

Súd: Okresný súd Bardejov
Spisová značka: 9C/71/2022
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8222202362
Dátum vydania rozhodnutia: 12. 10. 2023
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Milan Majerník, PhD.
ECLI: ECLI:SK:OSBJ:2023:8222202362.4

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

9C/53/2022
IČS:

Okresný súd Bardejov sudcom JUDr. Milanom Majerníkom, PhD. v spore žalobcu: A. B. C., nar. XX.XX.XXXX, r.č. XXXXXX/XXXX, trvale bytom D. E. F. G. XXXX/XX, XXX XX H., právne zastúpeného: JUDr. Stanislav Súlety, advokát, Nám. SNP 1, 085 01 Bardejov, IČO: 36 150 665 proti žalovanej v 1.rade: I. D., žalovanej v 2.rade: E. J., žalovanej v 3.rade: K. D., L. D., všetky žalované na neznámom mieste, zastúpené Slovenským pozemkovým fondom, so sídlom Búdkova 36, 817 15 Bratislava, IČO: 17 335 345, o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnosti s príslušenstvom, takto

rozhodol:

I. Súd podielové spoluvlastníctvo žalobcu a žalovaných v 1. až 3. rade k nehnuteľnosti v k.ú. C. zapísanej na LV č. XXXX, parcela EKN č. XXX/X – orná pôda o výmere XXX m² a k nehnuteľnosti v k.ú. C. zapísanej na LV č. XXXX, parcela EKN č. XXX/X – orná pôda o výmere XXX m² zrušuje.

II. Do výlučného vlastníctva žalobcu A. B. C., nar. XX. XX. XXXX, sa prikazuje nehnuteľnosť v k.ú. C. zapísaná na LV č. XXXX, parcela EKN č. XXX/X – orná pôda o výmere XXX m² a nehnuteľnosť v k.ú. C. zapísaná na LV č. XXXX, parcela EKN č. XXX/X – orná pôda o výmere XXX m².

III. Žalobca je povinný uhradiť žalovanej v 1. rade I. D. na vyrovnanie jej spoluvlastníckeho podielu sumu 827,94 Eur a to do 15 dní od právoplatnosti rozsudku.

IV. Žalobca je povinný uhradiť žalovanej v 2. rade E. J. na vyrovnanie jej spoluvlastníckeho podielu sumu 387,06 Eur a to do 15 dní od právoplatnosti rozsudku.

V. Žalobca je povinný uhradiť žalovanej v 3. rade K. D. na vyrovnanie jej spoluvlastníckeho podielu sumu 3.010,66 Eur a to do 15 dní od právoplatnosti rozsudku.

VI. Žiadnemu z účastníkov sa nepriznáva právo na náhradu trov konania.

odôvodnenie:

9C/53/2022
IČS:

1. Žalobca sa žalobou doručenou Okresnému súdu Bardejov dňa 21.12.2022 domáhal zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva strán sporu k nehnuteľnostiam v katastrálnom území C. zapísanej na LV č. XXXX, parcela EKN č. XXX/X – orná pôda o výmere XXX m² a k nehnuteľnosti v k.ú. C. zapísanej na LV č. XXXX, parcela EKN č. XXX/X – orná pôda o výmere XXX m² a to tak, že do výlučného vlastníctva žalobcu A. B. C., nar. XX. XX. XXXX sa prikazuje nehnuteľnosť v k.ú. C. zapísaná na LV č. XXXX, parcela EKN č. XXX/X – orná pôda o výmere XXX m² a nehnuteľnosť v k.ú. C. zapísaná na LV č. XXXX, parcela EKN č. XXX/X – orná pôda o výmere XXX m² s tým, aby bol žalobca povinný uhradiť žalovanej v 1. rade I. D. na vyrovnanie jej spoluvlastníckeho podielu sumu 380,57-€; žalovanej v 2. rade E. J. na vyrovnanie jej spoluvlastníckeho podielu sumu 177,92-€ a žalovanej v 3. rade K. D. na vyrovnanie jej spoluvlastníckeho podielu sumu 1.383,91 €.

