

Súd: Okresný súd Žilina
Spisová značka: 45C/12/2022
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5122201665
Dátum vydania rozhodnutia: 20. 03. 2023
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Renáta Svrčková
ECLI: ECLI:SK:OSZA:2023:5122201665.2

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Žilina v konaní pred sudkyňou JUDr. Renátou Svrčkovou v spore žalobcu : O.. F. Ď., nar. XX.XX.XXXX, bytom XXX XX C. C. XXX, právne zastúpený LALINSKÝ ADVOKÁT s.r.o., so sídlom Kálov 653/23-2, 010 01 Žilina, IČO: 47 253 096 proti žalovaným : 1/ U. G., 2/ P. G., žalovaní v rade 1/ a 2/ zastúpení správcom 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. Zrušuje podielové spoluvlastníctvo žalobcu a žalovaných v rade 1/ a 2/ k nehnuteľnosti evidovanej na LV č. XXX, k.ú. C. C., P. C. C., okres Žilina a to k pozemku KNC parcela č. XXX - záhrada o výmere 347 m² a vyporiadava tak, že predmetnú nehnuteľnosť prikazuje do výlučného vlastníctva žalobcu v podiele 1/1.

II. Žalobca je povinný zaplatiť žalovanému v rade 1/ primeranú náhradu vo výške 6.940,-eur a žalovanému v rade 2/ primeranú náhradu vo výške 3.470,-eur, a to do 15 dní od právoplatnosti tohto rozsudku, na účet Slovenského pozemkového fondu IBAN SK34 8180 0000 0070 0019 4492, variabilný symbol: 45122022.

III. Zrušuje podielové spoluvlastníctvo žalobcu a žalovaných v rade 1/ a 2/ k nehnuteľnosti evidovanej na LV č. XXX, k.ú. C. C., P. C. C., okres Žilina a to k pozemku KNC parcela č. XXX - orná pôda o výmere 1408 m² a vyporiadava tak, že predmetnú nehnuteľnosť prikazuje do výlučného vlastníctva žalobcu v podiele 1/1.

IV. Žalobca je povinný zaplatiť žalovanému v rade 1/ primeranú náhradu vo výške 14.080,-eur a žalovanému v rade 2/ primeranú náhradu vo výške 7.040,-eur, a to do 15 dní od právoplatnosti tohto rozsudku, na účet Slovenského pozemkového fondu IBAN SK34 8180 0000 0070 0019 4492, variabilný symbol: XXXXXXXX.

V. Žalobcovi nárok na náhradu trov konania voči žalovaným nepriznáva.

odôvodnenie:

1. Žalobca dňa 01.03.2022 podal na Okresnom súde Žilina žalobu, ktorou sa domáhal voči žalovaným zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva strán sporu k nehnuteľnosti evidovanej na LV č. XXX, k.ú. C. C., obec C. C., okres Žilina a to k pozemku KNC parcela č. XXX - záhrada o výmere 347 m² a k nehnuteľnosti evidovanej na LV č. XXX, k.ú. C. C., P. C. C., okres Žilina a to k pozemku KNC parcela č. XXX - orná pôda o výmere 1408 m² tak, aby súd predmetné nehnuteľnosti prikázal do výlučného vlastníctva žalobcu v celosti podiele 1/1 s povinnosťou zaplatiť žalovaným v rade 1/ a 2/ primeranú náhradu.

