

Súd: Krajský súd Žilina  
Spisová značka: 10Co/61/2023  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5821200288  
Dátum vydania rozhodnutia: 20. 03. 2024  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Róbert Urban  
ECLI: ECLI:SK:KSZA:2024:5821200288.1

## Uznesenie

Krajský súd v Žiline, ako súd odvolací, v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Róberta Urbana a sudcov JUDr. Martiny Mochnáčovej a JUDr. Erika Vargu, v spore žalobcu A. B., nar. XX.X.XXXX, bytom C. D., E. XXX, právne zastúpeného advokátkou JUDr. Luciou Krausovou, so sídlom F., G. XXX/XX, proti žalovanej H. A., nar. X.XX.XXXX, bytom I. XXX, adresa na doručovanie G., H. X, právne zastúpenej A|K|K|L advokáti, s.r.o., so sídlom Bratislava, Grösslingova 50, o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnosti, na základe odvolania oboch sporových strán proti rozsudku Okresného súdu Námestovo č. k. 13C/11/2021-305 zo dňa 14. decembra 2022 takto

### rozhodol:

Rozsudok okresného súdu zrušuje a vec mu vracia na ďalšie konanie a nové rozhodnutie.

### odôvodnenie:

- Napadnutým rozsudkom okresný súd zrušil podielové spoluvlastníctvo strán k nehnuteľnosti zapísanej na LV č. XXXX kat. územie C. D. (ďalej aj bez uvádzania katastrálneho územia, keďže všetky označenia nehnuteľností sa týkajú kat. úz. C. D.) ako parcela reg. E č. 8743 a vyporiadal ho tak, že predmetnú nehnuteľnosť prikázal do výlučného vlastníctva žalobcu, ktorému súčasne uložil povinnosť zaplatiť žalovanej sumu 340 eur titulom náhrady za prikázaný spoluvlastnícky podiel. V otázke samotného zrušenia podielového spoluvlastníctva vychádzal z toho, že nikoho nemožno proti jeho vôli nútiť zotrvať v spoluvlastníctve.
- Okresný súd konštatoval, že prvý spôsob vyporiadania podielového spoluvlastníctva – reálna del'ba – v súdnej veci nie je možný tak z titulu „zákonnej limitácie“ (ide o poľnohospodársku pôdu mimo zastavaného územia obce, ktorej výmera – 4.080 m<sup>2</sup> – neumožňuje jej rozdelenie v súlade s § 23 ods. 1 zákona č. 180/1995 Z. z.), ako ani z dôvodu účelnosti. Žalobca je väčšinovým spoluvlastníkom (v podiele 119/120), ktorý sporný pozemok aj užíva na poľnohospodárske účely; žalovaná pozemok nikdy neužívala a ani netvrdila, že by v budúcnosti mala záujem ho užívať.
- Okresný súd nadväzne pristúpil k vyporiadaniu podielového spoluvlastníctva prikázaním nehnuteľnosti v celosti do výlučného vlastníctva žalobcu, ktorý prejavil záujem stať sa jeho výlučným vlastníkom. V konečnom dôsledku i žalovaná súhlasila s takýmto spôsobom vyporiadania podielového spoluvlastníctva. Jej vyjadrenie o tom, že ak súd vyporiada podielové spoluvlastníctvo za náhradu, ktorú navrhuje žalobca (0,14 eur/m<sup>2</sup>), je ochotná túto sumu mnohonásobne preplatiť, bral okresný súd do úvahy len ako procesnú obranu, keďže všetky vyjadrenia žalovanej a ňou prezentované dôkazy sa týkali jedine výšky primeranej náhrady. Doplnil, že v konkrétnostiach súdnej veci nezistil dôvody hodné osobitného zreteľa, pre ktoré by ponechal spoluvlastnícky stav nezmenený.
- V otázke primeranej náhrady za určujúce označil závery vyslovené v rozhodnutí Najvyššieho súdu SR z 20.10.1997 sp. zn. Cpj 30/97. Vo vzťahu k znaleckému posudku predloženému žalobcom okresný súd uviedol, že tento sa zamerlal na určenie všeobecnej hodnoty poľnohospodárskej pôdy a teda „neodzrkadľuje práve dopyt a ponuku pozemkov v danej lokalite“; preto v ňom vymedzená suma 0,14 eur/m<sup>2</sup> nie je adekvátnou. Za takú však nepovažoval ani sumu 24,71 eur/m<sup>2</sup> stanovenú v znaleckom posudku predloženom žalovanou, lebo znalec v rámci porovnávacej metódy zohľadňoval jedine kúpne zmluvy predložené žalovanou; neuvádzal teda „objektívnu cenu pozemku, za ktorý sa predávajú v k. ú.