2. Žalobu odôvodnil tým, že je „podielovým spoluvlastníkom nehnuteľností v k.ú. C. zapísaných na LV č. XXXX, parcela EKN č. XXX/X – orná p. o výmere XXX m² v podiele XXX/XXX, tak ako je to vedené pod H. cit. listu vlastníctva a na LV č. XXXX, parcela EKN č. XXX/X – orná p. o výmere XXX m² v podiele XXX/XXX, tak ako je to vedené pod H. cit. listu vlastníctva. Žalované sú podielovými spoluvlastníkmi vyššie cit. nehnuteľností v k.ú. C. takto: - I. D. v podiele XX/XXXX a v podiele XXX/XXXX, tak ako je to vedené pod H.,X LV č. XXXX a v podiele XX/XXXX a v podiele XXX/XXXX, tak ako je to vedené pod H.,X LV č. XXXX; - E. J. v podiele XXX/XXXX, tak ako je to vedené pod H. LV č. XXXX a v podiele XXX/XXXX, tak ako je to vedené pod H. LV č. XXXX; - K. D. v podiele XXXX/XXXX, tak ako je to vedené pod H. LV č. XXXX a v podiele XXXX/XXXX, tak ako je to vedené pod H. LV č. XXXX. Spoluvlastnícky podiel žalovanej v 1. rade na parcele EKN č. XXX/X z LV č. XXXX predstavuje výmeru XX,XX m², spoluvlastnícky podiel žalovanej v 2. rade predstavuje výmeru XX m² a spoluvlastnícky podiel žalovanej v 3. rade predstavuje výmeru XXX m². U parcely EKN č. XXX/X A. o parcelu nachádzajúcu sa v zastávanom území obce C. a tým by do úvahy prichádzala jej reálna deľba. Prihliadnuc na veľkosť podielov žalovaných, na účelné využitie predmetného pozemku po jeho reálnej deľbe a v neposlednom rade na skutočnosť, že u žalovaných ide o neznámych vlastníkov, sa nám reálna deľba javí ako nevhodná. Preto žalobca navrhuje zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva k tomuto pozemku prikázaním spoluvlastníckych podielov žalovaných žalobcovi za primeranú náhradu. Spoluvlastnícky podiel žalovanej v 1. rade na parcele EKN č. XXX/X z LV č. XXXX predstavuje výmeru XX,XX m², spoluvlastnícky podiel žalovanej v 2. rade predstavuje výmeru XX,XX m² a spoluvlastnícky podiel žalovanej v 3. rade predstavuje výmeru XXX,XX m². U parcely EKN č. XXX/X ide o parcelu nachádzajúcu sa mimo zastavaného územia obce C.. Berúc v úvahu opatrenia proti drobeniu pozemkov, upravené v ust. § 23 ods. 1 zák. č. 180/1995 Z.z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom, podľa ktorého nemôže na základe právneho úkonu alebo rozhodnutia súdu o vyporiadaní spoluvlastníctva alebo rozhodnutia o dedičstve vzniknúť rozdelením jestvujúcich pozemkov uvedených v § 21 ods. 1 pozemok menší ako 3 000 m², ak ide o poľnohospodársky pozemok, neprichádza do úvahy v rámci vyporiadania spoluvlastníctva reálna deľba dotknutého pozemku. Preto žalobca navrhuje zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva aj tejto parcely prikázaním spoluvlastníckych podielov žalovaných žalobcovi za primeranú náhradu.“

3. Zástupca žalovaných sa k žalobe vyjadril podaním zo dňa 12.5.2023 tak, že vzhľadom na polohu a funkčné využitie parcely č. XXX/X javí sa ako účelný spôsob vyporiadania podielového spoluvlastníctva k sporným parcelám ich prikázanie do vlastníctva žalobcu za primeranú náhradu. Vo vzťahu k parcele žiadal vyžiadať od obce C. vyjadrenie k funkčnému využitiu spornej parcely. Pokiaľ ide o výšku primeranej náhrady, mal za to, že konečné stanovenie „primeranej náhrady“ bude závisieť od ďalšieho dokazovania a záverečného posúdenia dôkazov zo strany súdu.

