

Súd: Krajský súd Žilina
Spisová značka: 7Co/94/2019
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5318200820
Dátum vydania rozhodnutia: 30. 09. 2019
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Mária Kašíková
ECLI: ECLI:SK:KSZA:2019:5318200820.1

Uznesenie

Krajský súd v Žiline, ako odvolací súd, v senáte zloženom z predsedníčky senátu Mgr. Márie Kašíkovej a členov senátu Mgr. Františka Dulačku a JUDr. Jany Kotrčovej, v právnej veci žalobcov: 1/ T. W., rod. W., nar. XX.X.XXXX, bytom P. W. XXX, XXX XX W., 2/ Ing. L. W. R., rod. R., nar. XX.X.XXXX, bytom O. XXXX/X, XXX XX X., t.č. P. V. XXX/XX, XXX XX X. - G., obaja právne zastúpení: JUDr. Stanislav Záhumenský, advokát so sídlom K. W. XXXX, XXX XX K., proti žalovanému: Mgr. Y. K. nar. XX.X.XXXX, bytom G. XXXX/XX, XXX XX L. X., o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva, na odvolanie žalovaného proti rozsudku Okresného súdu Čadca, č.k. 4C/19/2018-81 zo dňa 7.2.2019, takto

rozhodol:

Rozsudok súdu prvej inštancie zrušuje a vec mu vracia na ďalšie konanie.

odôvodnenie:

1. Napadnutým rozsudkom súd prvej inštancie zrušil podielové spoluvlastníctvo žalobcov rade 1/, 2/ a žalovaného k nehnuteľnosti parc. č. CKN 6971 - trvalý trávnatý porast o výmere 833 m², zapísaný na LV č. XXXX, k.ú. W. s tým, že predmetnú nehnuteľnosť prikázal do podielového spoluvlastníctva žalobcu v rade 1/ v podiele 1/2, žalobcu v rade 2/ v podiele 1/2, oproti výplate spoluvlastníckeho podielu žalovaného 2/27-ny vo výške 20 € v lehote do 3 dní od právoplatnosti rozsudku. Žalobcom v rade 1/ a 2/ náhradu trov konania proti žalovanému nepriznal.

2. Vychádzal zo zistenia, že sporové strany majú v podielovom spoluvlastníctve nehnuteľnosť, a to KNC parc. č. 6971 - trvalý trávnatý porast o výmere 833 m², zapísanú na LV č. XXXX, k.ú. W., a to žalobcovia v rade 1/ a 2/ každý v podiele po 25/54-ny a žalovaný v podiele 2/27-ny. Pokiaľ ide o reálne rozdelenie nehnuteľnosti podľa výšky podielov, žalovaný sa jednoznačne vyjadril, že nechce, aby mu bol jeho spoluvlastnícky podiel reálne vydelený a prikázaný, aj keď má v blízkosti svoje pozemky. Rovnako nechcel prikázať uvedený pozemok do výlučného vlastníctva. Naopak, žalobcovia v rade 1/ a 2/ žiadali prikázať nehnuteľnosť do svojho výlučného vlastníctva a na základe toho dospel k záveru, že je tu súhlas žalobcov s takýmto prikázaním, pričom žalovaný nechce tento pozemok a taktiež sa domnieval, že žalobcovia v rade 1/ a 2/ túto nehnuteľnosť využijú účelnejšie ako záhradu, altánok, sadbu porastu a podobne. Z toho dôvodu im prikázal nehnuteľnosť do spoluvlastníctva každému v podiele 1/2. Pokiaľ ide o výplatu, vychádzal zo znaleckého posudku Ing. Pohančénikovej, ktorý žalovaný žiadnym spôsobom právne relevantným (znaleckým posudkom na trhovú cenu nehnuteľnosti) nevyvrátil. Taktiež nevyvrátil objektívnym dôkazom zápis charakteru pozemku - trvalý trávnatý porast na liste vlastníctva. Preto prikázal nehnuteľnosť žalobcom za cenu podľa znaleckého posudku č. 19/2018, z ktorého je zrejmé, že celková hodnota spornej nehnuteľnosti v rozsahu 833 m² je 58 € a z toho podiel žalovaného 2/27-ny je 61,70 m², a teda výška podielu 4,30 € z celkovej ceny 58 €. Cena sporného pozemku za 1 m² je 0,07 €. Aj keď žalobcovia boli úspešnými stranami konania, v nadväznosti na § 255 ods. 1 CSP im náhradu trov konania nepriznal, pretože žalovaný nemôže za neusporiadaný stav vlastníctva a pokiaľ ide o jeho obranu, mal právo sa brániť takejto žalobe v súlade so zákonom.

