

Súd: Krajský súd Košice
Spisová značka: 3Co/309/2017
Identifikačné číslo súdneho spisu: 7109206141
Dátum vydania rozhodnutia: 25. 10. 2018
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Eva Feťková
ECLI: ECLI:SK:KSKE:2018:7109206141.2

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

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., so sídlom v Košiciach, Čermel'ská cesta 3, zastúpeného JUDr. Jaroslavom Homzom, advokátom, so sídlom v Košiciach, Moyzesova 46, proti žalovanej C. Ž., X.. XX.X.XXXX, L. Y. F., Ž. XX, zastúpenej Ing. Jaroslavom Železníkom, so sídlom v Košiciach, Želiarska 11, o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva, o odvolaní žalobcu proti rozsudku Okresného súdu Košice I č.k. 12C/128/2009 - 404 zo dňa 26.05.2017 takto

rozhodol:

P o t v r d z u j e rozsudok vo výrokoch I., II., III. a IV.

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

o d ô v o d n e n i e :

1. Okresný súd Košice I (ďalej len „súd prvej inštancie“) rozsudkom označeným v záhlaví rozhodol v tomto znení:

I. Podielové spoluvlastníctvo žalobcu a žalovanej k parcele registra ". Y. F. Ú. X. Ť., J. Č.. XXXX - S. J. S. Y. XXXX H. sa z r u š u j e.

II. Parcela registra ". J. Č.. XXXX - S. J. S. Y. XXXX H. 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 učtáreň Okresného súdu Košice I vrátiť žalobcovi z finančných prostriedkov štátu sumu 77,55 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 m² 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 Sídlička 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 Sídlička 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 m², ktorá je zapísaná na LV č. XXXX. Z tejto parcely odkúpil podiel XX/XX C. X/XX naďalej vlastnila žalovaná. Táto spoluvlastnícky podiel nechcela predať za nižšiu cenu ako 33,19 eur za m². 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 Čeľovským. Znalec vo svojom znaleckom posudku č. XXX/XXXX zo dňa 4.11.2010 stanovil hodnotu pozemku formou polohovej diferenciácie na sumu 92,81 eur/m². Po doplnení svojho znaleckého posudku č. XXX/XXXX zo dňa 30.1.2014 určil všeobecnú hodnotu pozemku porovnávacou metódou vo výške 57,82 eur/m². 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 diferenciácie na 24,14 eur/m² a metódou porovnávacou vo výške 23,28 eur/m². Ing. Hrabinský vypracoval na základe objednávky žalobcu aj znalecký posudok č. XX/XXXX na ohodnotenie inej parcely v katastrálnom území Nové Ťahanovce, pri ktorej stanovil hodnotu pozemku metódou polohovej diferenciácie vo výške 21,72 eur/m² a pomocou metódy porovnávej určil hodnotu pozemku na sumu 23,23 eur/m². 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, S. J. S. Y. XXXX H., F. R. X. Y. F. Ú. X. Ť.. Znalec v posudku metódou polohovej diferenciácie určil hodnotu pozemku na 42,60 eur/m². Žalobca týmito znaleckými posudkami preukazoval, že hodnota pozemkov v katastrálnom území Nové Ťahanovce je nižšia, ako ich vo svojom znaleckom posudku stanovil súdny znalec Ing. Čeľovský. 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 Ťahanovce v Košiciach. Znalec v posudku pomocou metódy polohovej diferenciácie stanovil cenu pozemku vo výške 12,75 eur/m² a pomocou metódy porovnávej stanovil cenu pozemku na 12,64 eur/m². 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. Pretože v súlade s Územnoplánovacou dokumentáciou Mesta Košice z decembra 2009 predmetná lokalita je výhľadovo určená na výstavbu viacpodlažných bytových domov, za ktorým účelom žalobca aj začal skupovať jednotlivé parcely a pretože na danej parcele sa už viac ako 40 rokov nevykonáva žiadna poľnohospodárska činnosť, 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.

6. Keďže obaja spoluvlastníci chceli zrušiť podielové spoluvlastníctvo k J. Č.. XXXX, S. J. S. Y. XXXX H., 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 podiele XX/XX C. Ž. Y. J. X/XX, súd celú parcelu prikázal do výlučného vlastníctva žalobcu.

