

Súd: Okresný súd Námestovo  
Spisová značka: 5C/7/2014  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5814200735  
Dátum vydania rozhodnutia: 16. 07. 2014  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Gabriela Kyseľová  
ECLI: ECLI:SK:OSNO:2014:5814200735.3

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Námestovo, samosudkyňou JUDr. Gabrielou Kyseľovou v právnej veci žalobcov: v rade 1/ F.. P. K., nar. XX.XX.XXXX, bytom J., N. XXX/XX, v rade 2/ S.. H. K., rod. G., nar. XX.XX.XXXX, bytom J., Severná XXX/XX, obaja zastúpení Advokátska kancelária JUDr. ŠKERDA, s.r.o., Radlinského 1727/49, Dolný Kubín, IČO: 36 858 501, proti žalovaným: v rade I/ Slovenská republika - Slovenský pozemkový fond, Búdková 36, Bratislava, IČO: 17 335 345, v rade II/ Mesto Námestovo, Cyrila a Metoda 329/6, Námestovo, IČO: 00 314 676, v konaní o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnostiam, takto

### rozhodol:

I. Súd **z r u š u j e** podielové spoluvlastníctvo žalobcov v rade 1/ a 2/ a žalovaných v rade I/ a II/ k nehnuteľnostiam zapísaných na LV č. XXXX pre obec k. ú. J., pod A parc. reg. „E“, evidované na mape určeného operátu, parc. č. 3436/10- orná pôda o výmere 1096 m<sup>2</sup>, pod B1 na SR - Slovenský pozemkový fond, Búdkova č. 36, Bratislava, IČO: 17 335 345 v 108/540-inách, pod B2 na Mesto Námestovo, Cyrila a Metoda č. 329/6, Námestovo, IČO: 00 314 676 v 162/540-inách, pod B11 na mená F.. P. K. a S.. H. K. v 3240/15120-inách a pod B12 na mená F.. P. K. a S.. H. K. v 2/7-nách.

II. Súd nehnuteľnosti zapísané na LV č. XXXX pre obec a k.ú. J. pod A parc. reg. „E“, evidované na mape určeného operátu, parc. č. 3436/10- orná pôda o výmere 1096 m<sup>2</sup>, **p r i k a z u j e** do bezpodielového spoluvlastníctva žalobcov v rade 1/ a 2/ v podiele 1/1-ine.

III. Žalobcovia v rade 1/ a 2/ sú **p o v i n n í** spoločne a nerozdielne na vyrovnanie podielov vyplatiť žalovanému v rade I/ SR - Slovenský pozemkový fond, Búdkova č. 36, Bratislava, IČO: 17 335 345 sumu 3.458,98 Eur a žalovanému v rade II/ Mestu Námestovo, Cyrila a Metoda č. 329/6, Námestovo, IČO: 00 314 676 sumu 5188,46 Eur do 30 dní od právoplatnosti rozsudku.

IV. Žiaden z účastníkov **n e m á** právo na náhradu trov konania.

### o d ô v o d n e n i e :

Žalobou podanou na tunajší súd dňa 03.02.2014 sa žalobcovia, po pripustení jej zmeny uznesením tunajšieho súdu z 06.05.2014 č.k. 5C/7/2014-39, domáhal zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva prikázaním vlastníctva za náhradu.

Svoj žalobný návrh odôvodnili tým, že žalobcovia a žalovaní v rade I/ a VI/ sú podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľností, zapísaných na LV č. XXXX pre k.ú. a obec J., pod A parcely registra „E“ evidované na mape určeného operátu zobrazené ako E-KN parcela č. 3436/10 - orná pôda o výmere 1096 m<sup>2</sup> a to pod B1 zapísané na žalovaného I/ Slovenský pozemkový fond v podiele 108/540-inách k celku, pod B2

