

Súd: Krajský súd Bratislava  
Spisová značka: 6Co/203/2019  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1414214284  
Dátum vydania rozhodnutia: 30. 11. 2021  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Zuzana Kučerová  
ECLI: ECLI:SK:KSBA:2021:1414214284.1

## Uznesenie

Krajský súd v Bratislave v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Zuzany Kučerovej a členov senátu JUDr. Martina Murgaša a Mgr. Jany Janics Bajánkovej v právnej veci žalobkyne: A. E. Ž., K. Ž., K. Č. XXXXX/XXXX, L. Č. V. XX, XXX XX L., zastúpená: JUDr. Viera Jurkovičová, Pri vinohradoch 6132/11, 831 06, Bratislava, proti žalovanej: C. S., K. Ž., K. Č. XXXXX/XXX, L. K. XX/ B, XXX XX L., zastúpená Mgr. Alica Mendlová, advokátka, so sídlom Riečna 2, 811 02 Bratislava, o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva, o odvolaní žalovanej proti rozsudku Okresného súdu Bratislava IV zo dňa 24.01.2019, č.k. 6C 249/2014-403 v spojení s opravným uznesením č.k. 6C/249/2014-455 zo dňa 17.07.2019 takto

### rozhodol:

Odvolací súd napadnutý rozsudok č.k. 6C 249/2014-403 zo dňa 24.01.2019 v spojení s opravným uznesením č.k. 6C 249/2014- 455 zo dňa 17.07.2019 zrušuje a vec vracia súdu prvej inštancie na ďalšie konanie a nové rozhodnutie.

### odôvodnenie:

1/ Napadnutým rozsudkom súd prvej inštancie zrušil podielové spoluvlastníctvo žalobkyne v podiele vo výške 5/6 k celku a žalovanej v podiele vo výške 1/6 k celku, k nehnuteľnostiam nachádzajúcim sa na LV č. XXXX, pre okres Bratislava A., obec Bratislava, mestská časť B. L., katastrálne územie B. L., a to k pozemku parc. č. XXX/X vo výmere 314 m<sup>2</sup>, druh pozemku Zastavané plochy a nádvoria, pozemku J. Č. XXX/X vo výmere 102 m<sup>2</sup>, druh pozemku Zastavané plochy a nádvoria, pozemku parc. Č. XXX/X vo výmere 573 m<sup>2</sup>, druh pozemku Zastavané plochy a nádvoria, pozemku parc. Č. XXX/X vo výmere 131 m<sup>2</sup>, druh pozemku Zastavané plochy a nádvoria, pozemku parc. Č. XXX/X vo výmere 20 m<sup>2</sup>, druh pozemku Zastavané plochy a nádvoria, pozemku parc. Č. XXX vo výmere 1117 m<sup>2</sup>, druh pozemku Záhrady, stavbe - dielni, stojacej na parc. Č. XXX/X, súp. č. 4105, stavbe - hospodárskej budove, stojacej na parc. Č. XXX/X, súp. č. XXXX, stavbe - Dom ľud. a kováč. dielňu stojacej na parc. č. XXX/X, súp. č. XXXX; prikázal nehnuteľností nachádzajúce sa na LV Č. XXXX, pre okres Bratislava A., obec L., mestská časť B. L., katastrálne územie B. L., a to pozemok parc. Č. XXX/X vo výmere 314 m<sup>2</sup>, druh pozemku Zastavané plochy a nádvoria, pozemok parc. č. XXX/X vo výmere 102 m<sup>2</sup>, druh pozemku Zastavané plochy a nádvoria, pozemok parc. č. XXX/X vo výmere 573 m<sup>2</sup>, druh pozemku Zastavané plochy a nádvoria, pozemok parc. č. XXX/X vo výmere 131 m<sup>2</sup>, druh pozemku Zastavané plochy a nádvoria, pozemok parc. č. XXX/X vo výmere 20 m<sup>2</sup>, druh pozemku Zastavané plochy a nádvoria, pozemok parc. č. XXX vo výmere 1117 m<sup>2</sup>, druh pozemku Záhrady, stavbu - dielňu, stojacu na parc. č. XXX/X, súp. č. XXXX, stavbu - hospodársku budovu, stojacu na parc. č. XXX/X, súp. č. XXXX, stavbu - G. L. C. F. G. stojacu na parc. č. XXX/X, súp. č. XXXX do výlučného vlastníctva žalobkyne; žalobkyňu zaviazal vyplatiť žalovanej náhradu za jej spoluvlastnícky podiel v sume 55.333,33 Eur do 3 dní od právoplatnosti rozsudku. Žiadnej zo strán sporu nepriznal nárok na náhradu trov konania.