C. D.“. Zároveň sa ceny jednotlivých pozemkov výrazne líšia (za m<sup>2</sup> 16,64, 26,97 a 23,96 eur), avšak je z nich zrejmé, že žalovanou požadovaná suma 50 eur/m<sup>2</sup> nie je sumou, za akú sa obvykle pozemky v C. D. predávajú.

5. Okresný súd uviedol, že k inzerátom realitných kancelárií prihliadal „len okrajovo“, keďže žalovaná nevedela uviesť, kde sa ponúkané pozemky nachádzajú a či sa jedná o obdobné pozemky ako ten, ktorý je predmetom sporu. Súčasne uzavrel, že v čase jeho rozhodovania „z ničoho nevyplýva skutočnosť“, že pozemok parc. č. 8743 môže byť do budúcnosti stavebným. V tejto spojitosti dával do pozornosti vyjadrenie Obce C. D., z ktorého vyplýva, že dotknutý pozemok nie je ani v návrhu Doplnku č. 3 územného plánu obce určený na výstavbu; ostáva v území P1 – územie voľnej, prevažne poľnohospodárskej krajiny bez stavebnej činnosti.

6. Okresný súd zdôraznil, že prípadnému využitiu pozemku parc. č. 8743 ako stavebného bráni aj to, že k nemu nie je priamy prístup od cesty; čo mal preukázať z katastrálnej mapy. Daný pozemok je „obkolesený“ ďalšími pozemkami, ktoré sú vo vlastníctve viacerých (iných) vlastníkov. Už v súčasnosti je tak sťažený prístup k spornej nehnuteľnosti. Na jej plnohodnotné využitie bude do budúcnosti potrebné pristúpiť k odkúpeniu vedľajších pozemkov alebo k zriadeniu vecného bremena a žalobca (prípadne iný vlastník) sa tak vystavuje riziku súdnych sporov. Uvedenú skutočnosť pritom nezohľadnil ani jeden zo znaleckých posudkov.

7. Okresný súd určujúco prihliadol na obdobný prípad (sp. zn. tamojšieho súdu 13C/83/2021) vyporiadania podielového spoluvlastníctva v kat. území C. D. (išlo o trvalý trávnatý porast, v zmysle územného plánu určený na zastavanie, s priamym prístupom z cesty a dotiahnutými inžinierskymi sieťami), v ktorom rozhodol dňa 14.12.2022 a za náležitú výšku primeranej náhrady považoval sumu 10 eur/m<sup>2</sup>. Nadväzne práve z tejto hodnoty vychádzal i v súdnej veci a vzhľadom na výmeru pripadajúcu na spoluvlastnícky podiel žalovanej (34 m<sup>2</sup>) ustálil výšku náhrady sumou 340 eur.

8. O trovách konania rozhodol podľa § 255 v spojení s § 257 CSP tak, že žalobcovi ich náhradu nepriznal. Konštatoval síce plný úspech žalobcu, ale vzal do úvahy, že žalovaná so zrušením a vyporiadanim podielového spoluvlastníctva súhlasila, namietala jedine výšku primeranej náhrady. Zohľadnil tiež skutočnosť, že prejednávaná vec je konaním, v ktorom spôsob usporiadania vzťahu strán vyplýva z osobitného predpisu. Okresný súd dodal, že podielové spoluvlastníctvo vyporiadal za cenu mnohonásobne vyššiu ako navrhoval žalobca.

9. Proti tomuto rozsudku v zákonom stanovenej lehote podali odvolanie obe sporové strany.

10. Žalovaná sa domáhala jeho zmeny tak, že žalobca jej bude povinný titulom náhrady za prikázaný spoluvlastnícky podiel zaplatiť sumu 1.700 eur. Poukazovala na to, že okresný súd nevychádzal z dôkazov predložených stranami sporu, ale z iného súdneho rozhodnutia. Takýto postup označila za „problematický“, pretože rozhodnutia súdov (najmä však vyšších inštancií) v iných veciach sú dôležitým zdrojom výkladu právnych noriem, nie však „zdrojom skutkových okolností vecí“. Žalovaná súčasne podrobne poukázala na rozdiely súdneho prípadu a veci Okresného súdu Námestovo sp. zn. 13C/83/2021 – napríklad uplatnenie princípu formálnej pravdy; vykonanie reálnej deľby s výnimkou neznámych vlastníkov; vychádzanie len z jedinej kúpnej zmluvy. Namietala, že okresný súd vôbec nevymedzil, prečo neprihliadol na ňou predložené tri kúpne zmluvy, prečo v nich uvedenú cenu považoval a priori za nadhodnotenú, prečo tieto zmluvy neporovnal so zmluvou, z ktorej vychádzal v dotknutom (inom) konaní atď.

