

Súd: Okresný súd Prešov  
Spisová značka: 29C/57/2022  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8122207451  
Dátum vydania rozhodnutia: 03. 04. 2023  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Diana Vlčková  
ECLI: ECLI:SK:OSPO:2023:8122207451.2

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

2

29C/57/2022

Okresný súd Prešov sudkyňou JUDr. Dianou Vlčkovou v právnej veci žalobkyne: A. B. C., so sídlom D. XX/XX B. C., 082 66, zast. JUDr. Zuzana Karaffová, advokátka so sídlom Nám. Slobody 50, 083 01 Sabinov, proti žalovanej: D. E., neznámy vlastník, zastúpený Slovenským pozemkovým fondom, Búdkova cesta 36, Bratislava, 817 15, o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva takto

### rozhodol:

6

29C/57/2022

I. Z r u š u j e podielové spoluvlastníctvo strán sporu k parc. registra EKN č. X - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 198 m<sup>2</sup> vedenej na LV č. XXX k.ú. B. C. tak, že túto p r i k a z u j e do výlučného vlastníctva žalobkyne.

II. Žalobkyňa j e p o v i n n á za účelom úplného vyporiadania podielového spoluvlastníctva zaplatiť žalovanej náhradu za jej spoluvlastnícky podiel vo výške 693 EUR na účet vedený v Štátnej pokladnici IBAN: C. XXXX XXXX XXXX XXXX XXXX v lehote 30 dní od právoplatnosti rozsudku.

III. Nárok na náhradu trov konania stranám sporu n e p r i z n á v a .

### o d ô v o d n e n i e :

4

29C/57/2022

1. Žalobkyňa žalobou doručenou súdu dňa 23.08.2022 sa voči žalovanej domáhala zrušenia a vyporiadania ich podielového spoluvlastníctva k parc. EKN č. 7 vedenej na LV č. XXX k.ú. B. C. tak, že uvedená parcela bude prikázaná do výlučného vlastníctva žalobkyne a tejto bude uložená povinnosť zaplatiť náhradu za spoluvlastnícky podiel žalovanej vo výške 300 EUR.

2. V odôvodnení žaloby uviedla, že je podielovým spoluvlastníkom predmetnej parcely v podiele 1 s tým, že ďalší podiel 1 vlastní žalovaná. Predmetná parcela slúži niekoľko desaťročí ako verejná komunikácia s tým, že na časti je umiestnená verejná autobusová zastávka, cestná komunikácia a cez predmetnú parcelu vedie plynové, vodovodné potrubie a telekomunikačné káble.

3. Má záujem zrušiť a vyporiadať podielové spoluvlastníctvo s tým, že celá parcela bude jej prikázaná do výlučného vlastníctva s povinnosťou vyplatiť žalovanej náhradu za jej spoluvlastnícky podiel vo výške 3 EUR/m<sup>2</sup>, keďže ide o obvyklú trhovú hodnotu nehnuteľnosti, za ktorú žalobkyňa odkúpila iný spoluvlastnícky podiel na predmetnej parcele.

4. Takýto spôsob vyporiadania sa javí najspravodlivejším aj s poukazom na skutočnosť, že predmetná parcela slúži ako verejná komunikácia a sú na nej umiestnené inžinierske siete a zastávková nika. Z vyššie uvedeného dôvodu, preto nie je reálna deľba možná ani účelná.