4. V replike zo dňa 26.6.2023 žalobca uviedol, že „vzhľadom na výmeru sporných parcel, ich tvar a umiestnenie javí sa aj zástupcovi žalovaných ako účelné ich prikázanie do vlastníctva žalobcu za primeranú náhradu. Sporná tak ostáva otázka určenia primeranej náhrady za odstupujúce spoluvlastnícke podiely žalovaných na žalobou dotknutých parcelách. Pre určenie primeranej náhrady za spoluvlastnícke podiely žalovaných na žalobou dotknutých parcelách predkladáme súdu kúpnu zmluvu z XX. XX. XXXX (M. XXXX/XXXX), na základe ktorej žalobca nadobudol spoluvlastnícke podiely aj na žalobou dotknutých parcelách EKN č. XXX/X (intravilán) a EKN č. XXX/X (extravilán). Predmetom

prevodu podľa cit. kúpnej zmluvy bola aj parcela EKN č. XXX/X – orná p. o výmere XXX m², ktorá sa nachádza v intraviláne, teda v zastavanej časti obce C.. V predmetnej kúpnej zmluve je síce u jednotlivých predávajúcich uvedená celková kúpna cena, avšak medzi predávajúcimi a kupujúcim bolo dohodnuté, že im za ich vlastnícky patriace spoluvlastnícke podiely na parcelách v intraviláne (XXX/X, XXX/X) vyplatí kúpnu cenu 10,-€/m² a za spoluvlastnícke podiely na parcele EKN č. XXX/X, nachádzajúcej sa v extraviláne im vyplatí maximálne 2,-€/m², s čím v konečnom dôsledku predávajúci súhlasili. Pre určenie všeobecnej ceny predmetných pozemkov, berúc v úvahu lokalitu, možnosti terajšieho a budúceho funkčného využitia predmetných pozemkov, s aspektom na ich veľkosť, polohu, tvar, zasadenie v danej lokalite, samostatné využitie alebo v spojení s inými pozemkami, na čo poukazuje aj žalovaná strana, tak v tejto súvislosti poukazujeme na to, že predmetné pozemky sú samostatné, napr. na individuálnu bytovú výstavbu prakticky nepoužiteľné a to hlavne z dôvodu, že ich šírka je cca 4 m. Toto je podľa nášho názoru rozhodujúca skutočnosť, ktorá musí byť braná na zreteľ pri určení ich všeobecnej ceny. Vo vzťahu k parcele EKN č. XXX/X (extravilán) a jej budúcemu funkčnému využitiu a tým určeni jej ceny, tak v tejto súvislosti predkladáme súdu časť územného plánu obce C., ktorý je v štádiu konečného spracovania pred jeho schválením obecným zastupiteľstvom obce. Ide o lokalitu, v ktorej sa nachádza aj parcela EKN č. XXX/X, pričom z predloženého návrhu územného plánu je zrejmé, že táto lokalita je do budúca určená na poľnohospodárske využitie ako orná pôda bez možnosti akejkoľvek výstavby na nej, čo má podľa nášho názoru taktiež podstatný vplyv na určenie primeranej náhrady za túto parcelu. Poukazujúc na vyššie uvedené skutočnosti navrhujeme, aby pri parcele EKN č. XXX/X bola ako primeraná náhrada určená suma 10,-€/m² a pri parcele EKN č. XXX/X suma 2,-€/m².“

5. Zástupca žalovaných v duplike zo dňa 19.7.2023 navrhol, aby primeraná náhrada v prípade spornej parcely registra KN „E“ č. XXX/X, k. ú. C. bola stanovená vo výške 36,- €/m² a pri parcele registra KN „E“ č. XXX/X, k. ú. C. minimálne vo výške 4,55/m².

6. Na prejednanie veci súd nariadil pojednávanie, na ktorom sa oboznámil s podaniami strán sporu a listinnými dôkazmi: žaloba na č.l. 1-2, odpoveď na č.l. 5, výpis z LV na č.l. 6-9, vyjadrenie žalovaných na č.l. 37-40, výpis z LV na č.l. 43-48, vyjadrenie Obce C. na č.l.78, kúpne zmluvy a rozhodnutia Okresného úradu Bardejov, katastrálny odbor na č.l. 83-142, replika na č.l. 147, územný plán Obce C. na č.l. 148-149, kúpna zmluva na č.l. 150-152, vyjadrenie žalovaných na č.l. 159-160, znalecký posudok na č.l. 161-168, spis 8C/21/2023 z neho znalecký posudok, dohoda o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva na č.l. 43-46, ako aj ďalším obsahom spisu.

7. Na pojednávaní konanom dňa 3.8.2023 za účelom objektivizácie cien nehnuteľností bola žalobcovi poskytnutá lehota na predloženie súkromných znaleckých posudkov na ocenenie sporných parciel.

