

U Z N E S E N I E

Najvyšší súd Slovenskej republiky v právnej veci žalobkyne **I., a. s.**, so sídlom v K., IČO : X., zastúpenej JUDr. E. M., advokátom, so sídlom v K., proti žalovanej **M., a. s.**, so sídlom v B., IČO : X., zastúpenej Advokátskou kanceláriou JUDr. R. B., s. r. o., so sídlom v B., v mene ktorej vykonáva advokáciu ako konateľ advokát JUDr. R. B., **o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnosti**, vedenej na Okresnom súde Košice I pod sp. zn. 23 C 347/2004, o dovolaní žalovanej proti rozsudku Krajského súdu v Košiciach z 9. februára 2010 sp. zn. 3 Co 182/2009 rozhodol

t a k t o :

Rozsudok Krajského súdu v Košiciach z 9. februára 2010 sp. zn. 3 Co 182/2010 **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. (ďalej len „nehuteľnosť“ alebo „stavba“), postavený na pozemku parcela č. X., a vyporiadal ho tak, že celú nehnuteľnosť prikázal do výlučného vlastníctva žalobkyne a uložil jej povinnosť zaplatiť žalovanej na vyrovnanie jej podielu sumu 287 309,50 € (8 655 486,-- Sk) do 30 dní od právoplatnosti rozsudku. Zároveň rozhodol aj o trovách konania. Vychádzal zo zistenia, že účastníci sú podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľnosti a to žalobkyňa v rozsahu 95,48 % (9548/10000) a žalovaná v rozsahu 4,52 % (452/10000) a že medzi nimi nedošlo k dohode o zrušení a vyporiadaní podielového

spoluvlastníctva k tejto spoločnej veci. Konštatoval, že s prihliadnutím na podiely spoluvlastníkov a na skutočnosť, že výlučným vlastníkom pozemku, na ktorom stavba stojí, je iba žalobkyňa, reálne rozdelenie stavby nebolo možné. Uviedol, že o takýto spôsob vyporiadania spoluvlastníctva napokon nepožiadala ani jeden zo spoluvlastníkov, bez súhlasu ktorých by ani nebolo možné prikázať im do výlučného vlastníctva prípadne novovzniknuté veci po rozdelení pôvodnej veci. Keďže nehnuteľnosť nebolo možné reálne rozdeliť a žalovanej sa nepodarilo preukázať dôvody hodné osobitného zreteľa, pre ktoré by súd mohol podielové spoluvlastníctvo nezrušiť a nevyporiadať (§ 142 ods. 2 Občianskeho zákonníka), bolo namieste jeho zrušenie a vyporiadanie prikázaním nehnuteľnosti žalobkyni za náhradu, ktorej výšku ustálil podľa znaleckého posudku znalca Ing. L. N. vyhotoveného pod č. X. a X..

Krajský súd v Košiciach ako súd odvolací na odvolanie žalovanej rozsudkom zo 6. mája 2003 sp. zn. 13 Co 148/02 rozsudok súdu prvého stupňa potvrdil a rozhodol aj o trovách odvolacieho konania. Stotožnil sa so skutkovými aj právnymi závermi súdu prvého stupňa, tak v otázke reálnej nedeliteľnosti nehnuteľnosti, ako aj v otázke výšky náhrady za spoluvlastnícky podiel žalovanej poukazujúc na to, že pri zisťovaní hodnoty nehnuteľnosti vychádzal súdny znalec správne okrem cenového predpisu aj z príslušných metodických pokynov ministerstva spravodlivosti.

Na základe mimoriadneho dovolania generálneho prokurátora Slovenskej republiky podaného na podnet žalovanej Najvyšší súd Slovenskej republiky rozsudkom z 26. augusta 2004 sp. zn. 2 M Cdo 3/2004 zrušil rozsudky oboch súdov nižších stupňov z dôvodov, že konanie pred nimi bolo postihnuté tzv. inými vadami a ich rozhodnutia spočívali aj na nesprávnom právnom posúdení veci, a vec vrátil okresnému súdu na ďalšie konanie a nové rozhodnutie. Za nesprávny považoval záver okresného súdu, prijatý aj odvolacím súdom, že bez súhlasu spoluvlastníka mu nemožno prikázať reálnu časť predtým spoločnej veci. Tento nesprávny záver mal potom vplyv aj na nedostatočné (nesprávne) zistenie skutkového stavu veci. V odôvodnení svojho rozsudku uviedol, že súd musí poradiť a podmienky použitia jednotlivých spôsobov vyporiadania zrušeného podielového spoluvlastníctva dodržať, lebo sú preň záväzné, pričom v tejto otázke nie je viazaný návrhom, preto môže aj proti vôli spoluvlastníka prikázať mu reálnu časť zo spoločnej veci, keďže táto časť iba zodpovedá výške spoluvlastníckeho podielu