2/ V konaní mal súd prvej inštancie skutkovo za preukázané, že sporové strany sú podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľností zapísaných na LV č. XXXX pre F.Ú. B. L., obec BA, m. č. B. L., okres BA A. v podiele 5/6 (žalobkyňa) a 1/6 (žalovaná), konkrétne pozemkov na parc. č. XXX/X, XXX/X, XXX/X,

XXX/X, XXX/X, XXX a stavieb na parcelách XXX/X (dielňa), XXX/X (hospodárska budova) a XXX/X (G. L. C. F. G.). Predmetné nehnuteľnosti užíva výlučne žalobkyňa, ktorá sa so žalovanou o ich vyporiadaní mimosúdne nedohodla. Z kópie katastrálnej mapy - detaily parciel z LV Č.. XXXX súd prvej inštancie ďalej zistil, že vyporiadavané pozemky sa nachádzajú za sebou v línii kolmo na ulicu Č. V.; z prehľadu aktuálnych cien nehnuteľností v Bratislave - MČ B. L. webovej stránky W.K..sk zo dňa 31.05.2015 zistil, že cena pozemku sa pohybuje v rozmedzí od 183,-€/m<sup>2</sup> - 235,-€/m<sup>2</sup>. V dôvodoch napadnutého rozsudku súd prvej inštancie ďalej poukázal na znalecký posudok č. XX/XXXX zo dňa 2.12.2016, vypracovaným Ing. Ondrejom Sovom, znalcom v odbore stavebníctvo, ktorým stanovil všeobecnú cenu pozemkov vo výške 412.286,19 Eur a tiež na znalecký posudok č. XX/XXXX zo dňa 22.8.2017, vypracovaný Ing. Katarínou Vrablecovou, znalkyňou v odbore stavebníctvo, v ktorom bola stanovená všeobecná cena pozemkov a stavieb vo výške 332.000,- Eur. Stavby boli ocenené na sumu 29.407,21 Eur a pozemky boli ocenené na sumu 302.710,23 Eur.

