

Súd: Okresný súd Spišská Nová Ves
Spisová značka: 4C/300/2014
Identifikačné číslo súdneho spisu: 7614218709
Dátum vydania rozhodnutia: 27. 05. 2019
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Petra Pavlisová
ECLI: ECLI:SK:OSSN:2019:7614218709.6

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Spišská Nová Ves, sudkyňou JUDr. Petrou Pavlisovou, v spore žalobcu: Obec Odorín, IČO: 00329428, právne zastúpeného JUDr. Ivanom Hricom, advokátom so sídlom v Spišskej Novej Vsi, Ing. Kožucha 8, proti žalovanému: Š. Z., P. XX.XX.XXXX, Y. A. Č.. XX, o vyporiadanie podielového spoluvlastníctva, takto

rozhodol:

I. Zrušuje sa podielové spoluvlastníctvo žalobcu a žalovaného k pozemku parcela registra C KN číslo XXX/XX, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria o výmere 36 m², pozemku parcela registra C KN číslo XXX/XX, druh pozemku: orná pôda o výmere 110 m², nachádzajúcich sa v okrese H. P. J., v obci A., k. ú. A., vedených Okresným úradom Spišská Nová Ves, katastrálny odbor, zapísaných na liste vlastníctva číslo XXXX a pozemku parcela registra C KN číslo XXX/XX, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria o výmere 135 m², pozemku parcela registra C KN číslo XXX/XX, druh pozemku: orná pôda o výmere 178 m², nachádzajúcich sa v okrese H. P. J., v obci A., k. ú. A., vedených Okresným úradom Spišská Nová Ves, katastrálny odbor, zapísaných na liste vlastníctva číslo XXXX a v y p o r i a d a v a sa tak, že sa prikazuje do výlučného vlastníctva žalobcu.

II. Žalobca je p o v i n n ý titulom finančného vyporiadania zo zrušenia podielového spoluvlastníctva strán sporu zaplatiť žalovanému v lehote do 30 dní od právoplatnosti tohto rozsudku sumu 88,67 Eur.

III. Žalobca má nárok na náhradu trov konania voči žalovanému v plnom rozsahu, pričom o výške tejto náhrady bude rozhodnuté Okresným súdom Spišská Nová Ves samostatným uznesením, po právoplatnosti tohto rozsudku.

o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobca sa žalobou doručenou tunajšiemu súdu dňa 7.11.2014 domáhal, aby súd zrušil podielové spoluvlastníctvo žalobcu a žalovaného k pozemku parcela registra C KN číslo XXX/XX, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria o výmere 36 m², pozemku parcela registra C KN číslo XXX/XX, druh pozemku: orná pôda o výmere 110 m², nachádzajúcich sa v okrese H. P. J., v obci A., k. ú. A., vedených Okresným úradom Spišská Nová Ves, katastrálny odbor, zapísaných na liste vlastníctva číslo XXXX a pozemku parcela registra C KN číslo XXX/XX, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria o výmere 135 m², pozemku parcela registra C KN číslo XXX/XX, druh pozemku: orná pôda o výmere 178 m², nachádzajúcich sa v okrese H. P. J., v obci A., k. ú. A., vedených Okresným úradom Spišská Nová Ves, katastrálny odbor, zapísaných na liste vlastníctva číslo XXXX a prikázal do výlučného vlastníctva žalobcu.

2. Žalobca žalobu odôvodnil tým, že žalobca a žalovaný sú podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľností nachádzajúcich sa v okrese Spišská Nová Ves, v Obci A., k.ú. A., vedených Okresným úradom Spišská Nová Ves, katastrálny odbor na LV č. XXXX, a to v spoluvlastníckom podiele žalobcu 3 k celku a

