

Súd: Okresný súd Prievidza
Spisová značka: 14C/49/2023
Identifikačné číslo súdneho spisu: 3823219520
Dátum vydania rozhodnutia: 23. 08. 2024
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Štefan Fedor
ECLI: ECLI:SK:OSPD:2024:3823219520.5

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Prievidza sudcom Mgr. Štefanom Fedorom v spore žalobcu: A. B., C. B., nar. X.XX.XXXX, bytom D. E. XXX/X, A., právne zastúpený Mgr. Reném Nguyenom, advokátom so sídlom Moyzesova 471/1, Partizánske, proti žalovaným: v 1. rade: neznámy (nezistený) právny nástupca ostatného pozemkovoknižného vlastníka menom D. F., C. F., v 2. rade: neznámy (nezistený) právny nástupca ostatného pozemkovoknižného vlastníka menom G. F., C. F., v 3. rade: neznámy právny nástupca ostatného pozemkovoknižného vlastníka menom D. F., C. F., vo 4. rade: neznámy (nezistený) právny nástupca ostatnej pozemkovoknižnej vlastníčky menom H. F. C. I. a v 5. rade: neznáma (nezistená) vlastníčka nehnuteľnosti, menom J. F. (mal., brat Ľudovít), všetci žalovaní zastúpení Slovenským pozemkovým fondom, IČO: 17 335 345, so sídlom Búdkova cesta 36, Bratislava, o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva, takto

rozhodol:

I. Podielové spoluvlastníctvo žalobcu a žalovaných v 1. až 5. rade k pozemku nachádzajúcemu sa v katastrálnom území K. A. G., obec K. A. G., zapísanému v katastri nehnuteľností vedenom Okresným úradom Prievidza, katastrálny odbor na Liste vlastníctva číslo XXXX, parcela registra „E“, parcelné číslo 1705, druh pozemku trvalý trávnatý porast o výmere 7096 m² sa zrušuje.

II. Pozemok nachádzajúci sa v katastrálnom území K. A. G., obec K. A. G., zapísaný v katastri nehnuteľností vedenom Okresným úradom Prievidza, katastrálny odbor na Liste vlastníctva číslo XXXX, parcela registra „E“, parcelné číslo 1705, druh pozemku trvalý trávnatý porast o výmere 7096 m² sa prikazuje do výlučného vlastníctva žalobcu A. B., rodeného B., narodeného X.XX.XXXX vo veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1/1.

III. Žalobca je povinný zaplatiť žalovaným v 1. až 5. rade primeranú náhradu za ich spoluvlastnícke podiely, žalovanému v 1. rade vo výške 157,69 EUR, žalovanému v 2. rade vo výške 157,69 EUR, žalovanému v 3. rade vo výške 157,69 EUR, žalovanému vo 4. rade vo výške 236,53 EUR a žalovanej v 5. rade vo výške 236,53 EUR, teda spolu vo výške 946,13 EUR na účet Slovenského pozemkového fondu, so sídlom Búdková 36, Bratislava, IČO: 173335345, číslo účtu E. XXXX XXXX XXXX XXXX XXXX, variabilný symbol: 14492023 do troch dní odo dňa právoplatnosti rozsudku.

IV. Žalobcovi neprisnáva náhradu trov konania.

V. Slovenskej republike neprisnáva náhradu trov konania.

odôvodnenie:

1. Žalobca sa žalobou podanou na tunajšom súde domáhal, aby súd zrušil a vyporiadal podielové spoluvlastníctvo žalobcu a žalovaných k nehnuteľnosti: pozemku nachádzajúcemu sa v katastrálnom území K. A. G., obec K. A. G., zapísanému v katastri nehnuteľností vedenom Okresným úradom

Prievidza, katastrálny odbor na Liste vlastníctva číslo XXXX, parcela registra „E“, parcelné číslo 1705, druh pozemku trvalý trávnatý porast o výmere 7096 m². Žalobca žiadal prikázať uvedený pozemok do svojho výlučného vlastníctva s tým, že z titulu vyporiadania zaplatí primeranú náhradu za spoluvlastnícky podiel žalovaných na účet Slovenského pozemkového fondu spolu v sume 946,12 EUR.

