

Súd: Okresný súd Dolný Kubín  
Spisová značka: 6C/38/2022  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5422201240  
Dátum vydania rozhodnutia: 23. 03. 2023  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Jana Veselá  
ECLI: ECLI:SK:OSDK:2023:5422201240.7

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Dolný Kubín, sudkyňou JUDr. Janou Veselou, v spore žalobcu: Mesto Dolný Kubín, IČO: 00 314 463, sídlo mestského úradu: 026 01 Dolný Kubín, Hviezdoslavovo námestie 1651/2, proti žalovanej: F., nar. XX.XX.XXXX, bytom XXX XX R., L. XXX/X, o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva, takto

### rozhodol:

I. Súd z r u š u j e podielové spoluvlastníctvo strán sporu k pozemkom E-KN parc. č. XXX/X orná pôda o výmere 242 m<sup>2</sup> a E-KN parc. č. XXX/X orná pôda o výmere 31 m<sup>2</sup>, zapísaným na liste vlastníctva č. XXXX pre katastrálne územie L..

II. Súd v y p o r i a d a v a zrušené spoluvlastníctvo tak, že pozemky E-KN parc. č. XXX/X orná pôda o výmere 242 m<sup>2</sup> a E-KN parc. č. XXX/X orná pôda o výmere 31 m<sup>2</sup>, zapísané na liste vlastníctva č. XXXX pre katastrálne územie L. prikazuje v celosti do vlastníctva žalobcu.

III. Žalobca j e p o v i n n ý zaplatiť žalovanej za nadobúdaný spoluvlastnícky podiel náhradu vo výške 84,69 eur, a to do troch dní od právoplatnosti rozsudku.

IV. Žalobca m á voči žalovanej právo na náhradu trov konania v rozsahu 100%.

### o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobou, doručenou súdu dňa 29.09.2022, sa žalobca domáhal zrušenia podielového spoluvlastníctva strán sporu k pozemku E-KN parc. č. XXX/X orná pôda o výmere 242 m<sup>2</sup> v k. ú. L. a pozemku E- KN parc. č. XXX/X orná pôda o výmere 31 m<sup>2</sup>, v k. ú. L.. Zároveň navrhol, aby súd prikázal oba tieto pozemky v celosti do jeho vlastníctva s tým, že mu bude uložená povinnosť zaplatiť žalovanej náhradu za nadobúdaný spoluvlastnícky podiel vo výške 14,91 eur/1m<sup>2</sup>, t.j. spolu vo výške 84,68 eur.

2. Žalobu odôvodnil tým, že je podľa priloženého výpisu z LV č. XXXX pre k. ú. L. podielovým spoluvlastníkom o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 47/48 k pozemkom uvedeným v predchádzajúcom odseku a žalovaná je ich podielovou spoluvlastníčkou o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1/48, pričom na jej spoluvlastnícky podiel pripadá výmera 5,04 m<sup>2</sup> z pozemku E-KN parc. č. XXX/X orná pôda o výmere 242 m<sup>2</sup> a pozemku E- KN parc. č. XXX/X orná pôda o výmere 31 m<sup>2</sup> na jej spoluvlastnícky podiel pripadá výmera 0,64 m<sup>2</sup>. Predmetné pozemky sú súčasťou areálu pohrebiska - cintorína v k. ú. L. a sú na nich umiestnené hroby. Dňa 26.01.2022 zaslal žalobca žalovanej ponuku na kúpu spoluvlastníckeho podielu na pozemku č. G., a to za účelom majetkovoprávneho vysporiadania pozemkov za kúpnu cenu najviac vo výške 10,- eur/m<sup>2</sup>, nakoľko za takúto sumu žalobca v súčasnosti realizuje výkupy pozemkov pod miestnymi komunikáciami a inými verejnými priestranstvami. K zaslanej ponuke žalovaná e-mailom dňa 14.03.2022 uviedla, že zvažuje dohodu s mestom, avšak nesúhlasí s ponúkanou kúpnu cenou. Z tohto dôvodu jej žalobca, aj v nadväznosti na súdne konanie, predmetom ktorého bolo vysporiadanie

