

Súd: Krajský súd Trenčín  
Spisová značka: 17Co/83/2020  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 3515210019  
Dátum vydania rozhodnutia: 17. 03. 2021  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Ivan Kubínyi  
ECLI: ECLI:SK:KSTN:2021:3515210019.1

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Trenčíne v senáte zloženom z predsedu senátu Mgr. Ivana Kubínyiho, sudkyne JUDr. Gabriely Janákovéj a sudkyne Mgr. Martiny Trnavskej v spore žalobcu G. G., nar. XX.XX.XXXX, bytom Z. F. Z. V., X. R. XXXX/X, štátny občan SR, zastúpený T. A. V., V. & X., Q., so sídlom A., A. XX, proti žalovanému: Q. J. zastúpená Q. X. G., so sídlom B. XX, B. XX, o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva, na odvolanie žalobcu proti rozsudku Okresného súdu Nové Mesto nad Váhom zo dňa 05.02.2020, č.k. 4C/415/2015-380, takto

### rozhodol:

I. Rozsudok súdu prvej inštancie mení takto:

Podielové spoluvlastníctvo žalobcu a žalovaného k nehnuteľnostiam zapísaným na LV č. XXXX pre katastrálne územie F. E., a to k parcelám registra „E“ KN parc. č. XXXXX o výmere 244 m<sup>2</sup> - orná pôda, „E“ KN parc. č. XXXXX o výmere 237 m<sup>2</sup> - orná pôda, „E“ KN parc. č. XXXXX o výmere 256 m<sup>2</sup> - orná pôda, „E“ KN parc. č. XXXXX o výmere 250 m<sup>2</sup> - orná pôda, sa z r u š u j e a tieto nehnuteľnosti sa prikazujú do výlučného vlastníctva žalobcovi.

Žalobca je p o v i n n ý zaplatiť žalovanému náhradu 493,50 eur, a to do 3 dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

II. Žalobca má voči žalovanému nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %.

### o d ô v o d n e n i e :

1. Napadnutým rozsudkom súd prvej inštancie rozhodoval podľa § 142 Občianskeho zákonníka (OZ) a zrušil a vyporiadal rovnodielne podielové spoluvlastníctvo k poľnohospodárskym pozemkom uvedeným vo výroku tak, že ich v celosti prikázal žalobcovi a zaviazal ho zaplatiť žalovanému náhradu 987 eur pretože za primeranú považoval cenu 2 eur/m<sup>2</sup>. Súd prvej inštancie vychádzal z toho, že strany sporu sa zhodli na zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva prikázaním pozemkov do výlučného vlastníctva žalobcu, nezhodli sa však na výške náhrady, ktorú bol žalobca ochotný vyplatiť v hodnote 0,80 - 1,- eur/m<sup>2</sup> a žalovaný v hodnote 8,63 eur/m<sup>2</sup>.

2. Súd prvej inštancie neakceptoval hodnoty pozemkov uvádzané ani jednou zo strán sporu. K tomu uviedol, že kúpne zmluvy, ktoré predložil žalovaný sa týkali najmä predaja záhrad v k.ú. F. E., teda odlišných pozemkov než orná pôda, pričom tieto boli prevádzané za kúpne ceny dohodnuté v rozpätí od 8,23 Eur do 8,61 eur/m<sup>2</sup>. Na druhú stranu súd prvej inštancie neakceptoval ani závery súkromného znaleckého posudku č. XX/XXXX vypracovaného D.. X. U., predloženého žalobcom. Uvedeným znaleckým posudkom bola totiž všeobecná hodnota vyporiadavaných pozemkov stanovená na sumu 0,0991 eur/m<sup>2</sup>, čo súd prvej inštancie vyhodnotil ako neakceptovateľne nízku cenu. Súd prvej inštancie

k tomu uviedol, že závery tohto znaleckého posudku v reálnom živote absolútne nemôžu obstáť. V súčasnej dobe sa pozemky v obci F. E. za takto nízke ceny v žiadnom prípade nepredávajú a neexistuje ani žiaden objektívny dôvod, prečo by tomu tak malo byť, zvlášť keď ceny všetkých nehnuteľností dosahujú svoje historické maximum. Súd prvej inštancie mal zato, že v slovenskej spoločnosti, a o to výraznejšie na vidieku, je vlastníctvo poľnohospodárskej, t.j. produkčne potenciálnej pôdy (ornej pôdy, ovocných sádov, viníc, trvalých trávnych porastov a pod.), od nepamäti vysoko cenené. Pôda je medzi väčšinou obyvateľstva doposiaľ vnímaná ako najväčšia majetková istota a "dedičstvo otcov", a preto sa jej vlastníci zbavujú len v krajných prípadoch a aj to veľmi neochotne. Uvedené považoval za príčinu nízkej ponuky poľnohospodárskej pôdy na realitnom trhu, čo však podľa súdu prvej inštancie neznamená, že takáto pôda nemá adekvátnu hodnotu.