2. Žalobu odôvodnil žalobca tým, je podielovým spoluvlastníkom predmetného pozemku. Žalovaní sú neznámi (nezistení) právni nástupcovia ostatných pozemkovoknižných vlastníkov, zapísaných na liste vlastníctva. Žalobca nemá záujem ďalej zotrvať s neznámymi spoluvlastníkmi v správe Slovenského pozemkového fondu v podielovom spoluvlastníctve. Reálna deľba pozemku nie je možná, keďže poľnohospodársky pozemok sa nachádza mimo zastavaného územia obce a rozdelením pozemku by vznikli pozemky, ktorých výmera by bola menšia ako 2 000 m². Žalobca je jediným reálnym užívateľom predmetného pozemku, ktorý má aj naďalej záujem na jej užívaní, keďže doposiaľ sa o nehnuteľnosť stará, kosí ju, upravuje a zveľaďuje. Okrem toho, žalobca je obyvateľom mesta A. a predmetný pozemok pravidelne týždenne navštevuje za účelom rekreácie, prípadne za účelom jednoduchých terénnych úprav. Okrem žalobcu neexistujú iní známi vlastníci predmetného pozemku. Podľa žalobcu, keďže nedošlo k dohode medzi spoluvlastníkmi resp. ich zákonnými správcami, je jediným racionálnym riešením vyporiadanie spoluvlastníctva súdnou cestou prikázaním celej nehnuteľnosti za náhradu jednému spoluvlastníkovi, pričom by mal súd prihliadnuť na veľkosť podielov a účelné využitie veci. Žalobca je jediným známym spoluvlastníkom predmetného pozemku, ktorý je ako jediný reálne a právne schopný s ním nakladať. K pasívnej legitimácii žalovaných žalobca uviedol, že nebolo možné zo všetkých dostupných listín uložených v katastri nehnuteľnosti presne identifikovať dátum narodenia žalovaných ako neznámych vlastníkov, rovnako ako súčasný alebo posledný známy pobyt.

3. Zástupca žalovaných, Slovenský pozemkový fond v písomnom vyjadrení k žalobe uviedol, že L. K. A. G. vo svojom Vyjadrení k ÚPI zo dňa 1.6.2023 uviedla, že predmetný pozemok sa nachádza v extraviláne, pričom v ÚPI L. K. A. G. nie je táto parcela riešená. Avšak parcela predmetný pozemok sa historicky využíva na rekreačné účely. Uvedené vyplýva i z náhľadu na ortofotomapu, z ktorej je zrejmé, že na susednej parcele E-KN č. 1704/2 sa rekreačné chaty už nachádzajú. Je tak nesporné, že parcela predmetný pozemok je rekreačný pozemok t. j. do budúcnosti využiteľný ako stavebný pozemok za účelom postavenia rekreačnej chaty. Práve z tohto dôvodu, je potrebné prihliadnuť na veľkosť podielu žalobcu a žalovaných na spornej parcele a pristúpiť k tzv. kombinovanému spôsobu vyporiadania podielového spoluvlastníctva. Vzhľadom na skutočnosť, že podiel žalobcu 12/36-in predstavuje výmeru 2.365,30 m², chýba len 634,70 m² do 3000 m², aby reálna deľba bola v súlade s § 23 ods. 1 zákona č. 180/1995 Z. z.. Zástupca žalovaných preto navrhol, aby podiely žalovaných v 1. až 5. rade (pomerne podľa veľkosti ich podielov) spolu o výmere 634,70 m² boli prikázané žalobcovi za primeranú náhradu, ktorý by sa stal výlučným vlastníkom parcely o výmere 3000 m². Žalovaní v 1. až 5. rade by sa stali podielovými spoluvlastníkmi zvyšnej časti parcely o výmere 4096 m². Došlo by tak k reálnemu rozdeleniu predmetného pozemku a súčasne k prikázaniu časti podielov žalovaných žalobcovi za primeranú náhradu. Zástupca žalovaných uviedol, že v zmysle ustálenej judikatúry, je pri určovaní primeranej náhrady potrebné vychádzať z trhovej hodnoty sporných nehnuteľností, a teda zástupca žalovaných sa môže stotožniť len s takým spôsobom určenia primeranej náhrady, ktorý bude zohľadňovať skutočnú, t. j. trhovú cenu nehnuteľnosti v čase vyhlásenia rozsudku. V zmysle listín, ktoré súdu predložil ako dôkazy, považuje za primeranú náhradu za ustupujúce spoluvlastnícke podiely žalovaných v 1. až 5. rade cenu určenú ako priemer vyššie uvedených dôkazov, a to cenu vo výške 13 Eur/m².