obdobného pozemku, navrhol vyššiu kúpnu cenu, a to vo výške 14,91 eur/m<sup>2</sup>, ktorá bola určená v priebehu súdneho konania znaleckým posudkom. Žalovaná sa k ponuke opätovne vyjadrila tak, že nesúhlasí s navrhovanou kúpnu cenou. Oznámením z rokovania Mestského zastupiteľstva mesta Dolný Kubín č. G. zo dňa 16.08.2022 žalobca žalovanej oznámil, že Mestské zastupiteľstvo mesta Dolný Kubín na svojom rokovaní konanom dňa 23.06.2022, uznesením č. XX/XXXX F., schválilo: Kúpu spoluvlastníckeho podielu o veľkosti 1/48 k pozemkom EKN parc. č. XXX/X, orná pôda o výmere 242 m<sup>2</sup> a EKN parc. č. XXX/X, orná pôda o výmere 31 m<sup>2</sup>, k.ú. L.; od vlastníka: F., rod. Y., nar. XX.XX.XXXX, L. XXX/X, XXX XX R., za kúpnu cenu vo výške 14,91 EUR/m<sup>2</sup>, čo za výmeru prislúchajúcu spoluvlastníckym podielom k pozemkom 5,68 m<sup>2</sup> predstavuje kúpnu cenu vo výške 84,68 EUR. Zároveň bol žalovanej zaslaný aj návrh kúpnej zmluvy. K zaslanému oznámeniu sa žalovaná do dnešného dňa nevyjadrila, čo v konečnom dôsledku nevedlo k vzájomnej dohode. V priebehu posledných rokov boli žalobcom vysporiadavané pozemky pod existujúcimi alebo plánovanými miestnymi komunikáciami alebo inými verejnými priestranstvami za kúpnu cenu najviac vo výške 10,- eur/m<sup>2</sup>, o čom svedčia aj kúpne zmluvy, ktoré žalobca s vlastníkmi takýchto pozemkov v tejto lokalite uzatvoril. Dňa 02.12.2019 uzatvoril žalobca kúpnu zmluvu č. XX/XXXX, K., na základe ktorej nadobudol spoluvlastnícky podiel o veľkosti 4/68 k pozemku E- KN parc. č. XXX v k. ú. L., za kúpnu cenu vo výške 10,- eur/m<sup>2</sup>. Vklad vlastníckeho práva na základe tejto zmluvy bol do katastra nehnuteľností povolený dňa 23.12.2019, pod č. F.. Dňa 16.12.2019 uzatvoril žalobca kúpnu zmluvu č. XX/XXXX, K., na základe ktorej nadobudol spoluvlastnícke podiely k pozemkom v k. ú. L. za kúpnu cenu vo výške 10,- eur/m<sup>2</sup>. Vklad vlastníckeho práva na základe tejto zmluvy bol do katastra nehnuteľností povolený dňa 14.01.2020, pod č. F.. Dňa 02.12.2019 uzatvoril žalobca kúpnu zmluvu č. XX/XXXX, K. na základe ktorej nadobudol spoluvlastnícke podiely k pozemkom v k. ú. L., za kúpnu cenu vo výške 10,- eur/m<sup>2</sup>. Vklad vlastníckeho práva na základe tejto zmluvy bol do katastra nehnuteľností povolený dňa 19.12.2019, pod č. F.. Dňa 17.08.2021 uzatvoril žalobca kúpnu zmluvu č. XX/XXXX, K., na základe ktorej nadobudol spoluvlastnícke podiely k pozemkom v k. ú. L. za kúpnu cenu vo výške 10,- eur/m<sup>2</sup>. Vklad vlastníckeho práva na základe tejto zmluvy bol do katastra nehnuteľností povolený dňa 17.09.2021, pod č. F.. Dňa 04.08.2021 uzatvoril žalobca kúpnu zmluvu č. XX/XXXX, K., na základe ktorej nadobudol spoluvlastnícke podiely k pozemkom v k. ú. L., za kúpnu cenu vo výške 10,- eur/m<sup>2</sup>. Vklad vlastníckeho práva na základe tejto zmluvy bol do katastra nehnuteľností povolený dňa 06.09.2021, pod č. F.. Dňa 14.10.2021 uzatvoril žalobca kúpnu zmluvu č. XX/XXXX, K., na základe ktorej nadobudol spoluvlastnícky podiel o veľkosti 24/680 k pozemku E -KN parc. č. XXX, k. ú. L., za kúpnu cenu vo výške 10,- eur/m<sup>2</sup>. Vklad vlastníckeho práva na základe tejto zmluvy bol do katastra nehnuteľností povolený dňa 18.11.2019 pod č. F.. Nakoľko nedošlo so žalovanou k dohode o kúpnej cene za jej spoluvlastnícke podiely k pozemkom, nemožno ani pri vynaložení veľkého úsilia dosiahnuť dohodu o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva k pozemkom podľa § 141 Občianskeho zákonníka alebo inak vyporiadať majetkovoprávne pomery medzi účastníkmi konania. Z uvedeného dôvodu sa žalobca rozhodol riešiť súčasný stav podaním návrhu podľa § 142 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Podľa názoru žalobcu nie je prípadné rozdelenie pozemkov vzhľadom na ich výmeru a umiestnenie účelné a ani možné, nakoľko ide o pozemky, na ktorých je sčasti vybudovaný cintorín a umiestnené hroby v časti mesta L..

3. Žalovaná sa k žalobe, ktorá jej bola s prílohami, ako aj s uznesením vydaným podľa § 167 ods. 1, 2 zákona č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok (ďalej len ako „CSP“) doručená dňa 09.11.2022 vyjadrila v písomnom podaní, v ktorom uviedla, že s podanou žalobou nesúhlasí. Nesúhlasí najmä s navrhovanou cenou jej spoluvlastníckeho podielu, za ktorý chce žalobca získať jej spoluvlastnícky podiel. Navrhovaná cena je neprimerane nízka a nerefektuje skutočnú trhovú hodnotu nehnuteľnosti, resp. jej spoluvlastníckeho podielu. Písomným podaním vyzvala žalobcu na uplatnenie predkupného práva, nakoľko má záujem speňažiť svoj spoluvlastnícky podiel v predmetnej nehnuteľnosti záujemcovi o kúpu, a to za kúpnu cenu vo výške 220,- eur/m<sup>2</sup>. Na túto jej výzvu žalobca do dnešného dňa nereagoval, nevstúpil do rokovania s ňou a podal voči nej žalobu. Žalobca dlhodobo užíva jej spoluvlastnícky podiel v predmetnej nehnuteľnosti a vyberá od tretích osôb poplatky za hrobové miesta bez toho, aby zohľadnilo skutočnosť, že je i naďalej podielová spoluvlastníčka danej nehnuteľnosti. Žiada preto, aby súd uložil žalobcovi povinnosť vyčísliť akú sumu poplatkov vybralo za prenájom uvedenej nehnuteľnosti od tretích osôb, nakoľko tieto skutočnosti aj napriek jej snahe nedokáže zistiť.

