

Súd: Okresný súd Žilina
Spisová značka: 49C/92/2020
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5120210910
Dátum vydania rozhodnutia: 22. 06. 2023
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Renáta Svrčková
ECLI: ECLI:SK:OSZA:2023:5120210910.3

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Žilina v konaní pred sudkyňou JUDr. Renátou Svrčkovou v spore žalobkyne: O. E., nar. XX.XX.XXXX, C. F. XXX, XXX XX C., právne zastúpená LALINSKÝ ADVOKÁT s.r.o., so sídlom Kálov 653/23-2, 010 01 Žilina, IČO:47 253 096 proti žalovanému: B. K., zastúpený Slovenským pozemkovým fondom, so sídlom Búdková 36, 817 15 Bratislava, IČO: 17 335 345, o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnostiam, takto

rozhodol:

I. Z r u š u j e podielové spoluvlastníctvo žalobkyne a žalovaného k nehnuteľnostiam evidovaných na LV č. XXXX, k.ú. Lutiše, obec Lutiše, okres Žilina a to :

k pozemku KNC parcela č. XXX/XX - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 136 m²,

k pozemku KNC parcela č. XXX/XX - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 129 m²,

k pozemku KNC parcela č. XXX/XX - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 118 m²,

a vyporiadava tak, že predmetné nehnuteľnosti p r i k a z u j e do výlučného vlastníctva žalobkyne v podiele 1/1.

II. Žalobkyňa j e p o v i n n á zaplatiť žalovanému primeranú náhradu vo výške 1.276,66 eur, a to do 15 dní od právoplatnosti tohto rozsudku, na účet Slovenského pozemkového fondu IBAN SK34 8180 0000 0070 0019 4492, variabilný symbol: 49922020.

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

odôvodnenie:

1. Žalobkyňa sa žalobou doručenou Okresnému súdu Žilina dňa 06.10.2020 domáhala voči žalovanému zrušenia podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnostiam zapísaným Okresným úradom Žilina, katastrálny odbor pre obec a katastrálne územie Lutiše na LV č. XXXX a to k pozemku KNC parcela č. XXX/XX, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 136 m², k pozemku KNC parcela č. XXX/XX, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 129 m² a k pozemku KNC parcela č. XXX/XX, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 118 m² a ich vyporiadania tak, že tieto nehnuteľnosti súd prikáže do výlučného vlastníctva žalobkyne s povinnosťou vyplatiť žalovanému sumu 770,-eur z titulu náhrady za jeho spoluvlastnícky podiel a to v lehote do 15 dní od právoplatnosti rozsudku. Pri určení výšky odplaty vychádzala žalobkyňa zo znaleckého posudku č. 88/2017 zo dňa 22.05.2017 vypracovaného znalcom Ing. Pavlom Raškom (suma 6,03 eur/m²).

2. Žalobkyňa žalobu odôvodnila tým, že žalovaný zastúpený Slovenským pozemkovým fondom pozemky z pochopiteľných dôvodov dlhodobo nevyužíva. Nakoľko je pobyt žalovaného neznámy, nedá sa s ním mimosúdne dohodnúť. Žalobkyňa má pritom záujem starať sa o predmetné nehnuteľnosti a upravovať ich.

3. Zástupca žalovaného vo vyjadrení k žalobe zo dňa 23.04.2021 súhlasil so zrušením a vyporiadaním podielového spoluvlastníctva za náhradu. Slovenský pozemkový fond však nesúhlasil s výškou navrhutej primeranej náhrady na výplatu spoluvlastníckeho podielu. Poukázal pri tom na kúpnu zmluvu č. XXXXX/XXXX-S.-E..XX zo dňa 02.11.2016, predmetom predaja ktorej boli KNC parcely nachádzajúce sa v extraviláne k.ú. Lutiše, druh pozemku: trvalé trávnaté porasty a to za kúpnu cenu vo výške 10,03 eur/m². Do konania tiež predložil internetovú ponuku na predaj stavebného pozemku v k.ú. Lutiše na výstavbu drevenice o výmere 3.400 m² za kúpnu cenu 20 eur/m². S poukazom na uvedené za primeranú náhradu považoval čiastku vo výške 15,-eur/m² (priemer cenovej ponuky uvedených pozemkov) odvolávajúc sa tiež na stanovisko Kolégia Najvyššieho súdu SR k určovaniu primeranej náhrady pri zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva.

