

Súd: Okresný súd Žilina
Spisová značka: 45C/36/2023
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5123203626
Dátum vydania rozhodnutia: 10. 08. 2023
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Renáta Svrčková
ECLI: ECLI:SK:OSZA:2023:5123203626.2

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Žilina v konaní pred sudkyňou JUDr. Renátou Svrčkovou v spore žalobcov: 1/ M. Č., F. Č., D.. XX.XX.XXXX, N. M. B. XXX/XX, XXX XX F. H., 2/ Jana Vasová, F. S., D.. XX.XX.XXXX, N. F. XXX/XX, XXX XX F. H., 3/ Peter Polc, F. A., D.. XX.XX.XXXX, N. W. XXX/XX, XX XXX A., žalobcovia v rade 1/ až 3/ právne zastúpení LALINSKÝ ADVOKÁT s.r.o., so sídlom Kálov 653/23-2, 010 01 Žilina, IČO: 47 253 096 proti žalovanému: V. O., zastúpený Slovenským pozemkovým fondom, so sídlom Búdková 36, 817 15 Bratislava, IČO: 17 335 345, o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnosti, takto

rozhodol:

I. Zrušuje podielové spoluvlastníctvo žalobcov v rade 1/ až 3/ a žalovaného k nehnuteľnosti evidovanej na LV č. XXXX, k.ú. Stránske, obec Stránske, okres Žilina a to k pozemku KNE parcela č. XXX/XX - orná pôda o výmere 4303 m² a vyporiadava tak, že predmetný pozemok prikazuje do podielového spoluvlastníctva:

žalobcu v rade 1/ a to o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1/2,
žalobkyni v rade 2/ o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1/4,
žalobcovi v rade 3/ o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1/4.

II. Žalobca v rade 1/ je p o v i n n ý zaplatiť žalovanému primeranú náhradu vo výške 1.575,40 eur, a to v lehote do 3 dní od právoplatnosti tohto rozsudku, na účet Slovenského pozemkového fondu L. Z. XXXX XXXX XXXX XXXX XXXX, variabilný symbol: 45362023.

III. Žalobkyňa v rade 2/ je p o v i n á zaplatiť žalovanému primeranú náhradu vo výške 787,70 eur, a to v lehote do 3 dní od právoplatnosti tohto rozsudku, na účet Slovenského pozemkového fondu L. Z. XXXX XXXX XXXX XXXX XXXX, variabilný symbol: 45362023.

IV. Žalobca v rade 3/ je p o v i n n ý zaplatiť žalovanému primeranú náhradu vo výške 787,70 eur, a to v lehote do 3 dní od právoplatnosti tohto rozsudku, na účet Slovenského pozemkového fondu L. Z. XXXX XXXX XXXX XXXX XXXX, variabilný symbol: 45362023.

V. Žiadna zo strán sporu n e m á nárok na náhradu trov konania.

odôvodnenie:

1. Žalobcovia v rade 1/ až 3/ dňa 24.04.2023 podali na Okresnom súde Žilina žalobu, ktorou sa domáhali voči žalovanému zrušenia podielového spoluvlastníctva strán sporu k nehnuteľnosti evidovanej na LV č. XXXX, k.ú. Stránske, obec Stránske, okres Žilina a to k pozemku KNE parcela č. XXX/XX - orná pôda o výmere 4303 m² a jej vyporiadania tak, aby súd predmetnú nehnuteľnosť prikázal do podielového spoluvlastníctva žalobcu v rade 1/ a to o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1/2, žalobkyni v rade 2/ o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1/4, žalobcovi v rade 3/ o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1/4

s povinnosťou žalobcov v rade 1/ až 3/ zaplatiť žalovanému primeranú náhradu v lehote do 3 dní od právoplatnosti rozsudku.