4. Žalobca v replike zotrval na podanej žalobe a uviedol, že žalovaná vo svojom písomnom vyjadrení explicitne neuviedla, že je proti samotnému zrušeniu a vyporiadaniu podielového spoluvlastníctva k pozemkom E - KN parc. č. XXX/X a E - KN parc. č. XXX/ v k. ú. L.. Čo sa týka preferovaného spôsobu pri vyporiadaní podielového spoluvlastníctva k pozemkom, možno sa domnievať, že žalovaná

nemá záujem o prikázanie nehnuteľností do svojho výlučného vlastníctva a nemá záujem ani o ich reálne rozdelenie, nakoľko je z jej strany sporná len výška náhrady za jej spoluvlastnícke podiely. Je pravda, že žalovaná žalobcovi doručila dňa 26.10.2022 výzvu na uplatnenie predkupného práva, ale nemožno sa stotožniť s jej tvrdením, že žalobca na jej výzvu nereagoval a nevstúpil do spoločných rokovaní. Žalobca má v zmysle § 605 OZ od uskutočnenia ponuky lehotu 2 mesiace na vykonanie súvisiacich úkonov. Okrem toho, zo zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí, ako aj Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Dolný Kubín zo dňa 11.11.2021, vyplýva, že nadobudnutie nehnuteľného majetku mestom schvaľuje Mestské zastupiteľstvo mesta Dolný Kubín. Z tohto dôvodu bola žiadosť, resp. výzva žalovanej zaradená na najbližšie rokovanie Mestského zastupiteľstva mesta Dolný Kubín, ktoré sa konalo po doručení jej žiadosti, a to dňa 24.11.2022. Uznesením č. XX/XXXX zo dňa 24.11.2022 bolo rozhodnuté nasledovne: Mestské zastupiteľstvo Mesta Dolný Kubín na svojom rokovaní konanom dňa 24.11.2022, uznesením č. XX/XXXX F., neuplatnilo predkupné právo na spoluvlastnícky podiel o veľkosti 1/48 k pozemkom EKN parc. č. XXX/X, orná pôda o výmere 242 m<sup>2</sup> a EKN parc. č. XXX/X, orná pôda o výmere 31 m<sup>2</sup>, oba v k. ú. L. za navrhovanú kúpnu cenu vo výške 220,- EUR/m<sup>2</sup>. O výsledku rokovania bola žalovaná informovaná listom zo dňa 30.11.2022. Rokovania so samotnou žalovanou intenzívne prebiehajú od januára 2022, pričom žalobca sa už v roku 2017 a tiež v roku 2019 informoval o možnosti nadobudnutia jej spoluvlastníckych podielov u súdneho exekútora, nakoľko v danom čase prebiehala voči žalovanej exekúcia a jej spoluvlastnícke podiely boli zaťažené exekučným záložným právom. Zo strany žalovanej bola v priebehu vzájomnej komunikácie zrejmá jej vôľa spoluvlastnícke podiely žalobcovi odpredať, rokovania však aj napriek ústupkom zo strany žalobcu, ktorý ponúkol žalovanej vyššiu sumu (14,91 eur/m<sup>2</sup> oproti pôvodnému návrhu 10,- eur/m<sup>2</sup>), uviazli na mŕtvom bode. Pri prevodoch nehnuteľností sa cena pozemkov stanovuje dohodou, pričom sa do úvahy berú rôzne kritériá, najmä to akým spôsobom je možné daný pozemok využiť v budúcnosti. Nemožno opomenúť skutočnosť, že predmetné pozemky sa nachádzajú v areáli cintorína, pričom podľa schváleného Územného plánu mesta Dolný Kubín je cintorín v mestskej časti L. zaradený pod č. XX medzi vymedzenými verejnoprospešnými stavbami. Pozemok E - KN parc. č. XXX/X je zároveň zaradený do funkčnej plochy s označením ZC - plochy zelene cintorínov. Podľa záväzných regulatívov je teda nevyhnutné rešpektovať vymedzenú funkciu a rešpektovať šírkové usporiadanie v súlade so stanovenými funkčnými triedami a kategóriami v územnom pláne mesta. Iné ako uvedené verejnoprospešné využitie predmetných pozemkov neprichádza do úvahy a ani nie je v zmysle Územného plánu mesta Dolný Kubín prípustné. U žalobcu je zámer využitia pozemkov za účelom vybudovania a ďalšej existencie cintorína zrejmý už od počiatku a navyše nejedná sa len o zámer tvrdý, ale predovšetkým zohľadňujúci skutočný stav v teréne už niekoľko desiatok rokov, nakoľko prvé hrobové miesta na tomto cintoríne sú už z rokov 1927-1933, čo potvrdzujú nápisy na jednotlivých náhrobných kameňoch. Zmena využitia týchto pozemkov a s tým súvisiace zrušenie pohrebiska podlieha zákonnej úprave (zákon č. 131/2010 Z. z. o pohrebníctve) a v súčasnej dobe nie je zo strany žalobcu plánované. Práve to vedie žalobcu k realizácii krokov smerujúcich k vysporiadaniu vlastníckych vzťahov k predmetným pozemkom, nakoľko sa už dlhšie časové obdobie všeobecne snaží o vysporiadanie vlastníckych vzťahov k pozemkom pod miestnymi komunikáciami a inými verejnými priestranstvami na celom území mesta Dolný Kubín, o čom svedčí aj množstvo zmluvných prevodov realizovaných v tejto súvislosti v posledných rokoch. Z vyjadrenia žalovanej ďalej vyplýva, že ponúknutá kúpna cena za jej spoluvlastnícke podiely vo výške 10,- eur/m<sup>2</sup>, resp. 14,91 eur/m<sup>2</sup>, je pre ňu neakceptovateľná. Žalovaná nepredložila potvrdenia o trhovej cene nehnuteľností, ani znalecký posudok a ani iný dokument, z ktorého by bola zrejmá adekvátnosť jej návrhu kúpnej ceny vo výške 220,- eur/m<sup>2</sup>. Táto požiadavka je nanajvýš neprimeraná, najmä s ohľadom na účel, na ktorý sú predmetné pozemky využívané, t.j. cintorín. Nejedná sa o stavebné pozemky alebo pozemky, ktoré by sa dali využiť na iný investičný zámer, žalobca ich nevyužíva ani na podnikateľské účely alebo iné účely, z ktorých by generoval zisk, pričom aj v takom prípade by bola takáto ponuka neprimeraná. Žalovaná v súvislosti s vlastníctvom predmetných pozemkov neplatila za celé obdobie ich vlastníctva daň z nehnuteľností, o tieto sa nestarala a ani nevykonávala ich údržbu. Na základe všetkých žalobcom predložených kúpnych zmlúv je zrejmé, že žalobca za pozemky, ktoré boli zabraté pod miestne komunikácie a iné verejné priestranstvá v akejkoľvek časti mesta vypláca kúpnu cenu maximálne vo výške 10,- eur/m<sup>2</sup> a neexistuje relevantný dôvod, pre ktorý by mala byť žalovanej neopodstatnene vyplatená vyššia suma. Aj napriek tomu, že žalovaná zaslala žalobcovi výzvu na uplatnenie predkupného práva a poskytla mu len 30-dňovú lehotu, zrejme nepočkala ani na jej uplynutie, nakoľko na LV č. XXXX je k dnešnému dňu zapísaná plomba vyznačená na základe F. (Kúpna zmluva). Celý prevod zanedbateľného spoluvlastníckeho podielu žalovanej, na ktorý pripadá výmera spolu len 5,68 m<sup>2</sup>, považujú za výlučne špekulatívny a zinscenovaný, nakoľko z verejne prístupných informácií evidovaných v katastri nehnuteľností je zrejmá informatívna poznámka týkajúca sa sporného spoluvlastníckeho