2. Žalobca žalobu skutkovo odôvodnil tým, že žalobca a žalovaní v rade 1/ a 2/ sú podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľnosti parcely registra KNC č. XXX o výmere 347 m², druh pozemku záhrada, ktorá je zapísaná na LV č. XXX v k. ú. C. C., P. C. C., okres Žilina a parcely registra KNC č. XXX o výmere 1408 m², druh pozemku orná pôda, ktorá je zapísaná na LV č. XXX v k.ú. C. C., obec C. C., okres Žilina. Podiely žalobcu a žalovaných sú na predmetných nehnuteľnostiach totožné. Podiel žalobcu na nehnuteľnostiach je 1-ina vo vzťahu k celku, podiel žalovaného 1/ je 1/4-ina + 1/4-ina (t.j. spolu 2/4-iny) vo vzťahu k celku, čo predstavuje spolu 877,5 m² na oboch nehnuteľnostiach, podiel žalovaného 2/ je 1/4-ina vo vzťahu k celku, čo predstavuje spolu 438,75 m² na oboch nehnuteľnostiach. Pre výpočet odplaty pre žalovaných boli pre žalobcu smerodajné potvrdenia od realitných kancelárií. Prvé potvrdenie bolo vystavené spoločnosťou STAREA, s.r.o., ktoré stanovuje hodnotu nehnuteľnosti na sumu vo výške 15,-eur/m². Druhé potvrdenie bolo vystavené spoločnosťou JR reality, s.r.o., ktoré stanovuje hodnotu predmetných nehnuteľností na sumu vo výške 13,-eur až 15,-eur/m². Ohodnotenie predmetných nehnuteľností bolo vykonané s prihliadnutím na druh pozemku, špecifiká polohy pozemku, trh s pozemkom, záujem o kúpu pozemku a iné. Žalobca pri výpočte ceny podielu na nehnuteľnostiach pre žalovaných vychádzal z najvyššieho trhového ohodnotenia nehnuteľností uvedeného v potvrdeniach. Žalobca pre výpočet odplaty pre žalovaných vychádzal teda zo sumy vo výške 15,-eur/m². Vzhľadom na vyššie vedené ide teda o trhovú cenu nehnuteľnosti a náhrada za spoluvlastnícky podiel predstavuje pre žalovaného 1/ spolu sumu vo výške 13.162,50 eur a žalovaného 2/ spolu sumu vo výške 6.581,25 eur. Žalovaní z pochopiteľných dôvodov, pre ktoré im bola nariadená aj správa Slovenským pozemkovým fondom SR, nehnuteľnosť neužívajú. Žalobca má v súčasnosti eminentný záujem na užívaní a vyporiadaní nehnuteľnosti. So žalovanými nie je možné sa mimosúdne dohodnúť, nakoľko ich pobyt nie je známy, čo potvrdzuje aj potvrdenie Ministerstva vnútra SR, sekcia verejnej správy, odbor registrov, matrik a hlásenia pobytu zo dňa 05.01.2022, potvrdenie Okresného úradu Žilina, katastrálneho odboru zo dňa 01.02.2022 a potvrdenie obce C. C. zo dňa 11.01.2022. Žalovaní dlhodobo nevyužívajú svoj spoluvlastnícky podiel, žalobca má záujem starať sa o predmetnú nehnuteľnosť a upravovať ju, z toho dôvodu žalobca navrhuje vyplatenie daného podielu žalovaným v zmysle žaloby. Ak súd prikazuje vec za primeranú náhradu jednému alebo viacerým spoluvlastníkom, vo výroku rozsudku vyjadří, že zrušuje spoluvlastníctvo k celej veci, a že celá vec sa prikazuje do výlučného vlastníctva jedného zo spoluvlastníkov, prípadne do podielového spoluvlastníctva viacerým spoluvlastníkom (pôjde o novovytvorené podielové spoluvlastníctvo). Predpokladom zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva týmto spôsobom je, že spoluvlastník, ktorému sa má vec prikázať, s tým súhlasí, čo je bezpochyby prípad žalobcu.

3. Zástupca žalovaných v rade 1/ a 2/ vo vyjadrení k žalobe zo dňa 01.06.2022 uviedol, že súhlasia so zrušením a vyporiadaním podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnostiam nachádzajúcich sa v k.ú. C. C.P., obec C. C., okres Žilina a to: k parcele KNC č. XXX o výmere 347 m², záhrada, zapísanej na LV č. XXX, k parcele KNC č. XXX o výmere 1408 m², orná pôda, zapísanej na LV č. XXX, a prikázaním spoluvlastníckych podielov neznámych nezistených vlastníkov do výlučného vlastníctva žalobcu za primeranú náhradu. Za účelom určenia primeranej náhrady za spoluvlastnícke podiely neznámych vlastníkov požiadali Obec Horný Hričov o územnoplánovaciú informáciu k uvedeným parcelám.

