

Súd: Okresný súd Nitra
Spisová značka: 36C/62/2022
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4122206488
Dátum vydania rozhodnutia: 16. 02. 2023
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Katarína Moravčíková
ECLI: ECLI:SK:OSNR:2023:4122206488.3

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Nitra, sudkyňou JUDr. Katarínou Moravčíkovou, v spore žalobcu: Ing. O. Y., nar. XX.XX.XXXX, bytom I. XXX, zast. JUDr. Mgr. Vladimír Šiška, advokát, Planckova 2, Bratislava, proti žalovaným: neznámi dedičia po 1) C. C., 2) B. C., 3) E. C., 4) Z. C., zast.: Slovenský pozemkový fond, Búdkova 36, 817 15 Bratislava, IČO: 17 335 345, o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva, takto

rozhodol:

I. Súd zrušuje podielové spoluvlastníctvo strán sporu - žalobcu a žalovaných v 1. až 4. rade k nehnuteľnostiam, ktoré sa nachádzajú sa v kat. úz. I., obec I., okres J. M., a sú zapísané na Okresnom úrade J. M., katastrálny odbor, na:

LV č. XXXX ako pozemok registra „E“:

- parc. č. XXXX/X orná pôda vo výmere 2 499 m²,

LV č. XXXX ako pozemok registra „E“:

- parc. č. XXXX/X trvalý trávny porast vo výmere 1 073 m²,

LV č. XXXX ako pozemky registra „E“:

- parc. č. XXXX trvalý trávny porast vo výmere 332 m²,

- parc. č. XXXX trvalý trávny porast vo výmere 381 m².

II. Súd prikazuje nehnuteľnosti, nachádzajúce sa v kat. úz. I., obec I., okres J. M., zapísané na Okresnom úrade Zlaté M., katastrálny odbor, na:

LV č. XXXX ako pozemok registra „E“:

- parc. č. XXXX/X orná pôda vo výmere 2 499 m²,

LV č. XXXX ako pozemok registra „E“:

- parc. č. XXXX/X trvalý trávny porast vo výmere 1 073 m²,

LV č. XXXX ako pozemky registra „E“:

- parc. č. XXXX trvalý trávny porast vo výmere 332 m²,

- parc. č. XXXX trvalý trávny porast vo výmere 381 m²,

do výlučného vlastníctva žalobcu.

III. Žalobca je povinný zaplatiť

- žalovanému v 1. rade sumu 714,31 eur,

- žalovanému v 2. rade sumu 714,31 eur,

- žalovanému v 3. rade sumu 714,31 eur,
- žalovanému v 4. rade sumu 714,31 eur,

a to všetko na depozitný účet Slovenského pozemkového fondu, Búdková č. 36, Bratislava, vedený v Štátnej pokladnici, do 15 dní odo dňa právoplatnosti rozhodnutia súdu.

IV. Žalobcovi nepriznáva nárok na náhradu trov konania proti žalovanému.

o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobou zo dňa 22.06.2022 sa žalobca domáhal, aby súd zrušil podielové spoluvlastníctvo strán sporu a prikázal nehnuteľnosti, nachádzajúce sa v kat. úz. I., evidované na LV č. XXXX ako parc. reg. „E“, a to parc. č. XXXX/X orná pôda vo výmere 2 499 m², na LV č. XXXX ako parc. č. XXXX/X trvalý trávny porast vo výmere 1 073 m² a na LV č. XXXX ako parc. č. XXXX trvalý trávny porast vo výmere 332 m², parc. č. XXXX trvalý trávny porast vo výmere 381 m² (ďalej ako nehnuteľnosti), do výlučného vlastníctva žalobcu, s tým, že uhradí žalovanému primeranú náhradu. Uviedol, že je podielovým spoluvlastníkom predmetných nehnuteľností a žalovaný ako nezistený vlastník je tiež podielovým spoluvlastníkom. Poukázal na § 141 ods. 1 Občianskeho zákonníka ako aj na to, že nikoho nemožno nútiť, aby zotrval v spoluvlastníckom vzťahu, ak mu to z akýchkoľvek dôvodov nevyhovuje. Ak nedôjde medzi spoluvlastníkmi k dohode o zrušení podielového spoluvlastníctva, zruší spoluvlastníctvo a vykoná jeho vyporiadanie na návrh niektorého z nich súd svojim autoritatívnym rozhodnutím. Domáhal sa zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva z dôvodu účelnosti ich využitia ako osoba vykonávajúca poľnohospodársku činnosť v zmysle osvedčenia o zápise samostatne hospodáriaceho roľníka. Žalobca nemal vedomosť o všetkých identifikovateľných údajoch žalovaných, preto sa objektívne ani nemohol s nimi dohodnúť na zrušení a vyporiadaní nehnuteľnosti. Podľa žalobcu boli splnené podmienky prikázania nehnuteľností jemu ako jednému zo spoluvlastníkov za primeranú náhradu. Poukázal na rozhodnutie R 43/1997, potvrdenie starostu obce Hostie o hodnote pozemkov. Trovy konania si neuplatnil.