podielu žalovanej v znení: „Mesto Dolný Kubín, Hviezdoslavovo námestie 1651/2, 026 01 Dolný Kubín, IČO: 00314463 - Žaloba o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva zo dňa 29.09.2022 vedená na Okresnom súde v Dolnom Kubíne pod sp. zn. 6C/38/2022, U., na pozemky registra E KN parc.č. XXX/X a XXX/X, zapísané dňa 26.10.2022 - XX/XX“. Žalovaná v čase uzatvorenia kúpnej zmluvy F. (minimálne doručením žaloby v tomto súdnom konaní) vedela, že vo vzťahu ku kupovanému spoluvlastníckemu podielu sa vedie toto súdne konanie. Nový budúci nadobúdateľ zanedbateľného spoluvlastníckeho podielu žalovanej teda v čase uzatvorenia kúpnej zmluvy F. (minimálne v čase podania návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností dňa 25.11.2022) vedel alebo musel vedieť, že vo vzťahu ku kupovanému spoluvlastníckemu podielu sa vedie toto súdne konanie. Z vyššie uvedeného je zrejmé, že medzi sporovými stranami nedošlo k dohode o kúpnej cene za spoluvlastnícke podiely žalovanej k pozemkom a teda nebolo možné dosiahnuť dohodu o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva podľa § 141 Občianskeho zákonníka. Vzhľadom na časovo zdĺhavé riešenie veci formou opakovaných písomných návrhov, ktoré v konečnom dôsledku nevedli k dosiahnutiu vzájomného konsenzu, sa žalobca rozhodol podať návrh podľa § 142 ods. 1 Občianskeho zákonníka na súd. Žalobca teda využil svoje právo, čo mu nemôže byť v žiadnom prípade na ujmu.

5. Replika žalobcu, ako aj uznesenie vydané podľa § 167 ods. 4 CSP, ktorým bola žalovaná vyzvaná, aby sa k tejto replike vyjadrila v lehote 15 dní od jej doručenia, uviedla tiež všetky skutočnosti, o ktoré svoje vyjadrenie opiera a označila/predložila dôkazy na preukázanie svojich tvrdení bola žalovanej zaslaná na adresu jej trvalého pobytu, na ktorej prevzala aj žalobu. Na tejto adrese (keď súdu zároveň nebola známa žiadna iná adresa žalovanej) žalovaná písomnosti neprevzala v odbernej lehote a súdu bola neprevzatá zásielka vrátená dňa 05.01.2023. Tento deň sa považuje za deň doručenia zásielky s poukazom na § 111 ods. 3 CSP v spojení s § 106 ods. 1 písm. a) CSP.

6. Nakoľko sa žalovaná k replike žalobcu nevyjadrila, súd následne na prejednanie veci nariadil predbežné prejednanie sporu na deň 21.02.2023, ktorý termín bol, na základe žiadosti žalovanej o jeho odročenie, zmenený na 16.02.2023. Na zmenený termín predbežného prejednania sporu bola žalovaná predvolaná telefonicky dňa 26.01.2023, kedy jej bolo odoslané aj písomné predvolanie a toto žalovaná prevzala dňa 15.02.2023. Žalovaná sa predbežného prejednania sporu nezúčastnila a súd ho tak vykonal len za prítomnosti žalobcu. Na predbežnom prejednaní sporu bol určený termín pojednávania, ktoré sa následne uskutočnilo dňa 16.03.2023 a zúčastnili sa ho obe strany sporu.