11. Žalovaná považovala za nepravdivé „tvrdenie“ okresného súdu o tom, že z ničoho nevyplýva potenciál využitia sporného pozemku ako pozemku stavebného. Z predložených listín je zrejmé, že nie je problém získať v uvedenej lokalite (napriek tomu, že v územnom pláne pozemok nie je určený na zastavanie) individuálne územné rozhodnutie, či stavebné povolenie. Výstavba pritom prebieha i na bezprostredne susediacom pozemku. Žalovaná trvala na tom, že cena sporného pozemku je už dnes determinovaná jeho potenciálnym využitím na stavebné účely v budúcnosti. Doplnila, že napríklad aj „z letného pohľadu“ je zrejmé, že k pozemku vedie (hoci zatiaľ možno neoficiálna) cesta – pozemok parc. č. E KN 16783/1.

12. Na potencialite predmetného pozemku nič nemení ani to, že žalobca tvrdí, že na ňom stavať nechce; pozemok aj tak má dotknutú potenciálnu hodnotu. Žalovaná mala naďalej za to, že pozemok parc. č. 8743 má hodnotu 50 eur/m<sup>2</sup>; minimálne však hodnotu podľa ňou predloženého znaleckého posudku (24,71 eur/m<sup>2</sup>). Poukázala tiež na to, že okresný súd nevykonal ňou navrhnuté dôkazy – najmä výsluch svedka p. J. J.. Dodala, že protistrana s výnimkou znaleckého posudku, ktorý ani nemal ambíciu byť posudkom o určení trhovej hodnoty pozemku (ktorá je i podľa judikatúry Najvyššieho súdu SR určujúca), nepredložila žiaden dôkaz ohľadne ňou tvrdenej hodnoty sporného pozemku.

13. Žalobca sa taktiež domáhal zmeny rozsudku okresného súdu vo výroku o výške náhrady za prikázaný spoluvlastnícky podiel, a to tak, že bude rozhodnuté v zmysle jeho žalobného návrhu. Namietal postup okresného súdu v procese dokazovania, keďže vykonanie dôkazu spisom Okresného súdu Námestovo sp. zn. 13C/83/2021 nenavrhol žiadna zo strán. Súčasne nejde ani o dôkaz, ktorý môže vykonať súd bez návrhu resp. o tzv. notoriety. Z napadnutého rozhodnutia nie je zrejmé, či cena pozemku/podielu v predmetnej (inej) veci bola výsledkom dohody strán alebo bola stanovená znalcom. Žalobca doplnil, že sporný pozemok a pozemok vo veci sp. zn. 13C/83/2021 nemožno kvalitatívne stotožňovať. Dotknutý (iný) pozemok je síce tiež poľnohospodárskym, ale je v zmysle územného plánu určený na zastavanie, má priamy prístup na cestu a boli k nemu dotiahnuté aj inžinierske siete.

14. Žalobca tvrdil, že vychádzanie z potenciálneho využitia pozemku je v rozpore s § 217 ods. 1 CSP. Stav v čase rozhodnutia okresného súdu bol pritom taký, že vyporiadavaný pozemok je poľnohospodárskym, bez prístupu z cesty, bez inžinierskych sietí a zaradený do územia bez stavebnej činnosti. Hypotéza, že niekedy v budúcnosti môže byť stavebným pozemkom, nemôže byť v súčasnosti zohľadňovaná. Rovnako tak to, že vlastníci susediacich pozemkov z ich poľnohospodárskej pôdy urobili stavebné pozemky.

15. Z danej situácie je jediným možným prístupom použitie metódy polohovej diferenciacie, ktorú aplikoval znalec v znaleckom posudku predloženom žalobcom. Žalobca uviedol, že sa nejaví reálnym získanie v dostatočnom počte listín o odplatnom právnom úkone, ktorého stranou by nebola žalovaná, na porovnanie ceny „charakterovo totožného“ poľnohospodárskeho pozemku so sporným pozemkom. Podotkol, že zmluvy, v ktorých bola žalovaná zmluvnou stranou, nemožno použiť, lebo súvisiace dáta sú neobjektívne, keďže ich „diktovala a vynucovala“ práve žalovaná.

