

Súd: Okresný súd Žilina
Spisová značka: 45C/12/2023
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5123201312
Dátum vydania rozhodnutia: 23. 10. 2023
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Renáta Svrčková
ECLI: ECLI:SK:OSZA:2023:5123201312.2

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Žilina v konaní pred sudkyňou JUDr. Renátou Svrčkovou v spore žalobcov: 1/ L. T., O.. XX.XX.XXXX, V. Y. XXXX/XX, XXX XX V., 2/ W. T., O.. XX.XX.XXXX, V. Y. XXXX/XX, XXX XX V., žalobcovia v rade 1/ a 2/ právne zastúpený Mgr. Ján Páchnik, advokát, so sídlom Mariánske námestie 29/6, 010 01 Žilina proti žalovanému: U. V., U., O.. XX.XX.XXXX, V. F. XXX/XX, XXX XX V., právne zastúpený JUDr. Miloš Gero, advokát, so sídlom Štefánikova 217, 014 01 Bytča, o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnosti, takto

rozhodol:

I. Zrušuje podielové spoluvlastníctvo žalobcov v rade 1/ a 2/ a žalovaného k nehnuteľnosti evidovanej na LV č. XXXX, k.ú. X. V., obec V., okres V.a a to k pozemku KNE parcela č. XXXX/X - orná pôda o výmere 1795 m² a vyporiadava tak, že predmetnú nehnuteľnosť prikazuje v celosti do bezpodielového spoluvlastníctva žalobcov v rade 1/ a 2/ v podiele 1/1.

II. Žalobcovia v rade 1/ a 2/ sú povinní zaplatiť žalovanému primeranú náhradu vo výške 16.155,-eur, a to v lehote do 30 dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

III. Žiadna zo strán sporu nemá nárok na náhradu trov konania.

odôvodnenie:

1. Žalobcovia v rade 1/ a 2/ dňa 09.02.2023 podali na Okresnom súde Žilina žalobu, ktorou sa domáhali zrušenia podielového spoluvlastníctva strán sporu k nehnuteľnosti vedenej na LV č. XXXX, k.ú. X. V., okres V. a to k pozemku KNE parcela č. XXXX/X orná pôda o výmere 1795 m² a jeho vyporiadania tak, aby súd predmetnú nehnuteľnosť prikázal v celosti do bezpodielového spoluvlastníctva žalobcov rade 1/ a 2/ v podiele 1/1 s povinnosťou zaplatiť žalovanému primeranú náhradu.

2. Žalobcovia žalobu skutkovo odôvodnili tým, že žalobcovia sú spoluvlastníkmi KNE parcely č. XXXX/X vo výmere 1795 m², orná pôda, k.ú. X. V., zapísanej na LV č. XXXX. Spolu s nimi je spoluvlastníkom pozemku žalovaný v podiele 2/20. Medzi žalobcami a žalovaným prebehli neúspešné rokovania ohľadom zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva k pozemku dohodou, pričom tieto zlyhali z dôvodu rozdielných názorov na cenu pozemku a teda aj výplatku pre žalovaného. Z tohto dôvodu sú nútení obrátiť sa vo veci zrušenia a vyporiadania spoluvlastníctva k pozemku na súd. Vzhľadom na charakter pozemku (tento slúži ako prístupová cesta) a jeho tvar, neprichádza do úvahy jeho reálna deľba. V prípade pozemku by takáto deľba bola neúčelná a nelogická, a to aj vzhľadom na vzájomný pomer spoluvlastníckych podielov, kde žalobcovia sú jednoznačne väčšinovými spoluvlastníkmi. V prospech nimi navrhovaného spôsobu vyporiadania spoluvlastníctva svedčí aj skutočnosť, že žalovaný nevlastní žiadny príľahlý pozemok, ani inú nehnuteľnosť v bezprostrednom susedstve pozemku. Žalobcovia sú manželia a preto podľa § 143 Občianskeho zákonníka nadobudnú pozemok po zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva do bezpodielového spoluvlastníctva manželov. Navrhujú

vyporiadanie spoluvlastníctva vo forme prikázania pozemku do ich bezpodielového spoluvlastníctva, s určením povinnosti vyplatiť ustupujúcemu spoluvlastníkovi podľa výšky jeho podielu. Z dôvodu, že majú záujem o vlastníctvo pozemku, neprichádza do úvahy ani tretí zákonný spôsob vyporiadania spoluvlastníctva a to predaj pozemku a rozdelenie výťažku z jeho predaja medzi spoluvlastníkov. Pre ocenenie výplatku pre žalovaného nechali vypracovať tri odborné vyjadrenia realitných kancelárií a to konkrétne: odborné vyjadrenie TIGER REALITY s.r.o., podľa ktorého je hodnota m² pozemku 37,-eur, ďalej odborné vyjadrenie Realitnej kancelárie DOM, s.r.o., podľa ktorého je hodnota m² pozemku v intervale od 32,-eur do 36,-eur a odborné vyjadrenie MGM realitné centrum s.r.o., podľa ktorého je hodnota m² pozemku cca 35,-eur. Priemerná cena m² pozemku tak predstavuje hodnotu 35,33 eur.

3. Žalovaný sa k žalobe žalobcov vyjadril podaním zo dňa 14.04.2023, v ktorom uviedol, že nie je pravda, že neprebehli jednanie. Na základe telefonickú výzvy žalobcov prebehlo dňa 30.10.2022 jednanie za účasti žalobcu v rade 1/ a žalovaného. Žalobca v rade 1/ ponúkal za podiel žalovaného sumu 2.000,-eur. Táto ponúkaná suma nie je tržnou sumou, za ktorú sa v k.ú. X. V. odpredávajú nehnuteľnosti. Klient požadoval sumu 18.000,-eur (100,-eur/m²), čo v danej lokalite je táto tržná cena obvyklá. Predkladajú súdu doklady, z ktorých vyplýva, že predaj nehnuteľností v tejto lokalite sú totožné sume, ktorú požaduje od žalobcov žalovaný. Iné osobné jednanie medzi stranami už neprebehli. Dňa 18.11.2022 obdržal žalovaný list s ponukou žalobcov v rade 1/ a 2/ na zrušenie a vysporiadanie podielového spoluvlastníctva vyčleniť geometrickým plánom nehnuteľnosti podľa ich podielov. Žalovaný dňa 30.11.2022 odpovedal žalobcom, kde trval na vysporiadaní s tým, že žiadal uvádzanú sumu od žalobcov. Teda žalovaný nevylučoval i rozdelenie týchto nehnuteľností. Žalovaný svojim konaním nespôsobil to, že žalobcovia v rade 1/ a 2/ museli podať žalobu na súd. Bol stále náchylný dohodnúť sa na cene tak, ako je obvyklá v tejto lokalite. Žalobcovia v rade 1/ a 2/ žalovaného už viac neoslovili. Predkladajú potvrdenie dvoch realitných kancelárií, ktoré stanovili cenu nehnuteľností, jedna od 100,-eur do 120,-eur/m² a druhá od 80,-eur do 150,-eur/m², ďalej potvrdenie advokátskej kancelárie JUDr. Antona Kupša, že v tej istej lokalite predali nehnuteľnosť za 95,-eur/m² a taktiež obdobný pozemok bol na Bazoš s.k. a záujemca ponúkal 140,-eur/m². Z tohto dôvodu spochybňujú posudky TIGER REALITY s.r.o., ako i realitnej spoločnosti DOM s.r.o., nakoľko znalecké posudky robili od stola a neboli na nehnuteľnosti, ktorá sa odpredáva, resp. ich cena je úplne mimo obrazu, za ktoré sa nehnuteľnosti v k.ú. X. V. predávajú. S poukázaním na uvedené navrhli, aby súd vydal rozsudok, ktorým by nehnuteľnosť prikázal do bezpodielového spoluvlastníctva žalobcom v rade 1/ a 2/ s tým, že žalobcovia budú povinní zaplatiť žalovanému náhradu za jeho spoluvlastnícky podiel vo výške 18.000,-eur.