4. Žalobca v replike zo dňa 07.07.2022 uviedol, že predkladá kúpnu zmluvu zo dňa 22.12.2021, poukázal na: rozsudok Okresného súdu Žilina č.k. 4C/46/2017 zo dňa 09.08.2021, v zmysle ktorého súd vyporiadal spoluvlastníctvo so správcom (SPF) a v zmysle ktorého bola druhovo identická nehnuteľnosť predaná za sumu 15,-eur za m², rozsudok Okresného súdu Žilina č.k. 27C/41/2020 zo dňa 30.06.2021, v zmysle ktorého súd vyporiadal spoluvlastníctvo so správcom (SPF) a v zmysle ktorého bola druhovo identická nehnuteľnosť predaná za sumu 8,-eur za m². Žalovaní sú momentálne neznámi, zastupuje ich Slovenský pozemkový fond, o predmetné nehnuteľnosti sa dlhodobo nestarajú, pričom naopak žalobca predmetné nehnuteľnosti udržiava na vlastné náklady a má záujem sa aj naďalej o ne starať.

5. Zástupca žalovaných v rade 1/ a 2/ v duplike zo dňa 27.10.2022 uviedol, že predkladajú územnoplánovaciú informáciu Obce C. C. zo dňa 03.06.2022, podľa ktorej pozemok parcela KNC č. XXX, k.ú. C. C. sa nachádza časťou na území určeného na individuálnu bytovú výstavbu a časťou na území označeného ako orná pôda. Pozemok parcela KNC č. XXX, k.ú. C. C. sa nachádza na území určeného ako plochy bývania. Zástupca žalovaných za účelom určenia primeranej náhrady zisťoval aktuálne trhové ceny predaja stavebných pozemkov v k.ú. C. C. uverejnených na internetovej stránke www.reality.sk. Predaj stavebných pozemkov na individuálnu bytovú výstavbu v k.ú. C. C. sa pohybuje od sumy 40,-eur/m² až do výšky 105,-eur/m². Predložil 4 ponuky na predaj stavebných pozemkov na

individuálnu bytovú výstavbu v k.ú. C. C.. Jedna ponuka je na predaj stavebného pozemku o výmere 1839 m² za kúpnu cenu 73.000,-eur, čo je 40,-eur/m². Druhá ponuka je na predaj stavebného pozemku o výmere 1840 m², ktorý je zahrnutý v územnom pláne obce na individuálnu bytovú výstavbu za kúpnu cenu 103.990,-eur, čo je 56,51 eur/m². Tretia ponuka na predaj stavebného pozemku o výmere 847 m² za kúpnu cenu 105,-eur/m². Štvrtá ponuka na predaj stavebného pozemku o výmere 847 m² je za kúpnu cenu 88.990,-eur, čo je 105,-eur/m². V porovnaní s aktuálnymi cenami na trhu s nehnuteľnosťami sa primeraná náhrada navrhnutá žalobcom vo výške 15,-eur/m² javí ako neprimerane nízka. Vzhľadom na aktuálne ceny na predaj stavebných pozemkov navrhujú primeranú náhradu vo výške cca 40,-eur/m², vo výške najnižšej ponuky na trhu na predaj stavebného pozemku pre pozemok parcela KNC č. XXX, k.ú. C. C. a pre pozemok parcela KNC č. XXX, k.ú. C. C.P. navrhujú výšku 20,-eur/m², nakoľko tento pozemok je z jednej strany úzky a časť pozemku je určená na individuálnu bytovú výstavbu a časť ako orná pôda. Na základe uvedených skutočností navrhli, aby súd určil primeranú náhradu vo výške 40,-eur/m², ako primeranú náhradu za zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnosti k pozemku parcely KNC č. XXX o výmere 347 m² záhrada, v k.ú. C. C. a primeranú náhradu vo výške 20,-eur/m² ako primeranú náhradu za zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnosti k pozemku parcely KNC č. XXX o výmere 1408 m² orná pôda, v k.ú. C. C.Č. a prikázanie spoluvlastníckych podielov žalovaného v rade 1/ a 2/ rade do výlučného vlastníctva žalobcu. Primeranú náhradu určenú súdom žiadajú zaslať na depozitný účet Slovenského pozemkového fondu SK34 8180 0000 0070 0019 4492, variabilný symbol: XXXXXXXXX (s uvedením „rozsudok“ do poznámky pre prijímateľa).