7. Strany sporu sa nevedeli dohodnúť na hodnote vyporiadávaného 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 Ing. Čeľovský, akceptovala aj posudok č. XX/XXXX vypracovaný Ing. Tomkom v konaní 14C/11/2009,

ktoré už je právoplatne ukončené. Prvoinštančný súd nemohol ďalej vykonávať dokazovanie so znalcom Ing. Čelovským, pretože podľa výpisu zo zoznamu znalcov bol znalcovi od 12.11.2014 zakázaný výkon činnosti znalca.

8. 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 Ing. Milana Tomka, CSc., ktorý spor je už právoplatne ukončený. Posudzovaná bola hodnota parcely registra ". Č.. XXXX Y. F.Á. Ú. X. Ť., čiže v podstate susedná parcela, keďže v tomto prípade bola posudzovaná hodnota parcely registra ". Č.. XXXX. 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 znižujúcich 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 diferenciácie, porovnávaciu, kombinovanú, výnosovú a pod.) a je iba na znalcovi, ktorú metódu, pre ten ktorý prípad si vyberie. Znalec Ing. Milan Tomko, CSc., ktorý 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 v spore vedenom na Okresnom súde Košice I pod sp.zn. 14C/11/2009 42,60 eur/m².

9. Obaja znalci, Ing. Milan Tomko, CSc., aj Ing. Oldřich Jarabica vychádzali z rovnakej východiskovej hodnoty nehnuteľnosti 26,56 eur. Ing. Milan Tomko, CSc., určil koeficient polohovej diferenciácie hodnotou 1,6038 ($1,20 \cdot 1,00 \cdot 0,90 \cdot 1,10 \cdot 0,90 \cdot 1,50 = 1,6038$) a Ing. Oldřich Jarabica určil koeficient polohovej diferenciácie 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 zvyšujúcich a znižujúcich faktorov, pri ktorom Ing. Milan Tomko, CSc., určil hodnotu 1,50 a Ing. Oldřich Jarabica rozdelil tento koeficient na dva, pričom pri koeficiente zvyšujúcich faktorov určil hodnotu 3,00 a pri koeficiente znižujúcich 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/m² a podľa Ing. Oldřicha Jarabicu 12,65 eur/m². Znalec Ing. Milan Tomko, CSc., pri určení všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti, na rozdiel od znalca Ing. Oldřicha Jarabicu 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 Sídlička Ťahanovce pozemky v tejto lokalite vykupuje. Pri všetkých ostatných koeficientoch sa v podstate zhodli pri určovaní číselnej hodnoty.

10. Podľa znaleckého posudku č. XX/XXXX vypracovaného znalcom Ing. Karolom Lukáčom metódou polohovej diferenciácie je jednotková hodnota pozemku 28,14 eur/m², podľa znaleckého posudku č. 28/2014 vypracovaného znaleckým ústavom Stavebnou fakultou TU v Košiciach 30,60 eur/m², podľa znaleckého posudku č. 15/2010 vypracovaného znalcom Ing. Čelovským 92,81 eur/m², obchodná spoločnosť DEKORT, spol. s r.o. odkúpila pozemky za 46,47 eur/m² a obchodná spoločnosť INMEDIA, spol. s r.o. odkúpila pozemky za 28,14 eur/m². Ing. Eva Hakajová v znaleckom posudku vyhotovenom dňa 29.5.2016 stanovila hodnotu pozemku zapísaného na Z. Č.. XXXX X. R. Y. F. Ú. X. Ť. J. J. Č.. XXXX na 39,84 eur/m². Ing. Hrabinský vypočítal hodnotu parcely č. XXXX metódou polohovej diferenciácie na sumu 21,72 eur/m² a porovnávacou metódou na sumu 23,23 eur/m².

11. Prvoinštančný súd skutkovo uzavrel, že všeobecná hodnota spornej nehnuteľnosti určená v znaleckom posudku č. XX/XXXX znalcom Ing. Milanom Tomkom, CSc., sa pohybuje niekde v pásme priemeru medzi všeobecnými hodnotami nehnuteľnosti určenými inými znaleckými posudkami a individuálne dohodnutými kúpnyimi cenami, a preto takto určenú hodnotu reálne považoval prvoinštančný súd za najmožnejší ekvivalent, za ktorý možno získať nehnuteľnosť rovnakej kvality a kvantity, v danom mieste a čase. Naviac, spor 14C/11/2009 je právoplatne ukončený. Na základe

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 vyporiadavanej parcely č. XXXX E. XXXX H.. J. M. XX,XX U. E. M. P. XX.XXX,XX U.. Ž. J. J. X/XX a hodnota jej podielu činí 5.694,20 eur.