žalovaného 1 k celku. Ide o pozemok parcela registra C KN číslo XXX/XX, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoría o výmere 36 m² a pozemok parcela registra C KN číslo XXX/XX, druh pozemku: orná pôda o výmere 110 m². Žalobca a žalovaný sú taktiež podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľností nachádzajúcich sa v okrese Spišská Nová Ves, v Obci A., k.ú. A., vedených Okresným úradom Spišská Nová Ves, katastrálny odbor na LV č. XXXX, a to v spoluvlastníckom podiele žalobcu 5/6 k celku a žalovaného 1/6 k celku. Ide o pozemok parcela registra C KN číslo XXX/XX, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoría o výmere 135 m² a pozemok parcela registra C KN číslo XXX/XX, druh pozemku: orná pôda o výmere 178 m². Žalobca uviedol, že má záujem vystavať miestnu komunikáciu v oblasti „V. L.“ v obci A.. Zámer obce bol schválený na zasadnutí obecného zastupiteľstva. Žalobca oslovil všetkých dotknutých spoluvlastníkov pozemkov, ktorých sa výstavba miestnej komunikácie týka. Žalobca nadobudol spoluvlastnícke právo k nehnuteľnostiam na základe kúpnej zmluvy 21/2013 zo dňa 25.7.2013. Svoje vlastnícke podiely odpredali všetci spoluvlastníci predmetných nehnuteľností, okrem žalovaného. Žalobca odkúpil na základe dohody podiely za cenu 1 €/m². Rovnakú cenu navrhol žalobca aj žalovanému. Uvedená cena je objektívnou cenou pri zohľadnení druhu pozemku, dopytu a ponuky v danej lokalite v danom čase. Podiel žalovaného na nehnuteľnostiach v prepočte na m² je 88,67 m² (LV č. XXXX - 52,17 m², LV č. XXXX - 36,5 m²). Žalobca sa dlhodobo viackrát snažil so žalovaným dohodnúť na zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva mimosúdnou cestou. Žalobca dňa 14.8.2014 zaslal žalovanému návrh dohody. Žalovaný namietal navrhovanú odmenu. Žalovaný ako náhradu žiadal iný pozemok v zastavanom území obce A.. Bez prístupovej komunikácie nie je lokalita „V. L.“ dokončená, majitelia pozemkov majú obmedzené možnosti využitia svojich pozemkov. Obec sa nemôže ďalej rozvíjať v súlade s územným plánom. Vytvorením miestnej komunikácie sa zvýši hodnota podielu žalovaného na zostatku pozemku z dôvodu zmeny druhu pozemku z ornej pôdy na zastavanú plochu. Týmto krokom bude môcť byť realizovaná plnohodnotná výstavba v danej lokalite. Žalobca je väčšinovým spoluvlastníkom nehnuteľností a predmetné pozemky chce nadobudnúť do výlučného vlastníctva pre všeobecne prospešné účely. Zveľadenie obce bude na prospech predovšetkým miestnym obyvateľom obce, ale aj širšej verejnosti a spišskému regiónu.

3. Žalovaný sa k žalobe vyjadril písomným podaním doručeným tunajšiemu súdu dňa 15.12.2014 cestou právneho zástupcu. Súčasne s vyjadrením sa k žalobe podal vzájomný návrh. Uviedol, že žalobca nadobudol vlastnícke právo na základe kúpnej zmluvy zo dňa 25.7.2013, na základe ktorej spoluvlastníci previedli na žalobcu svoje spoluvlastnícke podiely. Keďže žalovaný je jedným zo spoluvlastníkov a ostatní spoluvlastníci prevádzali svoj podiel na tretiu osobu, porušili predkupné právo. Žiaden zo spoluvlastníkov mu neponúkol svoj podiel a keďže nebolo realizované predkupné právo, kúpna zmluva č. 21/2013 zo dňa 25.7.2013 je neplatná. Vzájomným návrhom sa žalovaný dovoláva vyslovenia neplatnosti uvedenej kúpnej zmluvy. Súčasne žalovaný vyslovil, aby súd návrh žalobcu zamietol.

4. Žalobca sa písomným podaním doručeným tunajšiemu súdu dňa 27.1.2015 vyjadril k vzájomnému návrhu žalovaného. Uviedol, že podanie žalovaného považuje za nezrozumiteľné. Žalobca v kúpnej zmluve vystupuje ako účastník na strane kupujúceho. Objektívne teda z jeho strany nemohlo dôjsť k porušeniu predkupného práva, pretože nebol súčasťou spoločenstva podielových spoluvlastníkov predmetu prevodu. Zo vzájomného návrhu nie je zrejmé, čoho sa žalovaný domáha a voči komu žaloba smeruje.

5. Žalovaný sa písomným podaním doručeným súdu dňa 14.5.2015 cestou právneho zástupcu vyjadril k vyjadreniu žalobcu z januára 2015. Žalovaný uviedol, že účastníkmi kúpnej zmluvy boli okrem žalovaného tieto osoby: W. Y., P. XX.X.XXXX, G. Z., P. XX.X.XXXX, D. T. Z., P. XX.X.XXXX, D. D., P. XX.X.XXXX, D. H., P. X.XX.XXXX, N. Z., P. X.X.XXXX, E. Z.U., P. XX.X.XXXX, A. Z., P. XX.X.XXXX, D. O., P. XX.X.XXXX, O. U., P. XX.XX.XXXX, D. Z., P. X.X.XXXX. Žalovaný navrhol, aby tieto osoby vystupovali vo vzájomnom návrhu na strane odporcu.