na žalovaného II/ Mesto Námestovo v podiele 162/540-inách k celku, pod B11 na meno žalobcov v rade 1/ a 2/ v 3240/15120-inách a pod B12 na mená žalobcov v 1/ a 2/ rade v podiele 2/7-inách účasti k celku. Žalobcovia chcú na parc. E KN č. 3436/10 k.ú. Námestovo postaviť rodinný dom. Táto parcela je podľa návrhu územného plánu Mesta Námestovo určená na zastavanie individuálnou bytovou výstavbou. Podľa vyjadrenia Okresného úradu Námestovo, pozemkový a lesný odbor zn. 2013/00558 zo dňa 06.11.2013 na parc. E KN č. 3436/10 k.ú. Námestovo nebol uplatnený reštitučný nárok v zmysle zákona č. 503/2003 Z. z. Žalobcovia sa pokúsili nadobudnúť vlastníctvo parc. E KN č. 3436/10 k.ú. Námestovo od podielových spoluvlastníkov, z rôznych dôvodov však k mimosúdnemu vyporiadaniu podielového spoluvlastníctva nedošlo. Znaleckým posudkom č. 335/2013 zo dňa 08.11.2013 znalec Ing. Marián Pilka určil všeobecnú hodnotu parc. E KN č. 3436/10 k.ú. Námestovo vo výške 27 600,- €. Žalobcovia sú toho názoru, že vzhľadom na výmeru parc. E KN č. 3436/10 a jej určenie na výstavbu rodinného domu, reálne rozdelenie tejto parcely medzi spoluvlastníkov podľa výšky ich podielov nie je účelné ani dobré možné. Navrhli preto, aby súd zrušil podielové spoluvlastníctvo k nehnuteľnostiam uvedeným v čl. I tejto žaloby, nehnuteľnosti prikázal do bezpodielového vlastníctva žalobcov a zároveň ich zaviazal vyplatiť žalovanému I/ sumu 5520,- €, žalovanému II/ sumu 8280,- € do 30 dní od právoplatnosti rozsudku.

Žalovaný I/ sa k žalobe vyjadril podaním doručeným súdu dňa 11.07.2014, v ktorom súhlasil so zrušením a vyporiadanim podielového spoluvlastníctva v prospech žalobcov za cenu 25,20 €/m<sup>2</sup> určenú znaleckým posudkom č. 335/2013, keď neskôr po vypracovaní doplnku k znaleckému posudku č. 335/2013 súhlasil s cenou 15,78 €/m<sup>2</sup>, v dôsledku čoho náhrada za prikázaný spoluvlastnícky podiel predstavuje sumu 3 458,98 €.

S poukazom na ustanovenie § 101 ods. 2 veta druhá O.s.p. súd konal a rozhodol v neprítomnosti žalovaného I/, ktorý svoju neúčast' ospravedlnil podaním z 15.07.2014 a žiadal rozhodnúť v jeho neprítomnosti, súhlasil so zrušením a vyporiadanim za cenu 15,78 €/m<sup>2</sup>.

Právny zástupca žalobcov zotrval na podanom návrhu, keď zároveň uviedol, že oproti žalobe bol vypracovaný doplnok k ZP č. 335/2013, v zmysle ktorého došlo k poníženiu jednotkovej hodnoty pozemku zo sumy 25,20 €/m<sup>2</sup> na sumu 15,78 €/m<sup>2</sup> z dôvodu, že v posudku sa nezohľadnili redukujúce faktory v podobe existencie sídliskového kanalizačného zberača a telefónneho kábla na časti vyporiadavaného pozemku, čo obmedzuje jeho využitie a hodnotu a žalobcovia ho nemôžu zastavať. Umiestnenie týchto sietí má ponížujúci faktor, ktorý má vplyv na výšku koeficientu redukujúcich faktorov, ktorý sa znížil z hodnoty 1 na hodnotu 0,60, čo v konečnom dôsledku malo vplyv na poníženie jednotkovej hodnoty pozemku. Priebeh umiestnenia telefónneho kábla a kanalizačného zberača je zrejmy z prílohy doplnku znaleckého posudku.