12. O trovách konania rozhodol prvoinštančný súd aplikujúc 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 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 zaplatenie 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.

13. Súd prvej inštalcie aplikujúc aj čl. 4 ods. 1, 2 CSP uzavrel, že vzniknuté trovy štátu za vyplatenie odmeny súdnemu znalci Ing. Čelovskému by mali znášať obe strany rovnakým dielom. Žalobca zložil na zálohu na znalecké dokazovanie dňa 15.6.2010 sumu 300,- eur a dňa 13.7.2012 sumu 200,- eur, pričom žalovaná žiadnu zálohu nezložila. Celá zložená záloha žalobcom bola použitá na vyplatenie odmeny znalcom a podľa výsledku sporu mal žalobca povinnosť zaplatiť trovy na znalecké dokazovanie len vo výške 422,45 eur. Rozdiel vo výške 77,55 eura preto uložil súd učtárni súdu vrátiť žalobcovi z finančných prostriedkov štátu a zároveň zaviazal žalovanú nahradiť štátu jej pomernú časť. 422,45 eura.

14. Proti rozsudku podal v zákonnej lehote odvolanie žalobca, pričom uviedol, že podáva odvolanie čo do výroku, ktorým súd rozhodol, že žalobca je povinný zaplatiť žalovanej na vyrovnanie podielu sumu 5.694,20 eura do 3 dní od právoplatnosti a výroku o trovách konania.

15. Uplatnil odvolacie dôvody podľa ust. § 365 ods. 1 písm. d) a f) CSP teda, že konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie súdu vo veci a súd prvej inštalcie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam.

16. Pokiaľ prvoinštančný súd pri určení výšky všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti vychádzal zo znaleckého posudku znalca Ing. Milana Tomka č. XX/XXXX, ktorý dal vypracovať Okresný súd Košice I v inej veci, vedenej pod sp.zn. 14C/11/2009, podľa žalobcu nerozhodol správne o výške primeranej náhrady za ustupujúci spoluvlastnícky podiel žalovanej. Pokiaľ súd prvej inštalcie v napadnutom rozsudku poukázal na to, že znalec Ing. Milan Tomko v tomto znaleckom posudku zdôvodnil výber vhodnej metodiky pre výpočet všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a zohľadnil aj mimoriadne riziká, ktoré majú vplyv na hodnotu nehnuteľnosti, pričom na pojednávaní dňa 05.05.2014 v spore sp.zn. 14C/11/2009 mal znalec aj údajne vysvetliť a logicky zdôvodniť použitie koeficientov pri určovaní všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti metódou polohovej diferenciácie, s týmto názorom žalobca nesúhlasí. Naopak žalobca v dôvodoch odvolania poukázal na to, že znalec ani v znaleckom posudku, ani pri doplnení znaleckého posudku výsluchom na pojednávaní dňa 05.05.2014 v inej veci (v spore 14C/11/2009) logicky nezdôvodnil ani jednu položku. Koeficient pri použití metódy polohovej diferenciácie oproti porovnávacej metóde zdôvodnil nelogicky tým, že táto metóda sa mu zdá správnejšia, pretože porovnávacia metóda vychádza zo zmlúv, kde sa účastníci dobrovoľne dohodnú na cene nehnuteľnosti. Z výsluchu znalca na pojednávaní vo veci sp.zn. 14C/11/2009 vyplynulo, že nemal dostatočné podklady k podaniu znaleckého posudku, znalecký posudok je nepreskúmateľný, znalec nevedel odôvodniť použitie jednotlivých koeficientov pri metóde polohovej diferenciácie skutkovými dôvodmi. Okrem toho súd prvej inštalcie tento dôkaz nevykonal na pojednávaní procesným spôsobom. Pritom znalec Ing. Milan Tomko v znaleckom posudku č. XX/XXXX konštatoval nedostatky susedného pozemku, ktorý bol úzky v priemere 6 m x približne 281,25 m a vzhľadom na výmeru nemohol slúžiť ako stavebná parcela, ale v prípade, že budú odkúpené ďalšie parcely, vybudovaná prístupová cesta, vybudované inžinierske siete, schválený územný plán, môže byť parcela súčasťou zastavaného územia. V súčasnosti ide podľa znalca o trvale trávnatý porast so stromami rôzneho druhu a nie orná pôda, ako je uvedené na LV. Napriek tomu, že znalec na jednej strane hovoril o nedostatkoch pozemku, nevyjadril tieto skutočnosti v stanovení všeobecnej hodnoty majetku, teda koeficientom redukujúcich faktorov a znížením všeobecnej ceny nehnuteľnosti. Vzhľadom na uvedené, sa podľa žalobcu javí znalecký posudok Ing. Milana Tomka ako vnútorne rozporný a nelogický. Pritom Okresný súd Košice

