

Súd: Krajský súd Trnava  
Spisová značka: 28Co/7/2025  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 2223201255  
Dátum vydania rozhodnutia: 16. 12. 2025  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Peter Duman  
ECLI: ECLI:SK:KSTT:2025:2223201255.1

## Uznesenie

Krajský súd v Trnave v senáte zloženom zo sudcov – predsedu: JUDr. Peter Duman a členiek: Mgr. Lucia Mizerová a JUDr. Erika Tischlerová v spore žalobcov: 1. A. B., nar. XX.XX.XXXX, a 2. C. B., nar. XX.XX.XXXX, obaja D. XXX/XX, E., obaja zast.: JUDr. Michal Ďubek, PhD., advokát, Dostojevského rad 1, Bratislava, proti žalovanému: Slovak Estate s.r.o., IČO: 50 050 907, Tallerova 4, Bratislava, zast.: Advokátska kancelária VASIL & partners, s.r.o., IČO: 47 240 482, Kupeckého 320/33, Košice, o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva, o odvolaní žalovaného proti rozsudku Okresného súdu Dunajská Streda zo 16.04.2024 č. k. 20C/37/2023-181, takto

### rozhodol:

Napadnutý rozsudok sa zrušuje a vec sa vracia súdu prvej inštancie na ďalšie konanie a nové rozhodnutie.

### odôvodnenie:

1. Napadnutým rozsudkom súd prvej inštancie zrušil podielové spoluvlastníctvo strán k nehnuteľnostiam v k. ú. F. E. – parcele reg. „C“ č. 37/11, bytu č. 1 v bytovom dome súp. č. XXX a spoločným časťami, spoločným zariadeniam a príslušenstvu bytového domu, spoluvlastnícke podiely žalovaného prikázal do bezpodielového spoluvlastníctva žalobcov (výrok I), vo zvyšku žalobu zamietol (výrok II), do bezpodielového spoluvlastníctva žalobcov prikázal spoluvlastnícky podiel žalovaného k nehnuteľnosti v k. ú. F. E. - parcele reg. „C“ č. 37/4 ako príhľadnému pozemku k nehnuteľnostiam vo výroku I (výrok III), uložil žalobcom povinnosť zaplatiť žalovanému sumu 2 919,79 € ako náhradu za spoluvlastnícke podiely (výrok IV) a vyslovil, že žiadna zo strán nemá nárok na náhradu trov konania (výrok V).

2. Súd prvej inštancie zistil skutkový stav takto:

3. Žalobcovia a žalovaní sú podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľností opísaných v bode 1 vyššie. Podiely žalobcov sú v ich bezpodielovom spoluvlastníctve. Parcela reg. „C“ parc. č. 37/4 predstavuje príhľadný pozemok – dvor k bytovému domu, v ktorom sa nachádza byt s príslušenstvom v spoluvlastníctve strán. Spoluvlastnícke podiely k nemu žalobcovia nadobúdali v súvislosti s nadobúdaním spoluvlastníckych podielov k bytu a rovnako svoj podiel nadobudol žalovaný. Žalobcovia kúpnu zmluvou nadobudli spoluvlastnícky podiel 1/5 k bytu s príslušenstvom a spoluvlastnícky podiel 1/20 k príhľadnému pozemku za kúpnu cenu 3 000 €. Žalovaný nadobudol svoje spoluvlastnícke podiely v rovnakom rozsahu v konkurznom konaní v decembri 2021 za kúpnu cenu 1 120 €. Strany sa pokúšali vysporiadať svoje spoluvlastnícke vzťahy mimosúdne, ale neboli schopné dohodnúť sa na výške náhrady za spoluvlastnícke podiely žalovaného. Každá zo strán si na účely stanovenia výšky náhrady nechala vypracovať vlastný znalecký posudok. Podľa znaleckého posudku Ing. Karola Méhesa z 25.10.2022 č. 50/2022, vypracovaného na objednávku žalobcov, predstavuje všeobecná hodnota bytu sumu 11 838,79 € (a teda 1/5 z nej sumu 2 367,76 €), hodnota pozemku zastavaného bytovým domom v rozsahu 1/4 (v bytovom dome sa nachádzajú 4 byty, pričom 3 z nich sú vo vlastníctve ďalších subjektov) sumu 766,12 € (a teda 1/5 z nej sumu 153,22 €) a hodnota príhľadného pozemku v rozsahu 1/4 sumu 1 994,06 €. V tomto prípade však znalec podľa názoru súdu pri výpočte pochybil, keď počítal sumu náhrady len v rozsahu 1/4. Príhľadný pozemok má totiž výmeru 557 m<sup>2</sup>, čo pri hodnote 14,32 €/m<sup>2</sup> predstavuje 7 976,24 € za celý pozemok, z ktorého žalovaný vlastní iba 1/20, čo sa rovná sume 398,81

