

U z n e s e n i e

Najvyšší súd Slovenskej republiky v právnej veci žalobcu **I., a. s.**, so sídlom v K., IČO : X., zastúpeného JUDr. E. M., advokátom, so sídlom v K., proti žalovanému **M., a. s.**, so sídlom v B., IČO : X., zastúpenému JUDr. R. B., advokátom, so sídlom v B., **o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnosti**, vedenej Okresným súdom Košice I pod sp. zn. 23 C 347/2004, o dovolaní žalovaného proti rozsudku Krajského súdu v Košiciach z 15. mája 2008 sp. zn. 4 Co 67/2008, takto

r o z h o d o l :

Rozsudok Krajského súdu v Košiciach z 15. mája 2008 sp. zn. 4 Co 67/2008 **z r u š u j e** a vec mu vracia na ďalšie konanie.

O d ô v o d n e n i e

Okresný súd Košice I v poradí prvým rozsudkom zo 17. decembra 2001 č. k. 23 C 208/97 - 154 zrušil podielové spoluvlastníctvo účastníkov konania k nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v katastrálnom území K., zapísanej v katastri nehnuteľností na liste vlastníctva č. X. ako hotel, súpisné číslo X., postavený na parcele č. X. a vyporiadal ho tak, že celú nehnuteľnosť prikázal do výlučného vlastníctva žalobcu a uložil mu povinnosť zaplatiť žalovanému na úplné vyrovnanie jeho podielu 287 309,50 € (8 655 486 Sk) do 30 dní od právoplatnosti rozsudku a naostatok rozhodol o trovách konania. Vychádzal zo zistenia, že účastníci sú podielovými spoluvlastníkmi uvedenej nehnuteľnosti (žalobca v rozsahu 95,48 % a žalovaný v rozsahu 4,52 %) a že medzi nimi nedošlo k dohode o zrušení a vyporiadaní tohto podielového spoluvlastníctva. Konštatoval, že s prihliadnutím na podiely spoluvlastníkov a skutočnosti, že vlastníkom pozemku, na ktorom stavba stojí, je iba žalobca, jej reálne rozdelenie nebolo možné; o takýto spôsob vyporiadania spoluvlastníctva nakoniec nepožiadala ani jeden zo spoluvlastníkov, preto prípadne rozdelenú vec

nebolo možné prikázať do ich výlučného vlastníctva bez súhlasu spoluvlastníka. Keďže nehnuteľnosť nebolo možné reálne rozdeliť a nakoľko žalovanému sa nepodarilo preukázať dôvody hodné osobitného zreteľa, aby súd podielové spoluvlastníctvo nezrušil a nevyporiadal (§ 142 ods. 2 Občianskeho zákonníka), bolo namieste zrušenie spoluvlastníctva súdom a jeho vyporiadanie prikázaním nehnuteľnosti žalobcovi za náhradu žalovanému, ktorú podľa znaleckého posudku ustálil výškou 287 309,50 € (8 655 486 Sk).

Krajský súd v Košiciach rozhodol o odvolaní žalovaného prvým v poradí rozsudkom zo 6. mája 2003 sp. zn. 13 Co 148/02, ktorým rozsudok súdu prvého stupňa potvrdil a rozhodol o trovách odvolacieho konania. Stotožnil sa so skutkovými aj právnymi závermi súdu prvého stupňa, tak v otázke reálnej nedeliteľnosti predmetnej nehnuteľnosti, ako aj hodnoty vyporiadacieho podielu, pri zisťovaní ktorých súdny znalec vychádzal z príslušných metodických pokynov ministerstva spravodlivosti. Pre neaplikáciu ustanovenia § 142 ods. 2 Občianskeho zákonníka vyšiel z názoru, že zásada "nikto nemôže byť nútený, aby zotrval v spoluvlastníctve, nemôže byť dôvodom na aplikáciu ďalšej zásady vyplývajúcej z § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka" a že ekonomické záujmy žalovaného na zotrvaní v spoluvlastníctve, boli vyriešené priznaním adekvátnej náhrady, za ktorú si žalovaný ako odstupujúci spoluvlastník môže zabezpečiť primeranú a podobnú nehnuteľnosť (resp. časť), preto tieto skutočnosti nemohli byť dôvodmi osobitného zreteľa, ktoré má na mysli § 142 ods. 2 Občianskeho zákonníka, uzavrel krajský súd.

Na základe mimoriadneho dovolania generálneho prokurátora rozhodol Najvyšší súd Slovenskej republiky rozsudkom z 26. augusta 2004 sp. zn. 2 M Cdo 3/2004, ktorým zrušil rozsudky oboch súdov nižších stupňov z dôvodov, že konanie pred obidvomi súdmi v predmetnej veci bolo postihnuté vadami, ktoré mali za následok nesprávne rozhodnutie vo veci a ich rozhodnutia spočívali aj na nesprávnom právnom posúdení veci; vec vrátil okresnému súdu na ďalšie konanie a nové rozhodnutie s tým, že právny názor vyslovený v tomto rozsudku je preň záväzný. Dovolací súd preskúmajúc napadnutý rozsudok krajského súdu dospel k záveru, že nie je správnym, pretože v konaní zistil výskyt tzv. inej vady konania (t. j. v § 237 O. s. p. neuvedenej), ktorá by mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci (§ 243f ods. 1 písm. b/ O. s. p.). Dovolací súd uzavrel, že záver okresného súdu, ktorý zrejme prijal aj odvolací súd, že bez návrhu spoluvlastníka mu nemožno prikázať reálnu časť predtým spoločnej veci,

spočíva na nesprávnom právnom posúdení veci, ktorý potom mal vplyv aj na nedostatočné (nesprávne) zistenie skutkového stavu veci, potrebné pre zákonné a spravodlivé rozhodnutie. K uvedenému záveru dospel vychádzajúc zo zásady, že súd rozhodujúc o zrušení a vyporiadaní spoluvlastníctva rozsudkom, t. j. autoritatívne, musí poradie a podmienky použitia jednotlivých spôsobov vyporiadania zrušeného podielového spoluvlastníctva dodržať, lebo sú pre súd záväzné. V tomto smere súd nie je viazaný návrhmi účastníkov, pretože spôsob vyporiadania sa týka obidvoch strán (iudicium duplex), takže môže aj proti vôli spoluvlastníka prikázať mu reálnu časť zo spoločnej veci, lebo táto časť iba zodpovedá výške spoluvlastníckeho podielu a predstavuje len to, čo spoluvlastník do rozhodnutia súdu vlastnil v ideálnom pomere z veci. Dovolací súd dospel k záveru, že skutkové zistenia súdov o reálnej nedeliteľnosti spornej nehnuteľnosti nemajú oporu vo vykonanom dokazovaní znalcom z príslušného odboru tak, aby mohli byť akceptovateľné pre zákonné súdne rozhodnutie, pretože súd prvého stupňa v konaní o predmetnej veci na odborné posúdenie konkrétnej skutočnosti - reálnej del'by nehnuteľnosti - neuvážil náležitú (potrebnú) špecializáciu ním ustanoveného znalca len pre odbory oceňovanie nehnuteľností a oceňovanie stavebných prác, aj pre posúdenie odbornej otázky, týkajúcej sa reálnej deliteľnosti predmetnej nehnuteľnosti. Konanie bolo zaťažené vadou konania, ak súdy v ňom vychádzali zo záveru posudku uvedeného znalca, o nedeliteľnosti danej nehnuteľnosti. V dôsledku uvedeného pochybenia preto súdy ani neskúmali správnosť záverov znaleckého posudku, k uvedenej základnej otázke, hoci ich k tomu mali nabádať určité skutočnosti, o ktoré sa znalec opieral, aj keď už právne bezvýznamné (obsolétne) a dokonca nepoužiteľné, ale najmä to, že sporná nehnuteľnosť bola projektovaná, stavaná aj kolaudovaná a potom aj privatizovaná pre dva samostatné subjekty (právnych predchodcov účastníkov konania) a dva odlišné účely užívania (prevádzka hotela a prevádzka cestovnej kancelárie), pričom takýto stav trval od roku 1971 až do rozhodovania súdov. V takomto stave chcel zotrvať žalovaný aj po rozhodnutí. Podľa dovolacieho súdu rozhodnutia súdu prvého stupňa aj odvolacieho súdu, spočívali na nesprávnom právnom posúdení veci, pretože v zmysle § 118 ods. 2 Občianskeho zákonníka, ktorého novelizáciou zákonom č. 509/1991 Zb. sa občianskoprávny vzťah k nebytovému priestoru (bytu) rozšíril na plné vlastnícke právo vlastníka (spoluvlastníka) nebytového priestoru, nerešpektovali povinnosť zvažovať možnosť rozdeľovať stavby s nebytovými priestormi (bytmi) aj horizontálne, ak sú inak splnené ďalšie predpoklady pre ich samostatnú existenciu (dostatočný presný popis a priestorové a technické vymedzenie a pod.) s tým, že spoločné časti či zariadenia stavby zostanú v spoluvlastníctve vlastníkov nebytových priestorov (bytov) tak,

ako je to možné podľa právnej úpravy zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších priestorov. Súdny nesprávne posúdili aj výšku primeranej náhrady pri vyporiadaní podielového spoluvlastníctva v zmysle ustanovenia § 142 Občianskeho zákonníka, ktorou je príslušný podiel tzv. všeobecnej ceny celej veci, ktorú je potrebné zistiť porovnaním s už realizovaným predajom a kúpou podobnej nehnuteľnosti, pokiaľ sú na to dostupné informácie. Vychádzali nesprávne z neúplnej náhradnej metodiky vykonanej znalcom, ktorého postup ani nezodpovedal danému riešeniu, lebo priemer časovej a výnosovej hodnoty nie je úplný z hľadiska zisťovania všeobecnej ceny predmetnej nehnuteľnosti, ktorý navyše vychádzal len z podkladov žalobcu. Dovolací súd tiež dospel k záveru nedostatočného posúdenia vecnej a procesnej legitímácie v dôsledku nevyriešenia si otázky, ktorý z právnych nástupcov spoločnosti S., a. s., Bratislava sa stal, a na základe akej právnej skutočnosti spoluvlastníkom predmetnej nehnuteľnosti. Napokon dovolací súd poukázal na spornosť udelenia procesného plnomocenstva právnomu zástupcovi žalobcu v súlade so zákonom, pretože z neho nevyplýva, či ho udelil štatutárny orgán, oprávnený robiť právne úkony v mene žalobcu.

Okresný súd Košice I v poradí druhým rozsudkom z 13. decembra 2007 č. k. 23 C 347/2004 – 215 zrušil podielové spoluvlastníctvo účastníkov konania k nehnuteľnosti zapísanej na LV č. X. Správy katastra K., hotel, súpisné číslo X. v K., nachádzajúcom sa na parc. č. X. , zapísanej ako vlastníctvo žalobcu na liste vlastníctva č. X. Správy katastra K. a vyporiadal tak, že prikázal uvedenú nehnuteľnosť do výlučného vlastníctva žalobcu, ktorému uložil povinnosť zaplatiť žalovanému 293 654,65 € (8 846 640 Sk) na úplné vyrovnanie jeho podielu do 30 dní. O práve na náhradu trov konania rozhodol tak, že účastníkom konania nepriznal náhradu trov konania. Rozhodnutie odôvodnil ustanovením § 142 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Podielové spoluvlastníctvo účastníkov konania k predmetnej nehnuteľnosti zrušil a vyporiadal tak, že celú nehnuteľnosť zapísanú v čase jeho rozhodnutia vlastníctvom žalobcu na liste vlastníctva č. X. Správy katastra K. prikázal do výlučného vlastníctva žalobcu. Rozhodol tak po zisteníach, že účastníci konania sú podielovými spoluvlastníkmi v podieloch - žalobca 95,48 % a žalovaný v rozsahu 4,52 %, a účastníci konania sa na zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva nedohodli. Prihliadol na veľkosť podielov a účelné využitie veci. Záver o účelnejšom využití predmetnej nehnuteľnosti žalobcom neodôvodnil žiadnymi skutočnosťami. Pri vyporiadaní zohľadnil skutočnosť, že predmetná nehnuteľnosť nie je reálne deliteľná, ktorý záver vyplynul zo znaleckého posudku znalkyne Ing. L. z odboru stavebníctvo, odvetvie

