

Súd: Okresný súd Martin
Spisová značka: 7C/247/2016
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5716207768
Dátum vydania rozhodnutia: 04. 06. 2019
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Martin Bauer
ECLI: ECLI:SK:OSMT:2019:5716207768.13

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Martin sudcom Mgr. Martinom Bauerom v spore žalobcu: Mgr. S. Š., E.. XX.XX.XXXX, J. I. O.. A. XXXX/XX, A., proti žalovaným: 1/ PhDr. A. X., E.. XX.XX.XXXX, XXXX R.. A. S., W.. O.-X, X., E. XXXX, Q. a 2/ K. X., X.. X. B. Z., neznámy vlastník zastúpený Slovenským pozemkovým fondom, so sídlom v Bratislave, Búdkova 36, IČO: 17 335 345, o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnosti, takto

rozhodol:

I. Súd z r u š u j e podielové spoluvlastníctvo strán sporu k nehnuteľnosti, a to pozemku Parcely registra C-KN evidované na katastrálnej mape parcelné číslo XXXX/XX - J. J. Z. F. K.A. XXXX A., Y. E. P. K. XXXX, vedenom Okresným úradom Martin, katastrálny odbor, pre katastrálne územie K., A. K., okres Martin a pozemok Parcely registra C-KN evidované na katastrálnej mape parcelné číslo XXXX/XX - J. J. Z. F. K. XXXX A., zapísaný na P. K. XXXX, vedenom Okresným úradom Martin, katastrálny odbor, pre katastrálne územie K., mesto K., okres Martin, p r i k a z u j e do výlučného vlastníctva žalobcu.

II. Žalobca je p o v i n n ý zaplatiť žalovaným 1/ a 2/ náhradu za ich spoluvlastnícky podiel, žalovanému 1/ vo výške 827,08 € a žalovanému 2/ vo výške 2.481,24 € na účet Slovenského pozemkového fondu, všetko v lehote 3 mesiacov od právoplatnosti tohto rozsudku.

III. Stranám sa n e p r i z n á v a nárok na náhradu trov konania.

o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobou podanou na tunajšom súde dňa 11.07.2016 sa žalobca voči žalovaným domáhal zrušenia vyporiadania podielového spoluvlastníctva k pozemku Parcely registra KN-C evidované na katastrálnej mape parcelné číslo XXXX/XX - trvalé trávne porasty o výmere 2.001 m², zapísaného na P. XXXX, vedenom Okresným úradom Martin, katastrálny odbor, pre k. ú. K., mesto K., okres A. (ďalej len „pozemok“ alebo „nehnuteľnosť“), a to tak, že predmetný pozemok súd prikáže do výlučného vlastníctva žalobcu s povinnosťou zaplatiť žalovanému 1/ náhradu za spoluvlastnícky podiel vo výške 50,03 € a žalovanému 2/ vo výške 150,08 € na účet Slovenského pozemkového fondu, všetko v lehote 90 dní od právoplatnosti rozsudku. Zároveň sa žalobca domáhal aj náhrady trov konania. Uviedol, že strany sporu sú podielovými spoluvlastníkmi predmetného pozemku. Žalobca predmetnú nehnuteľnosť užíva od roku 2008. Jedná sa o poľnohospodársku pôdu, ktorú obhospodaruje. Skutočnosť, že je v podielovom spoluvlastníctve, mu bráni vec plnohodnotne užívať. Žalobca má za to, že predmetnú nehnuteľnosť nie je možné rozdeliť, nakoľko vytvára jeden funkčný poľnohospodársky celok. Rozdelením by došlo k zmareniu účelu využitia nehnuteľnosti. Žalobca sa pokúsil o zmier účastníkov. Zaslal pokus o zmier s návrhom na predaj. Žalobca nemá záujem zotrvať v podielovom spoluvlastníctve. Primeraná náhrada je určená znaleckým posudkom č. 13/2016 vyhotoveným súdnou znalkyňou Ing. Darinou Kalabusovou.

2. Súd konal a rozhodol aj v neprítomnosti žalovaného 1/, ktorému bolo predvolanie na pojednávanie doručené riadne a včas. Nepožiadal o odročenie súdneho pojednávania. Súhlasil, aby súd pojednával v jeho neprítomnosti.