3. V zákonom stanovenej lehote proti rozsudku podal odvolanie žalovaný, ktorý poukazoval na to, že súdny spor vznikol iba z dôvodu, že žalobcovia nemali záujem vyporiadať jeho podiel v trhovej cene. Už v mimosúdnom rokovaní upozornil žalobcov prostredníctvom právneho zástupcu, že nemôže súhlasiť s navrhovanou cenou 20 € za celý podiel na pozemku a navrhol sumu 10 € z 1 m², čo predstavuje za jeho podiel sumu 620 €. Vychádzal z trhových cien realitných kancelárií. Znalecký posudok predložený žalobcami negeneruje trhovú cenu, ale tabuľkovú cenu, ktorú nemožno použiť v podmienkach trhového hospodárstva pri predaji nehnuteľnosti. Počas celého konania prezentoval, že súhlasí so zrušením vyporiadania podielového spoluvlastníctva a poukazoval, že nesúhlasí s cenou podľa znaleckého posudku, nakoľko tento je v rozpore s trhovými cenami. V znaleckom posudku nebola použitá porovnávacia metóda, podľa ktorej by dospel k trhovej cene. I sudkyňa na pojednávaní dňa 20.11.2017 vyslovila predbežný právny názor, v ktorom by zrušila podielové spoluvlastníctvo a prikázala by nehnuteľnosť do výlučného vlastníctva žalobcov za výplatu 12,50 € z 1 m². Trhová cena podľa jemu dostupných judikátov súdov SR je tvorená porovnávacou metódou obdobných pozemkov v danej lokalite za nákupné a predajné ceny a trhovú cenu určujú realitné kancelárie podľa ponuky a dopytu, ktorý môže byť rôzny v rôznych časových obdobiach. K tvorbe trhovej ceny sa napokon vyjadrila aj sama znalkyňa na pojednávaní 7.2.2019 a namieta tvrdenie súdu v rozsudku, že navrhoval vykonať výsluch znalkyne, uvedené nevyplýva ani zo zápisnice. Namieta spôsob vedenia pojednávania sudkyňou pri výsluchu znalkyne, kedy nedala priestor právnemu zástupcovi žalovaných (poznámka krajského súdu: zrejme žalobcov), pretože žiadne otázky nemal, aj keď navrhol výsluch znalca. Sudkyňa iniciatívne uviedla, že znalkyni bude klásť otázky, ktoré jej vyšli sporné. Znalkyňa sa vyjadrila, že vychádzala z východzej hodnoty pozemku, ktorú našla v zákone č. 582/2004 o miestnych daniach, avšak tento zákon v predmete ani v žiadnom ustanovení neupravuje postup pri výpočte trhovej ceny. Taktiež sa vyjadrila, že je znalec z odboru poľnohospodárstva a môže ohodnocovať len poľnohospodársku pôdu, ktorá nie je určená na výstavbu. Popísala stavebné úpravy na pozemku, ktoré korešpondujú s fotodokumentáciou v znaleckom posudku. Právny zástupca žalobcov na pojednávaní na otázku sudkyne odpovedal, že žalobcovia chcú naďalej využívať danú nehnuteľnosť ako záhradu, postaviť altánok a obnoviť porast. Znamená to zmenu režimu užívania, ktorým žalobcovia pri realizácii stavby musia absolvovať postup v zmysle stavebného zákona. Pokiaľ ide o označenie pozemku uvádza, že nielen pozemky vedené v územnom pláne obce určené na zastavanie je možné použiť podľa stavebného zákona na zastavanie, či už individuálnu zástavbu alebo inú zástavbu, či v intraviláne alebo extraviláne. Ten, kto má záujem zástavbu realizovať jednoduchým administratívnym postupom podľa stavebného zákona dosiahne po schválení obecným zastupiteľstvom zmenu na liste vlastníctva. Preto účelovo nemienil iniciovať územné a stavebné konanie pre toto konanie. Z týchto dôvodov predložený znalecký posudok na výpočet trhovej ceny je nepoužiteľný. Znalkyňa na jeho otázku sa vyjadrila, že znalec v znaleckom posudku nerieši trhovú hodnotu, ale všeobecnú hodnotu poľnohospodárskej pôdy, pričom trhovú cenu určujú realitky. Do konania zadovážil viacero výstupov z realitných kancelárií, ako aj potvrdenie s rozsahom ceny. Tieto dôkazy považoval za dostačujúce. Poukázal na rozhodnutia Ústavného súdu SR sp. zn. PL. ÚS 37/95, PL. ÚS 17/00, ktoré pojednávajú o primeraných cenách nehnuteľností v trhovom hospodárstve. Považuje niekoľko potvrdení z realitných kancelárií a rozpätie cien o trhovej cene pozemkov za rovnocenné dôkazy pre rozhodnutie súdu prikázaním za trhovú cenu. Preto nemal dôvod predkladať znalecký posudok na trhovú cenu. K postupu výsluchu znalkyne a k vykonávaniu dokazovania sa sudkyňa vyjadrila, že otázky znalkyni budú klásť strany konania a nie súd, avšak v zmysle toho napokon sudkyňa nepostupovala a výsluch znalkyne vykonávala samotná sudkyňa iniciatívne. Súd v rozhodnutí konštatoval, že znalecký posudok ako odborný, nemôže byť spochybnený len samotným tvrdením žalovaného bez ďalšieho znaleckého posudku, resp. len vyjadrením realitných kancelárií, napriek tomu, že znalkyňa priamo povedala, že trhové ceny si určujú realitné kancelárie a nie je úlohou znalca takúto cenu stanoviť. Súd tvrdí, že vychádzal zo znaleckého posudku, kde bola stanovená hodnota 0,07 € za 1 m², avšak vo výrokovvej časti zaviazal na výplatok jeho podielu vo výške 20 €, pričom nie je zrejmé, odkiaľ získal takúto celkovú cenu za jeho podiel. Vidí v tom svoju diskrimináciu v oblasti práva nakladania so súkromným majetkom, oproti ostatným vlastníkom majetku v trhovom hospodárstve. Na základe akého podkladu bola suma určená, nie je zrejmé. Skutočnosť, že cena je určená znaleckým posudkom, nezabavuje súd povinnosti postupovať v súlade so zásadou zákonnosti a zistiť skutočný stav, týkajúci sa primeranej náhrady. Napadnutý rozsudok považuje za zmatečný, nepreskúmateľný a zmanipulovaný a poškodzuje ho. Navrhuje rozsudok zrušiť a na základe doposiaľ predložených dôkazov vo veci rozhodnúť v súlade s predbežným právnym názorom sudkyne.