4. Žalobcovia v replike zo dňa 23.05.2023 uviedli, že netvrdia, že rokovania o mimosúdnom zrušení a vyporiadaní neprebehli, ale tvrdia, že tieto rokovania boli neúspešné, pretože požiadavky žalovaného týkajúce sa ceny za jeho spoluvlastnícky podiel boli nereálne. Práve neúspešný pokus dohodnúť sa bol dôvodom, pre ktorý pristúpili k podaniu žaloby. Žalovaný predložil potvrdenie nazvané ako Určenie trhovej ceny nehnuteľností vypracované JUDr. Milošom Gerom, realitná kancelária - k tomuto dôkazu uvádzajú, že JUDr. Miloš Gero je zároveň právnym zástupcom žalovaného a teda má eminentný záujem na výsledku konania, z čoho vyplýva dôvodná pochybnosť o jeho nezáujatosti, objektivitve pri vypracovaní potvrdenia o cene, namietajú hodnovernosť tohto dôkazu. Žalovaný predložil vyjadrenie spoločnosti TOCA real, s.r.o. - toto sa netýka parcely, ktorá je predmetom sporu, ale vo všeobecnosti lokality v časti Družstevnej ulice, je logické, že v uvedenej lokalite sa nachádzajú nehnuteľnosti rôznej kvality a teda aj rôznej ceny. Predmetný pozemok je prístupová cesta tomu zodpovedajúceho špecifického tvaru a druh pozemku orná pôda, čo má vplyv na jej hodnotu. Je logické, že všeobecná cena stavebného pozemku s napojením na inžinierske siete, dobrého tvaru, výmery a so zabezpečeným prístupom bude mať úplne inú, vyššiu hodnotu. Preto považujú uvedený dôkaz za nekonkrétny, všeobecný a zavádzajúci, čo spôsobuje jeho nepoužitelnosť v konaní, vyjadrenie bolo vydané len pre účely p. V. a nie pre účely súdneho konania, pričom o neurčitosti určenia ceny a jej nezáväznosti svedčí aj odporúčanie samotnej realitnej kancelárie, aby si žalovaný nechal pre ocenenie nehnuteľnosti vypracovať znalecký posudok. Ďalším žalovaným predloženým dôkazom je inzerát, ktorý mal byť uverejnený na portáli Bazoš.sk, tento dôkaz namietajú, ide len o inzerát, kde je uvedená cena na strane ponuky a teda tento dôkaz nesvedčí o tom, že uvedený pozemok sa za uvedenú cenu aj zrealizoval. Pripustenie takéhoto dôkazu by dávalo priestor na špekulatívne a účelové ovplyvňovanie ceny zo strany sporových strán, ktoré by mohli po dohode s vlastníkmi pozemkov v danej lokalite zabezpečiť uverejňovanie inzerátov a takto modelovať kvázi všeobecnú cenu nehnuteľností. Z fotografie je zrejme, že pozemok má úplne odlišný charakter a to šírku pozemku, ktorá je využiteľná na stavebné účely, v texte inzerátu sa tiež uvádza, že sú tam na hranicu pozemku privedené inžinierske siete, rovnako sa dá predpokladať, že je k nemu

aj priamy prístup. Preto nie je možné porovnávať jeho hodnotu ani len teoreticky s hodnotou cesty, ku dňu prípravy tohto vyjadrenia sa už tento inzerát na stránke Bazoš.sk nenachádzal. Žalovaný ďalej predložil potvrdenie JUDr. Antona Kupša, advokáta, o poskytovaní právneho poradenstva, pri ktorom mala byť zrealizovaná kúpna zmluva s kúpnu cenou 95,-eur/ m², z tohto potvrdenia nie je zrejmé o aký druh nehnuteľnosti sa malo jednáť a ani kontext, za ktorého k ich uzavretiu došlo a nie sú z neho zrejmé ani ďalšie relevantné bližšie informácie o charaktere pozemku, preto ide o neprípustné zovšeobecnenie, ktoré pôsobí pri určení všeobecnej ceny konkrétnej nehnuteľnosti tvoriacej predmet sporu máťúco. Uvedený dôkaz je nepoužiteľný aj v dôsledku jeho možného rozporu s príslušnými ustanoveniami zákona o advokácii týkajúcimi sa mlčanlivosti advokáta. Z potvrdenia JUDr. Kupša navyše nie je zrejmé ani to, komu má byť adresované. Zo strany žalobcov predložené dôkazy, nimi oslovené realitné kancelárie dostali všetky potrebné a konkrétne informácie týkajúce sa predmetného pozemku, pričom pri určovaní jej ceny postupovali nezávisle na sebe. Odhady troch realitných kancelárií si nechali pripraviť práve z dôvodu určenia čo najobjektívnejšej ceny nehnuteľnosti tak, aby sa vedeli rozhodnúť ohľadom ďalšieho postupu pri vyporiadavaní podielového spoluvlastníctva a zároveň aby tieto odhady mohli slúžiť aj ako použiteľný podklad pre rozhodovanie súdu. V prípade predmetnej parcely ide o ornú pôdu, o prístupovú cestu tomu zodpovedajúceho špecifického tvaru, nepoužiteľnú na iné účely ako prístup k nehnuteľnostiam vo vlastníctve žalobcov a ich blízkych osôb, a preto je neprípustné porovnávať jej hodnotu s cenami stavebných pozemkov.