4. Žalobca v písomnom vyjadrení k vyjadreniu zástupcu žalovaných uviedol, že spôsob vyporiadania, ktorý navrhuje zástupca žalovaných odporuje súčasnej pozemkovej politike a koncepcií, ktorej cieľom je zjednocovanie, už aj tak rozdrobených nehnuteľností. Ďalším cieľom pozemkovej politiky je reálna využiteľnosť pozemkov. To znamená, že žiadnej zo sporových strán a to ako zástupcovi neznámych spoluvlastníkov tak žalobcovi nemôže vyhovovať stav, kde by na susednom pozemku boli zapísaní neznámi a nedohľadateľní vlastníci, ktorí obsah svojho vlastníckeho práva nemôžu reálne vykonávať. Žalobca nesúhlasil s kombinovaným spôsobom vyporiadania podielového spoluvlastníctva. Nesúhlasil ani s tvrdením, že parcela E-KN č. 1705 je rekreačným pozemkom t. j., že je v budúcnosti využiteľná ako stavebný pozemok za účelom postavenia rekreačnej chaty. Na stavbu rekreačnej chaty je nutné územné rozhodnutie o umiestnení stavby, ktoré musí byť v súlade s územným plánom a následné vyňatie z poľnohospodárskeho pôdneho fondu. Z územno-plánovacej informácie nevyplýva, že by sa jednalo o stavebný pozemok a ani územným plánom obce uvedený pozemok nie je určený ako stavebný. Žalobcovi by v tomto momente teda nemohlo byť vydané územné rozhodnutie na umiestnenie

stavby, nakoľko by takýto zámer nebol v súlade s územným plánom. Žalobca nesúhlasil s navrhovanou výškou primeranej náhrady zo strany zástupcu žalovaných a zotrval na navrhovanej výške primeranej náhrady vo výške 0,20 EUR za 1 m² plochy. Táto cena podľa žalobcu reflektuje cenu určenú znaleckým posudkom č. 08/2023, vypracovaným znalcom z odboru Poľnohospodárstvo, odvetvie: Odhad hodnoty poľnohospodárskej pôdy, Rastlinná produkcia ako aj priemernú cenu pozemkov, za ktorú sa nehnuteľnosti v danej lokalite predávajú.

5. Zástupca žalovaných v písomnom vyjadrení k vyjadreniu žalobcu uviedol, že žalobca je menšinovým podielovým spoluvlastníkom predmetného pozemku. Z celkovej výmery 7096m² predstavuje podiel žalobcu vo výške 12/36-ín len 2.365,33 m². Naproti tomu žalovaní v 1. až 5. rade sú väčšinovými podielovými spoluvlastníkmi o výške podielu 24/36-

ín o celkovej výmery 4.730,67 m². V zmysle ÚPI obce K. A. G. sa predmetný pozemok historicky využíva na rekreačné účely, pričom na susednej parcele E-KN č. 1704/2 sa rekreačné chaty už nachádzajú. Je tak nesporné, že sa jedná o rekreačné pozemky v budúcnosti využiteľné ako stavebné pozemky. Vzhľadom na lukrativnosť spornej parcely a tiež s poukazom na veľkú výmeru parcely na ktorej sú žalovaní v 1. až 5. rade väčšinovými podielovými spoluvlastníkmi zástupca žalovaných nesúhlasil s prikázaním svojich podielov žalobcovi za náhradu, ktorú navrhol žalobca. Zástupca žalovaných zotrval na navrhovanom kombinovanom spôsobe vyporiadania.

6. Súd vo veci nariadil pojednávania. Žalobca prostredníctvom svojho právneho zástupcu a aj zástupca žalovaných zotrvali na svojich stanoviskách. Zástupca žalovaných navrhol ustanoviť znalca na určenie aktuálnej hodnoty nehnuteľností. Súd tomuto návrhu vyhovel.

7. Súd vykonal na pojednávaniach dokazovanie týmito listinami: Dohoda o zrušení a vyporiadani podielového spoluvlastníctva č.l. 21, fotografia č.l. 24, inzercia č.l. 25, fotografie č.l. 26 – 28, výpis z Katastra nehnuteľností – identifikácia parciel č.l. 29, Znalecký posudok Ing. Jozefa Křazeho č. 08/2023 na č.l. 38, kúpna zmluva č.l. 47, kúpna zmluva č.l. 50, kúpna zmluva č.l. 52, inzercia č.l. 72 – 74, Znalecký posudok Ing. Eleny Šimurkovej č. 5/2024, listina – cerová mapa pôdy č.l. 136, spisy Okresného súdu Prievidza sp. zn. 12C/16/2023 a 5C/6/2021.

8. Podľa § 141 ods. 1 Občianskeho zákonníka (ďalej aj OZ) spoluvlastníci sa môžu dohodnúť o zrušení spoluvlastníctva a o vzájomnom vyporiadani; ak je predmetom spoluvlastníctva nehnuteľnosť, dohoda musí byť písomná.