I tento znalecký posudok považoval za prehľadný, zrozumiteľný a logicky odôvodnený. Pokiaľ v bode 37. rozsudku súd prvej inštancie odôvodnil určenie všeobecnej hodnoty pozemku podľa znaleckého posudku Ing. Milana Tomka, tým, že znalec Ing. Milan Tomko pri určení všeobecnej ceny nehnuteľnosti, na rozdiel od znalca Ing. Oldřicha Jarabícu prihliadol na účel budúceho využitia, keď sa pozemky po predaji zmenia na stavebné pozemky, podľa žalobcu je v rozpore s ustálenou rozhodovacou praxou, aby sa cena nehnuteľnosti určovala do budúcnosti, čím vlastne súd prejedukuje stav, o ktorom vôbec nie je zrejmé, či nastane alebo nie. Zároveň žalobca namietal, že nesprávne prvoinštančný súd v bode 39. rozsudku konštatoval, že spor 14C/11/2009 je právoplatne skončený a že dá predpokladať, že žalobca, ktorý sa proti rozsudku neodvolal, akceptoval uvedenú cenu. Prítom žalobca sa v danom spore proti rozsudku odvolal a nikdy neakceptoval cenu určenú znaleckým posudkom Ing. Milana Tomka vo výške 42,60 eura, keďže o predmetný pozemok ako aj ostatné pozemky v tejto lokalite viac ako 40 rokov nemal nikto záujem, nie je tu vybudovaná žiadna infraštruktúra, pozemok je hľbohatý na svahovitom teréne a využitie týchto pozemkov je časovo a finančne náročné. V tomto prípade ide o úzku parcelu, ktorá nikdy samostatne ani neslúži ani v budúcnosti nebude môcť slúžiť ako samostatná stavebná parcela. Využitie tejto parcely je determinované jej veľkosťou a tvarom. Súd prvej inštancie pri určení výšky ceny za m² nevzal do úvahy ani tú skutočnosť, že v danej lokalite bolo odkúpených niekoľko stoviek spoluvlastníckych podiel, pričom väčšinu odkúpil žalobca v rokoch 2007 až 2008 a najvyššia kúpna cena bola 23,23 eura za m².

XX. Y. F.. Ú.. X. Ť., 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 podobne. Preto stanovenie ceny na sumu 42,60 eura za 1m² považuje žalobca za neprimerane vysoké a nezodpovedajúce trhovej realite. Navyše primeranú náhradu za nehnuteľnosť určil súd podľa znaleckého posudku v inej veci, ktorý znalecký posudok procesným spôsobom nevykonal a tak znemožnil stranám sa k tomuto znaleckému posudku vyjadriť a rozporovať tvrdenia znalca.

18. Rovnako podaným odvolaním namietal súvisiaci výrok o trovách konania, keďže súd návrhu žalobcu vyhovel a zrušil a vyporiadal podielové spoluvlastníctvo navrhovaným spôsobom, mal mu priznať trovy konania.

19. Preto navrhol, aby odvolací súd zmenil rozsudok v napadnutom výroku tak, že žalobca je povinný zaplatiť žalovanej C. Ž. na vyrovnanie jej podielu sumu 1.704,25 eura a žalovaná je povinná nahradiť žalobcovi trovy prvostupňového a trovy odvolacieho konania vo výške 100 %.