2. Žalobcovia žalobu skutkovo odôvodnili tým, že žalobcovia sú spolu so žalovaným podielovými spoluvlastníkmi pozemku - parcely registra E č. XXX/XX o výmere 4303 m², druh pozemku orná pôda, nachádzajúca sa v k.ú. Stránske, obec Stránske, okres Žilina, zapísaná Okresným úradom Žilina, katastrálnym odborom na LV č. XXXX. Podiel žalovaného je 1/9-ina, čo predstavuje spolu 478,11 m², podiel žalobcu v rade 1/ je o veľkosti 4/9-iny vo vzťahu k celku, podiel žalobcu v rade 2/ je o veľkosti 2/9-iny a podiel žalobcu v rade 3/ je o veľkosti 2/9-iny vo vzťahu k celku. Pre výpočet odplaty pre žalovaného bol pre žalobcov smerodajný znalecký posudok č. X/XXXX zo dňa 30.03.2023, ktorý stanovil cenu za 1m² tejto nehnuteľnosti na sumu vo výške 2,461 eur/m². Ohodnotenie nehnuteľnosti bolo vykonané s prihliadnutím na druh pozemku, špecifiká polohy pozemku, trh s pozemkom, záujem o kúpu pozemku a iné. Žalobcovia pri výpočte ceny podielu na nehnuteľnosti vychádzali zo všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti uvedenej v znaleckom posudku. Žalobcovia pre výpočet odplaty pre žalovaného vychádzali teda zo sumy vo výške 2,461 eur/m². K predmetnej parcele žalobcovia prikladajú aj aktuálnu územnoplánovaciu informáciu zo dňa 12.04.2023, v zmysle ktorej na uvedenom pozemku nie je možná žiadna výstavba, nakoľko je predmetná parcela schválená v územnom pláne ako plocha P1 na poľnohospodárske využitie. Uvedené potvrdzuje aj konštantná judikatúra, v zmysle ktorej (R 43/1997) primeranou náhradou pri vyporiadaní zrušeného podielového spoluvlastníctva (§ 142 ods. 1 veta tretia OZ) je príslušný podiel všeobecnej ceny. Žalovaný už dlhodobo nehnuteľnosť neužíva. Žalobcovia majú v súčasnosti eminentný záujem na užívaní a vyporiadaní nehnuteľnosti, pričom žalobcovia majú záujem nadobudnúť podiel žalovaného tak, že žalobca v rade 1/ nadobudne polovicu podielu žalovaného a druhú polovicu si žalobca v rade 2/ a 3/ rozdelia rovnakým dielom. Žalobca v rade 1/ by tak nadobudol podiel o veľkosti 1/18-ina vo vzťahu k celku. Žalobca v rade 2/ nadobudne podiel o veľkosti 1/36-ina a žalobca v rade 3/ nadobudne podiel o veľkosti 1/36-ina vo vzťahu k celku. Nové usporiadanie vlastníckych vzťahov na spornej nehnuteľnosti by tak bolo nasledovné: a) žalobca v rade 1/ by bol vlastníkom v podiele 1/2 (existujúci podiel žalobcu v rade 1/ o veľkosti 4/9 + polovičný podiel po žalovanom 1/18), b) žalobca v rade 2/ by bol vlastníkom v podiele 1/4 (existujúci podiel žalobcu v rade 2/ o veľkosti 2/9 + štvrtinový podiel po žalovanom 1/36), c) žalobca v rade 3/ by bol vlastníkom v podiele 1/4 (existujúci podiel žalobcu v rade 3/ o veľkosti 2/9 + štvrtinový podiel po žalovanom 1/36). V kontexte tohto rozdelenia tak žalobca v rade 1/ bude povinný uhradiť žalovanému titulovom vyporiadaní podielového spoluvlastníctva sumu vo výške 590,-eur (1.180,-eur : 2), žalobca v rade 2/ bude povinný uhradiť žalovanému titulovom vyporiadaní podielového spoluvlastníctva sumu vo výške 295,-eur (1.180,-eur : 4), žalobca v rade 3/ bude povinný uhradiť žalovanému titulovom vyporiadaní podielového spoluvlastníctva sumu vo výške 295,-eur (1.180,-eur : 4). V zmysle § 24 ods. 1 zákona č. 180/1995 Z.z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom, ak majú na základe právneho úkonu alebo rozhodnutia súdu o vyporiadaní spoluvlastníctva alebo rozhodnutia o dedičstve vzniknúť k jestvujúcim pozemkom uvedeným v § 21 ods. 1 spoluvlastnícke podiely, platia podmienky uvedené v § 22 a 23. To neplatí, ak sa podiel na pozemku spoluvlastníka zvyšuje iným podielom alebo časťou podielu na tom istom pozemku a vlastníctvo prevádzaného podielu alebo podielu, ktorý bol predmetom prechodu vlastníckeho práva zanikne. So žalovaným sa nie je možné mimosúdne dohodnúť, nakoľko jeho pobyt nie je známy, čo potvrdzuje aj potvrdenie Ministerstva vnútra SR, sekcia verejnej správy, odbor registrov, matrík a hlásenia pobytu, potvrdenie z obce Stránske a potvrdenie Okresného úradu Žilina, katastrálny odbor. Žalovaný dlhodobo nevyužíva svoj spoluvlastnícky podiel, žalobcovia majú záujem starať sa o predmetnú nehnuteľnosť a upravovať ju, z toho dôvodu žalobcovia navrhujú vyplatenie daného podielu žalovanému. Ak súd prikazuje vec za primeranú náhradu jednému alebo viacerým spoluvlastníkom, vo výroku rozsudku vyjadří, že zrušuje spoluvlastníctvo k celej veci, a že celá vec sa prikazuje do výlučného vlastníctva jedného zo spoluvlastníkov, prípadne do podielového spoluvlastníctva viacerým spoluvlastníkom (pôjde o novovytvorené podielové spoluvlastníctvo). Predpokladom zrušenia a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva týmto spôsobom je, že spoluvlastník, ktorému sa má vec prikázať s tým súhlasí, čo je bezpochyby príklad žalobcov.