4. Žalobkyňa v replike nesúhlasila s náhradou vo výške 15,-eur/m². Zotrvala na svojom návrhu 6,03 eur/m² odvolávajúc sa na predložený znalecký posudok. Namietala relevantnosť listinných dôkazov predložených zástupcom žalovaného dôvodiac, že tieto sa týkajú nehnuteľností nachádzajúcich sa v okolí vyporiadavaných nehnuteľností. Žalobkyňou predložený znalecký posudok oceňuje priamo vyporiadavané nehnuteľnosti. Vyslovila názor, že ňou predložený znalecký posudok má vyššiu výpovednú a dôkaznú hodnotu, ako dôkazy predložené zástupcom žalovaného. Navyše vyporiadavané nehnuteľnosti sa nachádzajú pri potoku v záplavovej oblasti, čo taktiež znižuje ich hodnotu.

5. Zástupca žalovaného v duplike zotrval na ním navrhovanej výške primeranej náhrady 15,-eur/m² nestotožniac sa s názorom žalobkyne ohľadne výpovednej a dôkaznej hodnoty znaleckého posudku. V ďalšom opätovne poukázal na stanovisko kolégia Najvyššieho súdu SR, podľa ktorého pri zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva „musí ísť o náhradu, ktorá predstavuje objektívnu cenu, za ktorú by vec bolo možné predať. Za takúto nemožno považovať stanovenú náhradu vychádzajúcu zo zistenej ceny podľa cenového predpisu.“ Podľa zástupcu žalovaného ním predložené dôkazy poukazujú na reálne prevody, resp. ponuku na trhu predaja nehnuteľností v danej lokalite a čase.

6. Žalobkyňa vo vyjadrení k duplike zástupcu žalovaného poukázala na ňou predložené kúpne zmluvy, na základe ktorých boli prevádzané hodnotnejšie nehnuteľnosti, ako tie ktoré sú predmetom vyporiadania, nakoľko sa nenachádzali v záplavovej oblasti a to za cenu 1,-euro/m², resp. 1,30 eur/m². V ďalšom žalobkyňa poukázala na rozhodnutie Okresného súdu Žilina sp. zn. 2C/14/2020, v ktorom súd uviedol, že cenu 3 eurá/m² považuje za objektívnu, a to s poukazom na rozhodovaciu prax tunajšieho súdu (sp. zn. 6C/488/2015, 17C/486/2015, 13C/487/2015).

7. Súd pôvodne vo veci rozhodol rozsudkom č.k. 49C/92/2020-99 zo dňa 17.03.2022 a to tak, že súd zrušil podielové spoluvlastníctvo žalobkyne a žalovaného k nehnuteľnostiam zapísaným Okresným úradom Žilina, katastrálny odbor pre obec a katastrálne územie Lutiše, na liste vlastníctva č. 1824 a to k pozemku KNC parcela č. XXX/XX, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 136 m², k pozemku KNC parcela č. XXX/XX, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 129 m² a k pozemku KNC parcela č. XXX/XX, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 118 m² a predmetné nehnuteľnosti prikázal do výlučného vlastníctva žalobkyne (I. výrok), žalobkyňa je povinná zaplatiť žalovanému sumu 770,-eur a to na účet Slovenského pozemkového fondu IBAN: SK34 8180 0000 0070 0019 4492, VS: 49922020 a to všetko do 15 dní od právoplatnosti rozsudku (II. výrok), žalobkyňa sa nárok na náhradu trov konania nepriznáva (III. výrok).