20. Žalovaná vo vyjadrení sa k odvolaniu žalobcu uviedla, že s cenou 42,6 eura za 1m² za svoj podiel na parcele registra U. J. Č.. XXXX na pojednávaní dňa 26.05.2017 súhlasila preto, lebo sa nechcela ďalej súdiť. Od začiatku nechcela vec riešiť súdnou cestou, preto TH STAVBYTU, s.r.o. podávala návrhy na kompromisné riešenia ešte pred žalobou podanou žalobcom na Okresnom súde Košice I. Napriek skutočnosť, že ceny stavebných pozemkov v období aj pred záujmom TH STAVBYT, s.r.o. o podiely žalobkyne v lokalite F.. Ú.. X. Ť. aj v súčasnosti rastú, je zarážajúci fakt, že TH STAVBYTA, s.r.o. na žiaden kompromis ohľadom ceny nepristúpil, naopak jeho navrhovaná cena klesla pred rok 2008. Napokon do súdneho sporu bola žalovaná zatiahnutá. Pokiaľ žalobca napádal cenu za spoluvlastnícky podiel žalovanej, k tomu uviedla, že predložila súdu kúpno-predajné zmluvy, kde v uvedenej lokalite predala žalovaná a ďalší príbuzní pozemky za cenu cca 50 - 56 eur za 1m² v roku 2008. Prítom znalecký posudok, podľa ktorého súd stanovil cenu za 1m² poskytol súdu sám žalobca. Pokiaľ žalobca napáda spôsob práce a výkon znalcov, žalovaná zdôraznila, že znalecký posudok Ing. Oldřicha Jarabícu č. XXX/XXXX ako aj znalecké posudky Ing. Jána Hrabinského č. X/XXXX C. Č.. X/XXXX spochybnila žalovaná už na súde prvej inštancie. Naproti tomu znalecký posudok Ing. Milana Tomka č. 69/2013, ktorý dal vypracovať Okresný súd Košice I a rovnako znalecké posudky Ing. Štefana Čelovského č. XXX/XXXX C. Č.. XXX/XXXX podľa žalovanej napadnuté zo zaujatosti neboli.

21. Pokiaľ žalobca napáda veľkosť pozemku, je nepochybné, že TH STAVBYT, s.r.o. od začiatku vykúpuvania pozemkov v kat. úz. Nové Ťahanovce vykúpoval pozemky plus, minúť rovnaké a ak mal pochybnosť, že množstvo malých pozemkov bude tvoriť jeden veľký, nemal do výkupu investovať peniaze ani čas. Rovnako pokiaľ žalobca napáda stav pozemku, stav pozemku je taký, ako ho udržiava väčšinový vlastník pozemku. TH STAVBYT, s.r.o. deklaruje, že v kat. úz. Nové Ťahanovce má viac než 90 % vykúpených pozemkov. Nie účelovo žalobca necháva na svojich pozemkoch náletové dreviny

a burinu, aby tým znížil hodnotu aj vedľajších pozemkov. Pokiaľ cenu pozemku sa žalobcovia nepáči prebrať z pozemku Ing. Milana Tomka č. 69/2013, navrhuje žalovaná stanoviť cenu z priemeru cien zo znaleckých posudkov vypracovaných Ing. Čelovským pre účely tohto konkrétneho prípadu zadaného súdom a dvoma stranami.

22. Odvolateľ v odvolacej replike k vyjadreniu žalovanej poukázal na to, že nesúhlasí s vyjadrením žalovanej a trvá na podanom odvolaní v plnom rozsahu. Opätovne poukázal na to, že súd pri určení výšky všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti vychádzal zo znaleckého posudku znalca Ing. Milana Tomka č. XX/XXXX, ktorý dal vypracovať Okresný súd Košice I v inej veci vedenej pod sp.zn. 14C/11/2009. Naproti tomu znalecký posudok Ing. Oldřicha Jarabícu bol vypracovaný na žiadosť žalobcu a týka sa spornej parcely Č.. XXXX - S. J. S. Y. XXXX H.. Prítom súd prvej inštancie vo veci už raz rozhodol, a to tak, že podielové spoluvlastníctvo k predmetnej nehnuteľnosti zrušil, prikázal ju do výlučného vlastníctva žalovanej bez ohľadu na veľkosti spoluvlastníckych podielov a žalovanú zaviazal zaplatiť žalobcovi na vyrovnanie podielu cenu určenú podľa znaleckého posudku Ing. Oldřicha Jarabícu, t.j. vo výške 12,75 eur za 1m², s ktorou cenou súhlasila žalovaná samozrejme iba ak bude vec prikázaná do jej výlučného vlastníctva a ktorú cenu navrhol žalobca. Zároveň žalobca zdôraznil, že nie je pravdou, že žalobca nepodal námietku zaujatosti voči znalcovi Ing. Štefanovi Čelovskému, pričom pri stanovení ceny treba vychádzať z faktického stavu konkrétnej parcely a posudzovať každý prípad individuálne. Minoritný spoluvlastnícky podiel X/XX na parcele, ktorá sama o sebe kvôli svojim nevyhovujúcim rozmerom nemôže byť využitá na stavebné účely, nemôže byť ocenenie rovnakou cenou ako výlučný alebo väčšinový spoluvlastnícky podiel na parcele, ktorá má také rozmery, že je možné ju v budúcnosti využiť na stavebné účely.