pozemné stavby a oceňovanie nehnuteľností. Predmetnú nehnuteľnosť prikázal do výlučného vlastníctva žalobcu berúc do úvahy reálnu situáciu v podobe realizovanej rozsiahlej rekonštrukcie predmetnej nehnuteľnosti žalobcom a neužívanie tejto nehnuteľnosti žalovaným. Upustenie od vykonania kontrolného znaleckého posudku nariadeného na základe námietok žalovaného odôvodnil zásadou hospodárnosti konania, pretože rozsiahla rekonštrukcia predmetu konania sťažuje a znemožňuje objektívne posúdenie nehnuteľnosti a aj posudku vypracovaného Ing. L. považoval nezmyselným pre posúdenie predmetu sporu. Výšku náhrady žalovanému ustálil podľa znaleckého posudku sumou 293 654,65 € (8 846 640 Sk) z celku 6 202 428,47 € (186 854 360 Sk). Vykonal dokazovanie výpisom z obchodného registra, zmluvou o predaji podniku, zmluvami o založení spoločnosti S., a. s., a protokolom o rozdelení spoločnosti S., a. s., a záver o správnosti vecnej legitímácie žalovaného, ktorý je právnym nástupcom zrušeného subjektu bez likvidácie rozdelením obchodnej spoločnosti S., a. s. Rozhodnutie o trovách konania odôvodnil ustanovením § 150 O. s. p. úspešnosťou žalobcu a záujmom oboch účastníkov vyporiadať spoluvlastnícke vzťahy.

Krajský súd v Košiciach o odvolaní žalovaného rozhodol v poradí druhým rozsudkom z 15. mája 2008 sp. zn. 4 Co 67/2008, ktorým rozsudok súdu prvého stupňa potvrdil. O práve na náhradu trov odvolacieho konania rozhodol tak, že žalovanému uložil povinnosť zaplatiť žalobcovi náhradu trov konania vo výške 2 034,12 € (61 280 Sk). Stotožnil sa so skutkovými aj právnymi závermi súdu prvého stupňa v otázke reálnej nedeliteľnosti predmetnej nehnuteľnosti a aj hodnoty vyporiadacieho podielu. Vychádzal zo zistenia, že ani po doplnení dokazovania znaleckým posudkom nebol zistený iný skutkový stav, než pri predchádzajúcom rozhodnutí v smere, že predmetná nehnuteľnosť nie je reálne deliteľná. Konštatoval, že ani žalovaný nenamietal záver súdu prvého stupňa o nemožnosti reálnej deľby nehnuteľnosti. Rovnako účastníci nenamietali ani záver o neexistencii dôvodov hodných osobitného zreteľa v zmysle § 142 ods. 2 Občianskeho zákonníka. Stotožnil sa aj s procesným postupom súdu prvého stupňa, ktorý nevykonal prv nariadený kontrolný znalecký posudok poukážuc na skutočnosť, že zo žiadneho ustanovenia Občianskeho súdneho poriadku nevyplýva povinnosť kontrolovať predchádzajúci znalecký posudok, pokiaľ o záveroch tohto znaleckého posudku nie sú pochybnosti. Konštatoval, že závery znaleckého posudku nespochybnilo ani odborné stanovisko podané Ústavom súdneho inžinierstva v Žiline predložené listinným dôkazom žalobcom v odvolacom konaní, ku ktorému sa vyjadril aj žalovaný. Vyjadril názor, že vypracovanie

kontrolného znaleckého posudku k výške hodnoty nehnuteľnosti po uvedení nehnuteľnosti do stavu rekonštrukcie stratilo opodstatnenie.

Proti rozsudku odvolacieho súdu podal dovolanie žalovaný, ktorý navrhol jeho zrušenie (aj zrušenie rozsudku súdu prvého stupňa) a vrátenie veci uvedenému súdu na ďalšie konanie. Prípustnosť dovolania odôvodnil ustanovením § 238 ods. 2 O. s. p., pretože odvolací súd sa vo svojom rozhodnutí odchyľil od právneho názoru dovolacieho súdu vysloveného v tejto veci a dôvodnosť ustanovením § 241 ods. 2 písm. b/ a c/ O. s. p., pretože konanie rozsudku odvolacieho súdu predchádzajúce bolo postihnuté vadou, ktorá mala za následok nesprávne rozhodnutie vo veci a rozhodnutie spočíva na nesprávnom právnom posúdení veci. Podľa dovolateľa odvolací súd potvrdil rozsudok súdu prvého stupňa z dôvodu vecnej správnosti, i napriek tomu, že rozhodnutie súdu prvého stupňa vychádzalo z akceptácie znalkyňou vysloveného názoru, že nehnuteľnosti je možné deliť len vo vertikálnej rovine a nie aj v horizontálnej rovine, i keď Najvyšší súd Slovenskej republiky vo svojom predchádzajúcom zrušujúcom rozhodnutí vyslovil opačný právny názor, a že rozhodnutie o výške vyporiadacieho podielu nevychádzalo zo všeobecnej ceny nehnuteľnosti. Na nesprávnom spôsobe stanovenú výšku ceny nehnuteľností, a následne z nej vyporiadacieho podielu žalovanému, poukazovala skutočnosť, že žalobca použil pri vytvorení spoločného podniku s iným subjektom hotel ako majetkovú hodnotu ocenenú minimálne na úrovni 33 193 918,87 € (1 miliardy Sk), z ktorej podiel žalovaného predstavuje 2 655 513, 51 € (80 miliónov Sk) a nie súdom prisúdených 292 106,49 € (8,8 milióna Sk). Nezmyselným považoval žalovaný konštatovanie súdu prvého stupňa v odôvodnení rozsudku, že žalobca nesúhlasil so žalovaným ponúknutou sumou za vyporiadací podiel žalobcu vo výške trojnásobku podielu žalobcu určeného súdom a účastníci sa na všeobecnej cene nedohodli. Nesprávnym záverom považoval tiež konštatovanie súdu, že rekonštrukcia, ktorou žalobca vylúčil žalovaného protiprávne z užívania časti nehnuteľnosti, znemožňuje objektívne posúdenie nehnuteľnosti. Inou vadou konania považoval žalovaný skutočnosť, že súd nevykonal v zmysle § 129 ods. 1 O. s. p. dôkaz listinou predloženou v odvolacom konaní - odborným stanoviskom Ústavu súdneho inžinierstva, pretože ju neprečítal, nevyhodnotil a nedal možnosť účastníkom sa k nej vyjadriť, a že v rozpore s ustanovením § 120 O. s. p. nevykonal dôkaz posudkom Ústavu súdneho inžinierstva, pretože bezdôvodne zrušil nariadené znalecké dokazovanie, ktoré uvedený subjekt nevykonal z dôvodu nedostatku času, ale pre žalobcu odborné vyjadrenie podal. Nesprávnym procesným postupom podľa žalovaného bolo aj nevykonanie dôkazu súdom

