

Súd: Krajský súd Trenčín
Spisová značka: 5Co/330/2017
Identifikačné číslo súdneho spisu: 3216203357
Dátum vydania rozhodnutia: 25. 04. 2018
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Denis Vékony
ECLI: ECLI:SK:KSTN:2018:3216203357.1

Uznesenie

Krajský súd v Trenčíne v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Denisa Vékonyho a sudkýň JUDr. Eriky Zajacovej a JUDr. Márie Vrtochovej v spore žalobcu Ing. Q. B., nar. XX.XX.XXXX, bytom V. A. XXXX/XX, C., zastúpeného JUDr. Soňou Suchánovou, advokátkou, so sídlom Partizánska 7571/58, Trenčín proti žalovanému D. B., nar. XX.XX.XXXX, bytom M. F. XXX, zastúpenému JUDr. Mariánom Ševčíkom, CSc., advokátom, so sídlom Nezábudková 22, Bratislava o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnostiam, na odvolania žalobcu a žalovaného proti rozsudku Okresného súdu Bánovce nad Bebravou č.k. 4C/218/2016-205 zo dňa 28. júna 2016, takto

rozhodol:

Odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie **z r u š u j e** a vec **v r a c i a** súdu prvej inštancie na ďalšie konanie a nové rozhodnutie.

o d ô v o d n e n i e :

1. Napadnutým rozsudkom súd prvej inštancie podielové spoluvlastníctvo žalobcu a žalovaného k nehnuteľnostiam nachádzajúcim sa v katastrálnom území Dolné Držkovce, obci Veľké Držkovce, okrese Bánovce nad Bebravou, zapísaným na liste vlastníctva č. XXX ako pozemky parc. registra "C" č. XXX - trvalé trávnaté porasty vo výmere 2610 m² a parc. registra "C" č. XXX - záhrady vo výmere 1476 m² zrušil a vyporiadal tak, že tieto nehnuteľnosti prikázal do vlastníctva žalobcu v podiele 1/1 /výrok I./, žalobcovi uložil povinnosť zaplatiť žalovanému sumu 2500,- eur do 3 dní od právoplatnosti rozsudku /výrok II./ a nakoniec rozhodol, že žalobca má proti žalovanému nárok na náhradu trov konania vo výške 50 % /výrok III./. Na odôvodnenie tohto rozsudku súd prvej inštancie uviedol, že žalobca sa svojou žalobou v znení jej zmeny proti žalovanému domáhal zrušenia podielového spoluvlastníctva k vyššie uvedeným nehnuteľnostiam, ktoré nehnuteľnosti sú v podielovom spoluvlastníctve žalobcu a žalovaného, každého v 1/2-ici. Žalobca navrhol podielové spoluvlastníctvo k predmetným nehnuteľnostiam zrušiť a v zmysle pripustenej zmeny žaloby zo dňa 20.4.2017 obe predmetné nehnuteľnosti prikázať do výlučného vlastníctva žalobcu s tým že žalobca je povinný žalovanému zaplatiť sumu 2500,- eur. Súd vykonal vo veci dokazovanie, z ktorého zistil, že žalobca a žalovaný sú podielovými spoluvlastníkmi predmetných nehnuteľností, každý v podiele 1/2 - ica. Žalobca je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v katastrálnom území Dolné Držkovce, obci Veľké Držkovce, okrese Bánovce nad Bebravou zapísaným na liste vlastníctva č. XXX ako pozemok parc. registra "C" č. XXX - zastavané plochy a nádvoria o výmere 1345, m², ktorá "susedí" s predmetnými nehnuteľnosťami, pričom na pozemku - parc. registra "C" č. XXX je na základe zmluvy zriadené vecné bremeno spočívajúce v práve prechodu cez tento pozemok v prospech žalovaného. Súd tiež zistil, že predmetné pozemky sú susedné pozemky a nie je možné na ne vstupovať z verejnej komunikácie alebo verejného priestranstva. Zo znaleckého posudku vypracovaného znalcom Ing. Ľubomírom Knotkom, č. 06/2001 zo dňa 15.2.2001 vyplýva, že cena predmetných nehnuteľností k 2.11.2000, a to pozemku parc. registra "C" č. XXX bola 9.396,- Sk (311,89 eur) a pozemku parc. registra "C" č. XXX bola 24.796,80 Sk (823,10 eur). Zo znenie tohto posudku vyplýva, že ním zistená cena slúži aj ako podklad "podklad k dojednaniu ceny pre účel zmluvných prevodov medzi predávajúcim a kupujúcim". Z výzvy obce Veľké Držkovce na doplnenie, vydanej dňa 21.02.2017 č.

