

Súd: Okresný súd Prievidza
Spisová značka: 12C/11/2023
Identifikačné číslo súdneho spisu: 3823201085
Dátum vydania rozhodnutia: 02. 10. 2023
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Róbert Matulák
ECLI: ECLI:SK:OSPD:2023:3823201085.3

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Prievidza sudcom JUDr. Róbertom Matulákom v právnej veci žalobcu: A., občianske združenie zapísané v registri občianskych združení, vedenom Ministerstvom vnútra Slovenskej republiky, registračné číslo: VVS/1-900/90-63759, so sídlom Partizánske, Domovina 2213/128, IČO: 54 515 173, zastúpená Advokátskou kanceláriou JUDr. Matej Valjent, so sídlom v Partizánskom, Jesenského 232, IČO: 42025753, proti žalovaným: 1. B. C., nar. XX.X.XXXX, bytom D., A. XXX/XX, v konaní zastúpený spoločnosťou BBH advokátska kancelária, s.r.o., so sídlom Suché Mýto 1, 811 03 Bratislava, IČO: 36 713 066, 2. E. E., nar. X.X.XXXX, bytom XXX XX D., D. XXXX/XX, 3. F. E. C., nar. XX.X.XXXX, trvale bytom D., G. XXX/XX a 4. E. C., nar. XX.X.XXXX, trvale bytom H. I. I. XXX, XXX XX I., v konaní zastúpená splnomocneným zástupcom G. C., nar. X.X.XXXX, bytom H. I. I. XXX, XXX XX I., o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnostiam takto

rozhodol:

I. Zrušuje podielové spoluvlastníctvo k nehnuteľnostiam, nachádzajúcim sa v katastrálnom území H. I. I. a to k pozemkom parcela číslo XXX/X – Záhrada o výmere 579 m², umiestnenie pozemku: 1, parcela číslo XXX/XXX – Záhrada o výmere 201 m², umiestnenie pozemku: 2 a parcela číslo XXX/X – Záhrada o výmere 288 m², umiestnenie pozemku: 1, všetko parcely registra „E“ evidované na mape určeného operátu, ktoré sú evidované v katastri nehnuteľností na Okresnom úrade Prievidza, odbore katastrálnom, na liste vlastníctva číslo XXX a k pozemku, nachádzajúcim sa v katastrálnom území H. I. I. a to parcela číslo XXX/X – Záhrada o výmere 619 m², umiestnenie pozemku: 2, parcela registra „E“ evidovaná na mape určeného operátu, ktorá je evidovaná v katastri nehnuteľností na Okresnom úrade Prievidza, odbore katastrálnom na liste vlastníctva číslo XXX.

II. Súd vyporiadava podielové spoluvlastníctvo k nehnuteľnostiam, nachádzajúcim sa v katastrálnom území H. I. I., a to pozemky parcely číslo XXX/X – Záhrada o výmere 579 m², umiestnenie pozemku: 1, parcely číslo XXX/XXX – Záhrada o výmere 201 m², umiestnenie pozemku: 2 a parcely číslo XXX/X – Záhrada o výmere 288 m², umiestnenie pozemku: 1, všetko ako parcely registra „E“ evidované na mape určeného operátu, ktoré sú evidované v katastri nehnuteľností na Okresnom úrade Prievidza, odbore katastrálnom, na liste vlastníctva číslo XXX a k nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v katastrálnom území H. I. I. a to pozemku parcely číslo XXX/X – Záhrada o výmere 619 m², umiestnenie pozemku: 2, ako parcela registra „E“ evidovaná na mape určeného operátu, ktorá je evidovaná v katastri nehnuteľností na Okresnom úrade Prievidza, odbore katastrálnom, na liste vlastníctva číslo XXX nasledovne:

a) Žalobca sa stáva výlučným vlastníkom, v spoluvlastníckom podiele 1/1, novovzniknutých pozemkov, a to parcely číslo XXX/X – Záhrada o výmere 203 m², parcely číslo XXX/X – Záhrada o výmere 408 m², parcely číslo XXX/XX – Orná pôda o výmere 142 m² a parcely číslo XXX/XX – Orná pôda o výmere 460 m², všetko ako parcely, ktoré vznikli na základe Geometrického plánu číslo XXX/XXXX, zo dňa 20. septembra 2022, na oddelenie a majetkoprávne usporiadanie pozemkov p.č. 90/6-7, 171/7-8, 172/8-9, 173, 364/22-24, vypracovaného spoločnosťou GEOMark s.r.o., so sídlom v Prievidzi, G. Švéniho 6, IČO: 36 305 049, úradne overeného Okresným úradom Prievidza, odborom katastrálnym, dňa 25. októbra 2022, pod číslom 1207/2022;

b) Žalovaný v 1. rade sa stáva podielovým spoluvlastníkom, v spoluvlastníckom podiele 80/474, pozemkov parcely číslo XXX/X – Záhrada o výmere 171 m², parcely číslo XXX/X – Záhrada o výmere 85 m², parcely číslo XXX/XXX – Záhrada o výmere 59 m² a parcely číslo XXX/X – Záhrada o výmere 159 m², všetko ako parcely, ktoré vznikli na základe Geometrického plánu číslo XXX/XXXX, zo dňa 20. septembra 2022, na oddelenie a majetkoprávne usporiadanie pozemkov p.č. XX/X-7, XXX/X-8, XXX/X-9, 173, XXX/XX-24, vypracovaného spoločnosťou GEOmark s.r.o., so sídlom v Prievidzi, G. Švéniho 6, IČO: 36 305 049, úradne overeného Okresným úradom Prievidza, odborom katastrálnym, dňa 25. októbra 2022, pod číslom 1207/2022;

c) Žalovaná v 2. rade sa stáva podielovým spoluvlastníkom, v spoluvlastníckom podiele 80/474, pozemkov parcely číslo XXX/X – Záhrada o výmere 171 m², parcely číslo XXX/X – Záhrada o výmere 85 m², parcely číslo XXX/XXX – Záhrada o výmere 59 m², a parcely číslo XXX/X – Záhrada o výmere 159 m², všetko ako parcely, ktoré vznikli na základe Geometrického plánu číslo 122/2022, zo dňa 20. septembra 2022, na oddelenie a majetkoprávne usporiadanie pozemkov p.č. XX/X-7, XXX/X-8, XXX/X-9, 173, XXX/XX-24, vypracovaného spoločnosťou GEOmark s.r.o., so sídlom v Prievidzi, G. Švéniho 6, IČO: 36 305 049, úradne overeného Okresným úradom Prievidza, odborom katastrálnym, dňa 25. októbra 2022, pod číslom 1207/2022;

d) Žalovaná v 3. rade sa stáva podielovým spoluvlastníkom, v spoluvlastníckom podiele 9/474, pozemkov parcely číslo XXX/X – Záhrada o výmere 171 m², parcely číslo XXX/X – Záhrada o výmere 85 m², parcely číslo XXX/XXX – Záhrada o výmere 59 m², a parcely číslo XXX/X – Záhrada o výmere 159 m², všetko ako parcely, ktoré vznikli na základe Geometrického plánu číslo 122/2022, zo dňa 20. septembra 2022, na oddelenie a majetkoprávne usporiadanie pozemkov p.č. XX/X-X, XXX/X-X, XXX/X-X, XXX, XXX/XX-XX, vypracovaného spoločnosťou GEOmark s.r.o., so sídlom v Prievidzi, G. Švéniho 6, IČO: 36 305 049, úradne overeného Okresným úradom Prievidza, odborom katastrálnym, dňa 25. októbra 2022, pod číslom 1207/2022 a

e) Žalovaná v 4. rade sa stáva podielovým spoluvlastníkom, v spoluvlastníckom podiele 305/474, pozemkov parcely číslo XXX/X – Záhrada o výmere 171 m², parcely číslo XXX/X – Záhrada o výmere 85 m², parcely číslo XXX/XXX – Záhrada o výmere 59 m² a parcely číslo XXX/X – Záhrada o výmere 159 m², všetko ako parcely, ktoré vznikli na základe Geometrického plánu číslo 122/2022, zo dňa 20. septembra 2022 na oddelenie a majetkoprávne usporiadanie pozemkov p.č. XX/X-7, XXX/X-8, XXX/X-9, 173, XXX/XX-24, vypracovaného spoločnosťou GEOmark s.r.o., so sídlom v Prievidzi, G. Švéniho 6, IČO: 36 305 049, úradne overeného Okresným úradom Prievidza, odborom katastrálnym, dňa 25. októbra 2022, pod číslom 1207/2022.