16. Žalobca nesúhlasil ani s výrokom o nároku na náhradu trov konania. Poukazoval na to, že okresným súdom určená suma 340 eur je z matematického hľadiska bližšie k jeho návrhu, než k návrhu žalovanej. Žalovaná sa pritom ani nesnažila dohodnúť na vyporiadaní podielového spoluvlastníctva; trvala len na ňu diktovaných podmienkach.

17. V reakcii na odvolanie žalovanej žalobca zotrval na svojom odvolacom návrhu, vrátane odkazu na súvisiacu argumentáciu. Uviedol, že okrem znaleckého posudku predložil aj podporné stanovisko znalca, v ktorom tento odôvodnil ním zvolený postup a tiež predložil územnoplánovaciú informáciu Obce C. D. z 2.12.2022, z ktorej je zrejmé, že aj po navrhovanej zmene územného plánu zostane sporný pozemok v zóne bez stavebnej činnosti (v území voľnej prevažne poľnohospodárskej krajiny). Žalobca konštatoval, že nie sú mu známe okolnosti, za akých vlastníci susediacich pozemkov nadobúdajú podiely od žalovanej za neprimerane vysoké ceny; súčasne však označil za fakt, že tieto ceny diktuje žalovaná, čím deformuje trh.

18. Podľa žalobcu je „absolútne bezpredmetné“, ak by aj na všetkých pozemkoch okolo sporného pozemku prebiehala stavebná činnosť. Kým nebude charakter pozemku parc. č. 8743 zmenený, dovtedy bude daná nehnuteľnosť poľnohospodárskym pozemkom, ktorého cena v danej lokalite nie je „10 eur/m<sup>2</sup>, ani 24,71 eur/m<sup>2</sup> a už vôbec nie 50 eur/m<sup>2</sup>“. Zopakoval, že na predmetnom pozemku hospodári, v čom mieni pokračovať a nemá záujem realizovať na ňom akúkoľvek výstavbu. Vykonanie dôkazov navrhnutých protistranou považoval za nadbytočné. Znalec K. H. v stanovisku predloženom na pojednávaní 14.12.2022 zodpovedal tie otázky, ktoré špecifikovala žalovaná a subjektívne dôvody K. J., pre ktoré uhradil žalovanej sumu 50 eur/m<sup>2</sup>, nie sú v súdnej veci relevantné.

19. Žalovaná sa už v dotknutom/neskoršom štádiu odvolacieho konania nevyjadrila.

20. Krajský súd, ako súd odvolací, vec preskúmal na základe dôvodov vymedzených v odvolaniach strán (§ 380 ods. 1 CSP) v rozsahu definovanom ustanovením § 379 písm. c/ CSP a bez nariadenia pojednávania (§ 385 ods. 1 CSP a contrario) napadnutý rozsudok zrušil a vec vrátil okresnému súdu na ďalšie konanie a nové rozhodnutie podľa § 389 ods. 1 písm. b/, c/ v spojení s § 391 ods. 1 CSP.

21. Hoci v otázke určenia výšky primeranej náhrady za vyporiadavaný spoluvlastnícky podiel (bod 19. odôvodnenia napadnutého rozsudku), ktorá je v užšom slova zmysle jedinou reálne spornou otázkou medzi žalobcom a žalovanou, uviedol okresný súd viaceré východiská a úvahy týkajúce sa (konkrétnych) okolností prejednávanej veci, napokon za (bezprostredne) určujúce považoval (svoje) rozhodnutie v inej veci (sp. zn. 13C/83/2021); ktoré bolo vydané v rovnaký deň ako napadnutý rozsudok. Dotknutý postup nemožno považovať za náležitý a zodpovedajúci procesu prejednávania (osobitne dokazovania) a rozhodovania kontradiktórneho súdneho sporu; čo dôvodne namietali i obe procesné strany.

22. V rámci zisťovania a ustáľovania okolností relevantných pre určenie výšky primeranej náhrady v zmysle § 142 ods. 1 veta tretia Obč. zák. nie je síce (kategoricky) vylúčené zohľadnenie poznatkov konajúceho súdu z iných ním rozhodovaných vecí (§ 186 ods. 1 CSP). Keďže nejde o dokazovanie, nie je v danom smere potrebný ani dôkazný návrh niektorej zo strán, je však nevyhnutné, aby strany boli informované, že súd mieni určitú skutočnosť považovať bez vykonania dokazovania za preukázanú (v konkrétnostiach súdnej veci dokonca za takmer jedinú určujúcu). Len takýmto postupom je umožnené stranám relevantne uplatniť ich procesné práva; prioritne možnosť sa vyjadriť k dotknutej skutočnosti, prípadne ju vyvrátiť.