3. Súd vykonal dokazovanie listinnými dôkazmi založenými v spise zistiť nasledovný skutkový stav:

4. Na pojednávaní žalobca spochybnil znalecký posudok vyhotovený znalcom Mgr. Dušanom Považanom, a to z dôvodov, ktoré už v konaní uviedol. Poukázal na rozhodnutia tunajšieho súdu sp. zn. 21C/8/2017 a 10C/6/2017, ktorý v obdobných sporoch vychádzal z hodnoty 0,10 €/m². Zotrval na podanej žalobe v zmysle žalobného petitu. Súd by mal vychádzať zo všeobecnej hodnoty pozemku stanovenej znaleckým posudkom vyhotoveným Ing. Darinou Kalabusovou. Nehnuteľnosť je potrebné udržiavať. Keďže je v podielovom spoluvlastníctve, je nemožné ju v plnom rozsahu užívať.

5. Zástupkyňa žalovaného 2/ na pojednávaní uviedla, že súhlasia so zrušením a vyporiadaním podielového spoluvlastníctva tak, ako to požaduje žalobca, avšak spochybňujú výšku primeranej náhrady za spoluvlastnícky podiel. Navrhujú, aby súd vychádzal zo znaleckého posudku Ing. Dušana Považana, ktorý bol riadne ustanovený súdom. Z konania nebol vylúčený. Pridržiavajú sa doterajších vyjadrení.

6. Z výpisu z LV č. XXXX vedenom Okresným úradom Martin, katastrálny odbor, pre k.ú. K., A. K., F. A., vytvoreného cez katasterportal.sk dňa 04.06.2019 mal súd preukázané, že strany sporu sú podielovými spoluvlastníkmi predmetnej nehnuteľnosti. Žalobca v spoluvlastníckom podiele o veľkosti 2/6-iny k celku, žalovaný 1/ v spoluvlastníckom podiele o veľkosti 1/6-ina k celku a žalovaný 2/ v spoluvlastníckom podiele o veľkosti 1-ica k celku. K žalovanému 2/ je vedená správa Slovenským pozemkovým fondom.

7. Z potvrdenia Okresného súdu Martin vyplýva, že vo vzťahu k žalovanému 2/ ako poručiteľovi sa od roku 2002 nevedlo dedičské konanie. Z potvrdenie mesta Vrútky vyplýva, že žalovaný 2/ nie je prihlásený k trvalému pobytu v evidencii.

8. Z potvrdenia mesta Vrútky o územno-plánovacej informácii vyplýva, že parcela registra KN-C parcelné číslo XXXX/XX, zapísaná na LV Č.. XXXX Z. D.. Ú.. K. je podľa územného plánu mesta Vrútky schváleného uznesením mestského zastupiteľstva č. 7/2006-J/61 zo dňa 28.11.2016 a doplnkov č. 1 schváleného uznesením mestského zastupiteľstva vo Vrútkach č. 8/2008 zo dňa 15.12.2008 a č. 2 schváleného uznesením mestského zastupiteľstva vo Vrútkach č. 48/2016 zo dňa 16.06.2016, umiestnená v lokalite, ktorá je špecifikovaná ako krajinárska zeleň. Predmetná lokalita nie je charakterizovaná ako plocha zástavby rodinných domov. Nachádza sa mimo zastavaného územia obce.

