

Súd: Okresný súd Námestovo  
Spisová značka: 13C/56/2021  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5821201474  
Dátum vydania rozhodnutia: 29. 11. 2023  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Katarína Radičová  
ECLI: ECLI:SK:OSNO:2023:5821201474.12

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Námestovo, v právnej veci žalobcu: P. G., nar. XX.XX.XXXX, bytom W. XXXX/X, XXX XX N., právne zast.: Advokátska kancelária SLAMKA & Partners s.r.o., so sídlom Radlinského 1735/29, 026 01 Dolný Kubín, IČO: 50 120 000, proti žalovanej: P. O., rod. W., nar. XX.XX.XXXX, bytom W. XXXX/X, XXX XX N., právne zast.: JUDr. Mária Vevurková, advokátka s miestom výkonu činnosti Mieru 312/13, 029 01 Námestovo, v konaní o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva, takto

### rozhodol:

I. Súd zrušuje podielové spoluvlastníctvo žalobcu P. G., nar. XX.XX.XXXX, r.č.: XXXXXX/XXXX a žalovanej P. O., rod. W., nar. XX.XX.XXXX, r.č.: XXXXXX/XXXX, k nehnuteľnostiam zapísaným na LV č. XXXX, k.ú. N., obec N., okres A., parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape ako parc. č. XXXX/X - trvalý trávny porast o výmere 824 m<sup>2</sup> a parc. č. XXXX/X - trvalý trávny porast o výmere 627 m<sup>2</sup> a v y p o r i a d a v a tak, že do vlastníctva žalobcu p r i k a z u j e CKN parc. č. XXXX/X - trvalý trávny porast o výmere 617 m<sup>2</sup> vytvorenú geometrickým plánom č. 46193537-887/2023 zo dňa 08.09.2023 vyhotoveným Ing. Jurajom Karolčíkom, z pôvodnej CKN parc. č. XXXX/X - trvalý trávny porast o výmere 627 m<sup>2</sup> a do vlastníctva žalovanej p r i k a z u j e CKN parc. č. XXXX/X - trvalý trávny porast o výmere 824 m<sup>2</sup>.

II. Súd zrušuje podielové spoluvlastníctvo žalobcu P. G., nar. XX.XX.XXXX, r.č.: XXXXXX/XXXX a žalovanej P. O., rod. W., nar. XX.XX.XXXX, r.č.: XXXXXX/XXXX, k nehnuteľnostiam zapísaným na LV č. XXXX, k.ú. N., obec N., okres A., parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape ako parc. č. XXXX/X - trvalý trávny porast o výmere 192 m<sup>2</sup>, ďalej parcely registra „E“ evidované na mape určeného operátu ako parc. č. XXX/X - orná pôda o výmere 176 m<sup>2</sup> a v y p o r i a d a v a tak, že do vlastníctva žalobcu p r i k a z u j e CKN parc. č. XXXX/X - trvalý trávny porast o výmere 192 m<sup>2</sup> a do vlastníctva žalovanej p r i k a z u j e EKN parc. č. XXX/X - orná pôda o výmere 176 m<sup>2</sup>.

III. Súd zrušuje podielové spoluvlastníctvo žalobcu P. G., nar. XX.XX.XXXX, r.č.: XXXXXX/XXXX a žalovanej P. O., rod. W., nar. XX.XX.XXXX, r.č.: XXXXXX/XXXX, k nehnuteľnostiam zapísaným na LV č. XXXX, k.ú. N., obec N., okres A., parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape ako parc. č. XXXX/X - trvalý trávny porast o výmere 48 m<sup>2</sup>, parc. č. XXXX/X - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 144 m<sup>2</sup> a parc. č. XXXX/X - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 150 m<sup>2</sup>, ďalej parcely registra „E“ evidované na mape určeného operátu ako parc. č. XXX/XXX - orná pôda o výmere 74 m<sup>2</sup> a v y p o r i a d a v a tak, že do vlastníctva žalobcu p r i k a z u j e CKN parc. č. XXXX/X - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 144 m<sup>2</sup> a parc. č. XXXX/X - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 111 m<sup>2</sup> vytvorenú geometrickým plánom č. 46193537-887/2023 zo dňa 08.09.2023 vyhotoveným Ing. Jurajom Karolčíkom, z pôvodnej CKN parc. č. XXXX/X - trvalý trávny porast o výmere 150 m<sup>2</sup> a do vlastníctva žalovanej p r i k a z u j e CKN parc. č. XXXX/X - trvalý trávny porast o výmere 48 m<sup>2</sup> a EKN parc. č. XXX/XXX - orná pôda o výmere 74 m<sup>2</sup>.

IV. Súd nehnuteľnosti vytvorené geometrickým plánom č. 46193537-887/2023 zo dňa 08.09.2023 vyhotoveným Ing. Jurajom Karolčíkom ako CKN parc. č. 1642/6 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 39 m<sup>2</sup> z pôvodnej CKN parc. č. XXXX/X - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 150 m<sup>2</sup>, zapísanej

na LV č. XXXX, k. ú. N. a I. parc. č. XXXX/X - trvalý trávny porast o výmere 10 m<sup>2</sup> z pôvodnej CKN parc. č. XXXX/X - trvalý trávny porast o výmere 627 m<sup>2</sup>, zapísanej na LV č. XXXX, k. ú. N. ponecháva v podielovom spoluvlastníctve žalobcu a žalovanej, a to žalobcu v podiele 1 a žalovanej v podiele 1.