3/ Právne odkazujúc na § 136 ods. 1, 2, § 141 ods.1, § 142 ods. 1 Obč. zák., Prílohu vyhlášky MS SR č. 490/2004 Z.z. (5 bod II písm. e/, 3 bod II ods. 3 písm. a/ - d/, ods. 4) súd prvej inštancie zhrnul, že vzhľadom k tomu, že sa strany sporu nedohodli na zrušení spoluvlastníctva, ani na vzájomnom vyporiadaní, zároveň však v tejto forme spoluvlastníctva nemali záujem zotrvať, zrušil ich podielové spoluvlastníctvo. V konaní mal za nesporné, že rozdelenie nehnuteľností vzhľadom na veľkosť podielov nebolo možné, ani účelné. Zohľadnil zhodný názor oboch spoluvlastníčok, ktoré zhodne potvrdili, že najúčelnejší spôsob vyporiadania bude prikázanie podielu žalovanej do vlastníctva žalobkyne. Podľa súdu prvej inštancie z dokazovania vyplynulo, že vyporiadavané nehnuteľnosti užíva výlučne žalobkyňa, preto z jeho pohľadu bolo účelné prikázať zostávajúci podiel (1/6) do jej vlastníctva, zohľadniac, že žalobkyňa mala o takéto vyporiadanie záujem a žalovaná s ním súhlasila. Ozrejmil tiež, že sporové strany predložili v priebehu konania vlastné znalecké posudky ohľadom ceny vyporiadavaných nehnuteľností, ktoré sa odlišovali v tom, že znalecký posudok predložený žalobkyňou oceňoval stavby aj pozemky na hodnotu 332.000,- eur a znalecký posudok predložený žalovanou oceňoval iba pozemky na hodnotu 412.286,19 eur. Žalovaná vychádzala z ceny stavieb vo výške 6.000,- Eur, ktorú považovala za nespornú. Súd prvej inštancie popísal dôvody, pre ktoré neakceptoval znalecký posudok Ing. Sovu č. XX/XXXX, konkrétne že neobsahoval všetky náležitosti ustanovené vykonávacím predpisom (vyhl. MS SR č. 490/2004 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov, ako napr. údaje katastra nehnuteľností, najmä porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so zisteným skutočným stavom, neobsahuje analýzu polohy nehnuteľnosti, analýzu využitia nehnuteľnosti, analýzu prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti, najmä závady viaznuce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou, zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciacie a odhad nedostatkov viaznucich na predmete posúdenia, ktoré sú povinnou súčasťou znaleckého posudku pre odbor stavebníctvo, odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností. Súd prvej inštancie poukázal na fakt, že žalovaná pri zadávaní ZP Ing. Sovovi síce žiadala oceniť iba pozemky, keďže cenu stavieb považovala za nespornú (6.000,- Eur), avšak žalobkyňa spochybnila nespornosť ceny stavieb, keď v ZP Ing. Vrablecovej bola stanovená cena stavieb vo výške 29.407,21 Eur, teda vyššia ako predpokladala žalovaná. Z uvedeného dôvodu nemohol vychádzať z výslednej ceny uvedenej v posudku Ing. Sovu, keďže tento posudok neoceňoval celé vyporiadavané nehnuteľnosti. Z vykonaného dokazovania navyše vyplynulo, že znalec na miesto ohliadky fyzicky nevstúpil a navyše žalobkyňa spochybnila aj fotodokumentáciu záhrady. Tieto nedostatky boli podľa súdu prvej inštancie tak vážneho charakteru, že nemohol prihliadať na všeobecnú hodnotu pozemku určenú v ZP Ing. Sovu. Preto pri cene vyrovnacieho podielu vychádzal zo všeobecnej hodnoty nehnuteľností (pozemkov a stavieb) stanovených v ZP č. XX/XXXX od znalkyne Ing. Vrablecovej, ktorý spĺňal všetky požiadavky na vypracovanie ZP určené vtedy platnou vyhláškou. Znalčka vyporiadavané nehnuteľnosti ocenila zaokrúhlene na sumu 332.000,- Eur. Vzhľadom k tomu, že súd žalobkyňi prisúdil 1/6 podielu v cene 55.333,33 Eur (332.000/6), rovnakou sumou zaviazal žalobkyňu zaplatiť žalovanej za jej spoluvlastnícky podiel, a to do 3 dní od právoplatnosti rozsudku.

4/ Súd prvej inštancie záverom ozrejmil dôvody, pre ktoré nevykonal ďalšie dokazovanie vo veci, keď mal za to, že pre poznanie skutkového stavu a jeho rozhodnutie vo veci neboli potrebné. K navrhutej ohliadke vyporiadavaných nehnuteľností uviedol, že spornou bola hlavne otázka ceny nehnuteľností, pričom ani vykonanou ohliadkou by súd nemohol dospieť k záveru o cene nehnuteľností, keďže ide o otázku odbornú (riešenú znalcom) a nie právnu. Rovnako osobitne nevykonával dokazovanie fotografiami, nakoľko tieto boli vykonané ako súčasť znaleckého posudku; nevykonal ani dôkazy

navrhnuté žalobkyňa vo vyjadrení zo dňa 13.1.2019 (čl. 369), nakoľko neboli predložené včas ( až po písomnej záverečnej reči), z ktorého dôvodu ich aj s odkazom na sudcovskú koncentráciu konania nevykonala.

5/ O trovách konania súd prvej inštancie rozhodol súd podľa § 255 ods. 2 C.s.p., keď mal za to, že pomer úspechu oboch strán bol zhruba rovnaký, z ktorého dôvodu rozhodol, že žiadna z nich nemá právo na ich náhradu. Taktiež realizoval sudcovské moderačné právo a náhradu trov nepriznal aj v zmysle § 257 C.s.p., nakoľko za dôvody hodné osobitného zreteľa považoval tú skutočnosť, že žalobkyňa a žalovaná sú sestry, pričom zohľadnil aj medziludzský rozmer sporu.