3. K stanoveniu hodnoty pozemkov oboznámil súd prvej inštancie inzerciu realitných portálov ([www.nehnuteľnosti.sk](http://www.nehnuteľnosti.sk); [www.top.reality.sk](http://www.top.reality.sk)) a zistil, že v čase rozhodovania súdu sa v obci F. E. ponúkalo na predaj len cca 6 pozemkov, z čoho väčšina z nich bola stavebne využiteľná, čomu zodpovedala aj ich cena cca od 16 Eur do 45 Eur/m<sup>2</sup>. Jediný pozemok určený predovšetkým na poľnohospodárske využitie bola lúka, ktorá bola ponúkaná za cenu 3 Eur/m<sup>2</sup>. S poukazom na to, že znalecké dokazovanie zmaril žalobca nezložením preddavku na trovy dôkazu, súd prvej inštancie sám určil výšku primeranej náhrady žalovanému ako ustupujúcemu spoluvlastníkovi vo výške 2 eur/m<sup>2</sup>. Vychádzal na jednej strane z cien zistených na realitných portáloch (od 3 Eur/m<sup>2</sup> a vyššie) a zo skutočnosti, že neďaleký pozemok s rovnakým vecným bremenom bol súdom prvej inštancie v roku 2017 v konaní vednom pod sp. zn. 4C/3/2016 vyporiadaný za cenu 0,80 eur/m<sup>2</sup>, a to na základe všeobecnej hodnoty zistenej znaleckým posudkom XX/Y. D.. P. X.. Konštatujúc, že za posledné 3 roky cena všetkých druhov nehnuteľností rapídne vzrástla, nepovažoval sumu 0,80 eur/m<sup>2</sup> v čase svojho rozhodovania za primeranú. Naopak súd prvej inštancie mal zato, že cena 2 eur/m<sup>2</sup> vyporiadavanej ornej pôdy je primeraná, aj s prihliadnutím k jestvujúcim ťarchám v podobe vecného bremena el. vedenia a biotopov európskeho významu. Súd prvej inštancie napokon uzavrel, že poľnohospodárska pôda má slúžiť jedine a výhradne na poľnohospodársku produkciu a nemá byť predmetom špekulatívneho obchodovania.

4. O trovách konania súd rozhodol v súlade s § 257 CSP tak, že žiadna zo strán sporu nemá nárok na náhradu trov konania. Nutnosť iniciovania tohto druhu konania v prípade vyporiadavania spoluvlastníctva štátu k pozemkom vyplýva z právneho poriadku SR, preto súd prvej inštancie nevidel žiaden spravodlivý dôvod pre zaviazanie žalovaného na náhradu trov konania.

5. Proti rozhodnutiu podal odvolanie žalobca a žiadal napadnuté rozhodnutie zrušiť a vrátiť na ďalšie konanie. Namietal, že súd prvej inštancie nedôvodne odmietol závery súkromného znaleckého posudku D.. U. predloženého v konaní žalobcom, ktorý stanovil hodnotu dotknutých pozemkov na 0,0991 eur/m<sup>2</sup>. Žalobca s odkazom na ust. § 209 CSP trval na rovnocennosti súkromného znaleckého posudku a znaleckého posudku súdom ustanoveného znalca. Keďže znalecký posudok D.. U. mal všetky náležitosti stanovené zákonom a ust. § 209 ods. 2 CSP, bol súd prvej inštancie povinný z neho vychádzať ako z posudku súdom ustanoveného znalca. Preto nebol súd prvej inštancie oprávnený sám bez ďalšieho závery predmetného znaleckého posudku odmietnuť. Pre takýto postup nie je súd prvej inštancie dostatočne odborne vybavený a jeho závery o „dedičstve otcov“ sú právne neutržateľné. Podľa žalobcu bola hodnota predmetných pozemkov riadne preukázaná ním predloženým znaleckým posudkom D.. U.. Spochybníť ho bolo možné len kontrolným znaleckým posudkom s odlišnými závermi, k čomu v konaní nedošlo. Pokiaľ mal súd prvej inštancie pochybnosti o pravdivosti predmetného znaleckého posudku, bol oprávnený podať podnet na MS SR, nemohol však bez relevantného dôkazu odmietnuť závery znaleckého posudku. Napokon žalobca poukázal na to, že súd prvej inštancie nesprávne stanovil hodnotu predmetných pozemkov, pretože sa pre rozlohu a tvar pozemkov jedná o ornú pôdu úplne nevyužiteľnú na akúkoľvek činnosť. Záverom odvolania žalobca nesúhlasil s rozhodnutím o trovách konania.