a predstavuje len to, čo spoluvlastník do rozhodnutia súdu vlastnil v ideálnom podiele k veci. Vyčítal obom súdom, že ich skutkové zistenia o reálnej nedeliteľnosti nehnuteľnosti nemajú oporu vo vykonanom dokazovaní znalcom z príslušného odboru, pretože otázku reálnej delby nehnuteľnosti zodpovedal znalec z odboru oceňovania nehnuteľností. S poukazom na § 118 ods. 2 Obč. zák., ktorého novelizáciou zákonom č. 509/1991 Zb. sa občianskoprávny vzťah k nebytovému priestoru (bytu) rozšíril na plné vlastnícke právo vlastníka (spoluvlastníka) nebytového priestoru (bytu), za nesprávne právne posúdenie veci označil aj to, že súdy v základnom konaní 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 takýchto stavieb zostanú v spoluvlastníctve vlastníkov nebytových priestorov (bytov) tak, ako je to možné podľa právnej úpravy vykonanej zákonom č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších priestorov. Napokon poukazoval aj na nesprávne posúdenie výšky primeranej náhrady pri vyporiadaní podielového spoluvlastníctva v zmysle ustanovenia § 142 Občianskeho zákonníka, ktorou je príslušný podiel z tzv. všeobecnej ceny celej veci (to znamená trhovej alebo obvyklej ceny, t. j. ceny, za ktorú je možno rovnakú alebo porovnateľnú vec v danom mieste a čase predat' alebo kúpiť), ktorá mala byť zisťovaná porovnaním časovej a výnosovej ceny s už zrealizovaným predajom podobnej nehnuteľnosti, pokiaľ sú na to dostupné informácie.

Po vrátení veci na ďalšie konanie Okresný súd Košice I v poradí druhým rozsudkom z 13. decembra 2007 č. k. 23 C 347/2004-215 opätovne zrušil podielové spoluvlastníctvo účastníkov konania k nehnuteľnosti a vyporiadal ho tak, že prikázal nehnuteľnosť do výlučného vlastníctva žalobkyne, pričom jej zároveň uložil povinnosť zaplatiť žalovanej z titulu vyporiadania sumu 293 654,65 € (8 846 640,-- Sk) do 30 dní od právoplatnosti rozsudku. Účastníkom konania nepriznal náhradu trov konania. Takto rozhodol poukazujúc na výsledky vykonaného dokazovania, predovšetkým na závery znaleckého posudku znalkyne Ing. Ľ. L. z 3.2.2006 č. X., z ktorých vyvodil záver, že nehnuteľnosť nie je reálne deliteľná a že všeobecná hodnota nehnuteľnosti je 6 496 049,90 € (195 700 000,-- Sk). Prikázanie nehnuteľnosti do výlučného vlastníctva žalobkyne odôvodnil veľkosťou podielov, účelným využitím veci a zohľadnením reálnej situácie spočívajúcej v realizácii rozsiahlej rekonštrukcie nehnuteľnosti

žalobkyňou. Realizáciou rekonštrukcie nehnuteľnosti odôvodnil aj upustenie od vykonania kontrolného znaleckého dokazovania, ktoré pôvodne nariadil na základe námietok žalovanej, poukazujúc na to, že rekonštrukcia sťažuje a znemožňuje objektívne posúdenie nehnuteľnosti a aj posudku vypracovaného znalkyňou Ing. L..

Krajský súd v Košiciach na odvolanie žalovanej rozsudkom z 15. mája 2008 sp. zn. 4 Co 67/2008 rozsudok Okresného súdu Košice I z 13. decembra 2007 č. k. 23 C 347/2004-215 potvrdil a rozhodol aj o trovách odvolacieho konania. Stotožnil sa so skutkovými aj právnymi závermi súdu prvého stupňa v otázke reálnej nedeliteľnosti predmetnej nehnuteľnosti a aj výšky náhrady za spoluvlastnícky podiel žalovanej. V odôvodnení rozsudku uviedol, že ani po doplnení dokazovania znaleckým posudkom znalkyne Ing. L. nebol zistený iný skutkový stav, než pri predchádzajúcom rozhodnutí v tom smere, že predmetná nehnuteľnosť nie je reálne deliteľná. Závery znaleckého posudku tejto znalkyne nespochybnilo ani odborné stanovisko z 1.4.2008 podané Ústavom súdneho inžinierstva Žilinskej univerzity v Žiline, predložené ako listinný dôkaz žalobkyňou v odvolacom konaní. Vyslovil názor, že vzhľadom na uvedenie nehnuteľnosti do stavu rekonštrukcie po vypracovaní znaleckého posudku znalkyne Ing. L., by akékoľvek znalecké dokazovanie v smere týkajúcom sa hodnoty nehnuteľnosti stratilo opodstatnenie.