9. Podľa § 142 ods. 1 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.

10. Podľa § 13 zákona č. 180/1995 Z.z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom Fond (Slovenský pozemkový fond) nakladá s pozemkami uvedenými v § 8 ods. 1 písm. c) a d), ktoré sa na základe registra zapíšu do katastra nehnuteľností (ďalej len „pozemok s nezisteným vlastníkom“), podľa tohto zákona a podľa osobitných predpisov; obdobne postupuje správca, ak ide o lesné pozemky.

11. Podľa § 16 ods. 1 písm. b) zákona č. 180/1995 Z.z. Fond nakladá podľa tohto zákona a podľa osobitných predpisov s pozemkami s nezisteným vlastníkom (§ 13).

12. Podľa § 16 ods. 2 zákona č. 180/1995 Z.z. ak je potrebné, fond v konaní pred súdom alebo pred orgánmi verejnej správy zastupuje vlastníkov pozemkov uvedených v odseku 1 písm. b) a c); obdobne postupuje správca.

13. Súd sa v prvom rade zaoberal tým, či je daná pasívna vecná legitímácia žalovaných. Z výpisu z Listu vlastníctva číslo XXXX pre katastrálne územie K. A. G. vyplýva, že popri žalobcovi je zapísaných päť ďalších osôb ako spoluvlastníkov a tieto osoby majú charakter nezistených vlastníkov. Chýbajú pri nich údaje, ktoré by ich mohli jednoznačne identifikovať. Žalobca sa už na tunajšom súde domáhal žalobou

zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva k totožnej nehnuteľnosti. Ostatných zapísaných spoluvlastníkov označil v spore ako žalovaných nezistených vlastníkov. Vec bola vedená na tunajšom súde pod sp.zn. 12C/16/2023. Súd rozsudkom č.k. 12C/16/2023-106 zo dňa 24.7.2023 konanie voči žalovaným v 1. až 4. rade zastavil a voči žalovanej v 5. rade žalobu zamietol. Rozsudok nadobudol právoplatnosť 26.8.2023. Tunajší súd v uvedenom rozsudku dospel k záveru, že je vylúčené aby žalovaní v rade 1. až 4. boli ešte v súčasnosti nažive a preto už v čase podania žaloby nemali procesnú subjektivitu. U žalovanej v 5. rade súd pripustil, že by ešte mohla žiť, pretože na liste vlastníctva je pri jej mene uvedené, že bola v čase vyhotovenia listiny z roku 1926 ešte maloletá. Preto by v čase podania žaloby ešte mohla žiť, keďže by mala menej ako sto rokov, čo je pri súčasnej priemernej strednej dĺžke života štatisticky možné.

14. Žalobca sa v prejednávanej veci, t.j. už novou žalobou, domáha zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva tak, že žalovaných v 1. až 4. rade označil každého ako „neznámy (nezistený) právny nástupca ostatného pozemkovoknižného vlastníka menom...“, žaluje teda právnych nástupcov spoluvlastníkov zapísaných na Liste vlastníctva číslo XXXX: D. F., C. F., G. F., C. F., D. F., C. F. a H. F., C. I., ktorí sú nezistenými vlastníkami. Súd dospel k záveru, že takéto označenie žalovaných je možné. Niet pochýb o tom, že uvedení spoluvlastníci už v súčasnosti nežijú, nie je ani možné zistiť, akých majú právnych nástupcov a nie je ani známe žiadne dedičské konanie, ktoré by po nich malo prebiehať, resp. ktoré by bolo právoplatne skončené. Súd poukazuje aj na právny názor Najvyššieho súdu Slovenskej republiky vyjadrený v uznesení sp.zn. 6Cdo/11/2016 z 24.2.2016: Mŕtva fyzická osoba ani už zaniknutá osoba právnická nemajú spôsobilosť mať práva a povinnosti, s nedostatkom takejto spôsobilosti ide takpovediac ruka v ruke i nedostatok spôsobilosti byť účastníkom konania ak takáto skutočnosť je tu už v čase začatia konania. Riešením, ako tento problém prekenuť, sa javí len druhové pomenovanie označenia účastníka majúceho byť zastúpeného Slovenským pozemkovým fondom v takomto prípade, napr. spôsobom „Neznámy (resp. nezistený) vlastníka nehnuteľností ..., zast. Slovenským pozemkovým fondom ...“ alebo „Neznámy (nezistený) právny nástupca ostatného pozemkovoknižného vlastníka menom ..., zast. Slovenským pozemkovým fondom, ...“.