€. Na podiely žalovaného by tak mala pripadať suma 2 919,79 € (2 367,76 € za byt + 153,22 € za zastavaný pozemok + 398,81 € za príľahlý pozemok). Žalobcovia na preukázanie schopnosti zaplatiť nimi navrhovanú sumu náhrady za spoluvlastnícke podiely žalovaného predložili súdu potvrdenie banky o zostatku na ich bežnom účte vo výške 11 407,50 € (údaj platný k 16.11.2023). Podľa znaleckého posudku Ing. Petra Bátorého z 26.05.2023 č. 74/2023, vypracovaného na objednávku žalovaného, predstavuje všeobecná hodnota bytu sumu 53 805,59 € (a teda 1/5 z nej sumu 10 761,12 €), hodnota pozemku zastavaného bytovým domom v rozsahu 1/4 sumu 1 532,24 € (a teda 1/5 z nej sumu 306,45 €) a hodnota príľahlého pozemku v rozsahu 1/20 z 1/5 sumu 159,52 €. Aj v tomto prípade však znalec podľa názoru súdu pri výpočte postupoval nesprávne, pretože pri výmere pozemku 557 m<sup>2</sup> a hodnote 28,64 €/m<sup>2</sup> suma za celý pozemok predstavuje 15 952,48 €, a za podiel žalovaného v rozsahu 1/20 potom 797,62 €. Na podiely žalovaného by tak mala pripadať suma 11 865,19 € (10 761,12 € za byt + 306,45 € za zastavaný pozemok + 797,62 € za príľahlý pozemok). Žalovaný súdu predložil aj tri inzertné ponuky z januára 2024 na predaj trojizbových bytov v obvi E. a F. G.. Vo všetkých prípadoch ide o kompletne zrekonštruovaný byt, v dvoch prípadoch i s garážou. Ceny bytov predstavujú 75 000 €, 97 990 € a 111 000 €. Žalobcovia podľa svojho tvrdenia boli pre havarijný stav bytu nútení dať vymeniť okná za plastové. Túto skutočnosť žalovaný nepoprel, namietal len to, že žalobcovia si na to vopred nevyžiadali jeho súhlas. Súvisiace náklady žalobcovia preukázali cenovou ponukou spoločnosti BM - PLAST, spol. s r.o. a jej čestným vyhlásením z 26.07.2022 o neuhradení súvisiacej faktúry vo výške 2 437,34 € s DPH. Samotná faktúra súdu predložená nebola, súd však nemal dôvod pochybovať o tom, že k výmene okien skutočne došlo, pričom povinnosť uhradiť súvisiace náklady zaťažuje žalobcov, ktorí vstúpili do zmluvného vzťahu s uvedenou spoločnosťou ako dodávateľom nových okien. Súd sa pri určení sumy náhrady priklonil k hodnotám vyplývajúcim zo znaleckého posudku Ing. Méhesa, ale sumu náhrady za príľahlý pozemok vypočítal nanovo. Vychádzal pritom z havarijného stavu bytu (nepopreté tvrdenie žalobcov), názoru znalca Ing. Méhesa na str. 17 posudku, že ide o byt „problematický,“ hodnoty investície, ktorú žalobcovia už v byte uskutočnili (výmena okien za 2 437,34 €), sumy 3 000 €, za ktorú rovnaké podiely, aké sú predmetom vyporiadania, nadobudli v r. 2022 žalobcovia, a zo sumy 1 120 €, za ktorú svoje podiely nadobudol žalovaný. Je nepríjemné a nespravodlivé, aby žalovaný, ktorý svoje podiely v r. 2021 kúpil za sumu 1 120 €, o tri roky neskôr za ne žiadal desaťnásobne vyššiu sumu bez toho, aby sa akýmkoľvek spôsobom pričínil o zveladenie hodnoty nehnuteľností, dokonca bez toho, aby sa vôbec zaujímal o ich stav, pričom je v tejto súvislosti bezpredmetné, za akých okolností ich nadobudol (konkurz).