8. Z výpisu z listu vlastníctva č. XXXX bolo preukázané, že žalobca je podielovým spoluvlastníkom nehnuteľností v k.ú. C., parcela EKN č. XXX/X – orná p. o výmere XXX m² v podiele XXX/XXX, tak ako je to vedené pod H. cit. listu vlastníctva a z výpisu z LV č. XXXX, aj parcely EKN č. XXX/X – orná p. o výmere XXX m² v podiele XXX/XXX, tak ako je to vedené pod H. cit. listu vlastníctva. Žalované sú podľa uvedených listov vlastníctva evidované ako podielové spoluvlastníčky spomenutých nehnuteľností v k.ú. C., a to I. D. v podiele XX/XXXX a v podiele XXX/XXXX, tak ako je to vedené pod H.,X LV č. XXXX a v podiele XX/XXXX a v podiele XXX/XXXX, tak ako je to vedené pod H.,X LV č. XXXX; E. J. v podiele XXX/XXXX, tak ako je to vedené pod H. LV č. XXXX a v podiele XXX/XXXX, tak ako je to vedené pod H. LV č. XXXX; K. D. v podiele XXXX/XXXX, tak ako je to vedené pod H. LV č. XXXX a v podiele XXXX/XXXX, tak ako je to vedené pod H. LV č. XXXX.

9. Z vyjadrenia obce C. zo dňa 15.6.2023 plynie, že obec nemá schválenú UPD (územný plán) a nehnuteľnosť v k.ú. C., zapísaná na LV č. XXXX, parcela EKN č. XXX/X, orná pôda o výmere XXX m², ktorá je v intraviláne obce je v rozpracovanej UPD vedená pre individuálnu bytovú výstavbu. Nehnuteľnosť v k.ú. C. zapísaná na LV. č. XXXX, parcela EKN č. XXX/X, orná pôda o výmere XXX m² je v extraviláne obce a v rozpracovanej UPD je vedená na poľnohospodárske účely. Na základe znaleckého posudku zo dňa 14.7.2022 cena pozemku (orná pôda) v k.ú. obce je stanovená na 7,05 Eur/m².

10. Z kúpnej zmluvy zo dňa XX.X.XXXX (M. XXXX/XXXX) vyplýva, že zmluvné strany si za spoluvlastnícke podiely na parcelách v intraviláne obce C. (EKN č. XXX/X, XXX/X) dohodli kúpnu cenu 10 Eur/m² a za spoluvlastnícke podiely na parcele EKN č. XXX/X, nachádzajúcej sa v extraviláne obce C. 2 Eur/m².

11. Zo znaleckého posudku znalca v odbore Poľnohospodárstvo, odvetvie Odhad hodnoty poľnohospodárskej pôdy, A. M. N., č. XX/XXXX zo dňa 10.8.2023 vyplýva, že hodnota pozemku EKN XXX/X pri výmere XXX m² je 1.375,83 Eur, t.j. 1,4452 Eur/m². Ako najpriateľnejšiu považoval metódu porovnávaciú a to cenu 1,90 Eur/m², čo pri výmere XXX m² predstavuje sumu 1.810 Eur.

12. Zo znaleckého posudku znalca v odbore Stavebníctvo, odvetvie Pozemné stavby a odhad hodnoty nehnuteľností, A. C. O., P. Q. A. O. XXX/XXXX zo dňa 29.8.2023 vyplýva, že všeobecná hodnota pozemku parcelné č. EKN XXX/X o výmere XXX m² je zaokrúhlene 4.880 eur (t.j. 12,32 m²), pričom ako vhodnú metódu považoval porovnávaciú metódu.

13. Na pojednávaní konanom dňa 12.10.2023 zástupkyňa žalovaných považovala za primeranejšiu vyššiu sumu ako bola stanovená v znaleckom posudku č. XX/XXXX znalca A. N. a teda minimálne 2 eurá za m² pri pozemku parcelné č. XXX/X a taktiež vyššiu sumu ako bola stanovená v posudku č. XXX/XXXX znalca A. O., a to minimálne vo výške 18 eur za m².

14. Žalobca s uvedeným vyjadrením zástupkyne žalovaných súhlasil.

15. Žalobca sa podanou žalobou domáha zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnosti, preto pri právnom posúdení veci súd vychádzal predovšetkým z príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka o podielovom spoluvlastníctve.