v rozpore s ustanovením § 120 O. s. p. k výške všeobecnej ceny nehnuteľnosti, i keď žalovaný takýto dôkaz súdu predložil v podobe ocenenia hotela pre účely majetkového vkladu do spoločného podnikania s iným subjektom. Nesprávne právne posúdenie veci dovolateľ videl v tom, že súd nevychádzal z prioritnej zásady zrušiť a vyporiadať podielové spoluvlastníctvo k budove jej rozdelením na jednotky aj v horizontálnej rovine, pretože vychádzal z nesprávneho záveru znalkyne o tejto možnosti reálnej deľby, hoci dnešná právna úprava deľby nehnuteľnosti podľa bytových a nebytových jednotiek vyžaduje a predpokladá. Nesprávne právne posúdil súd aj výšku vyporiadacieho podielu žalovanému, ktorú znalkyňa vyčíslila vychádzajúc z cenových predpisov a v rovnakej výške ako znalec v roku 2000, i keď ceny nehnuteľností od uvedeného obdobia v K. značne vzrástli, pričom za 292 106,48 € (8,8 milióna Sk) nie je možné kúpiť prevádzkovú jednotku, ktorú žalovaný stratil prikázaním nehnuteľnosti do výlučného vlastníctva žalobcu. Podľa názoru žalovaného mal súd pri určení všeobecnej ceny predmetnej nehnuteľnosti vychádzať z hodnoty nehnuteľnosti zistenej pre účely majetkového vkladu do spoločného podniku a z cenovej ponuky žalovaného žalobcovi na pojednávaní pred súdom.

K dovolaniu žalovaného sa vyjadril žalobca, ktorý navrhol dovolanie pre neprípustnosť odmietnuť a v prípade prípustnosti zamietnuť. Podľa názoru žalobcu, súdy správne dospeli k záveru o reálnej nedeliteľnosti predmetnej nehnuteľnosti, pretože vychádzali zo znaleckého posudku znalkyne plne odborne spôsobilej k zodpovedaniu tejto odbornej otázky, ktorej záver podporilo aj odborné stanovisko Ústavu súdneho inžinierstva Žilinskej univerzity v Žiline. Súdy oboch stupňov plne rešpektovali právny názor dovolacieho súdu vyslovený v predchádzajúcom zrušujúcom rozhodnutí. Záver o reálnej nedeliteľnosti predmetnej nehnuteľnosti, ale spoločné hospodárenie s ňou účastníkmi konania podľa veľkosti spoluvlastníckych podielov, účastníci predpokladali aj v čase uzavretia hospodárskej zmluvy z 05.02.1969 o združení finančných prostriedkov právnych predchodcov účastníkov na výstavbu hotela. Podobne je správnym aj záver o výške ceny nehnuteľnosti určenej znalkyňou, ktorý je porovnateľným s predošlým znaleckým posudkom. Tvrdenie žalovaného o hodnote hotela vo výške 33 193 918,87 € (1 miliardy Sk) je nesprávnym, pretože v súčasnosti sa hotel rozširovalo rekonštruuje a jeho hodnota je omnoho nižšia. Aj poukaz žalovaného na ním ponúknutú cenu podielu žalobcu na pojednávaní vo výške trojnásobku ceny určenej znalkyňou, sledoval spochybnenie hodnoty predmetnej nehnuteľnosti. Správnym je aj právne posúdenie veci, ktoré nie je v rozpore s právnym názorom dovolacieho súdu k oboj rozhodným otázkam : reálnej nedeliteľnosti

predmetnej nehnuteľnosti a výške ceny nehnuteľnosti, pri ktorých zodpovedaní vychádzal súd zo znaleckého posudku znalkyne, ktorá cenu určila váhovým priemerom medzi výnosovou a technickou hodnotou nehnuteľnosti, s ktorým záverom korešpondoval aj záver vyslovený v odbornom stanovisku.

Najvyšší súd Slovenskej republiky ako súd dovolací (§ 10a ods. 1 O. s. p.), po zistení, že dovolanie podal účastník konania proti rozhodnutiu, ktoré možno napadnúť týmto opravným prostriedkom (§ 238 ods. 2 O. s. p.), zastúpený advokátom (§ 241 ods. 1 O. s. p.), bez nariadenia dovolacieho pojednávania (§ 243a ods. 1 O. s. p.), preskúmal napadnuté rozhodnutie odvolacieho súdu v rozsahu vyplývajúcom z § 242 ods. 1 O. s. p. a dospel k záveru, že rozsudok odvolacieho súdu nie je správny.