4. Súd prvej inštancie vec právne posúdil podľa § 136, § 141 ods. 1, § 142 Občianskeho zákonníka (ďalej len „OZ“), § 2 ods. 1, § 19 ods. 6 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení účinnom od 01.04.2024 (ďalej len „ZoVB“) takto:

5. Vychádzajúc z výsledkov dokazovania súd prikázal spoluvlastnícke podiely žalovaného k nehnuteľnostiam k bytu, k spoločným častiam, spoločným zariadeniam a príslušenstvu bytového domu a k parcele pod bytovým domom do bezpodielového spoluvlastníctva žalobcov. Pokiaľ však ide o podiel na príľahlom pozemku, žalobu zamietol, pretože k takémuto pozemku sa nemožno dožadovať zrušenia spoluvlastníctva podľa Občianskeho zákonníka (4Cdo/9/2005, bod 27). Zároveň sám rozhodol o prikázaní spoluvlastníckeho podielu žalovaného na tomto pozemku do bezpodielového spoluvlastníctva žalobcov tak, aby rozhodnutie zodpovedalo požiadavke § 19 ods. 6 ZoVB. Sumu náhrady prísluškajúcu žalovanému určil spôsobom opísaným v rámci hodnotenia dokazovania s tým, že bolo preukázané, že žalobcovia sú schopní túto uhradiť. O trovách konania rozhodol podľa § 262 ods. 1 Civilného sporového poriadku (ďalej len „CSP“) v spojení s § 255 ods. 2 CSP. Vychádzal pritom zo skutočností, že síce vyporiadal spoluvlastníctvo strán takým spôsobom, aký navrhovali žalobcovia, avšak žalobcovia pri vyčíslení náhrady postupovali nedôsledne a sumu náhrady počas konania nelogicky menili (pri prvej zmene žaloby vychádzali dokonca z oboch znaleckých posudkov), až ju musel napokon ustáliť súd.

6. Včasným odvolaním žalovaný navrhol napadnutý rozsudok v celom rozsahu zrušiť a vrátiť vec súdu prvej inštancie na ďalšie konanie. Priznaná suma náhrady je nepríjemne nízka a v rozpore s viacerými dôkazmi, ktoré v priebehu súdneho konania predložil a ktoré preukazujú nepomerne vyššiu hodnotu nehnuteľností obdobného typu v obdobnej lokalite. Súd určil sumu na základe vlastného výpočtu, ktorý nevyplýva z dôkazov a nie je odôvodnený. Nedostatočné odôvodnenie sa týka aj poznámky znalca Méhesa, že ide o byt „problematický“. Hodnota investície žalobcov (výmena okien), ktorá bola navyše urobená bez vedomia a súhlasu žalovaného, nemôže mať žiaden vplyv na otázku určenia hodnoty primeranej náhrady. Žalovaným požadovaná suma náhrady vychádzala zo znaleckého posudku a podporovali ju aj ďalšie dôkazy, ktoré sa týkali hodnoty nehnuteľnosti v totožnom bytovom dome. To, že žalovaný nadobudol svoj podiel v konkurznom konaní, nemôže byť nepriaznivou okolnosťou pre žalovaného. V žiadnom prípade nejde o cenu trhovú, ale ide o výsledok ponukového konania,

v ktorom najvyššiu sumu ponúkol žalovaný. Žalovaný opätovne zdôrazňuje, že žalobcovia nadobudli podiel na nehnuteľnostiach od predávajúcich, ktorí sa podľa verejne dostupnej evidencie z registra úpadcov zapájajú do vykupovania nehnuteľností v konkurze. Je dôvodné predpokladať, že aj prevádzaný podiel na nehnuteľnostiach títo predávajúci nadobudli v konkurze a následne ho predali ďalej žalobcom. Stanovenie hodnoty nehnuteľnosti je výhradne odbornou záležitosťou a na účely jej zistenia je aj naďalej najobjektívnejším dôkazom práve znalecký posudok. Súd síce nie je podľa judikatúry výslovne viazaný záverom znaleckého posudku, no dôkazy nemožno výlučne odmietnuť s odkazom na ňu bez riadneho odôvodnenia takéhoto postupu. Súd prvej inštancie nezdôvodnil, prečo nevychádzal zo znaleckého posudku Batoryho a bez odôvodnenia sa priklonil k záverom v znaleckom posudku Méhesa, ktorého správnosť sám spochybnil.