Na dovolanie žalovanej podané proti rozsudku Krajského súdu v Košiciach z 15. mája 2008 sp. zn. 4 Co 67/2008 Najvyšší súd Slovenskej republiky uznesením z 31. marca 2009 sp. zn. 2 Cdo 234/2008 označený rozsudok krajského súdu zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie. Prípustnosť a zároveň dôvodnosť dovolania odôvodnil ustanovením § 238 ods. 2 O.s.p., t. j. tým, že odvolací súd sa odchyľil od právneho názoru dovolacieho súdu vysloveného v tejto veci už v rozsudku z 26. augusta 2004 sp. zn. 2 M Cdo 3/2004, čo malo zároveň za následok nesprávne právne posúdenie veci odvolacím súdom. Uviedol, že sudy v základnom konaní ani po zrušení ich rozsudkov a vrátení veci súdu prvého stupňa na ďalšie konanie dostatočným spôsobom nevykonali dokazovanie na zodpovedanie základnej otázky reálnej del'by nehnuteľnosti tak, aby jeho výsledky mohli byť spoľahlivým podkladom pre záver o nemožnosti takejto del'by. Od znalkyne totiž nevyžadovali zodpovedanie otázky o možnosti reálnej del'by nehnuteľnosti i v horizontálnej rovine. Ani v otázke stanovenia všeobecnej ceny nehnuteľnosti a následne jej podielu ustupujúcemu podielovému spoluvlastníkovi v prípade reálnej nedeliteľnosti

nehnutelnosti, nepostupovali v súlade s právnym názorom dovolacieho súdu vysloveným v predchádzajúcom zrušujúcom rozhodnutí. Všeobecnú cenu nehnuteľnosti stanovili zo znaleckého posudku, v ktorom znalkyňa postupovala podľa vyhlášky č. 492/2004 Z. z. vychádzajúc z priemeru technickej a výnosovej hodnoty nehnuteľnosti. Cena nehnuteľnosti bola tak určená ako znalecký odhad jej najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, nie však ako všeobecná cena. Odvolací súd sa síce pokúsil zistiť všeobecnú cenu oslovením dvoch realitných kancelárií na zodpovedanie otázky výšky ceny, za ktorú realizovali predaj rovnakej alebo porovnateľnej nehnuteľnosti, no pri bezvýslednosti tohto pokusu nebolo možné mať za preukázanú nemožnosť uplatnenia porovnávej metódy určenia všeobecnej ceny, pretože neboli oslovené aj viaceré realitné kancelárie pôsobiace na trhu s realitami. Konanie pred odvolacím súdom bolo postihnuté aj inou vadou konania spočívajúcou v tom, že sa stotožnil s vadným procesným postupom súdu prvého stupňa, keď netrval na vykonaní kontrolného znaleckého dokazovania nariadeného súdom prvého stupňa v reakcii na námietky žalovanej proti znaleckému posudku.

Krajský súd v Košiciach po vrátení veci na ďalšie konanie a po doplnení dokazovania (znaleckým dokazovaním znalkyňou Ing. L. na možnosť rozdelenia nehnuteľnosti v horizontálnej rovine, informáciou Ústavu súdneho inžinierstva Žilinskej univerzity v Žiline z 20.12.2009 a správami štyroch realitných kancelárií) rozsudkom z 9. februára 2010 sp. zn. 3 Co 182/2009 opätovne rozhodol o odvolaní žalovanej proti rozsudku Okresného súdu Košice I z 13. decembra 2007 č. k. 23 C 347/2004-215 tak, že tento rozsudok potvrdil z dôvodu jeho vecnej správnosti, a rozhodol aj o trovách odvolacieho a dovolacieho konania. V odôvodnení rozsudku uviedol, že ani po doplnení dokazovania v odvolacom konaní nebol zistený iný skutkový stav, než z ktorého vychádzal súd prvého stupňa, a to v otázke reálnej nedeliteľnosti nehnuteľnosti a v otázke jej ceny. Z doplneného znaleckého dokazovania vyplynula nemožnosť rozdelenia nehnuteľnosti aj v horizontálnej rovine, keďže znalkyňa konštatovala nemožnosť rozdelenia budovy hotela na dva nebytové priestory vo veľkostiach zodpovedajúcich spoluvlastníckym podielom. Vzhľadom na to, že oslovené realitné kancelárie nedisponovali údajmi o predaji porovnateľnej nehnuteľnosti, bolo potrebné súhlasiť so závermi súdu prvého stupňa aj pokiaľ ide o stanovenie ceny nehnuteľnosti vychádzajúcej zo znaleckého posudku znalkyne Ing. L. č. X. z 3.2.2006. Nevykonanie kontrolného znaleckého dokazovania na tento posudok odôvodnil informáciou

znaleckého ústavu, podľa ktorej pre rozsiahlu rekonštrukciu, ktorou prešiel posudzovaný objekt od podania znaleckého posudku, nie je možné v súčasnosti objektívne zistiť technický stav posudzovanej stavby k rozhodnému dátumu, t.j. ku dňu 19.1.2006 (ku ktorému dňu bola znalkyňou nehnuteľnosť ocenená).

