

Súd: Okresný súd Trebišov  
Spisová značka: 6C/54/2022  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 7922203416  
Dátum vydania rozhodnutia: 03. 07. 2023  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Zuzana Pajtášová  
ECLI: ECLI:SK:OSTV:2023:7922203416.2

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Trebišov sudkyňou JUDr. Zuzanou Pajtášovou v spore žalobcu: Slovak Estate s.r.o., IČO: 50 050 907, so sídlom Tallerova 4, 811 02 Bratislava – mestská časť Staré Mesto, právne zast. Advokátska kancelária VASIL & partners, s.r.o., IČO: 47 240 482, so sídlom Žižkova 4D, 040 01 Košice, proti žalovanému: A. B., nar. XX.XX.XXXX, bytom: C. XXXX/XX, XXX XX D. o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva takto

### rozhodol:

I. Súd podielové spoluvlastníctvo žalobcu a žalovaného k nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v k. ú. E., Obec E., Okres D., evidovanej na LV č. XXX, parcela registra „C“ č.79/1 o výmere 2896 m2, druh pozemku záhrada zrušuje.

II. Do výlučného vlastníctva žalobcu sa prikaže nehnuteľnosť v k. ú. E., Obec E., Okres D., evidovanej na LV č. XXX, parcela registra „C“ č.79/1 o výmere 2896 m2, druh pozemku záhrada, a to tak, že sa stáva jej výlučným vlastníkom v spoluvlastníckom podiele 1/1.

III. Žalobca sa zaväzuje zaplatiť žalovanému sumu 299,20 Eur, ktorá zodpovedá primeranej finančnej náhrade za vyššie uvedenú nehnuteľnosť, a to do 30 dní odo dňa právoplatnosti tohto rozsudku.

IV. Žalobcovi priznáva nárok na náhradu trov konania voči žalovanému v rozsahu 100%.

### odôvodnenie:

1. Žalobca svojím návrhom doručeným súdu 15.08.2022 žiadal, aby súd podielové spoluvlastníctvo žalobcu a žalovaného k nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v k.ú. E., obec E., okres D., evidovanú na LV č. XXX: a to parcela registra „C“ č. 79/1, o výmere 2896 m2, druh pozemku: Záhrada zrušil a prikázal do výlučného vlastníctva žalobcu v spoluvlastníckom podiele 1/1. Zároveň aby súd zaviazal žalobcu zaplatiť žalovanému sumu 299,20 Eur, ktorá zodpovedá primeranej náhrade za uvedenú nehnuteľnosť. Žalobca žiadal priznať nárok na náhradu trov konania v plnej výške.

2. Svoj návrh odôvodnil tým, že žalobca a žalovaný sú podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľností nachádzajúcich sa v k.ú. E., obci E., okrese D., evidovaných na LV č. XXX: - Parcela reg. „C“ č. 79/1, o výmere 2 896 m2, druh pozemku Záhrada, a to konkrétne žalobca v spoluvlastníckom podiele vo výške 11/12, žalovaný v spoluvlastníckom podiele vo výške 1/12. V zmysle uvedeného skutkového stavu preto navrhujeme, aby súd vyporiadal podielové spoluvlastníctvo v zmysle druhej eventuality predpokladanej ustanovením § 142 ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. t.j. súd prikáže 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. Žalobca je majoritným vlastníkom predmetnej nehnuteľnosti. Na základe tejto skutočnosti je zrejmé, že k najúčelnejšiemu vyporiadaniu podielového spoluvlastníctva by došlo prikázaním veci do výlučného