6. Uznesením sp. zn. 4C/300/2014-60 zo dňa 22.5.2015 tunajší súd vzájomný návrh žalovaného Š. Z. na vyslovenie neplatnosti kúpnej zmluvy vylúčil na samostatné konanie. Súčasne konanie sp. zn. 4C/300/2014 o zrušení podielového spoluvlastníctva prerušil do právoplatného rozhodnutia v konaní o vyslovenie neplatnosti kúpnej zmluvy zo dňa 25.7.2013.

7. Konanie o vyslovenie neplatnosti kúpnej zmluvy zo dňa 25.7.2013 je vedené na tunajšom súde pod sp. zn. 4C/301/2015. Súd vo veci rozhodol rozsudkom zo dňa 30.6.2016 a to tak, že návrh navrhovateľa Š. Z. o vyslovenie neplatnosti kúpnej zmluvy zamietol. Voči uvedenému rozsudku podal navrhovateľ

odvolanie. Krajský súd Košice rozsudkom sp. zn. 2Co/453/2016 zo dňa 28.9.2017 potvrdil rozsudok tunajšieho súdu. Rozsudok nadobudol právoplatnosť dňa 6.12.2017.

8. Súd vo veci nariadil pojednávanie, na ktoré predvolal žalobcu - Obec A., právneho zástupcu žalobcu, žalovaného Š.X. Z. a právneho zástupcu žalovaného. Žalobca Obec A. - starostka obce ospravedlnila písomným podaním doručeným súdu svoju neúčasť na pojednávaní a žiadala, aby sa konalo v jej neprítomnosti, za prítomnosti právneho zástupcu. Žalovaný Š. Z. uviedol, že súd môže pojednávať bez jeho právneho zástupcu, s ktorým nie je v kontakte, a ktorý sa na pojednávanie taktiež nedostavil. Súd však zo spisu, ako aj po telefonickom kontakte právneho zástupcu žalovaného po pojednávaní zistil, že právnenému zástupcovi žalovaného bolo udelené plnomocenstvo iba na konanie sp. zn. 4C/301/2015 o vyslovenie neplatnosti kúpnej zmluvy, preto sa na pojednávanie nedostavil.

9. Súd vykonal dokazovanie výsluchom žalovaného, vyjadrením sa právneho zástupcu žalobcu, oboznámením sa s listinnými dokladmi a na ich základe zistil tento skutkový stav:

10. Žalovaný uviedol, že v roku 2002 dal návrh na územný plán, aby cesta išla z oboch strán. Starosta s tým nesúhlasil, s tým, že cesta a aj inžinierske siete pôjdu iba z jednej strany. Obec dala vecné bremeno, avšak je to fiktívne. Nebol prítomný na stretnutí, kde bola aj starostka, avšak táto mu potom povedala, aby to išlo do dlhodobého nájmu. On má podiel aj v urbáriáte. So žalobou nesúhlasí. Chce, aby cesta išla z oboch strán. Taktiež nesúhlasí s cenou 1 €. Nesúhlasil ani s ponúknutým pozemkom, lebo chcel, aby to bolo na jednej parcele. Trvá na tom, aby bola cesta z oboch strán a aby sa mu vyplatila cena 40 € za m². Podal aj trestné oznámenie, lebo starostka povedala, že dal svoje pozemky urbáriátu do dlhodobého nájmu, čo však nie je pravda. Dnes treba stavebné povolenie aj na plot, preto sa pýta, či na cestu stavebné povolenie netreba.