Proti tomuto (v poradí už tretiemu) rozsudku odvolacieho súdu podala dovolanie žalovaná. Navrhla, aby dovolací súd rozsudok krajského súdu i rozsudok okresného súdu zrušil a vec vrátil okresnému súdu na ďalšie konanie. Prípustnosť dovolania odôvodnila ustanovením § 238 ods. 2 O.s.p., t. j. odchýlením sa odvolacieho súdu od právneho názoru dovolacieho súdu vysloveného v tejto veci, a jeho dôvodnosť ustanovením § 241 ods. 2 písm. b/ a c/ O.s.p., t. j. tzv. inou vadou konania a nesprávnym právnym posúdením veci. Za nerešpektovanie právneho názoru dovolacieho súdu označila nevykonanie kontrolného znaleckého dokazovania a to ako v otázke reálnej deľby nehnuteľnosti, tak aj v otázke zistenia jej všeobecnej ceny. Túto okolnosť považovala tiež za tzv. inú vadu konania, pričom uviedla, že vzhľadom na uplynutie doby piatich rokov od vyčíslenia hodnoty nehnuteľnosti v znaleckom posudku z roku 2005, výška priznanej náhrady za jej spoluvlastnícky podiel nevychádza zo skutočnej hodnoty predmetu spoluvlastníctva. Poukazovala tiež na to, že na predmetnej nehnuteľnosti bola uskutočnená masívna rekonštrukcia a tá bola aj jednou z prekážok pre dôsledné posúdenie podstatných otázok rozhodujúcich pre spravodlivé a zákonné rozhodnutie.

Žalobkyňa vo vyjadrení k dovolaniu navrhla tento mimoriadny opravný prostriedok pre neprípustnosť odmietnuť alebo v prípade prípustnosti ho zamietnuť. Podľa nej krajský súd postupoval správne, keď doplnil dokazovanie znaleckým posudkom na posúdenie reálnej deľby nehnuteľnosti aj v horizontálnej rovine na nebytové priestory v zmysle zákona č. 182/1993 Z. z. a správne upustil od kontrolného znaleckého dokazovania pre jeho objektívnu nemožnosť zistiť v danom čase skutkový stav posudzovanej nehnuteľnosti. Aj pokiaľ ide o cenu nehnuteľnosti správne vychádzal z jej výpočtu znalkyňou, keď určenie všeobecnej ceny porovnávacou metódou nebolo možné vzhľadom k nerealizácii predaja obdobného objektu viacerými dopytovanými realitnými kancelármi v Košiciach.

Najvyšší súd Slovenskej republiky ako súd dovolací (§ 10a ods. 1 O.s.p.) po zistení, že dovolanie bolo podané včas účastníčkou konania, preskúmal napadnutý rozsudok odvolacieho súdu ako aj konanie, ktoré mu prechádzalo, a dospel k záveru, že ho treba zrušiť.

Dovolanie je mimoriadny opravný prostriedok, ktorým nemožno napadnúť každé rozhodnutie súdu. Výnimočnosti 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.

Žalovaná dovolaním napadla rozsudok odvolacieho súdu, ktorým bol potvrdený rozsudok súdu prvého stupňa, pričom prípustnosť dovolania vyvodzovala z ustanovenia § 238 ods. 2 O.s.p., podľa ktorého dovolanie je prípustné aj proti rozhodnutiu odvolacieho súdu, v ktorom sa odvolací súd odchýlil od právneho názoru odvolacieho súdu vysloveného v tejto veci. Táto skutočnosť však nezbavovala dovolací súd povinnosti skúmať prípustnosť dovolania predovšetkým a najprv z dôvodov uvedených v ustanovení § 237 O.s.p. Dovolanie proti rozsudku odvolacieho súdu je totiž v prvom rade prípustné (a súčasne dôvodné) vtedy, ak je konanie postihnuté vadami taxatívne uvedenými v § 237 O.s.p., ktoré spôsobujú tzv. zmätočnosť rozhodnutia odvolacieho súdu. K týmto vadám prihliada dovolací súd - ak je dovolanie podané včas a na to oprávneným subjektom - z úradnej povinnosti (§ 242 ods. 1 veta druhá O.s.p.).

Podľa § 237 písm. f/ O.s.p. je dovolanie prípustné proti každému rozhodnutiu odvolacieho súdu, ak sa účastníkovi konania postupom súdu odňala možnosť konať pred súdom.

Odňatím možnosti konať pred súdom sa rozumie postup súdu, ktorým znemožnil účastníkovi konania realizáciu tých procesných práv, ktoré mu Občiansky súdny poriadok dáva (napr. právo zúčastniť sa pojednávania, robiť prednesy, navrhovať dôkazy, vyjadrovať sa k vykonaným dôkazom, vykonávať svoje práva a povinnosti prostredníctvom zvoleného zástupcu, namietat' v opravnom prostriedku správnosť skutkových a právnych záverov súdu

prvého stupňa, právo na presvedčivé odôvodnenie rozhodnutia, právo na riadne a spravodlivé súdne konanie a pod.).

Podľa názoru dovolacieho súdu konanie pred odvolacím súdom je takouto vadou vyplývajúcou z uvedeného ustanovenia postihnuté.