23. Žalovaná k odvolacej duplike k vyjadreniu žalobcu poukázala na to, že pokiaľ žalobca opakovane uvádza, že jediný relevantný posudok je posudok Ing. Oldřicha Jarabícu, vypracovaný na žiadosť žalobcu, žalovaná namietala a naďalej namieta fakt, že znalec Ing. Oldřich Jarabíca má kanceláriu v Stupave na Cintorínskej 19 a je preto podľa žalovanej zarážajúca skutočnosť, že žalobca nenašiel bližšie k spornej parcele žiadneho znalca a preto musel hľadať až v Stupave. Žalovaná už skôr upozorňovala na fakt, že do posudku boli zahrnuté kúpnopredajné zmluvy, ktoré boli pravdepodobne vyhotovené v rozpore so zákonom. K námietke zaujatosti voči znalcovi Ing. Čelovskému žalovaná uviedla, že znalec napriek námietke z konania vylúčený nebol.

24. K stanoveniu ceny, ktoré presadzuje žalobca, žalovaná uviedla, že ak sa stanoví cena za 1 m² na akúkoľvek parcelu, tak podiel XX/XXX C. J. X/XXX má takú istú cenu za 1m². Napokon žalovaná zastáva názor, že pri sebe menšom úsilí je jednoduché zistiť reálnu cenu stavebných pozemkov v Košiciach a tvrdenie žalobcu, že v Košiciach sa dá kúpiť stavebný pozemok za 12,75 eur/m² sa pravdou v súčasnosti ani v blízkej budúcnosti nestane.

25. V doplnku odvolacej dupliky poukázala zároveň na to, že znalecký posudok Ing. Milana Tomka č. 69/2013 a jeho závery (cena 42,6 eura/m²) žalovaná akceptovala z dôvodu dĺžky sporu a z dôvodu, že podľa prvoinštančného súdu sa jednalo o cenu v právoplatne ukončenom spore sp.zn. 14C/11/2009.

26. Pokiaľ ide o odvolanie žalobcu proti výroku o trovách konania, žalovaná viackrát poukazovala na skutočnosť, že písomne aj ústne navrhovala žalobcovi ešte aj pred podaním žaloby aj v priebehu súdneho procesu dohodnúť sa na cene mimosúdne. Zo strany žalobcu nebol prejavovaný záujem ani v jednom prípade. Svedčia o tom aj kópie návrhov zo strany žalovanej priložené v spise. Pokiaľ žalobca podal na súd desiatky žalôb, musí si byť vedomý toho, že mu vzniknú výdavky. Napokon žalobca si mohol cenu zistiť podstatne lacnejšie v realitnej kancelárii a dohodnúť sa mimosúdne.

27. Z dôvodu, že žalovaná súhlasila s vypracovaním znaleckých posudkov Ing. Čelovským, je ochotná podieľať na cene za znalecké posudky. Zároveň žalovaná vzhľadom na právoplatne ukončený spor sp.zn. 14C/11/2009 s cenou 42,60 eur/m² za parcelu, ktorá sa nachádza v tesnej blízkosti parcely Č.. XXXX a toho času je už vo vlastníctve žalobcu, vyjadruje presvedčenie, že odvolací súd potvrdí rovnakú cenu za 1m² takmer susediacej parcely.

28. Krajský súd v Košiciach ako súd odvolací (§ 34 Civilného sporového poriadku účinného od 01.07.2016 ďalej len „CSP“) prejednal odvolanie žalobcu ako podané včas, oprávnenou osobou, proti rozhodnutiu, proti ktorému je odvolanie prípustné, bez nariadenia pojednávania v zmysle ust. § 385 ods.