Geometrický plán č. 46193537-887/2023 zo dňa 08.09.2023 vyhotovený Ing. Jurajom Karolčíkom, úradne overený dňa 09.10.2023 Okresným úradom Námestovo, katastrálny odbor s a s t á v a súčasťou tohto rozsudku.

V. Žalovaná je p o v i n á zaplatiť žalobcovi P. G., nar. XX.XX.XXXX, sumu 2610 eur, titulom náhrady za prikázané spoluvlastnícke podiely do 30. dní od právoplatnosti rozsudku.

VI. Žalovanej p r i z n á v a proti žalobcovi nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100%.

VII. Štátu sa proti žalobcovi p r i z n á v a nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100%.

### **o d ô v o d n e n i e :**

Žalobou doručenu súdu dňa 18.08.2021 sa žalobca domáhal zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva so žalovanou k nehnuteľnostiam zapísaným na LV č. XXXX, XXXX a XXXX, k. ú. N. reálnou deľbou, následne prikázaním do výlučného vlastníctva za náhradu. Zároveň žiadal priznať náhradu trov konania v rozsahu 100%.

Žalobu odôvodnil tým, že so žalovanou ako podielovou spoluvlastníčkou nehnuteľností zapísaných na vyššie uvedených listoch vlastníctva sa dlhodobo nevedia dohodnúť na užívaní spoločných nehnuteľností, pričom sa viackrát pokúšal o usporiadanie spoluvlastníckych vzťahov, za ktorým účelom nechal vypracovať aj geometrický plán. Žalovaná napriek prísľubu nikdy nepredložila reálny návrh dohody. V tejto súvislosti žalobca poukázal na to, že naposledy žalovanú za účelom vyporiadania podielového spoluvlastníctva kontaktoval listom zo dňa 26.07.2021, kedy mu žalovaná telefonicky oznámila, že má k navrhovanej dohode podmienky, ktoré reálne žalobca nemohol splniť. Ďalej uviedol, že nemá reálny prístup do svojho rodinného domu, nakoľko jediný prístup má cez spoločný pozemok a že má záujme aj na vykonávaní stavebných úprav pred jeho rodinným domom, avšak bez súhlasu žalovanej sa to nedá uskutočniť. Pokiaľ ide o reálnu deľbu, žalobca navrhol, aby nehnuteľnosti každý nadobudol nehnuteľností, ktoré v súčasnosti reálne využíva. Takéto rozdelenie bolo podľa žalobcu v obojstrannom záujme, a preto žiadal, aby súd prikázal do jeho výlučného vlastníctva nehnuteľnosti, ktoré sú v bezprostrednom okolí jeho rodinného domu, a to CKN parc. č. XXXX/X, I. parc. č. XXXX/X, I. parc. č. XXXX/X, CKN parc. č. XXXX/X a do výlučného vlastníctva žalovanej nehnuteľnosti CKN parc. č. XXXX/X, EKN parc. č. XXX/X, CKN parc. č. XXXX/X a EKN parc. č. XXX/XXX.

Žalovaná vo svojom vyjadrení k žalobe doručenom súdu dňa 26.10.2021 potvrdila, že sa so žalobcom nevedie dohodnúť ohľadne zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva. Žalovaná poukázala na to, že spôsob akým žalobca navrhuje vyporiadať podielové spoluvlastníctvo k nehnuteľnostiam spôsobí, že sa jej úplne zamedzí prístup na pozemky CKN parc.č. XXXX/X a B. XXX/X, ktoré jej majú byť v zmysle návrhu žalobcu prikázané do výlučného vlastníctva. Žalovaná uviedla, že sa so žalobcom pokúšala dohodnúť na zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva, pričom jej návrh spočíval v tom, aby mali obidve sporové strany, teda žalobca aj žalovaná zabezpečený prístup k nehnuteľnostiam, ktoré mali nadobudnúť do výlučného vlastníctva, pričom žalovaná navrhovala, aby bola vybudovaná spoločná cesta (prístup), ktorá by viedla cez pozemky CKN parc.č. XXXX/X a CKN parc.č. XXXX/X, čo žalobca odmietol. Vzhľadom na uvedené, kedy by žalovaná nemala prístup ku svojim pozemkom, nesúhlasila s navrhovaným spôsobom zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva. V tejto súvislosti žalovaná uviedla, že si žalobca svojvoľne, bez súhlasu žalovanej oplotil pozemok CKN parc.č. XXXX/X a rovnako tak bez súhlasu žalovanej si postavil na pozemku CKN parc.č. XXXX/X garáž. S poukazom na uvedené žalovaná navrhla, aby z časti pozemkov v k. ú. N.: CKN parc.č. XXXX/X, CKN parc.č. XXXX/X a CKN parc.č. XXXX/X bola vybudovaná spoločná prístupová cesta, ktorú budú využívať obidve sporové strany, pričom táto bude ponechaná v podielovom spoluvlastníctve žalobcu a žalovanej pre každého v 1 - ici účasti.