7. Vo vyjadrení k odvolaniu žalovaného žalobcovia navrhli napadnutý rozsudok ako vecne správny potvrdiť. Pochybenie vo výpočte znalca Méhesa sa týkalo len príľahlého pozemku a súd prvej inštancie tento nedostatok zodpovedajúcim spôsobom odstránil. Žalobcovia považovali za rozhodujúcu kúpnu cenu 3 000 € podľa kúpnej zmluvy, ktorú predložili, a odkázali aj na to, že správca konkurznej podstaty predmetný podiel ocenil na sumu 4 823 €. Správcovia kvôli povinnosti konať s odbornou starostlivosťou nadhodnocujú majetok, čo sa stalo aj v tomto prípade, čoho dôkazom je, že sa podiel speňažil za 1 000 €. Hodnota daného podielu sa preto pohybuje medzi týmito sumami.

8. V odvolacej replike žalovaný nesúhlasil s argumentmi žalobcu vo vyjadrení a zotrval na svojich tvrdeniach uvádzaných v odvolaní. Doplnil, že súd prvej inštancie mal prinajmenšom rozpory, ktoré zistili v oboch znaleckých posudkoch, odstrániť výzvou na znalcov, aby sa k nesprávnosti svojho výpočtu vyjadrili a znalecký posudok (výpočet opravili), prípadne mohol zvoliť ďalšie zákonom predpokladané právne prostriedky (výsluch znalcov, konfrontácia). Subjektívne a bez náležitého odôvodnenia však uprednostnil znalecký posudok predložený žalobcami, čím porušil právo žalovaného na spravodlivý súdny proces.

9. Odvolací súd, viazaný rozsahom odvolania (§ 379 CSP) a odvolacími dôvodmi (§ 380 ods. 1 CSP), preskúmal napadnutý rozsudok, ako aj predchádzajúce konanie pred súdom prvej inštancie aj z hľadiska väd týkajúcich sa procesných podmienok (§ 380 ods. 2 CSP) bez nariadenia pojednávania, pretože neboli splnené podmienky § 385 ods. 1 CSP, a dospel k záveru, že odvolanie žalovaného je dôvodné.

10. Žalovaný vyčíta súdu prvej inštancie nedostatočné odôvodnenie napadnutého rozsudku v súvislosti s vykonaným dokazovaním, najmä spôsob hodnotenia znaleckého posudku znalca Méhesa, na základe ktorého súd prvej inštancie dospel k záveru o sume primeranej náhrady za spoluvlastnícky podiel žalovaného.

11. Podľa názoru najvyššieho súdu (R 43/1997) platí, že „primeranú náhradu treba chápať ako hodnotový ekvivalent vyjadrený v peniazoch, umožňujúci podľa miestnych podmienok obstaranie podobnej veci, aká bola predstavovaná podielom spoluvlastníka, ktorý bol prisúdený ostatným spoluvlastníkom. Za takú nemožno považovať stanovenú náhradu vychádzajúcu zo zistenej ceny podľa cenového predpisu. K tomu, aby náhrada bola primeraná, musí byť závislá nielen na konštrukcii a vybavení, veľkosti a veku stavby, ale i na záujme o ňu, t.j. na dopyte a ponuke v danom mieste a čase. Musí ísť o náhradu, ktorá predstavuje objektívnu cenu, za ktorú by vec bolo možné predať. Primeranú náhradu, ako všeobecnú cenu určuje súd a nemôže túto povinnosť preniesť na iný subjekt, napr. len na znalca, pretože tu nejde o postup..., kde treba... odborné znalosti, aj keď odborná znalecká mienka spravidla bude jedným z podkladov pri určení všeobecnej ceny. Ďalším podkladom môžu byť informácie príslušného orgánu miestnej správy, informácie spoločnosti, ktoré sa sprostredkovaním kúpy a predaja nehnuteľnosti zaoberajú. Tiež sú tu poznatky a informácie samotných účastníkov o kúpe a predaji iných porovnateľných nehnuteľností v časovo približne rovnakom období. Porovnateľnosť ceny nehnuteľnosti musí vychádzať ďalej z toho, že nehnuteľnosti sa nachádzajú približne v rovnako atraktívnej lokalite a slúžia tomu istému účelu. Všeobecná cena môže byť vyššia, ale aj nižšia ako iná cena (napr. ako vyhláškovaná, alebo oznámená realitnou kanceláriou). Tomuto spôsobu určenia ceny nemusí vždy zodpovedať ani individuálne ponúknutá cena, zvlášť keď ide o tzv. cenu osobnej záľuby, keď vec solventný subjekt je ochotný cenove ju akokoľvek nadhodnotiť a poskytnúť takto nadhodnotenú kúpnu cenu, len aby ju získal alebo aspoň dosiahol jej zvýšenie na prospech jedného zo spoluvlastníkov. Takto zistená všeobecná cena v rozhodnom čase... bude použiteľná pri zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva...“ Názor najvyššieho súdu síce vychádza z ustanovenia § 154 ods. 1 Občianskeho súdneho poriadku účinného do 30.06.2016, ale pre podobnosť ustanovenia § 217 ods. 1 CSP je naďalej použiteľný a odvolací súd naň preto aj odkazuje.