5. Žalovaný v duplike zo dňa 15.06.2023 uviedol, že zasielajú znalecký posudok REAL ESTATE GROUP4U k cene nehnuteľnosti a to pozemku registra KNE č. XXXX/X, orná pôda o výmere 1795 m², kde táto stanovila cenu 90,-eur/m², teda spolu v sume 16.155,-eur. Tento posudok je obdobný ako boli zaslané posudky realitnými kancelárkami JUDr. Miloša Gera a TOCA. Čo sa týka tvrdení právneho zástupcu žalobcu, toto tvrdenie k jednotlivým jeho bodom je právne irelevantné majú v zreteľ a výsledok zníženia kúpnej ceny súdom ich klienta. Čo sa týka vyjadrenia JUDr. Antona Kupša, advokáta, tento len deklaroval, že vypracoval kúpnu zmluvu, kde predmetom tejto kúpnej zmluvy a prevodu bola orná pôda v lokalite, ktorá je predmetom sporu za kúpnu cenu vo výške 95,-eur/m². Právny zástupca žalovaného si nemyslí na rozdiel od právneho zástupcu žalobcov, že tento dôkaz nie je použiteľný, naopak preukazuje, čo tvrdia troma vyjadrenia realitných kancelárií, ako i zrealizovanou kúpnu zmluvou. Naopak posudky realitných kancelárií predložené žalobcami, ako tvrdia boli urobené od stola, teda ani sa nenamáhal, aby predmet sporu identifikovali v teréne, resp. vôbec nezisťovali, či predmetná nehnuteľnosť je v územnom pláne na zastavanie, čo má podstatný vplyv a význam pri určovaní všeobecnej ceny pozemku. Predmetná nehnuteľnosť je v územnom pláne Mesta Bytča na zastavanie IBV, teda tieto nehnuteľnosti sa v tomto období už reálne predávajú za sumu 120,-eur/m². Čo sa týka tvrdenia žalobcov, že sa jedná o prístupovú cestu, sa nezakladá na pravde, nakoľko na túto nehnuteľnosť nebolo doteraz vydané stavebné, resp. kolaudačné rozhodnutie, teda i tu vyjadrenie vo veci je právne irelevantné, zavádzajúce. Opakovane žalovaný tvrdí, že sa pokúšal dohodnúť so žalobcami, ale žalobcovia podali žalobu na súd.

6. Súd vo veci nariadil pojednávanie na deň 23.10.2023, na ktorom vec prejednal a rozhodol za účasti právneho zástupcu žalobcov, žalobcov v rade 1/ a 2/, právneho zástupcu žalovaného a žalovaného. Právny zástupca žalobcov na pojednávaní uviedol, že sú splnené podmienky na to, aby súd rozhodol o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva prikázaním nehnuteľnosti do vlastníctva žalobcov, sporná je len otázka výplatku. Parcely, ktoré sú aj v blízkosti predmetného pozemku, majú inú hodnotu, majú vhodný tvar na výstavbu domov, sú napojené na nejakú komunikáciu, čo v tomto prípade splnené nie je. Argumentácia iným sporom, nepoznajú okolnosti tohto sporu, nie je možné. Neponúkajú 2.000,-eur, ale sumu 6.341,74 eur, trvajú na výške primeranej náhrady v sume 35,33 eur za m² s poukazom na vyjadrenia realitných kancelárií, ktoré predložili. Výšku výplatku požadovanú žalovaným považujú za neprímeranú preto, že táto vychádza z cien stavebných pozemkov v danej lokalite. Z mapy plánu, ktorý tvorí súčasť katastra nehnuteľností je zrejmé, že parcela č. 2219/1 je pôvodne bývalá roľa, ktorá vedie popri pozemkoch vo vlastníctve žalobcov, ich detí a ktorá v budúcnosti nemôže slúžiť na nič iné, len ako prístupová cesta k týmto pozemkom. Vzhľadom na rozmery predmetnej parcely, túto parcelu nie je možné využiť ako stavebnú parcelu. Táto parcela je od miestnej komunikácie Družstevná ulica oddelená parcelou vo vlastníctve žalobcov, táto okolnosť zabráni komukoľvek kúpiť predmetnú parcelu, lebo nebude mať zabezpečený prístup na túto parcelu. Argumentovať tým, že parcely v susedstve predmetnej parcely majú hodnotu 100,- resp. 95,- eur/m² je neprípustné, ide o parcely, ktoré majú tvar stavebných pozemkov, je možné ich využiť ako stavebný pozemok, majú zabezpečený prístup, inžinierske siete. Majú za to, že nimi predložené dôkazy troch realitných kancelárií, ktoré nezávisle na sebe dospeli k hodnote cca 35,-eur, táto cena odzrkadľuje skutkové okolnosti a ten kontext, v ktorom sa

parcela nachádza. Žalobca v rade 1/ na pojednávaní uviedol, že mal snahu dohodnúť sa so žalovaným na zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva, ale žalovaný mu navrhol takú sumu, ktorá bola pre neho neadekvátna, mali spolu asi polhodinové sedenie, ktoré zlyhalo na tej cene. Jedná sa o pozemok, kde za týmto pozemkom syn stavia, dcéra tam už býva a chcú využiť tento pozemok na cestu. Žalobkyňa v rade 2/ na pojednávaní uviedla, že zotrváva na vyjadreniach ich právneho zástupcu. Právny zástupca žalovaného na pojednávaní uviedol, že ceny nehnuteľností v tejto lokalite v V. sú už v sume od 100-160,-eur, čiže zdôvodňovať to, že to potrebujú len na prístupovú cestu, je irelevantné. Má aj ďalšie vyjadrenia dvoch realitných kancelárií, ktoré tieto nehnuteľnosti v tejto lokalite predávajú za sumu 165,-eur. Obdobný spor mal na Okresnom súde Žilina sp. zn. 4C/9/2021, kde bola ponúkaná takáto malá suma a nakoniec znaleckým posudkom bola táto cena 6x väčšia. Jeho klient nezapríčinil tento súdny spor, nakoľko mal záujem sa so žalobcami dohodnúť, ponúkaná suma 2.000,-eur je neprístupná, z tohto dôvodu k dohode nedošlo. Ak sa súd nestotožní s ich návrhom, by žiadali vypracovanie znaleckého posudku. Pôvodne navrhovali sumu 100,-eur/m², v ďalšom vyjadrení sumu 90,-eur/m² s poukazom na vyjadrenie realitnej kancelárie PB reality s.r.o., navrhujú určiť výšku primeranej náhrady v sume priemeru 95,-eur/m² s tým, že by to korešpondovalo s vyjadrením JUDr. Kupša, ktorý predával nehnuteľnosť v bezprostrednej blízkosti vedľa. Právny zástupca žalobcov sa snaží, aby cena bola čo najmenšia spochybňovaním všetkého. Jeho realitná kancelária nezávisle od jeho zastupovania, tá cena, ktorú stanovila je tá istá, ako dávajú ostatné realitné kancelárie. Realitné kancelárie žalobcov, ich posudky boli robené od stola, ani neboli na mieste a robili to z kancelárie svojich sídiel. Cena v V. je tých 100,- až 150,-eur, čo aj potvrdili realitné kancelárie. Čo sa týka nehnuteľnosti, že to bude len cesta, akurát táto cesta je dôležitá preto, aby dozadu mohli byť postavené ďalšie nehnuteľnosti, lebo bez tejto cesty prístupovej nemôžu žalobcovia v rade 1/, 2/, resp. ďalší ich právny nástupca, resp. kupujúci stavať ďalšie domy, ktoré vzadu sa môžu postaviť. Čiže to má pre nich veľký význam, nie tak, ako to právny zástupca žalobcov tvrdil, že táto nehnuteľnosť nemá žiadny význam. Žalovaný na pojednávaní uviedol, že pokiaľ sa hovorilo o sume 2.000,-eur tak z dôvodu, že došlo k jedinému stretnutiu so žalobcami, kde bolo hovorené o sume 2.000,-eur, čo mu žalobca urobil ponuku a čo predstavuje cca 3,50 eur/m², čo je nepredstaviteľná cena za m², pri osobnom stretnutí túto cenu odmietol. Žalobca musel vedieť, že v okolí sa predávajú obdobné nehnuteľnosti, žalovaný mu uvádzal sumu 90,-125,-eur/m². Áno, potvrdil aj žalobca túto skutočnosť, že v takých cenách sa pohybujú tam nehnuteľnosti. Tak mu navrhol, že pokiaľ to bude v týchto súvislostiach, tak je ochotný mu to aj predať a žalobca to odmietol, k ďalšiemu stretnutiu nedošlo. Následne bol spísaný z ich strany nejaký návrh, na ktorý im písomne odpovedal v tom zmysle, že súhlasí so zrušením a vyporiadaním podielového spoluvlastníctva, nie rozdelením, ale s tým, že nehnuteľnosť bude prikázaná žalobcom, nakoľko z technického hľadiska to nie je možné, viackrát nebol oslovený s ničím. Pokiaľ sa týka tých pozemkov, ich cien, tak chce poukázať na to, že pôsobí v oblasti investičnej výstavby, kde odkupovali pozemky, pripravovali pre investorov, vždy sa vykupovalo za jednotnú cenu, nezohľadňovalo sa to, či sú tam prístupové komunikácie. Pokiaľ je tam tá cesta, tak tá cesta je postavená na čierno bez stavebného povolenia, žalovaný tiež v susedstve má pozemok. Pre žalobcov má extrémny význam nadobudnutie tohto pozemku do ich bezpodielového spoluvlastníctva pre výstavbu ďalších rodinných domov pre svojich blízkych. Tá cesta, ktorá bola vybudovaná, nie je vybudovaná v celej časti, v celej šírke, iba v časti, takže uvedené sa dá využiť aj ako súčasť domu. Tam vzadu sú aj ďalšie parcely, ktoré môžu potrebovať prístup cez túto parcelu, čiže do budúcnosti majú veľký kšeft.