Dňa 30.09.2022 (pozn. súdu po vykonaní obhliadky na mieste samom) žalobca súdu doručil podanie označené ako zmena uplatňovaného nároku, v ktorom uviedol, že z doposiaľ vykonaného dokazovania bolo preukázané, že nehnuteľnosť označená ako CKN parc. č. XXXX/X - trvalý trávny porast o výmere 824 m<sup>2</sup> nie je vzhľadom na jej povahu deliteľná, a to vzhľadom na nemožnosť zákonného prístupu žalovanej k parcele. Vzhľadom na uvedené žiadal, aby bola predmetná parcela prikázaná do jeho výlučného vlastníctva za primeranú náhradu, za ktorým účelom zadal objednávku znalcovi a súdu predložil v lehote 30 dní znalecký posudok na určenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti. V ostatnom žalobca zotrval na reálnej delbe tak, ako je to uvedené v žalobe, a teda žalovanej by boli do výlučného vlastníctva prikázané nehnuteľnosti EKN parc. č. XXX/X a EKN parc. č. XXX/XXX.

Žalovaná vo svojom vyjadrení doručenom súdu dňa 04.11.2022 nesúhlasila s tvrdením žalobcu ohľadne nedeliteľnosti CKN parc. č. XXXX/X a zotrvala na vykonaní znaleckého posudku. Žalovaná súdu predložila návrh geodeta Ing. Karolčík, z ktorého vyplýva, že zabezpečenie prechodu cez pozemky v podielovom spoluvlastníctve žalobcu a žalovanej, a to cez CKN parc.č. XXXX/X a CKN parc.č. XXXX/X možné je, a to aj s poukazom na prísľub vlastníka susediaceho pozemku CKN parc.č. XXXX/X pána D., že žalovanej odčlení a predá časť zo svojej nehnuteľnosti CKN parc.č. XXXX/X. O tejto skutočnosti má vedomosť aj žalobca. Nesúhlas žalobcu s nariadeným znaleckým dokazovaním súdom, prostredníctvom ktorého mal znalec posúdiť možnosť vyporiadania spoločných nehnuteľností žalovaná považovala za nedôvodný a neopodstatnený. Žalovaná nesúhlasila s prikázaním pozemku CKN parc. č. XXXX/X do výlučného vlastníctva žalobcu, pretože pre takýto postup nie sú splnené podmienky. Zároveň poukázala na to, že na jednej strane žalobca navrhol prikázať CKN parc. č. XXXX/X do jeho výlučného vlastníctva z dôvodu, že na tento by žalovaná nemala mať zabezpečený prístup a na druhej strane navrhol pozemok EKN parc. č. XXX/X, ktorý priamo susedí s CKN parc.č. č. XXXX/X prenechať do jej výlučného vlastníctva. S poukazom na uvedené sa podľa žalovanej javilo podanie žalobcu v tejto veci ako účelové a aj nelogické, keďže z dvoch priamo susediacich pozemkoch, ten jeden lukratívnejší ako CKN parc. č. XXXX/X trvalý trávny porast o výmere 824 m<sup>2</sup>, žiada žalobca prikázať do svojho výlučného vlastníctva a druhý - priamo susediaci pozemok EKN parc. č. XXX/X orná pôda o výmere 176 m<sup>2</sup>, z ktorého je priamy vstup na pozemok CKN parc.č. č. XXXX/X, žiada prikázať do výlučného vlastníctva žalovanej. V závere uviedla, že spôsob zabezpečenia prístupu na pozemok CKN parc.č. č. XXXX/X, s ktorým sa žalobca nestotožnil, pretože časť spoločných nehnuteľností (CKN parc.č. XXXX/X a CKN parc.č. XXXX/X), cez ktoré by bol zabezpečený prístup na pozemok žalovanej, si žalobca oplotil a vybudoval prístrešok (bez príslušných povolení a súhlasu žalovanej), ešte neznamená nemožnosť zriadenia prístupovej cesty práve cez tieto spoločné nehnuteľnosti.

V priebehu konania žalovaná súdu predložila vyjadrenie spolu s geometrickým plánom geodeta Ing. Juraja Koralčíka, ktorým geodet oddelil a vytvoril z pozemkov CKN parc.č. XXXX/X a CKN parc.č. XXXX/X nové parcely CKN parc.č. XXXX/X a CKN parc.č. XXXX/X tak, aby bol prístup k nehnuteľnostiam, ktoré žalovaná navrhuje prikázať do jej výlučného vlastníctva zabezpečený, ako aj stanovenie trhovej ceny sporných nehnuteľností spoločnosťou BO Trade, s.r.o. Žalovaná mala za to, že v prípade, ak súd prikáže do jej výlučného vlastníctva geometrickým plánom novovytvorené pozemky CKN parc.č. XXXX/X zastavaná plocha a nádvorie o výmere 39 m<sup>2</sup> a CKN parc.č. XXXX/X trvalý trávny porast o výmere 10 m<sup>2</sup>, je možné zrušiť a vyporiadať podielové spoluvlastníctvo žalobcu a žalovanej k ostatným pozemkom v podielovom spoluvlastníctve sporových strán takým spôsobom, akým ich sporové strany dlhodobo (samostatne) užívajú, pretože prostredníctvom pozemkov CKN parc.č. XXXX/X zastavaná plocha a nádvorie o výmere 39 m<sup>2</sup> a CKN parc.č. XXXX/X trvalý trávny porast o výmere 10 m<sup>2</sup>, bude mať žalovaná na pozemky (CKN parc.č. XXXX/X a XXXX/X) prístup zabezpečený. Alternatívne žalovaná navrhla novovytvorené parcely ponechať v podielovom spoluvlastníctve žalobcu a žalovanej u každého v podiele 1/2, čím sa zabezpečí prístup oboch sporových strán k ich pozemkom. Za vyššiu výmeru pozemkov, ktorú v rámci vyporiadania podielového spoluvlastníctva nadobudne žalovaná do výlučného vlastníctva vyplatí žalobcovi primeranú náhradu v sume 45 eur/m<sup>2</sup>- Zároveň si žalovaná uplatnila náhradu trov konania v rozsahu 100%.