9. Vo vyjadrení k žalobe Slovenský pozemkový fond ako zástupca žalovaného 2/ uviedol, že nesúhlasí s výškou primeranej náhrady určenej za ustupujúci spoluvlastnícky podiel. Považuje ju za neprimerane nízku. Niektoré nehnuteľnosti sú vzhľadom na svoju polohu, využiteľnosť, celkovú atraktivnosť nepredajné za cenu zistenú podľa cenového predpisu. Zatiaľ, čo iné je možné predať za vyššiu cenu. Týmto smerom sa uberá aj súdna prax. Poukázal na rozhodnutia R 43/1997 a rozhodnutie NS SR sp. zn. 3Cdo/95/1995, M Cdo/6/2003 a 2Cdo/18/2000. Sporný pozemok sa nachádza v tesnej blízkosti zastavaného územia mesta Vrútky. Jedná sa o turisticky atraktívnu lokalitu. Na rovnakej úrovni sú už postavené rodinné domy, resp. rekreačné chaty. Pozemok má ideálny tvar a výmeru na výstavbu, napr. rodinného domu. Pokiaľ je v územnom pláne pozemok určený ako krajinárska zeleň, je potrebné uviesť, že územný plán je živý dokument, ktorý je možné pružne a rýchlo meniť. Zo strany SPF boli realizované prevody v k. ú. K. v roku 2014 za kúpnu cenu 16,30 €/m² a v roku 2013 za cenu 25,07 €/m². Vo vzťahu k cenovej mape je evidovaných šesť prevodov nehnuteľností špecifikovaných ako stavebné pozemky a pozemky pre rodinné domy v priemere za kúpnu cenu 49,80 €/m². Slovenský pozemkový fond je povinný chrániť záujmy neznámych vlastníkov tak, aby títo neboli zneužití a ukrátení na svojich právach len preto, že sú neznámi. Po zohľadnení údajov, ktoré má k dispozícii má za to, že primeraná náhrada za odstupujúci spoluvlastnícky podiel je 30 €/m². SPF zároveň nesúhlasí s priznaním náhrady trov konania žalobcovi. Poukázal na ust. § 257 CSP. Za dôvod hodný osobitného zreteľa považuje osobitné postavenie SPF, ktorému zákon zveril oprávnenie spravovať podiely neznámych vlastníkov a v tomto smere ako riadny hospodár dôsledne chrániť ich oprávnené záujmy. SPF konanie nezavinil, neinicioval, naopak snaží sa pomáhať pri usporiadaní vlastníckych vzťahov.

10. Vo vyjadrení zo dňa 23.08.2017 Slovenský pozemkový fond uviedol, že realizoval prevody vlastníckeho práva v extraviláne mesta Vrútky. V jednom prípade za 25 €/m². V druhom za 25,07 €/m². Z vyjadrenia realitnej kancelárie Reality Center v Martine vyplýva trhovú cenu sporného pozemku od 9 do 11 € za m².

11. Zo znaleckého posudku č. 13/2016 vypracovaného znalkyňou Ing. Darinou Kalabusovou, bytom Dolný Kalník 28, za účelom stanovenia všeobecnej hodnoty pozemku vyplýva, že znalkyňa pri stanovení všeobecnej hodnoty pozemku vychádzala z Vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použila metódu polohovej diferenciacie. Jednotková všeobecná hodnota pozemku je 0,15 €/m². Všeobecnú hodnotu pozemku stanovila vo výške 300,15 €, pričom pri výpočte použila koeficient polohovej diferenciacie 4,95.

12. Unesením zo dňa 04.12.2017, č. k. 7C/247/2016-194, právoplatným dňa 02.02.2018, súd nariadil vo veci znalecké dokazovanie a ustanovil znalca Ing. Dušana Považana z odboru poľnohospodárstvo, odvetvie odhad hodnoty poľnohospodárskej pôdy, za účelom určenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti.

13. Zo znaleckého posudku č. 30/2017 vypracovaného znalcom Ing. Dušanom Považanom, bytom Slobody 305/39, Turč. Teplice, vyplýva všeobecná hodnota predmetného pozemku vo výške 14.387,19 €, t. j. 7,19 €/m². Znalec použil metódu polohovej diferenciacie a pri určení všeobecnej hodnoty vychádzal z Vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Koeficient určil vo výške 233,28. Ďalej uviedol, že keďže pozemok je poľnohospodárskou pôdou mimo zastavaného územia obce, neurčený na výstavbu, mal by ju v zmysle vyhlášky hodnotiť znalec z odboru poľnohospodárstvo a nie znalec z odboru stavebníctvo. Porovnávaciu metódu možno použiť iba vtedy, ak by mal znalec k dispozícii kúpnopredajné zmluvy na pozemky v danej lokalite z viacerých zdrojov. Táto metóda sa používa veľmi málo práve z dôvodu, že znalci nemajú dostatok porovnávacieho materiálu. Znalec z odboru poľnohospodárstvo nemá zákonom presne určenú metodiku práce. Môže použiť aký koeficient chce a koľko ich chce v ľubovoľnom rozpätí.