79/2017 adresovanej žalovanému a z rozhodnutia o prerušení konania o dodatočnom povolení stavby vydaného obcou Veľké Držkovce vyplýva, že žalovaný ako vlastník stavby - Drevený prístrešok na pozemku parc. C-KN č. XXX túto uskutočnil bez stavebného povolenia. Žalobca vo výpovedi uviedol, že nehnuteľnosti užívali bez problémov, až do roku 2014 kedy za ním prišiel žalovaný, či môže na pozemku č. XXX začať chovať mangalice. Mal tam vtedy 4 mangalice, po roku to rozšíril na 7, 8, 10 kusov. V minulosti pozemky mali v úmysle riešiť, trval na tom aby ich dal do pôvodného stavu, že ich reálne rozdelia, s čím súhlasil, a to preto, že chovom mangalic tieto pozemky znehodnotil. K stromom uviedol, že je tam ešte 20 stromov, štyri premiestnil, pretože žalovanému chcel umožniť vstup. Nie je však pravda, že mu násilne bránil v užívaní, má kľúče od brán. Začali tam však chodiť cudzí ľudia nákladnými autami a tiež svojvoľne zabral ďalšiu časť pozemkov v celkovej výške 2/3. To že tam začali chodiť cudzí ľudia vzhľadom na chov mangalic, žalobcovi začalo vadit'. V roku 2015 žalovaný podal žalobu o vecnom bremene, spor ukončili dohodou, ale prejazd nemá povolený. Nemá problém s tým, ak tam chce ísť žalovaný pozemky obrábať, že od brán ma kľúče. Žalovaný užíval 2/3 zadnú časť ktorú zatrávnil, pretože choval dobytok, žalobca prednú asi 1/3. Čo sa týka jeho návrhov na reálne rozdelenie, nehnuteľnosti chceli reálne rozdeliť, ale tak, že najskôr dá do pôvodného stavu čo znehodnotil a potom sa to reálne rozdelí, s čím žalovaný nesúhlasil. Zo strany žalobcu bol aj návrh v súvislosti s rozdelením na prejazd v šírke 3,5 metra, žalovaný požiadavku zmenil na 4,5 metra, čo je zo strany žalobcu nereálne. Žalovaný nevlastní susedné pozemky k sporným nehnuteľnostiam, teda k parcele XXX a XXX, v súčasnosti právo prechodu cez pozemok parc. č. XXX žalovaný využíva v celej dĺžke. Žalobca je ochotný umožniť žalovanému užívať parcelu č. XXX formou prejazdu, ale pri obrábaní poľnohospodárskej pôdy, pri chove mangalic nie, nemá súhlas žalobcu. Žalovaný vo výpovedi uviedol, v roku 1987 alebo 97 mu otec doručil čestné prehlásenie. V dedičskom konaní sa dohodlo, že záhradu si rozdelia na polovicu. Čo sa týka prejazdu, dohodlo sa že to nechá na potom, že sa dohodnú. Súhlasil s postavením altánku na parc. č. XXX keď ho chcel postaviť žalobca, ak nebude robiť problémy s prechodom. Keď otec ešte žil, parcely XXX a XXX užívali. So súhlasom žalobcu na parcele XXX nasadil ovocné stromy. V roku 2014 keď začali konflikty začal stromy kľčovať, polovicu ich odstránil, druhú už nestihol, zabránil mu žalobca tam ísť s traktorom. Sám žalobca mu povedal, že tam nemusí nič sadiť ani tri roky a teraz tam prvý sadi v tej najlepšej pôde. V roku 2014 dal bremeno farchy, dohodli sa, na smetiaku to podpisoval, neprečítal sám seba žalovaný ocigánil. Mangalice už mohli byť pozabíjané, chce skončiť s chovom mangalic. Dobytok choval doma, choval ovce na parcele, syn žalobcu povedal či tam nedajú ovce, štyri išli pre žalovaného, štyri išli pre žalobcu. U žalovaného sa zabíjali. Morky choval pre seba. Nevlastní susedné pozemky k parcele XXX a XXX. Momentálne sa so žalobcom nerozpráva, kvôli tomuto sporu. Žalovaný je za to aby sa parcela rozdelila po dĺžke, dať to do širáka kto si čo vytiahne, keď nie je dohoda. Súhlas žalobcu s chovom mangalic netrvá, už ho udal na veterinu, všelikde, je vedený ako farmár. V súčasnosti užíva parcela č. XXX a XXX tak, že obidve parcely kosí a dáva to mangaliciam. Časť z týchto parciel XXX a XXX užíva aj žalobca. Prístup na parcelu č. XXX a XXX má momentálne len obmedzený, cez malé bráničky. Raz tam žalovaný išiel s autom, viezol tam dosky, žalobca ho nepustil. Ďalej súd uviedol, že strana žalobcu ani strana žalovaných navrhli v spore vykonať dokazovania svedkami o užívaní predmetných nehnuteľností a konaniach a správaniach spoluvlastníkov (strán sporu) v súvislosti s užívaním predmetných nehnuteľností a strana žalovaného i dokazovanie znalcom ohľadom kvality pôdy a možnosti využitia jednotlivých parciel, ktoré dôkazy súd nevykonal a to z dôvodu, že výsluch svedkov považoval za nadbytočný, pretože tvrdeniami strán sporu a množstvom fotografií predloženými oboma stranami mal súd preukázané užívanie predmetných nehnuteľností a v prípade návrhu žalovaného vykonať dokazovania o kvalite pôdy a možnosť využitia predmetných parciel nejde o skutočnosti, na ktoré treba vedecké poznatky. Strana žalovaného v spore najskôr navrhla vykonať znalecké dokazovanie o cene predmetných nehnuteľností, od tohto dôkazu neskôr upustila. Zhora uvedené zistené skutočnosti súd posúdil podľa § 137, § 141 ods. 1, § 142 ods. 1 až 3 a nasledujúcich Občianskeho zákonníka v spojení s § 186 a § 191 zákona č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok (ďalej len "CSP"). Podľa súdu bolo nepochybne preukázané, že procesné strany sú podieloví spoluvlastníci predmetných nehnuteľností, ku ktorým podielové spoluvlastníctvo žiada žalobca zrušiť a vyporiadať prikázaním veci za primeranú náhradu. Predmetné nehnuteľnosti nadobudli žalobca a žalovaný do podielového spoluvlastníctva každý v 1/2-ici na základe rozhodnutia vydanom v dedičskom konaní po ich otcovi C. B.. Taktiež mal súd preukázané, že žalobca je toho času výlučným vlastníkom susednej nehnuteľnosti pozemok parc. č. XXX. Hmotnoprávnou podmienkou na to, aby súd prikročil k zrušeniu a vyporiadaniu podielového spoluvlastníctva je skutočnosť, že podieloví spoluvlastníci neuzavreli dohodu o jeho zrušení a vyporiadaní. Z tvrdení strán sporu a z listín predloženými oboma stranami sporu mal súd preukázané, že strany sa pokúšali uzatvoriť dohodu o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva k predmetným nehnuteľnostiam, k dohode