5. Zástupca žalovanej vo vyjadrení k žalobe uviedol, že vzhľadom na veľkosť spornej parcely a veľkosť spoluvlastníckych podielov strán sporu, ako aj verejný záujem, súhlasí s prikázaním tejto parcely do výlučného vlastníctva žalobkyne. Primeranou náhradou pri zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva je príslušný podiel všeobecnej ceny veci. Všeobecná cena je cenou, za ktorú by bolo možné nehnuteľnosť predať, alebo kúpiť v mieste, kde sa nachádza, teda cena ovplyvnená ponukou a dopytom po nehnuteľnostiach.
6. Podľa žalovanej je trhová hodnota spornej parcely v danom katastrálnom území preukázateľne vyššia a to s poukazom na kúpnu zmluvu č. XXXXX/XXXX zo dňa 08.10.2019 v predmete predaja pozemkov v k.ú. B. C. za kúpnu cenu 10,33 EUR/m<sup>2</sup> ako aj rozhodnutie Okresného súdu Prešov pod sp. zn. 13C/48/2021 v predmete zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva k parc. v obci F., ktorá je vzdialená od obce B. C. 2 km a to s určením primeranej náhrady vo výške 11 EUR/m<sup>2</sup>.
7. Žalobkyňa v replike uviedla, že cena, za ktorú obec odkúpila podiel na predmetnej parcele v roku 2021 vo výške 3 EUR/m<sup>2</sup> je sumou primeranou so zdôraznením, že predmetná parcela slúži ako verejná komunikácia a na jej časti je umiestnená verejná autobusová zastávka, cestná komunikácia s tým, že cez predmetnú parcelu vedie plynové a vodovodné potrubie, ako aj telekomunikačné káble, ktoré sú redukujúcimi faktormi znižujúcimi hodnotu nehnuteľnosti.
8. Pokiaľ ide o kúpnu zmluvu, ktorej predmetom boli pozemky v k.ú. B. C., táto kúpna zmluva je z roku 2018, pričom išlo o pozemok v intraviláne obce určený podľa územného plánu na individuálnu bytovú výstavbu a teda uvedený pozemok nie je porovnateľným pozemkom so sporným pozemkom.
9. Žalovaná v replike zotrvala na svojom stanovisku s tým, že ak súd nebude považovať uvedenú sumu za primeranú, potom navrhuje, aby súd stanovil primeranú náhradu za odstupujúci spoluvlastnícky podiel žalovanej na spornej parcele vo výške 7 EUR/m<sup>2</sup>, teda priemernej cene na základe doložených listinných dôkazov.
10. Súd na základe skutkových tvrdení žalobkyne, popretí skutkových tvrdení žalovanej, oboznámením listín a to výpisu z listu vlastníctva, predložených kúpnych zmlúv, ako aj ďalšieho spisového materiálu zistil tento skutkový stav:
11. Strany sporu sú podielovými spoluvlastníkmi parc. EKN č. X zastavaná plocha a nádvoria o výmere 198 m<sup>2</sup> vedenej na LV č. XXX k.ú. B. C. každá v podiele 1 .
12. Medzi stranami nebolo sporné, že predmetná parcela slúži ako verejná komunikácia a sú na nej umiestnené inžinierske siete, ako aj zastávková nika.
13. Vzhľadom na veľkosť spornej parcely, ako aj spoluvlastníckych podielov strán sporu a verejný záujem na vyporiadanie spornej parcely ako verejnej komunikácie sa obe strany sporu zhodli, že najspravodlivejším spôsobom vyporiadania podielového spoluvlastníctva bude prikázanie celej parcely do výlučného vlastníctva žalobkyne.
14. Spornou otázkou zostala výška primeranej náhrady za spoluvlastnícky podiel, ktorú žalobkyňa žiadala určiť v sume 3 EUR/m<sup>2</sup>, keďže za uvedenú sumu odkúpila časť spoluvlastníckeho podielu na predmetnej parcele od iného podielového spoluvlastníka kúpnu zmluvou uzatvorenou v septembri roku 2021.
15. Žalovaná s uvedeným návrhom nesúhlasila, poukazujúc na kúpnu zmluvu č. XXXXX/XXXX v predmete prevodu vlastníckeho práva k parc. KNC XXX/XX o výmere 37 m<sup>2</sup> v k.ú. B. C. za kúpnu cenu 10,33 EUR/m<sup>2</sup>. Ďalej z rozsudku Okresného súdu Prešov pod sp. zn. 13C/48/2021 vyplýva, že primeranou náhradou za spoluvlastnícky podiel k parc. v susediacom k.ú. F. bola suma 11 EUR/m<sup>2</sup>.
16. Súd I. inštancie na pojednávaní konanom dňa 13.02.2023 uviedol, že s poukazom aj na rozhodnutie Najvyššieho súdu SR 4Cdo/148/2017 nie je možné vychádzať z ceny podľa návrhu žalobkyne, teda z kúpnej zmluvy, ktorá bola uzatvorená pred viac ako rokom a pol a to isté platí aj o návrhu výšky náhrady podľa návrhu zástupcu žalovanej.
17. Dal do pozornosti, že v prípade, ak znalec vypracováva znalecký posudok v predmete určenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti použitím porovnávacej metódy, síce vychádza z dokladov o prevode, alebo prechode nehnuteľnosti s vylúčením vplyvov niektorých okolností, teda, že sú vylúčené tie zmluvy, kde zmluvnou stranou je jedna zo strán sporu.
18. Na základe predbežného právneho posúdenia veci právny zástupca žalobkyne uviedol, že zotrvávajú na svojom návrhu, avšak v prípade, ak súd nedospeje k záveru o primeranej náhrade za odstupujúci podiel navrhujú, aby túto určil vo výške 7 EUR/m<sup>2</sup> ako priemernú cenu medzi žalobkyňou a žalovanou navrhovanou sumou.
19. Podľa § 142 ods. 1 Občianskeho zákonníka, 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.