Dovolanie je mimoriadny opravný prostriedok, ktorým nemožno napadnúť každé rozhodnutie súdu. Výnimočnosť tohto opravného prostriedku zodpovedá právna úprava jeho prípustnosti. Dovoláním možno napadnúť právoplatné rozhodnutia odvolacieho súdu, pokiaľ to zákon pripúšťa (§ 236 ods. 1 O. s. p.). Je prípustné proti každému rozhodnutiu odvolacieho súdu v prípadoch uvedených v ustanovení § 237 písm. a/ až g/ O. s. p. a proti rozsudku odvolacieho súdu je prípustné aj v prípadoch uvedených v ustanovení § 238 O. s. p.

Vady podľa § 237 O. s. p. (spočívajúce v nedostatku právomoci súdu, spôsobilosti byť účastníkom konania, riadneho zastúpenia procesne nespôsobilého účastníka, v prekážke veci právoplatne rozhodnutej alebo už prv začatého konania, v chýbajúcom návrhu na začatie konania, hoci bol potrebný, v odňatí možnosti účastníka konať pred súdom a v rozhodovaní vylúčeným sudcom, či v konaní súdom nesprávne obsadeným), neboli žalovaným namietané a nevyplývajú ani z obsahu spisu.

V danej veci odvolací súd nerozhodol rozsudkom, ktorým by zmenil rozsudok súdu prvého stupňa (§ 238 ods. 1 O. s. p.), ani potvrdzujúcim rozsudkom, v ktorého výroku by bol vyslovil, že dovolanie proti jeho rozsudku je prípustné, pretože ide o rozhodnutie po právnej stránke zásadného významu (§ 238 ods. 3 O. s. p.). Nejde ani o vec upravenú zákonom o rodine (§ 238 ods. 4 O. s. p.), a ani o vec, predmetom ktorej je peňažné plnenie (§ 238 ods. 5 O. s. p.).

Žalovaný dovolaním napadol rozsudok odvolacieho súdu, ktorým bol potvrdený rozsudok súdu prvého stupňa, pričom prípustnosť dovolania vyvodzuje z ustanovenia § 238 ods. 2 O. s. p., podľa ktorého dovolanie je prípustné aj proti rozhodnutiu odvolacieho súdu, v ktorom sa odvolací súd odchyľil od právneho názoru dovolacieho súdu vysloveného v tejto veci.

Ak odvolací súd zruší rozhodnutie odvolacieho súdu (rozhodnutie súdu prvého stupňa), jedná ďalej o veci súd, ktorému bola vec vrátená alebo postúpená k ďalšiemu konaniu, a právny názor dovolacieho súdu je pre odvolací súd (súd prvého stupňa) záväzný (§ 243d ods. 1 druhá veta O. s. p.). Ak sa odvolací súd bez zákonného podkladu odchyľil od právneho názoru dovolacieho súdu, dovolanie je prípustné bez zreteľa na to, ako odvolací súd rozhodol. Dôvodom prípustnosti dovolania je tu porovnanie právnych záverov odvolacieho súdu a právneho názoru dovolacieho súdu za nezmenených skutkových a právnych základov rozhodnutia v odvolacom konaní, ktoré ukáže, že odvolací súd sa svojvoľne odchyľil od záväzného právneho názoru dovolacieho súdu. Odvolací súd pritom musí rešpektovať ten právny názor, ktorý je vyslovený v rozhodnutí dovolacieho súdu.

Pri úvahe, v akom smere je právny názor dovolacieho súdu obsiahnutý v jeho zrušovacom rozhodnutí pre súdy v ďalšom konaní záväzný, je treba vziať do úvahy to, že vždy nutne vychádza z určitého skutkového základu, ktorého východiskom boli najmä tvrdenia účastníkov a výsledky dokazovania v dovtedajšom priebehu konania. Uvedený skutkový základ veci sa však môže v konaní, ktoré nasleduje po zrušovacom rozhodnutí dovolacieho súdu zmeniť, pretože účastníci môžu uviesť ďalšie skutkové tvrdenia a označiť dôkazy a súd môže dospieť na základe vykonaných dôkazov ku skutkovým zisteniam, ktoré sú odlišné od pôvodných tvrdení účastníkov alebo od pôvodných výsledkov dokazovania. Ak dôjde k tomu, že sa v ďalšom konaní zmení skutkový základ veci, z ktorého vychádzal právny názor dovolacieho súdu, je nepochybné, že za zmeneného skutkového základu veci sa záväznosť právneho názoru dovolacieho súdu nemôže uplatniť, pretože na odlišne zistený skutkový základ veci už nedopadá; za tejto situácie sú súdy povinné samostatne posudzovať aj po právnej stránke výsledky dokazovania. Záväznosť právneho názoru dovolacieho súdu sa preto v ďalšom konaní pred súdmi uplatní len za predpokladu, že sa po zrušení rozhodnutia odvolacieho súdu, poprípade tiež súdu prvého stupňa, nezmení skutkový základ veci natoľko, že je vylúčená aplikácia právneho názoru dovolacieho súdu na nové skutkové zistenia a na nový skutkový záver vo veci.

Žalobca sa žalobou podanou na okresnom súde 4. apríla 1997 domáhal zrušenia podielového spoluvlastníctva so žalovaným, a to k nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v kat. úz. K., zapísanej v katastri nehnuteľnosti na liste vlastníctva č. X. ako hotel č. s. X., postavený na parcele č. X.. Uviedol, že jeho podiel v spornej nehnuteľnosti je X. a podiel žalovaného X., pozemok pod ňou (parc. č. X.) je v jeho vlastníctve, preto vyporiadanie navrhol tak, aby celá nehnuteľnosť mu bola prikázaná do vlastníctva za primeranú náhradu, ktorou bola suma 45 010,95 € (1 356 000 Sk). Žalovaný vo vyjadrení žiadal žalobu zamietnuť; poukázal na to, že predmetná nehnuteľnosť bola projektovaná a budovaná za finančnej spoluúčasti právnych predchodcov účastníkov konania pre ich podnikateľské potreby (prevádzku hotela a prevádzku cestovnej kancelárie) a takto bola za celú dobu od r. 1971 užívaná a môže byť užívaná aj v budúcnosti, preto sú splnené podmienky na ponechanie spoluvlastníctva k spornej nehnuteľnosti pre obidve strany (§ 142 ods. 2 Občianskeho zákonníka).