nedošlo. Spoločné užívanie nehnuteľností nie je možné. Nezhody o užívaní predmetných nehnuteľností medzi stranami sporu pretrvávajú. Súd v konaní nezistil žiadne okolnosti, na základe ktorých by nemalo dôjsť k zrušeniu a vyporiadaniu podielového spoluvlastníctva. Súd rešpektoval zásadu, že žalobcu, ktorý už toho času nechce zotrvať v spoluvlastníckom zväzku so žalovaným nie je možné nútiť, aby v takomto právnom vzťahu zotrval proti jeho vôli, keď je možné účelnejšie riešenie. Zákonné ustanovenie § 142 ods. 1 Občianskeho zákonníka neustanovuje len výpočet spôsobov zrušenia a vzájomného vyporiadania, ale zároveň vymedzuje aj poradie, v ktorom treba skúmať možnosť jednotlivých spôsobov vyporiadania. Toto ustanovenie pozná spôsob zrušenia a vzájomného vyporiadania reálnym rozdelením, prikázaním za náhradu a predajom. Za najprirodzenejší spôsob zrušenia spoluvlastníckych vzťahov je reálne rozdelenie vecí medzi spoluvlastníkov podľa výšky spoluvlastníckych podielov. Musí ísť z technického hľadiska o deliteľnú vec, jej rozdelenie je nielen možné, ale aj funkčne opodstatnené a teda reálnym rozdelením vzniknú také samostatné veci, ktoré môžu slúžiť účelnému využitiu takejto veci. Súd mal v konaní preukázané, že reálne rozdelenie predmetných nehnuteľností nie je možné a to vzhľadom na skutočnosť, že žalovaný toho času nemá k predmetným nehnuteľnostiam zabezpečený riadny prístup, pretože z predložených listov vlastníctva a z výpisu z katastrálnej mapy je zrejmé, že na predmetné pozemky nie je prístup z verejnej komunikácie a z výpovede žalovaného vyplýva, že nevlastní žiadnu zo susedných nehnuteľností k predmetným nehnuteľnostiam. Aj keď v konaní mal súd preukázané listom vlastníctva č. XXX, k.ú. Dolné Držkovce, že žalovaný má zriadené vecné bremeno viaznuce k susednej nehnuteľnosti (parc. č. XXX, vo vlastníctve žalobcu) spočívajúce v práve prechodu žalovaného cez tento pozemok, na základe tohto práva z vecného bremena žalovaný ako vyplýva z jeho vyjadrenia nemá zabezpečený riadny prístup k predmetným nehnuteľnostiam, keďže ako vyplýva z výpovede žalobcu toto vecné bremeno nespočívajú aj v práve prejazdu, a žalovaný tak nemôže ako sám tvrdí riadne obhospodarovať predmetné pozemky, ktoré tak nemôže účelne využívať, keďže sa jedná o trvalé trávnaté pozemky a záhrady v celkovej výmere 4086 m². Sám žalovaný vo výpovedi uviedol, že nemôže vzhľadom na nesúhlas žalobcu na predmetné nehnuteľnosti prísť traktorom resp. iným motorovým vozidlom, poľnohospodárskym strojom. Na základe týchto skutočností súd dospel k záveru, že vzhľadom na charakter predmetných nehnuteľností (pozemky) žalovaný nemá toho času riadny prístup k predmetným nehnuteľnostiam a preto nie je možné vyporiadať podielové spoluvlastníctvo reálnym rozdelením. Vzhľadom na okolnosť, že žalobca o nehnuteľnosti má záujem pristúpil súd k vyporiadaniu nehnuteľností prikázaním predmetných nehnuteľností do vlastníctva žalobcu za primeranú náhradu. Žalobca za primeranú náhradu považuje sumu 2.500,- eur. Žalovaný s uvedenou sumou nesúhlasil a za primerané sumu považuje 20.000,- eur, pričom vo svojich vyjadreniach za účelom preukázania týchto tvrdení o výške primeranej náhrady nenavrhol vykonať žiadny dôkaz. Žalobca za účelom preukázania svojich tvrdení o výške primeranej náhrady predložil listinný dôkaz - znalecký posudok o cene predmetných nehnuteľností, vypracovaný znalcom Ing. C. K., č. 06/2001 zo dňa 15.2.2001 o všeobecnej cene nehnuteľností ku dňu 2.11.2000, a to o cene pozemku parc. registra "C" č. XXX vo výške 9.396,- Sk (311,89 eur) a o cene pozemku parc. registra "C" č. XXX vo výške 24.796,80 Sk (823,10 eur) t.j. o celkovej cene predmetných nehnuteľností 34.192,8 Sk (1134,99 eur). Súd v súvislosti s týmto dôkazom o výške primeranej náhrady zohľadnil priemernú mieru inflácie v medzioročnom období podľa údajov Štatistického úradu SR, podľa ktorého hodnota vo výške 311,89 eur v roku 2000 sa toho času rovná sume 521,71 eur a hodnota vo výške 823,10 eur v roku 2000 sa toho času rovná sume 1376,84 eur a preto výšku náhrady 2500,- eur za spoluvlastnícky podiel vo výške 1/2 podľa žaloby považoval za primeranú. Súd poukázal na znenie samotného žalobcom predloženého posudku, že cena zistená znaleckým posudkom Ing. C. K. "slúži ako podklad k dojednaniu ceny pre účel zmluvných prevodov medzi predávajúcim a kupujúcim." Z príloh tohto znaleckého posudku (list vlastníctva, kópia katastrálnej mapy) je zrejmé, že obidve predmetné nehnuteľnosti boli v roku 2001 tiež vedené ako záhrady a trvalé trávnaté pozemky, a ani v roku 2001 nebol na pozemky zabezpečený riadny prístup z verejnej komunikácie, ale len cez susedné nehnuteľnosti. Taktiež v súvislosti s výškou primeranej náhrady súd poukázal na zhodné tvrdenia oboch strán sporu, že v prípade pozemku parc. č. XXX táto je toho času znehodnotená chovom mangalic na nej, a bude potrebné pre uvedenie do pôvodného stavu (trvalé trávnaté porasty) vynaložiť náklady. Pokiaľ žalovaný výšku primeranej náhrady spochybnil, bolo jeho povinnosťou podľa predpisov CSP na preukázanie tejto jeho námietky predložiť dôkaz, z ktorého by odôvodnenosť tejto námietky vyplývala. Aj keď žalovaný vo svojom vyjadrení uvádza, že cena predmetných nehnuteľností (teda náhrada za spoluvlastnícky podiel) nezohľadňuje súčasný stav nehnuteľností, vývoj na realitnom trhu či rozvoj obce a s tým súvisiacou zvýšenou lukrativitou predmetných nehnuteľností, nepredložil o tom hodnoverný dôkaz, ktoré by tieto je tvrdenia preukazovali. Preto zo strany žalovaného, zastúpeného v spore advokátom išlo len o popretie skutkových tvrdení bez predloženia dôkazu preukazujúceho opodstatnenosť takéhoto popretia. V súvislosti so žalobcom