4. Žalobcovia sa k odvolaniu žalovaného nevyjadrili.

5. Krajský súd v Žiline, ako odvolací súd podľa § 34 CSP po zistení, že odvolanie podala včas sporová strana proti rozsudku, proti ktorému je prípustné odvolanie (§ 355 ods. 1, § 359, § 362 ods. 1 CSP), bez nariadenia odvolacieho pojednávania (§ 385 ods. 1 CSP a contrario) preskúmal rozhodnutie v intenciách ustanovení § 379 a § 380 ods. 1 CSP a rozsudok súdu prvej inštancie podľa § 389 ods. 1 písm. b) CSP zrušil a vec vrátil na ďalšie konanie.

6. Európsky súd pre ľudské práva v rámci svojej judikatúry (napr. Ruiz Torija c/a Španielsko z 9. decembra 1994, séria A, č. 303-A) vyslovil, že právo na spravodlivý proces zahŕňa aj právo na odôvodnenie súdneho rozhodnutia, obdobne tiež Ústavný súd Slovenskej republiky (nález z 12. mája 2004 sp.zn. I. ÚS 226/03). Odôvodnenie rozhodnutia však neznamená, že na každý argument sťažovateľa je súd povinný dať podrobnú odpoveď. Splnenie povinnosti odôvodniť rozhodnutie je preto vždy posudzované so zreteľom na konkrétny prípad (napr. Georgídiás v. Grécko z 29. mája 1997, Recueil III/1997). V danom prípade súd prvej inštancie v dôvodoch svojho rozhodnutia v bode 3. udáva, že v zmysle znaleckého posudku č. 19/2018 výška podielu žalovaného predstavuje hodnotu 4,30 € z celkovej ceny 58 € a napokon v bode 6. odôvodnenia uviedol, že „pokiaľ ide o výplatu, vychádzal zo znaleckého posudku Ing. Pohančénikovej...“. Takéto odôvodnenie však nekorešponduje s výrokom rozhodnutia, keď žalobcom prikázal nehnuteľnosť do podielového spoluvlastníctva každého v podiele 1-ce oproti výplate spoluvlastníckeho podielu žalovanému 2/27-ny vo výške 20 €. Z uvedených dôvodov je rozhodnutie súdu prvej inštancie v tejto časti nepreskúmateľné.

7. V neposlednej rade odvolací súd poukazuje aj na to, že výrok napadnutého rozsudku je neurčitý a nevykonateľný v časti povinnosti vyplatiť spoluvlastnícky podiel žalovanému, nakoľko nie je určené, ako túto povinnosť majú splniť žalobcovia v rade 1/ a 2/ (či každý 20 € alebo spoločne a nerozdielne 20 €).

8. V stanovisku občianskoprávného kolégia Najvyššieho súdu SR k jednotnému výkladu ustanovenia § 142 ods. 1 Občianskeho zákonníka sp.zn. Cpj 30/97 uverejneného v Zb. NS pod č. R 43/1997 zaujal stanovisko : "Primeranú náhradu" je 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.

9. Žalovaný predložil listinné dôkazy na preukázanie trhovej hodnoty sporného pozemku, a to inzeráty ponuky predaja pozemkov v danom katastrálnom území, potvrdenie realitnej kancelárie, v akom rozmedzí sa môže pohybovať trhovú cenu konkrétneho sporného pozemku. Súd prvej inštancie sa s týmito dôkazmi žiadnym spôsobom nevysporiadal, prečo na ne neprihliadal a nestačil len konštatovať, že tieto listinné dôkazy nemôžu spochybníť závery znaleckého posudku predloženého žalobcami. Ako už bolo konštatované v predchádzajúcom bode odôvodnenia stanovisko občianskoprávného kolégia Najvyššieho súdu SR, že primeraná náhrada musí byť závislá na dopyte a ponuke v danom mieste a čase. Trhovú hodnotu nehnuteľností je najpravdepodobnejšia cena ku dňu hodnotenia v danom mieste a čase. Z výsluchu znalkyne vyplynulo, že nestanovovala trhovú cenu, ale všeobecnú cenu a vychádzala z druhu pozemku trvalý trávnatý porast, hoci sama konštatovala, že na pozemku sú vysadené ovocné stromy.

10. Podľa § 70 ods. 1 zák.č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon), údaje katastra uvedené v § 7 sú hodnoverné, ak sa nepreukáže opak. V preskúmvanej veci je predmetom konania CKN parc.č. 6971 - trvalý trávnatý porast o výmere 833 m², pričom žalovaný namietal, že i keď na liste vlastníctva je označený takýto druh pozemku, tento je využívaný iným spôsobom, čo napokon potvrdili aj samotní žalobcovia (naďalej ho chcú využívať ako záhradu, postaviť prípadne altánok a obnoviť porast - zápisnica z pojednávania 20.11.2018 č.l. 66), v znaleckom posudku znalkyňa konštatuje, že na pozemku je výsadba mladých ovocných stromov a kríkov, uvedené znalkyňa potvrdila aj na výsluchu pred súdom dňa 7.2.2019 (č.l. 78,79). Súd prvej inštancie však k uvedenému nezaujal žiadne stanovisko, teda či bolo náležité preukázané, že sporný pozemok sa v skutočnosti využíva iným spôsobom, ako je na liste vlastníctva evidovaný druh pozemku. K uvedenému nie je nutné ani dosiahnuť zmenu zápisu na liste vlastníctva.