2. Zástupca žalovaných uviedol, že žalovaný nie je v žalobe identifikovaný takým spôsobom, aby bolo zrejmé, proti ktorému subjektu žaloba smeruje, pričom nedostatok v označení sa nedá nahradiť ani označením Slovenského pozemkového fondu ako jeho zákonného zástupcu. Vzhľadom na to je potrebné žalobu doplniť a preskúmať, či sú splnené podmienky konania. Zápisy na LV č. XXXX, XXXX a XXXX, v ktorých nie je uvedený vlastník, nie sú správne a hodnoverné, a žalovaného je potrebné identifikovať prostredníctvom titulov nadobudnutia - PKV č. XXX a XXX. Ak bude po doplnení žaloby preukázaná pasívna legitímácia Slovenského pozemkového fondu (ďalej aj ako SPF) vo vzťahu k žalovanému, SPF k meritu veci uviedol, že nakoľko nikoho nemožno spravodlivo nútiť, aby zotrval v spoluvlastníckom vzťahu, súhlasí so zrušením podielového spoluvlastníctva k pozemkom, parc. reg. „E“ KN č. XXXX, XXXX, XXXX/X a XXXX/X, ktoré sú v podielovom spoluvlastníctve strán sporu, u žalobcu v podiele 3/4, u žalovaného v podiele 1/4. Pokiaľ ide o navrhnutý spôsob vyporiadania podielového spoluvlastníctva prikázaním veci za primeranú náhradu do výlučného vlastníctva žalobcu, SPF s odkazom na ust. § 142 ods. 1 Občianskeho zákonníka uvádza, že prioritne je potrebné sa vysporiadať so skutočnosťou, či pozemky parc. č. XXXX, XXXX a XXXX/X, umiestnené v zastavanom území obce, sú reálne deliteľné, a len v prípade, ak by neboli reálne deliteľné, prichádza do úvahy druhý spôsob vyporiadania podielového spoluvlastníctva - prikázanie veci jednému alebo viacerým spoluvlastníkom za primeranú náhradu. Pokiaľ ide o posúdenie možnosti uplatnenia prvého spôsobu vyporiadania spoločnej veci - jej reálneho rozdelenia, súd tu prihliada na veľkosť spoluvlastníckych podielov i na účelné využitie veci vzniknutej rozdelením. Prihliadnutie na veľkosť podielov neznamená, že v každom prípade súd bude rozdelenie veci podriaďovať aritmetickému vyjadreniu veľkosti podielov, ale ich účelnému využitiu. To znamená, že konečné rozdelenie z hľadiska účelu užívania nemusí vyjadrovať absolútnu mieru veľkosti spoluvlastníckeho podielu a do úvahy prichádza aj finančná náhrada (reálne rozdelenie veci tzv. kombinovaným spôsobom vyporiadania). K určovaniu výšky primeranej náhrady zaujalo stanovisko občianskoprávne kolégium Najvyššieho súdu Slovenskej republiky dňa 20.10.1997 pod sp. zn. Cpj 30/97. Pre účely zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva primeranou náhradou je príslušný podiel zodpovedajúci všeobecnej cene veci. Malo by ísť o náhradu, ktorá predstavuje objektívnu cenu, za ktorú by bolo možné vec predať. V zmysle ust. § 2 ods. 1, písm. g) vyhl. MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších

predpisov, všeobecnou hodnotou majetku sa rozumie výsledná objektivizovaná hodnota majetku, ktorá je znaleckým odhadom najpravdepodobnejšej ceny hodnoteného majetku ku dňu ohodnotenia v danom mieste a čase, ktorú by tento mal dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou. Žalobca na účely stanovenia primeranej náhrady za spoluvlastnícke podiely žalovaného navrhol vychádzať z Potvrdenia obce Hostie zo dňa 10.06.2022, ale SPF uviedlo, že potvrdenie obce nie je dôkazným prostriedkom v zmysle CSP, zák. č. 582/2004 Z. z. v znení neskorších predpisov upravuje špecifickú oblasť miestnych daní a miestneho poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady, a nemá akýkoľvek vplyv na stanovenie všeobecnej (trhovej) hodnoty veci, ktorá jediná je relevantná pre určenie výšky primeranej náhrady na účely zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva. Podľa SPF žalobca nepredložil žiadny dôkazný prostriedok v zmysle CSP, ktorý by preukazoval všeobecnú hodnotu pozemkov, ani vyjadrenie obce k funkčnému využitiu pozemkov v zmysle schválenej územnoplánovacej dokumentácie, ktoré má zásadný vplyv na stanovenie ich všeobecnej hodnoty, ani prevádzacie zmluvy, ktorými nadobudol spol. podiely k pozemkom. Nepovažoval žalobcom navrhovanú náhradu za spoluvlastnícke podiely žalovaného vo výške 0,0703 €/1 m² pozemku s druhom pozemku „trvalý trávny porast“ a vo výške 0,2927 €/1 m² pozemku s druhom pozemku „orná pôda“, za primeranú v zmysle § 142 ods. 1 Občianskeho zákonníka a vzhľadom na vyššie citované stanovisko Najvyššieho súdu SR, nesúhlasil s ňou a poprel ju. Primeranú náhradu, ako všeobecnú cenu, určuje súd a nemôže túto povinnosť preniesť na iný subjekt, pričom pri jej určení zohľadňuje všetky skutočnosti, ktoré vyšli v konaní najavo.

3. Žalobca prostredníctvom právneho zástupcu súdu v rámci repliky uviedol, že pri označení žalovaného vychádzal z listov vlastníctva, v ktorých je zapísaný SPF, z čoho nesporne vyplýva, že ide o nezisteného vlastníka v správe SPF. Mal za to, že súd má konať so zástupcom nezistených vlastníkov. Podľa informácií z PKV č. XXX a XXX žalobca zistil, že ako žalovaní majú v spore vystupovať C. C., B. C., E. C., Z. C., všetci ako nezistení vlastníci, zast. správcom zo zákona, a to SPF. Vo vzťahu k námietkam žalovaného sa vyjadril najmä k výške primeranej náhrady podľa stanoviska kolégia Najvyššieho súdu SR z 20.10.1997, sp. zn. Cpj 30/97. Predložil do konania kúpnu zmluvu, podľa ktorých hodnota pozemkov v danej lokalite sa pohybovala od 2,98 eur/m² do 3 eur/m² za trvalý trávny porast a 1 eur/m² za ornú pôdu. Poukázal aj na prax tunajšieho súdu, rozhodnutia v sp. zn. 19C/96/2020, 18C/2/2018, kde bola cena pozemku za ornú pôdu a trvalý trávny porast vyčíslená na 0,20 eur/m². Na základe toho by primeraná náhrada mala predstavovať sumu 214,24 eur. Podľa žalobcu kúpna cena podľa predložených kúpnych zmlúv je nadhodnotená a nezodpovedá reálne objektívne primeranej cene v zmysle stanoviska Cpj 30/97, preto by súd na ňu podľa svojej praxe a potvrdenia starostu obce Hostie, nemal prihliadať.

4. Zástupca žalovaných v 1. až 4. rade (ďalej aj ako žalovaní) predložil súdu vyjadrenie obce Hostie, podľa ktorého sú pozemky určené k funkčnému využitiu ako obytné územie; aj zmluvy o prevode nehnuteľností z dotknutého územia. Výška primeranej náhrady podľa predložených zmlúv predstavovala cenu 6 eur/m² pre trvalý trávny porast a 8 eur/m² pre ornú pôdu.

5. Súd vo veci nariadil pojednávanie, ktoré odročil na žiadosť oboch strán sporu ohľadne možnosti uzatvorenia mimosúdnej dohody, prípadne zmiernu, v rámci ktorej žalobca navrhol zástupcovi žalovaných zaplatiť za parcely, nachádzajúce sa v intraviláne, ako trvalý trávny porast cenu 3 eur/m² a za parcelu nachádzajúcu sa v extraviláne obce cenu 1 eur/m². K uzatvoreniu dohody nedošlo, preto súd nariadil pojednávanie, ktoré vykonal v neprítomnosti zástupcu žalovaných, ktorý svoju neúčasť ospravedlnil a súhlasil s prejednaním veci v jeho neprítomnosti.