3. Zástupca žalovaného vo vyjadrení k žalobe zo dňa 22.05.2023 uviedol, že žalobcovia sa podanou žalobou domáhajú zrušenia a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v k.ú. Stránske, obec Stránske, okres Žilina zapísanej na LV č. XXXX ako parcela KNE č. XXX/XX orná pôda o výmere 4303 m². Slovenský pozemkový fond v zmysle platných právnych predpisov nakladá s pozemkami, ktorých vlastník nie je známy alebo s pozemkami, ktorých vlastník je síce známy, ale ktorého miesto trvalého pobytu alebo sídla nie je známe a zároveň, ak je

potrebné v konaní pred súdom alebo orgánmi verejnej správy zastupuje neznámych vlastníkov pozemkov. Z uvedeného vyplýva, že Slovenský pozemkový fond v konaní nie je stranou sporu ale iba zástupcom strany sporu, ktorou je nezistený vlastník. V pozícii zástupcu strany sporu týmto vyjadrujú súhlas so zrušením podielového spoluvlastníctva k predmetnej nehnuteľnosti, berúc najmä do úvahy zásadu, z ktorej vychádza Občiansky zákonník, že nikoho nemožno spravodlivo nútiť, aby zotrval v podielovom spoluvlastníctve. Súhlasia aj so spôsobom vyporiadania podielového spoluvlastníctva, ktorý navrhujú žalobcovia a to prikázaním podielového spoluvlastníctva do vlastníctva žalobcov za primeranú náhradu. K výške primeranej náhrady uviedli, že žalobcovia ako primeranú náhradu za zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva k predmetnej nehnuteľnosti navrhli sumu určenú znaleckým posudkom č. X/XXXX znalca L.. H. A., znalca v odbore poľnohospodárstvo vo výške 2,461 eur za m². S uvedenou výškou primeranej náhrady nesúhlasia. Podľa územnoplánovacej informácie obce Stránske je predmetná nehnuteľnosť zahrnutá v schválenom územnom pláne obce ako plocha P1 na poľnohospodárske využitie. Terén predmetnej nehnuteľnosti je rovinatý s priamym prístupom zo štátnej cesty Rajecké Teplice - Kunerad. Zástupca žalovaného za účelom určenia primeranej náhrady zisťoval predaj podobných nehnuteľností v extraviláne obce Ďurčiná. Prieskumom konaní vedených pred Okresným súdom Žilina vo veci zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva v k.ú. Stránske našiel konanie porovnateľnej nehnuteľnosti v rovnakej lokalite ako sa nachádza predmetná nehnuteľnosť. Ide o konanie sp. zn. 17C/75/2022 (rozsudok právoplatný 23.03.2023) o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva k parcele KNE č. XXX/XX orná pôda o výmere 2872 m², k.ú. Stránske, kde bola určená primeraná náhrada vo výške 6,59 eur za m². Polohové zobrazenie uvedeného pozemku (zvýraznené ružovou farbou) k pozemku, ktorý je predmetom žaloby (zvýraznené žltou farbou) prikladajú v mape GIS. Pozemok je tiež podľa územnoplánovacej informácie určený na poľnohospodárske využitie. Poukazujú tiež, že pri určení výšky primeranej náhrady k pozemku sa vychádzalo zo znaleckého posudku znalca L.. H. A., znalca v odbore poľnohospodárstvo. Nakoľko ide o rovnakú lokalitu, rovnaký účel využitia je otázne prečo v danom konaní rovnaký znalec ocenil rovnakú nehnuteľnosť v rovnakej lokalite vyššou cenou, ako ocenil predmetnú nehnuteľnosť znaleckým posudkom č. X/XXXX, ktorý je podkladom tohto konania. Na základe uvedených skutočností za primeranú náhradu považujú peňažnú čiastku vo výške 6,59 eur za m², na základe konania vedeného na Okresnom súde Žilina sp. zn. 17C/75/2022 vo veci zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnosti v presne tej istej lokalite k.ú. Stránske. Primeranú náhradu určenú súdom žiadajú zaslať na depozitný účet Slovenského pozemkového fondu SK34 8180 0000 0070 0019 4492, variabilný symbol: 45362023 (s uvedením „rozsudok“ do poznámky pre prijímateľa).

4. Žalobcovia v replike zo dňa 13.06.2023 uviedli, že správca žalovaného doručil príslušnému súdu vyjadrenie, v zmysle ktorého súhlasil s vyporiadanim spoluvlastníctva a navrhuje prikázanie spoluvlastníckeho podielu žalovaného do vlastníctva žalobcov za primeranú náhradu vo výške 6,59 eur/m². Žalobcovia súhlasia s vyjadrením správcu žalovaných a zhodne súhlasia aj s výškou náhrady, ktorú navrhol správca a to so sumou vo výške 6,59 eur/m². Žalobcovia proti tejto výške náhrady nemajú ďalej žiadne námietky, a to napriek tomu, že vo svojom návrhu pôvodne navrhovali nižšiu sumu. Žalobcovia majú záujem nadobudnúť podiel žalovaného tak, že žalobca v rade 1/ nadobudne polovicu podielu žalovaného a druhú polovicu si žalobca v rade 2/ a 3/ rozdelia rovnakým dielom. Žalobca v rade 1/ by tak nadobudol z podielu žalovaného 1/9-ina podiel o veľkosti 1/18-ina vo vzťahu k celku. Žalobca v rade 2/ nadobudne z podielu žalovaného 1/9-ina podiel o veľkosti 1/36-ina a žalobca v rade 3/ nadobudne podiel o veľkosti 1/36-ina vo vzťahu k celku. V kontexte tohto rozdelenia tak žalobca v rade 1/ bude povinný uhradiť žalovanému titulom vyporiadania podielového spoluvlastníctva sumu vo výške 1.575,40 eur (478,11m² x 6,59 eur : 2), žalobca v rade 2/ bude povinný uhradiť žalovanému titulom vyporiadania podielového spoluvlastníctva sumu vo výške 787,70 eur (478,11m² x 6,59 eur : 4), žalobca v rade 3/ bude povinný uhradiť žalovanému titulom vyporiadania podielového spoluvlastníctva sumu vo výške 787,70 eur (478,11m² x 6,59 eur : 4). V zmysle uvedeného, ako aj s poukazom na skutočnosť, že strany sporu zhodne súhlasia so zrušením a vyporiadanim spoluvlastníctva za dohodnutú výšku náhrady navrhujú vo veci rozhodnúť.

5. Súd vo veci nariadil pojednávanie na deň 10.08.2023, na ktorom vec prejednal a rozhodol za účasti právneho zástupcu žalobcov. Zástupca žalovaných sa v podaní zo dňa 22.06.2023 vyjadril, že ospravedlňuje svoju neúčast' na pojednávaní z dôvodu hospodárnosti konania a súhlasia s prejednaním, rozhodnutím vo veci aj v ich neprítomnosti vzhľadom na vyjadrenie žalobcov, v ktorom súhlasili nimi navrhnutou primeranou náhradou vo výške 6,59 eur za m². Právny zástupca žalobcov na pojednávaní

uviedol, že trvajú na podanej žalobe, zotrval na skutkovej a právnej argumentácii uvedenej v žalobe a v ich písomnom vyjadrení.

6. Následne súd vykonal dokazovanie oboznámením listinných dôkazov a vec posúdil podľa citovaných zákonných ustanovení:

7. 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.

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

9. 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.

10. 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.

11. 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.

12. 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.

13. Podľa § 71 ods. 1 a 2 Katastrálneho zákona: (1) Záväzný 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) Záväzný údaje katastra slúžia ako podklad na písomné vyhotovenie verejných listín a iných listín.

14. Podľa § 34 ods. 3 zákona č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a o pozemkových spoločenstvách (ďalej len „zákon č. 330/1991 Zb.“), pozemkový fond spravuje poľnohospodárske nehnuteľnosti vo vlastníctve štátu ustanovené osobitným predpisom a podiely spoločnej nehnuteľnosti vo vlastníctve štátu ustanovené osobitným predpisom. Pozemkový fond nakladá s pozemkami, ktorých vlastník nie je známy okrem pozemkov, ktoré sú lesnými pozemkami, ako aj s podielmi spoločnej nehnuteľnosti, ktorých vlastník nie je známy. Podrobnosti o podmienkach prenajímania, predaja, zámeny a nadobúdania nehnuteľností pozemkovým fondom a objektívne kritériá pre určovanie výšky nájomného pri prenajímaní nehnuteľností fondom upraví nariadenie vlády Slovenskej republiky.

15. Podľa § 34 ods. 18 zákona č. 330/1991 Zb., 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 vlastník 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 vlastník 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 územia európskej sústavy chránených území

16. Podľa § 16 ods. 1 zákona č. 180/1995 Z.z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom (ďalej len „zákon č. 180/1995“), 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.

17. 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.

18. Podľa § 16 ods. 3 zákona č. 180/1995 Z.z., fond nakladá s pozemkami uvedenými v odseku 1 písm. a) a b) na základe údajov katastra nehnuteľností.

19. Podľa § 17 ods. 1 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.

20. Podľa § 17 ods. 2 zákona č. 180/1995 Z.z., fond prijíma aj náhrady za vyvlastnenie pozemkov uvedených v § 16 ods. 1 písm. b) a c). Prijatú náhradu vyplatí vlastníkovi, ak o ňu požiada; 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.

21. Podľa § 21 ods. 1 zákona č. 180/1995 Z.z., v záujme zamedzenia drobenia poľnohospodárskych pozemkov, lesných pozemkov a v záujme ochrany viníc nachádzajúcich sa mimo zastavaného územia obce možno pri prechode alebo prevode vlastníctva k nim postupovať len podľa tohto zákona.

22. Podľa § 23 ods. 1 zákona č. 180/1995 Z.z., ak tento zákon neustanovuje inak, nemôže na základe právneho úkonu alebo rozhodnutia súdu o vyporiadaní spoluvlastníctva alebo rozhodnutia o dedičstve vzniknúť rozdelením jestvujúcich pozemkov uvedených v § 21 ods. 1 <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1995/180/20220901>> pozemok menší ako 3 000 m², ak ide o poľnohospodársky pozemok, alebo pozemok menší ako 5 000 m², ak ide o lesný pozemok.

23. Podľa § 24 ods. 1 zákona č. 180/1995 Z.z., ak majú na základe právneho úkonu 48) alebo rozhodnutia súdu o vyporiadaní spoluvlastníctva 49) alebo rozhodnutia o dedičstve 50) vzniknúť k jestvujúcim pozemkom uvedeným v § 21 ods. 1 spoluvlastnícke podiely, platia podmienky uvedené v § 22 a 23. To neplatí, ak sa podiel na pozemku spoluvlastníka zvyšuje iným podielom alebo časťou podielu na tom istom pozemku a vlastníctvo prevádzaného podielu alebo podielu, ktorý bol predmetom prechodu vlastníckeho práva zanikne.

24. Žalobcovia v rade 1/ až 3/ sa žalobou domáhali voči žalovanému zastúpeného zo zákona Slovenským pozemkovým fondom zrušenia podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnosti a to k parcele č. KNE č. XXX/XX, evidovanej na LV č. XXXX, k.ú. Stránske a jej vyporiadania tak, že predmetný pozemok bude prikázaný do podielového spoluvlastníctva: žalobcu v rade 1/ a to o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1/2, žalobkyni v rade 2/ o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1/4, žalobcovi v rade 3/ o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1 s povinnosťou žalobcov vyplatiť podielovému spoluvlastníkovi (žalovanému) primeranú náhradu za ustupujúci spoluvlastnícky podiel. Nesporným medzi stranami sporu bolo, že žalobcovia v rade 1/ až 3/ a žalovaný sú podieloví spoluvlastníci danej nehnuteľnosti a to žalobca v rade 1/ ako podielový spoluvlastník v podiele 4/9, žalobkyňa v rade 2/ ako podielový spoluvlastník v podiele 2/9, žalobca v rade 3/ ako podielový spoluvlastník v podiele 2/9 a žalovaný ako podielový spoluvlastník v podiele 1/9. Súčet všetkých spoluvlastníckych podielov tvorí

jeden celok. Podľa LV č. XXXX Slovenský pozemkový fond Bratislava vykonáva správu k vlastníkovi pod por. č. 1.

25. Po zhodnotení výsledkov vykonaného dokazovania dospel súd k záveru, že žaloba bola podaná zo strany žalobcov voči pasívne vecne legitimovanému žalovanému, ktorý je neznámy vlastník, ktorého priamo zo zákona zastupuje Slovenský pozemkový fond. Vecná legitimácia strán sporu bola daná (aktívna, ako aj pasívna).

26. Žalovaný je v evidencii katastra nehnuteľností vedený ako neznámy vlastník so správou SPF, pri ktorom nie je možné zistiť, či skutočne žije, jeho prípadných právnych nástupcov, miesto pobytu a podobne. Slovenský pozemkový fond ako zástupca žalovaného túto skutočnosť v konaní nerozporoval. Podľa vyjadrenia obce Stránske zo dňa 20.02.2023 nie je známa adresa pobytu, ani iné informácie o žalovanom, ktorý je podielovým spoluvlastníkom na LV č. XXXX. Podľa vyjadrenia Okresného úradu Žilina, katastrálny odbor zo dňa 03.02.2023 vlastník zapísaný na LV č. XXXX, k.ú. Stránske V. O. (v Amerike) je v katastri evidovaný len tými údajmi, ktoré sú uvedené na LV, jeho vlastnícke právo vyplýva z titulu nadobudnutia, ktorý je uvedený pri vlastníkovi. Vlastník je vedený ako typ vlastníka s kódom 3, ktorý označuje vlastníka, ktorý je známy, ale miesto jeho trvalého pobytu nie je známe, k uvedenému vlastníkovi je evidovaný správa - Slovenský pozemkový fond. Podľa vyjadrenia Ministerstva vnútra SR, sekcia verejnej správy zo dňa 27.01.2023 osoba sa v registri nenachádza. Vzhľadom na vykonané dokazovanie potom súd vychádzal z domnienky, že sa jedná o nehnuteľnosť s nezisteným vlastníkom, ktorého zo zákona zastupuje SPF, ktorý v prípade zistenia vlastníka poskytne vlastníkovi náhradu. Podľa názoru súdu nemožno trvať na tom, aby žalobcovia bezpodmienečne preukazovali existenciu, pobyt, či právnych nástupcov neznámeho vlastníka, keď takúto skutočnosť nedokázal zistiť a evidovať štát, resp. samospráva a navyše SPF túto skutočnosť ani v konaní nerozporoval. Žalobcovia zároveň predložili dôkazy o vykonaní šetrenia týkajúceho sa osoby žalovaného, preukazujúce skutočnosť, že v prípade žalovaného ide o neznámeho vlastníka. Vzhľadom na uvedené zákonné ustanovenia súd konal so Slovenským pozemkovým fondom ako zástupcom neznámych vlastníkov (žalovaného), ktorý nakladá s predmetnými pozemkami podľa § 16 ods. 1 písm. b) zákona č. 180/1995 Z.z.

27. 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 spoluvlastníctve 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) na zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva rozhodol súd.

28. Bolo nesporným, že nedošlo k dohode o zrušení a vyporiadani podielového spoluvlastníctva medzi sporovými stranami z dôvodu neznámeho vlastníka zastúpeného zo zákona SPF.

29. Ak súd o zrušení a vyporiadani 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 vyporiadani 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 delby danej nehnuteľnosti ako s prvou možnosťou v zákonom určenom poradí.

30. 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 zrušenie 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 v danej veci preukázať, že reálne rozdelenie v danom prípade nie je účelné, efektívne pre potreby reálneho využitia a reálneho obhospodarovania nehnuteľnosti (neznámy podielový spoluvlastník pozemok vôbec ani neužíva, nestará sa o predmetnú nehnuteľnosť), žalobcovia majú záujem sa starať o predmetný pozemok, užívať ho. Navyše parcela KNE č. XXX/XX o výmere 4303 m² ako orná pôda je umiestnená mimo zastavaného územia obce, reálnej delbe tak bráni ust. § 23 ods. 1 zákona č. 180/1995 Z.z. (ide o pozemok, na ktorý sa vzťahuje zákaz drobenia pozemkov).

31. 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 pozemku do podielového spoluvlastníctva žalobcov v rade 1/ až 3/, vyporiadal podielové spoluvlastníctvo strán sporu podľa druhej možnosti, ktorú zákon predpokladá a to podľa žaloby žalobcov, s ktorou žalobou súhlasil aj zástupca žalovaného a to tak, že nehnuteľnosť bude prikázaná do podielového spoluvlastníctva žalobcu v rade 1/ o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1/2, žalobkyne v rade 2/ o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1/2 a žalobcu v rade 3/ o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1/4 s tým, že žalobcom v rade 1/ až 3/ bude uložená povinnosť zaplatiť žalovanému primeranú náhradu za ustupujúci spoluvlastnícky podiel.

32. 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 nehnuteľnosti, 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, 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. S poukazom na uvedené zistenia súd rozhodol tak, že zrušil podielové spoluvlastníctvo strán sporu k predmetnej nehnuteľnosti a vykonal vyporiadanie tak, ako navrhli žalobcovia. 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.

33. Súd preto v súlade so žalobou podielové spoluvlastníctvo žalobcov v rade 1/ až 3/ a žalovaného k nehnuteľnosti evidovanej na LV č. XXXX, k.ú. Stránske zrušil a toto vyporiadal tak, že predmetnú nehnuteľnosť prikázal do podielového spoluvlastníctva: žalobcovi v rade 1/ a to o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1/2, žalobkyne v rade 2/ o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1/40 a žalobcovi v rade 3/ o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1/4.

34. Čo sa týka výšky primeranej náhrady, pôvodne žalobcovia v žalobe navrhovali sumu 2,461 eur za 1m². Zástupca žalovaného navrhoval sumu 6,59 eur za 1m². Podaním zo dňa 13.06.2023 žalobcovia súhlasili s výškou primeranej náhrady tak, ako navrhol zástupca žalovaného. Sporná tak medzi stranami sporu nebola ani výška primeranej náhrady. Súd navrhovanú primeranú náhradu v sume 6,59 eur za m² považoval za adekvátnu, primeranú. Táto primeraná náhrada za prikázanie spoluvlastníckeho podielu žalovaného žalobcom v rade 1/ až 3/ je primeraným hodnotovým ekvivalentom. Súd tak určil výšku primeranej náhrady prepočtom k výškam spoluvlastníckych podielov tak, ako je uvedené vo výroku rozsudku (žalobca v rade 1/ je povinný zaplatiť žalovanému na účet Slovenského pozemkovému fondu primeranú náhradu vo výške 1.575,40 eur, žalobkyňa v rade 2/ je povinná zaplatiť žalovanému na účet Slovenského pozemkovému fondu primeranú náhradu vo výške 787,70 eur a žalobca v rade 3/ je povinný zaplatiť žalovanému na účet Slovenského pozemkovému fondu primeranú náhradu vo výške 787,70 eur) a to každý v lehote do 3 dní od právoplatnosti tohto rozsudku s poukazom na ust. § 232 ods. 3 CSP.

35. 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.

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

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

38. 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 vyrovnania 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. Rozhodujúcou je skutočnosť, že sa ako spoluvlastníci na zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva nedokázali, resp. nemohli dohodnúť a preto jeden z nich využil zákonné právo požiadať o rozhodnutie súd. Súd zároveň prihliadol na skutočnosť, že na strane žalovaného ide o neznámeho vlastníka, za ktorú osobu v danej veci koná správca (SPF), ktorý vykonáva správu a nakladanie nehnuteľností takýchto spoluvlastníkov a chráni ich oprávnené záujmy. Zástupca žalovaného navyše nárok žalobcov nespochybňoval a s vyporiadaním podielového spoluvlastníctva navrhovanom žalobcami súhlasil. Podľa názoru súdu preto 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. Vzhľadom k uvedenému rozhodol súd tak, že žiadna zo strán sporu nemá nárok na náhradu trov konania. Súd zároveň poukazuje aj na to, že žalobcovia si nárok na náhradu trov konania ani neuplatnili.

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 nespĺní, 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).