6. Žalobca vo vyjadrení zo dňa 06.03.2023 uviedol, že správca žalovaných súhlasil s vyporiadanim spoluvlastníctva a prikazaním spoluvlastníckeho podielu žalovaných do vlastníctva žalobcu za primeranú náhradu : vo výške 40,-eur/za 1m² pre pozemok parcelu KNC č. XXX o výmere 347 m² - záhrada a vo výške 20,-eur/za 1m² pre pozemok parcelu KNC č. XXX o výmere 1408 m² - orná pôda. Žalobca súhlasí s uvedenou výškou primeranej náhrady, žalobca proti tejto výške nemá žiadne námietky. Čo sa týka KNC parcely č. XXX výška primeranej náhrady vo vzťahu k žalovanému v rade 1/ predstavuje sumu 6.940,-eur a vo vzťahu k žalovanému v rade 2/ sumu 3.470,-eur. Čo sa týka KNC parcely č. XXX výška primeranej náhrady vo vzťahu k žalovanému v rade 1/ predstavuje sumu 14.080,-eur a vo vzťahu k žalovanému v rade 2/ sumu 7.040,-eur.

7. Súd vo veci nariadil pojednávanie na deň 20.03.2023, na ktorom vec prejednal a rozhodol za účasti právneho zástupcu žalobcu. Zástupca žalovaných podaním doručeným súdu dňa 14.03.2023 ospravedlnil svoju neúčasť na pojednávaní z dôvodu hospodárnosti konania, nakoľko žalobca vo vyjadrení k cene nehnuteľností zo dňa 06.03.2023 súhlasil s navrhovanou výškou primeranej náhrady za nehnuteľnosti. Právny zástupca žalobcu na pojednávaní uviedol, že trvajú na podanej žalobe, pridriavajú sa predchádzajúcich podaní v danej veci. Ako vyplynulo z písomného štádia konania žalovaný, resp. ich správca súhlasí so zrušením podielového spoluvlastníctva, pričom strany sporu sa zhodli aj na výške primeranej náhrady za spoluvlastnícky podiel, a to vo výške 40,-eur za 1m² pre pozemok parcely reg. C č. XXX o výmere 347 m² a pre náhradu vo výške 20,-eur za m² pre pozemok parcely reg. C č. XXX o výmere 1408 m², obidve nehnuteľnosti nachádzajúce sa v k.ú. Horný Hričov. Žalobca proti tejto výške náhrady nemá ďalej žiadne námietky a to napriek tomu, že vo svojom návrhu pôvodne navrhoval nižšiu sumu. Spoluvlastníctvo k predmetným nehnuteľnostiam je k dnešnému dňu neúčelné, nevhodné a sú splnené podmienky na to, aby súd toto spoluvlastníctvo zrušil a prikázal dotknuté nehnuteľnosti do výlučného vlastníctva žalobcu a zaviazal žalobcu na primeranú náhradu tak, ako bolo stranami sporu vzájomne ustálené.

8. Následne súd vykonal dokazovanie oboznámením listinných dôkazov nachádzajúcich sa v spise a to : LV č. XXX, k.ú. Horný Hričov, LV č. XXX, k.ú. Horný Hričov, potvrdenie realitnej kancelárie JR reality, s.r.o. a STAREA, s.r.o., potvrdenie MV SR zo dňa 05.01.2022, potvrdenie obce Horný Hričov zo dňa 11.01.2022, potvrdenie OÚ Žilina, katastrálny odbor zo dňa 01.02.2022, potvrdenie MV SR zo dňa 24.05.2022, žiadosť SPF zo dňa 01.06.2022, kúpna zmluva zo dňa 22.12.2021, rozsudok OS Žilina č.k. 4C/46/2017-212 zo dňa 09.08.2021, rozsudok OS Žilina č.k. 27C/41/2020-92 zo dňa 30.06.2021, potvrdenie obce Horný Hričov zo dňa 16.12.2021 a zo dňa 03.06.2022, ponuky realitných kancelárií na internete.

9. Z LV č. XXX, k.ú. Horný Hričov mal súd zistené, že žalobca a žalovaní v rade 1/ a 2/ sú podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľnosti - parcely KNC č. XXX orná pôda o výmere 1408 m², ktorá je umiestnená

mimo zastavaného územia obce. Žalobca je zapísaný ako podielový spoluvlastník v podiele 1, žalovaný v rade 1/ ako podielový spoluvlastník v podiele 1 a žalovaný v rade 2/ ako podielový spoluvlastník v podiele 1.