7. Na pojednávaní žalobca zotrval na podanej žalobe a žalovaná zotrvala na nesúhlase so žalobou, pričom doplnila, že nepredávala spoluvlastnícky podiel na pozemku zo špekulatívnych dôvodov, ale preto, že ju oslovila realitná kancelária p. B. vo februári minulého roku s tým, že má záujemcu o kúpu jej podielov, takto ju oslovili aj ďalšie realitné kancelárie a p. T.. V realitnej kancelárii u p. B. sa nedozvedela dôvod, pre ktorý chcel I. od nej podiel kúpiť a po usmernení p. B. prebehol postup za účelom uzavretia kúpnej zmluvy, kedy ponúkla svoj podiel žalobcovi na vykúpenie. Keďže žalobca tento podiel za ňou ponúkanú cenu nekúpil, bola uzavretá kúpna zmluva. Kupujúci ju upozornil, že by mohla nastať konfliktná situácia, prípadne súdny spor, ale napriek tomu jej povedal, že on je pripravený to podstúpiť. Realitná kancelária jej povedala, že má záujemcov o kúpu aj jej iných spoluvlastníckych podielov. Pokiaľ ide o určenie ceny 200,- eur/1m<sup>2</sup>, ktorú požadovala od žalobcu, tak to nie je jej výmysel, špekulácia, či malichernosť, ale keď bola oslovená žalobcom, tak komunikovala s právnikmi a získavala informácie aj od iných osôb, ktoré s mestom vyporiadavali pozemky a tiež od realitnej kancelárie D.. Podľa takto získaných informácií potom požadovala sumu 200,- eur/1m<sup>2</sup>. Takúto sumu nežiada preto, aby mala peniaze na dovolenku a pod., ale aby mala prostriedky pre trochu ťažko postihnutých ľudí, a to svoju matku a jej dvoch bratov. V spoločnej domácnosti žije len s matkou. Mamin brat T. je t. č. umiestnený v zariadení v M.. Od druhého brata N. mala v starostlivosti tri deti a jeden rok sa starala o mal. T.. Náhrada, ktorú jej ponúka mesto je nižšia ako platí za hroby príbuzných za jeden rok nájom. Žalobca si účtuje nájom a ona z toho nikdy nič nedostala, ani nevidela vyúčtovanie. Komerčnú cenu určujú záujemcovia o kúpu a pokiaľ sú ochotní ju zaplatiť, tak je normálne, že predávajúci ju prijmu.

8. Žalobca k tomu uviedol, že mu bola doručená ponuka z titulu uplatnenia predkupného práva, a to potom, čo bolo zrejmé, že nezmení svoje stanovisko ohľadne výšky náhrady a bolo konkrétne 26.10.2022. Žalovanou uvádzané tvrdenia ohľadne toho, že bola oslovená realitnou kanceláriou, neboli ničím preukázané. Predmetom konania je vysporiadanie výmery necelých 6 m<sup>2</sup> v areáli pohrebiska a cena, ktorú požaduje žalovaná je neprimeraná a špekulatívna. Takáto cena sa nevyskytuje v

rozhodovacej činnosti tunajšieho súdu. Akékoľvek náklady, ktoré vynakladá mesto na údržbu cintorína sú oveľa vyššie, než sú príjmy z nájmov pohrebných miest.

9. Súd na pojednávaní vykonal všetky dôkazy, ktoré súdu vo forme listín, výtlačkov z mapy a znaleckého posudku predložil žalobca, ako aj vo forme listiny, ktorú predložila žalovaná. Súčasne súd vykonal dokazovanie kúpnu zmluvou a rozhodnutím zo dňa 13.12.2022 zo spisu Okresného úradu Dolný Kubín, katastrálny odbor č. F., ktorý bol na žiadosť žalobcu vyžiadaný z tohto úradu. Týmto spôsobom súd vykonal takmer všetky predložené a označené dôkazy, keď nevykonal dôkaz uvedený žalovanou v jej vyjadrení k žalobe, a to, aby súd uložil žalovanému povinnosť vyčísliť sumu poplatkov zaplatených tretími osobami za prenájom žalovaných nehnuteľností.

10. Súd tento dôkaz nevykonal z toho dôvodu, že táto skutočnosť sa týka užívania spoločnej veci a prípadne by mohlo ísť o vyporiadanie v tzv. širšom slova zmysle, čo však nebolo predmetom konania podľa žaloby a ani sa ním nestalo v priebehu konania (žiadna zo strán v tomto smere nevykonala k tomu potrebný procesný úkon).

11. Na základe takto vykonaného dokazovania v spojení so skutkovými tvrdeniami strán sporu, ktoré neboli v konaní sporné, súd zistil nasledovný skutkový stav.