11. Právny zástupca žalobcu na pojednávaní uviedol, že v roku 2003 bol vyhotovený územný plán. Išlo o to, že obec má záujem vybudovať bývanie pre mladé rodiny. S tým súhlasila väčšina podielových spoluvlastníkov, o čom svedčí číslo kúpnej zmluvy 21, kde sa pôvodne prevádzala parcela registra E - išlo o ornú pôdu, do registra C - na zastavané plochy a nádvoría. Ostatní spoluvlastníci sú v nevýhode oproti žalovanému, nakoľko ich podiely sa predávali ešte ako orná pôda. V súčasnosti sú to zastavané plochy a nádvoría. S návrhom žalovaného sceliť do jedného pozemku všetky parcely v obci, ktoré vlastní, nesúhlasia. So žalovaným sa na cene nemôžu dohodnúť, nakoľko nemôžu ísť nad rámec rozhodnutia obecného zastupiteľstva. V danom štádiu nie je iná možnosť ako vyporiadať podielové spoluvlastníctvo. Ani z technického hľadiska presun cesty nie je možný. Momentálne tam stoja rodinné domy, ku ktorým je prístup sťažený po blate a kameňoch. Žalovaný vlastní 88 m² a cesta má slúžiť obyvateľom obce. Obec sleduje verejnoprospešný účel. Žalovaný vlastní v obci aj iné parcely, podiely v pozemkoch, je členom urbáriátu a tieto pozemky by sa mu vybudovanou cestou zhodnotili. Žalobca sa snažil dohodnúť so žalovaným, kde bol zámer odpredať novovytvoreného pozemku parcely registra C KN XXX/XX o výmere 724 m², išlo o scelenú pôdu kupujúcemu Š.X. Z. (žalovanému) za kúpnu cenu 20 € za m². Následne by žalovaný so svojím synovcom D. Z. odpredali parcely, o ktoré sa súdia, avšak k dohode nedošlo a D. Z. dobrovoľne predal svoje podiely na základe kúpnej zmluvy. V spise sp. zn. 4C/301/2015 je výpoveď D. Z., kde povedal, že žalovaný je osoba, ktorá nemá rodinu, s každým sa súdi a háda. Výpoveď D. Z.Á. je dôležitá preto, lebo spočiatku vystupovali spoločne so žalovaným, avšak D. Z. nakoniec zmluvu podpísal.

12. Z Výpisu Listu vlastníctva č. XXXX vyplynulo, že žalobca, ako aj žalovaný sú podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľností vedených v k. ú. A., a to pozemok parcela registra C KN č. XXX/XX, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoría o výmere 135 m², parcela registra C KN č. XXX/XX, druh pozemku: orná pôda o výmere 178 m², a to žalobca vo výške podielu 5/6 a žalovaný vo výške podielu 1/6. Na uvedených pozemkoch nie sú žiadne ťarchy.

13. Právnym titulom nadobudnutia príslušného spoluvlastníckeho podielu žalobcom k predmetným nehnuteľnostiam je podľa zápisu na LV č. XXXX, Kúpna zmluva vedená pod sp. zn. katastrálneho konania V 3073/2013 zo dňa 15.5.2014 a GP 53/2011-116/2014. Právnym titulom nadobudnutia príslušného spoluvlastníckeho podielu žalovaným je Darovacia zmluva vedená pod číslom V 1084/96-61/96.

14. Z Výpisu Listu vlastníctva č. XXXX vyplynulo, že žalobca, ako aj žalovaný sú podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľností vedených v k. ú. A., a to pozemok parcela registra C KN č. XXX/XX, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria o výmere 36 m², parcela registra C KN č. XXX/XX, druh pozemku: orná pôda o výmere 110 m², a to žalobca vo výške podielu 3 a žalovaný vo výške podielu 1. Na uvedených pozemkoch nie sú žiadne ťarchy.

15. Právnym titulom nadobudnutia príslušného spoluvlastníckeho podielu žalobcom k predmetným nehnuteľnostiam je podľa zápisu na LV č. XXXX, Kúpna zmluva vedená pod sp. zn. katastrálneho konania V 3073/2013 zo dňa 15.5.2014 a GP 53/2011-116/2014. Právnym titulom nadobudnutia príslušného spoluvlastníckeho podielu žalovaným je Darovacia zmluva vedená pod číslom RI 2296/92-17/93.

16. Z Kúpnej zmluvy č. 21/2013 zo dňa 25.7.2013 vyplynulo, že žalobca vystupuje na strane kupujúceho a žalovaný spoločne s dvanástimi osobami na strane predávajúceho. Žalovaný je v poradí šiestym predávajúcim. Predmetom zmluvy sú pozemky parcely registra E KN č. XXX, zapísané na LV č. XXX, parcely registra C KN č. XXX/XX a č. XXX/XX, parcely E KN č. XXX, zapísané na LV XXX, parcely registra C KN č. XXX/XX a C KN č. XXX/XX. Kúpna cena bola účastníkmi zmluvy dohodnutá vo výške 1 € za m².