navrhovanou primeranou náhradou čo sa týka jej výšky súd poukázal na to, že táto nie nízka ani v prípade jej porovnania s určovaním hodnoty nehnuteľnosti podľa § 12 zákona č. 582/2004 Z.z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady a jeho prílohy č. 1 a 2, podľa ktorého hodnota celých predmetných nehnuteľností v takom prípade predstavuje v prípade pozemku parc. č. XXX sumu 132,27 eur (z toho 1/2-ica predstavuje 56,64 eur) a v prípade pozemku parc. č. XXX sumu 1.948,32 eur (z toho 1/2-ica 974,16 eur). V spore nebol navrhnutý dôkaz - určenie výšky primeranej náhrady znalcom. Súd na základe vykonaného dokazovania bol názoru, že žalobca svoje tvrdenia o výške primeranej náhrady hodnoverne preukázal dôkazmi, ktoré zo strany žalobcu neboli žiadnym dôkazom spochybnené a preto súd žalobcovi, ktorému predmetné nehnuteľnosti prikázal do výlučného vlastníctva, uložil povinnosť žalovanému túto náhradu za spoluvlastnícky podiel vo výške 1/2 v sume 2.500,- eur uhradiť. Lehotu na plnenie určil súd podľa § 232 ods. 3 CSP, podľa ktorého lehota na plnenie je tri dni a plynie od právoplatnosti rozsudku. Rozhodnutie o nároku na náhradu trov konania súd odôvodnil podľa § 255 ods.1 v spojení s § 257 CSP. Súd žalobe vyhovel v celom rozsahu. Žalobca v konaní po predbežnom prejedaní sporu ale upravil žalobný návrh v časti žaloby o spôsobe vyporiadania podielového spoluvlastníctva (namiesto reálnym rozdelením prikázaním za náhradu), čo súd považoval za dôvod hodný osobitného zreteľa, prečo v tejto časti žalobcovi nárok na náhradu trov konania nepatrí a priznal žalobcovi nárok na náhradu trov konania vo výške 50 %.

2. Proti tomuto rozsudku podali včas odvolania žalobca i žalovaný.

3. Žalobca svojím odvolaním napadol výrok III. rozsudku súdu prvej inštancie o nároku na náhradu trov konania. Poukázal na to, že súd prvej inštancie aplikoval pri rozhodnutí § 257 CSP bez toho, aby žalobcovi umožnil sa k jeho použitiu vyjadriť. Nevytvoril tak žalobcovi procesný priestor na vyjadrenie a jeho rozhodnutie je tak pre sporové strany prekvapivé a v konečnom dôsledku predstavuje porušenie práva žalobcu na spravodlivý súdny proces. Ďalej žalobca poukázal na to, že súd prvej inštancie nezohľadnil, že k zmene žaloby ohľadne vyporiadania podielového spoluvlastníctva došlo zo strany žalobcu po tom, čo žalovaný sám v priebehu konania, po prvý krát, prejavil záujem svoj podiel na nehnuteľnostiach prikázať za náhradu do vlastníctva žalobcovi. O tento spôsob vyporiadania žalovaný pred podaním žaloby, napriek viacerým návrhom žalobcu, neprejavil záujem. Žalovaný tento spôsob vyporiadania navrhol sám počas sporu ale strany sa nedohodli na výške finančného vyrovnania. O týchto skutočnostiach mal súd prvej inštancie vedomosť, ale pri rozhodovaní nezohľadnil, že žalobca zmenou žaloby len reagoval na uvedený prejav vôle žalovaného. Podľa žalobcu v danom prípade absentuje výnimočný charakter, resp. výnimočné okolnosti, ktoré sú zákonnou podmienkou na aplikáciu § 257 CSP. Len samotná skutočnosť, že žalobca v priebehu sporu uplatnil svoje legitímne právo na zmenu žaloby a súd tomuto procesnému návrhu vyhovel, nemôže byť dôvod hodný osobitného zreteľa na nepriznanie náhrady trov konania žalobcovi ako strane úspešnej v spore. Žalobca preto navrhol, aby odvolací súd v napadnutej časti vo výroku III. rozsudok súdu prvej inštancie zmenil tak, že žalobcovi prizná proti žalovanému nárok na náhradu trov konania vo výške 100 %.