Žalobca vo svojom vyjadrení doručenom súdu dňa 28.11.2023 mal za to, že geometrický plán nie je v súlade s odporúčaniami znalkyne Ing. Šobichovej, keďže sa šírka prístupovej cesty navrhovanej v predkladanom pláne výrazne líši do šírky stanovenej znaleckým posudkom a nesúhlasí s legislatívnymi požiadavkami. Žalobca bol toho názoru, že reálnym rozdelením pozemkov a zriadením prístupovej cesty bez posúdenia znalcom z odboru dopravy by došlo k výraznému zásahu do jeho práva na obydlie. Vzhľadom na uvedené navrhol, aby súd vykonal znalecké dokazovanie z oblasti dopravy, ktorý posudok

by zodpovedal, či je prístupová cesta technicky realizovateľná a či spĺňa požiadavky pre používanie ťažkých poľnohospodárskych strojov. Žalobca zotrval na prikázaní nehnuteľností do jeho výlučného vlastníctva.

Súd vo veci nariadil pojednávanie, na ktorom pojednávani strany sporu zotrvali na predchádzajúcich vyjadreniach. Právny zástupca žalobcu zdôraznil, že geometrický plán, ktorý žalovaná predložila nemôže predstavovať prístup, pretože nespĺňa zákonné požiadavky. Poukázal na to, že pred parc. č. XXXX/X je ešte parc. č. XXX/XXX, ktorá zabraňuje vstupu žalobcovi aj žalovanej na parc. č. XXXX/X. Z tohto dôvodu reálne rozdelenie nie je dobre možné a súd by mal pristúpiť k druhej variante, a to prikázať nehnuteľnosti do vlastníctva žalobcu za primeranú náhradu. V konaní je preukázaná hodnota týchto nehnuteľností, a preto súd z tejto môže vychádzať pri výpočte odplaty odstupujúcemu vlastníkovi. Právny zástupca žalovanej poukázal na to, že žalovaná dala vyhotoviť geometrický plán v súlade so záverom znalkyne Ing. Šobichovej, v ktorom geodet vyznačil prístup k týmto pozemkom, kedy žalovaná novovytvorené pozemky parc. č. XXXX/X a XXXX/X navrhuje ponechať v prípade vyporiadania podielového spoluvlastníctva ňou navrhovaným spôsobom obom spoluvlastníkom každému 1. Prostredníctvom týchto odčlenených novovytvorených pozemkov bude mať žalovaná zabezpečený prístup na parc. XXXX/X a XXXX/X, a to priamo z miestnej komunikácie, pričom žalovaná v konaní predložila aj osobný súhlas vlastníka pozemku parc. č. XXX/XXX, ktorý žalovanej uviedol, že v prípade ak by jeho pozemok zasahoval a nejako bránil v prístupe, tak jej udelí súhlas s prechodom cez jeho pozemok.

Súd vykonal dokazovanie oboznámením sa s listinnými dôkazmi nachádzajúcimi sa v súdnom spise, obhliadkou na mieste samom a z vykonaného dokazovania zistil nasledovný skutkový stav:

Žalobca a žalovaná sú podieloví spoluvlastníci pozemkov nachádzajúcich sa v k. ú. N., evidovaných na LV č. XXXX, parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape ako parc. č. XXXX/X - trvalý trávny porast o výmere 824 m<sup>2</sup> a parc. č. XXXX/X - trvalý trávny porast o výmere 627 m<sup>2</sup>, na LV č. XXXX, parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape ako parc. č. XXXX/X - trvalý trávny porast o výmere 192 m<sup>2</sup>, ďalej parcely registra „E“ evidované na mape určeného operátu ako parc. č. XXX/X - orná pôda o výmere 176 m<sup>2</sup> a LV č. XXXX, parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape ako parc. č. XXXX/X - trvalý trávny porast o výmere 48 m<sup>2</sup>, parc. č. XXXX/X - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 144 m<sup>2</sup> a parc. č. XXXX/X - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 150 m<sup>2</sup>, ďalej parcely registra „E“ evidované na mape určeného operátu ako parc. č. XXX/XXX - orná pôda o výmere 74 m<sup>2</sup>. Veľkosť podielov strán sporu je u všetkých nehnuteľnostiach rovnaká, kedy žalobca je podielovým spoluvlastníkom v podiele 1 a žalovaná v podiele 1.