vlastníctva žalobcu. Vzhľadom k tomu žalobca navrhuje, aby súd prikázal predmetnú nehnuteľnosť do výlučného vlastníctva žalobcu, a aby zaviazal žalobcu na úhradu primeranej náhrady žalovanému. Žalobca na margo predmetnej veci uvádza, že sa snažil so žalovaným dohodnúť opakovane mimosúdne, avšak bez úspechu, o čom dokladá listy a aj doručky k týmto listom. Žalobca si za účelom stanovenia primeranej náhrady za vypracovanie podielového spoluvlastníctva nechal vypracovať znalecký posudok č. 151/2022, vypracovaný znalcom z príslušného oboru Ing. Petrom Bátorym. V zmysle tohto znaleckého posudku bola všeobecná hodnota nehnuteľnosti o výmere 2 896 m<sup>2</sup> určená zokrúhlene v hodnote 3 590 €. V zmysle predloženého znaleckého posudku zároveň znalec určil hodnotu nehnuteľnosti vo výške 1, 24 €/1m<sup>2</sup>. Spoluvlastnícky podiel žalovaného je o veľkosti 1/12 k celku, v zodpovedajúcej výmere 2 896 m<sup>2</sup>/12 = 241,3 m<sup>2</sup>, k čomu zodpovedá finančné ohodnotenie spoluvlastníckeho podielu v sume: 241,3 m<sup>2</sup> \* 1,24 € = 299,2 €. Vzhľadom k tejto skutočnosti navrhujeme, aby súd zaviazal žalobcu na úhradu primeranej finančnej náhrady žalovanému za jeho spoluvlastnícky podiel k nehnuteľnosti vo vyššie uvedenej výške. K žalobe pripojil žalobca listinné dôkazy: Výpis z LV č.XXX, List adresovaný žalovanému zo dňa 04.11.2021, List adresovaný žalovanému zo dňa 22.03.2022, Doručka k predmetnému listu - prevzatý 28.03.2022, Znalecký posudok č. 151/2022.

3. Uznesením pod sp. zn. 6C/54/2022-51, zo dňa 21.09.2022 súd vyzval žalovaného, aby sa vyjadril k žalobe v zmysle ust. § 167 ods. 2 zákona č. 160/2015 Z.z. Civilný sporový poriadok, (ďalej len „CSP“). Žalovaný sa k žalobe nevyjadril.

4. Podaním doručeným súdu dňa 27.06.2023 žalovaný zaslal stanovisko vo veci, pričom uviedol, že súhlasí s návrhom žalobcu v celom rozsahu. Ospravedlňuje svoju neúčast' na pojednávaní a zároveň súhlasí s tým, aby súd vec rozhodol v jeho neprítomnosti.

5. Podaním doručeným súdu dňa 03.07.2023 sa právny zástupca žalobcu vyjadril, že v nadväznosti na vyjadrenie žalovaného zo dňa 26.06.2023, ospravedlňuje svoju neúčast' na pojednávaní, nakoľko vzhľadom k súhlasnému vyjadreniu žalovaného s podaním návrhu a z dôvodu, že skutkové tvrdenia strán nie sú sporné má za to, že návrhu je možné vyhovieť aj bez účasti strán sporu na pojednávaní.

6. Súd nariadil termín pojednávania na 03.07.2023, ktoré vykonal v zmysle ust. §180 CSP v neprítomnosti ospravedlneného žalobcu, jeho právneho zástupcu a v neprítomnosti ospravedlneného žalovaného.

7. Súd vykonal dokazovanie vyjadreniami strán sporu, ako aj listinnými dôkazmi: Výpis z LV č.XXX, List adresovaný žalovanému zo dňa 04.11.2021, List adresovaný žalovanému zo dňa 22.03.2022, Doručka k predmetnému listu - prevzatý 28.03.2022, Znalecký posudok č. 151/2022 a zistil nasledovný skutkový a právny stav veci.

8. Z výpisu z listu vlastníctva č. XXX mal súd preukázané, že čo sa týka majetkovej podstaty v časti A, ide o parcelu registra „C“ evidovanú v katastrálnej mape, parcelné č. 79/1, výmera: 2896 m<sup>2</sup>, pozemok sa nachádza v prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleňa iné poľnohospodárske rastliny. Vlastníkom v spoluvlastníckom podiele 1/12 je A. B., nar. XX.XX.XXXX, bytom C. XXXX/XX, XXX XX D., titul nadobudnutia je Darovacia zmluva zo dňa 15.03.2019, vklad: F. -XXX/XXXX. Vlastníkom v podiele 11/12 je spoločnosť Slovak Estate s.r.o., IČO: 50 050 907, so sídlom Tallerova 4, 811 02 Bratislava – mestská časť Staré Mesto, titulom nadobudnutia – Kúpna zmluva zo dňa 03.08.2021, vklad – F. XXXX/XXXX.

