

Súd: Okresný súd Stará Ľubovňa  
Spisová značka: 5C/16/2024  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8524200382  
Dátum vydania rozhodnutia: 29. 07. 2024  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Emília Mišenková  
ECLI: ECLI:SK:OSSL:2024:8524200382.3

## Rozhodnutie

Okresný súd Stará Ľubovňa, sudkyňou JUDr. Emíliou Mišenkovou v spore žalobcu: A. B., nar. XX.XX.XXXX, bytom C. X, XXX XX D. E., právne zast. A. A. F., Levočská 335/1, 064 01 Stará Ľubovňa, IČO: 55 425 071, proti žalovanej: A. G., na neznámom mieste, zast. Slovenský pozemkový fond, Búdkova 36, 817 15 Bratislava, IČO: 17 335 345, o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva, takto

### rozhodol:

I. Súd z r u š u j e podielové spoluvlastníctvo žalobcu a žalovanej k nehnuteľnostiam nachádzajúcim sa v katastrálnom území C., obec C., okres Stará Ľubovňa, zapísaným na LV č. XXXX, k parcelám registra „E” evidovaným na mape určeného operátu pod:

- parc. č. 356/2, o výmere 214 m<sup>2</sup>, druh pozemku: orná pôda,
- parc. č. 357/1, o výmere 86 m<sup>2</sup>, druh pozemku: orná pôda.

file\_0.jpg

file\_1.wmf

file\_2.jpg

file\_3.wmf

II. Súd nehnuteľnosti nachádzajúce sa v katastrálnom území C., obec C., okres Stará Ľubovňa, zapísané na LV č. XXXX, a to parcely registra „E” evidované na mape určeného operátu pod:

- parc. č. 356/2, o výmere 214 m<sup>2</sup>, druh pozemku: orná pôda;
- parc. č. 357/1, o výmere 86 m<sup>2</sup>, druh pozemku: orná pôda;

p r i k a z u j e do výlučného vlastníctva žalobcu A. B., nar. XX.X.XXXX, bytom C. X, XXX XX D. E..

III. Žalobca j e p o v i n ň ý zaplatiť za ustupujúce spoluvlastnícke podiely žalovanej A. G., na neznámom mieste, náhradu v sume 300,- eur,

a to v lehote 15 dní od právoplatnosti rozsudku, na účet zástupcu žalovanej - Slovenského pozemkového fondu, so sídlom Búdková 36, 817 15 Bratislava, IČO: 17 335 345.

IV. Žiadna zo strán n e m á na náhradu trov konania právo.

### o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobca sa podanou žalobou domáhal, aby súd zrušil a vyporiadal podielové spoluvlastníctvo k nehnuteľnostiam, ktoré má v podielovom spoluvlastníctve so žalovanou, nachádzajúcim sa v kat. úz. C., obec C., okres Stará Ľubovňa, k parcelám registra „E“ zapísaným na LV č. XXXX pod parc. č. 356/2 o výmere 214 m<sup>2</sup>, druh pozemku: orná pôda a parc. č. 357/1, o výmere 86 m<sup>2</sup>, druh pozemku: orná pôda. Navrhol, aby súd prikázal označené parcely do jeho výlučného vlastníctva a uložil mu povinnosť vyplatiť žalovanej primeranú náhradu vo výške 5,- eur/1 m<sup>2</sup>. Uviedol, že má záujem vysporiadať podielové spoluvlastníctvo k predmetným nehnuteľnostiam, na ktorých jeho spoluvlastnícke podiely predstavujú 4/5 k celku a zároveň je aj výlučným vlastníkom nehnuteľností, ktoré bezprostredne susedia s týmito nehnuteľnosťami. Vo vzťahu k výške primeranej náhrady poukázal na primeranú náhradu určenú za vysporiadanie podielového spoluvlastníctva susedných pozemkov KN-E č. 356/1 a KN-E č. 358, kde výška primeranej náhrady bola rozsudkom Okresného súdu Stará Ľubovňa vo veci sp. zn. 3C/15/2022 zo dňa 27.10.2023 určená v sume 5,- eur/1 m<sup>2</sup>. S uvedenou sumou náhrady žalobca súhlasí a je ochotný ju vyplatiť ako primeranú náhradu za jemu prikázané spoluvlastnícke podiely žalovanej.

2. Súd zaslal žalobu spolu s výzvou na vyjadrenie sa k žalobe v lehote 15 dní odo dňa doručenia zástupcovi žalovanej - Slovenskému pozemkovému fondu (ďalej len „zástupca žalovaných“ alebo „SPF“). Zástupca žalovaných v súdom stanovenej lehote vyjadrenie k žalobe nepodal. Súd nariadil pojednávanie na deň 22.7.2024.