12. Na účely určenia primeranej náhrady sa žalobcovia opierali o znalecký posudok znalca Méhesa, kúpnu zmluvu z 27.04.2022 a návrh konečného výťažku. Naproti tomu žalovaný odkazoval na znalecký posudok znalca Bátorého a na tri inzeráty na predaj bytov v danej obci. Ak preto súd prvej inštancie určoval primeranú náhradu nielen na podklade znaleckého posudku znalca Méhesa, ale aj s odkazom na (niektoré) ďalšie dôkazy, bol jeho postup v súlade s vyššie uvedeným názorom najvyššieho súdu. Spôsob, akým však súd prvej inštancie napokon dôkazy vybral a ako dokazovanie vyhodnotil, neobstojí.

13. V civilnom sporovom konaní platí zásada voľného hodnotenia dôkazov. Tá je upravená v čl. 15 Základných princípov CSP a v § 191 ods. 1 CSP, podľa ktorého dôkazy súd hodnotí podľa svojej úvahy, a to každý dôkaz jednotlivo a všetky dôkazy v ich vzájomnej súvislosti; pritom starostlivo prihliada na všetko, čo vyšlo počas konania najavo. Zásada voľného hodnotenia dôkazov vyplýva z ústavného princípu nezávislosti súdov (čl. 46 ústavy) a znamená, že záver, ktorý sudca urobí o vykonaných dôkazoch z hľadiska ich pravdivosti a dôležitosti pre rozhodnutie, je vecou jeho vnútorného presvedčenia a jeho logického myšlienkového postupu. Hodnotenie dôkazov úvahou súdu však neznamená ľubovôľu, lebo hodnotiacia úvaha musí vždy zodpovedať zásadám formálnej logiky, musí vychádzať zo zisteného skutkového stavu veci a vykazovať funkčnú a teleologickú zhodu s priebehom konania. K porušeniu práva na spravodlivý súdny proces tak dôjde aj tým, že zistenie skutkového stavu je prima facie natoľko chybné (svojoľné), že by k nemu súd pri rešpektovaní základných zásad hodnotenia vykonaných dôkazov nemohol nikdy dospieť – ide o extrémny rozpor medzi vykonanými dôkazmi a z nich urobenými skutkovými zisteniami (I. ÚS 6/2018), alebo tým, že prijaté právne závery sú v extrémnom nesúlade s vykonanými skutkovými zisteniami resp. že z nich v žiadnej možnej interpretácii súdneho rozhodnutia nevyplývajú (I. ÚS 243/2007, I. ÚS 51/2020). Za arbitrárne sa považuje tiež také rozhodnutie, ktorého odôvodnenie je extrémne nelogické so zreteľom na preukázané skutkové a právne skutočnosti (IV. ÚS 150/03, I. ÚS 301/06, I. ÚS 200/2012). Arbitrárne rozhodnutie predstavuje zásah do práva na súdnu ochranu a práva na spravodlivý súdny proces (III. ÚS 104/2022). Porušením práva na spravodlivý proces je nesporné aj situácia, ktorá nerešpektuje pravidlá vymedzujúce proces vyhľadávania, vykonávania a hodnotenia dôkazov, kedy v hodnotení skutkových zistení absentuje určitá časť skutočností, ktorá vyšla najavo, alebo boli kvalifikovane namietané, ale nižšie súdy ich právne nezhodnotili v celom súhrne (5Cdo/4/2023). Voľné hodnotenie dôkazov sa opiera okrem iného tiež o povinnosť súdu vyhodnotiť všetky vykonané dôkazy bez zreteľa na to, či potvrdzujú, alebo vyvracajú tvrdenia strán. Nie je prípustný eklektický a neopodstatnený výber dôkazov smerujúci k jednostranným záverom (III. ÚS 332/09). Tieto pravidlá sa vzťahujú aj na hodnotenie znaleckého posudku, pretože ide o jeden z dôkazných prostriedkov (§ 187 ods. 2 CSP). Hodnoteniu síce nepodliehajú znalecké závery v zmysle ich odbornej správnosti, no súd hodnotí presvedčivosť posudku, pokiaľ ide o jeho úplnosť vo vzťahu k zadaniu, k zásadám logického myslenia a jeho súlad s ostatnými vykonanými dôkazmi (pozri v tomto zmysle 7Cdo/41/2010, 4Cdo/255/2021). Napadnutý rozsudok však týmto východiskám určujúcim obsah práva na spravodlivý súdny proces nevyhovuje.