7. Následne súd vykonal dokazovanie oboznámením listinných dôkazov nachádzajúcich sa v spise a vec posúdil podľa citovaných zákonných ustanovení:

8. Podľa § 136 ods. 1 a 2 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník (ďalej len „Občiansky zákonník“): (1) Vec môže byť v spoluvlastníctve viacerých vlastníkov. (2) Spoluvlastníctvo je podielové alebo bezpodielové. Bezpodielové spoluvlastníctvo môže vzniknúť len medzi manželmi.

9. Podľa § 137 ods. 1 Občianskeho zákonníka, podiel vyjadruje mieru, akou sa spoluvlastníci podieľajú na právach a povinnostiach vyplývajúcich zo spoluvlastníctva k spoločnej veci.

10. Podľa § 141 ods. 1 Občianskeho zákonníka, spoluvlastníci sa môžu dohodnúť o zrušení spoluvlastníctva a o vzájomnom vyporiadaní; ak je predmetom spoluvlastníctva nehnuteľnosť, dohoda musí byť písomná.

11. Podľa § 142 ods. 1 a 2 Občianskeho zákonníka : (1) 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. (2) Z dôvodov hodných osobitného zreteľa súd nezruší a nevyporiada spoluvlastníctvo prikázaním veci za náhradu alebo predajom veci a rozdelením výťažku.

12. Podľa § 78 ods. 1 zákona č. 160/2015 Z.z. Civilný sporový poriadok (ďalej len „CSP“), nútené spoločenstvo je procesné spoločenstvo, v ktorom osobitný predpis vyžaduje pre úspech v spore účasť všetkých subjektov právneho vzťahu.

13. Podľa § 70 ods. 1 zákona č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (Katastrálny zákon), údaje katastra uvedené v § 7 sú hodnoverné, ak sa nepreukáže opak.

14. Podľa § 71 ods. 1 a 2 Katastrálneho zákona: (1) Záväzné údaje katastra sa používajú najmä na ochranu práv k nehnuteľnostiam, na účely správy daní a poplatkov, na ochranu poľnohospodárskeho pôdneho fondu, ochranu lesného pôdneho fondu, tvorbu a ochranu životného prostredia, hospodársku činnosť a na informačné systémy o nehnuteľnostiach. (2) Záväzné údaje katastra slúžia ako podklad na písomné vyhotovenie verejných listín a iných listín.

15. Žalobcovia v rade 1/ a 2/ sa žalobou domáhali voči žalovanému zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnosti KNE parcele č. XXXX/X orná pôda o výmere 1795 m², evidovaná na LV č. XXXX, k.ú. X. V., okres V. a jej vyporiadania tak, že súd prikáže nehnuteľnosť do bezpodielového spoluvlastníctva manželov žalobcov v rade 1/ a 2/ s povinnosťou vyplatiť ostatného podielového spoluvlastníka (žalovaného) vo výške primeranej náhrady za spoluvlastnícky podiel. Nesporným medzi stranami sporu bolo, že žalobcovia a žalovaný sú podieloví spoluvlastníci danej nehnuteľnosti a to žalobca v rade 1/ spoluvlastnícky podiel o veľkosti 9/20, žalobkyňa v rade 2/ spoluvlastnícky podiel o veľkosti 9/20, žalovaný spoluvlastnícky podiel o veľkosti 2/20. Súčet všetkých spoluvlastníckych podielov tvorí jeden celok.

16. Po zhodnotení výsledkov vykonaného dokazovania dospel súd k záveru, že žaloba bola podaná zo strany žalobcov dôvodne voči pasívne vecne legitimovanému žalovanému. Vecná legitimácia strán sporu bola daná (aktívna, ako aj pasívna).

17. Právo každého spoluvlastníka obrátiť sa kedykoľvek na súd so žalobou na zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva vyplýva zo zásady, že nikto nesmie byť spravodlivo nútený, aby zotrval v spoluvlastníckom vzťahu. Ak teda nedôjde medzi spoluvlastníkmi k dohode, ktorýkoľvek spoluvlastník môže kedykoľvek požiadať súd o zrušenie spoluvlastníctva a jeho vyporiadanie. V konaní o zrušení spoluvlastníctva a vykonaní vyporiadania je jeho predmetom vždy celá vec patriaca do podielového spoluvlastníctva a vyriešenie všetkých právnych vzťahov spoluvlastníkov k tejto veci. Ak je predmetom spoluvlastníctva pozemok, treba, aby išlo o nehnuteľnosť so samostatným parcelným číslom, ktorá patrí do spoluvlastníctva strán sporu. V prejednávanej veci sú strany sporu podielovými spoluvlastníkmi predmetnej nehnuteľnosti. Keďže nedošlo súčasne medzi všetkými spoluvlastníkmi vedenými na liste vlastníctva k dohode o zrušení spoluvlastníctva, boli splnené podmienky podľa citovaného ust. § 142 ods. 1 Občianskeho zákonníka, aby o návrhu jedného z podielových spoluvlastníkov (v danom prípade žalobcov v rade 1/ a 2/ ako manželov) na zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva rozhodol súd.

18. Rovnako bolo nesporným, že nedošlo k dohode o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva medzi sporovými stranami.