17. Z podania z obce A. zo dňa 13.8.2014 adresovaného žalovanému vyplynulo, že obec sa snažila so žalovaným dohodnúť na zrušení podielového spoluvlastníctva mimosúdne, a to za cenu 88,67 €. Súčasťou podania bol aj návrh Dohody o zrušení podielového spoluvlastníctva a vzájomnom vypořádání, ako aj vyjadrenie sa realitnej kancelárie Everest real estate, s.r.o. Spišská Nová Ves ohľadom ceny nehnuteľnosti v danom čase a v danej lokalite so záverom 1 € za 1 m².

18. Z podania predloženého žalovaným zo dňa 22.1.2003 vyplynulo, že žalovaný spoločne s O. Z. urgovali obec A. ohľadom odpovede na Pripomienky k územnému plánu, ktoré adresovali obci dňa 15.11.2002. V podaní je uvedené, že plán obce v súvislosti s rozšírením plynofikácie a vytvorením stavebnej zóny nových rodinných domov je podľa nich nie objektívny a spravodlivý, nakoľko je situovaný tak, že zasahuje len pozemky v juhovýchodnej strane, a preto sú zvýhodnení majitelia pozemkov nachádzajúcich sa na strane severozápadnej. Žiadali, aby všetky siete a miestna komunikácia boli rovnomerne rozložené na obe strany.

19. Žalovaný predložil súdu Oznámenie o podozrení zo spáchania trestného činu užívania cudzej veci a neoprávneného manipulovania s pozemkami, ktoré adresoval na Obvodné oddelenie Policajného zboru Markušovce, ktoré podanie prevzalo dňa 15.4.2019. Žalovaný v oznámení uviedol, že podáva trestné oznámenie na neznámeho páchatela, ktorý užíva neoprávnene jeho pozemok, ktorý nie je vypořadáný, a na ktorom sa realizuje prístupová cesta, na ktorú nebolo doposiaľ vydané stavebné povolenie. Jedná sa o pozemok parcely č. XXX v k. ú. A. na LV č. XXX a pozemok parcely č. XXX v k. ú. A. na LV č. XXX.

20. Z Odvolania voči rozhodnutiu Stavebného úradu č. 386/2014-Mz zo dňa 30.5.2014 adresovanému Stavebnému úradu A. žalovaným vyplynulo, že tento sa odvolal vo veci stavby rodinného domu D. A. a N. A., nakoľko uviedol, že stavba bude prístupná po pozemku parcely č. XXX, nebolo zriadené právo prechodu a obec vydáva stavebné povolenie, hoci nemá prístupovú cestu.

21. Z Uznesenia z 8. zasadnutia Obecného zastupiteľstva v A. zo dňa 11.9.2012 vyplynulo, že bolo odsúhlasené odkúpenie predmetných častí pozemku v k. ú. A., v lokalite zv. „V. L.“ za sumu 1 € za 1 m². Bod E) Odkúpením vyššie uvedených parciel vzniká vzájomne s vlastníkami s obcou A. dohodnutá povinnosť odpredať parcelu C KN č. XXX/XX o celkovej výmere 724 m² pôvodnému vlastníkovi Š. Z. do spoluvlastníckeho podielu s D. Z..

22. Zo Zverejnenia zámeru predaja majetku z dôvodu hodného osobitného zreteľa vyplynulo, že obec A. v súlade s Uznesením Obecného zastupiteľstva v A. zo dňa 11.9.2012 zverejnila zámer odpredať svojho budúceho nadobudnutého majetku, a to novovytvoreného pozemku parcely registra C KN č. XXX/XX, druh pozemku orná pôda o výmere 724 m² kupujúcemu Š. Z. a D. Z. do spoluvlastníckeho podielu za kúpnu cenu 20 € za 1 m² z dôvodov hodných osobitného zreteľa tým, že Š. Z. a D. Z. odpredajú svoje podiely obci.

23. Podľa § 141 ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. (Občianskeho zákonníka) ,v znení neskorších zmien a doplnkov, / ďalej len ako „ Občiansky zákonník“), spoluvlastníci sa môžu dohodnúť o zrušení spoluvlastníctva a o vzájomnom vypoíadaní; ak je predmetom spoluvlastníctva nehnuteľnosť, dohoda musí byť písomná.

24. Podľa § 142 ods. 1 Občianskeho zákonníka, ak nedôjde k dohode, zruší spoluvlastníctvo a vykoná vypoíadanie 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.