6/ Proti tomuto rozhodnutiu podala v zákonnej lehote odvolanie žalovaná a odvolaním napadla tretí výrok rozsudku súdu prvej inštancie, ktorým bola žalobkyňa zaviazaná zaplatiť jej náhradu za spoluvlastnícky podiel vo výške 55.333,33 eur a výrok o trovách konania (IV. výrok). Dôvodila, že súd prvej inštancie postupoval nesprávne, ak nevzal do úvahy znalecký posudok Ing. Sovu s argumentom, že údajne neobsahoval všetky náležitosti uvádzané vykonávacím predpisom - vyhláškou č. 490/2004 Z.z., konkrétne údaje z katastra nehnuteľností, najmä porovnanie súladu popisných a geodetických údajov so skutočným zisteným stavom, neobsahuje analýzu polohy nehnuteľností a analýzu využitia nehnuteľnosti, analýzu rizík spojených s využívaním nehnuteľností, závady viaznuce na nehnuteľnosti a právo spojené s nehnuteľnosťou, zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciácie a odhad nedostatkov viaznucich na predmete posúdenia, ktoré sa údajne povinnou súčasťou znaleckého posudku pre odbor stavebníctvo, odhad hodnoty nehnuteľností. S týmto názorom sa odvolateľka nestotožnila dôvodiac, že súd túto účelovú argumentáciu prevzal od žalobkyne bez podrobného sledovania príloh vyhlášky a neakceptoval skutočnosť, že vytýkané údajné vady nemusia byť súčasťou posudku, pokiaľ nie sú oceňované stavby. Vykonávací predpis - vyhláška č. 490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon o znalcoch a tlmočníkoch č. 382/2004 Z.z. neobsahuje žiadne také ustanovenia, ktoré by znalecký posudok Ing. Sovu nespĺňal. Z porovnania prílohy č. 5 vyhlášky č. 490/2004 Z.z. s obsahom znaleckého posudku Ing. Sovu je zrejmé, že posudok obsahuje všetky náležitosti, ktoré predpisuje zákon a vykonávacia vyhláška, keď posudok bol objednaný len na ohodnotenie ceny pozemkov. Skutočnosť, že žalobkyňa na začiatku doložila zmätočný znalecký posudok, ktorý na záver spochybnila, neznamená, že v čase vypracovania posudku Ing. Sovom by bola hodnota stavieb v konaní sporná. Žalovaná v tomto smere ďalej argumentovala tým, že je dispozičným právom žalobcu, akými dôkazmi bude realizovať svoj uplatnený nárok a žalobkyňa svoje právo realizovala doložením znaleckého posudku č. XX/XXXX, pričom skutočnosť, že sa jednalo o posudok nesprávny nemôže byť na škodu žalovanej, ktorá využila svoje právo nerozporovať hodnotu stavieb v ňom ocenených. Keďže žalobkyňa opravu nesprávnej prílohy nevykonala hneď pri prvých úkonoch, stala sa táto skutočnosť v konaní nespornou. Súd prvej inštancie tak nemal dôvod spochybňovať posudok Ing. Sovu len preto, že neobsahuje ohodnotenie stavieb a naopak uprednostniť posudok Ing. Vrabcovej len preto, že ohodnotenie stavieb obsahoval o to viac, že zmätočnosť vyvolala svojim správaním práve žalobkyňa, ktorá si následne po vypracovaní znaleckého posudku Ing. Sovu v roku 2016 a po doložení nesprávneho znaleckého posudku č. XX/XXXX v roku 2014, až následne v roku 2017 dala vypracovať znalecký posudok Ing. Vrabcovej, pretože jej znalecký posudok Ing. Sovu nevyhovoval výškou ohodnotenia a snažila sa ho spochybniť, keď ona sama založila dôvod na vypracovanie znaleckého posudku len na ocenenie pozemkov. Ing. Sova vo svojom posudku pozemky riadne ohodnotil, vykonal fotodokumentáciu obhliadky, pričom fakt, že nebol priamo na nehnuteľnosti neznamená, že pri pozemkoch sa nedá vykonať obhliadka aj z bezprostrednej blízkosti bez vstupu na pozemok, tak ako znalec vypovedal na pojednávaní dňa 6.12.2018, kde potvrdil, že vlastní techniku, ktorá dokáže zabezpečiť fotodokumentáciu na ohodnotenie pozemku. Napriek tomu, že súd prvej inštancie nevyjadril svoj predbežný právny názor na nepoužiteľnosť znaleckého posudku Ing. Sovu, čo nemohla predpokladať, akceptoval, že strany nežiadajú súdom stanovený posudok, nevykonala obhliadku, keďže strany na nej netrvali, avšak jednoznačne uviedol, že žalobkyňa spochybnila fotodokumentáciu Ing. Sovu a to iba slovnou bez dôkazu, čo akceptoval. Žalovaná rovnako namietala, že súd prvej inštancie nevzal do úvahy ňou uvádzanú štatistiku cien pozemkov za rok 2016, kedy sa cena pozemkov v danej lokalite pohybovala cca. 210 eur/m<sup>2</sup> a v roku 2017 cca. 206 eur/m<sup>2</sup>, pričom Ing. Vrabcová dospela k hodnote 86,04 eur/m<sup>2</sup>, čo je pri aktuálnych cenách nepravdepodobné. Súd prvej inštancie opätovne nevzal do úvahy jej upozornenia na enormný rozdiel medzi ocenením pozemkov Ing. Vrabcovou a Ing. Sovom. Nie je teda zrejmé, z akého dôvodu vyhodnotil znalecký posudok Ing. Sovu ako nepoužiteľný, čím ju zjavne pri stanovení výšky vyrovnávacieho podielu poškodil. Pokiaľ ide o odvolaním napadnutý výrok o trovách konania žalovaná namietala, že do sporu bola vtiahnutá bez svojej vôle a preto sa jej javí ako krajne nespravodlivé nepriznať jej náhradu trov. Argumentovala tiež tým, že prevažnú časť úkonov v konaní spôsobila žalobkyňa svojim nehospodárnym