3. Dňa 16.7.2024 podal zástupca žalovaných vyjadrenie k žalobe, v ktorom uviedol, že pokiaľ ide o samotné zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva Slovenský pozemkový fond spravidla nemá výhrady k zrušeniu podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnostiam v jeho správe a nakladaní. Čo sa týka spôsobu vyporiadania podielového spoluvlastníctva, uprednostňuje reálne rozdelenie nehnuteľností, čo je aj v súlade s § 142 Občianskeho zákonníka, ktoré určuje poradie vyporiadania podielového spoluvlastníctva. SPF ďalej uviedol, že v danom prípade sa javí ako účelný spôsob vyporiadania podielového spoluvlastníctva k spornej parcele jej prikázanie do vlastníctva žalobcu za primeranú náhradu. Z hľadiska stanovenia primeranej náhrady je potrebné vychádzať z trhovej hodnoty spornej parcely. Poukázal na skutočnosť, že na Okresnom súde v Starej Ľubovni prebiehalo súdne konanie pod sp. zn. 3C/15/2022, ktorého predmetom bolo zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva k parcelám nachádzajúcim sa v kat. úz. C., kde súdom bola stanovená primeraná náhrada vo výške 5,- eur/1 m<sup>2</sup>. SPF poukázal aj na kúpne zmluvy predložené žalobcom v tomto konaní, z ktorých vyplývajú tam uvedené kúpne ceny. Ďalej uviedol, že šetrením zistil, že žalobca nadobudol do vlastníctva ďalšie nehnuteľnosti a navrhol, aby súd za účelom zistenia a posúdenia trhovej hodnoty spornej parcely vyžiadal tieto kúpne zmluvy z Okresného úradu v Starej Ľubovni, katastrálneho odboru. Podľa názoru zástupcu žalovanej stanovenie konečnej výšky primeranej náhrady závisí od vykonania ďalšieho dokazovania vo veci a posúdenia všeobecnej ceny veci na základe ďalších zistených skutočností súdom.

4. Na vyjadrenie SPF reagoval žalobca, ktorý v podaní zo dňa 18.7.2023 uviedol, že predkladá konajúcemu súdu kópie kúpnych zmlúv, ktoré požadoval predložiť zástupca žalovanej vo svojom vyjadrení zo dňa 15.7.2024. Ďalej uviedol, že právnenému zástupcovi žalobcu sú známe závery uznesenia Krajského súdu v Prešove 3Co/54/2023 zo dňa 4.3.2024, nakoľko zastupoval žalovaného v 24. rade, ktorý v predmetnom konaní namietal výšku vyrovnania za jeho prikázaný spoluvlastnícky podiel. Vychádzajúc zo záverov citovaného rozhodnutia Krajského súdu v Prešove primeraná cena za 1 m<sup>2</sup> spolu s týmto vyjadrením predkladaných zmlúv je v sume po zaokrúhlení 4,- eur/1 m<sup>2</sup>, teda nižšej ako navrhoval v podanej žalobe žalobca a ako vyplýva z rozhodnutia Okresného súdu Stará Ľubovňa sp. zn. 3C/15/2022 zo dňa 27.10.2023, teda v sume 5,- eur/1 m<sup>2</sup>. Poukazuje aj na kúpnu zmluvu, kde Obec Stráňany kúpnu zmluvou zo dňa 30.3.2023 kupovala diel 2 odčlenený od parcely KN-C 713/7 za cenu 5,- eur/1 m<sup>2</sup>. Túto zmluvu, ktorá je aj zverejnená na webovej stránke, predkladá. Vzhľadom na uvádzané skutočnosti trvá na podanej žalobe a zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva prikázaním spoluvlastníckeho podielu žalovanej za sumu 5,- eur/1 m<sup>2</sup>.

5. Zástupca žalovanej v e-mailovom podaní zo dňa 22.7.2024 ospravedlnil svoju neúčast' na pojednávaní dňa 22.7.2024 zo zdravotných dôvodov. Navrhol, aby primeraná náhrada v prípade sporných parciel bola stanovená vo výške cca 10,- eur/1 m<sup>2</sup>, pričom podľa jeho názoru ide o cenu, ktorú by bolo možné sporné parcely reálne predat' alebo kúpiť v danom mieste a čase.

Súd vykonal dokazovanie oboznámením sa s listinnými dôkazmi a po vyhodnotení dôkazov, za preukázané podstatné skutkové tvrdenia považuje:

6. Z listu vlastníctva LV č. XXXX kat. územia C., obec C., okres Stará Ľubovňa, mal súd preukázané, že žalobca a žalovaná sú podielovými spoluvlastníkmi parcel registra H., nachádzajúcich sa v kat. úz. C., obec C., okres Stará Ľubovňa, zapísaných na LV č. XXXX pod parc. č. 356/2 o výmere 214 m<sup>2</sup>, druh pozemku: orná pôda a parc. č. 357/1, o výmere 86 m<sup>2</sup>, druh pozemku: orná pôda.