16. Podľa § 136 ods. 1, 2 Občianskeho zákonníka vec môže byť v spoluvlastníctve viacerých vlastníkov. Spoluvlastníctvo je podielové alebo bezpodielové. Bezpodielové spoluvlastníctvo môže vzniknúť len medzi manželmi.

17. Podľa § 137 ods. 1, 2 Občianskeho zákonníka podiel vyjadruje mieru, akou sa spoluvlastníci podieľajú na právach a povinnostiach vyplývajúcich zo spoluvlastníctva k spoločnej veci. Ak nie je právnym predpisom ustanovené alebo účastníkmi dohodnuté inak, sú podiely všetkých spoluvlastníkov rovnaké.

18. Podľa § 139 ods. 1 -3 Občianskeho zákonníka z právnych úkonov týkajúcich sa spoločnej veci sú oprávnení a povinní všetci spoluvlastníci spoločne a nerozdielne. O hospodárení so spoločnou vecou rozhodujú spoluvlastníci väčšinou počítanou podľa veľkosti podielov. Pri rovnosti hlasov, alebo ak sa väčšina alebo dohoda nedosiahne, rozhodne na návrh ktoréhokoľvek spoluvlastníka súd. Ak ide o dôležitú zmenu spoločnej veci, môžu prehlasovaní spoluvlastníci žiadať, aby o zmene rozhodol súd.

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

20. Podľa § 142 ods. 1-3 Občianskeho zákonníka, ak nedôjde k dohode, zruší spoluvlastníctvo a vykoná vyporiadanie na návrh niektorého spoluvlastníka súd. Prihliadne pritom na veľkosť podielov a na účelné využitie veci. Ak nie je rozdelenie veci dobre možné, prikáže súd vec za primeranú náhradu jednému alebo viacerým spoluvlastníkom; prihliadne pritom na to, aby sa vec mohla účelne využiť a na násilné správanie podielového spoluvlastníka voči ostatným spoluvlastníkom. Ak vec žiadny zo spoluvlastníkov nechce, súd nariadi jej predaj a výťažok rozdelí podľa podielov. Z dôvodov hodných osobitného zreteľa súd nezruší a nevyporiada spoluvlastníctvo prikázaním veci za náhradu alebo predajom veci a rozdelením výťažku. Pri zrušení a vyporiadaní spoluvlastníctva rozdelením veci môže súd zriadiť vecné bremeno k novovzniknutej nehnuteľnosti v prospech vlastníka inej novovzniknutej nehnuteľnosti. Zrušenie a vyporiadanie spoluvlastníctva nemôže byť na ujmu osobám, ktorým patria práva viaznúce na nehnuteľnosti.

21. Ak nedôjde k dohode o zrušení podielového spoluvlastníctva, spoluvlastníctvo zruší súd, ktorý vykoná vyporiadanie na návrh niektorého spoluvlastníka. Znamená to, že ktorýkoľvek zo spoluvlastníkov sa môže obrátiť na súd s návrhom na zrušenie spoluvlastníctva. Návrh na zrušenie spoluvlastníctva

sa musí podať voči všetkým ostatným spoluvlastníkom, teda aj voči tým, ktorí mimosúdne so zrušením súhlasili. Je tomu tak preto, aby sa výkon rozhodnutia mohol uskutočniť proti všetkým spoluvlastníkom. Je tiež možné, aby na strane žalobcov vystúpilo viac spoluvlastníkov a na strane žalovaných zvýšili spoluvlastníci.

22. O zrušení a vyporiadaní spoluvlastníctva rozhoduje na základe návrhu jedného alebo viacerých spoluvlastníkov súd, ktorý pri svojom rozhodovaní zoberie do úvahy predovšetkým to, či je rozdelenie spoločnej veci reálne možné, ďalej bude prihliadať na veľkosť spoluvlastníckych podielov a možnosť vec účelne využívať. Zákon dáva súdu smernice, ako si má počínať pri vyporiadaní, ak ani na súde pokus o zmierne vybavenie veci nevedie k cieľu.

23. Vyporiadanie podielového spoluvlastníctva vykoná súd jedným z týchto troch spôsobov:

- a) reálne rozdelenie veci podľa výšky podielov,
- b) prikázanie veci jednému alebo viacerým spoluvlastníkom za primeranú náhradu,
- c) predaj veci a rozdelenie výťažku podľa výšky podielov.