Z obhliadky na mieste samom dňa 26.09.2022 mal súd preukázané, že na parc. č. XXXX/X sa nachádza prístrešok pre auto, ktorý žalobca zriadil bez súhlasu žalovanej a ktorú parcelu žalobca oplotil. Pokiaľ ide o parc. č. XXXX/X, na ktorú poukazoval žalobca, táto je svahovitá, nachádzajú sa na nej stromy, a preto by podľa súdu náklady na zriadenie prístupovej cesty prevýšili účel vyporiadania podielového spoluvlastníctva. Cestu bolo podľa názoru súdu možné zriadiť na parc. č. XXXX/X, za ktorým účelom bolo potrebné vykonať znalecké dokazovanie.

Žalobkyňa súdu predložila súhlas vlastníka pozemku parc. č. XXX/XXX Y. C. s vjazdom cez predmetnú parcelu o šírke cca 6 m za účelom zriadenia cesty k pozemkom, ktoré mali byť prikázané do vlastníctva strán sporu.

Uznesením Okresného súdu Námestovo č. k. 13C/56/2021-71 zo dňa 24.11.2022 súd nariadil znalecké dokazovanie a ustanovil znalca z odboru geodézia, kartografia a kataster nehnuteľností, odvetvia geodézia, kartografia a fotogrametria Ing. Annu Šobichovú. Úlohou znalca bolo vyjadriť sa a vypracovať znalecký náčrt k vyporiadaniu podielového spoluvlastníctva reálnou deľbou k sporným pozemkom.

Zo znaleckého posudku č. 6/2023 zo dňa 13.04.2023 vypracovaného Ing. Annou Šobichovou vyplýva, že reálna deľba nehnuteľností je možná. V zmysle znaleckého posudku a grafického náčrtu mal byť do vlastníctva žalobcu prikázaný pozemok CKN parc. č. XXXX/X, XXXX/X, plocha „D“ z CKN parc. č. XXXX/X a plocha „C“ z CKN parc. č. XXXX/X a do vlastníctva žalovanej pozemok CKN parc. č. XXXX/X, č. XXXX/X, EKN parc. č. XXX/XXX, XXX/X, plocha „B“ z CKN parc. č. XXXX/X a plocha „A“ z CKN parc. č. XXXX/X. Znalkyňa a v rámci znaleckého posudku vyjadrila aj k tomu, že prístupová cesta k CKN

par. č. XXXX/X je navrhovaná tak, aby jej šírka bola 3 m. Navrhovaná prístupová cesta je vzdialená 1,55 m od rohu domu súp. č. XXXX postavenom na CKN parc. č. XXXX/X a 2,55 m od rohu domu súp. č. XXXX postavenom na CKN parc. č. XXXX. Znalčka navrhla, aby takto navrhnutú prístupovú cestu posúdil znalec z odboru dopravy, či je možné ju zriadiť a akými vozidlami by bola prejazdná.

Z geometrického plánu č. 46193537-887/2023 zo dňa 08.09.2023 vyhotoveného geodetom Ing. Jurajom Karolčíkom mal súd preukázať reálnu delbu pozemkov CKN parc. č. XXXX/X a XXXX/X, a to v zmysle znaleckého posudku č. 6/2023. Geometrickým plánom boli z uvedených parciel vytvorené nové parcely, a to parc. č. XXXX/X - trvalý trávny porast o výmere 617 m<sup>2</sup> a parc. č. XXXX/X - trvalý trávny porast o výmere 10 m<sup>2</sup> z pôvodnej parc. č. XXXX/X - trvalý trávny porast o výmere 627 m<sup>2</sup> a parc. č. XXXX/X - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 111 m<sup>2</sup> a parc. č. XXXX/X - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 39 m<sup>2</sup> z pôvodnej parc. č. XXXX/X - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 150 m<sup>2</sup>. Novovytvorené parc. č. XXXX/X a XXXX/X mali podľa návrhu žalovanej zostať v podielovom spoluvlastníctve strán sporu, aby mal každý z nich zabezpečený prístup ku svojim pozemkom. Pokiaľ ide o šírku parc. č. XXXX/X, táto ma pri dome žalovanej 2,06 m a pri dome žalobcu 3,10 m.

Z vyjadrenia realitnej kancelárie BO Trade, s.r.o. súd zistil, že odhadovaná trhovú cenu sporných nehnuteľností nachádzajúcich sa v k. ú. N. je 45 eur/m<sup>2</sup>. Realitná kancelária uvidela, že pri odhade cien brala do úvahy lokalitu obce, aktuálny vývoj cien na trhu s nehnuteľnosťami, ako aj to, že dané pozemky sú umiestnené v zastavanom území obce. Pokiaľ ide o odhadovanú cenu pozemkov, túto žalobca v konaní nerozporoval a v prípade prikázania nehnuteľnosti do jeho výlučného vlastníctva na predmetné vyjadrenie dokonca odkázal.