23. Zároveň v jednotlivostiach súdnej veci sú opodstatnené aj skutkové/vecné námietky sporových strán k „aplikovateľnosti“ danej skutočnosti (skutkového záveru prijatého v inom spore) na posudzovaný prípad. Pozemok vyporiadavaný vo veci sp. zn. 13C/83/2021 bol síce trvalým trávnaým porastom (teda tiež poľnohospodárskou pôdou), ale podľa schváleného územného plánu obce je určený na zastavanie, má priamy prístup na cestu/komunikáciu a sú k nemu dotiahnuté inžinierske siete. Pozemok parc. č. 8743, ktorý je hmotným predmetom súdnej veci, nie je územným plánom určený na zastavanie, nemá prístup z verejnej komunikácie a nie sú (priamo) k nemu privedené ani inžinierske siete. Navyše, okolnosť, že pozemok vyporiadavaný v súdnej veci nemá „riadny prístup od cesty“, samotný okresný súd hodnotil ako osobitne významnú a jej nezohľadnenie vytýkal obom znaleckým posudkom predloženým sporovými stranami.

24. Žalovaná namietala aj tú okolnosť, že výška primeranej náhrady vo veci sp. zn. 13C/83/2021 bola určená len vo vzťahu k neznámym (spolu)vlastníkom zastúpeným Slovenským pozemkovým fondom; vo vzťahu k ostatným spoluvlastníkom došlo k vyporiadaniu zrušeného podielového spoluvlastníctva reálnou deľbou. Predmetné konštatovanie z obsahu spisu nevyplýva, keďže rozsudok v označenej (inej) veci nie je jeho súčasťou, ale pokiaľ zodpovedá skutočnosti, bolo by značne významné; povedané inak, výrazne by sponchyňovalo relevantnosť výšky primeranej náhrady ustálenej vo veci sp. zn. 13C/83/2021 (aj) pre účely súdneho prípadu.

25. Vzhľadom na uvedené je nutné uzavrieť, že (procesný) postup okresného súdu pri určení výšky primeranej náhrady za vyporiadavaný spoluvlastnícky podiel bol nesprávny (ktoré konštatovanie sa viaže aj k nedostatočnosti a protirečivosti súvisiaceho odôvodnenia), čím bolo znemožnené stranám uskutočňovať im patriace práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý súdny proces. Keďže rozhodnutie o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva tvorí jeden navzájom prepojený celok, musel byť rozsudok okresného súdu zrušený vo všetkých jeho meritórnych častiach, t. j. aj ohľadne zrušenia podielového spoluvlastníctva strán a prikázania predmetu podielového spoluvlastníctva do výlučného vlastníctva žalobcu.

26. Úlohou okresného súdu v ďalšom postupe vo veci bude opätovne sa zaoberať (prioritne) stanovením výšky primeranej náhrady za vyporiadavaný spoluvlastnícky podiel; z doterajších postojov a vyjadrení strán sa nejaví, že by sa sporým v užšom slova zmysle mala stať aj otázka samotného zrušenia podielového spoluvlastníctva či spôsobu jeho vyporiadania (prikázania do výlučného vlastníctva žalobcu). Okresný súd bude vychádzať z názorov/záverov definovaných Najvyšším súdom SR v stanovisku publikovanom v Zbierke stanovísk Najvyššieho súdu a rozhodnutí súdov SR pod R 43/1997. Ide o zjednocujúce stanovisko pod sp. zn. Cpj 30/1997 z 20.10.1997, na ktoré už síce poukazoval aj okresný súd (dokonca časť z jeho záverov citoval; bod 18. odôvodnenia napadnutého rozsudku), ale v rámci aplikovania jednotlivých záverov najvyššieho súdu na súdnu vec nebol dôsledný; osobitne v spojitosti s jej jedinečnými konkrétnosťami.