14. Zo znaleckého posudku č. 15/2018 vypracovaného znalkyňou Ing. Ivetou Pohanenčíkovou vyplýva všeobecná hodnota pozemku vo výške 220 €, t. j. 0,11 €/m². Znalkyňa vychádzala z východiskovej hodnoty pozemku 0,0308 €/m² a použila koeficient polohovej diferenciacie 3,64. Pri určovaní všeobecnej hodnoty použila metódu polohovej diferenciacie a vychádzala z Vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

15. Žalobca v priebehu konania namietal znalecký posudok vypracovaný znalcom Ing. Dušanom Považanom č. 30/2017 z dôvodu, že vykazuje závažné metodické vady, ktoré spôsobili navýšenie všeobecnej hodnoty posudzovaného pozemku. Zároveň vzniesol písomným podaním doručeným súdu dňa 25.05.2018, písomne doplneným dňa 19.06.2018, námietku zaujatosti voči osobe znalca Ing. Dušana Považana. Uviedol, že znalec je osobou spriaznenou so zástupcom žalovaného 2/ Slovenským pozemkovým fondom. Aktívne vykonával funkciu povereného zamestnanca riaditeľa regionálneho odboru SPF v Martine a aktívne spolupracuje vo veciach znalectva a iných aktivít. Z uvedených dôvodov je možné dôvodne pochybovať o nestrannosti znalca a o objektívnosti predloženého znaleckého posudku.

16. Uznesením zo dňa 13.03.2019, č. k. 7C/247/2016-389, právoplatným dňa 12.04.2019, súd nevytlúčil znalca z konania, nakoľko nemal preukázanú existenciu skutočností, ktoré by vzbudzovali pochybnosti o nezaujatosti znalca. Žalobcom uvádzané skutočnosti, ktorými odôvodňuje podanú námietku, predchádzajúci pracovný pomer, nie sú bez ďalšieho dôvodmi na vylúčenie znalca z konania. Pripustenie zaujatosti znalca len z dôvodu predchádzajúceho ukončeného pracovného pomeru so (zákonným) zástupcom žalovaného 2/ by neprimeraným spôsobom zasahovalo do práva na výkon povolania. Znalec by bol nedôvodne vylúčený z výkonu profesie len preto, že v minulosti vykonával inú prácu, pre ktorú sa rovnako vyžadujú určité kvalifikačné predpoklady, ktorými disponuje.

17. Vyjadrením doručeným súdu dňa 11.10.2018 sa znalkyňa Ing. Iveta Pohančéniková vyjadrila k znaleckému posudku, ktorý vypracovala pod č. 15/2018. Uviedla, že ohodnotenie ako aj určenie koeficienta polohovej diferenciacie bolo vykonané v závislosti od druhu pozemku, čo je pre znalca závažný druh pozemku v závislosti od hodnoty BPEJ, z hľadiska na momentálnu produkčnú schopnosť poľnohospodárskej pôdy, špecifiká polohy, trh, technické úpravy, dopravnú prístupnosť a svaovitost'

pozemku. Použila východiskovú hodnotu 0,0308 €/m², ktorú znalec upravuje koeficientami smerom nadol, resp. nahor. Túto základnú hodnotu navýšila na sumu 0,11 €/m². Nebolo ju možné navýšiť na vyššiu hodnotu, nakoľko sa jedná o poľnohospodársku pôdu. Parcela je neprístupná bezprostredne z najbližšej komunikácie. Znalec nemá dôvod riešiť, v koho vlastníctve sú okolité susediace pozemky. Pôda je málo produkčná s vysokým obsahom skeletu plytkej pôdy, v podielovom spoluvlastníctve. Nezodpovedá ani evidovanému druhu pozemku, keďže v skutočnosti ide o pozemok zarastený vysokými stromami a krovmi. Je pravdou, že hodnota pozemku je nízka, avšak znalec nestanovuje trhovú hodnotu nehnuteľnosti, ale všeobecnú hodnotu tak, ako mu to prikazuje zákon. Na odborných školeniach na znaleckom ústave bolo prízvukované, že je potrebné pridržiavať sa východiskovej hodnoty a koeficientov. Koeficienty, ktoré bolo doporučené používať, nepustia do vyššej ceny.