III. Žalobcovi voči žalovaným náhradu trov konania nepriznáva.

IV. Neoddeliteľnou súčasťou tohto rozsudku je Geometrický plán číslo XXX/XXXX, zo dňa 20. septembra 2022, na oddelenie a majetkoprávne usporiadanie pozemkov p.č. XX/X-X, XXX/X-X, XXX/X-X, XXX, XXX/XX-XX, vypracovaného spoločnosťou GEOmark s.r.o., so sídlom v Prievidzi, G. Švéniho 6, IČO: 36 305 049, úradne overený Okresným úradom Prievidza, odborom katastrálnym, dňa 25. októbra 2022, pod číslom 1207/2022.

o d ô v o d n e n i e :

14

5C/34/2019

1. Žalobca sa podanou žalobou, na pojednávaní opravenou, proti žalovaným domáhal zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnostiam, špecifikovaných vo výroku I. tohto rozhodnutia. Žalobu zdôvodnil tým, že podľa listu vlastníctva č. XXX, vedeného Okresným úradom

Prievidza, odborom katastrálnym, pre k.ú. H. I. I. (ďalej len „LV č. XXX“), žalobca a žalovaní v 1. až 4. rade, sú podielovými spoluvlastníkmi, a to žalobca v spoluvlastníckom podiele 169/240 (ide o podiel pod poradovým číslom 26), žalovaný v 1. rade (ďalej len „žalovaný 1“) v spoluvlastníckom podiele 9/120 (ide o súčet podielov pod poradovými číslami 10 vo výške 1/15 a 23 vo výške 1/120), žalovaná v 2. rade (ďalej len „žalovaná 2“) v spoluvlastníckom podiele 9/120 (ide o súčet podielov pod poradovými číslami 11 vo výške 1/15 a 24 vo výške 1/120), žalovaná v 3. rade (ďalej len „žalovaná 3“) v spoluvlastníckom podiele 1/120 (ide o podiel pod poradovým číslom 25) a žalovaná v 4. rade (ďalej len „žalovaná 4“) v spoluvlastníckom podiele 11/80 (ide o podiel pod poradovým číslom 20), pozemkov parc. č. XXX/X – záhrada o výmere 579 m², umiestnenie pozemku: 1, parcely č. XXX/XXX – záhrada o výmere 201 m², umiestnenie pozemku: 2 a parcely č. XXX/X – záhrada o výmere 288 m², umiestnenie pozemku: 1, všetko ako parcely registra „E“, evidované na mape určeného operátu, ktoré sú evidované v katastri nehnuteľností na LV č. XXX. Ako ďalej vyplýva z predloženého listu vlastníctva č. XXX, vedeného Okresným úradom Prievidza, odborom katastrálnym, pre katastrálne územie H. I. I. (ďalej len „LV č. XXX“), žalobca a žalovaná 4 sú podielovými spoluvlastníkmi a to: žalobca v spoluvlastníckom podiele 357/480 (ide o podiel pod poradovým číslom 21) a žalovaná 4 v spoluvlastníckom podiele 41/160 (ide o podiel pod poradovým číslom 20), pozemku parc. č. XXX/X – záhrada o výmere 619 m², umiestnenie pozemku: 2 ako parcela registra „E“ evidovaná na mape určeného operátu, ktorá je evidovaná v katastri nehnuteľností na Okresnom úrade Prievidza, odbor katastrálny, na LV č. XXX. Žalobca zabezpečil vypracovanie geometrického plánu č. 122/2022, zo dňa 20.9.2022, na oddelenie a majetkoprávne usporiadanie pozemkov parcela č. XX/X-X, XXX/X-X, XXX/X-X, XXX, XXX/XX-XX, vypracovaného spoločnosťou GEOmark s.r.o., so sídlom v Prievidzi, úradne overeného Okresným úradom Prievidza, odbor katastrálny (ďalej len „GP“). Na základe uvedeného GP vznikajú okrem iných aj tieto pozemky: a/ parc. č. XXX/X – záhrada o výmere 203 m², b/ parc. č. XXX/X – záhrada o výmere 408 m², c/ parc. č. XXX/XX – orná pôda o výmere 142 m², d/ parc. č. XXX/X – orná pôda o výmere 460 m², e/ parc. č. XXX/X – záhrada o výmere 171 m², f/ parc. č. XXX/X – záhrada o výmere 85 m², g/ parc. č. XXX/XXX – záhrada o výmere 59 m² a h/ parc. č. XXX/X – záhrada o výmere 159 m². Celková výmera nehnuteľností, zapísaných na LV č. XXX a na LV č. XXX, predstavuje 1687 m², pričom výmera pripadajúca na spoluvlastnícke podiele žalobcu predstavuje 1213 m², výmera pripadajúca na spoluvlastnícke podiele žalovanej 4 predstavuje 305 m², výmera pripadajúca na spoluvlastnícke podiele žalovaného 1 i žalovanej 2 predstavuje po 80 m² a výmera pripadajúca na spoluvlastnícke podiele žalovanej 3 predstavuje 9 m². Celková výmera, pripadajúca na spoluvlastnícke podiele ostatných podielových spoluvlastníkov, mimo žalobcu, teda predstavuje 474 m². Žalobca navrhuje, so zreteľom na doterajšie reálne užívacie vzťahy nehnuteľností, výmery, pripadajúce na spoluvlastnícke podiele jednotlivých doterajších podielových spoluvlastníkov, reálne rozdelenie predmetných nehnuteľností tak, že žalobca sa stane výlučným vlastníkom týchto nových nehnuteľností: a/ parc. č. XXX/X – záhrada o výmere 203 m², b/ parc. č. XXX/X – záhrada o výmere 408 m², c/ parc. č. XXX/XX – orná pôda o výmere 142 m² a parc. č. XXX/XX – orná pôda o výmere 460 m², ktorých celková výmera predstavuje 1213 m², čo zodpovedá výmere, pripadajúcej na spoluvlastnícky podiel žalobcu. So zreteľom na výmery, pripadajúce na spoluvlastnícke podiele ostatných podielových spoluvlastníkov, nehnuteľností na LV č. XXX a na LV č. XXX, jednotlivým žalovaným 1 až 4 pripadnú nasledovné novovznikajúce pozemky: a/ parc. č. XXX/X – záhrada o výmere 171 m², b/ parc. č. XXX/X – záhrada o výmere 85 m², c/ parc. č. XXX/XXX – záhrada o výmere 59 m² a d/ parc. č. XXX/X – záhrada o výmere 159 m², do podielového spoluvlastníctva: a/ žalovaného 1 v spoluvlastníckom podiele 80/474, b/ žalovanej 2 v spoluvlastníckom podiele 80/474, c/ žalovanej 3 v spoluvlastníckom podiele 9/474 a d/ žalovanej 4 v spoluvlastníckom podiele 305/474. Uvedenou reálnou del'bou nehnuteľností, zapísaných na LV č. XXX a na LV č. XXX, zostanú zachované doterajšie užívacie vzťahy a súčasne zostane zachovaná výmera, pripadajúca na spoluvlastnícke podiele jednotlivých podielových spoluvlastníkov tak, aby každý z doterajších podielových spoluvlastníkov mal zachovaný výmeru, pripadajúcu na jeho spoluvlastnícky podiel. Citujúc ustanovenia § 136 ods. 1 a 2, § 137 ods. 1, § 139 ods. 2 a 3 a § 141 ods. 1 Občianskeho zákonníka (ďalej len „OZ“) a ustanovenia § 142 ods. 1 OZ, uviedol, že OZ vychádza zo zásady, podľa ktorej nikoho nemožno spravodlivo nútiť, aby zotrval v spoluvlastníckom vzťahu. Spoluvlastníci sa teda kedykoľvek počas trvania tohto vzťahu môžu dohodnúť o zrušení spoluvlastníctva, a to aj vtedy, keď už prebieha súdne konanie o jeho rozdelenie, pričom dohoda o zrušení spoluvlastníctva a o vzájomnom vyporiadaní je základnou formou zrušenia tohto právneho vzťahu. Len výnimočne je možno zamietnuť návrh na zrušenie spoluvlastníctva (§ 142 ods. 2 OZ) a jeho vyporiadanie súdom, a to z dôvodov hodných osobitného zreteľa, dôvod ktorý však v tomto konaní nie je prítomný. V konaní o zrušení spoluvlastníctva a vykonaní vyporiadania je jeho predmetom vždy celá vec patriaca do podielového spoluvlastníctva a vyriešenie všetkých právnych vzťahov spoluvlastníkov (alebo jedného z nich) k tejto