9. Z listu adresovaného žalovanému zo dňa 04.11.2021 spoločnosťou Slovak Estate s.r.o., mal súd za preukázané, že žalobca oslovil žalovaného ako podielového spoluvlastníka s ponukou na odkúpenie jeho podielu, pričom za uvedenú nehnuteľnosť mu ponúkol sumu 1000,- Eur.

10. Z listu adresovaného žalovanému zo dňa 22.03.2022 spoločnosťou Slovak Estate s.r.o., mal súd za preukázané, že žalobca oslovil opätovne žalovaného ako podielového spoluvlastníka s ponukou na odkúpenie jeho podielu, pričom za uvedenú nehnuteľnosť mu ponúkol sumu 1000,- Eur.

11. Zo znaleckého posudku zo dňa 31.07.2022 vypracovaného znalcom Ing. Petrom Bátorym mal súd za preukázané, že úlohou znalca bolo stanovenie všeobecnej hodnoty – pozemku parc. č. 79/1,

evidovaného na LV č.XXX, k.ú. E., obec E., okres D., kraj Košický, pričom z posudku vyplýva, že všeobecná hodnota pozemku parc. č. 79/1, k.ú. E. – parc. č. 79/1 (2896m<sup>2</sup>) je 3.590,00Eur.

12. Podľa § 136 ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka (ďalej len „OZ“), vec môže byť v spoluvlastníctve viacerých vlastníkov.

13. Spoluvlastníctvom rozumieme pluralitu subjektov vlastníckeho práva k tej istej veci, to je prípad, keď vlastnícke právo k tej istej veci patrí niekoľkým osobám. Každý zo spoluvlastníkov má zásadne tie isté oprávnenia, aké má jediný vlastník, avšak výkon jeho oprávnenia je obmedzený tým, že rovnaké oprávnenia majú aj ostatní spoluvlastníci.

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

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

16. Podľa § 142 OZ, ak nedôjde k dohode, zruší spoluvlastníctvo a vykoná vypořádanie 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.

17. Uvedené ustanovenia sú vyjadrením zásady, že nikoho nemožno nútiť, aby zotrval v podielovom spoluvlastníctve. Zákon pripúšťa zrušenie podielového spoluvlastníctva jednak na základe dohody spoluvlastníkov a jednak na základe rozhodnutia súdu. Pri zrušení spoluvlastníctva súdom ide o jeho zrušenie konštitutívnym rozhodnutím, pričom spoluvlastníka nemožno zásadne nútiť, aby proti svojej vôli zotrval v spoluvlastníckom vzťahu.

18. Podľa čl. 20 ods. 1, prvej až tretej vety Ústavy Slovenskej republiky (ústavný zákon č. 460/1992 Zb. v znení neskorších predpisov), každý má právo vlastníť majetok. Vlastnícke právo všetkých vlastníkov má rovnaký zákonný obsah a ochranu. Majetok nadobudnutý v rozpore s právnym poriadkom ochranu nepožíva.

19. Podľa § 123 OZ, vlastník je v medziach zákona oprávnený predmet svojho vlastníctva držať, užívať, požívať jeho plody a úžitky a nakladať s ním.

20. Podľa § 139 ods. 1 OZ, z právnych úkonov týkajúcich sa spoločnej veci sú oprávnení a povinní všetci spoluvlastníci spoločne a nerozdielne.

21. Podľa § 139 ods. 2 OZ, o hospodárení so spoločnou vecou rozhodujú spoluvlastníci väčšinou počítanou podľa veľkosti podielov. Pri rovnosti hlasov, alebo ak sa väčšina alebo dohoda nedosiahne, rozhodne na návrh ktoréhokoľvek spoluvlastníka súd.