15. V zmysle Článku 2 ods. 2 Civilného sporového poriadku je právna istota stav, v ktorom každý môže legitímne očakávať, že jeho spor bude rozhodnutý v súlade s ustálenou rozhodovacou praxou najvyšších súdnych autorít; ak takej ustálenej rozhodovacej praxe niet, aj stav, v ktorom každý môže legitímne očakávať, že jeho spor bude rozhodnutý spravodlivo. Konajúci súd preto dospel k záveru, že existuje rozhodovacia prax najvyššej súdnej autority, v tomto prípade Najvyššieho súdu Slovenskej republiky, ktorá pripúšťa aby bol ako žalovaný v spore o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva označený aj neznámy právny nástupca po nezistenom vlastníkovi. Konajúci súd sa rozhodol postupovať v súlade s touto rozhodovacou praxou a preto podľa názoru súdu žalovaní v 1. až 4. rade, tak ako ich označil žalobca, majú procesnú subjektivitu a aj pasívnu vecnú legitímáciu.

16. V prípade žalovanej v 5. rade súd nepovažuje existenciu právoplatného rozsudku č.k. 12C/16/2023-106 zo dňa 24.7.2023 z prekážku res iduicata. Žalovaná v 5. rade síce bola žalovanou už aj v konaní vedenom na tunajšom súde pod sp.zn. 12C/16/2023 a žaloba voči nej bola zamietnutá, no vec nebola meritorne prejednaná a podielové spoluvlastníctvo k nehnuteľnosti nebolo zrušené a vyporiadané. Súd preto dospel k názoru, že so žalovanou možno konať aj v tomto konaní.

17. Súd zároveň konštatuje, že v prípade prejednávanej nehnuteľnosti ide s výnimkou žalobcu o pozemok s nezisteným vlastníkom (spoluvlastníkmi). Nezistenými vlastníkami (resp. ich právnymi nástupcami) sú všetci žalovaní a preto žalovaných zastupuje v tomto konaní v zmysle ustanovenia § 16 ods. 2 zákona č. 180/1995 Z.z. Slovenský pozemkový fond.

18. Spoluvlastníctvo je výrazom vlastníckeho vzťahu k spoločnej veci s tými dôsledkami, že spoluvlastník môže so svojím podielom nakladať len s ohľadom na záujmy ostatných spoluvlastníkov. Každý zo spoluvlastníkov má právo obrátiť sa na súd a požadovať zrušenie a vysporiadanie podielového spoluvlastníctva. Ustanovenie § 142 ods. 1 Občianskeho zákonníka stanovuje nielen možné spôsoby zrušenia a vysporiadania podielového spoluvlastníctva, ale aj ich záväzné poradie, v rámci ktorého môžu byť použité uvedené spôsoby vyporiadania. Súd môže vykonať spôsob vyporiadania podielového spoluvlastníctva spočívajúci v prikázaní veci jednému z viacerých spoluvlastníkov za primeranú náhradu alebo v nariadení predaja a rozdelenia výťažku, len pokiaľ nie je rozdelenie veci dobre možné. Medzi

základné hľadiská, ktoré berie súd do úvahy pri zrušení spoluvlastníctva a jeho vypořádání, patria: veľkosť spoluvlastníckych podielov a účelné využitie veci.

19. Medzi stranami bolo sporné, že ktorý zo spôsobov vypořádání, ktoré pozná ustanovenie § 142 ods. 1 Občianskeho zákonníka prichádza do úvahy v prejednávanej veci. Žalobca sa domáhal aby súd prikázal celú nehnuteľnosť do jeho výlučného vlastníctva a uložil mu povinnosť zaplatiť žalovaným primeranú náhradu.