6. Žalovaný vo vyjadrení k odvolaniu žiadal napadnuté rozhodnutie potvrdiť. Uviedol, že pri náhrade za spoluvlastnícky podiel je potrebné poskytnúť primeranú náhradu, ktorú nemožno určiť len na základe cenového predpisu. Takúto náhradu určuje súd a nemôže jej určenie preniesť len na znalca, aj keď jeho odborné stanovisko môže byť jedným z podkladov rozhodnutia. Žalovaný sa stotožnil aj s rozhodnutím o trovách konania, kde považoval za podstatné, že vzhľadom na ustanovenie § 3 ods. 1 písm. a) Nariadenia vlády SR č. 238/2010 Z.z. nemá možnosť riešiť zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva mimosúdne.

7. Odvolací súd preskúmal vec v zmysle ust. § 378 a nasl. CSP bez nariadenia odvolacieho pojednávania podľa § 385 CSP a dospel k záveru, že rozsudok súdu prvej inštancie je potrebné zmeniť podľa § 388 CSP.

8. Jedinou spornou otázkou konania bola výška náhrady za spoluvlastnícky podiel žalovaného, ktorej nesprávne vyriešenie zo strany súdu prvej inštancie namieta aj žalobca vo svojom odvolaní keď nesúhlasí, ako sa súd prvej inštancie vysporiadal so súkromným znaleckým posudkom predloženým žalobcom. Podľa tohto znaleckého posudku bola hodnota predmetných poľnohospodárskych pozemkov určená sumou 0,0991 eur/m<sup>2</sup>.

9. Uvedená odvolacia námietka žalobcu bola opodstatnená a dôvody, ktoré súd prvej inštancie uviedol pre neakceptovanie záverov súkromného znaleckého posudku žalobcu skutočne neobstoja. Zároveň je však potrebné dodať, že to nič nemení na východisku, že je vhodné, aby znalecký posudok bol len jedným z viacerých dôkazov, na základe ktorého možno zistiť primeranú náhradu za vyporiadovaný spoluvlastnícky podiel, ako na to správne poukazuje žalovaný.

10. Podľa § 209 ods. 1 a 2 CSP, súkromný znalecký posudok je znalecký posudok predložený stranou bez toho, aby znalecké dokazovanie nariadil súd. Ak je spolu so žalobou predložený súkromný znalecký posudok, ktorý má všetky zákonom predpísané náležitosti a obsahuje doložku o tom, že znalec si je vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku, postupuje sa pri vykonávaní tohto dôkazu akoby išlo o znalecký posudok súdom ustanoveného znalca.

11. Vzhľadom na citované ustanovenie je zrejmé, že pri splnení stanovených náležitostí je súkromný znalecký posudok rovnocenný znaleckému posudku znalca ustanoveného súdom. Súd prvej inštancie neprijal záver, že žalobcom predložený súkromný znalecký posudok by nemal niektorú z náležitostí, pre ktorú by ho nebolo možné postaviť na roveň posudku súdom ustanoveného znalca. Závery súkromného znaleckého posudku žalobcu odmietol súd prvej inštancie konštatovaním, že cena 0,0991 eur/ m<sup>2</sup> je neakceptovateľne nízka a v reálnom živote absolútne nemôže obstáť. Bez toho, že by sa súd prvej inštancie podrobnejšie zaoberal obsahom predmetného znaleckého posudku, dovodil záver o stanovení neakceptovateľne nízkej hodnoty z oboznámených ponúk realitných portálov, kde bol inzerovaný jediný pozemok určený predovšetkým na poľnohospodárske využitie, a to lúka ponúkaná za cenu 3 eur/ m<sup>2</sup>. Výpovedná hodnota takejto jednotlivkej ponuky je však bez ďalšieho nízka na to, aby ňou bolo možné spochybniť závery znaleckého dokazovania. Pre jej vyššiu relevanciu by muselo byť zrejmé, či k akceptácii takejto ponuky aj skutočne došlo a či sa jednalo o porovnateľnú nehnuteľnosť.