Občiansky súdny poriadok upravuje postup súdu a účastníkov v občianskom súdnom konaní tak, aby bola zabezpečená spravodlivá ochrana práv a oprávnených záujmov účastníkov, ako aj výchova na zachovávanie zákonov, na čestné plnenie povinností a na úctu k právam iných osôb (§ 1 O.s.p.).

Dôkazy súd hodnotí podľa svojej úvahy, a to každý dôkaz jednotlivo a všetky dôkazy v ich vzájomnej súvislosti; pritom starostlivo prihliada na všetko, čo vyšlo za konania najavo, včítane toho, čo uviedli účastníci (§ 132 O.s.p.).

Súd rozhodne na základe skutkového stavu zisteného z vykonaných dôkazov, ako aj na základe skutočností, ktoré neboli medzi účastníkmi sporné, ak o nich alebo o ich pravdivosti nemá dôvodné a závažné pochybnosti (§ 153 ods. 1 O.s.p.).

Pre rozsudok je rozhodujúci stav v čase jeho vyhlásenia (§ 154 O.s.p.).

Citované ustanovenie § 153 ods. 1 O.s.p. ukladá súdu povinnosť rozhodovať na základe skutkového stavu zisteného z vykonaných dôkazov. Keďže skutkový stav sa môže v priebehu konania meniť, bolo nevyhnutné určiť tiež okamih, ktorý sa stane rozhodujúcim pre zistenie skutkového stavu. Tento okamih určuje citované ustanovenie § 154 O.s.p. V zmysle tohto ustanovenia je pre posúdenie zisteného skutkového stavu ako základu rozhodnutia rozhodujúci okamih vyhlásenia rozhodnutia. Znamená to okrem iného, že súd pri zisťovaní skutkového stavu berie pri dokazovaní do úvahy nielen skutočnosti, ktoré tu boli pred začatím konania a v čase začatia konania, ale prihliada tiež ku všetkému, čo nastalo za konania až do vyhlásenia rozsudku, teda vychádza zo stavu, ktorý tu je v čase vyhlásenia rozsudku. Stav v čase vyhlásenia rozsudku je rozhodujúci aj pre právne posúdenie veci, ale len vo veciach, v ktorých rozsudkom dochádza

k vzniku, zmene alebo zániku právneho vzťahu medzi účastníkmi, t. j. tam, kde rozsudok má konštitutívne účinky.

Zásada, že pre rozsudok je rozhodujúci stav v čase vyhlásenia rozsudku, sa plne uplatní vtedy, ak zistené skutočnosti alebo skutočnosti, ktoré vyšli za konania najavo a ku ktorým je súd povinný prihliadať v zmysle citovaného ustanovenia § 132 O.s.p., majú v čase vyhlásenia rozsudku význam pre hmotnoprávne posúdenie veci. Nerešpektovanie tejto zásady v spojení s porušením povinnosti prihliadať na všetko, čo v konaní vyšlo najavo a s následným porušením povinnosti rozhodovať na základe skutkového stavu zisteného z vykonaných dôkazov, môže v konkrétnych súvislostiach znamenať zaťaženie konania vážnou vadou zakladajúcou porušenie procesného práva neúspešného účastníka konania na spravodlivé súdne konanie v zmysle § 1 O.s.p. a zároveň porušenie jeho základného práva na súdnu ochranu, zaručeného čl. 46 a nasl. Ústavy Slovenskej republiky a čl. 6 ods. 1 Dohovoru o ochrane ľudských práv a základných slobôd (oznámenie ministerstva zahraničných vecí ČSFR č. 209/1992 Zb.) Pri nachádzaní práva je súd povinný dbať na stanovený, t. j. zákonný postup. Takýmto postupom je rešpektovanie procesných predpisov a pravidiel z nich vyplývajúcich. Nedodržanie tohto postupu, znamenajúce v konkrétnych súvislostiach porušenie práva na spravodlivý proces, je vadou spočívajúcou v odňatí možnosti účastníkovi riadne konať pred súdom v zmysle § 237 písm. f/ O.s.p.

V preskúmvanej veci bolo predmetom konania zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnosti. Zmyslom zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva je nové konštituovanie hmotnoprávných vzťahov odvíjajúcich sa od spoločnej veci a vyporiadanie doterajších vzťahov. Rozhodnutím súdu podľa § 142 Obč. zák. sa zakladajú nové hmotnoprávne vzťahy, preto ide o rozhodnutie majúce konštitutívnu povahu. Okrem zistenia okruhu spoluvlastníkov a výšky ich podielov podstatnými otázkami, ktorými sa súd musí zaoberať, je otázka spôsobu vyporiadania spoluvlastníctva pri dodržaní zákonom stanovenej postupnosti spôsobov vyporiadania a v prípade prikázania veci niektorému zo spoluvlastníkov tiež otázka primeranej náhrady priznávanej tomu zo spoluvlastníkov, ktorý je zo spoluvlastníckeho vzťahu vylučovaný. Keďže posúdenie týchto hmotnoprávných otázok je závislé od stavu spoločnej veci, ktorý sa môže v priebehu konania meniť (najmä ak počas konania dochádza k zmenám v stavebno-technickom stave veci, k investíciám do nej a pod.), je

pre spravodlivé rozhodnutie v konaní o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva zvlášť významné dodržanie zásady, podľa ktorej je pre rozsudok rozhodujúci stav v čase jeho vyhlásenia.