19. Ak súd o zrušení a vyporiadaní spoluvlastníctva rozhoduje rozsudkom, t.j. autoritatívne, musí pri procesnom postupe dodržať poradie a podmienky použitia jednotlivých spôsobov vyporiadania zrušeného spoluvlastníctva, lebo sú preň záväzné. Citované ust. § 142 ods. 1 Občianskeho zákonníka, okrem určenia základných zákonných hľadísk, rozhodujúcich pri zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva (veľkosť podielov a účelné využitie veci) upravuje jednotlivé spôsoby vyporiadania, ktoré musí z úradnej povinnosti súd skúmať v takom zákonom určenom poradí, pričom v tomto prípade

návrhmi strán na spôsob vyporiadania nie je viazaný. Bolo preto povinnosťou súdu nehľadiac na žalobcami navrhovaný spôsob vyporiadania zaoberať sa otázkou reálnej deľby danej nehnuteľnosti ako s prvou možnosťou v zákonom určenom poradí.

20. Reálne rozdelenie predmetu spoluvlastníctva podľa výšky podielov medzi jednotlivých spoluvlastníkov prichádza do úvahy, ak je vec reálne deliteľná (z technického hľadiska) a jej rozdelenie je aj funkčne opodstatnené, t.j. vtedy, keď rozdelením veci vzniknú samostatné veci, ktoré ich vlastníkom môžu aj naďalej slúžiť spôsobom, ktorý zodpovedá ich povahe a spoločenskému poslaniu. V konaní o zrušení podielového spoluvlastníctva súd skúma možnosť reálneho rozdelenia veci podľa veľkosti spoluvlastníckych podielov a až následne pristúpi k možnosti zrušenia prikázaním veci jednému alebo viacerým spoluvlastníkom za primeranú náhradu. Vykonaným dokazovaním mal súd preukázať, že reálne rozdelenie v danom prípade nie je účelné, efektívne, pre potreby ďalšieho využitia nehnuteľnosti a to vzhľadom na tvar pozemku, počet podielových spoluvlastníkov a ich spoluvlastnícke podiely (pričom žalovaný má podiel 2/20, čo predstavuje na jeho podiel výmeru 179,50 m²).

21. Ak nie je rozdelenie veci v danom prípade dobre možné, účelné, súd posudzoval ďalší spôsob zrušenia a vyporiadania spoluvlastníctva, ktorým je prikázanie vecí jednému alebo viacerým spoluvlastníkom za primeranú náhradu. Súd si v danej veci osvojil inak nerozporný názor strán sporu o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva prikázaním pozemkov v celosti do bezpodielového spoluvlastníctva manželov - žalobcov v rade 1/ a 2/ s určením primeranej náhrady. Žalovaný so zrušením podielového spoluvlastníctva a prikázaním predmetnej nehnuteľnosti do bezpodielového spoluvlastníctva žalobcom súhlasil. V tejto súvislosti súd vychádzal z tej okolnosti, že predpokladom vyporiadania spoluvlastníctva prikázaním veci za primeranú náhradu jednému alebo viacerým spoluvlastníkom je skutočnosť, že spoluvlastník, ktorému sa má vec prikázať, s tým súhlasí. Súd tak pristúpil k druhému spôsobu vyporiadania nehnuteľností, ktorý vyplýva zo zákonného ust. § 142 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Pri vyporiadaní spoluvlastníctva prikázaním veci súd prihliada najmä na veľkosť spoluvlastníckych podielov, účelné využitie veci a násilné správanie podielového spoluvlastníka voči ostatným spoluvlastníkom. Pri prikázaní veci jednému alebo viacerým spoluvlastníkom je nutné prihliadať aj na to, aby sa vytvorili priaznivé podmienky na nerušené využitie veci a vznikom nového spoluvlastníckeho vzťahu nedochádzalo k vzniku nových sporných situácií. Súd vychádzajúc z uvedených skutočností preto prihliadal na skutočnosť, že žalobcovia majú záujem na majetkovom vyporiadaní daného pozemku z dôvodu jeho účelného využívania. S poukazom na uvedené zistenia súd rozhodol tak, že zrušil podielové spoluvlastníctvo strán sporu k predmetnej nehnuteľnosti a vykonal vyporiadanie tak, ako navrhli žalobcovia v žalobe. Súd zároveň z vykonaného dokazovania nezistil dôvody hodné osobitného zreteľa podľa § 142 ods. 2 Občianskeho zákonníka spočívajúce v okolnostiach takej povahy, že by ponechal spoluvlastnícky stav nezmenený.

22. Súd preto v súlade so žalobou podielové spoluvlastníctvo žalobcov a žalovaného k nehnuteľnosti KNE parcele č. XXXX/X orná pôda o výmere 1795 m², evidovanej na LV č. XXXX, k.ú. X.Á. V.a, okres V. zrušil a vyporiadal tak, že predmetnú nehnuteľnosť prikázal v celosti do bezpodielového spoluvlastníctva žalobcov v rade 1/ a 2/ v podiele 1/1.

23. Spornou medzi stranami sporu bola výška primeranej náhrady. Žalobcovia navrhovali výšku primeranej náhrady v sume 35,33 eur za 1 m² s poukazom na charakter pozemku, slúži ako prístupová cesta, s poukazom na vyjadrenia troch realitných kancelárií: podľa potvrdenia realitnej kancelárie Tiger Reality, s.r.o., Bytča zo dňa 02.02.2023 pozemok KNE č. XXXX/X orná pôda o výmere 1795 m² sa nachádza v zastavanom území obce, pozemok je rovinatý, slúži ako prístupová cesta k rodinným domom, šírka pozemku je cca 8 m. Na základe poskytnutých údajov zo strany objednávateľa, údajov z listu vlastníctva, katastrálnej mapy, je trhová cena uvedenej nehnuteľnosti 37,-eur za m². Podľa potvrdenia realitnej kancelárie DOM, s.r.o., Žilina zo dňa 30.01.2023, sa realitná kancelária vyjadrila, že k odhadovanej cenovej relácii uvedenej nehnuteľnosti pozemku KNE č. XXXX/X orná pôda o výmere 1795 m², LV č. XXXX je možné sa vyjadriť iba na základe súčasnej ponuky nehnuteľností v žalobcami menovanej lokalite, ktorých parametre sú obdobné ako parametre uvedenej nehnuteľnosti, pričom parametre sú určované subjektívnym postojom vlastníkov, zohľadňujúce predstavy vlastníkov, ovplyvnené subjektívnymi vedomosťami. Vzhľadom k uvedenému je cena za uvedené nehnuteľnosti v rozmedzí 32,-eur až 36,-eur za m². Realitná kancelária odporučila vyhľadať súdneho znalca. Podľa odhadu trhovej hodnoty nehnuteľností realitnej kancelárie MGM Realitné centrum, s.r.o., Žilina zo dňa 19.01.2023, sa realitná kancelária vyjadrila, že predmet odhadu, pozemok KNE č. XXXX/X sa

nachádza v zastavanom území obce, je rovinatý, pravidelný tvar, šírka cca 8 m. Pozemok tvorí prístupovú cestu k rodinným domom, ktorá je vysypaná makadamom. V okolí sa nachádza zástavba rodinných domov, trhovú hodnotu pozemku je 35,-eur za m² s tým, že realitná kancelária odhadla cenu na základe znalosti aktuálneho realitného trhu, cena je orientačná, slúži ako odhad, za ktorú by realitná kancelária odporúčala budúcim vlastníkom ich odpredaj. Vizuálny stav nehnuteľnosti a okolie nie je realitnej kancelárii známy z osobnej obhliadky, ale iba z doručenej prílohy.