24. Ustanovenie § 142 ods. 1 OZ stanovuje nielen možné spôsoby zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva, ale aj záväzné poradie, v ktorom môžu byť použité tieto jednotlivé spôsoby vyporiadania. Ani prípadný súhlas všetkých účastníkov konania s navrhovaným vyporiadaním nie je dôvodom, aby súd svojím rozsudkom vyporiadal spoluvlastníctvo v rozpore so spôsobmi a poradím uvedeným v zákone. Výnimka z uvedenej zásady sa súdnou praxou pripúšťa iba v prípade, keby sa pred súdom uzavrel súdny zmier (tak pred začatím konania, ako aj v jeho priebehu). V takom prípade by si sami spoluvlastníci mohli zvoliť spôsob vyporiadania formou zmieru, ktorý podlieha schváleniu súdu (§ 99 ods. 2 OSP).

25. Rozdelenie veci medzi spoluvlastníkov je uvedené na prvom mieste. 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.

26. Hľadiská, ktorými sa musí súd pri vyporiadaní podielového spoluvlastníctva riadiť, uvádza § 142 ods. 1 prvá veta OZ. Je to predovšetkým veľkosť spoluvlastníckych podielov a účelné využitie veci.

27. V prvom rade je teda súd povinný skúmať, či neprichádza do úvahy reálne rozdelenie veci medzi spoluvlastníkov podľa výšky podielov. Tento spôsob vyporiadania súd zvaží aj v tom prípade, keby návrh na zrušenie podielového spoluvlastníctva obsahoval iný spôsob vyporiadania. Predpokladom použitia tohto spôsobu vyporiadania je reálna deliteľnosť veci, pričom nejde len o faktickú možnosť rozdelenia veci (napr. v prípade budovy nie je prípustné jej horizontálne rozdelenie podľa poschodí, ale len vertikálne delenie) a súlad s právnymi predpismi (napr. stavebnými predpismi).

28. Konanie o zrušení a vyporiadanie spoluvlastníctva v zmysle § 142 Občianskeho zákonníka je judicium duplex. Občiansky zákonník v § 142 ods. 1 upravuje jednotlivé taxatívne spôsoby vyporiadania podielového spoluvlastníctva a súčasne ustanovuje ich poradie (1/ rozdelenie veci, 2/ prikázanie veci za náhradu, 3/nariadenie jej predaja), ktoré je pre súd záväzné (R 1/89, str.3, tiež Rc 54/73, obdobne Najvyšší súd Slovenskej republiky sp.zn. 5 Cdo 169/95, sp.zn. 2 M Cdo 3/2004). Pri zrušení a vyporiadaní spoluvlastníctva zákonná úprava trvá na tom, aby súd prihliadal na veľkosť spoluvlastníckych podielov a na účelné využitie veci. Zo systematiky právnej úpravy (§ 142 ods. 1 Občianskeho zákonníka) vyplýva, že uvedené pravidlo sa má použiť na každý spôsob vyporiadania (pri reálnom rozdelení i prikázaní veci), mimo predaja veci. Pokiaľ ide o posúdenie možnosti uplatnenia prvého spôsobu vyporiadania spoločnej veci - jej reálneho rozdelenia, súd tu prihliada na veľkosť spoluvlastníckych podielov i na účelné využitie veci vznikutej rozdelením. Prihliadnutie na veľkosť podielov neznamena, že v každom prípade súd bude rozdelenie veci podriaďovať aritmetickému vyjadreniu veľkosti podielov, ale ich účelnému využitiu. To znamena, že konečné rozdelenie z hľadiska účelu užívania nemusí vyjadrovať absolútnu mieru veľkosti spoluvlastníckeho podielu a do úvahy preto prichádza i finančná náhrada (reálne rozdelenie veci tzv. kombinovaným spôsobom vyporiadania). Pritom súd dbá, aby rozdelením nevznikli nefunkčné veci alebo aby pomer rozdelených vecí svojou veľkosťou nebol vo výraznom nepomere k veľkosti pôvodných podielov. Vo vzťahu k nehnuteľnostiam platí, že ich rozdelenie nie je dobré možné, ak by ani po adaptácii nemohli vzniknúť rozdelením samostatné veci alebo ich časti vznikuté rozdelením by z hľadiska povahy