18. Znalec Ing. Dušan Považan sa písomným podaním doručeným súdu dňa 23.10.2018 vyjadril k znaleckému dokazovaniu. Ak je predmetný pozemok charakterizovaný ako krajinárska zeleň, neznamena to, že v blízkej budúcnosti nebude možné preklasifikovať pozemok na stavebný. Parcela má obrovský potenciál. Je len otázkou času, kedy sa z nej stane lukratívny stavebný pozemok. Pri určení všeobecnej hodnoty pozemku použil metódu polohovej diferenciácie. Predmetná vyhláška neobsahuje presne určenú metodiku práce. Znalec môže použiť ľubovoľné koeficienty. Keďže ich potrebuje a v ľubovoľnom počte. Vyhláška nestanovuje rozpätie jednotlivých koeficientov. Nemôže dôjsť ani k ich prekročeniu. Metodické vady uvedené v sťažnosti sú len zbožným želaním žalobcu. Aj znalkyňa Kalabusová vo svojom posudku uviedla zvyšujúci faktor blízkosť rodinných domov, v budúcnosti možnosť vyššieho využitia územia. Dala maximálny koeficient, aký podľa svojej metodiky mohla dať. Aj z toho vyplýva, že znalkyňa Ing. Kalabusová považuje danú parcelu za potencionálny budúci stavebný pozemok.

19. Podľa § 142 ods. 1, 2 Občianskeho zákonníka (ďalej len „OZ“) ak nedôjde k dohode, zruší spoluvlastníctvo a vykoná vyporiadanie na návrh niektorého spoluvlastníka súd. Prihliadne pritom na veľkosť podielov a na účelné využitie veci. Ak nie je rozdelenie veci dobre možné, prikáže súd vec za primeranú náhradu jednému alebo viacerým spoluvlastníkom; prihliadne pritom na to, aby sa vec mohla účelne využiť a na násilné správanie podielového spoluvlastníka voči ostatným spoluvlastníkom. Ak vec žiadny zo spoluvlastníkov nechce, súd nariadi jej predaj a výťažok rozdelí podľa podielov. Z dôvodov hodných osobitného zreteľa súd nezruší a nevyporiada spoluvlastníctvo prikázaním veci za náhradu alebo predajom veci a rozdelením výťažku.

Podľa § 137 písm. b) Civilného sporového poriadku (ďalej len „CSP“) žalobou možno požadovať, aby sa rozhodlo najmä o nároku na usporiadanie práv a povinností strán, ak určitý spôsob usporiadania vzťahu medzi stranami vyplýva z osobitného predpisu,

Podľa § 23 ods. 1 Zákona č. 180/1995 Z.z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom ak tento zákon neustanovuje inak, nemôže na základe právneho úkonu48) <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1995/180/20170901>> alebo rozhodnutia súdu o vyporiadaní spoluvlastníctva49) <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1995/180/20170901>> alebo rozhodnutia o dedičstve50) <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1995/180/20170901>> vzniknúť rozdelením jestvujúcich pozemkov uvedených v § 21 ods. 1 <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1995/180/20170901>> pozemok menší ako 2 000 m², ak ide o poľnohospodársky pozemok, alebo pozemok menší ako 5 000 m², ak ide o lesný pozemok.

Podľa § 43h ods. 1 Zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) stavebným pozemkom sa rozumie časť územia určená územným plánom obce alebo územným plánom zóny, alebo územným rozhodnutím na zastavanie a pozemok zastavaný stavbou.

Podľa § 191 ods. 1 CSP 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 počas konania najavo. Podľa § 232 ods. 3 CSP Lehota na plnenie je tri dni a plynie od právoplatnosti rozsudku. Súd môže v odôvodnených prípadoch určiť dlhšiu lehotu.

20. Na základe vykonaného dokazovania a v súlade s citovanými zákonnými ustanoveniami súd zrušil podielové spoluvlastníctvo strán sporu a vyporiadal ho spôsobom uvedeným vo výroku tohto rozsudku. Žalobný návrh je žalobou podľa § 137 písm. b) CSP, na základe ktorého je súd povinný právny vzťah medzi stranami sporu usporiadať. Len výnimočne (§ 142 ods. 2 OZ) súd právny vzťah nezmení, ak existujú dôvody hodné osobitného zreteľa. Každý spoluvlastník má právo kedykoľvek sa obrátiť na súd s návrhom na zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva, ktoré vyplýva zo zásady, že nikto nesmie byť spravodlivo nútený, aby zotrval v spoluvlastníckom vzťahu. Pokiaľ ide