12. Strany sporu sú podielovými spoluvlastníkmi pozemkov E-KN č. XXX/X orná pôda o výmere 242 m<sup>2</sup>, ktorý je umiestnený v zastavanom území obce a E-KN č. XXX/X orná pôda o výmere 31 m<sup>2</sup>, ktorý je umiestnený mimo zastavaného územia obce. Tieto pozemky sú zapísané na liste vlastníctva č. XXXX pre k.ú. L., mesto R.. Spoluvlastnícky podiel žalobcu predstavuje 47/48-ín z celku a spoluvlastnícky podiel žalovanej 1/48-ín z celku, na ktorý pripadá z parcely č. XXX/X výmera 5,04 m<sup>2</sup> a z parcely č. XXX/X výmera 0,64 m<sup>2</sup> (č. l. 17 spisu). Oba pozemky sa nachádzajú v areáli cintorína/verejného pohrebiska, ktoré spravuje žalobca. Z výtlačkov z mapy na č. l. 94 a 95 spisu vyplýva, že sa oboch pozemkoch sa nachádzajú hroby a na parcele č. XXX/X je viac zelene ako na parcele č. XXX/X. To, že sú žalované pozemky v areáli cintorína vyplýva aj Územného plánu žalobcu, keďže sa nachádzajú pri verejnoprospešnej stavbe č. XX, ktorou je cintorín L., k.ú. L. (č. l. 92 p.v. až 64 spisu). Umiestnenie pozemkov a to, že sa nich nachádzajú hroby a zeleň medzi stranami nebolo sporné.

13. Z emailovej a poštovej komunikácie založenej v spise vyplýva, že žalovaná so žalobcom ohľadne vyporiadania spoluvlastníctva k žalovaným pozemkom komunikovala od 14.03.2022. Žalobca jej v liste zo dňa 26.01.2022 navrhol odkúpenie jej spoluvlastníckeho podielu na týchto pozemkoch za kúpnu cenu 10,- eur/m<sup>2</sup>, za ktorú vykupuje pozemky pod miestnymi komunikáciami a inými verejnými priestranstvami (č. l. 18 a 22 spisu). V emailovej správe z 31.05.2022 súhlasila s vyporiadanim formou prikázania pozemkov do vlastníctva žalobcu, avšak za cenu 60,- eur/1m<sup>2</sup> (č. l. 24 spisu), keď tak reagovala na list zo dňa 18.05.2022, v ktorom jej žalobca navrhol kúpnu cenu 14,91 eur/1m<sup>2</sup>. Listom zo dňa 16.08.2022 žalobca žalovanej oznámilo obsah uznesenia Mestského zastupiteľstva mesta Dolný Kubín č. XX/XXXX z 23.06.2022, ktorým bola kúpa jej spoluvlastníckeho podielu k žalovaným pozemkom schválená za kúpnu cenu 14,91 eur/1m<sup>2</sup>, spolu za výmeru 5,68 m<sup>2</sup> za kúpnu cenu 84,68 eur. S listom žalobca žalovanej zaslal aj návrh kúpnej zmluvy s tým, že prípadné pripomienky je potrebné doručiť do 10 dní, prípadne prísť osobne podpísať zmluvu s tým, že ak nedôjde k dohode, žalobca bude nútený obrátiť sa na súd (č. l. 20 spisu). Výpis z uznesenia Mestského zastupiteľstva mesta Dolný Kubín č. XX/XXXX z 23.06.2022 sa nachádza na č.l. 25 spisu.

14. Žalobca žalobu na súd doručil dňa 30.09.2022. Dňa 26.10.2022 žalovaná žalobcovi doručila výzvu na uplatnenie predkupného práva, v ktorom mu oznámila, že má záujem speňažiť svoj spoluvlastnícky podiel na žalovaných pozemkoch za kúpnu cenu 220,- eur/m<sup>2</sup>, čo pri výške spoluvlastníckeho podielu predstavuje 1.252,- eur. Na uplatnenie predkupného práva žalovaná žalobcovi poskytla lehotu 30 dní od doručenia výzvy s tým, že ak ho žalobca nevyužije, pristúpi k odpredaju svojho podielu (č. l. 52 spisu). Žalobca na list žalovanej reagoval oznámením z rokovania Mestského zastupiteľstva konaného dňa 24.11.2022, ktoré prijalo uznesenie č. XX/XXXX, že predkupné právo si žalobca za kúpnu cenu 220,- eur/m<sup>2</sup> neuplatňuje. Výpis z tohto uznesenia sa nachádza na č.l. 67 spisu.

15. Žaloba bola žalovanej doručená dňa 09.11.2022 a dňa 25.11.2022 žalovaná podpísala kúpnu zmluvu s kupujúcim I., predmetom ktorej bol predaj spoluvlastníckeho podielu žalovanej na žalovaných pozemkov za kúpnu cenu 220,- eur/m<sup>2</sup>, t.j. za 1.252,- eur s tým, že kúpna cena bude uhradená v celosti

po podpise tejto zmluvy vkladom na účet žalovanej. V deň podpisu zmluvy bol doručený na Okresný úrad Dolný Kubín, katastrálny odbor aj návrh na vklad vlastníckeho práva podľa tejto zmluvy, pričom katastrálny úrad dňa 13.12.2022 pod č. F. vydal rozhodnutie o prerušení katastrálneho konania o návrhu na vklad do katastra nehnuteľností do doby ukončenia konania súdneho konania Okresného súdu Dolný Kubín sp. zn. 6C/38/2022. Ani žalovaná, ani I. voči rozhodnutiu o prerušení konania, ktoré im bolo riadne doručované, nepodali odvolanie.

16. Vzhľadom na skutočnosť, že vlastnícke právo sa v prípade kúpnej zmluvy uzavretej medzi dvoma fyzickými osobami podľa § 132 ods. 2 Občianskeho zákonníka v spojení s § 28 ods. 2 a § 1 ods. 1 zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) nadobúda až právoplatným rozhodnutím o povolení vkladu vlastníckeho práva a vkladové konanie je v tomto prípade právoplatne prerušené, je vylúčené, aby počas tohto konania až do dňa vyhlásenia tohto rozsudku (ktorý stav je pre vyhlásenie rozsudku rozhodujúci) došlo k zmene (spolu)vlastníckeho práva zo žalovanej na I.. Tým je naďalej daná pasívna legitímácia žalovanej v spore.