10. Z LV č. XXX, k.ú. Horný Hričov mal súd zistené, že žalobca a žalovaní v rade 1/ a 2/ sú podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľnosti - parcely KNC č. XXX záhrada o výmere 347 m², ktorá je umiestnená v zastavanom území obce. Žalobca je zapísaný ako podielový spoluvlastník v podiele 1, žalovaný v rade 1/ ako podielový spoluvlastník v podiele 1 a žalovaný v rade 2/ ako podielový spoluvlastník v podiele 1.

11. Podľa potvrdenia realitnej kancelárie JR reality, s.r.o., Hollého 5, 010 01 Žilina, IČO: 46 519 271 zo dňa 01.02.2022, cena pozemku KNC č. XXX záhrada o výmere 347 m² a pozemku KNC č. XXX orná pôda o výmere 1408 m² v k.ú. Horný Hričov sa pohybuje na úrovni 13,- až 15,-eur za 1m² v závislosti od budúcej možnosti využitia, nakoľko sú limitované malou šírkou.

12. Podľa potvrdenia STAREA, s.r.o., Tajovského 8540/3G, Žilina, IČO: 36 433 365 zo dňa 02.02.2021, cena pozemku KNC č. XXX záhrada o výmere 347 m² a pozemku KNC č. XXX orná pôda o výmere 1408 m² v k.ú. Horný Hričov sa pohybuje na úrovni 15,-eur za 1m².

13. Podľa potvrdenia MV SR, sekcia verejnej správy, odbor registrov, matrík a hlásenia pobytu, oddelenie správy registrov zo dňa 05.01.2022 a zo dňa 24.05.2022 žalovaní v rade 1/ a 2/ sa v registri nenachádzajú.

14. Podľa vyjadrenia obce Horný Hričov zo dňa 11.01.2022, obec nevie poskytnúť údaje o žalovaných v rade 1/ a 2/, pretože nie sú evidovaní ako osoby s trvalým pobytom v obci. Nemajú vedomosť o uvedených osobách, ani o ich právnych nástupcov.

15. Podľa vyjadrenia Okresného úradu Žilina, katastrálny odbor zo dňa 01.02.2022, žalovaný v rade 1/ a 2/ sú v katastri nehnuteľností evidovaní len s tými údajmi, ktoré sú uvedené na LV č. XXX, LV č. XXX, obe k.ú. Horný Hričov. Ich vlastnícke právo k pozemkom evidovaným na LV č. XXX, LV č. XXX vyplýva z titulu nadobudnutia, ktorý je uvedený pri vlastníkoch. Sú vedení ako typ vlastníka s kódom 3, ktorý označuje vlastníka, ktorý je známy, ale miesto jeho trvalého pobytu nie je známe a na LV č. XXX, LV č. XXX je k nim evidovaný správca - Slovenský pozemkový fond.

16. Podľa potvrdenia obce Horný Hričov zo dňa 16.12.2021 a zo dňa 03.06.2022, pozemky KNC č. XXX a XXX sa nachádzajú v k.ú. Horný Hričov, nachádzajú sa časťou na území určeného na individuálnu bytovú výstavbu a časťou na území označeného ako orná pôda. Pozemok KNC č. XXX sa nachádza v k.ú. Horný Hričov na území určeného ako plochy bývania.

17. Z predložených ponúk realitných kancelárií na internete (4 ponuky) na predaj stavebných pozemkov na individuálnu bytovú výstavbu v k.ú. Horný Hričov vyplýva: jedna ponuka na predaj stavebného pozemku o výmere 1839 m² za kúpnu cenu 73.000,-eur (40,-eur/m²), druhá ponuka na predaj stavebného pozemku o výmere 1840 m², ktorý je zahrnutý v územnom pláne obce na individuálnu bytovú výstavbu za kúpnu cenu 103.990,-eur (56,51 eur/m²), tretia ponuka na predaj stavebného pozemku o výmere 847 m² za kúpnu cenu 105,-eur/m², štvrtá ponuka na predaj stavebného pozemku o výmere 847 m² za kúpnu cenu 88.990,-eur (105,-eur/m²).

18. Na základe zisteného skutkového stavu veci súd vec právne posúdil podľa citovaných zákonných ustanovení :

19. 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.

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

21. 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.

22. 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.