4. Žalovaný svojím odvolaním napadol celý rozsudok súdu prvej inštancie. Podľa neho je napadnutý rozsudok nedostatočne odôvodnený a nepreskúmateľný, čím bola žalovanému odňatá možnosť konať pred súdom. Odôvodnenie rozsudku neobsahuje právnu úvahu súdu, na základe ktorej sa riadil pri pripustení navrhovaných dôkazov, ich hodnotení a rozhodol vo veci samej. Súd prvej inštancie sa v odôvodnení svojho rozhodnutia ani riadne nevyporiadal so všetkými dôkazmi a skutočnosťami, ktoré žalovaný v priebehu konania vyprodukoval a ktoré majú podstatný význam pre rozhodnutie vo veci. Nebol dôvod celkom vyhovieť žalobe žalobcu, keď tento od začiatku nekonal v duchu dobrých mravov a z jeho strany opakovane dochádzalo k jednostrannej úprave dohôd o využívaní podielového spoluvlastníctva a to v neprospech žalovaného. Žalobca žalovanému zamedzoval prístup na spoločné pozemky a následne pristúpil k podaniu žaloby na zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva, ktorá od začiatku bola bezdôvodná a nebola spôsobilá na riadne prejednanie. Žalobca totiž pri podaní žaloby, hoci pôvodne navrhoval vyporiadanie spoluvlastníctva reálnym rozdelením vecí, nepredložil súdu geometrický plán takéhoto rozdelenia. Aj uznesenie súdu prvej inštancie zo dňa 17.05.2017, ktorou bola pripustená zmena žaloby, je v rozpore so zásadou rovnosti v právach zaručenou v čl. 12 ods. 1 Ústavy Slovenskej republiky. V danom prípade bolo aj potrebné dokazovaním zistiť objektívne cenu predmetných nehnuteľností, napríklad potvrdeniami realitných kancelárií, či znaleckým posudkom. Žalobca však žiadne potvrdenia realitných kancelárií nepredložil a z jeho strany bol predložený len znalecký posudok z roku 2001, ktorý je vzhľadom na dátum podania na objektívne zistenie ceny predmetných nehnuteľností nepoužiteľný. Nezohľadňuje súčasný stav nehnuteľností, vývoj na realitnom trhu, či rozvoj obce. Napriek tomu súd prvej inštancie nevyzval žalobcu na predloženie relevantného

znaleckého posudku a pri stanovovaní výšky náhrady za spoluvlastnícky podiel žalovaného vychádzal z uvedeného starého znaleckého posudku. Tak rozhodol v rozpore s doterajšou rozhodovacou praxou súdov, podľa ktorej /napríklad stanovisko občianskoprávneho kolégia z 20.10.1997, R 43/1997/ je primeranou náhradou náhrada, ktorá predstavuje podiel na objektívnej cene, za ktorú by bolo možné vec predať v danom mieste a čase. Žalovaný nenavrhol znalecké dokazovanie o cene predmetných nehnuteľností z dôvodu, že sám trval na vyporiadaní reálnym rozdelením nehnuteľností podľa spoluvlastníckych podielov a prikázanie svojho podielu do vlastníctva žalobcu považuje sa porušenie svojho vlastníckeho práva. Žalovaný pripustil možnosť predaja svojho podielu žalobcovi len pre prípad mimosúdnej dohody. Žalovaný sa ani nestotožňuje so záverom súdu prvej inštancie, že nie je možné v danom prípade vyporiadať podielové spoluvlastníctvo reálnym rozdelením nehnuteľností. Sám žalobca ponúkol žalovanému na odpredaj prístup-prechod cez svoju parcelu č. XXX v šírke 4m, čím by mal žalovaný zabezpečený riadny prístup na novovytvorené parcely. Žalovaný svoju časť podielového spoluvlastníctva užíval predchádzajúcich 10 rokov a mal na ňu prístup cez parcelu č. XXX vo vlastníctve žalobcu a to aj s príslušnými strojmi, predovšetkým malotraktorom. Žalovaný má v súčasnosti zriadené právo prechodu cez uvedenú parcelu ako vecné bremeno. Pri mimosúdnych rokovaníach aj žalobca súhlasil s rozdelením spoločných nehnuteľností, strany sa nevedeli len zhodnúť na konkrétnej variante rozdelenia. Sú teda splnené podmienky na vyporiadanie podielového spoluvlastníctva reálnym rozdelením spoločných nehnuteľností. Preto žalovaný navrhol, aby odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie zmenil tak, že žalobu zamietne alebo aby ho zrušil a vec vrátil na ďalšie konanie a nové rozhodnutie.

5. K odvolaniu žalobcu sa písomne vyjadril žalovaný. Podľa neho je odvolanie žalobcu nedôvodné, pretože v danom prípade boli splnené podmienky na aplikáciu § 257 CSP a rozhodnutie súdu prvej inštancie o náhrade trov konania nebolo pre strany prekvapivým rozhodnutím. Žalovaný poukázal aj na to, že nie je pravda, že žalobca na predbežnom prejednaní sporu podal do zápisnice riadny procesný návrh na zmenu žaloby, pretože následne bol súdom vyzvaný na riadne špecifikovanie žalobného petitu, keď tento bol neurčitý. Nie je pravdivé ani tvrdenie žalobcu, že žalovaný súhlasil s prikázaním nehnuteľností žalobcovi za náhradu. S takýmto riešením súhlasil žalovaný len pre prípad mimosúdnej dohody, kde však mimosúdne rokovania neboli úspešné. K zmene žaloby žalobca pristúpil len preto, že si uvedomil reálnu hrozbu neúspešnosti podanej žaloby. Samotné pripustenie zmeny žaloby potom žalovaný opakovane bezúspešne namietal a doposiaľ ho považuje za nezákonné.