20. Zástupca žalovaných s týmto návrhom nesúhlasil. Navrhoval kombinovaný spôsob vypořádání. Ten spočíval v tom, že by sa podiely žalovaných spolu o výmere 634,70 m², pomerne prikázali žalobcovi za primeranú náhradu. Žalobca by sa tak stal výlučným vlastníkom parcely o výmere 3000 m². Žalovaní v 1. až 5. rade by sa stali podielovými spoluvlastníkmi zvyšnej časti parcely o výmere 4096 m². Súd k tomu uvádza, že skutočne bolo fyzicky možné rozdeliť pozemky a to vytvorením menších pozemkov, ktorých výmera by bola vo veľkosti aspoň 3000 m². Súd nezistil existenciu žiadnej prírodnej alebo stavebnej prekážky, ktorá by v teréne bránila rozdeleniu predmetného pozemku. Takýto spôsob vypořádání by zohľadnil aj zákaz drobenia pozemkov podľa § 23 zákona č. 180/1995 Z.z.. Na druhej strane takýto spôsob vypořádání neberie do úvahy ďalšie kritérium vypořádání a to, že súd má prihliadať aj na účelné využitie veci (§ 142 ods. 1 Občianskeho zákonníka). Je zrejmé, že ak by súd vyhovel návrhu Slovenského pozemkového fondu, vznikli by dva nové pozemky. Výlučným vlastníkom jedného by bol žalobca a druhý novovzniknutý pozemok by bol v podielovom spoluvlastníctve žalovaných. Všetci žalovaní sú však nezistenými vlastníkami, resp. ich právnymi nástupcami. Nie je preto známa ani jedna, skutočne žijúca fyzická osoba, ktorej by po takomto rozdelení patrilo právo nakladať s novovytvoreným pozemkom. Takýto pozemok by bol „územím nikoho“. Nikto by na ňom nehospodáril a nikto by sa oň ani nestaral. A nikto by ani nemohol vyvinúť iniciatívu aby sa tento stav zmenil. Súd nepovažuje takúto situáciu za želaný stav. Podľa názoru súdu, cieľom zákonodarcu pri prijímaní zákona č. 180/1995 Z.z. bolo dosiahnuť v určitom časovom horizonte taký stav, že budú všetky vlastnícke vzťahy k pozemkom sprehľadnené a riadne evidované (uvedený zámer vyplýva aj z dôvodovej správy k tomuto zákonu). Legislatíva upravujúca vlastníctvo a iné právne vzťahy k pozemkom, ktorá je kontinuálne prijímaná od roku 1990, má za cieľ odstrániť nedostatky dané historickým vývojom na našom území po roku 1948 a to predovšetkým obnoviť riadnu evidenciu vlastníckych vzťahov a iných práv k pozemkom, odstrániť situáciu, kedy sú v katastri evidovaní nezistení vlastníci, zabrániť drobeniu pozemkov a dosiahnuť aby sa na pozemkoch riadne hospodáril podľa ich druhu a účelu a aby sa udržiavali. Preto, pokiaľ by súd v rámci vypořádání podielového spoluvlastníctva vytvoril nový, pomerne veľký pozemok, ktorého spoluvlastníkmi by boli len nezistení vlastníci, postupoval by v rozpore s uvedenými zásadami a cieľmi. Podľa názoru súdu môže byť za danej situácie najúčelnejšie využitý predmetný pozemok len tak, že ho súd prikáže celý do výlučného vlastníctva žalobcu za náhradu.

21. Žalobca síce nie je väčšinovým vlastníkom predmetného pozemku, no jeho podiel na pozemku je zo všetkých spoluvlastníkov najväčší. Vlastní podiel 12/39, t.j. 1/3. Podiely všetkých ostatných spoluvlastníkov sú menšie. V konaní neoblo sporné, že žalobca nehnuteľnosť riadne užíva, hospodári na nej a stará sa o ňu. Zároveň mieni tento pozemok aj naďalej užívať.

22. Súd preto dospel k záveru, že s prihliadnutím na zákonom stanovenú požiadavku účelného využitia vypořádávaneho pozemku bude najvhodnejšie zvoliť druhý spôsob vypořádání podielového spoluvlastníctva upravený zákon a preto podielové spoluvlastníctvo zrušil a predmetný pozemok prikázal do výlučného vlastníctva žalobcovi.

23. Súd musel ďalej určiť výšku primeranej náhrady, ktorú bude musieť žalobca zaplatiť žalovaným za ich spoluvlastnícke podiely. Zákon neuvádza, čo treba považovať za primeranú náhradu. Aplikácia prax dospela k záveru, že treba vychádzať zo všeobecnej ceny celej veci v čase jej vypořádání, a nie z ceny, za ktorú by bolo možné predať spoluvlastnícky podiel. Pod všeobecnou cenou treba rozumieť cenu, za ktorú by bolo možné v danom mieste a danom čase predať vec na trhu, súd je preto povinný prihliadať aj na aktuálnu trhovú ponuku a dopyt. Primeranou náhradou bude potom príslušný podiel všeobecnej ceny.