o spôsob vyporiadania podielového vlastníctva súd nie je viazaný žalobným návrhom, pričom jeho zmena nepodlieľa súhlasu súdu. Občiansky zákonník upravuje jednotlivé spôsoby pre vyporiadanie podielového spoluvlastníctva a súčasne ustanovuje aj ich poradie, ktoré je pre súd záväzné. Prvým spôsobom vyporiadania je reálne rozdelenie nehnuteľnosti medzi spoluvlastníkov podľa veľkosti ich spoluvlastníckych podielov v prípade, ak je predmet spoluvlastníctva reálne deliteľný. Druhým zo spôsobov je prikázanie nehnuteľnosti do výlučného vlastníctva jedného alebo viacerých spoluvlastníkov a posledným spôsobom je nariadenie predaja nehnuteľnosti a rozdelenie výťažku medzi spoluvlastníkov podľa veľkosti ich spoluvlastníckych podielov. V prejednávanom spore neexistuje reálna možnosť rozdelenia nehnuteľnosti, nakoľko tomu bráni zákaz drobenia pozemkov. Predmetný pozemok je poľnohospodárskou pôdou o výmere 2.001 m² a nachádza sa mimo zastavaného územia obce. Strany sporu súhlasili so zrušením a vyporiadáním podielového spoluvlastníctva spôsobom navrhnutým žalobcom, t.j. prikázaním pozemku do výlučného vlastníctva žalobcu s povinnosťou poskytnúť primeranú náhradu. Spornou ostala len výška primeranej náhrady za spoluvlastnícke podiely žalovaných. Pojem primeranej náhrady je potrebné chápať ako hodnotový ekvivalent vyjadrený v peniazoch, umožňujúci podľa miestnych podmienok obstaranie obdobnej veci, aká bola predstavovaná podielom spoluvlastníka, ktorý bol prisúdený druhému spoluvlastníkovi. Podľa primeranej náhrady sú niektoré nehnuteľnosti vzhľadom na svoju polohu, využiteľnosť, celkovú atraktivnosť nepredajné za cenu zistenú podľa cenového predpisu, zatiaľ čo iné možno predať aj za vyššiu cenu. Teda je potrebné vychádzať zo všeobecnej hodnoty veci. Len v takom prípade nebude žiaden zo spoluvlastníkov zvýhodnený, resp. znevýhodnený. Keďže strany sporu sa nevedeli zhodnúť na hodnote vyporiadavanej nehnuteľnosti, súd bol povinný určiť túto hodnotu a vychádzať z dôkazných prostriedkov navrhnutých a zaobstaraných stranami. Súd nemôže nahrádzať procesnú aktivitu strán sporu. Za účelom stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti boli vyhotovené tri znalecké posudky znalcami z odboru poľnohospodárstvo. Všeobecná hodnota pozemku sa líšila len z dôvodu, že každý znalec podľa svojej úvahy (zohľadňujúc ekonomické, polohové, zvyšujúce a znižujúce faktory) použil rozdielne koeficienty. Všetci znalci použili metódu polohovej diferenciacie a rovnakú jednotkovú východiskovú hodnotu pozemku (0,0308 €/m²) riadiac sa vyhláškou MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Z vyjadrenia znalcov ako aj Prílohy č. 3 k vyhláške MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku (bod E.3.1.2) vyplýva, že pre určenie všeobecnej hodnoty poľnohospodárskeho pozemku mimo zastavaného územia obcí druhu trvalý trávny porast nie sú touto vyhláškou určené minimálne a maximálne hranice jednotlivých koeficientov tak, ako je to u iných pozemkov (napr. lesné, stavebné pozemky). Po vyhodnotení všetkých nazhromaždených dôkazov jednotlivo aj vo vzájomnej súvislosti súd považuje za spravodlivé, aby sa výška znalcami určených všeobecných hodnôt spriemerovala, keďže ani jeden zo znaleckých posudkov nevykazoval také vady, aby nebol použiteľný pre rozhodnutie vo veci samej. Takto súd dospel k výslednej všeobecnej hodnote predmetného pozemku vo výške 4.962,48 € (2,48 € x 2.001 m²), čo po prepočte na spoluvlastnícke podiely predstavuje primeranú náhradu pre žalovaného 1/ vo výške 827,08 € a pre žalovaného 2/ vo výške 2.481,24 €. Keďže žalovaný 2/ je neznámy vlastník, súd uložil žalobcovi povinnosť zaplatiť primeranú náhradu na účet Slovenského pozemkového fondu. S prihliadnutím na výšku primeranej náhrady a bydlisko žalovaného 1/ súd určil žalobcovi lehotu na plnenie 3 mesiace od právoplatnosti rozsudku. Zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva prikázaním nehnuteľnosti do výlučného vlastníctva žalobcu za súdom stanovenú primeranú náhradu zodpovedá spravodlivému usporiadaniu vzťahov. Pokiaľ bolo poukazované na územný plán mesta Vrútky, je potrebné uviesť, že za vyše 10 rokov nedošlo k jeho zmene. Predmetný pozemok je stále charakterizovaný ako krajinárska zeleň mimo zastavaného územia obce. Nie je určený na zástavbu. Na druhej strane nie je ani vylúčené, že v budúcnosti dôjde vzhľadom na polohu pozemku k zmene územného plánu, čo súd nemohol opomenúť pri určovaní všeobecnej hodnoty. Súd nemohol vychádzať ani z kúpnych zmlúv predložených zástupcom žalovaného 2/, nakoľko individuálne dojednaná cena môže byť tzv. cenou osobnej záľuby, keď zmluvná strana je ochotná vec nadhodnotiť a poskytnúť vyššiu kúpnu cenu, len aby vec získala alebo môže byť cena neprimerane nízka z dôvodu existencie osobitného vzťahu zmluvných strán, prípadne prameniaca len z obyčajnej nevedomosti o primeranej výške kúpnej ceny. Cena môže byť ovplyvnená aj núdzou kupujúceho napr. za účelom zabezpečenia prístupovej cesty alebo inými negatívnymi okolnosťami. Rovnako nebolo možné prihliadať na žalobcom predložené rozhodnutia súdu v obdobných veciach, keďže výška primeranej náhrady, resp. všeobecná hodnota tam vyporiadavaných nehnuteľností medzi stranami nebola sporná.