6. K odvolaniu žalovaného sa písomne vyjadril žalobca. Podľa neho súd prvej inštancie dospel na základe vykonaného dokazovania k správnym skutkovým zisteniam a tieto aj správne právne posúdil. Jeho rozhodnutie je riadne a kvalitne odôvodnené a úvahy súdu vedúce k rozhodnutiu sú v ňom riadne zdôvodnené. Nie je správne tvrdenie žalovaného, že súd prvej inštancie nemal pripustiť žalobcom navrhnutú zmenu žaloby. Na pripustenie zmeny žaloby boli splnené všetky procesné podmienky. Nie je pravdivé ani tvrdenie žalovaného, že by ho žalobca obmedzoval v jeho právach podielového spoluvlastníka. Žalovaný mal a má zabezpečený prístup na spoločné nehnuteľnosti v podobe zriadeného vecného bremena in personam, t.j. práva prechodu cez parcelu č. XXX vo výlučnom vlastníctve žalobcu. Žalobca mu v prístupe na spoločné nehnuteľnosti nikdy nebránil. Nie je ale pravda, že by mal žalovaný zabezpečený na spoločné nehnuteľnosti prístup strojmi, napríklad malotraktorom. Žalovaný má zriadené len právo prechodu a o zriadenie práva prejazdu nikdy žalobcu súdne, či mimosúdne nežiadal. Práve žalovaný si ale dlhodobo svoje povinnosti podielového spoluvlastníka neplní. Sám pred súdom priznal, že dlhodobo nehnuteľnosti nekosí a necháva ich tzv. ležať ľadom. Tiež bolo preukázané, že proti vôli a bez súhlasu žalobcu ako druhého spoluvlastníka uskutočnil na spoločných nehnuteľnostiach neohlásenú, resp. nepovolenú stavbu a venoval sa na spoločných nehnuteľnostiach veľkochovu zvierat, ktorý preukázateľne zdevastoval spoločné nehnuteľnosti. Nie je pravdivé ani tvrdenie žalovaného, že žalobca v konaní nepredložil ponuky realitných kancelárií. Takéto žalobca súdu prvej inštancie predložil, aj keď s ohľadom na špecifickosť spoločných nehnuteľností, ktoré nie sú stavebnými pozemkami a nemajú priamy prístup z verejnej komunikácie, išlo len o najpodobnejšie ponuky. Čo sa týka predloženého znaleckého posudku, nie je podstatné, že bol vyhotovený pre účely dedičského konania, pretože išlo o odborné a nezávislé stanovenie ceny pozemkov znalcom. Žalovaný sám, napriek priamemu dopytu súdu, vykonanie nového znaleckého dokazovania nenavrhol. Okrem toho žalobca sám v zmenenom žalobnom petite navrhol náhradu za spoluvlastnícky podiel v sume vyššej ako zodpovedala cene spoločných nehnuteľností podľa predloženého znaleckého posudku a súd prvej inštancie sa s výškou takejto náhrady stotožnil. Žalobca ďalej uviedol, že voči žalovanému nikdy nekonal v rozpore s dobrými mravmi. Takéhoto konania sa voči nemu v súvislosti so spoluvlastníctvom

predmetných nehnuteľností dopúšťal práve žalovaný. V neposlednom rade poukázal žalobca na to, že pri mimosúdnych rokovaniach to bol práve žalovaný navrhol vyporiadať svoj podiel na spoločných nehnuteľnostiach tak, že žalobca sa stane výlučným vlastníkom a jeho vyplatí.

7. K vyjadreniu žalobcu na svoje odvolanie sa písomne vyjadril žalovaný. Odôvodnenie napadnutého rozsudku súdu prvej inštancie považuje za nedostatočne odôvodnené. Pôsobí jednostranne v prospech žalobcu a to najmä z dôvodu, že rozhodnutie je opreté o neprípustný dôkaz - znalecký posudok predložený žalobcom a súd považoval za pravdivé len tvrdenia žalobcu. Žalobca sa tiež vo svojom vyjadrení účelovo vyhol dátumu podania ním predloženého znaleckého posudku. Ten je z roku 2001, na čo žalovaný pred súdom prvej inštancie viackrát poukázal. Žalovaný tiež zotrváva na názore, že nebol dôvod na pripustenie zmeny žaloby. Rozporuje tiež tvrdenia žalobcu, žeby si neplnil svoje povinnosti podielového spoluvlastníka. Pozemky prestal kosiť z dôvodu prebiehajúceho súdneho sporu. Žalovaný tiež zotrváva na tvrdení, že žalobca v spore nepredložil relevantné potvrdenia realitných kancelárií, ktoré by zodpovedali požiadavkám doterajšej rozhodovacej praxe súdov. Predložil len nejaké ponuky, ktoré nesúviseli s predmetom sporu. Tiež žalobca netvrdí pravdu o tom, že žalovaný nenavrhol vo veci znalecké dokazovanie. Toto navrhlo vo svojom písomnom vyjadrení k žalobe. Žalovaný zo všetkých uvedených dôvodov zotrval na svojom odvolaní proti rozsudku súdu prvej inštancie.

8. Krajský súd v Trenčíne ako súd odvolací preskúmal vec podľa § 379 a § 380 ods. 1 CSP v rozsahu a z dôvodov odvolania žalobcu, bez nariadenia odvolacieho pojednávania podľa § 385 CSP a dospel k záveru, že rozsudok súdu prvej inštancie je potrebné podľa § 389 ods. 1 písm. c) CSP zrušiť a vec vrátiť podľa § 391 ods. 1 CSP súdu prvej inštancie na ďalšie konanie a nové rozhodnutie z týchto dôvodov:

9. Podľa § 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.

10. Podľa § 142 ods. 1 Občianskeho zákonníka ak nedôjde k dohode, zruší spoluvlastníctvo a vykoná vyporiadanie na návrh niektorého spoluvlastníka súd. Prihliadne 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; prihliadne 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.