8. Proti rozsudku podal odvolanie zástupca žalovaného. Krajský súd v Žiline uznesením č.k. 9Co/113/2022-147 zo dňa 24.01.2023 rozhodol tak, že rozsudok súdu prvej inštancie vo výroku I., II., III. zrušuje a vec vracia súdu prvej inštancie na ďalšie konanie a nové rozhodnutie. V odôvodnení rozhodnutia odvolací súd okrem iného uviedol, že z obsahu spisu, a to zázpisnice z jediného pojednávania jednoznačne vyplýva, že zástupca žalovaného krátko pred pojednávaním doručil žalujúcej strane znalecký posudok č. 242/2021, s ktorým sa táto oboznámila a následne na pojednávaní predložil tento znalecký posudok aj súdu. Z tvrdení samotnej žalujúcej strany vyplýva, že na oboznámenie s ním potrebovala krátky čas, ktorý možno predpokladať aj u súdu, prihliadnuc aj k jeho rozsahu, a preto by nebolo potrebné súdom pojednávanie odročovať, ani vykonávať ďalšie úkony a oboznámením s ním zo strany súdu by nebola narušená ani rýchlosť a hospodárnosť konania a ochrana práv a právom chránených záujmov by bola spravodlivá a účinná. Navyše, súd v odôvodnení svojho rozsudku len stroho konštatoval, že z hľadiska princípu koncentrácie konania nebude na znalecký posudok prihliadať, avšak neuviedol, z akých dôvodov. Pokiaľ súd pri zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva

pri stanovení výšky primeranej náhrady vychádza zo znaleckého posudku, od ktorého podania uplynula dlhšia doba, je namieste vychádzať z aktualizovanej ceny, lebo inak nevychádza z ceny v dobe zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva a jeho rozhodnutie preto vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

9. Súd vo veci následne po rozhodnutí odvolacieho súdu nariadil pojednávanie na deň 22.06.2023, na ktorom vec prejednal a rozhodol za účasti právneho zástupcu žalobkyne a zástupcu žalovaného. Právny zástupca žalobkyne na pojednávaní uviedol, že tak ako bolo konštatované na poslednom pojednávaní zo strany žalovaného bol návrh na 10,-eur za m², počas posledného pojednávania, ktoré bolo vo veci, žalobkyňa tento nebola ochotná akceptovať, avšak aj vzhľadom na zrušujúce uznesenie krajského súdu oznamujú súdu, že krátko pred pojednávaním došlo k dohode so žalovaným a žalobkyňa súhlasí na navrhovanej sume 10,-eur za m², a preto navrhujú, aby súd vychádzal z tejto sumy. Zástupca žalovaného na pojednávaní uviedol, že tak ako odznelo na poslednom pojednávaní, vedia akceptovať cenu 10,-eur za m² k vysporiadaným nehnuteľnostiam, a teda súhlasia s tým, ako odznelo na dnešnom pojednávaní so sumou 10,-eur za m².

10. Následne súd vykonal dokazovanie oboznámením listinných dôkazov nachádzajúcich sa v spise a to:

11. Z listu vlastníctva č. XXXX, k.ú. Lutiše, súd zistil, že podielovými spoluvlastníkmi pozemkov: parcely č. 581/18 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 136 m², parcely č. XXX/XX - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 129 m² a parcely č. XXX/XX - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 118 m², sú žalobkyňa v spoluvlastníckom podiele 2/3 a žalovaný v spoluvlastníckom podiele 1/3.

12. Z vyjadrenia Okresného úradu Žilina, katastrálny odbor zo dňa 31.07.2017 vyplýva, že žalovaný je vedený na LV č. XXXX ako typ vlastníka s kódom 3, ktorý označuje vlastníka, ktorý je známy, ale miesto jeho trvalého pobytu nie je známe. K tomuto vlastníkovi je na LV č. XXXX evidovaný správca - Slovenský pozemkový fond.