V priebehu konania v predmetnej veci vyšla najavo skutočnosť, že sa začala rekonštrukcia nehnuteľnosti, ku ktorej malo byť zrušené a vyporiadané podielové spoluvlastníctvo účastníkov (Okresný súd Košice I v rozsudku z 13. decembra 2007 práve začatím rozsiahlej rekonštrukcie odôvodňoval objektívnu nemožnosť posúdenia nehnuteľnosti a vykonania kontrolného znaleckého dokazovania a s týmto jeho názorom sa stotožnil aj Krajský súd v Košiciach v rozsudku z 15. mája 2008). Oba sudy však tejto skutočnosti zjavne nepripisovali z hľadiska jej dopadu na rozhodnutie vo veci po hmotnoprávnej stránke v spojení s nevyhnutným rešpektovaním ustanovení §§ 132, 153 ods. 1 a 154 O.s.p. žiadnu relevanciu, keď ani nezisťovali konkrétne okolnosti s tým súvisiace.

Po zrušení rozsudku Krajského súdu v Košiciach z 15. mája 2008 uznesením Najvyššieho súdu Slovenskej republiky z 31. marca 2009 v priebehu ďalšieho konania, po predložení doplnku č. 1 z 19.8.2009 k znaleckému posudku znalkyne Ing. L. a oboznámení sa s informáciou Ústavu súdneho inžinierstva Žilinskej univerzity v Žiline v liste z 20.12.2009, už krajský súd nemohol mať žiadne pochybnosti o vykonaní rozsiahlej rekonštrukcie nehnuteľnosti, spočívajúcej v zmene dokončenej stavby, v stavebných úpravách, v prístavbe jestvujúceho hotela a v novostavbe hromadnej garáže. V označenom liste ústavu súdneho inžinierstva, ktorý bol krajským súdom pôvodne poverený vykonaním kontrolného znaleckého dokazovania na posúdenie správnosti znaleckého posudku č. X. zo dňa 3.2.2006 znalkyne Ing. L., bolo výslovne uvedené, že posudzovaný objekt „hotel S.“ súp. č. X. prešiel od dátumu podania uvedeného znaleckého posudku rozsiahlou rekonštrukciou a prístavbou vykonanou na základe stavebného povolenia s vyznačenou právoplatnosťou od 7.12.2007, vrátane zmeny stavby pred dokončením na základe rozhodnutia s vyznačenou právoplatnosťou od 11.9.2008, pričom užívanie stavby bolo povolené kolaudačným rozhodnutím s vyznačenou právoplatnosťou od 18.2.2009. Krajský súd z tejto skutočnosti nevyvodil dôsledky, ktoré s ňou boli nevyhnutne spojené. Týmito dôsledkami bola nielen objektívna nemožnosť zistenia skutkového technického stavu posudzovanej stavby k rozhodnému dátumu 19.1.2006 podľa znaleckého posudku č. X., ale predovšetkým nemožnosť

vykonania revízie tohto posudku pre jeho bezpredmetnosť z dôvodu ďalšej nepoužiteľnosti, a nevyhnutnosť vykonania celkom nového znaleckého dokazovania na opätovné posúdenie možnosti reálnej deľby stavby vo vertikálnom smere a na určenie jej všeobecnej ceny po ukončení rekonštrukcie a podľa aktuálneho stavu v čase rozhodovania. Začatie rekonštrukcie v priebehu konania malo totiž nevyhnutne za následok pokračujúce zmeny v stavebno-technickom riešení stavby a v jej všeobecnej hodnote a stratu aktuálnosti a tým aj nepoužiteľnosti dovtedajších skutkových zistení vyplývajúcich z vykonaného dokazovania, týkajúcich sa posúdenia možnosti reálneho rozdelenia nehnuteľnosti a určenia jej všeobecnej ceny. Pokiaľ vykonaním rekonštrukcie došlo k zhodnoteniu nehnuteľnosti, zhodnotili sa tým aj podiely spoluvlastníkov, teda aj podiel žalovanej. Pretože v zmysle § 154 O.s.p. je pre rozsudok rozhodujúci stav v čase jeho vyhlásenia, bolo povinnosťou krajského súdu pri posudzovaní otázky reálneho rozdelenia nehnuteľnosti a otázky jej všeobecnej ceny, dôležitej pre správne určenie výšky primeranej náhrady ustupujúcemu spoluvlastníkovi, vychádzať z aktuálneho stavu nehnuteľnosti v čase jeho rozhodovania. Tým, že krajský súd na skutočnosť zrealizovania rozsiahlej rekonštrukcie stavby v uvedenom smere neprihliadol, hoci išlo o okolnosť v konaní o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva celkom rozhodujúcu, zaťažil konanie vadou majúcou za následok porušenie práva žalovanej na spravodlivé súdne konanie a tým aj odňatie jej možnosti riadne konať pred súdom. Táto vada založila nielen prípustnosť, ale aj dôvodnosť podaného dovolania.