veci. Ako vyplýva z ustanovenia § 142 ods. 1 OZ, ak nedôjde k dohode, zruší spoluvlastníctvo a vykoná vyporiadanie na návrh niektorého spoluvlastníka súd. Prihliadne pritom na veľkosť podielov a na účelné využitie veci. Ak nie je rozdelenie veci dobré možné, prikáže súd vec za primeranú náhradu jednému alebo viacerým spoluvlastníkom. V tomto prípade medzi podielovými spoluvlastníkmi doposiaľ, aj napriek snahe žalobcu, nedošlo k dohode o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva k vyššie uvedeným nehnuteľnostiam. Žalobca zaslal návrh na zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva žalovaným 1 až 3 písomne, dňa 2.2.2023, pričom žiaden z uvedených žalovaných na uvedený návrh žiadnym spôsobom nereagoval, s podaným návrhom súhlasí zatiaľ len žalovaná 4. Nehnuteľnosti, zapísané na LV č. XXX a na LV č. XXX, je možné reálne rozdeliť tak, ako to navrhuje žalobca v petite žaloby, avšak pretože ostatní podieloví spoluvlastníci, t.j. žalovaní 1 až 4 nežiadajú a ani nenavrhovali reálne rozdelenie uvedených nehnuteľností podľa veľkosti jednotlivých spoluvlastníckych podielov, žalobca sa touto žalobou domáha len odčlenenia časti svojho spoluvlastníckeho podielu tak, aby boli právne usporiadané tie pozemky a tá časť uvedených nehnuteľností, ktoré dlhodobo tak žalobca, ako aj jeho právni predchodcovia užívali a žalobca aj doteraz užíva. V prvom rade súd musí vždy skúmať, či je možné vec, ktorá je predmetom spoluvlastníctva, dobre rozdeliť medzi spoluvlastníkov. Pokiaľ je možné vec dobre rozdeliť, súd musí vždy postupovať tak, že vec rozdelí, a to aj v prípade, že rozdelenie veci žiaden zo spoluvlastníkov nenavrhuje. Súd prihliadne nielen na to, či je rozdelenie technicky možné, ale aj na to, či takémuto rozdeleniu nebránia iné objektívne alebo subjektívne skutočnosti. So zreteľom na základe kritéria pre vyporiadanie podielového spoluvlastníctva a to a/ veľkosť podielov a b/ účelné využitie veci, je nepochybné, že obe kritéria svedčia výlučne žalobcovi, a to z dôvodu, že je najväčším spoluvlastníkom predmetných nehnuteľností (jeho spoluvlastnícky podiel predstavuje približne 3) a taktiež aj účelné využitie veci svedčí žalobcovi, pretože nové pozemky, bližšie špecifikované vyššie, užíva dlhodobo žalobca, resp. tieto užívali jeho právni predchodcovia.

2. Žalovaný 1, prostredníctvom svojho právneho zástupcu, s podanou žalobou nesúhlasil. Vo svojom prvom, elektronickom podaní, zo dňa 18.5.2023, k veci uviedol, že OZ vychádza zo zásady, podľa ktorej nikoho nemožno spravodlivo nútiť, aby zotrval v spoluvlastníckom vzťahu. V zmysle OZ ďalej platí, že spoluvlastníci majú právo kedykoľvek počas trvania spoluvlastníckeho vzťahu sa dohodnúť o zrušení podielového spoluvlastníctva, a to aj vtedy, keď už prebieha súdne konanie o jeho rozdelení. V prípade zrušenia podielového spoluvlastníctva súdom je súd povinný spoluvlastníctvo aj vyporiadať, a to rozdelením veci, prikázaním veci jednému alebo viacerým spoluvlastníkom za primeranú náhradu alebo nariadením predaja veci a rozdelenia výťažku. Ak súd vyporiada podielové spoluvlastníctvo prikázaním veci jednému alebo viacerým spoluvlastníkom za primeranú náhradu, je povinný prihliadať na nerušené využitie veci, a to tak, aby nedochádzalo k novým sporným situáciám. Žalovaný 1 má za to, že spôsob navrhovaný žalobcom v žalobe rieši výlučne situáciu žalobcu, pričom žalovaní 1 až 4 zostávajú naďalej v podielovom spoluvlastníctve, navyše v spoluvlastníctve pozemkov, o ktoré nemajú záujem a taktiež navrhované spoluvlastníctvo opätovne neumožní nikomu z nich riadne využívať vec a nezamedzí to vzniku ďalších možných sporných situácií. Žalovaný 1 má záujem o vyporiadanie spoluvlastníctva takým spôsobom, že ponúka odpredaj celého svojho spoluvlastníckeho podielu na dotknutých pozemkoch za kúpnu cenu vo výške 500 eur. Takéto vyporiadanie rieši tak situáciu žalobcu ako aj žalovaného 1, pričom sa zvýši nielen možnosť nerušeného užívania veci, ale zároveň sa zníži aj šanca vzniku ďalších možných sporných situácií. Navyše, takýmto riešením situácie, ktoré je možné aj mimosúdne, by bola dodržaná najmä zásada hospodárnosti konania.

3. Žalovaná 2 vo svojom písomnom podaní, doručeného súdu, dňa 28.7.2023, so žalobným návrhom súhlasila, žiadala však žalobcu takisto o zaplatenie sumy 500 eur.

4. Žalovaná 3 sa k meritu veci nevyjadrila, pričom žalobný návrh spolu s prílohami, vrátane výzvy súdu na vyjadrenie k žalobe, mala riadne súdom doručený.

5. Žalovaná 4, prostredníctvom svojho splnomocneného zástupcu, s podanou žalobou súhlasila.

6. Žalobca a ani žalovaní 1, 2 a 3 sa na pojednávanie neustanovili. Právny zástupca žalobcu na pojednávaní ospravedlnil neúčast' štatutárneho zástupcu žalobcu a splnomocnený zástupca žalovanej 4 jej neúčast' na pojednávaní, s tým, že súhlasili s tým, aby v predmetnej veci pojednával súd aj v ich neprítomnosti. Z neúčasti na pojednávaní sa ospravedlnil aj právny zástupca žalovaného 1, ktorý z neúčasti na pojednávaní ospravedlnil aj žalovaného 1, pričom súhlasil s tým, aby vo veci súd pojednával aj v ich neprítomnosti. Žalovaná 2 sa napriek riadne vykázanému doručeniu

predvolania na pojednávanie nedostavila. Na pojednávanie sa neustanovila takisto ani žalovaná 3, ktorá si predvolanie na pojednávanie neprevzala, platila však u nej fikcia doručenia jej súdnej zásielky, v súlade s ustanovením § 111 ods. 3 Civilného sporového poriadku (ďalej len „CSP“) dňom 14.8.2023.

7. V súlade s ust. § 180 CSP, pojednával súd vo veci v neprítomnosti žalobcu aj žalovaných.

8. Dokazovaním, vykonaným na pojednávaní, vypočutím právneho zástupcu žalobcu, splnomocneného zástupcu žalovanej 4 a oboznámením obsahu spisu, osobitne žaloba č.l. 1, geometrický plán č. XXXX/XXXX č.l. 17, listy vlastníctva č. XXX, XXX J. XXXX pre k.ú. H. I. I. č.l. 23-27, listy právneho zástupcu žalobcu zo dňa 2.2.2023 adresované žalovaným 1 až 3 č.l. 28 až 36, vyjadrenie žalovaného 1 č.l. 56-57, vyjadrenie žalobcu č.l. 61-67, vyjadrenie žalovaného 1 č.l. 72-73 a vyjadrenie žalovanej 2 č.l. 85, mal súd zistený tento skutkový stav veci:

9. Z výpisu LV č. XXX, pre k.ú. H. I. I. (č.l. 23), mal súd zistené, že v časti A sú zapísané pozemky parcely registra „E“, evidované na mape určeného operátu: parc. č. XXX/X vo výmere 579 m² – záhrada, parc. č. XXX/XXX vo výmere 201 m² – záhrada a parc. č. XXX/X vo výmere 288 m² – záhrada. V časti B vyššie uvedeného LV sú ako podieloví spoluvlastníci uvedení žalobca v podiele 169/240, žalovaný 1 v podiele 1/15 a 1/120, žalovaná 2 v podiele 1/15 a 1/120, žalovaná 3 v podiele 1/120 (žalovaní 1 až 3 spolu 38/240) a žalovaná 4 v podiele 11/80 (t.j. 33/240).

10. Z výpisu LV č. XXX, pre k.ú. H. I. I. (č.l. 25), mal súd zistené, že v časti A je zapísaná parcela registra „E“, evidovaná na mape určeného operátu: parc. č. XXX/X vo výmere 619 m² – záhrada. V časti B vyššie uvedeného listu vlastníctva sú ako podieloví spoluvlastníci uvedení žalobca v podiele 357/480 a žalovaná 4 v podiele 41/160.