13. Z vyjadrenia Ministerstva vnútra SR, sekcia verejnej správy, zo dňa 14.07.2017 vyplýva, že vo veci potvrdenia o pobyte B. K., sa osoba nedá jednoznačne určiť podľa zadaných údajov ku dňu 14.07.2017.

14. Podľa vyjadrenia obce Lutiše zo dňa 12.07.2017 sa žalovaný ako podielový spoluvlastník nehnuteľností v katastrálnom území Lutiše nenachádza v registri obce.

15. Znalec Ing. Pavol Raška v znaleckom posudku č. XX/XXXX zo dňa 22.05.2017 stanovil všeobecnú hodnotu nehnuteľností, ktoré sú predmetom konania vo výške 6,03 eur/m². Znalec v znaleckom posudku uviedol, že predmetné parcely tvoria súčasť sústredenej zástavby osady Skaličanovci, ktorá je prvou zastavanou lokalitou obce Lutiše situovanou priamo na trase štátnej komunikácie III. triedy, parcely sú evidované v zastavanom území obec Lutiše, prístup k pozemkom je priamo zo štátnej cesty krátkou prípojkou - odbočkou so spevneným povrchom. Terén, na ktorom je pozemok situovaný, je prakticky rovinný, parcela č. XXX/XX je zastavaná stavbou rodinného domu, parcela č. XXXX/XX je malá nepravidelná plocha dvora okolo rodinného domu, parcela č. XXX/XX je zastavaná vedľajšou stavbou hospodárskeho využitia situovaná oproti rodinnému domu za prístupovou komunikáciou, bezprostredne na brehu miestneho potoka (ochranné pásmo vodného toku). Všetky tri parcely sú situované v zastavanom území obec Lutiše, v prevládajúcom rozsahu zastavané objektom rodinného domu a hospodárskou stavbou, čiastočne funkčne využívané ako malý dvor pri týchto stavbách, iné využívanie neprichádza do úvahy.

16. Znalec Ing. Igor Kovačka v znaleckom posudku č. XXX/XXXX zo dňa 30.11.2021 stanovil všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti v k.ú. Lutiše EKN č. XXXX zastavaná plocha a nádvorie o výmere 30 m², hodnota stanovená v sume 13,11 eur za 1m². Predmetom znaleckého posudku bol pozemok v centre obce vedľa miestnej komunikácie, ide o pozemok v zastavanom území obce Lutiše, na ktorom je postavený starší drevený zrubový rodinný dom (nie je evidovaný na LV), pozemok sa nachádza v uličnej zástavbe rodinných domov neďaleko miestneho cintorína.

17. 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.

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

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

20. Podľa § 142 ods. 1 a 2 Občianskeho zákonníka : (1) 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. (2) Z dôvodov hodných osobitného zreteľa súd nezruší a nevyporiada spoluvlastníctvo prikázaním veci za náhradu alebo predajom veci a rozdelením výťažku.

21. 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.

22. 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.

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

24. 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 prenájmania, predaja, zámeny a nadobúdania nehnuteľností pozemkovým fondom a objektívne kritériá pre určovanie výšky nájomného pri prenájmaní nehnuteľností fondom upraví nariadenie vlády Slovenskej republiky.

25. 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 nehnuteľností 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

26. 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.

27. 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.

28. 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.

29. 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.

30. 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.

31. Podľa § 391 ods. 2 zákona č. 160/2015 Z.z. Civilný sporový poriadok (CSP), ak bolo rozhodnutie zrušené a ak bola vec vrátená na ďalšie konanie a nové rozhodnutie, súd prvej inštancie je viazaný právnym názorom odvolacieho súdu.

32. Po zhodnotení výsledkov vykonaného dokazovania dospel súd k záveru, že žaloba bola podaná dôvodne voči pasívne vecne legitimovanému žalovanému, ktorý je neznámy vlastník, ktorého priamo zo zákona zastupuje Slovenský pozemkový fond.