24. Žalovaný vo svojich vyjadreniach navrhoval výšku primeranej náhrady v sume cca 100,-eur za m² (za jeho spoluvlastnícky podiel požadoval primeranú náhradu vo výške 18.000,-eur), následne v ďalšom vyjadrení poukázal na vyjadrenie realitnej kancelárie PB Reality s.r.o., Považská Bystrica zo dňa 14.06.2023 (cena 90,-eur za m²), na pojednávaní navrhoval výšku primeranej náhrady v sume 95,-eur za 1 m². Žalovaný vychádzal z vyjadrenia JUDr. Miloš Gero, realitná kancelária Bytča zo dňa 03.04.2023, podľa ktorého trhovú cenu nehnuteľnosti KNE č. XXXX/X, orná pôda o výmere 1795 m², k.ú. X. V., LV č. XXXX predstavuje sumu 100,-eur až 120,-eur za m². Podľa potvrdenia realitnej kancelárie TOCA real, s.r.o., Bytča zo dňa 04.04.2023, sa realitná kancelária vyjadrila, že cena pozemkov v uvedenej oblasti (k.ú. X. V., časť Y. ulica X. V.) sa pohybuje od 80,-eur do 150,-eur za m², cena pozemku sa odvíja od jeho polohy, rozmeru (šírka, dĺžka), výmery, dostupnosti IS, svahovitosti. Y. ulica je vo všeobecnosti rovinatá časť mesta Bytča - osobná obhliadka oblasti, realitná kancelária doporučila vypracovať znalecký posudok. Podľa ponuky na internete (Bazoš.sk), predmetom ponuky bol rovinatý pozemok v Bytči na Družstevnej ulici. Pozemok v tichej a vyhľadávanej lokalite, vhodný na výstavbu rodinných domov, výmera pozemku 1568 m², inžinierske siete sú na hranici pozemku, ponuka 140,-eur (napísané rukou). Z vyjadrenia označeného ako potvrdenie JUDr. Anton Kupšo, advokát, Čadca zo dňa 06.04.2023 vyplýva, že advokátska kancelária poskytovala právne poradenstvo ich klientom pri uzatváraní kúpnej zmluvy na nehnuteľnosti KNC č. XXXX/XX ostatná plocha o výmere 289 m², KNC č. XXXX/XX trvalý trávny porast o výmere 297 m², k.ú. X. V., cena za 1 m² v sume 95,-eur. Žalovaný v podaní zo dňa 15.06.2023 poukázal na vyjadrenie k trhovej cene nehnuteľnosti realitnou kanceláriou PB Reality s.r.o., Považská Bystrica zo dňa 14.06.2023 (cena 90,-eur za m²) a na územný plán mesta V. s tým, že predmetná nehnuteľnosť sa nachádza v územnom pláne ako pozemok určený na zastavanie na individuálnu bytovú výstavbu. Podľa vyjadrenia k trhovej cene nehnuteľnosti realitnou kanceláriou PB Reality, s.r.o., Považská Bystrica zo dňa 14.06.2023, sa realitná kancelária vyjadrila, že ide o identifikáciu pozemku: KNE č. XXXX/X, orná pôda o výmere 1795 m², k.ú. X. V., LV č. XXXX. Realitná kancelária sa vyjadrila k podkladom pre stanovenie ceny nehnuteľnosti a to podklady dodané objednávateľom (žalovaným): výpis z LV, výkresová dokumentácia - grafická časť ZaD ÚP mesta V. č. X, podklady získané realitnou kanceláriou: územný plán sídelného útvaru Bytča v znení zmeny a doplnku č. 5, ponuky realitných kancelárií na predaj pozemkov v danej lokalite, fotodokumentácia z obhliadky, dátum ocenenia nehnuteľnosti k 14.06.2023. Vyjadrili sa k použitej metóde oceňovania so zohľadnením vplyvov faktorov a charakteristík a ďalších informácií ako základná charakteristika pozemku: ide o pozemok tvoriaci prístupovú komunikáciu k viacerým stavebným pozemkom v lokalite (jediný prístup), na časti pozemku sa nachádza spevnená plocha, časť je zatrávená s niekoľkými kusmi drevín, ide o lokalitu časť mesta Bytča - Veľká V., Y. ulica, o rozvíjajúcu sa lokalitu s prebiehajúcou a plánovanou výstavbou rodinných domov. Územný plán obce - obytné územie s nízkopodlažnou zástavbou určené pre individuálnu bytovú výstavbu s maximálne s dvoma nadzemnými podlažiami, pozemok je prístupný cez sieť miestnych komunikácií, ktorá sa napája na štátnu cestu 1/10, vo vzdialenosti cca 3 km sa nachádza diaľničný privádzáč. Terén - rovinatý bez prekážok a obmedzení vo využívaní pozemku. Iné obmedzenia - na pozemku sa nenachádzajú environmentálne záťaž, ani iné obmedzenia brániace jeho využitiu na určený účel. Občianska vybavenosť - v meste V. kompletná občianska vybavenosť. Inžinierske siete - v blízkosti pozemku sa nachádzajú rozvody vody, elektriny a kanalizácie. Skutočnosť, že pozemok tvorí prístupovú komunikáciu, na jednej strane znižuje jeho hodnotu, na druhej strane, nakoľko tvorí jediný riadny prístup k viacerým pozemkom určeným na výstavbu, táto skutočnosť má pozitívny vplyv na hodnotu pozemku, preto ju možno porovnávať s inými stavebnými pozemkami v lokalite. Na základe obhliadky, štúdia, získaných podkladov a porovnania cenových relácií pozemkov v posudzovanej lokalite možno aktuálnu trhovú cenu nehnuteľnosti odhadnúť na sumu 90,-eur za m².

25. Súd na základe výsledkov vykonaného dokazovania za primeranú náhradu považoval sumu 90,-eur za 1m². Súd pri určení výšky primeranej náhrady vychádzal z vyjadrenia realitnej kancelárie PB Reality s.r.o., ktorá sa veľmi podrobne zaoberala špecifikami, charakterom, bonitou daného pozemku, posudzovala hodnotu nehnuteľnosti (pozemku) individuálne zohľadňujúc viacero faktorov vplývajúcich na cenu nehnuteľnosti (charakteristika pozemku, územný plán, terén, obmedzenia..), po zabezpečení potrebných podkladov a vykonaní obhliadky pozemku na mieste samom.