11. Celková výmera nehnuteľností, zapísaných na LV č. XXX a na LV č. XXX, predstavuje 1687 m², pričom výmera pripadajúca na spoluvlastnícke podiely žalobcu predstavuje 1213 m², výmera pripadajúca na spoluvlastnícke podiely žalovanej 4 predstavuje 305 m², výmera pripadajúca na spoluvlastnícke podiely žalovaného 1 i žalovanej 2 predstavuje po 80 m² a výmera pripadajúca na spoluvlastnícke podiely žalovanej 3 predstavuje 9 m². Celková výmera, pripadajúca na spoluvlastnícke podiely ostatných podielových spoluvlastníkov, mimo žalobcu, teda predstavuje 474 m².

12. Na základe GP, predloženého do spisu žalobcom, vznikajú okrem iných aj tieto pozemky: a/ parc. č. XXX/X – záhrada o výmere 203 m², b/ parc. č. XXX/X – záhrada o výmere 408 m², c/ parc. č. XXX/XX – orná pôda o výmere 142 m², d/ parc. č. XXX/X – orná pôda o výmere 460 m², e/ parc. č. XXX/X – záhrada o výmere 171 m², f/ parc. č. XXX/X – záhrada o výmere 85 m², g/ parc. č. XXX/XXX – záhrada o výmere 59 m² a h/ parc. č. XXX/X – záhrada o výmere 159 m².

13. Žalobca navrhol, so zreteľom na dovtedajšie reálne užívacie vzťahy nehnuteľností, výmery, pripadajúce na spoluvlastnícke podiely jednotlivých doterajších podielových spoluvlastníkov, reálne rozdelenie predmetných nehnuteľností tak, že žalobca sa stane výlučným vlastníkom týchto nových nehnuteľností: a/ parc. č. XXX/X – záhrada o výmere 203 m², b/ parc. č. XXX/X – záhrada o výmere 408 m², c/ parc. č. XXX/XX – orná pôda o výmere 142 m² a parc. č. XXX/XX – orná pôda o výmere 460 m², ktorých celková výmera predstavuje 1213 m², čo zodpovedá výmere pripadajúcej na spoluvlastnícky podiel žalobcu. So zreteľom na výmery, pripadajúce na spoluvlastnícke podiely ostatných podielových spoluvlastníkov, nehnuteľností zapísaných na LV č. XXX a na LV č. XXX, žalobca takisto navrhol, aby sa žalovaní 1 až 4 stali podielovými spoluvlastníkmi týchto novovzniknutých pozemkov: a/ parc. č. XXX/X – záhrada o výmere 171 m², b/ parc. č. XXX/X – záhrada o výmere 85 m², c/ parc. č. XXX/XXX – záhrada o výmere 59 m² a d/ parc. č. XXX/X – záhrada o výmere 159 m², a to: a/ žalovaný 1 v spoluvlastníckom podiele 80/474, b/ žalovaná 2 v spoluvlastníckom podiele 80/474, c/ žalovaná 3 v spoluvlastníckom podiele 9/474 a d/ žalovaná 4 v spoluvlastníckom podiele 305/474, s tým, že takouto reálnou deľbou nehnuteľností, zapísaných na LV č. XXX a na LV č. XXX, zostanú zachované doterajšie užívacie vzťahy a súčasne zostane zachovaná výmera, pripadajúca na spoluvlastnícke podiely jednotlivých podielových spoluvlastníkov tak, aby každý z doterajších podielových spoluvlastníkov mal zachovaný výmeru, pripadajúcu na jeho spoluvlastnícky podiel.

14. Žalobca mal záujem, ešte pred podaním žaloby na súd, zrušiť a vyporiadať podielové spoluvlastníctvo k pozemkom, zapísaným na LV č. XXX J. K. XXX, medzi stranami dohodou, v súlade

s ust. § 141 ods. 1 OZ (rovnakým spôsobom ako to navrhoval aj v žalobe), skutočnosť ktorú vo vzťahu k žalovanej 4, na pojednávaní pred súdom, potvrdil jej splnomocnený zástupca a skutočnosť ktorú žalobca v priebehu konania preukazoval aj listami, zo dňa 2.2.2023, adresovanými žalovaným 1 až 3, tvrdiac, že tieto listy aj žalovaným poslal, čo žalovaní 1 až 3 v priebehu konania nijako nenamietali. Vyššie uvedené prílohy, spolu aj s ďalšími prílohami a takisto so žalobou, boli všetkým žalovaným riadne doručené, pričom len žalovaný 1 nesúhlasil s navrhovaným spôsobom vyporiadania podielového spoluvlastníctva k vyššie uvedeným pozemkom.

15. Elektronickým podaním, zo dňa 8.6.2023, právny zástupca žalobcu uviedol, že s návrhom na zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva oslovil písomne, dňa 2.2.2023 všetkých podielových spoluvlastníkov a teda všetkých žalovaných, skutočnosť ktorú preukazujú podacím lístkom (do spisu predložený nebol), predmetným návrhom a súčasne aj dôkazmi o tom, že niektorí žalovaní zásielky ani neprevzali (do spisu predložené neboli) a nikto zo žalovaných 1 až 4 na uvedený návrh žiadnym spôsobom nereagoval. Pokiaľ žalovaný 1 uvádza, že predmetná žaloba rieši len situáciu žalobcu, toto je pravda, avšak žalobca sa už dlhodobo snaží usporiadať predmetné nehnuteľnosti, avšak bez akéhokoľvek záujmu zo strany ostatných podielových spoluvlastníkov. Žalobca nebránil žiadnemu žalovanému, aby situáciu riešil rovnako ako žalobca a teda zabezpečil vypracovanie geometrického plánu a pokúsil sa o mimosúdne riešenie sporu. Ak teda žalovaný 1 tvrdí, že žalovaní 1 až 4 zostávajú naďalej v podielovom spoluvlastníctve, navyše v spoluvlastníctve pozemkov, o ktoré nemajú záujem a taktiež navrhované spoluvlastníctvo opätovne neumožní nikomu z nich riadne využívať veci a nezamedzí to vzniku ďalších možných sporných situácií, tak ak teda nemajú záujem o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva, nie je žalobcovi zrejmé, z akého dôvodu im má podielové spoluvlastníctvo (či už súčasné alebo budúce) vadieť, keď im nevadí ani teraz a nemajú záujem o jeho zrušenie a vyporiadanie. Ako vyplýva z GP, novovznikajúce pozemky, ktoré žiada žalobca reálne odčleniť od pôvodných pozemkov, sa nachádzajú za rodinným domom vo výlučnom vlastníctve žalobcu a po rozdelení pôvodných pozemkov vznikne jeden ucelený pás, ktorý nebude zasahovať do susediacich pozemkov tak, ako je tomu v súčasnosti. Žalobca nemá záujem nadobudnúť do vlastníctva spoluvlastnícky podiel žalovaného 1 za kúpnu cenu 500 eur. Ústne sa žalobca dohodol so žalovanou 4, že si žalobca usporiada svoje pozemky a rovnako tak urobí aj žalovaná 4, ktorá hneď vedľa rodinného domu vo výlučnom vlastníctve žalobcu vlastní svoj rodinný dom, avšak pozemky, ktoré sa nachádzajú za týmto rodinným domom, vo výlučnom vlastníctve žalovanej 4, sú v súčasnosti rovnako, ako pozemky za rodinným domom vo výlučnom vlastníctve žalobcu, v podielovom spoluvlastníctve žalobcu a všetkých žalovaných. Žalovaná 4 však v aktuálnom období nemá, rovnako ako aj ostatní žalovaní, záujem riešiť uvedené podielové spoluvlastníctvo, podľa vlastného vyjadrenia to bude riešiť v budúcnosti, časový horizont však uviesť nevie. Pozemky, ktoré podľa GP zostanú v podielovom spoluvlastníctve žalovaných 1 až 4 sa nachádzajú za rodinným domom, ktorý je vo výlučnom vlastníctve žalovanej 4 a preto práve ona by mala mať záujem predmetné podielové spoluvlastníctvo riešiť. Žalobca tiež disponuje informáciou, že medzi žalovaným 1 a žalovanou 4 v súčasnosti prebiehajú rokovania o usporiadaní ich vzájomného podielového spoluvlastníctva.