23. 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.

24. 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.

25. 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.

26. 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.

27. 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 územiu európskej sústavy chránených území

28. 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.

29. 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.

30. 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.

31. 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.

32. 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.

33. Podľa § 21 ods. 1 zákona č. 180/1995 Z.z., v záujme zamedzenia drobenia poľnohospodárskych pozemkov, lesných pozemkov a v záujme ochrany viníc nachádzajúcich sa mimo zastavaného územia obce možno pri prechode alebo prevode vlastníctva k nim postupovať len podľa tohto zákona.

34. Podľa § 23 ods. 1 zákona č. 180/1995 Z.z., ak tento zákon neustanovuje inak, nemôže na základe právneho úkonu alebo rozhodnutia súdu o vyporiadaní spoluvlastníctva alebo rozhodnutia o dedičstve vzniknúť rozdelením jestvujúcich pozemkov uvedených v § 21 ods. 1 <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1995/180/20220901>> pozemok menší ako 3 000 m², ak ide o poľnohospodársky pozemok, alebo pozemok menší ako 5 000 m², ak ide o lesný pozemok.

35. Po zhodnotení výsledkov vykonaného dokazovania dospel súd k záveru, že žaloba bola podaná dôvodne voči pasívne vecne legitimovaným žalovaným, ktorí sú neznámi vlastníci, ktorých priamo zo zákona zastupuje Slovenský pozemkový fond.

36. Žalovaní v rade 1/ a 2/ sú v evidencii katastra nehnuteľností vedení ako neznámi vlastníci so správou SPF, pri ktorých nie je možné zistiť či skutočne žijú, ich prípadných právnych nástupcov, miesto pobytu a podobne. Slovenský pozemkový fond ako zástupca žalovaných túto skutočnosť v konaní nerozporoval. Vzhľadom na vykonané dokazovanie potom súd vychádzal z domnienky, že sa jedná o nehnuteľnosti s nezistenými vlastníkmi, ktorých 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. Žalobca zároveň predložil dôkazy o vykonaní šetrenia týkajúceho sa osôb žalovaných, ktoré súd považuje za dostatočne preukazujúce skutočnosť, že v prípade žalovaných v rade 1/ a 2/ ide o neznámych vlastníkov. Vzhľadom na uvedené zákonné ustanovenia súd konal so Slovenským pozemkovým fondom ako zástupcom neznámych vlastníkov (žalovaných 1/ a 2/), ktorý nakladá s predmetnými pozemkami podľa § 16 ods. 1 písm. b) zákona č. 180/1995 Z.z.

37. 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.

38. V konaní nebolo sporné, že strany sporu sú podieloví spoluvlastníci nehnuteľností. Podľa LV č. XXX, k.ú. Horný Hričov mal súd zistené, že žalobca a žalovaní v rade 1/ a 2/ sú podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľností - parcely KNC č. XXX orná pôda o výmere 1408 m², ktorá je umiestnená mimo zastavaného územia obce. Žalobca je zapísaný ako podielový spoluvlastník v podiele 1, žalovaný v rade 1/ ako podielový spoluvlastník v podiele 1 a žalovaný v rade 2/ ako podielový spoluvlastník v podiele 1. Podľa LV č. XXX, k.ú. Horný Hričov mal súd zistené, že žalobca a žalovaní v rade 1/ a 2/ sú podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľností - parcely KNC č. XXX záhrada o výmere 347 m², ktorá je umiestnená v zastavanom území obce. Žalobca je zapísaný ako podielový spoluvlastník v podiele 1, žalovaný v rade 1/ ako podielový spoluvlastník v podiele 1 a žalovaný v rade 2/ ako podielový spoluvlastník v podiele 1. Súčet všetkých spoluvlastníckych podielov tvorí jeden celok.

39. Rovnako bolo nesporným, že nedošlo k dohode o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva medzi sporovými stranami z dôvodu neznámych vlastníkov zastúpených zo zákona SPF.

40. 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 vecí) 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 žalobcom navrhovaný spôsob vyporiadania zaoberať sa otázkou reálnej del'by sporných nehnuteľností ako s prvou možnosťou v zákonom určenom poradí.