a funkčného využitia nemohli slúžiť jednotlivým vlastníkom. Pokiaľ ide o možnosť reálneho rozdelenia pozemkov, tu sa vychádza z posúdenia hľadísk územného plánovania, prístupu ku komunikáciám, a účelného technického spôsobu navrhovaného riešenia (2 Cz 47/70). Ďalej je potrebné zohľadniť polohu pozemkov, ich tvar i celkovú plochu (Rc 54/1973). Určujúcim hľadiskom pre možnosť reálneho rozdelenia pozemku na viac samostatných pozemkov je zistenie, či u novo vzniknutých 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 Občianskeho zákonníka vecné bremeno spočívajúce v práve cesty (L. X/ XX, G. X). Pokiaľ ide o možnosť reálneho rozdelenia pozemku zastavaného stavbou, súd vždy prihliada k tomu, aby rozdelením pozemku nebol vlastníkovi stavby znemožnený prístup k stavbe, zabránené v jej riadnom užívaní vrátane bežného udržiavania.

29. Podľa § 34 ods. 18 zákona č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a o pozemkových spoločnostiach v znení neskorších predpisov pozemkový fond za štát a neznámych vlastníkov koná pred súdom vo veciach nehnuteľností uvedených v osobitnom predpise, podielov spoločnej nehnuteľnosti uvedených v osobitnom predpise a pozemkov, ktorých vlastníkom nie je známy, a to aj vtedy, ak vlastnícke právo štátu a neznámych vlastníkov je sporné; obdobne postupuje správca vo veciach lesných pozemkov vo vlastníctve štátu a lesných pozemkov, ktorých vlastníkom nie je známy, a správca vo veciach pozemkov a podielov spoločnej nehnuteľnosti, podľa osobitných predpisov. Ak sa v konaní pred orgánom verejnej správy podľa osobitných predpisov vyžaduje súhlasné stanovisko fondu a fond sa nevyjadrí v lehote určenej osobitným predpisom alebo v lehote 60 dní, ak lehota nie je určená osobitným predpisom, platí, že fond vydal súhlasné stanovisko; to sa nevzťahuje na stanovisko a vyjadrenie vzťahujúce sa k územiu európskej sústavy chránených území.

30. Podľa § 16 ods. 1 zák. č. 180/1995 Z. z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom v znení neskorších predpisov fond (Slovenský pozemkový fond) nakladá podľa tohto zákona a podľa osobitných predpisov s pozemkami

- a) vo vlastníctve štátu uvedenými v osobitnom predpise a v § 14 ods. 1 a v § 15 (ďalej len "pozemok vo vlastníctve štátu"),
- b) s nezisteným vlastníkom (§ 13),
- c) ktorých vlastníctvo nie je evidované podľa predpisov o katastri nehnuteľností v súbore geodetických informácií a v súbore popisných informácií alebo ak sa nepreukáže inak, ak ide o lesné pozemky, obdobne postupuje správca.

31. 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.

32. Podľa § 17 ods. 1 a 2 zákona č. 180/1995 Z. z. fond pri nakladaní s pozemkami uvedenými v § 16 ods. 1 vystupuje vo vlastnom mene, a to aj pred súdmi a orgánmi verejnej správy. Fond prijíma aj náhrady za vyvlastnenie pozemkov uvedených v § 16 ods. 1 písm. b) a c). Prijatú náhradu vyplatí vlastníkovi, ak o ňu požiadajú; to platí aj pre náhrady prijaté fondom na základe právoplatného rozhodnutia súdu alebo správneho orgánu. Náhradu nie je možné previesť na tretiu osobu. Náhrada je splatná najneskôr do dvoch rokov odo dňa podania žiadosti.

33. Podľa § 18 ods. 4 zákona č. 180/1995 Z. z. fond môže previesť vlastníctvo k pozemku najmenej za cenu zistenú podľa cenového predpisu alebo na pozemku zriadiť vecné bremeno.

34. Vykonaným dokazovaním mal súd preukázať, že strany sporu sú podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľností v katastrálnom území C., obec C., okres H., zapísaným na LV č. XXXX, parcela EKN č. XXX/X – orná pôda o výmere XXX m², a LV č. XXXX, parcela CKN č. XXX/X – orná pôda o výmere XXX m².

35. Nikoho nemožno nútiť aby v podielovom spoluvlastníctve zotrval a keďže žalobca ako podielový spoluvlastník pozemku podal návrh na zrušenie podielového spoluvlastníctva, pričom k dohode o jeho zrušení nedošlo, súd v súlade s § 142 ods. 1 Občianskeho zákonníka v prvom výroku rozsudku podielové spoluvlastníctvo strán k pozemkom, zapísaným na LV č. XXXX, parcela EKN č. XXX/X – orná pôda o výmere XXX m², a LV č. XXXX, parcela CKN č. XXX/X – orná pôda o výmere XXX m² v k.ú. C. zrušil.