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

21. Podľa § 142 ods. 3 Občianskeho zákonníka, pri zrušení a vyporiadaní spoluvlastníctva rozdelením veci môže súd zriadiť vecné bremeno k novovzniknutej nehnuteľnosti v prospech vlastníka inej novovzniknutej nehnuteľnosti. Zrušenie a vyporiadanie spoluvlastníctva nemôže byť na ujmu osobám, ktorým patria práva viaznúce na nehnuteľnosti.

22. Podstatou podielového spoluvlastníctva je, že každý zo spoluvlastníkov veci sa podieľa na právach a povinnostiach vyplývajúcich zo spoluvlastníctva veci v tom rozsahu, ktorej zodpovedá veľkosť jeho spoluvlastníckeho podielu, z čoho vyplýva, že Občiansky zákonník vychádza z vymedzenia podielového spoluvlastníctva ako spoluvlastníctva ideálneho, pretože výška spoluvlastníckeho podielu neodráža konkrétnu reálnu časť veci, ale iba mieru, ktorou sa jednotliví spoluvlastníci podieľajú na právach a povinnostiach vyplývajúcich zo spoluvlastníctva spoločnej veci. Jedná sa vždy o podiel ideálny. Pokiaľ sa spoluvlastníci nedohodnú na zrušení spoluvlastníctva, rozhodne o ňom na návrh niektorého zo spoluvlastníkov súd. Súd zároveň rozhodne aj o spôsobe vyporiadania spoluvlastníctva. Vzťah medzi likvidáciou spoluvlastníctva dohodou spoluvlastníkov a rozhodnutím súdu vychádza z uprednostnenia dohody spoluvlastníkov. Pokiaľ k nej nedôjde, nastupuje spôsob vyporiadania založený na ingerencii súdu, pričom význam spočíva tiež v tom, že garantuje likvidáciu spoluvlastníctva tam, kde jeho ďalšie fungovanie objektívne nie je možné, alebo síce možné je, ale spoluvlastníci nehodlajú naďalej zotrvať v spoluvlastníckom vzťahu. Konanie o zrušení a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva je bezvýhradne návrhové a osobou oprávnenou podať žalobu je výhradne spoluvlastník. Zmyslom zrušenia a vyporiadania spoluvlastníctva je nové konštituovanie hmotno-právnych vzťahov odvíjajúcich sa od spoločnej veci a vyporiadanie vzťahov doterajších.

23. Medzi stranami nie je sporné, že sú podielovými spoluvlastníkmi parc. EKN X vedenej na LV č. XXX Šarišské Sokolovce každá zo strán v podiele 1 .

24. Tiež nebolo sporné, že na uvedenej parcele je umiestnená verejná komunikácia, verejná autobusová zastávka a cez parcelu vedie vodovodné a plynové potrubie, ako aj telekomunikačné káble. Na základe vyššie uvedeného potom neprichádza do úvahy prvý spôsob vyporiadania, a to reálna deľba pozemku a tak žalovaná s poukazom na verejný záujem na vyporiadaní predmetnej parcely ako verejnej komunikácie súhlasila s návrhom žalobkyne na prikázanie celej nehnuteľnosti do jej výlučného vlastníctva.

25. Spornou otázkou bola hodnota primeranej náhrady za odstupujúci spoluvlastnícky podiel žalovanej, ktorú žalobkyňa žiadala určiť v sume, za ktorý odkúpila spoluvlastnícky podiel na uvedenej parcele v roku 2021 a žalovaná vo výške, ktorá zodpovedala sume v predmete prevodu vlastníckeho práva k inej parcele v k.ú. obce B. C..