25. Podľa § 142 ods. 2 Občianskeho zákonníka, z dôvodov hodných osobitného zreteľa súd nezruší a nevypoíada spoluvlastníctvo prikázaním veci za náhradu alebo predajom veci a rozdelením výťažku.

26. Podľa § 142 ods. 3 Občianskeho zákonníka, pri zrušení a vypoíadaní spoluvlastníctva rozdelením veci môže súd zriadiť vecné bremeno k novovznikutej nehnuteľnosti v prospech vlastníka inej novovznikutej nehnuteľnosti. Zrušenie a vypoíadanie spoluvlastníctva nemôže byť na ujmu osobám, ktorým patria práva viaznuce na nehnuteľnosti.

27. Podľa § 40 ods.1 Občianskeho zákonníka, ak právny úkon nebol urobený vo forme, ktorú vyžaduje zákon alebo dohoda účastníkov, je neplatný.

28. Podľa § 40 ods.3 Občianskeho zákonníka, písomný právny úkon je platný, ak je podpísaný konajúcou osobou; ak právny úkon robia viaceré osoby, nemusia byť ich podpisy na tej istej listine, ibaže právny predpis ustanovuje inak. Podpis sa môže nahradiť mechanickými prostriedkami v prípadoch, keď je to obvyklé.

29. Podľa § 40 ods.4 Občianskeho zákonníka, písomná forma je zachovaná, ak je právny úkon urobený telegraficky, ďalekopisom alebo elektronickými prostriedkami, ktoré umožňujú zachytenie obsahu právneho úkonu a určenie osoby, ktorá právny úkon urobila. Písomná forma je zachovaná vždy, ak právny úkon urobený elektronickými prostriedkami je podpísaný zaručeným elektronickým podpisom alebo zaručenou elektronickou pečaťou.

30. Z povahy podielového spoluvlastníctva vyplýva, že ak nedôjde k dohode, ktorýkoľvek spoluvlastník môže kedykoľvek požiadať súd o zrušenie spoluvlastníctva a o jeho vypoíadanie. Nikto nemôže byť spravodlivo nútený k tomu, aby zotrval v spoluvlastníckom vzťahu, ak mu to z akýchkoľvek dôvodov nevyhovuje. Určité obmedzenie v tomto smere obsahuje len § 142 ods. 2 Občianskeho zákonníka, ktorý výnimočne umožňuje zamietnutie návrhu na zrušenie spoluvlastníctva a jeho vypoíadanie súdom z dôvodov hodných osobitného zreteľa.

31. V danom sporovom prípade je zrejmé, že medzi žalobcom a žalovaným nedošlo k vzájomnej dohode o zrušení ich podielového spoluvlastníctva k predmetným nehnuteľnostiam a jeho následnému vypoíadaniu, napriek tomu, že žalobca v tomto smere inicioval jednanie so žalovaným, ktoré sa však skončilo neúspešne. Zrušenie uvedeného podielového spoluvlastníctva a jeho následné vypoíadanie medzi stranami sporu bolo preto možné jedine meritórnym rozhodnutím súdu.

32. Občiansky zákonník stanovuje taxatívnym spôsobom možné spôsoby vypoíadania podielového spoluvlastníctva, a to reálnym rozdelením veci, prikázaním veci jednému alebo viacerým spoluvlastníkom za náhradu alebo predajom uvedenej veci a následným rozdelením výťažku z tohto predaja medzi spoluvlastníkov podľa ich podielov. Ustanovenie § 142 ods. 1 Občianskeho zákonníka pritom nestanovuje len uvedený výpočet spôsobov zrušenia a vypoíadania tohto podielového spoluvlastníctva, ale zároveň aj záväzné poradie, v ktorom je potrebné skúmať možnosť jednotlivých spôsobov vypoíadania. Súd tak nemôže uskutočniť vypoíadanie spoluvlastníctva iným než v zákone uvedeným spôsobom, a to ani vtedy, keby bol takýto spôsob stranou sporu navrhnutý alebo by sa súdu javil ako vhodnejšie riešenie spôsobu vypoíadania v konkrétnom prípade. V tomto smere súd nie je viazaný návrhmi strán sporu, pretože spôsob vypoíadania sa týka obidvoch strán, takže aj proti vôli spoluvlastníka mu môže prikázať 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.