11. 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.

12. Podľa § 142 ods. 3 Občianskeho zákonníka pri zrušení a vyporiadaní spoluvlastníctva rozdelením veci môže súd zriadiť vecné bremeno k novovzniknutej nehnuteľnosti v prospech vlastníka inej novovzniknutej nehnuteľnosti. Zrušenie a vyporiadanie spoluvlastníctva nemôže byť na ujmu osobám, ktorým patria práva viaznúce na nehnuteľnosti.

13. V prejednávanej veci sa žalobca domáha zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva strán sporu k vyššie uvedeným nehnuteľnostiam - dvom pozemkom v k.ú. Dolné Držkovce. Z priebehu konania a vykonaného dokazovania pred súdom prvej inštancie možno dospieť k záveru, že ani jedna zo strán sporu nemá záujem na zachovaní tohto podielového spoluvlastníctva, ale na jeho zrušení a vyporiadaní mimosúdnou cestou sa nevedeli dohodnúť.

14. Zo zásady, že nikto nemôže byť spravodlivo nútený, aby zotrval v podielovom spoluvlastníctve, vyplýva aj právo každého podielového spoluvlastníka podať na súd návrh na zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva v prípade, že sa s ostatnými spoluvlastníkmi na zrušení a vyporiadaní spoluvlastníctva nedohodne podľa § 141 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Žalobca ako jeden z podielových spoluvlastníkov využil toto svoje právo a podľa § 142 ods. 1 Občianskeho zákonníka svojou žalobou žiadal, aby podielové spoluvlastníctvo strán sporu k predmetným nehnuteľnostiam zrušil a vyporiadal súd.

15. Súd prvej inštancie pri zrušení podielového spoluvlastníctva strán sporu skúmal možnosti následného vyporiadania zrušeného podielového spoluvlastníctva, pričom správne poukázal na to, že nie je viazaný návrhom žalobcu a postupuje v súlade s citovaným ustanovením § 142 ods. 1

Občianskeho zákonníka tak, že postupne skúma spôsoby vyporiadania, ktorých pre súd záväzné poradie, citované zákonné ustanovenie upravuje. V zmysle tohto zákonného ustanovenia ak je to možné, rozdelí súd vec medzi spoluvlastníkov podľa výšky podielov. Ak nie je rozdelenie veci dobre možné, prikáže vec za primeranú náhradu jednému alebo viacerým spoluvlastníkom, prihliadne pritom na to, aby sa vec mohla účelne využiť. Ak vec žiadny zo spoluvlastníkov nechce, súd nariadi jej predaj a výťažok rozdelí podľa podielov. Na tomto mieste musí odvolací súd poukázať na chybný procesný postup súdu prvej inštancie, ktorý na návrh žalobcu uznesením č.k. 4C/218/2016-164 zo dňa 17. mája 2017 pripustil zmenu žaloby tak, že namiesto vyporiadania zrušeného podielového spoluvlastníctva rozdelením veci požaduje žalobca jeho vyporiadanie prikázaním veci za primeranú náhradu. Ako už bolo uvedené, v konaní o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva nie je súd viazaný žalobným návrhom /§ 216 ods. 2 CSP/, pretože tu určitý spôsob vyporiadania vyplýva z právneho predpisu /§ 142 ods. 1 Občianskeho zákonníka/. Súd je viazaný len predmetom konania pokiaľ ide o spoločnú vec, ku ktorej žalobca požaduje zrušiť a vyporiadať podielové spoluvlastníctvo, nie však pokiaľ ide o žalobcom navrhovaný spôsob vyporiadania. Preto, bez ohľadu na žalobcom navrhovaný spôsob vyporiadania, súd vyporiada zrušené podielové spoluvlastníctvo spôsobom zodpovedajúcim zákonu /teda aj s prihliadnutím na zákonom dané poradie spôsobov vyporiadania/. Z tohto pohľadu platí, že aj keby súd vyporiadal zrušené podielové spoluvlastníctvo iným spôsobom ako navrhoval žalobca, tak jeho žalobu v tejto časti nezamieta a rovnako platí, že ak v priebehu konania zmení žalobca navrhovaný spôsob vyporiadania, nejde o zmenu žaloby ale len o zmenu jeho procesného stanoviska vo veci, ktorú zmenu súd zoberie na vedomie ale nepripúšťa ju ako zmenu žaloby podľa § 139 a nasl. CSP. V tomto zmysle bol procesný postup súdu prvej inštancie nesprávny, avšak v konečnom dôsledku ním nebolo zasiahnuté do práva žalovaného na spravodlivý súdny proces, pretože bez ohľadu na zmenu stanoviska žalobcu k spôsobu vyporiadania, mal súd prvej inštancie za povinnosť preskúmať spôsoby vyporiadania v poradií stanovenom zákonom.