Podľa § 141 ods. 1, 2 Občianskeho zákonníka, spoluvlastníci sa môžu dohodnúť o zrušení spoluvlastníctva a o vzájomnom vypořádání; ak je predmetom spoluvlastníctva nehnuteľnosť, dohoda musí byť písomná. Každý zo spoluvlastníkov je povinný vydať ostatným na požiadanie písomné potvrdenie o tom, ako sa vypořádali, ak nemala už dohoda o zrušení spoluvlastníctva a o vzájomnom vypořádání písomnú formu.

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

Právo na zrušenie a vypořádanie podielového spoluvlastníctva vyplýva z § 142 ods. 1 Občianskeho zákonníka a vychádza zo zásady, že nikoho proti jeho vôli nemožno nútiť zotrvať v spoluvlastníctve. Predmetné ustanovenie upravuje jednotlivé spôsoby vypořádania podielového spoluvlastníctva a súčasne aj ich poradie, ktoré je pre súd záväzný. V tomto smere nie je viazaný návrhmi účastníkov, pretože spôsob vypořádania sa týka obidvoch strán (napr. rozhodnutie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 2Cdo/47/2008 zo dňa 28.10.2008). Prvý spôsob zrušenia a vypořádania podielového spoluvlastníctva, reálne rozdelenie medzi spoluvlastníkmi podľa výšky podielov prichádza do úvahy tam, kde predmet spoluvlastníctva je reálny deliteľný. Reálnym rozdelením sa rozumie vznik samostatných vecí v právnom zmysle. Pri zrušení spoluvlastníctva nehnuteľností - pozemkov reálnym rozdelením vecí je potrebné, aby bolo možné vytýčiť hranice medzi novo vzniknutými parcelami, aby bolo možné zaviesť nový stav do evidencie nehnuteľností. Pri reálnom rozdelení nehnuteľností treba skúmať, či môžu slúžiť vlastníkovi takým spôsobom, aký zodpovedá ich povahe, pričom pri pozemkoch závisí toto posúdenie od ich polohy, celkovej plochy ako aj tvaru. Pri rozhodovaní súd prihliada nato, aby vec mohla byť účelne využitá i vzhľadom na výšku podielu spoluvlastníkov. Podľa Rc 54/1973 určujúcim hľadiskom pre možnosť reálneho rozdelenia pozemku na viac samostatných pozemkov je zistenie, či u novovzniknutých pozemkov je zabezpečený prístup z komunikácie, a to buď priamo z komunikácie alebo cestou po cudzom pozemku. Na rozdeľovaných pozemkoch možno zriadiť podľa § 142 ods. 3 OZ vecné bremeno spočívajúce v práve cesty (R I/89). Reálne rozdelenie vecí prichádza do úvahy najmä v tých prípadoch, keď každý zo spoluvlastníkov má záujem udržať si vlastnícke právo k veci, hoci len k jej určitej časti. Pokiaľ spoločnú vec nie je možné reálne rozdeliť medzi spoluvlastníkov podľa výšky ich spoluvlastníckych podielov, prichádza potom do úvahy druhý spôsob, ktorým je prikázanie vecí za

primeranú náhradu jednému zo spoluvlastníkov. Tretím spôsobom vyporiadania je predaj a rozdelenie výťažku podľa podielov, ak vec nechce žiadny zo spoluvlastníkov.