33. Súd pri vyporiadaní prihliadne k veľkosti podielov a k účelnému využitiu veci. Systematické zaradenie týchto posudzovacích pravidiel nasvedčuje tomu, že tieto pravidlá sa majú použiť na všetky spôsoby vyporiadania s výnimkou predaja veci, a teda ako pri posudzovaní reálneho rozdelenia veci, tak aj pri prikázaní veci jednému či viacerým spoluvlastníkom za náhradu oproti ich povinnosti vyplatiť ostatných spoluvlastníkov. Z ustanovenia § 142 ods. 1 tretej vety Občianskeho zákonníka a contrario vyplýva, že podmienkou pre spôsob vyporiadania podielového spoluvlastníctva reálnym rozdelením vecí je, že ide o rozdelenie „dobre možné“. Táto podmienka nie je naplnená obyčajnou faktickou možnosťou a technickou uskutočniteľnosťou rozdelenia spoločnej veci, ale tiež funkčným opodstatnením takéhoto rozdelenia. Reálne rozdelenie vecí prichádza do úvahy tam, kde ide o predmet spoluvlastníctva fakticky a funkčne deliteľný. Vo vzťahu k nehnuteľnostiam platí, že ich rozdelenie nie je dobre možné, pokiaľ by ani po adaptácii nemohli vzniknúť rozdelením samostatné veci alebo by časti vzniknuté rozdelením nemohli slúžiť jednotlivým vlastníkom najmä vzhľadom k ich povahe a funkčnému využitiu. V prípade stavieb je podmienkou ich reálneho rozdelenia vznik samostatných vecí, ktorých existencia bude v súlade so stavebnými predpismi.

34. Predmetom tohto sporu je vyporiadanie spoluvlastníctva k vyššie uvedeným nehnuteľnostiam, a to pozemkom, kedy žalobca má spoluvlastnícky podiel o veľkosti 5/6 a 3 k celku a žalovaný 1/6 a 1 k celku.

35. Reálne rozdelenie vecí nie je možné, nakoľko práve naopak je tu potreba scelenia pozemkov z dôvodu výstavby miestnej komunikácie. Uvedený zámer bol schválený na zasadnutí obecného zastupiteľstva a obec je väčšinovým podielovým spoluvlastníkom.

36. Súd preto pristúpil k posúdeniu druhej možnosti vyporiadania podielového spoluvlastníctva medzi stranami sporu a síce prikázaním uvedených nehnuteľností jednému spoluvlastníkovi za náhradu, čo bol napokon spôsob, ktorý žalobca navrhoval vo svojej žalobe.

37. Z ustanovenia § 142 ods. 1 Občianskeho zákonníka vyplýva, že predpokladom pre prikázanie veci do výlučného vlastníctva niektorého z doterajších spoluvlastníkov je skutočnosť, že spoluvlastník s týmto prikázaním súhlasí, resp. chce, aby mu vec bola do vlastníctva prikázaná.

38. V danom konaní žalobca od počiatku prejavoval vôľu prikázať predmetnú nehnuteľnosť do jeho výlučného vlastníctva. Bolo preto možné pristúpiť k tejto forme vyporiadania podielového spoluvlastníctva strán sporu.

39. Súd pri vyporiadaní prihliadne k veľkosti podielov a k účelnému využitiu veci a prikáže ich za náhradu.

40. Žalobca svoj návrh o prikázanie veci do jeho výlučného vlastníctva dôvodil tým, že má záujem vystavať miestnu komunikáciu v oblasti „V. L.“ v obci A.. Tento zámer bol schválený aj obecným zastupiteľstvom. Žalobca oslovil všetkých podielových spoluvlastníkov, ktorých sa výstavba miestnej komunikácie týkala a tak nadobudol vlastnícke právo k týmto nehnuteľnostiam na základe kúpnej zmluvy. Svoj podiel neodpredal žalovaný.

41. Žalovaný s návrhom žalobcu nesúhlasil, žiadal o pridelenie náhradného pozemku, aby bola cesta a inžinierske siete z oboch strán a nesúhlasil ani s kúpnu cenou. Žalovaný podal na tunajší súd vzájomný návrh o vyslovenie neplatnosti uvedenej kúpnej zmluvy, nakoľko namietal neuplatnenie predkupného práva. Vzájomný návrh bol vylúčený na samostatné konanie vedené na tunajšom súde pod sp. zn. 4C/301/2015 a o tomto návrhu tunajší súd rozhodol rozsudkom tak, že žalobu zamietol, čo potvrdil aj krajský súd.