16. Z elektronického podania právneho zástupcu žalovaného 1, mal súd okrem iného preukázané, že žalovaný 1 aj naďalej nesúhlasí so spôsobom vyporiadania spoluvlastníctva navrhovaným žalobcom, pretože nerieši spoluvlastníctvo komplexne a zvyšok vecí necháva medzi ostatnými spoluvlastníkmi nevyporiadaný. Ide pritom o malé pozemky, ktoré nemajú samé o sebe žiadnu vyššiu hodnotu a sú samostatne nevyužiteľné. Preto ako jediný možný spôsob vyporiadania vidí žalovaný 1 v prikázaní veci žalobcovi za primeranú náhradu, ktorú žalovaný 1 navrhol vo výške 500 eur. Vzhľadom na hodnotu sporu, z pohľadu žalovaného 1, nie je iné usporiadanie účelné. Pri ďalšom pokračovaní tohto konania, a v prípade, ak by súd návrhu vyhovel, by trovy konania, vrátane trov právneho zastúpenia zúčastnených strán vysoko prekročili hodnotu sporu, čím by bola porušená zásada hospodárnosti súdneho konania podľa § 17 CSP, a z tohto dôvodu sa nariadeného súdneho pojednávania nezúčastnia. Žalovaný 1 teda žiada, aby súd rozhodol bez jeho účasti na pojednávaní a keďže nebolo možné sa so žalobcom dohodnúť mimosúdne, žiada, aby vo vzťahu k žalovanému 1 súd rozhodol tak, že prikáže spoluvlastnícky podiel žalovaného 1 na nehnuteľnostiach, evidovaných na LV č. XXX, do výlučného vlastníctva žalobcu, za peňažnú náhradu 500 eur.

17. Právny zástupca žalobcu na pojednávaní na podanej žalobe v celom rozsahu zotrval. K vyjadreniam žalovaného 1 uviedol, že nikto nebránil ani žalovanému 1 aktívne pristúpiť k tomuto zrušeniu a vyporiadaniu podielového spoluvlastníctva, čo tento neurobil a teda v skutočnosti žalovaný 1 nemal

záujem z tohto podielového spoluvlastníctva vystúpiť, a preto nevidia dôvod, prečo by podielové spoluvlastníctvo k predmetným pozemkom nemalo zostať a v budúcnosti ho vyporiadať už len medzi existujúcimi podielovými spoluvlastníkmi. Žalovaná 2 vyjadrila súhlas so žalobou, žiada však o vyplatenie náhrady za jej spoluvlastnícke podiele na nehnuteľnostiach vo výške 500 eur. Žiaden zo žalovaných, ktorí sa k žalobe vyjadrili, nespochybnili, že vypracovaný GP a novovzniknuté pozemky v podstate len potvrdzujú doterajšie existujúce dlhodobé užívacie vzťahy, žiaden z podielových spoluvlastníkov nebude ukrátený ani o 1 m² a žalobca si v podstate vyčlenil len to, čo riadne užíva, a v tej výmere, ktorá zodpovedá reálnemu spoluvlastníckemu podielu, resp. výmere na spoluvlastnícky podiel. Pokiaľ žalovaná 4 bude si chcieť svoje vlastníctvo k predmetným zvyšným nehnuteľnostiam poriešiť, je na nej, aby tak urobila spolu s ostatnými žalovanými. O nároku na náhradu trov konania žiada súd, aby rozhodol tak, že prizná žalobcovi nárok na túto náhradu voči žalovaným 1, 2 a 3 v rozsahu 100%. Žalobca si nárok na náhradu trov konania voči žalovanej 4 neuplatňuje.

18. Splnomocnený zástupca žalovanej 4 na pojednávaní uviedol, že žalovaná 4 sa so žalobcom dohodla, išlo o ústnu dohodu a proti podanej žalobe žalovaná 4 nemá v podstate žiadne výhrady. Ako splnomocnený zástupca žalovanej 4 kontaktoval ostatných žalovaných v záujme vyriešenia veci mimosúdne. So žalovaným 1 bola trochu ťažšia komunikácia, a to z dôvodu, že v minulosti mal spory s bývalým spoluvlastníkom predmetných nehnuteľností. K žiadnej dohode teda medzi ním a žalovaným 1 nedošlo. So žalovanou 2 sa stretol, v podstate mali záujem sa dohodnúť na spolupráci, s tým, že si celú veci chcela premyslieť a následne sa k nej vyjadriť, zatiaľ však k žiadnej dohode ohľadne odpredaja jej spoluvlastníckeho podielu k pozemkom žalovanej 4 nedošlo. Problém tam bol najmä v cene za 1 m² pozemku, keď manžel žalovanej 2 uvádzal, že ide o stavebný pozemok a cena za 1 m² je 70 eur. Pokiaľ ide o žalovanú 3, s touto sa mu doposiaľ skontaktovať nepodarilo. Pokiaľ ide o podaný žalobný návrh zo strany žalobcu, voči tomuto nemajú žiadne výhrady, súhlasia s ním v celom rozsahu, s tým, že majú záujem, teda žalovaná 4, s ostatnými spoluvlastníkmi sa následne dohodnúť a zvyšnú časť nehnuteľností, ktoré zostanú v podielovom spoluvlastníctve, má žalovaná 4 záujem získať do svojho výlučného vlastníctva, a podľa výšky podielov k týmto nehnuteľnostiam vyplatiť každého zo žalovaných 1, 2 a 3.

19. Podľa § 136 ods. 1 OZ, vec môže byť v spoluvlastníctve viacerých vlastníkov.

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

21. Podľa § 142 ods. 1 OZ, ak nedôjde k dohode, zruší spoluvlastníctvo a vykoná vyporiadanie na návrh niektorého spoluvlastníka súd. Prihliadne pritom na veľkosť podielov a na účelné využitie veci. Ak nie je rozdelenie veci dobre možné, prikáže súd vec za primeranú náhradu jednému alebo viacerým spoluvlastníkom; prihliadne pritom na to, aby sa vec mohla účelne využiť. Ak vec žiadny zo spoluvlastníkov nechce, súd nariadi jej predaj a výťažok rozdelí podľa podielov.

22. Podľa § 142 ods. 2 OZ, z dôvodov hodných osobitného zreteľa, súd nezruší a nevyporiada spoluvlastníctvo prikázaním veci za náhradu alebo predajom veci a rozdelením výťažku.

23. Podľa ods. 3 vyššie citovaného ustanovenia zákona, 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 viaznuce na nehnuteľnosti.

24. V ustanovení § 141 ods. 1, rovnako ako pri všetkých podobných právnych úkonoch, uprednostňuje OZ dohodu spoluvlastníkov. Táto dohoda musí obsahovať dve časti a to dohodu o zrušení podielového spoluvlastníctva a dohodu o vzájomnom vyporiadaní spoluvlastníkov. Dohodou o zrušení a vyporiadaní spoluvlastníctva sa rieši vzťah všetkých spoluvlastníkov k veci ako celku (nie teda len k určitému podielu). Na jej základe vzniká nový vlastnícky vzťah, či nové spoluvlastnícke vzťahy. Dohoda o zrušení spoločnej nehnuteľnosti vyžaduje vklad do katastra nehnuteľností. Až týmto vkladom nastávajú vecno-právne účinky dohody. Zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva rozdelením nehnuteľností nie je možné bez geometrického plánu, na ktorom je vyznačené rozdelenie predtým spoločnej parcely, výmera a čísla nových parciel. Účastníkmi dohody musia byť všetci spoluvlastníci, lebo ide o veľmi závažnú právnu skutočnosť, ktorá sa dotýka všetkých účastníkov spoluvlastníckeho spoločenstva. Ak by chýbal

súhlas ktoréhokoľvek zo spoluvlastníkov, dohoda by nebola uzavretá a k zrušeniu spoluvlastníctva by mohlo dôjsť iba súdnou cestou, na návrh niektorého spoluvlastníka (§ 142 OZ). Obsahom dohody podľa § 141 ods. 1 OZ je spravidla zmluvný konsenzus o niektorom zo spôsobov vysporiadania spoluvlastníctva podľa § 142 OZ. Vzhľadom na zmluvnú autonómiu však majú účastníci dohody viac možností, ako súd pri svojom rozhodovaní podľa § 142 OZ. Do úvahy prichádzajú aj možnosti kombinovať niektoré spôsoby vysporiadania spoluvlastníctva.

25. Právo každého spoluvlastníka obrátiť sa kedykoľvek na súd s návrhom na zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva vyplýva zo zásady, že nikto nesmie byť spravodlivo nútený, aby zotrval v spoluvlastníckom vzťahu. Dôvodom pre podanie takéhoto návrhu však spravidla býva skutočnosť, že medzi spoluvlastníkmi došlo k nezhode ohľadom hospodárenia so spoločnou vecou, prípadne, že sa spoluvlastníci nedohodli o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva.

26. Ak nedôjde k dohode o zrušení podielového spoluvlastníctva, zruší spoluvlastníctvo súd, ktorý vykoná vyporiadanie na návrh niektorého spoluvlastníka. Znamená to, že ktorýkoľvek zo spoluvlastníkov sa môže obrátiť na súd s návrhom na zrušenie spoluvlastníctva. Právo na zrušenie spoluvlastníctva nie je viazané na žiadnu lehotu.