správaním, zmätočnými prílohami a podaniami, čo súd prvej inštancie nevezal do úvahy. Na základe uvedeného navrhla odvolaciu súdu, aby napadnutý rozsudok zmenil tak, že zaviazne žalobkyňu na vyplatenie vyrovnacieho podielu vo výške 69.714,37 eur a prizná jej nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100%.

7/ Žalobkyňa vo vyjadrení k odvolaniu uviedla, že napadnutý rozsudok považuje za vecne správny a navrhuje ho v odvolaní napadnutých výrokoch potvrdiť. K odvolacej argumentácii žalovanej namietla, že suma vyrovnacieho podielu 69.714,37 eur nemá oporu v dokazovaní vykonanom súdom, ani v znaleckom posudku Ing. Sovu č. XX/XXXX, ktorý ním ohodnocoval len pozemky na sumu 412.286,19 eur, pričom stavby postavené na týchto pozemkoch neohodnotil. Cenu stavieb 6.000 eur stanovila sama žalovaná, ktorá k požadovanej sume vyrovnacieho podielu vo výške 1/6 rovnajúcej sa sume 69.714,37 eur dospela zrejme súčtom hodnôt 1/6 znalcom stanovenej ceny pozemkov a 1/6 ňou stanovenej ceny stavieb ( $412\,286,19 + 6\,000 = 418\,286,19 : 6 = 69\,714,365$  eur). Poukázala na svoje vyjadrenie zo dňa 31.07.2016 k posudku Č.. XX/XXXX, v ktorom oznámila súdu že predloží nový súkromný znalecký posudok na ocenenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností, ktoré sú predmetom sporu. Dôvodom boli práve ňou vytýkané nedostatky znaleckého posudku č. XX/XXXX, vrátane jeho nekompetentnosti spočívajúcej v neohodnotení stavieb. Žalobkyňa tiež poukázala na obsah zápisnice zo súdneho pojednávania zo dňa 6.12.2018, na ktorom prebehol výsluch znalca Ing. Sovu, kde pred vyhlásením uznesenia o odročení pojednávania na ďalší termín boli zaznamenané odpovede sporových strán na otázku súdu týkajúcu sa návrhov na ďalšie dokazovanie, kedy strana žalobkyne trvala na obhliadke nehnuteľností, zatiaľ čo strana žalovanej sa vyjadrila, že „nateraz nemáme návrhy na doplnenie dokazovania, pravdepodobne sa nebudeme uberať cestou kontrolného znaleckého dokazovania ZP, avšak sa vyjadríme k výpovedi oboch znalcov, podľa nás je obhliadka zbytočná, pretože nikto z nás nedisponuje odbornými vedomosťami na to, aby vedel objektívne posúdiť vizuál, ktorý by sa nám tam naskytol“. Žalobkyňa tiež poukázala na zápisnicu z posledného pojednávania dňa 24.1.2019, kde súd prvej inštancie po oboznámení priebehu konania a dokazovania vyzval strany sporu, aby predložili návrhy na doplnenie dokazovania, kedy ešte žalovaná mohla podať návrhy buď na doplnenie znaleckého posudku č. XX/XXXX alebo na kontrolný znalecký posudok súdom ustanoveným znalcom. Má za to, že obhliadkou nehnuteľností na mieste samom by súd mohol dospieť ešte k presvedčivejšiemu odôvodneniu svojho rozhodnutia, pretože by zistil, že posudok č. XX/XXXX nemôže byť korektným podkladom pre rozhodnutie súdu o cene nehnuteľností. Reálne situovanie a existujúci technický stav stavieb - zákonom chránených kultúrnych pamiatok rodinného domu a kováčskej dielne na pozemkoch v teréne postavených oproti sebe, kde dvor, ktorý ich delí má šírku 4 až 5 metrov predstavuje prekážku akejkolvek stavebnej činnosti na všetkých aj vzdialenejších pozemkoch s výnimkou rekonštrukcie kultúrnych pamiatok v zmysle zákona č 49/2002 Z.z. o ochrane pamiatkového fondu. Podľa žalobkyne pozemky parc. č. XXX/X zastavané plochy a nádvoria o výmere 131 m<sup>2</sup> a parc. č. 391 - záhrada o výmere 1117 m<sup>2</sup> nemôžu byť predávané ako stavebné pozemky, pretože nie sú vybavené inžinierskymi sieťami a nemajú samostatný prístup z verejnej komunikácie, čo zohľadňuje znalecký posudok Ing. Vrablecovej, ktorá tieto skutočnosti vzala do úvahy a jednotkovú cenu 86,04 eur/m<sup>2</sup> vypočítala pre tieto parcely práve pre obmedzenia, ktoré na nich viaznu.

