vec sa posúdi podľa ustanovenia tohto alebo iného zákona, ktoré upravuje právnu vec čo do obsahu a účelu najbližšiu posudzovanej právnej veci. Ak takého ustanovenia niet, súd prejedná a rozhodne právnu vec podľa normy, ktorú by zvolil, ak by bol sám zákonodarcom, a to s prihliadnutím na princípy všeobecnej spravodlivosti a princípy, na ktorých spočíva tento zákon, tak, aby výsledkom bolo rozumné usporiadanie procesných vzťahov zohľadňujúce stav a poznatky právnej vedy a ustálenú rozhodovaciu prax najvyšších súdnych autorít.

44. Podľa § 260 CSP, ak súd nariadil vo veci znalecké dokazovanie, pri rozhodovaní o náhrade výdavkov spojených s vykonaním tohto dôkazu sa riadi ustanoveniami osobitného predpisu.

45. V konaní vznikli trovy štátu za vyplatenie odmeny súdnemu znalcovi Ing. Čelovskému. Aj v tomto prípade mal súd za to, že obe strany by mali znášať vzniknuté trovy štátu rovným dielom. Žalobca zložil na zálohu na znalecké dokazovanie dňa 15.6.2010 sumu 300,-EUR a dňa 13.7.2012 sumu 200,-EUR. Spolu teda zložil zálohu vo výške 500,-EUR. Žalovaná žiadnu zálohu nezložila.

46. Súd uznesením č.k. 12C/128/2009-67 zo dňa 1.12.2010 priznal súdnemu znalcovi odmenu vo výške 382,20 EUR s tým, že zo zloženej zálohy mu bolo vyplatených 300,-EUR, z prostriedkov štátu mu bolo vyplatených 82,20 EUR. Uznesením č.k. 12C/128/2009-203 zo dňa 11.2.2014 súd priznal súdnemu znalcovi odmenu vo výške 405,43 EUR s tým, že 200,-EUR mu bolo vyplatených zo zloženej zálohy a 205,43 EUR z prostriedkov štátu. Za účasť na pojednávaní dňa 7.6.2011 súd priznal súdnemu znalcovi uznesením č.k. 12C/128/2009-98 zo dňa 24.6.2011 odmenu vo výške 57,26 EUR, ktorá mu bola v celom rozsahu vyplatená z prostriedkov štátu. Celkovo bolo teda súdnemu znalcovi vyplatených 844,89 EUR. Na každého účastníka teda pripadá po 422,45 EUR. Žalobca zložil zálohu spolu vo výške 500,- EUR, odmena pre znalca bola uhradená s tejto zálohy. Žalovaná nezaplatila na znalečnom žiadnu sumu, súd preto zaviazal žalovanú nahradiť štátu jej pomernú časť 422,45 EUR.

47. Žalobca zložil dňa 15.6.2010 a dňa 13.7.2012 zálohu na znalecké dokazovanie spolu 500,-EUR. Záloha bola vedená pod variabilným symbolom: 8185327312, pod položkou registra: č. účtovného dokladu: 13072012134. Celá zložená záloha bola použitá na vyplatenie odmeny pre znalca. Podľa výsledku sporu mal však žalobca povinnosť zaplatiť trovy na znalecké dokazovanie len vo výške 422,45 EUR. Preto rozdiel vo výške 77,55 EUR súd uložil učtárni súdu vrátiť žalobcovi z finančných prostriedkov štátu.

#### **Poučenie:**

Odvolaie sa podáva v lehote 15 dní od doručenia rozhodnutia na súde, proti ktorého rozhodnutiu smeruje. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy. Odvolaie je podané včas aj vtedy, ak bolo v lehote podané na príslušnom odvolacom súde (ust. § 362 ods. 1 a 2 CSP).

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania 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) (ust. § 363 CSP).

Odvolaie 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.

Odvolaie 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.

Odvolaie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania (ust. § 365 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 (ust. § 366 CSP).