41. 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 vecí 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 vecí podľa veľkosti spoluvlastníckych podielov a až následne pristúpi k možnosti zrušenia prikázaním vecí 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 neznámych vlastníkov, účelné a efektívne, pre potreby reálneho využitia a reálneho obhospodarovania nehnuteľnosti (zostávajúci podieloví spoluvlastníci ani reálne nevyužívajú, nestarajú sa o predmetné nehnuteľnosti). Navyše parcela KNC č. XXX záhrada je iba o výmere 347 m² (jej rozdelenie by medzi spoluvlastníkov nebolo účelné) a parcela KNC č. XXX o výmere 1408 m² ako orná pôda je umiestnená mimo zastavaného územia obce, reálnej del'be tak bráni ust. § 23 ods. 1 zákona č. 180/1995 Z.z. (ide o pozemok, na ktorý sa vzťahuje zákaz drobenia pozemkov).

42. Ak nie je rozdelenie vecí 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 žalobcu s určením primeranej náhrady. Zástupca žalovaných v rade 1/ a 2/ (SPF) so zrušením podielového spoluvlastníctva a prikázaním predmetných nehnuteľností do výlučného vlastníctva žalobcu súhlasil. V tejto súvislosti súd vychádzal z tej okolnosti, že predpokladom vyporiadania spoluvlastníctva prikázaním vecí 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 vecí súd prihliada najmä na veľkosť spoluvlastníckych podielov, účelné využitie vecí a násilné správanie podielového spoluvlastníka voči ostatným spoluvlastníkom. Pri prikázaní vecí jednému alebo viacerým spoluvlastníkom je nutné prihliadať aj na to, aby sa vytvorili priaznivé podmienky na nerušené využitie vecí a vznikom nového spoluvlastníckeho vzťahu nedochádzalo k vzniku nových sporných situácií. Súd vychádzajúc z uvedených skutočností preto prihliadal na skutočnosť, že žalobca má záujem na majetkovom vyporiadaní pozemkov z dôvodu ich účelného využitia. S poukazom na uvedené zistenia súd rozhodol tak, že zrušil podielové spoluvlastníctvo strán sporu k predmetným nehnuteľnostiam a vykonal vyporiadanie tak, ako navrhoval žalobca 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.

43. Súd preto v súlade so žalobou podielové spoluvlastníctvo žalobcu a žalovaných k nehnuteľnostiam KNC parcele č. XXX evidovanej na LV č. XXX, k.ú. Horný Hričov a parcele KNC č. XXX evidovanej na LV č. XXX, k.ú. Horný Hričov zrušil a toto vyporiadal tak, že predmetné nehnuteľnosti prikázal do výlučného vlastníctva žalobcu v podiele 1/1.

44. Čo sa týka výšky primeranej náhrady, pôvodne žalobca navrhoval sumu 15,-eur za m² a zástupca žalovaných 40,-eur za m² čo sa týka parcely KNC č. XXX a v sume 20,-eur za m² čo sa týka KNC parcely č. XXX. Podaním zo dňa 06.03.2023 žalobca súhlasil s výškou primeranej náhrady tak, ako navrhoval zástupca žalovaných. Sporná tak medzi stranami sporu nebola ani výška primeranej náhrady. Súd navrhovanú primeranú náhradu za vyrovnací podiel vo výške 40,-eur za 1m² u parcely KNC č. XXX a vo výške 20,-eur za 1m² u parcely KNC č. XXX považoval za adekvátnu a primeranú. Táto primeraná náhrada za prikázanie spoluvlastníckych podielov žalovaných v rade 1/ a 2/ žalobcovi je primeraným hodnotovým ekvivalentom. Súd tak určil výšku primeranej náhrady prepočtom k výške spoluvlastníckych podielov tak, ako bolo uvedené vo výroku rozsudku a uložil žalobcovi 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).

45. Podľa § 255 ods. 1 zákona č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok (ďalej len „CSP“), súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.

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

47. O trovách konania súd rozhodol s poukazom na ust. § 255 ods. 1 CSP a § 262 CSP. Žalobca mal plný úspech v konaní, preto by mu prináležal nárok na náhradu trov konania, nakoľko si však žalobca náhradu trov konania voči žalovaným ani neuplatnil, preto súd rozhodol tak, že žalobcovi nepriznal nárok na náhradu trov konania voči žalovaným a to tak, ako je uvedené vo výroku tohoto rozsudku.

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).