Žalobcovia v rade 1/ a 2/ zotrvali na vyjadrení ich zástupcu, keď zároveň prejavili vôľu zrušiť a vyporiadať podielové spoluvlastníctvo, na ktorom do budúca hodľajú postaviť rodinný dom. Zotrvali preto aj na spôsobe vyporiadania uvedenom v návrhu a to prikázaním spoluvlastníckeho podielu žalovaných do ich bezpodielového spoluvlastníctva za náhradu.

Žalovaný II/ súhlasil so zrušením a vyporiadanim podielového spoluvlastníctva za náhradu ako aj s cenou 15,78 €/m<sup>2</sup> určenú podľa doplnku k ZP, s ktorého obsahom mal možnosť sa oboznámiť pred pojednávaním. Potvrdil, že mesto má vedomosť, že po vyporiadávanej nehnuteľnosti je vedený sídliskový kanalizačný zberač a telefónny kábel, čo znižuje hodnotu nehnuteľnosti. Preto pokiaľ znalec v doplnku ponížil koeficient redukujúcich faktor uvedený v ZP v hodnote 1 na hodnotu 0,60, postupoval správne a určil primeranú hodnotu, keďže tento koeficient sa udáva v rozpätí od 0,2 do 1. Z toho dôvodu súhlasil s cenou 15,78 €/m<sup>2</sup>.

Okrem výsluchu účastníkov konania súd vykonal dokazovanie oboznámením sa s LV č. 4694 pre obec a k.ú. Námestovo, s kópiou katastrálnej mapy, so správou Okresného úradu Námestovo, pozemkový a lesný odbor z 06.11.2013, so správou Mesta Námestovo z 11.11.2013, so znaleckým posudkom č. 335/2013 vypracovaného znalcom Ing. Mariánom Pilkom a jeho doplnkom z 15.07.2014.

Vykonaným dokazovaním mal súd preukázané, že žalobcovia 1/ a 2/ a žalovaní I/ a II/ sú podieloví spoluvlastníci nehnuteľnosti zapísanej na LV č. XXXX pre obec a k.ú. Námestovo, parcely registra „E“ evidované na mape určeného operátu, zobrazené ako parc. č. 3436/10 - orná pôda o výmere 1096 m<sup>2</sup>, a to pod B1 žalovaný I/ v podiele 108/540 a pod B2 žalovaný II/ v podiele 162/540, pod B11 žalobcovia v podiele 3240/15120 a pod B12 žalobcovia 1/a 2/ v podiele 2/7-inách. Na podiel žalovaného I/ pripadá výmera 219,199 m<sup>2</sup> a na podiel žalovaného II/ výmera 328,799 m<sup>2</sup>. Ako vyplýva zo znaleckého posudku č. 335/2013 a jeho doplnku z 15.07.2014 uvedená nehnuteľnosť leží v zastavanom území mesta Námestovo pod ihriskom základnej školy Slniečná, v mierne svahovitom teréne, v okolí sú rodinné domy, základná škola a prístup k pozemku je po nespevnenej komunikácii, ktorá je napojená na Mlynskú ulicu. K pozemku nie sú privedené žiadne inžinierske siete. Po časti pozemku je vedený sídliskový kanalizačný zberač a telefónny kábel, čo obmedzuje využitie pozemku a tým aj jeho hodnotu, v dôsledku čoho znalec koeficient redukujúcich faktorov určil hodnotou 0,60. Jednotková hodnota pozemku bola určená sumou 15,78 €/m<sup>2</sup>, s ktorou cenou titulom náhrady za prikázaný spoluvlastnícky podiel vyjadrili súhlas obaja žalovaní. Z obsahu vyjadrenia Mesta Námestovo mal súd ďalej preukázané, že pozemok je v návrhu územného plánu navrhovaný na zastavenie individuálnou bytovou výstavbou, pričom na vyporiadanie nehnuteľnosť si žiadna z oprávnených osôb v zmysle zákona č. 503/2003 Z. z. o navrátení vlastníctva k pozemkom a o zmene a doplnení zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 180/1995 Z.z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom v znení neskorších predpisov, nepodala žiadosť o navrátenie vlastníctva k pozemku, čo potvrdil Okresný úrad Námestovo, pozemkový a lesný odbor vyjadrením z 06.11.2013.