27. Konanie o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva je návrhovým konaním, v ktorom sú účastníkmi konania všetci spoluvlastníci, pričom títo tvoria tzv. nerozlučné procesné spoločenstvo. Podľa prevládajúceho názoru, treba žalobu na zrušenie spoluvlastníctva podať voči všetkým ostatným spoluvlastníkom, teda aj voči tým, ktorí mimosúdne so zrušením spoluvlastníctva súhlasili. Je tomu tak preto, aby sa výkon rozhodnutia mohol uskutočniť proti všetkým spoluvlastníkom. Predmetom vyporiadania musí byť celá vec, nielen podiel konkrétneho spoluvlastníka (R 1/1970).

28. Konanie o vyporiadanie podielového spoluvlastníctva patrí medzi konania, v ktorých súd nie je v zmysle § 216 ods. 2 CSP viazaný žalobným návrhom účastníkov; súd môže podielové spoluvlastníctvo účastníkov vysporiadať iným spôsobom ako sami navrhujú.

29. Zákon dáva súdu smernice, ako si má počínať pri vyporiadaní, ak ani pokus o zmiernu vybavenie veci na súde nevedie k cieľu. 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 a c/ predaj veci a rozdelenie výťažku podľa týchto podielov. Ustanovenie § 142 ods. 1 OZ stanovuje nielen možné spôsoby zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva, ale aj ich záväzné poradie, v rámci ktorého môžu byť použité uvedené spôsoby vyporiadania. Názor, že § 142 ods. 1 OZ stanovuje nielen možné spôsoby zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva, ale aj záväzné poradie, v akom môžu byť tieto jednotlivé spôsoby vyporiadania použité, zodpovedá konštantnej súdnej praxi a tiež jasne vyplýva zo znenia zákona. Výnimka z uvedenej zásady sa súdnou praxou pripúšťa iba v prípade, keby sa pred súdom uzavrel zmier. V takom prípade by si sami spoluvlastníci mohli zvoliť spôsob vysporiadania formou zmiernu, ktorý podlieha schváleniu súdu. Prostý súhlas účastníkov s navrhovaným spôsobom vysporiadania však nenahrádza zmier, takže by nebol podkladom pre vynesenie rozsudku, ktorým by sa zrušilo spoluvlastníctvo v rozpore so spôsobmi vysporiadania a poradím uvedeným v § 142 OZ (R 54/73).

30. Z doterajšej judikatúry vyplýva, že súd pri rozhodovaní o vyporiadaní podielového spoluvlastníctva musí vychádzať z hľadísk uvedených v § 142 ods. 1 druhá veta OZ, aj keď jeho rozhodnutie môže vyjsť z iných skutočností. Medzi základné hľadiská, ktoré berie súd do úvahy, patria: a/ veľkosť spoluvlastníckych podielov a b/ účelné využitie veci. Sudca v rozhodnutí o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva sa musí vždy zaoberať výškou podielov spoluvlastníkov a účelným využitím veci. Jeho rozhodnutie však môže vychádzať aj z iných skutočností. Hľadisko účelného využitia veci sa uplatní najmä v prípade rovnosti podielov. Súd však môže prihliadať aj na iné skutočnosti, napríklad na to, kto a akou mierou sa pričínil o nadobudnutie spoločnej veci, kto ju zveľaďoval a podobne.

31. V rámci posudzovania účelného využitia veci tak možno vedľa veľkosti podielov zohľadniť celý rad skutočností, rozhodných pre rozhodnutie o tom, ktorému z účastníkov bude vec prikázaná do vlastníctva. Pre rozhodnutie súdu o tom, komu sa prikáže nehnuteľnosť, nie je absolútne rozhodujúca ani výška podielov, ani účelné využitie veci, ale ide o súhrn skutočností, ktoré sú v danej veci relevantné. Súd však musí riadne odôvodniť, prečo kritéria výšky podielov a účelného využitia veci nie sú v konkrétnom prípade rozhodujúce.

32. Podielové spoluvlastníctvo k nehnuteľnosti zaniká: a/ v prípade prikázania veci za náhradu dňom právoplatnosti rozhodnutia súdu a b/ v ostatných prípadoch (rozdelenie nehnuteľnosti, predaj nehnuteľnosti) až skutočným rozdelením alebo predajom nehnuteľnosti.

33. Spoluvlastník sa teda žalobou môže v prvom rade domáhať reálneho rozdelenia veci medzi spoluvlastníkov podľa výšky podielov. Rozdelenie veci medzi spoluvlastníkov uvádza zákon na prvom mieste. Pri reálnom rozdelení spoločnej veci prihliada súd na tieto hľadiská: a/ fyzická a právna deliteľnosť predmetu vlastníctva, b/ výška spoluvlastníckych podielov a c/ účelné využitie rozdelenej veci.

34. Rozdelenie spoločnej veci je dobre možné iba v prípade, ak je jej rozdelenie fyzicky, funkčne, ale i právne možné. Ešte pred rozhodnutím v prospech uvedeného spôsobu zrušenia podielového spoluvlastníctva, musí súd zvážiť, či reálne rozdelenie veci medzi spoluvlastníkov nebude mať za následok značné zmenšenie hodnoty spoločnej veci. Ak jeden zo spoluvlastníkov nebude s poukazom na túto skutočnosť súhlasiť s reálnym rozdelením veci, súd o reálnom rozdelení spoločnej veci nerozhodne a ak spoločnú vec nechce prevziať ani jeden zo spoluvlastníkov, nariadi jej predaj a rozdelenie výťažku z predaja medzi podielových spoluvlastníkov. Uvažovať o tom, že vec je nedeliteľná z hospodárskych dôvodov, spočívajúcich v tom, že novovzniknuté veci po delení budú mať nižšiu cenu než pôvodná vec, je možné len v prípade, že súd urobí príslušné skutkové zistenie o takom poklese ceny.

35. Ak súdy urobili skutkové zistenie, že pozemky bude možné užívať na určený účel aj po rozdelení, hoci oproti predchádzajúcemu stavu s určitým obmedzením, ide o reálne deliteľnú vec a je potrebné dať prednosť jej reálnemu rozdeleniu medzi spoluvlastníkmi (uznesenie NS ČR z 15.10.2007, sp.zn. 22Cdo/3533/2007).

36. Ak možno pozemok rozdeliť vzhľadom na jeho polohu, veľkosť a tvar, potom je pre možné rozdelenie pozemku na dva alebo viac pozemkov ako samostatných vecí určujúce zistenie, či je pri novovzniknutých pozemkoch zabezpečený prístup ku komunikácii a to či už priamo na komunikáciu alebo cestou po cudzom pozemku, napríklad z titulu vecného bremena. Vecné bremeno cesty možno tiež zriaďovať medzi rozdeľovanými pozemkami podľa § 142 ods. 3 OZ (Ro NS ČR z 28.8.2007, sp.zn. 22Cdo/2163/2006).

37. Za prípady, keď reálne rozdelenie nehnuteľností nie je dobre možné, považuje súdna prax jednak všetky prípady, keď by ani po adaptácii nemohli vzniknúť rozdelením samostatné veci, jednak prípady, kde by časti vzniknuté rozdelením nemohli slúžiť vlastníkovi takým spôsobom, aký zodpovedá ich povahe a spoločenskému záujmu.

38. Rozdelením nemusia vždy vzniknúť rovnako hodnotné samostatné diely nehnuteľnosti (tieto by mohli byť napríklad rôzne vybavené, rôzne staré, môžu sa nachádzať v rozdielnom stave zachovalosti a podobne). I na tieto skutočnosti je potrebné pri vyporiadaní formou rozdelenia prihliadať a vyjadriť ich primeranou peňažnou náhradou (tzv. kombinovaný spôsob vyporiadania).

39. Prikázanie veci za náhradu jednému alebo viacerým spoluvlastníkom, ktorí o to žiadajú (nie teda nežiadajúcemu spoluvlastníkovi, či niekomu tretiemu), prichádza do úvahy tam, kde reálne rozdelenie veci nie je dobre možné. V prípade prikázania veci jednému alebo viacerým spoluvlastníkom ide o jeden z prípadov odňatia vlastníckeho práva na základe rozhodnutia súdu. V konaní o návrhu na zrušenie podielového spoluvlastníctva súd pri úvahe komu zo spoluvlastníkov prikáže vec za primeranú náhradu, neberie na zreteľ samostatne iba niektoré z hľadísk výslovne uvedených v § 142 ods. 1 OZ (veľkosť spoluvlastníckych podielov, účelné využitie veci, násilné správanie podielového spoluvlastníka voči ostatným spoluvlastníkom), ani spoločne iba tieto zákonom výslovne označené hľadiská, ale vždy komplexne celý súbor relevantných skutočností, ktorým nie je vyčerpaný iba hľadiskami priamo vymenovanými v tomto ustanovení zákona (R 37/2012).