17. Nakoľko sa stranám sporu nepodarilo zrušiť a vyporiadať ich spoluvlastníctvo dohodou je na mieste, aby toto spoluvlastníctvo zrušil a vyporiadal súd, a to za použitia § 142 ods. 1 Občianskeho zákonníka.

18. Podľa tohto ustanovenia, 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.

19. Vzhľadom na výmeru, ktorá pripadá na spoluvlastnícky podiel žalovanej (spolu 5,68 m<sup>2</sup>), ako aj s ohľadom na skutočnosť, že v zmysle Územného plánu žalobcu sú žalované pozemky určené na verejnoprospešné využitie a takto boli a sú využívané (keďže žalovaná nerozporovala tvrdenie žalobcu, že sú užívané pod hrobové miesta na cintoríne už niekoľko rokov, keď prvé hrobové miesta na tomto cintoríne sú z rokov 1927 -1933) je podľa názoru súdu prvý spôsob vyporiadania spoluvlastníctva, t.j. reálne rozdelenie pozemkov, vylúčený. Do úvahy tak prichádza druhý spôsob vyporiadania, keď o nadobudnutie celých pozemkov má záujem (len) žalobca. Súd preto zrušil podielové spoluvlastníctvo strán sporu a toto vyporiadal tak, že žalované pozemky prikázal do výlučného vlastníctva žalobcu.

20. V zmysle vyššie citovaného ustanovenia je spoluvlastník, ktoré mu je prikázaná spoločná vec/veci povinný zaplatiť "odstupujúcemu" spoluvlastníkovi primeranú náhradu. Primeranou náhradou pri zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnosti v zmysle § 142 ods. 1 OZ je príslušný podiel všeobecnej ceny veci (rozhodnutie R 43/1997, rozhodnutie NS SR sp. zn. 2Cdo 18/2000, uverejnené v časopise Zo súdnej praxe č. 52/2000).

21. Všeobecnou ceny nehnuteľnosti sa rozumie cena, za ktorú by bolo možné nehnuteľnosť predať, alebo kúpiť podobnú nehnuteľnosť v čase rozhodovania súdu, t.j. cena v mieste a v čase obvyklá podľa ponuky a dopytu (rozsudok NS SR, sp. zn. 3 Cdo 95/1995).

22. Práve výška náhrady za nadobúdaný spoluvlastnícky podiel je príčinou vzniku tohto sporu a v konaní predstavuje skutočnosť, ktorá je medzi stranami sporná.

23. V predsúdnych rokovaniach žalobca najskôr navrhoval náhradu vo výške 10,- eur/m<sup>2</sup>, neskôr 14,91 eur/m<sup>2</sup>. Žalovaná najskôr navrhovala náhradu vo výške 60,- eur/m<sup>2</sup>, neskôr 220,- eur/m<sup>2</sup>.

24. Žalobca predložil znalecký posudok I. č. XXX/XXXX zo dňa 30.09.2018, ktorého predmetom bolo určenie všeobecnej hodnoty pozemku E - KN parc. č. XXX záhrady o výmere 139 m<sup>2</sup> nachádzajúceho sa v širšom centre mesta Dolný Kubín, ktorý je podľa Územného plánu mesta zahrnutý v časti do obytnej plochy s viacpodlažnou zástavbou a v časti do plochy komunikácií, keď sa na ňom nachádza prevažne asfaltová cestná komunikácia a v menšej časti je zarastený nízkym trávnatým porastom. Znalkyňa určila všeobecnú hodnotu pozemku na 14,91 eur/m<sup>2</sup> a posudok bol vypracovaný v konaní t.s. sp. zn. 7C/77/2016 (č. I. 26 - 28).

25. Žalobca súčasne predložil päť kúpnych zmlúv č. XX/XXXX, XX/XXXX, XX/XXXX, XX/XXXX, XX/XXXX (č. I. 96 až 107), ktoré uzavrel s obyvateľmi mesta Dolný Kubín v období od 02.12.2019 do 14.10.2021 a predmetom ktorých bol prevod spoluvlastníckych podielov na pozemkoch - parcelách E - KN v katastrálnom území L. a pozemky boli druhu: zastavaná plocha a nádvorie, trvalý trávny porast, orná pôda a ostatná plocha. V každej z týchto zmlúv bola dohodnutá rovnaká jednotková cena 10,- eur/m<sup>2</sup>, pričom "najmladšou" zo zmlúv je kúpna zmluva č. XX/XXXX, ktorá bola uzavretá dňa 14.10.2021 a jej predmetom bol prevod spoluvlastníckeho podielu na pozemku druhu ostatná plocha.

26. Zhrnúc vyššie uvedené súd konštatuje, že pozemky - parcely registra E v katastrálnom území L. toho istého, resp. druhu s vyššou hodnotou (za ktoré súd považuje zastavanú plochu a ostatnú plochu) sa pred necelým rokom a pol predávali (od 02.12.2019) za kúpnu cenu 10,- eur/m<sup>2</sup>. Pozemok druhu záhrady bol znalecky ocenený na hodnotu 14,91 eur/m<sup>2</sup> síce v roku 2018, avšak nepochybne ide o pozemok drahší, pretože kým katastrálne územie L. predstavuje okrajovú časť Dolného Kubína (vzdialenosť od centra mesta Dolný Kubín možno počítať v kilometroch), tak oceňovaný pozemok sa nachádza v širšom centre mesta Dolný Kubín. V oboch prípadoch však ide o pozemky, ktoré nie je možné zastavať, či použiť na iný (napríklad komerčný) účel a tento spôsob využitia žalovaných pozemkov je vylúčený aj do budúcnosti, či už vzhľadom na ich zaradenie v Územnom pláne žalobcu ako pozemkov pod verejnoprospešnou stavbou a verejnou zeleňou, ako aj vzhľadom na to, že sú na nich hroby. Podľa § 24 ods. 1 zákona č. 131/2010 o pohrebníctve, pohrebisko môže obec zrušiť až po uplynutí tlecej doby všetkých ľudských ostatkov uložených na pohrebisku. Tlecia doba je podľa § 19 ods. 3 uvedeného zákona najmenej 10 rokov.