14. Súd prvej inštancie pri určovaní primeranej náhrady za podiel žalovaného skonštatoval, že rozdiel medzi sumami vyplývajúcimi zo znaleckých posudkov strán bol výrazný a následne sa priklonil k hodnotám zo znaleckého posudku znalca Méhesa. Zo spôsobu hodnotenia dokazovania v tejto otázke je zrejmé, že súd prvej inštancie určil primeranú náhradu len na základe dôkazov, ktoré predložili žalobcovia, a tieto nekonfrontoval s dôkazmi, o ktoré sa opieral žalovaný. Nevysvetlil pritom, prečo dôkazy predložené žalovaným nie sú použiteľné alebo relevantné. Takýto výber dôkazov nemožno považovať za opodstatnený, v dôsledku čoho je hodnotenie dokazovania neprípustne jednostranné. Nadväzujúce skutkové závery nemôžu byť preto ani dostatočne presvedčivé. Nič na tom nemení ani päť skutočností, z ktorých súd prvej inštancie vychádzal, keď sa priklonil k znaleckému posudku znalca Méhesa, lebo z týchto nevyplýva, že by sa vôbec týkali dôkazov žalovaného. Okrem toho tieto východiská nie sú dostatočne vysvetlené a ani správne.

15. Po prvé, pokiaľ ide o stav bytu, ktorý žalobcovia označili ako havarijný (čo žalovaný nepoprel), ide o výsledok hodnotenia vlastností konkrétnej nehnuteľnosti, ktoré sa podľa metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb Ústavu súdneho inžinierstva (ďalej len „metodika“) nevyhnutne zohľadňujú v každom znaleckom posudku. To je napokon zrejmé aj z obsahu oboch znaleckých posudkov v prejednávanej veci. Znalec hodnotí vlastnosti nehnuteľnosti (bytu) najprv pri stanovení východiskovej hodnoty bytu, kde ohodnocuje jednotlivé prvky zariadenia bytu (vnútorné povrchy, obklady, dvere, podlahy, atď.), následne pri určení technického stavu bytu, kde možno počítať o i. s poškodenosťou týchto prvkov, a napokon pri stanovení všeobecnej hodnoty bytu, kde znalec posudzuje aj „technický stav bytu“, „vybavenosť a príslušenstvo bytu“ a vyslovuje tiež „názor znalca“. V napadnutom rozsudku však chýba vysvetlenie, prečo by (nesporné) hodnotenie bytu ako havarijného malo byť okolnosťou, ktorá vyznieva práve v prospech znaleckého posudku znalca Méhesa. Súd prvej inštancie

neozrejmal, v čom spočíva rozdiel medzi znaleckými posudkami, pokiaľ ide o hodnotenie stavu bytu znalcom Méhesom a znalcom Bátorym. Treba tiež dodať, že medzi znaleckými posudkami nie je prima facie v tomto smere výrazný rozdiel. Obaja znalci opísali stav bytu približne rovnako. Pri stanovení východiskovej hodnoty na mernú jednotku síce dospel znalec Méhes k nižšej sume, než znalec Bátor (929,77 €/m<sup>2</sup> vs 1 040,60 €/m<sup>2</sup>, t. j. rozdiel cca 10 %), avšak v rámci posúdenia 16 hlavných vplyvov na hodnotu bytu je situácia opačná. Znalec hodnotí týchto 16 kritérií tak, že každému priradí jednu z piatich tried (I. najlepšia, V. najhoršia). Keďže znalec Méhes priradil technickému stavu bytu a bytového domu triedu III, posúdil ho priaznivejšie, než znalec Bátor (tr. IV). Napokon obaja znalci hodnotili vybavenosť a príslušenstvo bytu (kritérium č. 6) dokonca totožne tak, že byt zaradili do najnižšej možnej triedy „V. – byt vyžadujúci rozsiahlu rekonštrukciu“. Súd prvej inštancie znalecké posudky z týchto, ale ani iných relevantných hľadísk neporovnával, v dôsledku čoho subjektívny názor strán, že ide o „havarijný byt“, nemôže odôvodňovať príklon k jednému alebo druhému znaleckému posudku.