24. Výška primeranej náhrady bola medzi stranami sporná. Žalobca navrhol náhradu vo výške 0,2 EUR za 1m². Pri návrhu tejto výšky náhrady vychádzal žalobca z dôkazov, ktoré predložil, resp. navrhol a aj z výsledku konania vedeného na tunajšom súde pod sp.zn. 5C/6/2021. Žalobca predložil aj znalecký posudok číslo 08/2023, vypracovaný Ing. Jozefom Kňazem, znalcom v odbore: poľnohospodárstvo,

odvetvie odhad hodnoty poľnohospodárskej pôdy. Podľa tohto znaleckého posudku bola všeobecná hodnota prejednávanej nehnuteľnosti určená vo výške 380 EUR (0,0537 EUR/m²). Žalobca ďalej predložil kúpnu zmluvu o prevode pozemku, trvalého trávnatého porastu v katastrálnom území K. A. G., kde bola kúpna cena dohodnutá v sume 0,24 EUR/m². Podľa výpisu z internetovej aplikácie predloženej žalobcom, označenej ako „cenová mapa pôdy“ je cena poľnohospodárskej pôdy v obci K. A. G. vo výške 1848,03 EUR/ha (0,18 EUR/m²).

25. Zástupca žalovaných navrhoval určiť cenu primeranej náhrady vo výške 13 EUR/m². Súdu predložil Dohodu o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva, nepodpísanú a nedatovanú, ktorú mal Slovenský pozemkový fond uzatvoriť s dvoma fyzickými osobami a v ktorej bola určená cena ornej pôdy v katastrálnom území K. A. G. vo výške 10 EUR/m². Ďalej preložil inzerciu z internetovej stránky realitnej kancelárie, ktorá ponúkala na predaj pozemok s rozlohou 1550 m² v katastrálnom území K. A. G. v ponúkanej cene 16,13 EUR/m². Podľa inzercie je pozemok vhodný na výstavbu rekreačnej chatky. Nie je tam však uvedené o aký druh pozemku sa jedná. Zástupca žalovaných ďalej poukázal na to, že podľa snímky z ortofotomapy sa na pozemku, ktorý susedí s pozemkom, ktorý je premetom konania nachádzajú rekreačné chaty.

26. Podľa znaleckého posudku Ing. Eleny Šimurkovej číslo 5/2024, ktorý dal súd vypracovať na návrh zástupcu žalovaných je všeobecná hodnota predmetného pozemku 459 EUR. Znalčka určila všeobecnú hodnotu časti pozemku o výmere 3903m² v BPEJ 0871212 vo výške 0,0689/EUR/m² a pri zvyšnej časti pozemku o výmere 3193m² v BPEJ 0961442 vo výške 0,0597EUR/m².

27. Súd sa stotožňuje s tým, čo uvádzal zástupca žalovaných, že primeranú náhradu určuje súd a že výsledky znaleckého dokazovania sú len jedným z viacerých podkladov, ktorých má súd pri určení primeranej náhrady vychádzať, a že primeranú náhradu treba chápať ako hodnotový ekvivalent vyjadrený v peniazoch, umožňujúci podľa miestnych podmienok obstaranie podobnej veci. Súd však na druhej strane poukazuje aj na ustanovenie § 2 písm. g) vyhlášky Ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, podľa ktorého sa všeobecnou hodnotou majetku rozumie výsledná objektivizovaná hodnota majetku, ktorá je znaleckým odhadom najpravdepodobnejšej ceny hodnoteného majetku ku dňu ohodnotenia v danom mieste a čase, ktorú by tento mal 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 pohnutkou; obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty. Súd preto musel vychádzať, že aj znalec sa pri určovaní všeobecnej hodnoty veci sa pokúša priblížiť k cene veci, ktorá by mala byť v konečnom dôsledku trhovou cenou.

28. Súd poukazuje na to, že v konaní boli ako dôkaz oboznámené dva znalecké posudky, kde znalci dospeli k všeobecnej hodnote predmetnej nehnuteľnosti 380 EUR, resp. 459 EUR. V oboch prípadoch je po prepočítaní na 1m² táto čiastka výrazne nižšia, než 0,1 EUR/m². Na druhej strane, z kúpnej zmluvy predloženej žalobcom vyplýva, že za obdobný pozemok v rovnakom katastrálnom území bola dohodnutá kúpna cena vo výške 0,24 EUR/m². Súd vychádzajúc z výsledkov dokazovania dospel k záveru, že výška primeranej náhrady za vyporiadanie podielového spoluvlastníctva, ktorú bude žalobca povinný zaplatiť žalovaným bude 0,20 EUR za 1 m². Súd vychádzal z preloženej kúpnej zmluvy a ako korektív použil výsledky oboch znaleckých dokazovaní.

29. Zástupca žalovaných naproti tomu predložil len nepodpísanú a nedatovanú zmluvu, kde bola dohodnutá cena ornej pôdy (teda iný druh pozemku a nie trvalý trávnatý porast) v katastrálnom území K. A. G. vo výške 10 EUR/m². Uvedené listiny dostatočne nepreukazovali výšku primeranej náhrady navrhovanú zástupcom žalovaných.