12. Správnejšou cestou pre vyhodnotenie žalobcom predloženého znaleckého posudku bolo porovnanie jeho záverov so zistením, že v inom súdnom konaní OS NM sp. zn. 4C/3/2016-76 o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva k obdobným poľnohospodárskym pozemkom ornej pôdy (neďalekým EKN parc. č. XXXXX a č. XXXXX s celkovou výmerou 500 m<sup>2</sup> zaťaženým rovnakým vecným bremenom el. vedenia) bola v roku 2017 právoplatne súdom stanovená náhrada 0,80 eur/m<sup>2</sup>. Ani túto výšku však súd prvej inštancie nepovažoval za zodpovedajúcu primeranej náhrade s odôvodnením, že za posledné 3 roky cena všetkých druhov nehnuteľností rapídne vzrástla. Záver o uvedenom náraste, ktorý by pri náhrade určenej súdom prvej inštancie na 2 eur/m<sup>2</sup> predstavoval viac ako 100 % za tri roky, však nemá oporu vo vykonanom dokazovaní. V uvedenom rozsahu a pri špecifikách realitného trhu s poľnohospodárskou pôdou ho nemožno akceptovať ani ako všeobecne známu skutočnosť.

13. Vzhľadom na uvedené dôvody žalobca v odvolaní opodstatnene namieta nesprávny záver súdu prvej inštancie o výške náhrady za vyporiadovaný spoluvlastnícky podiel.

14. Dokazovanie vykonané súdom prvej inštancie bolo pritom dostatočné na prijatie záveru o trhovej hodnote vyporiadovaných poľnohospodárskych pozemkov. Súd prvej inštancie zistil, že v inom súdnom konaní OS NM sp. zn. 4C/3/2016-76 o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva k obdobným poľnohospodárskym pozemkom ornej pôdy (neďalekým EKN parc. č. XXXXX a č. XXXXX s celkovou výmerou 500 m<sup>2</sup> zaťaženým rovnakým vecným bremenom el. vedenia) bola v roku 2017 právoplatne súdom stanovená náhrada 0,80 eur/m<sup>2</sup>. Uvedené rozhodnutie nebolo stranami sporu napadnuté opravným prostriedkom, pričom sa jednalo o identického žalobcu a tiež totožnosť zástupcu žalovaného (SPF), ktorý v danom súdnom konaní zastupoval nezisteného vlastníka. Mimoriadne

podstatné je to, že sa prakticky vo všetkých smeroch jednalo o skutočne obdobné nehnuteľnosti. Rozhodujúcim podkladom uvedeného rozhodnutia bol znalecký posudok D.. X.. Aj takto realizovaný „predaj“ je potrebné považovať za určujúci pre trhovú hodnotu, t.j. pre hodnotu dosiahnuteľnú v danom mieste a čase 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 neprímeranou pohnútkou. Žiaden z ďalších oboznamovaných predajov nebol ani zďaleka natoľko obdobný ako uvedené vyporiadanie rozhodnutím OS NM 4C/3/2016-76. To platí tak o prevodoch realizovaných žalovaným v hodnotách cca 8 eur/m<sup>2</sup> ako aj o súdom prvej inštancie nájdenej ponuke predaja lúky za 3 eur/m<sup>2</sup>. Súčasne rozhodnutie súdu, ktoré vo svojom základe bude v tejto veci vychádzať z predchádzajúceho rozhodnutia OS NM 4C/3/2016-76 bude spĺňať požiadavku na jednotnosť rozhodovacej praxe súdov, ktorá musí obdobné veci posudzovať obdobne. Použitie relevantných záverov skoršieho právoplatného rozhodnutia súčasne významnou mierou prispieva k naplneniu požiadavky na hospodárnosť konania.