1 CSP a contrario, v rozsahu vyplývajúcom z ust. § 379 písm. c) a § 380 ods. 1, 2 CSP, z hľadiska uplatnených odvolacích dôvodov podľa § 365 ods. 1 písm. d) a h) CSP a dospel k záveru, že odvolanie žalobcu nie je dôvodné.

29. Aj keď žalobca podaným odvolaním napadol iba III. a súvisiaci IV. výrok prvoinštančného rozsudku, ktorým bol zaviazaný zaplatiť na vyrovnanie podielu žalovanej sumu 5.694,20 eur a stranám nebola priznaná náhrada trov konania a nenapádal I. a II. výrok prvoinštančného rozsudku, ktorým okresný súd podielové spoluvlastníctvom žalobcu a žalovanej v parcele registra „. Y. F. Ú. X. Ť. J. Č.. XXXX - S. J. S. Y. XXXX H. B. C. J. K. „. J.É. Č.. XXXX - S. J. S. Y. XXXX H. prikázal v celosti do výlučného vlastníctva žalobcu, odvolací súd nebol viazaný rozsahom odvolania, pretože podľa písm. c) § 379 CSP určitý spôsob usporiadania vzťahu medzi stranami sporu vyplýva z osobitného predpisu, a to z § 142 Občianskeho zákonníka o zrušení a vypořádání podielového spoluvlastníctva.

30. Rozsudok bol verejne vyhlásený na Krajskom súde v Košiciach dňa 25.10.2018 o 09.20 hodine v pojednávacej miestnosti č. dv. 230/II. poschodie, pričom miesto a čas verejného vyhlásenia bolo zverejnené dňa 19.10.2018 na úradnej tabuli a webovej stránke Krajského súdu v Košiciach v zmysle § 219 ods. 1, 3 a § 378 ods. 1 CSP. Žiadosti žalovanej o upovedomenie termínu pojednávania odvolacieho súdu nemohol krajský súd vyhovieť, lebo termín vyhlásenia rozsudku sa oboznamuje len elektronickými prostriedkami.

31. Žalobca ako odvolateľ uplatnil v odvolaní odvolacie dôvody v zmysle § 365 ods. 1 písm. d) a h) CSP.

32. Odvolací dôvod podľa ust. § 365 ods. 1 písm. d) CSP, t.j. že konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci, je vymedzený vadami konania, ktorými sú všetky vady s výnimkou tých, ktoré sú uvedené v § 389 CSP a tento odvolací dôvod dopadá na akékoľvek pochybenia v procesnom postupe súdu, ktoré nie sú subsumovateľné pod ostatné odvolacie dôvody, avšak len za predpokladu, že mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci.

33. Nesprávny procesný postup prvoinštančného súdu vzhľadom žalobca v tom, že súd pri určení výšky všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti vychádzal zo znaleckého posudku znalca Ing. Milana Tomka č. XX/XXXX, ktorý dal vypracovať Okresný súd Košice I v inej veci vedenej pod sp.zn. 14C/11/2009, ktorý procesným spôsobom nevykonal a tak znemožnil stranám sa k tomuto znaleckému posudku vyjadriť a tvrdenia znalca rozporovať.

34. Odvolací súd poukazuje na to, že zo zápisnice o pojednávaní z pojednávania dňa 26.05.2017 (č.l. 401, 402 spisu) vyplýva, že prvoinštančný súd sa z pripojeného spisu Okresného súdu Košice I sp.zn. 18C/1/2012 oboznámil s rozsudkom Okresného súdu Košice I sp.zn. 14C/11/2009 - 387 zo dňa 28.05.2015, ktorý nadobudol právoplatnosť 13.06.2015, v ktorom bolo zrušené a vypořadané podielové spoluvlastníctvo medzi stranami sporu žalobcom proti E. P. J. K.. U. Č.. XXXX, X. R. Y. F. Ú. X. Ť., v ktorom rozsudku súd určil cenu pozemku Y. Y.F. XX,XX U. B. XmX podľa znaleckého posudku Ing. Milana Tomku, CSc., ktorý vyhotovil pod č. XX/XXXX. Prvoinštančný súd prečítal odôvodnenie uvedeného rozsudku.