V posudzovanom prípade sa oba sudy v pôvodnom konaní sústredili na vyriešenie otázky reálnej deľby predmetnej nehnuteľnosti a výšku náhrady vyporiadacieho podielu účastníkov, ktorému vec nebola prikázaná do výlučného vlastníctva. Vychádzali pritom zo znaleckého posudku znalca nedisponujúceho potrebnou odbornosťou na vyriešenie tejto pre vec rozhodnej otázky, t. j. vychádzali zo zistení, ktoré nemajú oporu vo vykonanom dokazovaní. Navyše sa zamerali na vyriešenie otázky reálnej deľby nehnuteľnosti len z hľadiska reálnej deľby stavby vo vertikálnej rovine, nie aj v horizontálnej. V tomto smere vyslovil dovolací súd vo svojom zrušujúcom rozhodnutí právny názor záväzný pre sudy oboch nižších stupňov, ktorým boli v prípade nezmenenia skutkového stavu po doplnení dokazovania viazané. Dovolací súd vyslovil právny názor, v zmysle ktorého treba stavby s nebytovými priestormi (bytmi), o ktorý prípad ide aj v danej veci, rozdeľovať aj horizontálne (nie len vertikálne), ak sú inak splnené ďalšie predpoklady pre ich samostatnú existenciu (dostatočný presný popis a priestorové a technické vymedzenie a pod.) s tým, že spoločné časti či zariadenia stavby zostanú v spoluvlastníctve vlastníkov nebytových priestorov (bytov) tak, ako je to možné podľa právnej úpravy zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. Po vrátení veci dovolacím súdom pri nariadenom znaleckom dokazovaní vyžadujúcom si odborné vzdelanie na posúdenie otázky reálnej deľby nehnuteľností síce zodpovedanie tejto odbornej otázky uložili znalkyni z príslušného odboru, odboru stavebníctvo, odvetvie pozemné stavby

a oceňovanie nehnuteľností, ale nedôsledne premietli právny názor dovolacieho súdu o možnosti reálnej deliteľnosti predmetnej nehnuteľnosti nielen vo vertikálnej ale aj v horizontálnej rovine, keď dôsledne od znalkyne nevyžadovali zodpovedanie aj tejto otázky a uspokojili sa s čiastočným zodpovedaním otázky reálnej del'by nehnuteľnosti len vo vertikálnej rovine. Oba sudy nižších stupňov bezvýhradne bez akéhokoľvek logického hodnotenia prijali názor vyslovený znalkyňou o nemožnosti reálnej del'by, ktorá by bola možnou len vo vertikálnej rovine, v žiadnom prípade nie v horizontálnej rovine, ktorý záver založila na skutočnosti, že stavebnými úpravami by mali vzniknúť samostatné budovy. Tento záver znalkyne prijatý aj oboma súdmi je nepochybne v rozpore so zákonom č. 182/1993 Z. z., pretože nebytové priestory (byty) nachádzajúce sa v bytovom dome, resp. v inej budove, právny poriadok považuje samostatnou hmotnou nehnuteľnou vecou v právnom zmysle (§ 118 ods. 2 Občianskeho zákonníka, podľa ktorého predmetom občianskoprávných vzťahov môžu byť tiež byty alebo nebytové priestory), pričom nebytové priestory (byty) nemusia byť aj samostatnými budovami. Vychádzajúc z tohto chybného záveru znalkyňa odôvodnila reálnu nedeliteľnosť posudzovanej nehnuteľnosti aj ďalšími nelogickými závermi, napr. v tom, že strecha budovy sa nenachádza priamo nad priestormi užívanými žalovaným, ale až nad nimi sa nachádzajúcimi priestormi na ďalšom nadzemnom podlaží užívanými žalobcom alebo v otázke napojenia novovzniknutých dvoch objektov z potreby vybudovať minimálne nové šachty - nové prípojky realizované na cudzom pozemku vyvodila reálnu nedeliteľnosť predmetnej nehnuteľnosti a pod. Z uvedeného vyplýva, že znalecké dokazovanie na zodpovedanie základnej otázky reálnej del'by nehnuteľnosti nebolo vykonané dostatočným spôsobom v súlade s právnym názorom dovolacieho súdu tak, aby jeho výsledky mohli byť považovanými spoľahlivým dôkazom pre záver o nemožnosti reálnej del'by predmetnej nehnuteľnosti.

Ani v základnej otázke stanovenia všeobecnej ceny nehnuteľnosti a následne jej podielu ustupujúcemu podielovému spoluvlastníkovi nehnuteľnosti v prípade reálnej nedeliteľnosti nehnuteľnosti, sudy nepostupovali v súlade s právnym názorom dovolacieho súdu vysloveného v predchádzajúcom zrušujúcom rozhodnutí. Dovolací súd vyslovil právny názor, že primeranou náhradou pri vyporiadaní zrušeného podielového spoluvlastníctva v zmysle ustanovenia § 142 ods. 1 Občianskeho zákonníka je príslušný podiel z tzv. všeobecnej ceny celej veci, pretože len podľa všeobecnej ceny možno zistiť a v peniazoch vyjadriť protihodnotu prípadného obstarania obdobnej veci, predtým vyjadrenej podielom spoluvlastníka na spoločnej veci. Sudy túto