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.

S poukazom na citované ustanovenie zákona a na základe vykonaného dokazovania súd žalobe v celom rozsahu vyhovel a podielové spoluvlastníctvo žalobcov 1/ a 2/ a žalovaných v rade I/ a II/ zrušil. Pri vyporiadaní podielového spoluvlastníctva prihliadol súd jednak na veľkosť spoluvlastníckeho podielu, z ktorého na žalobcov pripadá takmer 1-ica z výmery vyporiadávanej nehnuteľnosti, na žalovaného I/ výmera 219,20 m<sup>2</sup> a na žalovaného II/ výmera 328,80 m<sup>2</sup>. Tiež prihliadol na účelné využitie veci, keď nehnuteľnosť prikázaná do bezpodielového spoluvlastníctva žalobcov bude do budúcnosti využitá na jeho zastavenie rodinným domom, čo bude v súlade s návrhom územného plánu Mesta Námestovo, ktorý spolu so žalovaným I/, so zrušením a vyporiadaním podielového spoluvlastníctva prikázaním podielov za náhradu, súhlasili.

Vychádzajúc zo všeobecnej hodnoty pozemku 17 300 € a jednotkovej hodnoty pozemku za 15,78 €/ m<sup>2</sup> určenej znaleckým posudkom č. 335/2013 a jeho doplnkom z 15.07.2014, súd zaviazal žalobcov 1/ a 2/ spoločne a nerozdielne, vyplatiť za prikázaný spoluvlastnícky podiel a to žalovanému I/ sumu 3 458,98 € a žalovanému II/ sumu 5188,46 € v lehote do 30 dní od právoplatnosti rozsudku.

O trovách konania súd rozhodol v zmysle ustanovenia § 142 ods. 1 v spojení 150 ods. 1 O.s.p. tak, že úspešným žalobcom náhradu trov konania nepriznal, pretože si trovy konania neuplatňovali. Zároveň súd prihliadol na dôvody hodné osobitného zreteľa spočívajúce v okolnostiach jednak na strane žalovaného I/ SR - Slovenského pozemkového fondu, ktorého postavenie neumožňuje uzatvoriť dohodu o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva, ktoré sa sčasti dotýkajú a postavenia žalovaného II/ povereného riadnym nakladaním s majetkom obce, ale aj v okolnostiach danej veci, ktorým je prikázanie podielov v prospech žalobcov.

**Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia cestou tunajšieho súdu ku Krajskému súdu v Žiline.

Podľa § 205 OSP ods. 1, 2 v odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach (§ 42 ods. 3) uviesť, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, v čom sa toto rozhodnutie alebo postup súdu považuje za nesprávny a čoho sa odvolateľ domáha. Odvolanie proti rozsudku alebo uzneseniu, ktorým bolo rozhodnuté vo veci samej, možno odôvodniť len tým, že

- a) v konaní došlo k vadám uvedeným v § 221 ods. 1,
- b) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
- c) súd prvého stupňa neúplne zistil skutkový stav veci, pretože nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
- d) súd prvého stupňa dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,
- e) doteraz zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú tu ďalšie skutočnosti alebo iné dôkazy, ktoré doteraz neboli uplatnené (§ 205a),
- f) rozhodnutie súdu prvého stupňa vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

(3) Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda a dôvody odvolania môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na odvolanie.

V prípade, že nebude dobrovoľne splnená povinnosť uložená týmto rozhodnutím, môže sa osoba oprávnená z rozhodnutia domáhať uspokojenia svojho nároku návrhom na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona (Zákon č. 233/1995 Z.z.).