16. Po druhé, ako východisko neobstojí ani názor znalca Méhesa, že ide o byt „problematický“. Podľa metodiky je „názor znalca“ len jedným zo 16 hlavných vplyvov na hodnotu bytu, ktoré už odvolací súd spomínal vyššie. Znalec tu postupuje rovnako, teda danému kritériu priradí jednu z piatich tried (I. – výborný byt, II. – dobrý byt, III. – priemerný byt, IV. – problematický byt, V. – veľmi problematický byt). Spôsob vyhodnotenia len jedného zo 16 hlavných vplyvov (hoci s váhou 20) nemôže byť logicky hľadiskom, ktoré by opodstatňovalo uprednostniť znalecký posudok jedného zo znalcov pred znaleckým posudkom toho druhého. Aj v druhom znaleckom posudku znalec vyjadruje svoj názor (tu: tr. II. – dobrý byt) a keďže znalci majú rovnocenné postavenie, aj ich názory na toto kritérium sú rovnocenné. Ide teda o „tvrdenie proti tvrdeniu“, čo, prirodzene, bez ďalšieho nemôže byť rozlišovacím východiskom pri porovnávaní znaleckých posudkov.

17. Po tretie, hodnota investície do spoločnej nehnuteľnosti v podobe výmeny okien síce môže byť ukazovateľom pri stanovení všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti, avšak aj tu ide len o čiastkovú otázku, ktorá sa posudzuje spolu s ostatnými prvkami v rámci vyhotovenia znaleckého posudku. Z oboch znaleckých posudkov je zrejmé, že okná znalci ohodnocovali pri výpočte koeficientu vplyvu vybavenia objektu (položka č. 12). Platí teda to isté, čo odvolací súd uviedol vyššie – len samotný fakt, že na byte boli okná vymenené, nemôže predstavovať rozlišovacie východisko. Navyše, takáto investícia by mala zvýšiť hodnotu nehnuteľnosti, teda by skôr odôvodňovala príklon k znaleckému posudku s vyššou všeobecnou hodnotou. Pokiaľ však súd prvej inštancie mienil zohľadniť skutočnosť, že to boli práve žalobcovia, kto do nehnuteľnosti investoval, nemôže ísť o okolnosť, ktorá ovplyvňuje cenu spoločnej veci, a teda ani sumu primeranej náhrady. Náklady, ktoré spoluvlastník vynaložil na opravu, údržbu alebo zveľadenie spoločnej nehnuteľnosti, sú podstatné len z hľadiska tzv. širšieho vyporiadania podielového spoluvlastníctva (R 1/1975, R 37/1982) a rozhoduje sa o nich samostatným výrokom rozsudku, nie v rámci náhrady za spoluvlastnícky podiel (4MCdo/12/2011). Inými slovami, primeranú náhradu za spoluvlastnícky podiel nemožno znížiť na základe toho, že povinný spoluvlastník do nehnuteľnosti investoval.

18. Po štvrté a po piate, čo sa týka kúpnych cien, za ktoré svoje podiely nadobudli strany, tieto môžu, ale nemusia odrážať trhové podmienky v čase vyporiadania. Skôr, než by sa však mohli pri určení primeranej ceny zohľadniť, je nevyhnutné venovať sa okolnostiam, ktoré kúpu sprevádzali a ktoré mohli mať vplyv na určenie kúpnej ceny (pozri v tomto zmysle R 43/1997). Súd prvej inštancie však tieto okolnosti nevyhodnocoval, ale sa obmedzil len na úvahu týkajúcu sa samotnej výšky kúpnej ceny, za ktorú svoj podiel nadobudol žalovaný, a nezáujmu žalovaného o spornú nehnuteľnosť. Pokiaľ ide o nadobúdaciu cenu, súd prvej inštancie sa výslovne odmietol zaoberať argumentáciou žalovaného, že svoj podiel nadobudol v rámci ponukového konania, takže jeho záver nemôže obstať. Ak súd prvej inštancie nepovažoval za primerané a spravodlivé, aby žalovaný za svoj podiel dostal sumu desaťnásobne vyššiu, než za akú podiel nadobudol, a nevenoval sa inak nesporným okolnostiam kúpy, je jeho hodnotenie zjavne jednostranné. V zásade však ani samotná úvaha súdu nezodpovedá podmienkam trhového hospodárstva, ktorému je predaj so ziskom vlastný. Ani súd napokon nepovažoval za neprimerané a nespravodlivé, ak žalovaný dostane trojnásobok tejto sumy. Jeho úvaha však bude problematická aj v prípade, keď vlastníak svoj podiel získa bezodplatne. Napokon, pokiaľ ide o nezáujem žalovaného o spornú nehnuteľnosť, táto okolnosť môže zohrať úlohu pri zrušení podielového spoluvlastníctva a pri voľbe spôsobu jeho vyporiadania, nie však pri určovaní primeranej náhrady. Inak by to mohlo byť vtedy, keby bol nezáujem príčinou poklesu hodnoty spornej nehnuteľnosti, čo však súd prvej inštancie nezistil.