33. 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. Vzhľadom na vykonané dokazovanie potom súd vychádzal z domnienky, že sa jedná o nehnuteľnosti s nezisteným vlastníkom, ktorého zo zákona zastupuje SPF, ktorý v prípade zistenia vlastníka poskytne vlastníkovi náhradu. Podľa názoru súdu nemožno trvať na tom, aby žalobca bezpodmienečne preukazoval existenciu, pobyt, či právnych nástupcov neznámeho vlastníka, keď takúto skutočnosť nedokázal zistiť a evidovať štát, resp. samospráva a naviac SPF túto skutočnosť ani v konaní nerozporoval. V prípade žalovaného ide teda o neznámeho vlastníka. Vzhľadom na uvedené zákonné ustanovenia súd konal so Slovenským pozemkovým fondom ako zástupcom neznámeho vlastníka (žalovaného), ktorý nakladá s predmetnými pozemkami podľa § 16 ods. 1 písm. b) zákona č. 180/1995 Z.z.

34. 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 spoluvlastníckom 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 prejednáwanej veci sú strany sporu podielovými spoluvlastníkmi predmetných nehnuteľností. Keďže nedošlo súčasne medzi všetkými spoluvlastníkmi vedenými na predmetnom 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 na zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva rozhodol súd.

35. V konaní nebolo sporné, že strany sporu sú podieloví spoluvlastníci nehnuteľností. Podľa LV č. XXXX, k.ú. Lutiše mal súd zistené, že žalobkyňa a žalovaný sú podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľností - parcely KNC č. XXX/XX, parcely KNC č. XXX/XX a parcely KNC č. XXX/XX. Žalobkyňa je zapísaná

ako podielový spoluvlastník v podiele 2/3 a žalovaný ako podielový spoluvlastník v podiele 1/3. Súčet spoluvlastníckych podielov tvorí jeden celok.

36. Rovnako bolo nesporným, že nedošlo k dohode o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva medzi sporovými stranami z dôvodu neznámeho vlastníka zastúpeného zo zákona SPF.

37. Ak súd o zrušení a vyporiadaní 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 vyporiadaní 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 žalobkyňou navrhovaný spôsob vyporiadania zaoberať sa otázkou reálnej delby sporných nehnuteľností ako s prvou možnosťou v zákonom určenom poradí.

38. 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 zrušení 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, aj vzhľadom na neznámeho vlastníka, účelné a efektívne (vzhľadom na výmery pozemkov, charakter nehnuteľností, na jednom pozemku je postavený rodinný dom, druhý pozemok je ako dvor okolo rodinného domu a na treťom pozemku je postavená stavba hospodárskeho využitia), pre potreby reálneho využitia a reálneho obhospodarovania nehnuteľností (zostávajúci podielový spoluvlastník ani reálne nevyužíva, nestará sa o predmetné nehnuteľnosti).

39. 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 pozemkov do vlastníctva žalobkyne s určením primeranej náhrady. Zástupca žalovaného (SPF) so zrušením podielového spoluvlastníctva a prikázaním predmetných nehnuteľností do výlučného vlastníctva žalobkyne súhlasil. 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 nehnuteľností, 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 a násilné správanie podielového spoluvlastníka voči ostatným spoluvlastníkom. 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. Súd vychádzajúc z uvedených skutočností preto prihliadal na skutočnosť, že žalobkyňa má záujem na majetkovom vyporiadaní pozemkov z dôvodu ich účelného využívania. S poukazom na uvedené zistenia súd rozhodol tak, že zrušil podielové spoluvlastníctvo strán sporu k predmetným nehnuteľnostiam a vykonal vyporiadanie tak, ako navrhovala žalobkyňa v žalobe. 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.

40. Súd preto v súlade so žalobou podielové spoluvlastníctvo žalobkyne a žalovaného k nehnuteľnostiam: KNC parcele č. XXX/XX, KNC parcele č. XXX/XX, KNC parcele č. XXX/XX, evidovaných na LV č. XXXX, k.ú. Lutiše zrušil a toto vyporiadal tak, že predmetné nehnuteľnosti prikázal do výlučného vlastníctva žalobkyne v podiele 1/1.