42. Z vykonaného dokazovania a z predložených listín vyplynulo, že žalobca je väčšinovým spoluvlastníkom predmetných nehnuteľností v podiele 5/6 a 3/4 k celku. Aj táto okolnosť svedčí tomu, aby súd po zrušení podielového spoluvlastníctva strán sporu k predmetným nehnuteľnostiam tieto prikázal výlučného do vlastníctva žalobcu.

43. Pokiaľ ide o námietku žalovaného ohľadom výšky finančnej náhrady, ktorú mu žalobca ponúka, t. j. 1 € za 1 m² za jeho spoluvlastnícky podiel, k tomu súd uvádza, že žiadna zo sporových strán nenavrhol vykonať dôkaz, a to pribrať do konania znalca na vypracovanie znaleckého posudku ohľadom ocenenia nehnuteľností v čase rozhodovania. Cena 1 € za 1 m² - ide o cenu, za ktorú už boli odkúpené podiely od ostatných spoluvlastníkov. Uvedená cena bola odsúhlasená na zasadnutí obecného zastupiteľstva, premietnutá do kúpnej zmluvy a potvrdená realitnou kanceláriou pri zohľadnení druhu pozemku v danej lokalite a v danom čase.

44. Žalovaný prípadne žiadal scelenie jeho parciel do jedného pozemku. Bolo v konaní preukázané uznesením obecného zastupiteľstva zo dňa 11.9.2012, Zámerom predaja majetku a Dohodou o zrušení podielového spoluvlastníctva a vzájomnom vypořádání, že obec sa pokúšala so žalovaným dohodnúť na odpredaji novovytvoreného pozemku parcely registra C KN XXX/XX o výmere 724 m² kupujúcemu Š. Z. za kúpnu cenu 20 € za 1 m² s tým, aby tento odpredal obci svoje sporné podiely. V žalobe obec uviedla, že mimo ponuky nedisponuje vhodným pozemkom.

45. Nakoľko nedošlo medzi sporovými stranami k dohode, je potrebné rozhodnúť o zrušení podielového spoluvlastníctva, keďže ide všeobecne prospešný účel, a to vybudovanie prístupovej komunikácie, aby lokalita „V. L.“ v obci A. mohla byť dokončená. S poukazom na to, že žalovaný je menšinovým spoluvlastníkom, súd rozhodol tak, ako je to uvedené vo výrokovej časti tohto rozsudku.

46. Podľa § 251 Civilného sporového poriadku, trovy konania sú všetky preukázané, odôvodnené a účelne vynaložené výdavky, ktoré vzniknú v konaní v súvislosti s uplatňovaním alebo bránením práva.

47. Podľa § 255 ods.1 Civilného sporového poriadku, súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.

48. Podľa § 255 ods.2 Civilného sporového poriadku, ak mala strana vo veci úspech len čiastočný, súd náhradu trov konania pomerne rozdelí, prípadne vysloví, že žiadna zo strán nemá na náhradu trov konania právo.

49. Podľa § 262 ods.1 Civilného sporového poriadku, o nároku na náhradu trov konania rozhodne aj bez návrhu súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí.

50. Podľa § 262 ods.2 CSP, o výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

51. O trovách konania súd rozhodol podľa § 255 ods. 2 Civilného sporového poriadku a žalobcovi priznal plnú náhradu trov konania voči žalovanému, nakoľko mal plný úspech v spore.

52. O výške náhrady týchto trov konania bude v zmysle § 262 ods. 2 CSP rozhodnuté po právoplatnosti tohto rozsudku samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku je možné podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresnom súde Spišská Nová Ves písomne v štyroch vyhotoveniach . (§ 362 ods. 1 zákona č. 160/2015, Civilný sporový poriadok/ ďalej len ako „ CSP“).

Odvolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané. (§ 359 CSP)

V odvolaní sa uvedie ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje, uvedie sa spisová značka konania , 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).Odvolanie musí byť podpísané. (§ 127 a § 363 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.
- (§ 365 ods. 1 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 vyššie uvedenú, ak táto vada mala vplyv na rozhodnutie vo veci samej. (§ 365 ods. 2 CSP).

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

Ak povinný dobrovoľne nespĺní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona; ak ide o rozhodnutie, ktorým bola upravená starostlivosť o maloletého, styk s maloletým alebo iná ako peňažná povinnosť vo vzťahu k maloletému, oprávnený môže podať návrh na súdny výkon rozhodnutia.