30. Súd nemohol pri určovaní primeranej náhrady vychádzať ani z inzerátu predloženého zástupcom žalovaných. Súd poukazuje v prvom rade na to, že ceny v ponukách realitných kancelárií skôr zodpovedajú predstave predávajúcich o tom, čo by chceli za nehnuteľnosť dostať v prípade jej predaja, než konečnej kúpnej cene, ktorá je vždy výsledkom dohody predávajúceho a kupujúceho. Súdu nebola preložená či už kúpna zmluva alebo aspoň hodnoverná informácia za koľko sa uvedený inzerovaný pozemok napokon predal, resp. či sa už vôbec predal.

31. Súd sa nestotožnil ani s tvrdením s tvrdením zástupcu žalovaných, že pri určovaní primeranej náhrady je potrebné zohľadniť, že v budúcnosti môže byť predmetný pozemok využitý na postavenie rekreačnej chaty. Súd konštatuje, že v súčasnosti nič nenasvedčuje tomu, že sa na uvedenom pozemku bude dať stavať. S poukazom na vyjadrenie obce K. A. G. zo dňa 1.6.2023 (v spise na č.l. 123) sa predmetný pozemok nachádza v extraviláne obce, t.j. mimo zastavaného územia a územný plán obce tento extravilán nerieši.

32. Súd teda vychádzajúc z výsledkov vykonaného dokazovania uložil žalobcovi povinnosť zaplatiť žalovaným náhradu v celkovej výške 963,13 EUR za všetkých žalovaných, na účet zástupcu žalovaných, Slovenského pozemkového fondu. Výška náhrady je vypočítaná ohľadom každého žalovaného ako násobok veľkosti spoluvlastníckeho podielu konkrétneho žalovaného so všeobecnou hodnotou pozemku vo výške 0,20 EUR za 1m².

33. Súd ešte záverom uvádza, že nevyhovelo dôkazným návrhom zástupcu žalovaných a to návrhu na ustanovenie znalca na vyhotovenie geometrického plánu na účely rozdelenia nehnuteľnosti. Keďže súd nevyhovelo návrhu žalovaného na rozdelenie nehnuteľnosti, vykonanie takéhoto dôkazu by nebolo hospodárne.

34. Súd nenariadil ani obhliadku nehnuteľnosti, ktorú navrhoval zástupca žalovaných. Súd konštatuje, že nepovažoval za potrebné ziskávať poznatky o stave nehnuteľnosti priamo v teréne, keďže vo veci bolo vykonané znalecké dokazovanie dvoma znalcami, ktorí podľa názoru súdu dostatočne objasnili stav predmetného pozemku.

35. Podľa § 255 ods. 1 CSP súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.

36. Podľa § 255 ods. 2 CSP 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.

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

38. Keďže súd vyporiadal podielové spoluvlastníctvo v súlade s návrhom žalobcu, možno konštatovať, že žalobca bol v spore plne úspešný. Žalobca by tak mal nárok na náhradu trov konania, ktoré v spore vynaložil. Žalovaní sú však len nezistenými vlastníkami, resp. ich právnymi nástupcami. Procesná subjektivita žalovaných je vytvorená len ako fikcia na základe zákona. Aj preto museli byť žalovaní v zmysle zákona zastúpení v konaní Slovenským pozemkovým fondom. Z uvedených dôvodov nebolo možné zaviazat' žalovaných aby žalobcovi nahradili trovy konania.

39. Na náhradu trov konania žalobcovi nebolo možné zaviazat' ani Slovenský pozemkový fond. Táto inštitúcia nie je stranou sporu ale je len zástupcom strany, ktorý je určený zákonom. Slovenský pozemkový fond nezodpovedá za prípadný procesný neúspech strany ktorú zo zákona zastupuje. Z uvedených dôvodov súd nepriznal žalobcovi právo na náhradu trov konania ani voči Slovenskému pozemkovému fondu.

40. Vzhľadom na uvedené závery nebolo možné zaviazat' žalovaných ani na náhradu trov, ktoré vznikli Slovenskej republike tým, že znalečné bolo ustanovenej znalkyni vyplatené zo štátnych prostriedkov.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia.

Odvolanie sa podáva na Okresnom súde Prievidza v troch vyhotoveniach. O odvolaní rozhodne Krajský súd v Trenčíne.

Podľa § 393 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. 3 CSP odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Ak povinnosť uložená týmto rozhodnutím nebude dobrovoľne splnená, možno podať návrh na vykonanie exekúcie podľa Exekučného poriadku.