26. Pokiaľ žalobcovia predložili vyjadrenia realitných kancelárií, realitné kancelárie stanovili hodnotu predmetnej nehnuteľnosti bez vykonania osobnej obhliadky na mieste samom, vychádzali iba výlučne z podkladov, informácií poskytnutých od žalobcov, nezaoberali sa podrobne špecifikami daného pozemku, rôznymi faktormi majúcimi vplyv na cenu pozemku. Realitná kancelária Tiger Reality, s.r.o. sa vyjadrila, že daný pozemok sa nachádza v zastavanom území obce, je rovinatý, slúži ako prístupová cesta k rodinným domom, šírka pozemku je cca 8 m. Realitná kancelária MGM Realitné centrum, s.r.o., Žilina sa vyjadrila, že predmet odhadu (daný pozemok) sa nachádza v zastavanom území obce, je rovinatý, pravidelný tvar, šírka cca 8 m, pozemok tvorí prístupovú cestu k rodinným domom, ktorá je vysypaná makadamom, že cena je orientačná, pričom vizuálny stav a okolie pozemku nie je kancelárii známy z osobnej obhliadky, ale iba z doručenej prílohy (nebolo špecifikované z akej). Obe realitné kancelárie iba zhodne uviedli, že ide o rovinatý pozemok, v zastavanom území obce, slúži ako prístupová cesta k rodinným domom, šírka cca 8 m - iné hľadiská, faktory nezohľadňovali, nevykonali osobnú obhliadku pozemku, preto súd pri určení výšky primeranej náhrady nevychádzal z uvedených vyjadrení, nie sú dôkazom toho, že primeraná náhrada za daný pozemok by mala byť vo výške cca 35,-eur za m². Čo sa týka vyjadrenia realitnej kancelárie DOM, s.r.o., tá sa vyjadrila, že cena obdobnej nehnuteľnosti v danej lokalite je od 32,-eur do 36,-eur za m², pričom parametre sú určované subjektívnym postojom vlastníkov, zohľadňujúce predstavy vlastníkov, ovplyvnené subjektívnymi vedomosťami, doporučujú vypracovať znalecký posudok. Súd má za to, že ide o všeobecné vyjadrenie realitnej kancelárie bez bližšej špecifikácie daného pozemku, nezaoberajúc sa konkrétnymi (žiadnymi) danosťami daného pozemku, faktormi ovplyvňujúcimi cenu pozemku, nebolo možné vychádzať z tohto vyjadrenia pri určení výšky primeranej náhrady, napokon samotná realitná kancelária odporučila vyhľadať znalca.

27. Na druhej strane súd nevychádzal pri určení výšky primeranej náhrady z ostatných dokladov predložených žalovaným a to konkrétne z vyjadrenia JUDr. Miloš Gero, realitná kancelária Bytča - ide o tú istú osobu (právny zástupca žalovaného a zároveň realitná kancelária právneho zástupcu žalovaného), ide o jeho klienta, súd uvedené vyjadrenie nepovažoval za hodnoverné, objektívny dôkaz. Nebolo možné vychádzať ani z potvrdenia realitnej kancelárie TOCA real, s.r.o. - realitná kancelária iba veľmi všeobecne, bez bližšej špecifikácie stanovila cenu pozemku (hodnota pozemku v k.ú. X. V., Y. ulica v Bytči) a to v širokom rozpätí (od 80,-eur do 150,-eur za m²), uviedla iba to, že ide o rovinatý pozemok, doporučuje vypracovať znalecký posudok, pozemok bližšie nekonkretizovala, predmetom ocenenia nebol konkrétny pozemok. Nebolo možné vychádzať ani z predloženej ponuky na internete Bazoš.sk. - z tohto inzerátu nie je preukázané, že by malo ísť o obdobný pozemok (že by zohľadňoval špecifiká daného pozemku), podľa ponuky má ísť o rovinatý pozemok v V. na Y. ulici, cena 140,-eur za m² (cena napísaná iba rukou), je zrejme aj z fotografie, že šírka pozemku je iná ako pozemok, ktorý je predmetom sporu, pozemok je vhodný na výstavbu rodinného domu, pozemok, ktorý je predmetom sporu slúži ako prístupová komunikácia k viacerým stavebným pozemkom (resp. rodinným domom), z tejto ponuky na internete nemožno vychádzať. Pokiaľ ide o vyjadrenie JUDr. Kupša, súd pri rozhodovaní nevychádzal ani z tohto vyjadrenia, nie je dôkazom o hodnote pozemku v sume 95,-eur za m², nie je preukázané, že ide o obdobný pozemok, ide o úplne iné parcely a to pozemky registra C (ostatná plocha, trvalý trávny porast), iná výmera pozemkov, pozemky bez bližšej špecifikácie, využitia, charakteru, nie je preukázané, kedy mala byť ani uzatvorená kúpna zmluva. Pokiaľ právny zástupca žalovaného na pojednávaní poukazoval na vedenie iného súdneho konania na súde, uvedené je bez relevantnej súvislosti s daným sporom, nakoľko nebolo vôbec uvedené, o aký konkrétny pozemok by sa malo jednať, išlo len o všeobecné konštatovanie bez bližšej špecifikácie.

28. To, že ide o rovinatý pozemok, nachádzajúci sa v zastavanom území obce, ide o pozemok podľa územného plánu mesta Bytča určený na individuálnu bytovú výstavbu, ide o pozemok v súčasnosti slúžiaci ako prístupová cesta k viacerým stavebným pozemkom, resp. k rodinným domom v lokalite (a to k pozemkom žalobcov, resp. ich detí, ale aj k viacerým pozemkom určených na bytovú výstavbu), uvedené nebolo sporné. Nejde ale o pozemok - cestu, na ktorú by bolo vydané stavebné povolenie, sčasti ide o spevnenú plochu, v časti pozemok zatrávnený. Realitná kancelária PB Reality s.r.o. stanovila všeobecnú hodnotu pozemku individuálne (na rozdiel od iných vyjadrení realitných kancelárií) a to s prihliadnutím na charakteristiku, lokalitu pozemku, územný plán mesta, terén, faktory - pozitívne, negatívne majúce vplyv na cenu pozemku, vykonali obhliadku nehnuteľnosti (pozemku) na mieste samom. Žalobcovia toto konkrétne vyjadrenie realitnej kancelárie žiadnym spôsobom nenamietali, nerozporovali. Súd poukazuje na to, že dôkazné bremeno zaťažuje tú stranu sporu, v ktorej záujme je, aby určitá skutočnosť, rozhodná podľa hmotného práva, stranou sporu tvrdená, bola aj v konaní

preukázaná. S poukazom na uvedené skutočnosti má súd za to, že žalobcovia neunesli dôkazné bremeno ohľadne nimi navrhovanej výšky primeranej náhrady v sume 35,33 eur za m², iné dôkazy žalobcovia nenavrhlí, nepredložili.