26. Primeranou náhradou pri vyporiadaní zrušeného podielového spoluvlastníctva je príslušný podiel všeobecnej ceny veci v čase rozhodnutia súdu o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva. Trhová cena veci je jej finančný ekvivalent, za ktorý možno získať vec, či právo rovnakej kvality a kvantity do svojej dispozície, lebo predstavuje hodnotu, ktorej sa ponuka a dopyt stretnú.

27. Z rozhodnutia Najvyššieho súdu SR 4Cdo/148/2017 vyplýva, že pre určenie výšky primeranej náhrady spoluvlastníkovi, ktorý je zo spoluvlastníctva vylučovaný, je rozhodujúca cena spoločnej veci v čase vyporiadania, pričom platí, že ak v čase rozhodovania od podania znaleckého posudku uplynula dlhšia doba, je potrebné cenu aktualizovať.

28. Z vyššie uvedeného dôvodu, potom primeranou náhradou za spoluvlastnícky podiel odstupujúcej žalovanej nie sú sumy uvedené v prevodných zmluvách, ktoré boli uzatvorené pred dobou dlhšou ako rok a pol od rozhodnutia súdu vo veci samej.

29. V tomto prípade súd dáva do pozornosti aj vyhlášku č. 492/2004 Z.z. v predmete určenia hodnoty pozemku, z ktorej vyplýva, že pri aplikácii porovnávacej metódy musí aj znalec vychádzať zo súboru aspoň troch nehnuteľností a základnými faktormi porovnávania sú jednak faktory ekonomické (dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby); polohové (miesto, lokalita, atraktivita) ako aj konštrukčné a fyzické. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu, teda napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tiesne a podobne. Znalci v takomto prípade vylučujú z porovnávaných nehnuteľností tie, pri ktorých ako zmluvná strana vystupovala jedna zo strán sporu. Keďže žiadna zo strán sporu po realizácii predbežného právneho posúdenia nepodala návrh na doplnenie dokazovania v predmete určenia všeobecnej hodnoty spoluvlastníckeho podielu odstupujúcej žalovanej, súd túto určil vo výške priemernej hodnoty primeranej náhrady podľa návrhu strán sporu, teda v sume 7 EUR/m<sup>2</sup>. Na základe uvedeného potom súd I. inštancie uložil žalobkyňi vyplatiť žalovanej

náhradu za jej spoluvlastnícky podiel na parc. EKN 7 vedenej na LV č. XXX k.ú. B. C. vo výške 693 EUR v lehote 30 dní od právoplatnosti rozsudku podľa návrhu žalobkyne, ktorý žalovaná nerozporovala.

30. Podľa § 255 ods. 2 CSP, 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.

31. O nároku na náhradu trov konania bolo rozhodnuté podľa § 255 ods. 2 CSP tak, že nárok na náhradu trov konania stranám sporu nepriznal. Medzi stranami sporu nebola sporná otázka spôsobu zrušenia a vyporiadania ich podielového spoluvlastníctva k predmetnej nehnuteľnosti, ale iba otázka výšky náhrady za spoluvlastnícky podiel žalovanej. Keďže súd I. inštancie pri určení výšky náhrady za spoluvlastnícky podiel žalovanej nevychádzal z návrhu žalobkyne o všeobecnej hodnote nehnuteľnosti, ani z návrhu žalovanej, potom je vzhľadom na čiastočnú úspešnosť strán sporu v konaní dôvodná aplikácia ust. § 255 ods. 2 CSP.

#### **Poučenie:**

2

29C/57/2022

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresný súd Prešov.

Podľa § 365 ods. 1 CSP, odvolanie možno odôvodniť len tým, že neboli splnené procesné podmienky, súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces, rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd, konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci, súd prvej inštancie nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností, súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam, zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú prípustné ďalšie prostriedky procesnej obrany alebo ďalšie prostriedky procesného útoku, ktoré neboli uplatnené, alebo 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.

Ak žalovaný nesplní povinnosť uloženú týmto rozsudkom, môže žalobca podať návrh na vykonanie exekúcie podľa exekučného poriadku. Ak žalovaný nesplní povinnosť uloženú týmto rozsudkom, môže žalobca podať návrh na vykonanie exekúcie podľa exekučného poriadku.