V konaní bolo preukázané a medzi stranami nebolo sporné, že žalobca a žalovaná sú podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľností zapísaných na LV č. XXXX, XXXX a XXXX k. ú. N., obec N., okres A., každý v podiele 1/2. Zároveň nebolo sporným, že obe sporové strany nehnuteľnosti dlhodobo užívajú spôsobom, akým žalobca pôvodne navrhoval pozemky rozdeliť a že žalobca ako aj žalovaná majú záujem pozemky užívať do budúcnosti. Žalobca v priebehu konania nezotrval na navrhovanom spôsobe vyporiadania podielového spoluvlastníctva reálnou deľbou, ale žiadal pozemky prikázať do jeho výlučného vlastníctva za náhradu tvrdiac, že v prípade reálnej deľby by nemala žalovaná prístup k nehnuteľnostiam, ktoré jej mali byť prikázané do vlastníctva. S uvedeným názorom sa súd nestotožnil, nakoľko mal na základe vykonaného dokazovania preukázané, že reálne rozdelenie parciel v prejednávanej veci je možné, čo vyplýva nielen zo znaleckého posudku č. 6/2023, ale aj geometrického plánu č. 46193537-887/2023 a obhliadky na mieste samom. Napriek námietkam žalobcu že pozemky parc. č. XXXX/X a parc. č. XXXX/X nie je možné reálne rozdeliť, žalobca súdu v priebehu konania nepredložil žiaden dôkaz, ktorý by preukázal jeho tvrdenia. Pokiaľ žalobca poukazyval na vyjadrenie znalkyne Ing. Šobichovej v znaleckom posudku č. 6/2023 ohľadne toho, aby navrhovanú prístupovú cestu posúdil znalec z odboru dopravy, toto vyjadrenie súd nebral do úvahy, nakoľko úlohou znalca bolo vyjadriť sa k možnosti reálnej deľby pozemkov a nie k zriadeniu práva cesty. Súd v prejednávanej veci nezriaďuje cestu, ale vyporiadava podielové spoluvlastníctvo tak, aby každý z podielových spoluvlastníkov mal zabezpečený prístup k verejnej komunikácii. Žalobca pritom sám na prvom pojednávaní bol oboznámený s tým, že ak chce prístupiť k reálnej deľbe spôsobom, ktorý navrhoval, je potrebné, aby bolo zriadené v prospech žalovanej vecné bremeno práva prechodu, kedy by znalec určil rozsah vecného bremena, teda aj šírku cesty. V prípade vytvorenia cesty by boli námietky žalovaného ohľadne toho, že by mohlo dôjsť k ohrozeniu statiky jeho domu, dôvodné. Žalobca však napriek deklarovanej súhlasu nielen na pojednávaní, ale aj na obhliadke na mieste samom, nezložil preddavok na znalecké dokazovanie a v konaní nepredložil žiadny dôkaz, ktorý by potvrdil jeho obavy zo vzniku prípadnej škody. V tejto súvislosti súd poukazuje na to, že šírka novovytvorených pozemkov je pri rodinnom dome žalobcu 3,10 m. V zmysle prílohy č. 1 Nariadenia vlády SR č. 349/2009 Z. z. o najväčších prípustných rozmeroch vozidiel a jazdných súprav, najväčších prípustných hmotnostiach vozidiel a jazdných súprav, ďalších technických požiadavkách na vozidlá a jazdné súpravy v súvislosti s hmotnosťami a rozmermi a o označovaní vozidiel a jazdných súprav, je najväčšia prípustná šírka vozidiel kategórie M (motorové vozidlá), T (traktory) a C (pásovú traktory) 2,55 m a v prípade kategórie T4.2 (traktory s veľkými rozmermi, určené predovšetkým na prácu na veľkých poľnohospodárskych plochách) 3 m, čo znamená, že v prípade použitia niektorého z vozidiel by stále bol zachovaný minimálny odstup od rodinného domu žalobcu 1,55 m. Súd opätovne zdôrazňuje, že predmetom geometrického plánu bolo vytvorenie dvoch parciel, ktoré majú slúžiť na prístup, teda dvoch nových pozemkov. Žalobca opätovne ani v rámci týchto tvrdení súdu nepreukázal aké stroje žalovaná používa na obhospodarovanie parc. č. XXXX/X a XXXX/X a teda či vôbec ide o ťažkú techniku, o to viac, že novovytvorená parc. č. XXXX/X je v zásade po väčšej časti svojej dĺžky v šírke 2,06 m. Porovnaním znaleckého posudku a geometrického plánu je pritom zrejmé, že v prípade, ak by žalovaná chcela na prístup k pozemkom využívať vozidlo, resp. zariadenie široké 3m, musela by prejsť popri jej rodinnom dome vo vzdialenosti menšej ako 1,55 m, čím by rovnako riskovala škodu na vlastnom majetku. V tejto súvislosti súd poukazuje aj na to, že žalobcovi nič nebráni v tom, aby v prípade, ak by žalobkyňa neprimeraným spôsobom zasahovala do jeho vlastníckych práv podal na súd návrh na nariadenie neodkladného opatrenia.

Ako súd uviedol vyššie, na základe vykonaného dokazovania dospel k záveru, že reálna deľba pozemkov je možná a podľa súdu aj účelná, keďže odzrkadľuje spôsob, ako strany sporu dlhodobo užívajú nehnuteľnosti. Pozemky tvoria ucelené funkčné celky a parcely boli rozdelené podľa veľkosti spoluvlastníckych podielov strán sporu tak, že takýto spôsob rozdelenia je najpraktickejším riešením umožňujúcim sporovým stranám využívať plnohodnotne novovzniknuté pozemky, ktoré i naďalej budú slúžiť svojmu účelu. Zároveň tým, že zostanú novovytvorené parc. č. XXXX/X a XXXX/X v podielovom spoluvlastníctve žalobcu a žalovanej v podiele 1/2 bude mať každý z podielových spoluvlastníkov zabezpečený prístup ku svojím pozemkom. Súd má za to, že je zabezpečený aj priamy prístup k verejnej komunikácii, nakoľko súdu bol v konaní predložený súhlas vlastníka pozemku č. XXX/XXX Y. C. s prechodom cez tento pozemok (č.l. 49), čo potvrdil aj žalobca na pojednávaní konanom dňa 26.01.2022. Skutočnosť, že predmetný vlastník dlhodobo toleruje prechod cez pozemok parc. č. XXX/XXX preukazuje aj skutočnosť, že žalobca cez predmetný pozemok vstupuje do rodinného domu sup.

č. XXXX/X, čo je zrejmé aj z toho, že si pozemok parc. č. XXXX/X bez súhlasu žalovanej oplotil a tento využíval pre vlastné potreby.