29. Pokiaľ právny zástupca žalovaného až na pojednávaní navrhoval vykonať znalecké dokazovanie na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku, súd uvedený návrh právneho zástupcu žalovaného na vykonanie tohto dôkazu zamietol s poukazom na ust. § 153 CSP. Súd má za to, že žalovanému, resp. právnenému zástupcovi žalovaného, nič nebránilo, aby návrh na vykonanie dôkazu uviedol už skôr, ak by konal starostlivo a so zreteľom na rýchlosť a hospodárnosť konania v súlade s ust. § 153 ods. 1 CSP. Návrh na vykonanie dôkazu nebol podaný včas s poukazom na ust. § 153 ods. 2 CSP. Obe procesné strany boli poučené o dôkaznej koncentrácii, o sudcovskej koncentrácii konania s tým, že na neskôr predložené prostriedky procesného útoku (návrhy na vykonanie dôkazov) súd nemusí prihliadať, najmä, ak by to vyžadovalo nariadenie ďalšieho pojednávania alebo vykonania ďalších úkonov súdu. Procesné strany nemôžu teda dôkazné návrhy vykonávať kedykoľvek, ale iba v určitých štádiách konania, čo je v súlade s princípom hospodárnosti konania vyjadreným v článku 8 CSP. Zásadne je vylúčené, aby procesné strany uvádzali návrhy na vykonania dôkazov až na pojednávaní, čo by viedlo k zmareniu pojednávania, prípadne nariadeniu nového pojednávania. V pomeroch prejednáwanej veci súd prihliadol aj na skutočnosť, že žalovaný bol v konaní právne zastúpený. Súd má za to, že právny zástupca žalovaného mal poskytnutý dostatočný časový priestor na uplatnenie prostriedkov procesného útoku.

30. Súd primeranú náhradu za vyrovnací podiel vo výške 90,-eur za 1m² považoval za adekvátnu a primeranú. Primeraná náhrada za prikázanie spoluvlastníckeho podielu žalovaného žalobcom v rade 1/ a 2/ v sume 90,-eur za 1m² je primeraným hodnotovým ekvivalentom. Súd tak určil výšku primeranej náhrady prepočtom k výške spoluvlastníckeho podielu tak, ako bolo uvedené vo výroku rozsudku a uložil žalobcom v rade 1/ a 2/ ju vyplatiť žalovanému v lehote do 30 dní od právoplatnosti tohto rozsudku s poukazom na ust. § 232 ods. 3 CSP (nakoľko žalobcovia neuviedli lehotu na zaplatenie, s poukazom na výšku primeranej náhrady súd určil dlhšiu paričnú lehotu a to lehotu 30 dní od právoplatnosti rozsudku za účelom zabezpečenia finančných prostriedkov zo strany žalobcov v tejto lehote).

31. Podľa § 255 ods. 1 a 2 zákona č. 160/2015 Z.z. Civilný sporový poriadok (ďalej len „CSP“): (1) Súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci. (2) 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.

32. Podľa § 257 CSP, výnimočne súd neprizná náhradu trov konania, ak existujú dôvody hodné osobitného zreteľa.

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

34. O trovách tohto sporu súd rozhodol podľa § 257 CSP, podľa ktorého výnimočne neprizná náhradu trov konania, ak existujú dôvody hodné osobitného zreteľa. Hoci je konanie o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva konaním sporovým, je súčasne konaním, v ktorom súd v otázke vyporiadania nie je viazaný návrhmi strán sporu, teda podielových spoluvlastníkov, ale postupuje podľa právnej normy, z ktorej vyplýva určitý spôsob vyporiadania vzťahu medzi stranami (§ 142 Občianskeho zákonníka), najmä pokiaľ ide o spôsob vyporiadania. Nie je rozhodujúce, ktorý z podielových spoluvlastníkov podal žalobu vo veci na súd a zaujal tak procesné postavenie žalobcu oproti žalovanému. V konaní o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva ide o špecifickú situáciu a je potrebné prihliadať predovšetkým na to, že v tomto konaní majú účastníci na oboch stranách tak postavenie žalobcu, ako aj postavenie žalovaného (iudicium duplex). Táto skutočnosť sa prejavuje najmä tým, že podaním žaloby žalobcu/žalobcov na zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva je uplatnené aj rovnaké právo žalovaného, a taktiež jeho právo na súdnu ochranu v tejto veci. Nárok na náhradu trov konania si uplatnili žalobcovia, ako aj žalovaný. Súd poukazuje na to, že konečné rozhodnutie o zrušení a vyporiadání podielového spoluvlastníctva sa týka a je v prospech oboch strán sporu, a preto je spravodlivé, aby každá z nich znášala trovy konania, ktoré jej v súvislosti s takýmto konaním vznikli.

35. Zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva podľa § 142 Občianskeho zákonníka nemožno nazvať úspechom žalobcov, neúspechom žalovaného, ale práve naopak, žalobcovia získali do svojho vlastníctva spoluvlastnícky podiel žalovaného, oproti výplate hodnoty tohto spoluvlastníckeho podielu. Teda úspech a neúspech je na oboch stranách približne rovnaký. Tým, že sa ako spoluvlastníci na zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva nedokázali, resp. nemohli dohodnúť, preto jeden z nich (žalobcovia ako manželia) využili zákonné právo požiadať o rozhodnutie súd.

36. Súd vo veci síce rozhodol tak, že na návrh žalobcov zrušil podielové spoluvlastníctvo k označenej nehnuteľnosti (pozemku), žalovaný súhlasil so zrušením a vyporiadaním podielového spoluvlastníctva druhým zákonným spôsobom. Nemožno hovoriť o úspechu, či neúspechu niektorej zo strán sporu v porovnaní s druhou stranou. Nie sú preto splnené podmienky pre rozhodnutie o trovách v zmysle § 255 ods. 1 CSP. Nebolo sporné, že medzi stranami sporu pred podaním žaloby prebiehali mimosúdne rokovania, obe strany súhlasili so zrušením a vyporiadaním podielového spoluvlastníctva tak, že predmetná nehnuteľnosť bude prikázaná do bezpodielového spoluvlastníctva žalobcov, každá strana však navrhovala inú výšku primeranej náhrady, k preto k dohode nedošlo. Suma ponúkanej primeranej náhrady zo strany žalobcov bola uvádzaná aj v žalobe, pričom súd ale žalovanému priznal vyššiu sumu primeranej náhrady. Za takejto situácie teda nemožno žalobcov tiež považovať za plne úspešných pre priznanie nároku na náhradu trov konania. Vzhľadom k uvedeným skutočnostiam súd rozhodol tak, že žiadna zo strán sporu nemá nárok na náhradu trov konania.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresnom súde Žilina.

Podľa § 125 ods. 1 CSP, odvolanie možno urobiť písomne, a to v listinnej podobe alebo v elektronickej podobe.

Podľa § 125 ods. 2 CSP, odvolanie urobené v elektronickej podobe bez autorizácie podľa osobitného predpisu treba dodatočne doručiť v listinnej podobe alebo v elektronickej podobe autorizované podľa osobitného predpisu; ak sa dodatočne nedoručí súdu do desiatich dní, na podanie sa neprihliada. Súd na dodatočné doručenie podania nevyzýva.

Podľa § 125 ods. 3 CSP, odvolanie urobené v listinnej podobe treba predložiť v potrebnom počte rovnopisov s prílohami tak, aby sa jeden rovnopis s prílohami mohol založiť do súdneho spisu a aby každý ďalší subjekt dostal jeden rovnopis s prílohami. Ak sa nepredloží potrebný počet rovnopisov a príloh, súd vyhotoví kópie podania na trovy toho, kto podanie urobil.

Podľa § 363 CSP, v odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania (ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje, podpis a spisovej značky konania) uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh).

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

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

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

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

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

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

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

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