41. V zmysle stanoviska občianskoprávneho kolégia Najvyššieho súdu Slovenskej republiky z 20.10.1997, Cpj 30/97: Primeranú náhradu je treba chápať ako hodnotový ekvivalent vyjadrený v

peniazoch, umožňujúci podľa miestnych podmienok obstaranie podobnej veci, aká bola prestavovaná podielom spoluvlastníka, ktorý bol prisúdený ostatným spoluvlastníkom. Je to teda cena, ktorá je obvyklá na danom mieste a v čase rozhodovania súdu s tým, že túto náhradu určí súd zodpovedajúcim podielom z ceny celej veci, nie ako cenu, za ktorú by bolo možné predať spoluvlastnícky podiel. Za uvedenú cenu nemožno považovať takú cenu, za ktorú by bolo možné predať samotný spoluvlastnícky podiel, ani cenu, ktorá vychádza zo zistenej ceny podľa cenového predpisu. Preto v konaní o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnostiam nemožno v prípade prikázania nehnuteľnosti jednému (alebo viacerým spoluvlastníkom) stotožňovať primeranú náhradu s cenou nehnuteľnosti zistenou podľa cenových predpisov. Musí ísť o náhradu, ktorá predstavuje objektívnu cenu, za ktorú by vec bolo možné predať. Základom pre stanovenie primeranej náhrady pri vyporiadaní podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnosti je jej všeobecná cena obvyklá v danom mieste a dobe rozhodovania. Náhrada predstavuje príslušný podiel ceny, za ktorú by bolo reálne možné predať celú vec, nie za cenu, za ktorú by bolo možné predať príslušný spoluvlastnícky podiel. V spore o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva je pre určenie primeranej náhrady teda rozhodujúca cena nehnuteľnosti v čase jej vyporiadania.

42. Čo sa týka výšky primeranej náhrady, pôvodne žalobkyňa v žalobe navrhovala sumu 6,03 eur za m² a zástupca žalovaných 10,-eur za m². Na pojednávaní dňa 22.06.2023 sa obe strany sporu zhodne zhodli na výške primeranej náhrady 10,-eur za 1 m². Sporná tak medzi stranami sporu nebola ani výška primeranej náhrady. Súd navrhovanú primeranú náhradu za vyrovnací podiel vo výške 10,-eur za 1m² u pozemkov: parcely KNC č. XXX/XX, parcely KNC č. XXX/XX, parcely KNC č. XXX/XX považoval za adekvátnu a primeranú. Táto primeraná náhrada za prikázanie spoluvlastníckeho podielu žalovaného žalobkyni je primeraným hodnotovým ekvivalentom. Súd tak určil výšku primeranej náhrady prepočtom k výške spoluvlastníckeho podielu u jednotlivých pozemkoch tak, ako je uvedené vo výroku rozsudku (žalobkyňa je povinná zaplatiť žalovanému primeranú náhradu vo výške 1.276,66 eur (t.j. za spoluvlastnícky podiel na pozemku KNC č. XXX/XX o výmere 136 m² sumu 453,33 eur, za spoluvlastnícky podiel na pozemku KNC č. XXX/XX o výmere 129 m² sumu 430,-eur a za spoluvlastnícky podiel na pozemku KNC č. XXX/XX o výmere 118 m² sumu 393,33 eur) a uložil žalobkyni ju vyplatiť na účet Slovenského pozemkového fondu v lehote do 15 dní od právoplatnosti tohto rozsudku s poukazom na ust. § 232 ods. 3 CSP (nakoľko zástupca žalovaných ani túto dlhšiu paričnú lehotu nenamietal).

43. 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.

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

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

46. 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 žalobkyne nespochyboval a s vyporiadaním podielového spoluvlastníctva navrhovanom žalobkyňou 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 žalobkyňa si nárok na náhradu trov konania ani neuplatnila.

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 nesplní, 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).