povinnosť preniesli opäť iba na znalkyňu, ktorej postup nezodpovedá danému riešeniu, lebo priemer technickej a výnosovej hodnoty nie je úplný z hľadiska zisťovania všeobecnej ceny predmetnej nehnuteľnosti, pretože 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 (príloha 3 písm. A ods. 1 vyhlášky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku), nie však všeobecnou cenou. Všeobecná cena je totiž trhová hodnota alebo cena obvyklá, t. j. cena, za ktorú je možno rovnakú alebo porovnateľnú vec v danom mieste a čase predat' alebo kúpiť. Zisťuje sa porovnaním s už zrealizovateľným predajom a kúpou podobnej nehnuteľnosti, pokiaľ sú na to dostupné informácie. Súd prvého stupňa sa pokúsil v zmysle právneho názoru dovolacieho súdu všeobecnú cenu predmetnej nehnuteľnosti zistiť, avšak nie dostatočným spôsobom, pretože oslovil len dva subjekty v K. zaoberajúce sa predajom realít (K., s. r. o., a E., s.r.o.) s nulovým výsledkom, s ktorým sa uspokojil a v tomto smere nepodnikol ďalšie potrebné aktivity dopytom smerovaným viacerým subjektom na trhu s realitami v danej lokalite. Keď potom vychádzal zo všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti stanovenej znalkyňou podľa už citovanej vyhlášky, bez preukázania nemožnosti zistiť všeobecnú cenu predmetnej nehnuteľnosti iným spôsobom, možno uzavrieť, že nerešpektoval preň záväzný právny názor dovolacieho súdu. Keďže odvolací súd potvrdil rozsudok súdu prvého stupňa bez doplnenia, resp. zopakovania dokazovania, uspokojac sa s ním vykonaným dokazovaním a zisteným skutkovým a právnym stavom, možno dospieť k záveru, že sa necítil byť viazaný právnym názorom dovolacieho súdu bez zmeny skutkového stavu vo veci, ktorú skutočnosť sám aj skonštatoval vo svojom rozsudku.

Z uvedeného vyplýva, že odvolací súd (aj súd prvého stupňa) sa vo svojom rozsudku odchýlil od právneho názoru dovolacieho súdu vysloveného v tejto veci v jeho predchádzajúcom zrušujúcom rozsudku a dovolanie je preto proti rozsudku odvolacieho súdu v súlade s ustanovením § 238 ods. 2 O. s. p. prípustné a aj dôvodné, pretože nerešpektovanie právneho názoru dovolacieho súdu zakladá minimálne dovolací dôvod podľa § 241 ods. 2 písm. c/ O. s. p., t. j. že rozhodnutie spočíva na nesprávnom právnom posúdení veci.

Právnym posúdením veci je činnosť súdu, pri ktorej zo skutkových zistení vyvodzuje

právne závery a aplikuje konkrétnu právnu normu na zistený skutkový stav. Nesprávne právne posúdenie vecí, ktoré dovolateľ uplatnil dôvodom dovolania, môže spočívať v tom, že odvolací súd vec posúdil podľa nesprávneho právneho predpisu, alebo že správne použitý právny predpis nesprávne vyložil, prípadne ho na zistený skutkový stav nesprávne aplikoval. Nesprávnym právnym posúdením vecí je omyl súdu pri aplikácii práva na zistený skutkový stav. Námietku účastníka konania, ktorou vytyka súdu existenciu omylu pri aplikácii práva, treba považovať za dovolací dôvod podľa § 241 ods. 2 písm. c/ O. s. p.

Dovolací súd poukazuje na svoj predchádzajúci právny názor vychádzajúci zo skutkového stavu, ktorý sa v danej veci nezmenil, že v konaní o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva k budove či domu, v ktorom sa nachádzajú nebytové priestory, ako tzv. nebytové jednotky, reálne a priestorovo vymedzené časti, prichádza do úvahy vyporiadanie rozdelením tohto domu na jednotlivé nebytové jednotky, teda aj v rovine horizontálnej, ak sú inak splnené ďalšie predpoklady pre ich samostatnú existenciu (dostatočne presný popis a priestorové a technické vymedzenie a pod.) v právnom slova zmysle s tým, že spoločné časti či zariadenia stavby zostanú v spoluvlastníctve vlastníkov nebytových priestorov podobne, ako je to podľa právnej úpravy zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, v znení neskorších predpisov.

Novelizáciou § 118 ods. 2 Občianskeho zákonníka zákonom č. 509/1991 Zb., sa občianskoprávny vzťah k nebytovému priestoru (bytu) rozšíril na plné vlastnícke právo vlastníka (spoluvlastníka) nebytového priestoru, s možnosťou uplatnenia všetkých atribútov vyplývajúcich zo spoluvlastníctva (vlastníctva). Nebytový priestor už nie je právom, ale je hmotnou nehnuteľnou vecou, ako priestorové vymedzenie časti budovy (stavby) - nehnuteľnosti, tvorí teda samostatnú vec v právnom zmysle, aj keď ako samostatný predmet občianskoprávných vzťahov. Treba posilňovať ochranu vlastníckeho práva a obmedzovať počty prípadov, kedy je jeden zo spoluvlastníkov zbavený svojho vlastníckeho práva. Je preto logickým výústením vývoja právnej úpravy a z tohto hľadiska treba pristupovať k jeho výkladu, že ak je to možné, treba stavby s nebytovými priestormi (bytmi) rozdeľovať aj horizontálne, ak sú inak splnené ďalšie predpoklady pre ich samostatnú existenciu (dostatočný presný popis a priestorové a technické vymedzenie a pod.) s tým, že spoločné časti či zariadenia stavby zostanú v spoluvlastníctve vlastníkov nebytových priestorov (bytov) tak, ako je to možné podľa právnej

úpravy zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších priestorov. Primeranou náhradou pri vyporiadaní zrušeného podielového spoluvlastníctva v zmysle ustanovenia § 142 ods. 1 Občianskeho zákonníka je príslušný podiel z tzv. všeobecnej ceny celej veci, pretože len podľa všeobecnej ceny možno zistiť a v peniazoch vyjadriť protihodnotu prípadného obstarania obdobnej veci, predtým vyjadrenej podielom spoluvlastníka na spoločnej veci. Všeobecná cena je trhovú hodnotu alebo cena obvyklá, t. j. cena, za ktorú je možné rovnakú alebo porovnateľnú vec v danom mieste a čase predat' alebo kúpiť. Zisťuje sa porovnaním s už zrealizovateľným predajom a kúpou podobnej nehnuteľnosti, pokiaľ sú na to dostupné informácie.