16. Pri vyporiadavaní zrušeného podielového spoluvlastníctva sa však súd prvej inštancie dopustil iného, závažného pochybenia, ktoré malo vplyv na správnosť jeho rozhodnutia vo veci. Súd prvej inštancie dospel k záveru, že vyporiadanie zrušeného podielového spoluvlastníctva rozdelením predmetných nehnuteľností nie je dobre možné a pristúpil k ďalšiemu, v poradií druhého spôsobu vyporiadania, prikázaniu celej veci do výlučného vlastníctva jednému z podielových spoluvlastníkov za primeranú náhradu. K záveru o nemožnosti reálneho rozdelenia predmetných nehnuteľností viedla súd prvej inštancie podľa odôvodnenia napadnutého rozsudku skutočnosť, že žalovaný toho času nemá k predmetným nehnuteľnostiam zabezpečený riadny prístup, pretože z predložených listov vlastníctva a z výpisu z katastrálnej mapy je zrejmé, že na predmetné pozemky nie je prístup z verejnej komunikácie a z výpovede žalovaného vyplynulo, že nevlastní žiadnu zo susedných nehnuteľností k predmetným nehnuteľnostiam. Žalovaný má síce zriadené vecné bremeno viaznuce k susednej nehnuteľnosti, k parcele č. 172 vo vlastníctve žalobcu, spočívajúce v práve prechodu žalovaného cez tento pozemok, na základe tohto práva z vecného bremena však žalovaný podľa súdu prvej inštancie nemá zabezpečený riadny prístup k predmetným nehnuteľnostiam, keďže toto vecné bremeno nespočíva aj v práve prejazdu a žalovaný tak nemôže riadne obhospodarovať predmetné pozemky a účelne ich využívať. Po preskúmaní veci odvolací súd s uvedeným záverom súdu prvej inštancie o nemožnosti reálneho rozdelenia predmetných nehnuteľností nesúhlasí.

17. V rozhodovacej praxi súdov sú za prípady, kedy nie je dobre možné reálne rozdelenie spoločnej veci v zmysle § 142 ods. 1 Občianskeho zákonníka považované prípady, kedy by ani po adaptácii nemohli rozdelením vzniknúť samostatné veci a tiež prípady, kedy by časti vzniknuté rozdelením nemohli slúžiť svojmu vlastníkovi takým spôsobom, ktorý zodpovedá ich povahe a spoločenskému záujmu (viď. R 54/1973). Pokiaľ ide o reálne rozdelenie pozemku platí, že ak možno pozemok rozdeliť s ohľadom na jeho polohu, veľkosť a tvar, tak určujúcim hľadiskom pre jeho možné rozdelenie je skutočnosť, či u novovzniknutých častí je zabezpečený prístup k verejnej komunikácii, a to buď priamo alebo cestou cez iný pozemok, napríklad titulom vecného bremena.

18. V predmetnej veci ide o zrušenie a vyporiadania podielového spoluvlastníctva strán sporu k dvom pozemkom, z ktorých jeden je evidovaný v katastri nehnuteľností ako trvalé trávnaté porasty vo výmere 2610 m² /parc.č. XXX/ a druhý ako záhrady vo výmere 1476 m² a oba pozemky, odhliadnuc od menších zakrivení ich hraníc, majú v podstate tvar obdĺžnika. Spoluvlastnícke podiely oboch strán sporu na pozemkoch sú rovnaké, 1/2-ica. Ani z jedného z týchto pozemkov nie je bezprostredne, priamo prístup na verejnú komunikáciu. Oba pozemky však susedia s pozemkom, parc. č. XXX vo vlastníctve žalobcu,

ktorý pozemok je zaťažený vecným bremenom spočívajúcim v práve prechodu žalovaného cez tento pozemok.

19. Z uvedených, v konaní preukázaných skutočností, je podľa odvolacieho súdu zrejmé, že zrušené podielové spoluvlastníctvo strán sporu k predmetným nehnuteľnostiam je možné vyporiadať reálnym rozdelením. Oba pozemky majú dostatočnú veľkosť i spôsobilý tvar pre reálne rozdelenie. Aj keď ani jeden z nich nie je priamo prístupný z verejnej komunikácie, má žalobca prístup na tieto pozemky zo susediaceho pozemku, parc.č. XXX vo svojom vlastníctve. Prístup z verejnej komunikácie na oba pozemky má zabezpečený aj žalovaný a to rovnako cez pozemok, parc. č. XXX vo vlastníctve žalobcu, keď na tomto pozemku spočíva vecné bremeno zodpovedajúce právu prechodu žalovaného cez neho. Podľa odvolacieho súdu pritom nie je rozhodujúce, že žalovaný nemá zabezpečený k spoločným nehnuteľnostiam prejazd ale len prechod. Charakter oboch spoločných nehnuteľností /trvalé trávnaté porasty a záhrady/, a ich veľkosť a tvar umožňujú ich využitie oboma podielovými spoluvlastníkmi aj po ich reálnom rozdelení a to bez nutnosti mať na novovzniknuté pozemky zabezpečený prejazd motorovým vozidlom. Prípadné pestovanie ovocia a zeleniny, či chov niektorých zvierat, nutne prístup motorového vozidla nevyžadujú. Podľa odvolacieho súdu je teda reálne rozdelenie predmetných nehnuteľností možné a súd prvej inštancie preto nesprávne pristúpil k poradi druhému spôsobu vyporiadania, prikázaním vecí za primeranú náhradu.

20. Na základe uvedených záverov preto odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie podľa § 389 ods. 1 písm. c) CSP zrušil a vec vrátil súdu prvej inštancie podľa § 391 ods. 1 CSP na ďalšie konanie a nové rozhodnutie. V ďalšom konaní vykoná súd prvej inštancie podľa návrhov strán sporu dokazovanie za účelom reálneho rozdelenia spoločných nehnuteľností a opätovne vo veci rozhodne.

21. V novom rozhodnutí o náhrade trov konania je súd prvej inštancie povinný rozhodnúť aj o náhrade trov odvolacieho konania podľa § 396 ods. 3 CSP.

22. Toto rozhodnutie bolo prijaté senátom odvolacieho súdu jednohlasne.

Poučenie:

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 CSP) v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancie. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy (§ 427 ods. 1 CSP).

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

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