Vzhľadom na predmet konania nerešpektovanie zásady, že pre rozsudok je rozhodujúci stav v čase jeho vyhlásenia, malo za následok prípustnosť dovolania aj podľa § 238 ods. 2 O.s.p., v zmysle ktorého dovolanie je prípustné aj proti rozhodnutiu odvolacieho súdu, v ktorom sa odvolací súd odchyľil od právneho názoru dovolacieho súdu vysloveného v tejto veci. Aj keď dovolací súd v predchádzajúcom rozhodnutí (z 31. marca 2009) v súvislosti so svojím pokynom pre krajský súd o povinnosti posúdiť v ďalšom konaní možnosť rozdelenia nehnuteľnosti i v horizontálnom smere a o povinnosti zistiť jej všeobecnú cenu, sa výslovne nezmienil o nevyhnutnosti vychádzať pri riešení týchto otázok z aktuálneho stavu nehnuteľnosti, neznamená to, že by tým požiadavku, vyplývajúcu z § 154 O.s.p. spochybnil. Nevyhnutnosť dodržania tohto ustanovenia bola bez ďalšieho povinnosťou konajúceho súdu a bola daná už samotným plynutím času a povahou veci. Ak teda krajský súd neprihliadol na skutočnosť, ktorá

vyšla v konaní najavo, t. j. na vykonanú rekonštrukciu nehnuteľnosti, hoci mala význam pre hmotnoprávne posúdenie veci, a neposudzoval možnosť reálneho rozdelenia nehnuteľnosti a jej všeobecnú cenu podľa stavu v čase rozhodovania, nemožno mať za to, že dôsledne rešpektoval právny názor dovolacieho súdu. V dôsledku toho aj jeho právne posúdenie veci, pokiaľ ide o zvolený spôsob vyporiadania a určenie výšky náhrady za podiel žalovanej, nebolo správne. Malo totiž za následok, že rozsudkom krajského súdu z 9. januára 2010 bol potvrdený rozsudok okresného súdu z 13. decembra 2007, ktorým bola určená žalovanej náhrada za vyporiadanie podielového spoluvlastníctva vo výške 293 654,65 € (8 846 640,-- Sk), vychádzajúca zo všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti zistenej znaleckým dokazovaním podľa stavu nehnuteľnosti k X. vo výške 6 496 049,90 € (195 700 000,-- Sk), teda podľa stavu pred vykonaním rozsiahlej rekonštrukcie. S prihliadnutím na informáciu samotnej žalobkyne v liste z 27.7.2007 (č. l. 364) o predpokladanej investícii na rekonštrukciu hotela S. v Košiciach v objeme 26 555 135 € (800 000 000,-- Sk), nemohla byť krajským súdom akceptovaná všeobecná hodnota nehnuteľnosti 6 496 049,90 € v čase jeho rozhodovania, t. j. v januári 2010, v súlade s jej skutočnou hodnotou.

V súvislosti s doplnením znaleckého dokazovania znalkyňou Ing. L. na možnosť rozdelenia nehnuteľnosti aj v horizontálnej rovine dovolací súd poznamenáva, že ani závery tohto doplneného dokazovania (hoci bolo vykonané už po vykonanej rekonštrukcii), podľa ktorých hotel nemožno rozdeliť na dva nebytové priestory vo veľkostiach zodpovedajúcich spoluvlastníckym podielom účastníkov, nie sú pre ďalšie konanie postačujúce, pretože sú výsledkom nesprávneho zadania znaleckej úlohy súdom. Podľa uznesenia o nariadení znaleckého dokazovania bolo totiž znalkyni uložené posúdiť možnosť rozdelenia budovy aj v horizontálnej rovine vychádzajúc z výšky podielov účastníkov, rešpektujúc žalovanou užívaný pôvodný nebytový priestor, pokiaľ sú inak splnené ďalšie predpoklady pre samostatnú existenciu tohto nebytového priestoru a zároveň i nebytového priestoru žalobkyne zodpovedajúceho jej podielu, a za predpokladu možnosti vyčlenenia pôvodného nebytového priestoru užívaného žalovanou v súčasnosti po rekonštrukcii hotela. Možnosť prípadného vyporiadania podielového spoluvlastníctva rozdelením budovy na vlastníctvo nebytových priestorov v zmysle zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov treba totiž zásadne odlišovať od rozdelenia stavby (budovy) vo vertikálnom smere. Kým podmienkou reálneho rozdelenia stavby vo vertikálnom smere je vznik samostatných vecí (od seba