19. Pretože žiadna zo strán nenavrhol doplniť dokazovanie na odstránenie rozporov záverov predložených znaleckých posudkov nariadením znaleckého dokazovania znaleckým ústavom zmysle ustanovenia § 207 ods. 3 CSP, bolo účelné pokúsiť sa tieto rozpory odstrániť výsluchom znalcov, ktorý nie je viazaný na návrh strany (§ 208 ods. 3 CSP). Ak súd prvej inštancie takto nepostupoval, mal vychádzať zo záverov rozhodnutia R 17/1983 (4Cz/13/82), teda mal znalecké posudky zhodnotiť v tom zmysle,

ktorý z nich a z akých dôvodov vezme za podklad svojho rozhodnutia a z akých dôvodov nevychádza zo záverov druhého znaleckého posudku. Ako bolo uvedené vyššie, súd prvej inštancie takto nepostupoval.

20. Súd prvej inštancie sa s relevantnými rozpormi v predložených dôkazoch buď nevysporiadal vôbec, alebo ich vyhodnotil jednostranne v prospech žalobcov. Znamená to, že spôsob, akým súd prvej inštancie postupoval pri dokazovaní, najmä ako jednotlivé dôkazy hodnotil, je rozpore s východiskami, ktoré odvolací súd opísal v bode 13 vyššie. Skutkové závery súdu prvej inštancie preto nemôžu obstáť, v dôsledku čoho je aj jeho právny záver o výške primeranej náhrady arbitrárny. Tým je daný odvolací dôvod podľa § 365 ods. 1 písm. b) CSP.

21. Z hľadiska hospodárnosti ďalšieho konania ešte odvolací súd pripomína, že súd je povinný starostlivo prihliadať na všetko, čo vyšlo počas konania najavo (§ 195 ods. 1 CSP in fine). Nemožno preto odhliadnuť od ostatného obsahu znaleckých posudkov, najmä pokiaľ ide o rozdiely v použitej výmere bytu, priemernom koeficiente polohovej diferenciácie či rozsahu príslušenstva bytového domu. Tieto treba odstrániť buď vlastnými úvahami alebo výsluchom znalcov, prípadne doplnením znaleckých posudkov.

22. Porušenie pravidiel riadneho vykonávania a hodnotenia dokazovania a nedostatočné odôvodnenie napadnutého rozsudku predstavujú za okolností prejednávanej veci také zlyhanie súdu prvej inštancie, ktoré nemožno napraviť v konaní pred odvolacím súdom. Vzhľadom na to odvolací súd napadnutý rozsudok zrušil [§ 389 ods. 1 písm. b) CSP] v celom rozsahu, pretože ide o vzájomne závislé výroky v spore typu iudicium duplex, a vec v tomto rozsahu vrátil (§ 391 ods. 1 CSP) súdu prvej inštancie na ďalšie konanie a nové rozhodnutie (výrok).

23. Súd prvej inštancie bude v ďalšom konaní (§ 391 ods. 3 CSP) vo veci samej vychádzať z vyššie vyslovených právnych názorov odvolacieho súdu a opätovne zhodnotí všetky vykonané dôkazy, v ich jednotlivosti, ale aj vo vzájomnej súvislosti (§ 191 CSP), a v spojení s nespornými skutkovými tvrdeniami strán (§ 151 ods. 1 CSP), o ktorých nemá dôvodné pochybnosti (§ 185 ods. 2 a § 186 ods. 2 CSP), ustáli rozhodný skutkový stav. Zistený skutkový stav následne podrobí novému právnenému posúdeniu, pri ktorom bude mať na zreteli vyššie citovanú judikatúru, od ktorej sa síce môže odkloniť, ale svoj odklon musí dôkladne vysvetliť (§ 220 ods. 3 CSP). Svoje závery potom v novom rozsudku odôvodní spôsobom súladným s § 220 ods. 2 CSP a bude dbať na to, aby bolo jeho odôvodnenie presvedčivé. Zároveň rozhodne aj o trovách prvoinstančného aj odvolacieho konania (§ 396 ods. 3 CSP).

24. Senát odvolacieho súdu prijal toto rozhodnutie jednomyseľne.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto uzneseniu dovolanie nie je prípustné.