15. Na určujúci význam predchádzajúceho rozhodnutia OS NM 4C/3/2016-76 mohol mať zo všetkých vykonaných dôkazov pred súdom prvej inštancie zásadný význam aj súkromný znalecký posudok D.. U. predložený žalobcom, ktorého záver s cenou 0,0991 eur/ m<sup>2</sup> sa týkal priamo vyporiadovaných pozemkov. Ako bolo uvedené, nebol v konaní dôvod nepovažovať tento posudok za znalecký posudok súdom ustanoveného znalca. Bez toho, že by závery predmetného posudku odvolací súd akokoľvek hodnotil, bolo pre stanovenie hodnoty vyporiadovaných pozemkov v tomto konaní určujúce aj stanovisko žalobcu. Ten na pojednávaní dňa 12.04.2019 prostredníctvom právneho zástupcu prezentoval ochotu vyplatiť cenu 0,80 - 1,- eur/m<sup>2</sup>. Týmto stanoviskom sám žalobca vytvoril maximálnu ním akceptovateľnú ponuku 1,- eur/m<sup>2</sup>, ktorú nemohlo súdne rozhodnutie podhodnotiť za žiadnych okolností. To ani v prípade správnosti znaleckého záveru o hodnote 0,0991 eur/m<sup>2</sup>.

16. Vzhľadom na uvedené odvolací súd napadnuté rozhodnutie zmenil ako je uvedené vo výroku, pričom zmena sa týka prakticky len výšky náhrady za vyporiadované poľnohospodárske pozemky, ktorú odvolací súd stanovil vychádzajúc z hodnoty 1,- eur/m<sup>2</sup>.

17. Nad rámec potrieb tohto rozhodnutia odvolací súd uvádza, že aj pri dokazovaní výšky náhrady ustupujúcemu spoluvlastníkovi v konaní o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva je súd limitovaný dôkaznými návrhmi strán sporu v zmysle ust. § 185 ods. 2 CSP. O relevantné dôkazy pritom nemusí byť núdza. Ak boli na predmete vyporiadania v krátkej dobe pred vyporiadaním prevádzané spoluvlastnícke podiely, (ako napr. v posudzovanom prípade v roku 2015) má cena pri takýchto predchádzajúcich prevodoch spoluvlastníckych podielov vysokú výpovednú hodnotu, pretože umožňuje priamo nahliadnuť relevantný trh. Cena sa týka identickej nehnuteľnosti a z predchádzajúceho prevodu je zrejme jej akceptovanie pôvodným spoluvlastníkom ako aj postoj záujmu/nezáujmu o využitie predkupného práva zo strany ostatných spoluvlastníkov. Všetko aspekty význame vypovedajúce o situácii na trhu. Súčasne je pri poľnohospodárskych pozemkoch stále dostupná možnosť získania informácií z registra zverejňovania ponúk prevodu vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku, ktorý fungoval v rokoch 2014 - 2019 na základe zákona č. 140/2014 Z.z. o nadobúdaní vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku. Tento register povinne obsahoval nezanedbateľnú časť cenových ponúk prevodov vlastníctva konkrétnych poľnohospodárskych pozemkov, a to osobitne pre každé katastrálne územie.

18. Vzhľadom na zmenu napadnutého rozhodnutia rozhodol odvolací súd v súlade s ust. § 396 ods. 2 CSP v spojení s § 255 ods. 1 CSP o trovách celého konania. Vzhľadom na to, že spornou bola v konaní len výška náhrady, ktorú bol žalobca ochotný vyplatiť v hodnote 1 eur/m<sup>2</sup> a žalovaný v hodnote 8,63 eur/m<sup>2</sup>, je zrejme, že žalobca bol v konaní plne úspešný, v dôsledku čoho mu patrí plná náhrada trov konania. Súčasne odvolací súd nenachádza priestor na aplikáciu ust. § 257 CSP. Aj keď je potrebné uznať hospodárny postup žalovaného v konaní, nemožno ako dôvod pre nepriznanie náhrady trov úspešnej strane sporu akceptovať, že žalovaný nemá možnosť riešenia veci mimosúdne pre limitujúce ustanovenie § 3 ods. 1 písm. a) Nariadenia vlády SR č. 238/2010 Z.z. Ak je žalovaným priamo Q., ako v tomto prípade, jedná sa o ten istý subjekt, ktorý sám uvedené obmedzenie mimosúdnej dohody prijal ako právny predpis. Bolo by mimoriadne nespravodlivým prvkom v konaní, ak by žalovaný v tejto špecifickej situácii nemal v prípade neúspechu v konaní znášať trovy konania, ktoré bolo nevyhnutné práve z dôvodu limitov právnej úpravy zavedenej samotným žalovaným. Pre úplnosť je potrebné uviesť,

že v prípade konania o zrušenie a vypořádanie podielového spoluvlastníctva s nezisteným vlastníkom sa jedná o situáciu odlišnú.

19. Rozhodnutie bolo prijaté senátom odvolacieho súdu jednomyseľne.

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

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