22. Podľa § 139 ods. 3 OZ, ak ide o dôležitú zmenu spoločnej veci, môžu prehlasovaní spoluvlastníci žiadať, aby o zmene rozhodol súd.

23. Spoluvlastník, ktorému je ukladaná povinnosť zaplatiť druhému spoluvlastníkovi primeranú náhradu za vypořádavané nehnuteľnosti, nemôže si ani proti nároku druhého spoluvlastníka na náhradu počas konania o zrušenie a vypořádanie podielového spoluvlastníctva započítať iný majetkový nárok. Rozhodnutie súdu o zrušení a vypořádání podielového spoluvlastníctva má totiž konštitutívnu povahu a zakladá práva a povinnosti až do budúcnosti. Právo na zaplatenie náhrady tak vzniká spoluvlastníkovi až právoplatnosťou tohto rozhodnutia, a až proti takto existujúcemu nároku možno namietat' započítanie (rozsudok NS ČR sp. zn. 22Cdo 1927/2004 zo dňa 28.7.2005).

24. Podľa § 215 ods. 1 zákona č. 160/2015 Z. z. Civilného sporového poriadku, v znení neskorších predpisov (ďalej len „CSP“), súd rozhodne na základe zisteného skutkového stavu.

25. Podľa § 151 ods. 1 CSP, skutkové tvrdenia strany, ktoré protistrana výslovne nepoprela, sa považujú za nesporné.

26. Podľa § 216 ods. 1, ods. 2 CSP, súd je viazaný žalobným návrhom žalobcu. Súd môže prekročiť žalobný návrh a prisúdiť viac, než čoho sa strany domáhajú, iba vtedy, ak určitý spôsob usporiadania vzťahu medzi stranami vyplýva z osobitného predpisu.

27. V prejednávanej veci neboli medzi stranami sporu žiadne sporné skutočnosti. Žalovaný podaním doručeným súdu dňa 27.06.2023 uviedol, že s návrhom žalobcu súhlasí v celom rozsahu.

28. Súd na základe vykonaného dokazovania sa stotožnil s právnym a skutkovým odôvodnením žaloby a má za to, že všetky skutkové tvrdenia uvedené žalobcom v žalobe, podložené listinnými dôkazmi považuje za nesporné a pravdivé.

29. Spôsoby zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva upravuje §142 zákona č.40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov OZ, pričom súd nie je viazaný navrhnutým spôsobom zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva. V danom prípade žalobca ako podielový spoluvlastník mal záujem o nadobudnutie nehnuteľnosti v celom rozsahu, pričom žalovaný nenamietal a vyjadril súhlas s návrhom žalobcu. Z uvedeného dôvodu súd považuje navrhnutý spôsob zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva za vhodný a nezistil dôvody pre iný spôsob zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva. Súd mal za preukázanú aj hodnotu celej nehnuteľnosti na základe znaleckého posudku, ktorý nebol spochybnený. Z tejto hodnoty bolo preto potrebné vyvodiť aj hodnotu spoluvlastníckeho podielu, a to v sume 299,20,-Eur.

30. Vzhľadom na vyššie uvedené dôvody a citované zákonné ustanovenia súd rozhodol tak ako je uvedené vo výrokovej časti rozsudku.

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

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

34. Podľa ust. §262 ods.2 CSP o výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

35. Súd priznal plnú náhradu trov konania žalobcovi, lebo v konaní mal plný úspech. Po právoplatnosti tohto rozsudku o výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku možno podať v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia odvolanie na Okresný súd Trebišov (§ 362 ods. 1 CSP).

Podľa ust. §-u 363 CSP, v odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach 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 ust. §-u 364 CSP, rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Podľa ust. §-u 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 nevykonával 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 ods. 1, ak táto vada má 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.

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 nebude povinnosť uložená týmto rozhodnutím splnená v stanovenej lehote, možno sa jej splnenia domáhať návrhom na vykonanie exekúcie podľa osobitného predpisu.