7. Z predloženého rozsudku Okresného súdu Stará Ľubovňa č.k. 3C/15/2022 zo dňa 27.10.2023 vyplýva, že predmetom konania bolo zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastnícka vo vzťahu parcelám nachádzajúcim sa medzi zástavbou rodinných domov v kat. úz. C.. Primeraná náhrada za odstupujúce spoluvlastnícke podiely bola súdom určená v sume 5,- eur/1 m<sup>2</sup>.

8. Z predložených kúpnych zmlúv mal súd preukázané, že predmetom bol odpredaj nehnuteľností v kat. území C., pričom súd zistil, že kúpna cena za 1 m<sup>2</sup> bola v nich dohodnutá v sumách:

- kúpna zmluva V-1902/2021- kúpna cena 10,83 eur/m<sup>2</sup>,
- kúpna zmluva V-1804/2021- kúpna cena 3,- eurá/m<sup>2</sup>,
- kúpna zmluva V-1486/2021- kúpna cena 3,- eurá/m<sup>2</sup>,
- kúpna zmluva V-1393/2021 - kúpna cena 3,- eurá/m<sup>2</sup>,
- kúpna zmluva V-1242/2019 - kúpna cena 2,51 eur/m<sup>2</sup>,
- kúpna zmluva V-2171/2021 - kúpna cena 3,15 eur/m<sup>2</sup>,
- kúpna zmluva V-999/2022 - kúpna cena 12,90 eur/m<sup>2</sup>,
- kúpna zmluva V-1054/2023 - kúpna cena 0,29 eur/m<sup>2</sup>,
- kúpna zmluva V-1302/2022 - kúpna cena 1,65 eur/m<sup>2</sup>,
- kúpna zmluva V-2138/2022 - kúpna cena 3,95 eur/m<sup>2</sup>,

Zistený skutkový stav súd podriadil pod tieto zákonné ustanovenia:

9. Podľa § 137 ods. 1, 2 Občianskeho zákonníka, podiel vyjadruje mieru, akou sa spoluvlastníci podieľajú na právach a povinnostiach vyplývajúcich zo spoluvlastníctva k spoločnej veci. Ak nie je právnym predpisom ustanovené alebo účastníkmi file\_0.jpg

file\_1.wmf

file\_2.jpg

file\_3.wmf

dohodnuté inak, sú podiely všetkých spoluvlastníkov rovnaké.

10. 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.

11. Podľa § 141 ods.2 OZ každý zo spoluvlastníkov je povinný vydať ostatným na požiadanie písomné potvrdenie o tom, ako sa vyporiadali, ak nemala už dohoda o zrušení spoluvlastníctva a o vzájomnom vyporiadaní písomnú formu.

12. 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 a na násilné správanie podielového spoluvlastníka voči ostatným spoluvlastníkom. Ak vec žiadny zo spoluvlastníkov nechce, súd nariadi jej predaj a výťažok rozdelí podľa podielov.

Súd dospel k právnemu záveru:

13. Z povahy podielového spoluvlastníctva ako spoločenstva vlastníckych práv založeného na zásade dobrovoľnosti vyplýva, že ak nedôjde k dohode, ktorýkoľvek spoluvlastník môže kedykoľvek požiadať

súd o zrušenie spoluvlastníctva a jeho vyporiadanie. Toto právo vyplýva zo zásady, že nikto nemôže byť spravodlivo nútený k tomu, aby zotrval v spoluvlastníckom vzťahu, ak mu to z akýchkoľvek dôvodov nevyhovuje. Ak nie je rozdelenie veci dobre možné, súd použije ďalší spôsob file\_4.jpg

file\_5.wmf

zrušenia a vyporiadania spoluvlastníctva, ktorým je prikázanie veci jednému alebo viacerým spoluvlastníkom za primeranú náhradu. V rámci posudzovania účelného využitia veci možno okrem veľkosti podielov zohľadniť viaceré skutočnosti rozhodujúce pre rozhodnutie o tom, ktorému z účastníkov bude vec prikázaná do vlastníctva. Pre rozhodnutie súdu, komu nehnuteľnosť prikázať, nie je absolútne rozhodujúca ani výška podielov, ani účelné využitie veci, ale ide o súhrn skutočností, ktoré sú v danej veci relevantné. Zákon zohľadňuje variabilitu a zložitosť možných situácií, a preto prenecháva riešenie na úvahe súdu. Otázka, komu bude vec file\_6.jpg

file\_7.wmf

prikázaná, záleží vždy na úvahe súdu (rozsudok Najvyššieho súdu SR z 28. 09. 2011, SP. zn. 1 Cdo 33/2010).

file\_8.jpg

file\_9.wmf

file\_10.jpg

file\_11.wmf

file\_12.jpg

file\_13.wmf

file\_14.jpg

file\_15.wmf

file\_16.jpg

file\_17.wmf

14. Vykonaným dokazovaním mal súd za preukázané, že sporové strany sú vedené ako že žalobca a žalovaná sú podielovými spoluvlastníkmi parciel registra H., nachádzajúcich sa v kat. úz. C., obec C., okres Stará Ľubovňa, zapísaných na LV č. XXXX pod parc. č. 356/2 o výmere 214 m<sup>2</sup>, druh pozemku: orná pôda a parc. č. 357/1, o výmere 86 m<sup>2</sup>, druh pozemku: orná pôda.

15. Súd sa stotožňuje so zhodným tvrdením sporových strán, že spôsob zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva reálnou deľbou tak, aby vznikli samostatné parcely v prospech žalobcu a žalovanej je, vzhľadom na charakter, polohu a veľkosť vyporiadavaných parciel, ako aj vzhľadom na veľkosť spoluvlastníckych podielov u žalovanej, nevhodný, neúčelný a ani dobre možný.

Preto sa súd stotožnil s návrhom sporových strán, aby predmetná parcela bola prikázaná do výlučného vlastníctva žalobcu.

16. Pokiaľ ide o primeranú náhradu za odstupujúci spoluvlastnícky podiel, file\_18.jpg

file\_19.wmf

žalobca v žalobe požadoval túto určiť v sume 5,- eurá/1 m<sup>2</sup>. Zástupca žalovaných navrhoval stanoviť primeranú náhradu minimálne vo výške 10,- eurá/1 m<sup>2</sup>.

17. Súd sa oboznámil s predloženými dôkazmi - kúpnymi zmluvami a priemerovaním kúpnych cien dohodnutých v uvedených kúpnych zmluvách (10,83 eur; 3,- eurá; 3,- eurá; 3,- eurá; 2,51 eur; 3,15 eur; 12,90 eur; 0,29 eur; 1,65 eur a 3,95 eur) a vychádzajúc aj z rozhodovacej činnosti tunajšieho súdu (vo veci sp. zn. 3C/15/2022 zo dňa 27.10.2023) kde boli predmetom vyporiadania parcely KN-E č. 356/1 a KN-E č. 358, nachádzajúce sa v kat. úz. C., v zastavanom území, medzi rodinnými domami (teda porovnateľné parcely s teraz vyporiadavanými parcelami KN-E 356/2 a KN-E 357/1) určil primeranú náhradu za odstupujúce spoluvlastnícke podiely žalovanej vo výške 5,- eur/1 m<sup>2</sup>. Uvedenú sumu považoval súd za primeranú cenám pozemkov, ktoré sa pohybujú v danej lokalite a v danom čase a zodpovedajúcu kritériám, z ktorých má súd vychádzať pri tejto primeranej náhrady (veľkosť parcely a jej tvar, lokalita, možnosti jej účelného využitia).

18. Zároveň súd zaviazal žalobcu zaplatiť žalovanej peňažnú náhradu za jej odstupujúce spoluvlastnícke podiely v sume 300,- eur. Túto peňažnú náhradu je žalobca povinný zložiť na účet zástupcu žalovanej – Slovenského pozemkového fondu na účet SPF vedený v Štátnej pokladnici, číslo účtu: XXXX XXXX XX/XXXX IBAN: C. XXXX XXXX XXXX XXXX XXXX, VS: 5C162024, do poznámky uviesť – Okresný súd Stará Ľubovňa a meno platiteľa – žalobcu).

O trovách konania súd rozhodol takto:

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

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

21. O náhrade trov konania súd rozhodol podľa § 257 CSP tak, že žiadna zo strán nemá právo na náhradu trov konania vzhľadom na charakter sporu, kedy ide o vzájomné vyporiadanie majetkových právnych vzťahov medzi stranami sporu. Navyše žalobca náhradu trov konania nežiadal, preto súd žiadnej zo sporovej strán náhradu trov konania nepriznal.

#### **Poučenie:**

**P o u č e n i e :** Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia na tunajší súd v dvoch písomných vyhotoveniach.

Podľa § 359 CSP odvolanie môže podať strana, v ktorej neprospech rozhodnutie bolo vydané.

Podľa § 363 CSP sa v odvolaní popri všeobecných náležitostiach podania (§ 127 ods. 1 a ods. 2 CSP) uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh).

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 nesplní povinnosť uloženú týmto rozsudkom, môžu oprávnený podať návrh na vykonanie exekúcie podľa Exekučného poriadku.