8/ Odvolací súd, ktorý bol viazaný dôvodmi odvolania, nie však jeho rozsahom (§ 379 písm. a), § 380 C.s.p.), preskúmal napadnutý rozsudok, prejednal odvolanie bez nariadenia odvolacieho pojednávania a dospel k záveru, že odvolanie je dôvodné. Nakoľko na rozhodnutie o vyporiadaní podielového spoluvlastníctva treba hľadieť ako na jednotný celok a v prípade odvolania čo i len voči jednému zo samostatných výrokov vo veci samej odvolací súd musel preskúmať celé rozhodnutie súdu prvej inštancie.

9/ Odvolací súd sa stotožňuje s odvolacou argumentáciou žalovanej v tom smere, že posudok Ing. Vrablecovej nie je možné použiť ako výlučný podklad pre rozhodnutie v predmetnej veci bez toho, aby bol bez akýchkoľvek pochybností objasnený dôvod tak výrazného rozdielu pri určení VŠH pozemkov so znaleckým posudkom Ing. Sovu, zohľadniac, že ide o dôkazy rovnakej právnej sily (oba znalecké posudky sú opatrené doložkou podľa § 209 ods.2 C.s.p.), pričom súdom prvej inštancie vytýkané formálne nedostatky v ZP Ing. Sovu nie je možné akceptovať, nakoľko jeho predmetom nebolo ohodnotenie stavieb. Odvolací súd dáva do pozornosti súdu prvej inštancie, že ide predovšetkým o pozemok parc. Č.. XXX o výmere 1.117 m<sup>2</sup>, ktorý nie je zastavaný, funkčne slúži ako záhrada, a práve pri ocenení ktorého vznikol tak markantný rozdiel v oboch posudkoch (Ing. Sova tento pozemok ocenil na cca. 204.041 eur a Ing. Vrablecová na 96.106,68 eur), pričom pri iných vyporiadovaných