Dovolateľ namietal aj existenciu iných väd konania (t. j. v ust. § 237 O. s. p. neuvedených) v zmysle § 241 ods. 2 písm. b/ O. s. p., ktoré sú spôsobilým dovolacím dôvodom len vtedy, ak mali za následok nesprávne rozhodnutie vo veci. Takou vadou konania je aj to, že pri vykonávaní dokazovania nebolo postupované v súlade s príslušnými ustanoveniami Občianskeho súdneho poriadku, ktorú vadu namietal žalovaný vo svojom dovolaní. Nepochybne nesprávnym (v rozpore s ust. § 120 O. s. p.) bol procesný postup súdu prvého stupňa, s ktorým sa stotožnil aj odvolací súd, že netrval na vykonaní kontrolného znaleckého posudku, i keď pôvodne súdom prvého stupňa nariadeného na námietky žalovaného. Účastníci musia mať možnosť k znaleckému posudku sa vyjadriť po jeho podaní a potom je už vecou súdu, ako sa vyporiada s prípadnými námietkami vznesenými voči podanému posudku. Ďalší postup súdu už závisí od povahy a druhu námietok. Súd môže v prípade potreby znalca vypočuť, požiadať ho o doplnenie posudku, môže nariadiť kontrolné znalecké dokazovanie alebo vykonať aj iné dokazovanie. Vychádzajúc z námietok žalovaného k znaleckému posudku podanému vo veci, dospel súd prvého stupňa k záveru, že námietky povinného sú tak závažnej povahy, že nepostačuje znalkyňu k námietkam vypočuť, resp. požiadať ju o doplnenie posudku, ale rozhodol nariadiť znalecké dokazovanie iným znalcom na posúdenie rovnakých otázok. Od svojho úmyslu súd následne upustil odôvodniac ho záujmom na hospodárnosti konania a zistením, že nehnuteľnosť žalobca rozsiahlo rekonštruuje, a že niet už dôvodu preskúmať už podaný znalecký posudok, ktorý záver je v príkrom rozpore s jeho predchádzajúcim rozhodnutím, ktoré procesné pochybenie neodstránil ani odvolací súd. Znalecký posudok možno dať preskúmať aj inému znalcovi, vedeckému ústavu alebo inej inštitúcii. Ide o posudok, ktorého predmetom je preskúmanie skôr podaného posudku. Jeho obsahom je posúdenie tých istých skutočností, ktoré

posudzoval predošlý znalec. Súd hodnotí znalecký posudok ako každý iný dôkaz podľa ustanovenia § 132 O. s. p. Faktické (nie právne) obmedzenie spočíva v tom, že súd nie je spôsobilý hodnotiť odborné závery znalca z hľadiska ich vecnej správnosti. Na to musí aplikovať § 127 ods. 2 O. s. p. Podstata hodnotenia znaleckého posudku spočíva v tom, že súd vezme do úvahy komplexnosť posudku, úplnosť odpovedí, vzťah posudku k iným vo veci vykonaným dôkazom a napokon vychádza aj zo zásad správneho formálno-logického uvažovania. Bez povšimnutia súd nemôže nechať ani taký posudok, ktorý si účastník zadovážil sám ešte pred začatím súdneho konania alebo v jeho priebehu. Takto zadovážený posudok síce nemá povahu znaleckého posudku podľa ustanovenia § 127 O. s. p., ale má povahu listinného dôkazu v zmysle ustanovenia § 129 O. s. p., v zmysle ktorého dôkaz listinou vykoná tak, že predseda senátu alebo samosudca na pojednávaní listinu alebo jej časť prečíta alebo oznámi jej obsah; to neplatí, ak súd vo veci nenariaďuje pojednávanie. Žalobca v odvolacom konaní predložil súdu odborné stanovisko vypracované Ústavom súdneho inžinierstva Žilinskej univerzity v Žiline dňa X., ktoré bolo doručené žalovanému 14.04.2008, ku ktorému sa písomne vyjadril dňa 14.05.2008. Zo zápisnice na pojednávaní pred odvolacím súdom vyplýva, že uvedené odborné stanovisko spolu aj s písomným vyjadrením žalovaného bolo prečítané a žalovaný ho žiadnym spôsobom už nedoplnil. Možno preto uzavrieť, že postup v zmysle § 129 O. s. p. odvolací súd dodržal a bol plne v súlade so zákonom.

Z uvedeného vyplýva, že konanie odvolacieho súdu je postihnuté inou vadou, majúcou za následok nesprávne rozhodnutie vo veci (§ 241 ods. 2 písm. b/ O. s. p.), ku ktorej dovolací súd je povinný prihliadnuť, i keby nebola uplatnená dôvodom prípustného dovolania (§ 242 ods. 1 druhá veta O. s. p.) a rozsudok odvolacieho súdu spočíva aj na nesprávnom právnom posúdení veci (§ 241 ods. 2 písm. c/ O. s. p.) vyplývajúcom z dôvodu prípustnosti dovolania v danej veci v zmysle § 238 ods. 2 O. s. p., pretože odvolací súd sa vo svojom rozsudku odchýlil od záväzného právneho názoru dovolacieho súdu vysloveného v tejto veci.

Najvyšší súd Slovenskej republiky rozhodnutie odvolacieho súdu zrušil podľa § 243b ods. 2 O. s. p. a vec mu vrátil na ďalšie konanie.

Právny názor dovolacieho súdu, je záväzný (§ 243d ods. 1 druhá veta O. s. p.).

V novom rozhodnutí rozhodne súd znovu aj o trovách pôvodného a dovolacieho konania (§ 243d ods. 1 O. s. p.).

P o u č e n i e : Proti tomuto uzneseniu nie je prípustný opravný prostriedok.

V Bratislave 31. marca 2009

JUDr. Martin V l a d i k, v.r.
predseda senátu

Za správnosť vyhotovenia: