

Súd: Krajský súd Prešov
Spisová značka: 20Co/34/2020
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8519200508
Dátum vydania rozhodnutia: 29. 06. 2021
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Michal Boroň
ECLI: ECLI:SK:KSPO:2021:8519200508.1

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Prešove v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Michala Boroňa a členov senátu JUDr. Branislava Brezu a JUDr. Viery Kandrikovej v právnej veci žalobcu: D.F. C., F.. XX.XX.XXXX, T. D. XXX, XXX XX D., právne zastúpeného advokátkou JUDr. Martou Konkoľovou, so sídlom Jarmočná 79, 064 01 Stará Ľubovňa, proti žalovanej: I. C., F.. XX.XX.XXXX, T. D. XXX, XXX XX D., právne zastúpenej advokátom JUDr. Rastislavom Stašákom, so sídlom 17. novembra 14, 064 01 Stará Ľubovňa, v konaní o zrušenie a vyporiadenie podielového spoluvlastníctva, o odvolaní žalobcu proti rozsudku Okresného súdu Stará Ľubovňa sp.zn. 6C/14/2019-118 zo dňa 02.04.2020 takto

rozhodol:

I. Potvrďuje sa rozsudok.

II. Žalovanej sa priznáva voči žalobcovi nárok na náhradu trov odvolacieho konania v rozsahu 100 %, o výške ktorých rozhodne súd prvej inštancie samostatným uznesením.

odôvodnenie:

- Okresný súd Stará Ľubovňa (ďalej len „súd prvej inštancie“) napadnutým rozsudkom rozhodol tak, že:
I. Súd zrušuje podielové spoluvlastníctvo žalobcu D. C., nar. X.X.XXXX, trvale bytom D. XXX a žalovanej I. C., rod. S., nar. X.XX.XXXX, bytom D. XXX, k parcelám registra E evidovaným na mape určeného operátu pod parc. č. XXXX o výmere 251 m², orná pôda a pod parc. č. XXXX o výmere 239 m², orná pôda, zapísaným na liste vlastníctva č. XXXXX, katastrálne územie D., obec D., okres J. Q..
II. Parcely registra E evidované na mape určeného operátu pod parc. č. XXXX o výmere 251 m², orná pôda a pod parc. č. XXXX o výmere 239 m², orná pôda, zapísané na liste vlastníctva č. XXXXX, katastrálne územie D., obec D., okres J. Q. sa prikazujú do výlučného vlastníctva žalobcu.
III. Žalobca je povinný vyplatiť žalovanej sumu 3.266,80 eur a to do 3 dní od právoplatnosti tohto rozsudku.
IV. Strany sporu nemajú právo na náhradu trov konania.“

Svoje rozhodnutie okrem iného odôvodnil tým, že žalobou doručenou okresnému súdu dňa 12.04.2019 sa žalobca domáhal zrušenia a vyporiadenia podielového spoluvlastníctva k parcele KN-E č. XXXX o výmere 251 m², druh pozemku orná pôda a k parcele KN-E č. XXXX o výmere 239 m², druh pozemku orná pôda, zapísaným na LV č. XXXXX kat. územia D.. Zároveň navrhol, aby parcely KN-E parc. č. XXXX a KN-E parc. č. XXXX boli prikázané do jeho vlastníctva s tým, že žalobca vyplatí žalovanej za vyporiadenie pozemku sumu 879,- eur. Súčasne žiadal, aby žalovanej bola uložená povinnosť zaplatiť mu trovy konania. Žalobu odôvodnil tým, že on je spoluvlastníkom uvedených nehnuteľností v podiele 2/3 k celku a žalovaná je spoluvlastníčkou sporných parciel v podiele 1/3 v celku. Žalobca je jediný, kto tieto parcely užíva a stará sa o nich. Vlastnícky ich získal jednak kúpnyimi zmluvami, ako aj osvedčením o dedičstve. Žalobca sa chcel so žalovanou dohodnúť mimosúdnou cestou, no žalovaná takúto vôľu nemala a ani ju nemá. Pri výpočte náhrady za spoluvlastnícke podiely žalovanej vychádzal z hodnoty

pozemku vo výške 5,38 eura za m² tak, ako to bolo určené znaleckým posudkom O.. I. P., ktorý bol vypracovaný za účelom ohodnotenia podobného pozemku v katastrálnom území D..

V súdnej veci je nepochybné, že strany sporu sú podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľností, žalobca je majoritným spoluvlastníkom (v podiele 2/3 k celku) a výlučným užívateľom týchto nehnuteľností. Žalovaná je menšinovou spoluvlastníčkou (1/3 k celku).

Keďže dohoda o zrušení podielového spoluvlastníctva medzi stranami sporu nie je možná a obe sporové strany navrhovali, aby súd zrušil a vyporiadal ich podielové spoluvlastníctvo, súd postupom v zmysle § 142 ods. 1 OZ zrušil ich podielové spoluvlastníctvo k predmetným nehnuteľnostiam a následne rozhodoval o spôsobe vyporiadania ich podielového spoluvlastníctva.

Pri skúmaní možnosti reálneho rozdelenia predmetných parciel KN-E parc. č. XXXX a KN-E parc. č. XXXX, vychádzajúc z ich tvaru (úzke a dlhé), ich nízkych výmer (251 a 239 m²), ale najmä s prihliadnutím na umiestnenie parcely KN-E parc. č. XXXX, keď prístup na ňu by bol možný len cez parcelu KN-E parc. č. XXXX, mal súd za to, že reálne rozdelenie predmetných nehnuteľností podľa veľkosti podielov nie je dobre možné.

Preto do úvahy pripadá druhý spôsob zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva a to prikázanie veci za primeranú náhradu niektorému zo spoluvlastníkov. O prikázanie celej parcely do výlučného vlastníctva prejavil záujem žalobca, ktorý v súčasnosti predmetné parcely užíva, obhospodaruje ich a stará sa o ne, ako aj žalovaná, ktorá by ich chcela využiť ako stavebný pozemok, na výstavbu rodinného domu pre syna.

Pri rozhodovaní o tom, ako vyporiadať podielové spoluvlastníctvo k predmetným nehnuteľnostiam, súd prihliadol najmä na veľkosť spoluvlastníckych podielov, na účelné využitie pozemkov a ich minulý a súčasný užívateľský stav, keď z vykonaného dokazovania vyplynulo, že žalobca už od kúpy uvedených parciel, t.j. od roku 2009, sa o tieto nepretržite stará, užíva ich a obhospodaruje. Po zhodnotení všetkých do úvahy prichádzajúcich kritérií rozhodol súd v zmysle návrhu žalobcu a druhého zákonného spôsobu vyporiadania podielového spoluvlastníctva, a prikázal nehnuteľnosti, ktoré sú predmetom vyporiadania do výlučného vlastníctva žalobcu a súčasne tomuto uložiť povinnosť vyplatiť žalovanej, za jej spoluvlastnícke podiely, primeranú náhradu vo finančnom vyjadrení v sume 3.266,80 eura.

Pri stanovení výšky náhrady mal súd za to, že náhrada musí predstavovať objektívnu cenu, za ktorú by vec bolo možné predať. Primeranú náhradu, ako všeobecnú cenu určuje súd a nemôže túto povinnosť preniesť na iný subjekt. Odborná znalecká mienka je jedným z podkladov pri určení všeobecnej ceny nehnuteľností. Ďalším podkladom môžu byť informácie príslušného orgánu miestnej správy, informácie spoločnosti, ktoré sa sprostredkovaním kúpy a predaja nehnuteľností zaoberajú. Tiež sú tu poznatky a informácie samotných strán sporu o kúpe a predaji iných porovnateľných nehnuteľností v časovo približne rovnakom období. Treba taktiež zohľadniť skutočnosť či ide o pozemky predávané v celosti alebo len o časti. Ďalej treba zohľadniť či na pozemku sú inžinierske siete.

Strany sporu sa na primeranej náhrade nedohodli, ich návrhy boli diametrálne odlišné. Žalobca v žalobe navrhol ako primeranú náhradu sumu 5,38 eura/m², neskôr ponúkol sumu podľa znaleckého posudku, ktorý bol vypracovaný na jeho žiadosť a ktorým boli predmetné nehnuteľnosti ocenené na sumu 11,44 eura za m². Žalobca navyše predložil aj odhad ceny nehnuteľnosti realitnej kancelárie, podľa ktorého tieto pozemky majú hodnotu 12,- eur/m². Naproti tomu žalovaná predložila súdu ohodnotenie nehnuteľnosti realitnou kanceláriou, podľa ktorej bola trhová cena nehnuteľností stanovená na sumu 35,- eur za m² a takúto sumu bola ochotná ona vyplatiť žalobcovi za jeho spoluvlastnícke podiely. Taktiež predložila oznámenie hodnoty pozemku vypracované inou realitnou kanceláriou, podľa ktorého sa cena nehnuteľností v časti zvanej „R. S.“, ktorá je určená na výstavbu rodinných domov, pohybuje okolo 20,- eur a za uvedenú sumu by táto realitná kancelária vedela predmetné pozemky predať.

Ako už bolo vyššie uvedené, náhrada musí predstavovať objektívnu cenu, za ktorú by vec bolo možné predať, t.z., že je nevyhnutné zohľadniť všetky individuálne okolnosti. Nehnuteľnosti, ktoré sú predmetom tohto súdneho sporu, sa nachádzajú v extraviláne obce D., sú rovinatého tvaru, podľa potvrdenia obce sú v zmysle schválenej územnoplánovacej dokumentácie určené na individuálnu bytovú výstavbu. Vzhľadom na uvedené skutočnosti nemožno, podľa názoru súdu, na súdenú vec aplikovať sumu ponúkanú žalobcom, s odkazom na ním predložený znalecký posudok, v sume 11,44 eura/m², nakoľko táto cena by bola neprimerane nízka a nepredstavovala by objektívnu cenu.

Naproti tomu, ani suma 35,- eur/m², žiadaná žalovanou, sa nejavila súdu byť primeranou cenou na stanovenie náhrady spoluvlastníckeho podielu. Je síce pravdou, že žalobkyňa predložila potvrdenie realitnej kancelárie E., ktorá stanovila trhovou cenou týchto nehnuteľností v uvedenej sume (35,- eur/m²), avšak s prihliadnutím na všetky ďalšie vo veci predložené listinné dôkazy - znalecký posudok znalca O.. R., podľa ktorého je hodnota týchto nehnuteľností 11,44 eur/m², odhad ceny nehnuteľností vypracovaného spoločnosťou T. G. s.r.o. na žiadosť žalobcu na sumu 12,- eur/m² za uvedené pozemky

a oznámenie hodnoty nehnuteľností, vypracovaného na žiadosť žalovanej tou istou spoločnosťou, podľa ktorého sa cena týchto nehnuteľností pohybuje okolo 20,- eur, sa súdu javí, že cena požadovaná resp. ponúkaná žalovanou vo výške 35,- eur za m², je neprimerane vysokou.

J. je toho názoru, že vzhľadom na listinné dôkazy tvoriace obsah spisu, vyjadrenia strán sporu, vyššie popísaným kritériám primeranej náhrady zodpovedá suma 20,- eur za m², tak, ako ich ocenila spoločnosť T. G. s.r.o. v oznámení predloženom žalovanou a takto stanovená suma predstavuje objektívnu cenu vyššie uvedených pozemkov. Preto súd pri určení výšky náhrady za spoluvlastnícke podiely žalovanej, vychádzal z takto určenej sumy, t.j. 20,- eur za m².

Na základe uvedeného súd zaviazal žalobcu zaplatiť žalovanej, vzhľadom na veľkosť jej spoluvlastníckych podielov v 1/3, pokiaľ ide o parcelu KN-E parc. č. XXXX, o výmere 251 m², primeranú náhradu v sume 1.673,40 eura (1/3 z 251 m² = 83,67 m²; 83,67 x 20,- eur = 1.673,40 eura) a pokiaľ ide o parcelu KN-E parc. č. XXXX, o výmere 239 m², primeranú náhradu v sume 1.593,40 eura (1/3 z 239 m² = 79,67 m²; 79,67 x 20,- eur = 1.593,40 eura). Spolu tak súd zaviazal žalobcu v rámci vyporiadania spoluvlastníckych podielov žalovanej na predmetných nehnuteľnostiach vyplatiť jej sumu 3.266,80 eura. Pokiaľ ide o skutočnosť, že žalovaná navrhovala zrušiť a vyporiadať podielové spoluvlastníctvo s tým, aby nehnuteľnosti boli prikázané do jej výlučného vlastníctva s tým, že ona zaplatí žalobcovi sumu 35,- eur, považuje súd za potrebné, pre úplnosť, uviesť, že súd v prejednávanej veci pri rozhodovaní o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva zvažoval komplexne všetky hľadiská rozhodujúce pre prijatie záveru, komu prikázať pozemky do výlučného vlastníctva a akú sumu určiť ako primeranú náhradu za spoluvlastnícky podiel, pričom sa riadil úvahami tak, ako je to vyššie rozpísané. Už len záverom poznamenáva, že pri tomto rozhodovaní nemôže súd vychádzať len z jediného kritéria (napr. len z výšky vlastníckeho podielu príp. len s ohľadom na účelné využitie a pod.). Preto ani skutočnosť, že žalovaná ponúkala vyššiu sumu ako žalobca, nemohla byť jediným rozhodujúcim kritériom pre prikázanie nehnuteľností do jej výlučného vlastníctva, ak všetky ďalšie kritéria svedčili v prospech prikázania nehnuteľností do výlučného vlastníctva žalobcu.

To boli podstatné dôvody, na základe ktorých súd zrušil podielové spoluvlastníctvo žalobcu a žalovanej k parcelám registra E evidovaným na mape určeného operátu pod parc. č. XXXX o výmere 251 m² a pod parc. č. XXXX o výmere 239 m², zapísaným na liste vlastníctva č. XXXXX, katastrálne územie D., tieto prikázal do výlučného vlastníctva žalobcu a tohoto zároveň zaviazal vyplatiť žalovanej za jej spoluvlastnícke podiely náhradu v sume 3.266,80 eura.

O trovách konania rozhodol podľa § 255 CSP.

2. Proti tomuto rozsudku podal včas odvolanie žalobca, ktorý navrhol odvolaciemu súdu, aby rozsudok v napadnutom rozsahu zrušil a vec vrátil súdu prvej inštancie na ďalšie konanie a nové rozhodnutie. J. prvej inštancie podľa názoru odvolateľa nepostupoval správne ak znalca nekonfrontoval a jednoduchým popretím znegoval závery znalca bez toho, aby bližšie odôvodnil jeho nesprávnosť. V tejto súvislosti poukázal na ocenenie nehnuteľnosti spoločnosťou T. G. s.r.o. (20,- eur za m²). Žiadnym spôsobom sa však nevysporiadal s podstatnou okolnosťou, a to tým, že rovnaká spoločnosť odhadla cenu predmetných nehnuteľností aj žalobcovi, a to v hodnote 12,- eur za m². V tejto súvislosti poukázal na konanie a rozsudok Okresného súdu v Starej Ľubovni zo dňa 23.10.2017 a na primeranú náhradu nehnuteľnosti, ktorá sa nachádzala oproti parcelám, ktoré sú predmetom žaloby, bola určená suma vo výške 5,38 eura za m². Toto rozhodnutie bolo potvrdené rozsudkom Krajského súdu v Prešove dňa 25.09.2018, sp.zn. 21Co/30/2018. J. prvej inštancie vychádzal z potencionálnej a nie reálnej hodnoty pozemkov. V tomto prípade ide o nehnuteľnosti, nachádzajúce sa mimo zastavaného územia obce, pričom v oboch prípadoch ide o druh pozemku orná pôda. Aj z vykonaného dokazovania pritom vyplynulo, že sú využívané na poľnohospodárske účely.

Z uvedeného je teda zrejmé, že aktuálne sa v žiadnom prípade nejedná o stavebné pozemky. Vždy pri určovaní všeobecnej ceny je tu predpokladaná možnosť, že v budúcnosti dôjde k zníženiu alebo k zvýšeniu ceny nehnuteľnosti, avšak táto skutočnosť nemôže mať vplyv na rozhodnutie súdu, nakoľko pre rozsudok je rozhodujúci stav v čase jeho vyhlásenia.

3. K odvolaniu žalobcu sa vyjadrila žalovaná, ktorá navrhla odvolaciemu súdu, aby napadnutý rozsudok ako vecne správny potvrdil, zároveň si uplatnila nárok na náhradu trov odvolacieho konania. Poukázala na to, že z predložených dôkazov pritom vyplýva, že ak by sa predmetný pozemok predal prostredníctvom realitnej kancelárie, jeho cena by bola podstatne vyššia ako cena určená znalcom. Čo sa týka analógie s konaním 7C/73/2016 poukázala na tú skutočnosť, že v tomto konaní súd vychádzal zo znaleckého posudku, ktorý bol vyhotovený na odlišný pozemok, ktorý nebol využiteľný na rovnaký účel ako sporný pozemok. Navyše v čase vypracovania tohto posudku pozemky v dotknutej lokalite neboli

určené územným plánom na výstavbu, nebolo k nim vedené elektrické vedenie, nezačalo sa v danej lokalite s výstavbou rodinných domov, a teda je logické, že hodnota pozemkov v tom čase bola podstatne nižšia. Reálny stav je ale taký, že na pozemkoch už prebieha výstavba rodinných domov a dokonca aj samotný žalobca sa podieľa na výstavbe jedného z ich, čo aj preukázala predložením fotodokumentácie. Každému teda musí byť zrejmé, že ani žalobca nebojuje o tento pozemok z dôvodu, že na ňom chce pestovať poľnohospodárske plodiny.

4. Žalobca sa k vyjadreniu žalovanej nevyjadril.

5. Krajský súd v Prešove (ďalej len „odvolací súd“), príslušný na rozhodnutie o odvolaní (§ 34 zákona č. 160/2015 Z.z. Civilný sporový poriadok, ďalej len „CSP“), vzhľadom na včas podané odvolanie preskúmal napadnutý rozsudok, ako aj konanie mu predchádzajúce v zmysle zásad vyplývajúcich z ust. § 379 a § 380 CSP, bez nariadenia pojednávania a dospel k záveru, že rozsudok je vecne správny.

6. J. prvej inštancie vo veci v dostatočnom rozsahu zistil skutkový stav a zo zistených skutočností bol vyvodенý správny právny záver. Keďže ani v priebehu odvolacieho konania sa na týchto skutkových a právnych zisteniach nič nezmenilo, odvolací súd si osvojil náležité a presvedčivé odôvodnenie rozhodnutia súdom prvej inštancie, na ktoré v plnom rozsahu odkazuje, a len pre zdôraznenie správnosti doplnia.

7. Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou. Ide o hodnotu nehnuteľnosti, ktorú znalec stanovuje v znaleckom posudku. Táto hodnota by mala zodpovedať predajnej cene, ktorú možno dosiahnuť na voľnom trhu, keď predávajúci aj kupujúci konajú s patričnou opatrnosťou a informovanosťou, bez vedľajších pohnútok (zrýchlený predaj, predaj rodine a pod.). Na všeobecnú hodnotu vplývajú mnohé faktory (technický stav nehnuteľnosti, vybavenie nehnuteľnosti, aktuálny stav na trhu s nehnuteľnosťami a pod.), ktoré znalec musí vo výpočte zohľadniť. Všeobecná hodnota nezahŕňa vplyv špecifických vplyvov (napr. predaj medzi rodinou, osobitný záujem kupujúceho, ktorý je ochotný zaplatiť vyššiu cenu, predaj pod časovou tiesňou a pod.).

8. Pokiaľ počas existencie spoluvlastníctva niektorý zo spoluvlastníkov vynaložil investície na spoločnú vec, má voči ostatným spoluvlastníkom právo na náhradu za vynaložené investície v rozsahu zodpovedajúcom ich spoluvlastníckym podielom na spoločnej veci. Takýto nárok na zaplatenie náhrady si investujúci spoluvlastník môže uplatniť aj v konaní o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva v rámci tzv. vyporiadania v širšom zmysle. Nevyhnutnou podmienkou, aby sa súd mohol takýmto nárokom zaoberať je však jeho riadne uplatnenie návrhom alebo vzájomným návrhom so všetkými náležitosťami. O takomto nároku je potrebné rozhodnúť samostatným výrokom; je vylúčené vykonať jeho zohľadnenie v rámci rozhodovania o náhrade za spoluvlastnícky podiel (R 46/1991). Počas konania o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva si spoluvlastník, ktorému je ukladaná povinnosť zaplatiť druhému spoluvlastníkovi primeranú náhradu za vyporiadované nehnuteľnosti, nemôže proti takémuto nároku spoluvlastníka započítať iný majetkový nárok. J. v týchto súvislostiach ani nemôže znížiť peňažnú náhradu s poukazom na dobré mravy. Je tomu tak preto, že rozhodnutie súdu o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva má konštitutívnu povahu a zakladá tak práva a povinnosti až do budúcnosti. Právo na zaplatenie náhrady tak vzniká spoluvlastníkovi až právoplatnosťou tohto rozhodnutia a len proti takto existujúcemu nároku možno namietat započítanie. Preto kým toto právo nejestvuje, nemožno ho ani porovnávať s kritériom dobrých mravov. Pre určenie výšky primeranej náhrady spoluvlastníkovi, ktorý je zo spoluvlastníctva vylučovaný, je rozhodujúca cena spoločnej veci v čase jej vyporiadania, pričom platí, že ak v čase rozhodovania od podania znaleckého posudku uplynula dlhšia doba, je potrebné cenu aktualizovať. (Uznesenie Najvyššieho súdu SR z 21.11.2018, sp.zn. 4Cdo/148/201.

9. Prikázanie veci je nevyhnutne spojené s povinnosťou poskytnutia primeranej náhrady. Za primeranú náhradu treba považovať hodnotový ekvivalent vyjadrený v peniazoch, umožňujúci podľa miestnych podmienok obstaranie obdobnej veci, aká bola predstavovaná podielom spoluvlastníka, ktorý bol prisúdený ostatným spoluvlastníkom (ÚS ČR III. ÚS 102/94).

10. Podľa ustálenej judikatúry základom pre stanovenie primeranej náhrady za nehnuteľnosť je jej všeobecná cena obvyklá v danom mieste v dobe rozhodovania s tým, že túto náhradu súd určí zodpovedajúcim podielom z ceny celej veci, nie cenou, za ktorú by bolo možné predat' spoluvlastnícky podiel (ČR R 15/99). Zhodne aj stanovisko občianskoprávneho kolégia NS SR z 20.10.1997 sp.zn. Cpj. 30/97. Prihliada sa predovšetkým k cenám, za ktoré by boli v danom mieste a čase v súlade s ponukou a dopytom predané nehnuteľnosti obdobných kvalít (NS ČR 22Cdo885/2001). Pre určenie primeranej náhrady je rozhodujúca cena nehnuteľností v dobe ich vyporiadania (NS ČR 22Cdo1927/2004).

11. Teda zhrňujúc uvedené cenu nehnuteľnosti možno vyjadriť ako finančný objem, ktorý zaplatí kupujúci predávajúcemu za istú vec, závisí od dohody medzi oboma stranami a nemusí zodpovedať hodnote nehnuteľnosti. Príklad môže byť predaj jedného bytu rôznymi realitnými kancelárkami (každá bude mať výslednú cenu pravdepodobne rôzne - v závislosti od zisku), prípade predaj bez realitnej kancelárie (cena bude nižšia, keďže je znížená o maržu realitnej kancelárie). Odvolateľ uvádza, že základom pre stanovenie primeranej náhrady je všeobecná cena a s poukazom na predchádzajúce konania, táto cena je v podstate cca 1 ceny určenej súdom prvej inštancie. Uvedené konania boli konaniami, v ktorých sa ustalovala hodnota nehnuteľnosti, ktorá nie je identickou s hodnotou tejto nehnuteľnosti, navyše sa tak stalo v období pred stanovením hodnoty nehnuteľnosti v prejednávanej veci, čo znižuje aktuálnosť uvedených cien a relevantnosť v tomto konaní. Nepochybne plynutím času dochádza v tomto období k zmene cien nehnuteľnosti a je preto logické, že cena pozemku je vyššia.

12. Pokiaľ sa žalobca podieľa na výstavbe nehnuteľnosti rodinného domu, tak ako to uviedla žalovaná, na podobnom pozemku ako je pozemok prejednávanej veci, potom všetky námietky odvolateľa sú neopodstatnené a za primeranú cenu v tomto konaní je potrebné považovať 20,- eur za m².

13. Samotné súdne konanie, ktorým sa završuje poskytovanie súdnej ochrany musí byť logickým a právnym vyústením doterajšieho priebehu a výsledkov konania pri rešpektovaní zásad spravodlivého súdneho konania pri jeho vydaní musia byť zachované formálne a obsahové náležitosti s dôrazom na zrozumiteľnosť, určitosť, jasnosť a súlad jeho skutkových a právnych dôvodov vo vzťahu k jeho výroku. Logickým a právnym vyústením doterajšieho priebehu a výsledkov konania za rešpektovania zásad (princípov spravodlivého súdneho konania), najmä zabezpečenia spravodlivej úpravy pomerov medzi stranami sporu je, ustálenie primeranej hodnoty pozemku tak, ako ju ustálil okresný súd.

14. Ústavný súd SR sa vyjadril k povinnosti súdov riadne odôvodniť svoje rozhodnutia v náleze III. ÚS 119/03-30. Vyslovil, že súčasťou obsahu základného práva na spravodlivý proces je aj právo účastníka konania na také odôvodnenie súdneho rozhodnutia, ktoré jasne a zrozumiteľne dáva odpoveď na všetky právne a skutkovo relevantné otázky súvisiace s predmetom súdnej ochrany, t.j. uplatnenie nárokov a obranu proti takémuto uplatneniu (IV. ÚS 115/03).

15. S poukazom na vyššie uvedené odvolací súd po preskúmaní veci dospel k záveru, že súd prvej inštancie zrozumiteľným spôsobom uviedol dôvody, pre ktoré žalobu zamietol; jeho rozhodnutie nemožno považovať za svojvoľné, zjavne neodôvodnené, resp. ústavne nekomfortné.

16. Judikatúra súdov vrátane európskeho súdu nevyžaduje, aby na každý argument strany (účastníka) bola daná odpoveď v odôvodnení rozhodnutia (porov. rozsudok Georgiadis proti Grécku z 29. mája 1997, sťažnosť č. 21522/93, Zbierka rozsudkov a rozhodnutí 1997-III; rozsudok Higginsová a ďalší proti Francúzsku z 19. februára 1998, sťažnosť č. 20124/92, Zbierka rozsudkov a rozhodnutí 1998-I; uznesenie Ústavného súdu Slovenskej republiky z 23. júna 2004 sp. zn. III. ÚS 209/04). Pre neunesenie dôkazného bremena odvolací súd rozhodol postupom podľa § 387 ods. 1,2 CSP so stotožnením sa s dôvodmi prvoinštančného rozsudku a rozsudok ako vecne správny potvrdil.

17. V odvolacom konaní žalobca nebol úspešný. Naopak, plne úspešná bola žalovaná, ktorej vznikol nárok na náhradu trov odvolacieho konania (v zmysle § 255 ods. 1 CSP v spojení s ust. § 396 ods. 1 CSP) a tomu zodpovedá aj výrok o ich náhrade.

18. Rozhodnutie bolo prijaté senátom Krajského súdu v Prešove v pomere hlasov 3 : 0.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku odvolanie nie je prípustné.

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

Dovolateľ musí byť s výnimkou prípadov podľa § 429 ods.2 v dovolacom konaní zastúpený advokátom.

Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 1 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).