pozemkoch je v oboch znaleckých posudkoch len minimálny rozdiel, pričom v ZP Ing. Sovu sú tieto parcely ocenené nižšou sumou ako v v ZP Ing. Vrablecovej. Ide napr. o pozemok parc. Č.. XXX/X, ktorý znalec Ing. Sova ocenil na sumu 57.358 eur a znalkyňa Ing. Vrablecová na sumu 60.787 eur, pozemok parc. č. XXX/X znalcom Ing. Sovom oceneným na 18.632,34 eur a znalkyňou Ing. Vrablecovou na 19.746,18 eur, pozemok parc. č. XXX/X, ktorý Ing. Vrablecová ocenila na 110.927,07 eur a Ing. Sova na 104.669 eur. Znalec Ing. Sova teda zohľadnil skutočnosť, že pozemky sú zastavané, a že sa na nich nachádza národná kultúrna pamiatka (ide o údaje, ktoré vyplývajú aj z výpisu z LV). Pokiaľ ide o posudzované pozemky parc. č. XXX/X C. J.. Č.. XXX v ZP Ing. Vrablecovej sa ohľadom nich na str. 42 uvádza: „v zmysle územnoplánovacej informácie sa pozemky nachádzajú v stabilizovanom území, určenom pre funkciu málopodlažná zástavba obytného územia kód 102, zároveň sa nachádzajú v ochrannom pásme NPK (národná kultúrna pamiatka). Pozemky výhľadovo môžu byť využívané na tento účel v zmysle ÚPI, v súčasnosti sú však nie doriešené možnosti priameho prístupu k pozemku z verejnej komunikácie (v zadnej časti len nespevnený chodník cez pozemky - polia niekoľkých vlastníkov) a napojenie na inžinierske siete. Možnosť prístupu z ul. Č. V. len cez prednú líniu domov a dvorov, so zriadením ťarchy - vecného bremena.“; v znaleckom posudku Ing. Sovu na str. 5 uvádza: „posudzované pozemky sú prístupné z ulice Č. V., ktorá tvorí hlavnú dopravnú tepnu v smere Sever-Juh mestskej časti. V telese obslužnej komunikácie sú vybudované všetky inžinierske siete - mestský vodovod, mestská kanalizácia, rozvody zemného plynu SPP a vzdušné rozvody ZSE. Posudzované pozemky sa nachádzajú v juhozápadnej okrajovej lokalite mestskej časti, sú rovinaté, prístupné z asfaltovej komunikácie, ako aj z nespevnenej cesty naprieč záhumienkami“. Podľa názoru odvolacieho súdu nie je možné zo znaleckého posudku Ing. Vrablecovej vyvodiť ten záver, že pozemok parc. č. XXX nemôže slúžiť ako stavebný pozemok, ako tvrdí žalobkyňa vo svojom vyjadrení k odvolaniu žalovanej. Pokiaľ ide o výsluchy oboch znalcov (Ing. Sovu a Ing. Vrablecovej), obaja v rámci výsluchu „udržali“ svoju odbornú líniu, ktorou sa uberali vo svojich znaleckých posudkoch, a preto ani jeden z posudkov nemožno v konaní diskvalifikovať (a to ani z toho dôvodu, že pozemok Ing. Sovu neohodnocoval stavby, nakoľko ide o samostatné nehnuteľnosti).

10/ Pre úplnosť odvolací súd poukazuje na obsah spisu, z ktorého vyplýva, že žalobkyňa predložila k žalobe znalecký posudok č.XX/XXXX znalca Ing. Jána Kadlečika, ktorého predmetom bolo ocenenie nehnuteľností na parc. č. XXX C. XXX v kat. území B. L. pre dedičské konanie po nebohej J. Ž. B. X.XX.XXXX (ide o posudok vypracovaný na základe jej objednávky). Predmetný posudok ocenil hospodársku usadlosť, ploty, studňu, poľnohospodárske stavby, vonkajšie úpravy, trvalé porasty a pozemky parc. č. XXX C. XXX na celkovú sumu 2.747.579,81 Sk, t.j. 91.202,95 eur. Následne žalobkyňa na výzvu súdu doplnila žalobný petít v podaní označenom „Doplnenie - špecifikácia návrhu“, kde navrhla sumu vyrovnacieho podielu na 15.201 eur (viď č.l. 32), čo činí 1/6 zo sumy 91.202,95 eur. Neobstojí preto tvrdenie žalobkyne, že predmetný znalecký posudok doložila len „nedopatrením“, nakoľko z neho následne v ďalšom konaní vychádzala. Následne žalovaná vo vyjadrení zo dňa 9.6.2015 predložila súdu prehľad o aktuálnych cenách nehnuteľností v Bratislave - mestskej časti B. L. z webovej stránky W.K.sk 31.05.2015 (č.l. 100 a nasl.), v ktorých sa cena porovnateľných pozemkov v danej lokalite pohybuje cca. 190 eur/m<sup>2</sup> - 222 eur/m<sup>2</sup> a znalecký posudok Ing. Sovu Č.. XX/XXXX (stanovil hodnotu pozemku parc. č. 391 na 182,67 eur/m<sup>2</sup>) a napokon žalobkyňa znalecký posudok Ing. Vrablecovej Č.. XX/XXXX (stanovil hodnotu pozemku parc. č. XXX na 86,04 eur/m<sup>2</sup>). Odvolací súd je názoru, že ak za tejto dôkaznej situácie súd prvej inštancie nevytvoril žalovanej primeraný procesný priestor reagovať na jeho záver o nepoužiteľnosti znaleckého posudku Ing. Sovu (pri tak výraznom rozdieli pri ocenení parcely č. XXX), porušil jej procesné právo na spravodlivý súdny proces.