40. Spoločná vec môže byť prikázaná jednému alebo súčasne viacerým spoluvlastníkom. Ak má byť vec prikázaná niektorým z viacerých spoluvlastníkov, neprikazuje sa im do „výlučného“ vlastníctva, ale do podielového spoluvlastníctva, pričom je nevyhnutné stanoviť výšku novovzniknutých spoluvlastníckych podielov (Ro NS ČR z 1.2.2001, sp.zn. 22Cdo/2884/1999).

41. Z ustanovenia § 142 ods. 1 vyplýva, že predpokladom pre prikázanie vyporiadavanej veci do výlučného vlastníctva niektorého z doterajších spoluvlastníkov je skutočnosť, že spoluvlastník s týmto prikázaním súhlasí, resp. chce, aby mu bola vec do vlastníctva prikázaná (§ 142 ods. 1 štvrtá veta, výklad a contrario). Ak prichádza do úvahy prikázanie veci viacerým doterajším spoluvlastníkom, je súd pri úvahe, ktorému zo spoluvlastníkov vec prikáže, povinný prihliadať na veľkosť spoluvlastníckych podielov a na účelné využitie veci.

42. V konaní sa žalobca voči žalovaným domáhal zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva k pozemkom, nachádzajúcim sa v k.ú. H. I. I., zapísaných na LV č. XXX J. XXX.

43. Žalobca v priebehu konania tvrdil a písomnosťami ním predloženými (návrhmi adresovanými žalovaným 1 až 3, aj preukázal, že mal záujem so žalovanými sa dohodnúť na zrušení a vyporiadaní ich podielového spoluvlastníctva k predmetným nehnuteľnostiam pred podaním žaloby na súd, čo v konaní potvrdil aj splnomocnený zástupca žalovanej 4. Žalovaná 2 a žalovaná 3 sa k týmto tvrdeniam žalobcu v priebehu konania nijako nevyjadrili, nenamietali ich a preto súd vyššie uvedené tvrdenia žalobcu vo vzťahu k žalovaným 2 až 3 považoval za nesporné (§ 153 ods. 1 a 2 CSP). Len žalovaný 1 v priebehu konania tvrdil, že žalobca pred podaním žaloby neprejavil vôľu uzavrieť s ním dohodu o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva. Žalovaný 1 však v priebehu konania nijako nepreukázal, že by pred podaním žaloby na súd akýkoľvek návrh dohody ostatným podielovým spoluvlastníkom predmetných nehnuteľností predložil. Nemal výhrady voči zrušeniu podielového spoluvlastníctva, súčasne však nemal záujem po vyporiadaní podielového spoluvlastníctva k predmetným pozemkom zostať aj naďalej podielovým spoluvlastníkom menších nehnuteľností a za jedinú rozumnú riešenie považoval vyporiadať voči nemu podielové spoluvlastníctvo k nehnuteľnostiam tak, že jeho podiel bude za peňažnú náhradu 500 eur prikázaný do vlastníctva žalobcu. S takýmto návrhom žalobca nesúhlasil a trval na vyporiadaní podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnostiam tak, že sa podľa GP sa reálne odčlenia do jeho výlučného vlastníctva konkrétne parcely s tým, že ďalšie novovzniknuté parcely aj naďalej (avšak v menšej výmere) zostanú v podielovom spoluvlastníctve žalovaných, poukazujúc tiež na to, že žalovaní 1 až 3 budú mať možnosť ohľadne novovzniknutých nehnuteľností, ktoré zostanú v podielovom spoluvlastníctve žalovaných 1 až 4, vyporiadať sa následne medzi sebou, pretože je v záujme žalovanej 4 (tvrdil to aj jej splnomocnený zástupca na pojednávaní) nadobudnúť novovzniknuté podiele od žalovaných 1 až 3 do svojho výlučného vlastníctva, za primeranú peňažnú náhradu.

44. Vzhľadom na to, že žalobca aj v priebehu pojednávania súdu jednoznačne uviedol, že nemá záujem o vyporiadanie podielového spoluvlastníctva k predmetným pozemkom tak, že tieto za primeranú peňažnú náhradu budú prikázané do jeho výlučného vlastníctva (s takýto spôsobom zrejme nesúhlasila ani žalovaná 4), nebolo možné v konaní vôbec uvažovať o takomto vyporiadaní spoluvlastníctva k predmetným pozemkom medzi stranami sporu.

45. Vzhľadom na vyššie uvedené skutočnosti a čiastkové právne závery súdu, prichádzali do úvahy len dva spôsoby zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva predmetných pozemkov strán, a to reálne rozdelenie predmetných pozemkov medzi ich podielových spoluvlastníkov, ak by to vôbec bolo možné, alebo, ak by to možné nebolo, nariadením predaja predmetných nehnuteľností a rozdelením výťažku z ich predaja medzi strany sporu.

46. Treba uviesť, že civilné sporové konanie je postavené na zásade koncentračnej, a teda súd v priebehu konania bol oprávnený vykonať len tie dôkazy, ktoré strany sporu, pri postupe súdu podľa § 167 CSP, súdu navrhli. Bol to len žalobca, ktorý predložil a navrhol súdu vykonať konkrétne, vyššie uvedené dôkazy. Žalovaní nenavrhli vykonať žiaden dôkaz a súdu ani nepredložili žiaden takýto dôkaz k svojim tvrdeniam, pričom listinné dôkazy, predložené žalobcom, nenamietali a na pojednávanie sa okrem splnomocneného zástupcu žalovanej 4 neustanovili, a žalovaná 3 sa k meritu veci ani nevyjadrila.

47. Pokiaľ žalovaný 1 v priebehu konania tvrdil, že žalobca nemal záujem dohodnúť sa s ním vo veci mimosúdne, súd konštatuje, že žalobca v priebehu konania naozaj nepreukázal, že by pred podaním žaloby kontaktoval žalovaného 1 ohľadne mimosúdneho vyriešenia veci, žiadnu takúto snahu však nevyvinul ani žalovaný 1, ktorý navyše sa ani nedostavil na pojednávanie súdu, kde tiež dohoda medzi podielovými spoluvlastníkmi mohla byť uzavretá.

48. Z vykonaného dokazovania mal súd preukázané, že celková výmera pozemkov, zapísaných na LV č. XXX J. XXX, pre k.ú. H. I. I., predstavuje 1687 m², pričom výmera pripadajúca na spoluvlastnícke podiele žalobcu predstavuje 1213 m², žalovanej 4 305 m², u každého zo žalovaných 1 a 2 80 m² a na spoluvlastnícke podiele žalovanej 3 predstavuje 9 m². Celková výmera, pripadajúca na spoluvlastnícke podiele všetkých žalovaných predstavuje 484 m².

49. Žalobca tvrdil a žalovaní nenamietali, fyzickú alebo právnu deliteľnosť vyporiadovaných pozemkov a ani to, že vo výroku rozsudku uvedenou reálnou delbou predmetných nehnuteľností zostanú zachované doterajšie užívacie vzťahy a takisto aj výmera pripadajúca na spoluvlastnícke podiele jednotlivých podielových spoluvlastníkov (jednoznačne to vyplýva aj z GP).

50. Reálne rozdelenie predmetných nehnuteľností, ktoré v podstate spočíva len v odčlenení časti nehnuteľností do výlučného vlastníctva žalobcu, pričom ostatné nehnuteľnosti zostanú aj naďalej v podielovom spoluvlastníctve žalovaných, vychádza z GP, ktorý si dal vyhotoviť sám žalobca a ktorý nikto zo žalovaných do začatia konania vo veci samej nenamietal a ani nepredložil ostatným podielovým spoluvlastníkom iný návrh spôsobu rozdelenia predmetných nehnuteľností, pričom žalovaná 4 výslovne so žalobou súhlasila a žiadne výhrady k nej v podstate nemali ani žalovaná 2 a 3, iba žalovaný 1, ktorý až po doručení mu žaloby žalobcovi ponúkol „odpredaj celého svojho spoluvlastníckeho podielu na dotknutých pozemkoch za kúpnu cenu vo výške 500 eur“, a teda nenavrhol žiadne komplexné riešenie zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva k predmetným pozemkom (teda vo vzťahu k všetkým podielovým spoluvlastníkom), pričom žalovaný 1 do vyhlásenia dokazovania súdom za skončené, nepredložil súdu žiaden dôkaz o tom, prečo takýto „spôsob vyporiadania“ a takúto výšku náhrady za svoj spoluvlastnícky podiel považuje za správnu a primeranú.