35. Pokiaľ žalobca v odvolaní namieta, že prvoinštančný súd pri určení hodnoty vypořadavanej nehnuteľnosti vychádzal zo znaleckého posudku Ing. Milana Tomku, CSc., ktorý vyhotovil pod č. XX/XXXX, pozemku k parcele K.. U. Č.. XXXX susediacej s predmetnou nehnuteľnosťou, odvolací súd poukazuje na to, že tento znalecký posudok predložil sám žalobca ako listinný dôkaz na pojednávaní dňa 22.3.2011. Právna zástupkyňa žalobcu po začatí pojednávania spochybnila znalecký posudok vypracovaný znalcom Ing. Štefanom Čelovským a založila do spisu znalecký posudok stanovenia všeobecnej hodnoty J. Č.. XXXX - S. J. S. Y. XXXX H., t.j. susediacej parcely vypracovaný v konaní vedenom na Okresnom súde Košice I sp.zn. 20C/92/2009. Preto námietka žalobcu, že tento znalecký posudok nebol súdom procesným postupom oboznámený, nie je dôvodná, ak tento posudok predložil samotný žalobca.

36. V konaní pred súdom prvej inštancie bolo nariadené znalecké dokazovanie a vypracovaný znalecký posudok znalcom Ing. Čelovským. Keďže znalcovi bol zakázaný výkon činnosti znalca od 12.11.2014, prvoinštančný súd nemohol ďalej vykonávať dokazovanie výsluchom tohto znalca, prípadne doplnením znaleckého posudku.

37. Dokazovanie podľa ust. § 120 ods. 1 OSP v znení účinnom do 30.6.2016 bolo ovládané prejednávajúcou zásadou, čo znamenalo, že súd vychádzal len zo skutočností uvedených účastníkmi a vykonával len tie dôkazy, ktoré účastníci navrhli (okrem výnimiek podľa § 120 ods. 1 posledná veta), podľa ktorej mohol súd výnimočne vykonať aj iné dôkazy ako navrhli účastníci, ak ich vykonanie bolo nevyhnutné pre rozhodnutie vo veci. Po 30.6.2016 platný Civilný sporový poriadok neumožňoval okrem výnimiek sporovej slabšej strany vykonanie dôkazu, ktorý žiadna zo strán nenavrhla. Žalobca ani žalovaná v spore nenavrhovali ďalšie znalecké dokazovanie, preto súd ďalšie znalecké dokazovanie nariadiť nemohol. Prvoinštančný súd posudzoval aj znalecké posudky predložené žalobcom ešte za účinnosti Občianskeho súdneho poriadku a prihliadal na nich ako na listiny podľa ust. § 129 OSP, ktorých charakter listín sa nezmenil ani po účinnosti Civilného sporového poriadku, ktorý umožňoval strane sporu predložiť súkromný znalecký posudok.

38. Rovnako odvolací súd dospel k záveru, že nie je naplnený ani uplatnený odvolací dôvod v zmysle § 365 ods. 1 písm. h/ CSP, že by prvoinštančný súd na zistený skutkový stav aplikoval nesprávne zákonné ustanovenia alebo použité zákonné ustanovenia nesprávne vyložil.

39. Odvolacie námietky žalobcu nemohli spochybníť vecnú správnosť rozhodnutia súdu prvej inštancie. Nesporné pri určení všeobecnej hodnoty nehnuteľností je potrebné prihliadnúť aj na účel budúceho využitia a je nesporné, že predmetný pozemok vzhľadom na územný plán mesta sa mení na stavebný pozemok a žalobca práve za účelom výstavby sídliska Ťahanovce pozemky v tejto lokalite vykupuje.

40. Odvolací súd preto rozsudok vo výroku o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva ako vecne správny v zmysle § 387 ods. 1 CSP potvrdil.

41. Ako vecne správny v súlade s ust. § 387 ods. 1 CSP potvrdil odvolací súd aj výrok o trovách prvoinštančného konania. Za dôvody hodné osobitného zreteľa pre nepriznanie náhrady trov konania správne považoval prvoinštančný súd charakter predmetného konania, ktoré sa začalo z dôvodu, že strany sa nevedeli dohodnúť na zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva a bolo v záujme oboch, aby podielové spoluvlastníctvo zrušil a vyporiadal súd.

42. O nároku na náhradu trov odvolacieho konania odvolací súd rozhodol v zmysle § 396 ods. 1 CSP v spojení s § 262 ods. 1 a § 255 ods. 1 CSP. Žalobca bol v odvolacom konaní neúspešný, úspešnej žalovanej žiadne trovy odvolacieho konania nevznikli, preto odvolací súd stranám sporu náhradu trov odvolacieho konania nepriznal.

43. 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).