11. Vychádzajúc z vyššie konštatovaného, odvolací súd má za to, že odvolacie námietky žalovaného pokiaľ ide o stanovenie výšky primeranej náhrady za jeho spoluvlastnícky podiel sú dôvodné. Z uvedených dôvodov zrušil rozsudok súdu prvej inštancie a vec vrátil na ďalšie konanie.

12. Úlohou súdu prvej inštancie v ďalšom konaní bude náležite sa zaoberať výškou primeranej náhrady za spoluvlastnícky podiel spornej nehnuteľnosti, pričom prihliadne na spôsob užívania nehnuteľnosti, vyhodnotí všetky dôkazy predložené sporovými stranami týkajúcich sa stanovenia výšky primeranej náhrady, opätovne vo veci rozhodne a rozsudok náležite odôvodní v zmysle ustanovenia § 220 ods. 2 CSP.

13. Rozhodnutie odvolacieho súdu bolo prijaté hlasovaním pomerom hlasov 3 : 0.

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa.
(§ 419 CSP)

Dovolanie je prípustné proti každému rozhodnutiu odvolacieho súdu vo veci samej alebo ktorým sa konanie končí, ak

- a) sa rozhodlo vo veci, ktorá nepatrí do právomoci súdov,
- b) ten, kto v konaní vystupoval ako strana, nemal procesnú subjektivitu,
- c) strana nemala spôsobilosť samostatne konať pred súdom v plnom rozsahu a nekonal za ňu zákonný zástupca alebo procesný opatrovník,
- d) v tej istej veci sa už prv právoplatne rozhodlo alebo v tej istej veci sa už prv začalo konanie,
- e) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd, alebo
- f) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces. (§ 420 CSP)

Dovolanie je prípustné proti rozhodnutiu odvolacieho súdu, ktorým sa potvrdilo alebo zmenilo rozhodnutie súdu prvej inštancie, ak rozhodnutie odvolacieho súdu záviselo od vyriešenia právnej otázky,

- a) pri ktorej riešení sa odvolací súd odklonil od ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu,
- b) ktorá v rozhodovacej praxi dovolacieho súdu ešte nebola vyriešená alebo
- c) je dovolacím súdom rozhodovaná rozdielne.

Dovolanie v prípadoch uvedených v odseku 1 nie je prípustné, ak odvolací súd rozhodol o odvolaní proti uzneseniu podľa § 357 písm. a) až n). (§ 421 ods. 1 a 2 CSP)

Dovolanie podľa § 421 ods. 1 nie je prípustné, ak

- a) napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení neprevyšuje desaťnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada,
- b) napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení v sporoch s ochranou slabšej strany neprevyšuje dvojnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada,
- c) je predmetom dovolacieho konania len príslušenstvo pohľadávky a výška príslušenstva v čase začatia dovolacieho konania neprevyšuje sumu podľa písmen a) a b).

Na určenie výšky minimálnej mzdy v prípadoch uvedených v odseku 1 je rozhodujúci deň podania žaloby na súde prvej inštancie. (§ 422 ods. 1 a 2 CSP)

Dovolanie len proti dôvodom rozhodnutia nie je prípustné. (§ 423 CSP)

Dovolanie sa podáva 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.

Dovolanie je podané včas aj vtedy, ak bolo v lehote podané na príslušnom odvolacom alebo dovolacom súde. (§ 427 ods. 1 a 2 CSP)

V dovolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania ustanovených v § 127 ods. 1 CSP (ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje a podpísania) 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)

Dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom.

Povinnosť podľa odseku 1 neplatí, ak je

- a) dovolateľom fyzická osoba, ktorá má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,
- b) dovolateľom právnická osoba a jej zamestnanec alebo člen, ktorý za ňu koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,
- c) dovolateľ v sporoch s ochranou slabšej strany podľa druhej hlavy tretej časti tohto zákona zastúpený osobou založenou alebo zriadenou na ochranu spotrebiteľa, osobou oprávnenou na zastupovanie podľa predpisov o rovnakom zaobchádzaní a o ochrane pred diskrimináciou alebo odborovou organizáciou a ak ich zamestnanec alebo člen, ktorý za ne koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa. (§ 429 CSP)

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže dovolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie dovolania. (§ 430 CSP)