36. Čo sa týka vyporiadania podielového spoluvlastníctva strán sporu, súd riadiac sa poradím predpísaným v § 142 ods. 1 Občianskeho zákonníka mal za to, stotožniac sa s názorom oboch strán, že vzhľadom na polohu a funkčné využitie parcel javí sa ako účelný spôsob vyporiadania podielového spoluvlastníctva k sporným parcelám ich prikázanie do vlastníctva žalobkyne za primeranú náhradu. Zástupca žalovaných súhlasil s prikázaním pozemku do vlastníctva žalobcov, preto súd v druhom výroku rozsudku prikázal predmetnú parcelu do vlastníctva žalobcu, čo argumentačne zodpovedá aj požiadavke rozumného usporiadania veci, keďže reálne spornú parcelu môže využívať iba žalobca.

37. Pri spôsobe zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva prikázaním za náhradu je potrebné, aby sa súd vypořiadal s výškou náhrady za spoluvlastnícky podiel ustupujúceho podielového spoluvlastníka. Žalobca predložil súkromné znalecké posudku, pričom pozemok parcelné č. EKN č. XXX/X ocenil znalec A. N. na hodnotu 1,90 Eur/m² a parcelu EKN č. XXX/X ocenil znalec A. O. na hodnotu 12,32 Eur/m². Zástupca žalovaných poukazujúc na priloženú kúpnu zmluvu zo dňa 28.4.2022 žiadal priznať za parcelu č. XXX/X minimálne 2 Eur/m². Pri parcele č. XXX/X žiadal taktiež priznať sumu minimálne 18 Eur/m² za vyrovnanie podielu žalovaných. Žalobca s uvedeným súhlasil.

38. Vychádzajúc z uvedených zhodných preukázaných skutočností ohľadom trhovej ceny nehnuteľností mal súd za to, že primeranou bude cena za parcelu č. XXX/X suma 2 Eur/m² a za parcelu č. XXX/X suma 18 Eur/m².

39. Vzhľadom k uvedenému súd rozhodol o povinnosti žalobcu zaplatiť žalovanej v 1. rade I. D. na vyrovnanie jej spoluvlastníckeho podielu sumu 827,94 Eur (18 eur x 36,30 m² + 2 eurá x 87,27 m²), žalovanej v 2. rade E. J. na vyrovnanie jej spoluvlastníckeho podielu sumu 387,06 Eur (18 eur x 16,97 m² + 2 eurá x 40,80 m²) a žalovanej v 3. rade K. D. na vyrovnanie jej spoluvlastníckeho podielu sumu 3.010,66 Eur (18 eur x 132 m² + 2 eurá x 317,33 m²).

40. O náhrade trov konania súd rozhodol podľa § 257 Civilného sporového poriadku tak, že žiadna zo strán nemá právo na náhradu trov konania vzhľadom na charakter sporu, kedy ide o vzájomné vypořiadanie majetkových právnych vzťahov medzi stranami sporu. Spor o zrušenie a vypořiadanie podielového spoluvlastníctva je sporom, ktorý sa môže začať na návrh ktoréhokoľvek podielového spoluvlastníka, pričom nie je možné konštatovať, že úspech v konaní mal ten, kto podal návrh na začatie konania. Rozhodnutie o zrušení a vypořiadaní podielového spoluvlastníctva, pokiaľ súd návrhu vyhovie, je rozhodnutím v záujme všetkých účastníkov. Pri zrušení a vypořiadaní podielového spoluvlastníctva sa každému z podielových spoluvlastníkov dostane jeho podielu buď vo forme veci, ku ktorej sa vypořiadava podielové spoluvlastníctvo, alebo formou finančnej náhrady.

Poučenie:

9C/53/2022
IČS:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní od dňa jeho doručenia na Okresný súd Bardejov.

V odvolaní sa má uviesť ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje, spisová značka konania, ďalej sa má uviesť proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh). Odvolanie musí byť podpísané.

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

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.

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.

Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

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 nespĺní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa zákona č.233/1995 Z.z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti (Exekučný poriadok) a o zmene a doplnení ďalších zákonov.