51. Vzhľadom na námietky žalovaného 1, súd predovšetkým zvažoval, či reálne rozdelenie predmetných nehnuteľností podľa žalobcom predloženého GP medzi všetkých spoluvlastníkov nehnuteľností, nebude mať za následok značné zmenšenie hodnoty spoločnej veci. Ak by súd dospel k záveru, že navrhovaným reálnym rozdelením predmetných nehnuteľností dôjde k značnému zmenšeniu hodnoty spoločnej veci, súd by o reálnom rozdelení spoločnej veci rozhodnúť nemohol a pretože spoločné nehnuteľnosti nemal záujem prevziať ani jeden zo spoluvlastníkov, musel by súd nariadiť predaj nehnuteľností a rozdeliť výťažok z predaja medzi podielových spoluvlastníkov.

52. Uvažovať o tom, že vec je nedeliteľná z hospodárskych dôvodov, spočívajúcich v tom, že novovzniknuté veci po delení budú mať nižšiu cenu než pôvodná vec, je možné len v prípade, že súd urobí príslušné skutkové zistenie o takom poklese ceny. Žiadna zo strán k tejto okolnosti nepredložila súdu o tom akýkoľvek dôkaz, pričom zo všetkých podielových spoluvlastníkov to tvrdil len žalovaný 1.

53. Súd v tejto súvislosti poukazuje aj na stanovisko, ktoré zaujal Najvyšší súd Českej republiky vo veci sp.zn. 22Cdo/3533/2007, s ktorým sa tunajší súd stotožňuje, a síce, že ak súdy urobili skutkové zistenie, že pozemky bude možné užívať na určený účel aj po rozdelení, hoci oproti predchádzajúcemu stavu s určitým obmedzením, ide o reálne deliteľnú vec a je potrebné dať prednosť jej reálnemu rozdeleniu medzi spoluvlastníkmi. Podľa právneho názoru súdu, i v tejto veci ide o obdobný prípad.

54. Podľa právneho názoru súdu, po rozdelení predmetných pozemkov, v zmysle žalobcom predloženého GP, tak ako je to uvedené vo výroku tohto rozhodnutia, žalovaní nadobudnú na síce menších pozemkoch, ako predtým, väčší podiel vlastníctva a teda bez žalobcu budú môcť s týmito novovzniknutými pozemkami jednoduchšie, podľa veľkosti svojich podielov, nakladať. Prístup k novovzniknutým pozemkom z miestnej komunikácie im zostane zachovaný (viď GP). Navyše, žalovaná 4 má záujem podiele, ktoré pripadnú po vyporiadaní podielového spoluvlastníctva na žalovaných 1 až 3, od týchto odkúpiť (pozemky, ktoré po zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva zostanú v podielovom spoluvlastníctve žalovaných 1 až 4, sa nachádzajú za rodinným domom žalovanej 4), čo je, vzhľadom na skutočnosť, že žalovaní 1 a 2 o to v skutočnosti záujem majú a zrejme bude mať, vzhľadom na výšku podielu na jej spoluvlastníckom práve, aj žalovaná 3, aj reálne.

55. Z dôvodu aplikácie zásady koncentrácie konania, súd, vychádzajúc z tvrdení žalobcu, žalovaného 1 a žalovanej 4 a z písomných dôkazov, predložených v konaní výlučne žalobcom, vychádzajúc z výšky podielov a účelného využitia veci (z GP jednoznačne vyplýva, že žalobca nadobudne do výlučného vlastníctva novovzniknuté parcely, tvoriace súvislý pás za domom v jeho vlastníctve, ktoré nehnuteľnosti

užíval v minulosti a užíva aj v súčasnosti, a to v rozsahu, ktorý pripadá na jeho spoluvlastnícky podiel a žalovaní nadobudnú do podielového spoluvlastníctva novovzniknuté parcely, tvoriace súvislý pás za domom vo vlastníctve žalovanej 4, postavený vedľa domu vo vlastníctve žalobcu), ktoré môžu aj naďalej užívať spôsobom, na to určeným, teda rozdelené časti pozemku môžu slúžiť tomu istému účelu ako pred rozdelením pôvodného pozemku, pričom všetci žalovaní budú môcť pozemky, ktoré zostanú v ich podielovom spoluvlastníctve, užívať jednoduchšie, keďže žalobca už nebude ich väčšinovým vlastníkom (nedôjde teda ani k zmenšeniu hodnoty spoločnej veci, ako to tvrdil v priebehu konania žalobca), súd žalobnému návrhu ako dôvodnému vyhovel, a teda zrušil podielové spoluvlastníctvo k predmetným nehnuteľnostiam a toto vyporiadal tak, ako je uvedené vo výroku tohto rozhodnutia.

56. Podľa názoru súdu, takéto rozdelenie pôvodného pozemku (reálne vyčlenenie jednej reálnej časti pre navrhovateľa, pričom zvyšná časť zostane v podielovom spoluvlastníctve odporcov) možno v širšom kontexte chápať ako reálne rozdelenie nehnuteľnosti v zmysle ust. § 142 ods. 1 OZ.

57. Podľa právneho názoru súdu, rozdelenie nehnuteľností na päť reálnych častí by síce nebolo v rozpore so zákonom č. 180/1995 Z.z., nebolo by to však účelné, vzhľadom na veľkosť novovzniknutých pozemkov, a to najmä u žalovanej 3, ktorá by sa stala výlučnou vlastníčkou pozemku vo výmere 9 m².

58. Po rozdelení pôvodnej nehnuteľnosti spôsobom uvedeným vo výroku tohto rozhodnutia, nebudú záujmy žalovaných nijako dotknuté, keďže žalovaní 1 až 3 pôvodnú nehnuteľnosť doteraz v podstate ani neužívali (aspoň teda netvrdili, že by ju užívali) a ani súdu neosvedčili záujem túto v budúcnosti užívať (žalovaní 1 a 2 to dokonca výslovne potvrdili) a žalovaná 4 so žalobným návrhom súhlasila. Navyše, rozpory medzi žalovanými nie sú tak zásadné, aby tu nebol predpoklad, že v budúcnosti sa ohľadne spôsobu užívania nehnuteľnosti, ktorá pripadne do ich spoluvlastníctva, nevedeli dohodnúť.

59. Pokiaľ žalovaná 2 súhlasila so žalobou ohľadne reálneho odčlenenia predmetných nehnuteľností do výlučného vlastníctva žalobcu, s tým, že zostane podielovou spoluvlastníčkou novovzniknutých nehnuteľností, vychádzajúc z výšky jej podielov na pôvodných nehnuteľnostiach, nebol tu žiaden racionálny dôvod, aby jej mal žalobca ešte zaplatiť aj ňou požadovanú čiastku 500 eur.

60. Pokiaľ zase žalovaný 1 tvrdil, že návrh žalobcu nerieši spoluvlastníctvo strán komplexne a zvyšok veci necháva medzi spoluvlastníkmi nevysporiadaný, pričom ide o malé pozemky, samostatne nevyužiteľné, súd uvádza, že tieto svoje tvrdenia v priebehu konania prezentoval len on sám, pričom k nim nenavrhol vykonať a takisto ani nepredložil žiaden dôkaz.

61. O náhrade trov konania súd rozhodol podľa § 257 CSP. Žalobca bol síce v konaní v celom rozsahu úspešný, podľa právneho názoru súdu však v prejednávanej veci boli dôvody hodné osobitného zreteľa, pre ktoré súd náhradu trov konania žiadnej zo sporových strán nepriznal. V zmysle ustálenej judikatúry ide pri spore o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva o osobitný prípad konania, kde úspešnou nie je žiadna zo sporových strán, pretože jedna strana získa podiel a druhá strana zase primeranú náhradu. Podľa aktuálneho stanoviska pléna Ústavného súdu Českej republiky, zo dňa 13.9.2023 (PL ÚS-st. 59/23), s ktorým sa súd v celom rozsahu stotožňuje, v konaní o zrušenie a vyporiadanie spoluvlastníctva, majúceho povahu iudicii duplicis, ak nie je žaloba zamietnutá, spravidla nemožno určiť, ktorý účastník mal vo veci plný úspech. Je preto všeobecným východiskom pre rozhodovanie o nákladoch konania, v súlade s ochranou vlastníckeho práva podľa čl. 11 odst. 1 a práva na súdnu ochranu podľa čl. 36 odst. 1 Listiny základných práv a slobôd, aby žiaden z účastníkov nemal právo na náhradu trov konania voči inému účastníkovi, ibaže by pre to boli dané zvláštne dôvody.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia v piatich vyhotoveniach na Okresný súd Prievidza. O odvolaní rozhoduje Krajský súd v Trenčíne. Odvolanie musí obsahovať okrem všeobecných náležitostí (označenie súdu, ktorému je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje, spisovú značku konania, podpis) označenie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa toto rozhodnutie napáda, z akých dôvodov sa toto rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh). Odvolanie môže byť odôvodnené len skutočnosťami uvedenými v § 365 ods. 1, 2 CSP.

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľný exekučný titul, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona (Exekučný poriadok).