11/ Vzhľadom na uvedené odvolací súd zrušil rozsudok súdu prvej inštancie podľa § 389 ods. 1 písm. b/ C.s.p. ako celok z dôvodov vyššie uvedených (379 písm. a/ a § 380 ods. 1 C.s.p., viď ods. 8 odôvodnenia) a podľa § 391 ods. 1 C.s.p. vec vrátil súdu prvej inštancie na ďalšie konanie a nové rozhodnutie. Odvolací súd nevidí žiadny rozumný dôvod, aby súd prvej inštancie opätovne nezrušil podielové spoluvlastníctvo sporových strán spôsobom uvedeným vo výroku I, II napadnutého rozsudku (v spojení s opravným uznesením) a určil vyrovnací podiel ustupujúcej spoluvlastníčke (žalovanej). Avšak pred meritórnym rozhodnutím vytvorí žalovanej primeraný procesný priestor reagovať na jeho záver o nepoužiteľnosti znaleckého posudku Ing. Sovu (ak na ňom vzhľadom na aktuálnu situáciu súd prvej inštancie zotrvá), tak aby konečné rozhodnutie vo veci bolo nielen zákonné ale aj spravodlivé. Odvolaciemu súdu sa javí za danej situácie (ak nedôjde k dohode sporových strán ohľadom výšky náhrady za spoluvlastnícky podiel) najvhodnejšie za súčinnosti sporových strán vykonať kontrolné znalecké dokazovanie (§ 207 C.s.p.) alebo im vytvoriť procesný priestor na predloženie ďalšieho súkromného znaleckého posudku. Sporové

strany musia mať na zreteli, že ich následná procesná pasivita môže byť sankcionovaná neúspechom v spore.

12/ Odvolací súd dáva do pozornosti súdu prvej inštancie nesprávne vyznačenú doložku právoplatnosti vo vzťahu k výrokom I, II odvolaním napadnutého rozsudku a to z dôvodov vyššie uvedených (ods. 11 odôvodnenia).

13/ O trovách prvoinštančného a odvolacieho konania rozhodne súd prvej inštancie v novom rozhodnutí o veci (§ 396 ods. 3 C.s.p.).

14/ Toto rozhodnutie bolo prijaté senátom odvolacieho súdu pomerom hlasov 3:0.

### **Poučenie:**

Proti tomuto uzneseniu odvolanie nie je prípustné.

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

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, strana nemala spôsobilosť samostatne konať pred súdom v plnom rozsahu a nekonal za ňu zákonný zástupca alebo procesný opatrovník,
- c) v tej istej veci sa už prv právoplatne rozhodlo alebo v tej istej veci sa už prv začalo konanie,
- d) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd, alebo
- e) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces (§ 420 C.s.p.).

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 C.s.p.).

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 príslušenstvom pohľadávky a výška príslušenstva v čase začatia dovolacieho konania neprevyšuje sumu podľa písmen a/ a b/ (§ 422 ods. 1 C.s.p.).

Dovolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané (§ 424 C.s.p.).

Dovolanie sa podáva v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii (§ 427 ods. 1 prvá veta C.s.p.).

Dovolanie je podané včas aj vtedy, ak bolo v lehote podané na príslušnom odvolacom alebo dovolacom súde (§ 427 ods. 2 C.s.p.).

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 C.s.p.).

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

Povinnosť podľa ods. 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).

Dovolanie prípustné podľa § 420 možno odôvodniť iba tým, že v konaní došlo k vade uvedenej v tomto ustanovení ( § 431 ods. 1 C.s.p. ).

Dovolací dôvod sa vymedzí tak, že dovolateľ uvedie, v čom spočíva táto vada ( § 431 ods. 2 C.s.p. ).

Dovolanie prípustné podľa § 421 možno odôvodniť iba tým, že rozhodnutie spočíva v nesprávnom právnom posúdení veci ( § 432 ods. 1 C.s.p. ).

Dovolací dôvod sa vymedzí tak, že dovolateľ uvedie právne posúdenie veci, ktoré pokladá za nesprávne, a uvedie, v čom spočíva nesprávnosť tohto právneho posúdenia ( § 432 ods. 2 C.s.p. ).