Pokiaľ ide o návrh žalobcu na vykonanie dokazovania znalcom z odboru dopravy, tento súd nepovažoval za potrebný vykonať, a to práve z dôvodov uvádzaných vyššie, kedy poukázal na to, že predmetom prejednávanej veci nebolo zriadenie vecného bremena práva prechodu. Súd v konaní nezriaďoval cestu, ale vykonával zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva reálnou deľbou. Okrem uvedeného, aj v prípade, ak by znalec skonštatoval, že nie je možné cez parcelu jazdiť ťažkými motorovými strojmi, nebránilo by to vyporiadaniu podielového spoluvlastníctva strán sporu, keďže žalovaná po parc. č. XXXX/X a XXXX/X môže chodiť aj pešo. Predstavovalo by to len určité obmedzenie pre žalovanú, ktoré ako súdu uviedol, môže žalobca dosiahnuť aj neodkladným opatrením. V neposlednom rade sa jedná o sporové konanie a preto bolo na žalobcovi, ak to považuje za potrebné, aby tento dôkaz súdu predložil, čo neurobil.

Vzhľadom na uvedené, kedy súd dospel k záveru, že reálna deľba sporných nehnuteľností je možná, zrušil a vyporiadal podielové spoluvlastníctvo k sporným nehnuteľnostiam reálnou deľbou na podklade znaleckého posudku a geometrického plánu, ktorý plne rešpektuje výmeru spoluvlastníckych podielov strán sporu tak ako je to uvedené vo výrokoch I. až III. rozsudku. Zároveň ponechal novovytvorené parc. č. XXXX/X a XXXX/X v podielovom spoluvlastníctve strán sporu v podiele 1 u žalobcu a 1 u žalovanej (výrok IV.) a rozhodol o tom, že geometrický plán bude tvoriť súčasť rozsudku.

Pokiaľ ide o pozemky, ktoré pripadli do výlučného vlastníctva žalovanej, ich výmera predstavovala o 58 m<sup>2</sup> viac, ako výmera, ktorá pripadla na žalobcu. Žalovaná predložila súdu potvrdenie realitnej kancelárie, ktorá ohodnotila sporné nehnuteľnosti sumou 45 eur/m<sup>2</sup>. Súd má za to, že suma 45 eur/m<sup>2</sup> je primeraná, a to s poukazom na umiestnenie pozemkov, ktoré boli predmetom sporu a ich potenciálne využitie do budúcnosti. Zároveň bral do úvahy aj obdobné prípady týkajúce sa vyporiadania podielového spoluvlastníctva k pozemkom nachádzajúcim sa v okolí Námestova prejednané na tunajšom súde a najmä skutočnosť, že sám žalobca sumu 45 eur/m<sup>2</sup> považoval za primeranú, keďže žiadal za ňu prikázať nehnuteľnosti do výlučného vlastníctva. Z uvedeného dôvodu preto súd zaviazal žalovanú na vyplatenie primeranej náhrady v sume 2 610 eur (výrok V.).

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

O nároku na náhradu trov konania súd rozhodol podľa § 255 ods. 1 CSP, podľa ktorého súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci. Súd pri rozhodovaní o trovách konania dôsledne zvážil priebeh celej prejednávanej veci a aj napriek tomu, že súd žalobe vyhovel, mal za to, že žalovaná bola v konaní úspešnou stranou. Je tomu tak preto, že žalobca v priebehu konania neprodukoval žiadne dôkazy, ani sa žiadnym spôsobom nepričinil o to, aby súd vo veci rozhodol, práve naopak žalobca odmietol zložiť preddavok na vykonanie znaleckého dokazovania na to, aby súd mohol zistiť reálnu deľbu nehnuteľností a to napriek tomu, že sám podal žalobu, ktorou sa domáhal zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva so žalovanou reálnou deľbou. Žalovaná prebrala iniciatívu a nielenže zložila preddavok na znalecké dokazovanie, ale aj predložila geometrický plán na reálnu deľbu nehnuteľností. Napokon žalobca v priebehu konania zmenil navrhovaný spôsob vyporiadania a žiadal nehnuteľnosti prikázať do jeho výlučného vlastníctva, teda rozdielny spôsob vyporiadania, ako rozhodol súd. Vzhľadom na uvedené má súd za to, že nakoľko sa jedná o konanie, ktoré môže začať na návrh ktoréhokoľvek zo spoluvlastníkov, t. zn. že spoluvlastníci majú rovné postavenie, je na mieste konštatovať, že žalovaná bola v konaní úspešná, keďže súd rozhodol na základe jej návrhu na zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva reálnou deľbou, a preto jej súd ako úspešnej strane priznal nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100%.

Pokiaľ ide o trovy štátu, v priebehu konania bola vykonaná ohliadka na mieste samom, ako aj znalecké dokazovanie, kedy časť odmeny znalca bola vykrytá zo štátnych prostriedkov tunajšieho súdu. Z uvedeného dôvodu preto súd o náhrade trov konania štátu rovnako rozhodol v zmysle § 255 ods. 1 CSP a štátu priznal voči žalobcovi, ako neúspešnej strane nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100%.

**Poučenie:**

Proti tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie v lehote 15 dní od doručenia rozhodnutia na súde, proti ktorého rozhodnutiu smeruje. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy (§ 362 ods. 1,2 CSP).

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania (§ 127 CSP) 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)(§ 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).

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

Na návrh toho, kto je oprávnený požadovať splnenie nároku z exekučného titulu preto, že povinný dobrovoľne nespĺnil to, čo mu exekučný titul ukladá, možno vykonať exekúciu - § 48 ods. 2 zákona č. 233/1995 Z. z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti (Exekučný poriadok) a o zmene a doplnení ďalších zákonov.