21. Podľa § 255 ods. 1 CSP Súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci. Podľa § 257 CSP Výnimočne súd neprizná náhradu trov konania, ak existujú dôvody hodné osobitného zreteľa.

Podľa § 262 ods. 1 CSP O nároku na náhradu trov konania rozhodne aj bez návrhu súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí.

22. O trovách konania súd rozhodol v súlade s citovanými zákonnými ustanoveniami tak, že stranám nepriznal nárok na náhradu trov konania, keďže tu existujú dôvody hodné osobitného zreteľa. Súd prihliadol na to, že žalovaný 2/ je neznámym vlastníkom. Táto skutočnosť bráni tomu, aby mohla byť vec vyriešená mimosúdne. Žalobca súdu nepreukázal ani záujem o mimosúdnu dohodu minimálne so žalovaným 1/. Pozornosti súdu neuniklo, že žalobca predmetnú nehnuteľnosť ako celok užíva už od roku 2008, čo je tiež jedným z dôvodov hodným osobitného zreteľa.

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu je možné podať odvolanie v lehote 15 dní od jeho doručenia na Okresný súd Martin.

Podľa § 363 CSP v odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh).

Podľa § 364 CSP rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Podľa § 365 ods. 1 CSP odvolanie možno odôvodniť len tým, že

- a) neboli splnené procesné podmienky,
- b) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces,
- c) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd,
- d) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
- e) súd prvej inštancie nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
- f) súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,
- g) zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú prípustné ďalšie prostriedky procesnej obrany alebo ďalšie prostriedky procesného útoku, ktoré neboli uplatnené, alebo
- h) rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

Podľa § 365 ods. 2 CSP odvolanie proti rozhodnutiu vo veci samej možno odôvodniť aj tým, že právoplatné uznesenie súdu prvej inštancie, ktoré predchádzalo rozhodnutiu vo veci samej, má vadu uvedenú v odseku 1, ak táto vada mala vplyv na rozhodnutie vo veci samej.

Podľa § 365 ods. 3 CSP odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Podľa § 366 CSP prostriedky procesného útoku alebo prostriedky procesnej obrany, ktoré neboli uplatnené v konaní pred súdom prvej inštancie, možno v odvolaní použiť len vtedy, ak

- a) sa týkajú procesných podmienok,
- b) sa týkajú vylúčenia sudcu alebo nesprávneho obsadenia súdu,
- c) má byť nimi preukázané, že v konaní došlo k vadám, ktoré mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci alebo
- d) ich odvolateľ bez svojej viny nemohol uplatniť v konaní pred súdom prvej inštancie.

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa zákona č. 233/1995 Z. z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti v znení neskorších predpisov.