27. Pokiaľ potom žalobca navrhol primeranú náhradu vo výške 14,91 eur, išlo o náhradu o takmer 50% vyššiu než za aké sa predávali podobné pozemky (spoluvlastnícke podiely k nim) v roku 2021, pričom je všeobecne známou skutočnosťou, že ceny pozemkov od posledného štvrťroka 2021 do prvého štvrťroka 2023 sa o cca 50% nezvýšili, resp. ak sa zvýšili, tak určite nie v takomto rozsahu.

28. Z kúpnej zmluvy, ktorú žalovaná uzavrela počas súdneho konania síce vyplýva kúpna cena 220,- eur/m<sup>2</sup> a je faktom, že by mohla mať najvyššiu vypovedaciu hodnotu o trhovej cene daných pozemkov, pretože sa dotýka priamo a výlučne ich, avšak takúto cenu súd nepovažuje za cenu v danom mieste a v danom čase, podľa ponuky a dopytu, za obvyklú. Ide totiž o cenu absolútne výnimočnú a neštandardnú, vymykajúcu sa obvyklým cenám v danom regióne a meste, ktorá skutočnosť je súdu známa nielen všeobecne, ale aj z jeho vlastnej rozhodovacej činnosti, resp. z rozhodovania iných sudcov tunajšieho súdu. Tunajší súd je pritom jediným okresným súdom, ktorý prejednáva spory týkajúce sa nehnuteľností nachádzajúcich sa v okrese Dolný Kubín, pretože vo vzťahu k týmto sporom je daná jeho výlučná miestna príslušnosť. Inak povedané, súd by vychádzal z ceny okolo 200,- eur, akú uvádzala žalovaná, ak by bolo možné uzavrieť, že ide o všeobecnú, či obvyklú tržnú cenu. K tomuto záveru by bolo možné dospieť napríklad predložením dôkazov (alebo na základe nesporného skutkového tvrdenia), že v takejto hodnote sa prevádzajú pozemky pod hrobovými miestami, prípadne v ich blízkosti, hoc aj v inom (obdobnom) meste ako je mesto Dolný Kubín, prípadne v rámci Dolného Kubína, ktorý má niekoľko cintorínov/verejných pohrebísk.

29. Podstatné je však v tomto smere to, že podľa názoru tunajšieho súdu nestačí pre preukázanie tržnej ceny jej uvedenie v kúpnej zmluve, ale je potrebné, aby táto cena bola aj skutočne zaplatená, t.j. došlo k „obchodu“. V kúpnej zmluve, ktorú žalovaná uzavrela počas tohto súdneho konania s I. zo dňa 25.11.2022 je uvedené, že „kupujúci uhradil kúpnu cenu v celosti po podpise tejto zmluvy vkladom na účet predávajúcej uvedený v záhlaví tejto zmluvy“. Podpisom zmluvy možno „odsúhlasiť“ len tie úkony, ktoré sa stali do podpisu zmluvy, nie až po nej. Samotná zmluva a podpisy na nej tak nepotvrdzujú skutočnosť, že kúpnu cenu kupujúci predávajúcej následne aj vyplatil.

30. Z vyššie uvedených dôvodov (uvedených v odsekoch 24 až 29 odôvodnenia), sa súd, na základe dôkazov, ktoré súdu boli predložené, priklonil k výške náhrady navrhutej žalobcom a nie žalovanou. Žalobcu na základe toho zaviazal, aby žalovanej zaplatil náhradu vo výške 14,91 eur/m<sup>2</sup>, čo pri výmere pripadajúcej na spoluvlastnícky podiel žalovanej 5,68 m<sup>2</sup> predstavuje, po zaokrúhlení na dve desatinné čísla, 84,69 eur.

31. Pokiaľ žalovaná poukazovala na to, že náhradu mieni použiť pre potreby svojich zdravotne postihnutých príbuzných, tento jej postoj je na mieste oceniť. Táto okolnosť však neurčuje, resp.

neovplyvňuje výšku náhrady. Následné naloženie s náhradou tak súd nemohol v tomto spore zobrať do úvahy.

32. Tým, že súd žalobe vyhovel v celom rozsahu, na rozhodnutie o trovách aplikoval § 255 ods. 1 CSP, podľa ktorého právo na náhradu trov konania priznal žalobcovi voči žalovanej v plnom rozsahu, keď trovy konania žalobcu do dňa vyhlásenia rozsudku pozostávajú len zo súdneho poplatku zaplateného za žalobu (16,50 eur). O výške trov konania bude rozhodnuté až po právoplatnosti konečného rozhodnutia vo veci (§ 262 ods. 2 CSP).

#### **Poučenie:**

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

V odvolaní sa musí okrem všeobecných náležitostí podania stanovených v § 127 ods. 1 a 2 CSP (ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje, jeho podpísania a uvedenia spisovej značky tohto konania) uviesť, 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) - § 363 CSP.

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania (§ 364 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 (§ 365 ods. 1 CSP).