27. Podstatou predmetného zjednocujúceho stanoviska je zásadná prepojenosť medzi výškou primeranej náhrady a trhovou cenou – slovami najvyššieho súdu „objektívnou cenou, za ktorú by vec bolo možné predat“. To znamená, že nie je určujúce, či jej nadobúdateľ (niektorý z pôvodných podielových spoluvlastníkov) mieni vec predávať alebo ju bude využívať obdobne ako doposiaľ, prípadne ju ponechá bez bezprostredného faktického užívania, ale to, akú hodnotu by mala vec na trhu (v tomto prípade realitnom trhu), pokiaľ by sa predávala. Z daného pohľadu je namieste posudzovať i skutkové tvrdenia a k nim prináležiace dôkazné návrhy strán sporu.

28. Zodpovedá pritom obsahu napadnutého rozhodnutia námietka žalovanej, že okresný súd dostatočne nevysvetlil, prečo neboli pre jeho rozhodnutie podstatné žalovanou stranou predložené kúpne zmluvy. Rovnako zodpovedá napadnutému rozsudku námietka, že okresný súd neuviedol, prečo nevykonal žalovanou navrhnuté dokazovanie; osobitne výsluch svedka p. J. J..

29. Ak okresný súd bude považovať niektorú zo súvisiacich skutkových okolností za osobitnejšie významnú, je namieste, aby strany o uvedenom informoval a umožnil im reagovať, t. j. predostrieť k danej čiastkovej okolnosti ich argumentáciu. Napríklad v podmienkach posudzovaného rozhodnutia – ako je spomínané už i vyššie – išlo o otázku prístupu k vyporiadavanému pozemku.

30. Odôvodnenie nového rozhodnutia vyhotoví okresný súd tak, aby rešpektovalo požiadavky definované v § 220 ods. 2 CSP. To – okrem iného – znamená, že v prípade neakceptovania dôkazných návrhov strán uvedie, prečo nevykonal ďalšie dokazovanie. Zároveň bude dbať na to, aby jeho určujúce úvahy a závery boli dostatočne vysvetľujúce; najmä z pohľadu možnosti strán sporu náležite konkrétne (proti)argumentovať.

31. Ako výrok závislý od (zrušeného) meritórneho výroku musel byť zrušený aj výrok o nároku na náhradu trov prvoinštančného konania. V novom rozhodnutí v zmysle § 396 ods. 3 CSP rozhodne okresný súd i o nároku na náhradu trov aktuálneho odvolacieho konania.

32. Ak sa podstata rozhodovania v súdnej veci nezmení, pri úvahe o úspešnosti sporových strán vo vzťahu k samotnému zrušeniu podielového spoluvlastníctva a spôsobu jeho vyporiadania je nutné obe sporové strany považovať za rovnako úspešné, resp. neúspešné. Bezprostredne riešenou spornou otázkou tak bude „len“ výška primeranej náhrady. Úspešnosť strán vo vzťahu k nej sa bude odvíjať od toho, do akej miery sa tá ktorá strana svojim návrhom priblížila ku výške primeranej náhrady ustálenej konajúcim súdom.

33. Napríklad v podmienkach daných napadnutým rozsudkom suma ustálená okresným súdom predstavuje oproti požiadavke žalobcu viac ako 71-násobok (vyššie 710 %) a v porovnaní s požiadavkou žalovanej ide o jednu pätinu (20 %). Z hľadiska úspechu strán v spore je nadväzne relevantný tento (percentuálny) pomer a nie nominálny rozdiel medzi výškou primeranej náhrady požadovanej každou zo strán a výškou určenou súdom.

34. Nad bezprostredný rámec odvolacieho prieskumu krajský súd dodáva, že primeraným podstate súdeného sporu by určite bolo zváženie možnosti zrušenia a vyporiadania dotknutého podielového spoluvlastníctva (mimosúdnou) dohodou strán. Bolo by viac ako žiaduce, aby strany vstúpili do (seriózneho) rokovania, v ktorom bude priestor pre hľadanie vzájomne akceptovateľného riešenia. To znamená, nie aby hneď v úvode rokovaní tá či oná strana zadefinovala zjavne neprimerané požiadavky, od ktorých nebude ochotná ustúpiť. Vzhľadom na – na základe doterajších postojov strán – predpokladaný výsledok sporu a hodnotu vyporiadávaného podielu (a to aj pri eventualite jej maximalizácie) je viac ako pravdepodobné, že trovy konania každej zo strán (značne) prevýšia „reálnu hodnotu sporu“; ktorý dôsledok bude ďalším pokračovaním konania len a len výraznejší.

35. Toto rozhodnutie odvolacieho súdu bolo prijaté hlasovaním v pomere hlasov 3:0.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto uzneseniu dovolanie **n i e j e** prípustné.