oddelených objektov), ktorých existencia musí byť v súlade so stavebnými predpismi, pri rozdelení budovy uplatnením právnej úpravy vyplývajúcej zo zákona č. 182/1993 Z. z. ide o inú formu rozdelenia a to o rozdelenie budovy na vlastníctvo nebytových priestorov. Posúdenie tejto možnosti, teda uplatnenie uvedeného zákona, vyžaduje zistenie a posúdenie všetkých podmienok a náležitostí (vrátane technických), ktoré predpisuje táto právna úprava. Rozhodujúci je pritom existujúci stav nebytových priestorov, t. j. ich popis, vymedzenie polohy, rozsah podlahovej plochy atď. Uplatnenie postupu v režime zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov nie je podmienené možnosťou vyčlenenia pôvodného priestoru užívaného žalovanou ako predpokladu pre vznik vlastníctva žalovanej k tomuto priestoru, najmä ak (ako je to zrejmé zo záverov doplneného znaleckého dokazovania na str. 20 doplnku č. 1 k znaleckému posudku) tento priestor je po vykonanej rekonštrukcii už súčasťou iných priestorov, ani možnosťou rozdelenia budovy na vlastníctvo dvoch nebytových priestorov vo veľkostiach zodpovedajúcich spoluvlastníckym podielom. Vlastnícke rozdelenie existujúcich nebytových priestorov ako aj riešenie právnej otázky, či určitý priestor je nebytovým priestorom, je vecou súdu. Predpokladá však za pomoci odborného znaleckého posúdenia nevyhnutnú identifikáciu všetkých nebytových priestorov v budove, ich účelového určenia, ako aj určenie a presný popis spoločných častí a spoločných zariadení budovy, príslušenstva a pod., ako i celkovú spôsobilosť budovy prejsť do režimu vlastníctva nebytových priestorov (bytového vlastníctva) vrátane spôsobilosti zápisu prípadného novovzniknutého právneho stavu do katastra nehnuteľností.

Dovolací súd ďalej považuje za potrebné uviesť, že pokiaľ počas existencie spoluvlastníctva niektorý zo spoluvlastníkov vynaložil investície na spoločnú vec, má voči ostatným spoluvlastníkom právo na náhradu za vynaložené investície v rozsahu zodpovedajúcom ich spoluvlastníckym podielom na spoločnej veci. Takýto nárok na zaplatenie náhrady si investujúci spoluvlastník môže uplatniť aj v konaní o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva v rámci tzv. vyporiadania v širšom zmysle. Nevyhnutnou podmienkou, aby sa súd mohol takýmto nárokom zaoberať je však jeho riadne uplatnenie návrhom alebo vzájomným návrhom so všetkými náležitosťami. O takomto nároku je potrebné rozhodnúť samostatným výrokom; je vylúčené vykonať jeho zohľadnenie v rámci rozhodovania o náhrade za spoluvlastnícky podiel (R 46/1991). Počas konania o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva si spoluvlastník, ktorému je ukladaná povinnosť zaplatiť druhému

spoluvlastníkovi primeranú náhradu za vyporiadované nehnuteľnosti, nemôže proti takémuto nároku spoluvlastníka započítať iný majetkový nárok. Súd v týchto súvislostiach ani nemôže znížiť peňažnú náhradu s poukazom na dobré mravy. Je tomu tak preto, že rozhodnutie súdu o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva má konštitutívnu povahu a zakladá tak práva a povinnosti až do budúca. Právo na zaplatenie náhrady tak vzniká spoluvlastníkovi až právoplatnosťou tohto rozhodnutia a len proti takto existujúcemu nároku možno namietat' započítanie. Preto kým toto právo nejestvuje, nemožno ho ani porovnávať s kritériom dobrých mravov. Pre určenie výšky primeranej náhrady spoluvlastníkovi, ktorý je zo spoluvlastníctva vylučovaný, je rozhodujúca cena spoločnej veci v čase jej vyporiadania, pričom platí, že ak v čase rozhodovania od podania znaleckého posudku uplynula dlhšia doba, je potrebné cenu aktualizovať. Vzhľadom na porovnateľnú (takmer rovnakú) všeobecnú úpravu podielového spoluvlastníctva v Českej republike, umožňujúcu uplatnenie komparatívneho výkladu, poukazuje dovolací súd na rovnaké riešenie uvedených otázok v rozhodnutiach Najvyššieho súdu Českej republiky sp. zn. 22 Cdo 1927/2004 a 22 Cdo 2597/2010 (dostupných na www.nsoud.cz).

So zreteľom na uvedené dovolací súd rozsudok krajského súdu zrušil vec mu vrátil na ďalšie konanie (§ 243b ods. 1 O.s.p. a contrario a § 243b ods. 2 veta prvá O.s.p.). V ďalšom konaní je právny názor dovolacieho súdu záväzný (§ 243d ods. 1 veta druhá O.s.p.).

V novom rozhodnutí rozhodne súd znova aj o trovách pôvodného konania ako i dovolacieho konania (§ 243d ods. 1 posledná veta O.s.p.).

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

V Bratislave 23. marca 2011

JUDr. Rudolf Č i r č, v. r.
predseda senátu

Za správnosť vyhotovenia : Bc. Patrícia Špacírová