6. Právny zástupca žalobcu sa v plnom rozsahu pridŕžoval podanej žaloby a vyjadrenia s výnimkou výšky primeranej náhrady, ktorú po porade s klientom navrhol určiť nasledovne: 5 eur/m² za parcely v intraviláne a 1 eur/m² za parcelu v extraviláne. Súdu zároveň predložil vyjadrenie, súčasťou ktorého bol prepočet primeranej náhrady na každého jedného zo žalovaných osobitne, pričom u každého z nich išlo o rovnaký spoluvlastnícky podiel, a to vo veľkosti 1/16 (1/4 : 4).

7. Súd posúdil podstatné skutkové tvrdenia a právne argumenty strán sporu, vykonal dokazovanie listinami, ktoré strany sporu predložili, a to najmä výpismi z LV č. XXXX, XXXX, XXXX pre kat. úz. I., kúpnyimi zmluvami, vyjadreniami obce I., vyjadreniami strán sporu, a zistil tento skutkový a právny stav:

8. Žalobca a žalovaní v 1. až 4. rade sú podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľnosti, nachádzajúcej sa v k. ú. I., obec I., okres J. M., zapísanej na U. úrade J. M., katastrálny odbor, na LV č. XXXX ako pozemok registra „E“, a to parc. č. XXXX/X orná pôda vo výmere 2 499 m²; žalobca v podiele 2/8 a 1, žalovaní v podiele 1. Zároveň sú podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľnosti, nachádzajúcej sa v k. ú. I., obec I., okres J. M., zapísanej na U. úrade J. M., katastrálny odbor, na LV č. XXXX ako pozemok registra „E“, a to parc. č. XXXX/X trvalý trávny porast vo výmere 1 073 m²; žalobca v podiele 2/8, 1/4 a 1/4, žalovaní v podiele 1. Taktiež sú podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľností, nachádzajúcich sa v k. ú. I., obec I., okres J. M., zapísaných na U. úrade J. M., katastrálny odbor, na LV č. XXXX ako pozemky registra „E“, a to parc. č. XXXX trvalý trávny porast vo výmere 332 m², parc. č. 2790 trvalý trávny porast vo výmere 381 m²; žalobca v podiele 2/8 a 1, žalovaní v podiele 1.

9. Žalovaní v 1. až 4. rade sú evidovaní ako spoluvlastníci nehnuteľností, evidovaných v pôvodnej pkn. vl. č. XXX (parc. č. XXXX/X) a XXX (parc. č. XXXX, XXXX, XXXX) pre k. ú. I., kde v časti B sú uvedení ako spoluvlastníci nehnuteľností C., B., E. a Z. C., každý v podiele 1.

10. Podľa kúpnych zmlúv, predložených žalobcom, pri parc. N. č. XXXX/X (V XXX/XXXX) bola dohodnutá kúpna cena medzi žalobcom ako kupujúcim a predávajúcim vo výške 2,98 eur/m², druh pozemku trvalý trávny porast. Pri kúpnej zmluve č. V XXXX/XXXX to bola cena 3 eur/m², druh pozemku trvalý trávny porast. Pri kúpnej zmluve č. V XXX/XXXX to bola cena 1 eur/m², druh pozemku orná pôda.

11. Podľa zmlúv, predložených zástupcom žalovaných, v rámci dohody o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva pri ornej pôde bola cena dohodnutá sumou 8,20 eur/m² a pri kúpnej zmluve, uzatvorenej s Obcou Hostie ako predávajúcim to bola cena 6 eur/ m² za druh pozemku trvalý trávny porast.

12. Podľa kúpnych zmlúv, verejne dostupných na internete, sa cena pozemku v k. ú. Hostie, pohybuje ako 6 eur/m², pri ostatnej ploche, 6,10 eur/ m², resp. 6,50 eur/m² pri záhrade.

13. Podľa územno-plánovacej informácie obce I. z XX.XX.XXXX, sa parc. XXXX (TTP), XXXX (TTP), XXXX/X (orná pôda), nachádzajú v intraviláne obce a ich funkčné využitie je ako obytné územie, regulácia H9 - územie je náchýlné na podmáčania, osádzať úroveň suterénu min. 0,5 m nad rastlým terénom, bez budovania pivničných priestorov. Parc. č. XXXX/X (orná pôda) sa nachádza v extraviláne obce I., funkčné využitie je ako obytné územie, regulácia H2 - lokalitu je možné použiť na bývanie až po zaplnení vnútorných rozvojových lokalít a vonkajšej rozvojovej lokality HS.

14. Podľa územno-plánovacej informácie obce I. zo dňa 11.01.2023 bolo doplnené predchádzajúce vyjadrenie o stav dotknutých pozemkov. Parc. č. XXXX je plocha husto pokrytá trávnatým porastom a krovinami, využívaná na poľnohospodárske účely, bez prístupovej cesty, bez možnosti napojenia na inžinierske siete; parc. č. XXXX detto ako parc. č. XXXX; parc. č. XXXX/X detto ako predchádzajúce s výnimkou, že je čiastočne prístupná zo spevnenej cesty. Spoločne pre tieto parcely platí, že pokiaľ by malo byť naplnené ich funkčné využitie podľa územného plánu obce I., bolo by potrebné vybudovať spevnenú cestu vrátane inžinierskych sietí v dĺžke cca. 200 m. Tento zámer nie je v súčasnosti investičnou prioritou obce, aj vzhľadom na sociálno-ekonomické pomery SR a stav verejných financií. Parc. č. XXXX/X je plocha pokrytá drevinami, poľnohospodársky nevyužívaná, svahovitý terén, bez prístupovej cesty, bez možnosti napojenia na inžinierske siete. V uvedenej lokalite obec ani z dlhodobého hľadiska neplánuje žiadne investície.

15. Z verejne dostupných informácií na internete bola zistená poloha dotknutých nehnuteľností v k. ú. I., a to z www.kataster.sk <<http://www.kataster.sk>>, resp. ich znázornenie z aplikácie mapový klient ZBGIS.

16. Podľa § 136 ods. 1 a 2 veta prvá zák. č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka (ďalej ako Občiansky zákonník), vec môže byť v spoluvlastníctve viacerých vlastníkov. Spoluvlastníctvo je podielové alebo bezpodielové.

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

18. 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 vecí 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. Podľa § 13 zákona č. 180/1995 Z. z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom, fond nakladá s pozemkami uvedenými v § 8 ods. 1 písm. c) a d) <<https://www.slovlex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1995/180/20180701>>, ktoré sa na základe registra zapíšu do katastra nehnuteľností (ďalej len „pozemok s nezisteným vlastníkom“), podľa tohto zákona a podľa osobitných predpisov; obdobne postupuje správca, ak ide o lesné pozemky.

20. Podľa § 16 ods. 1 písm. b) zák. č. 180/1995 Z. z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom, fond nakladá podľa tohto zákona a podľa osobitných predpisov s pozemkami s nezisteným vlastníkom.

21. Podľa § 16 ods. 2 zák. č. 180/1995 Z. z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom, 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.

22. Podielové spoluvlastníctvo predstavuje vlastnícky vzťah viacerých osôb k určitej veci, vyjadrený určenom výškou podielov. Pri úprave zániku podielového spoluvlastníctva sa vychádza zo zásady, že nikoho nemožno nútiť, aby zotrval v spoluvlastníckom vzťahu. Jedným zo spôsobov zániku podielového spoluvlastníctva je dohoda spoluvlastníkov o jeho zrušení a vyporiadaní. Ak k dohode nedôjde, zruší a vyporiadanie podielové spoluvlastníctvo súd. Jednotlivé spôsoby vyporiadania podielového spoluvlastníctva upravuje Občiansky zákonník, ktorý súčasne ustanovuje aj ich poradie, ktoré je pre súd záväzné. Prvý spôsob zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva - reálne rozdelenie medzi spoluvlastníkov podľa výšky podielov - prichádza do úvahy iba tam, kde predmet sporu vlastníctva je reálne deliteľný. Ak reálne rozdelenie predmetu spoluvlastníctva nie je možné, druhý spôsob zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva je prikázanie veci za primeranú náhradu jednému alebo viacerým spoluvlastníkom. Prihliada sa na účelné využitie veci, ale aj na násilné správanie podielového spoluvlastníka voči ostatným spoluvlastníkom.

23. Z vykonaného dokazovania mal súd za preukázané, že strany sporu sú podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľností, nachádzajúcimi sa v katastrálnom území I.. Súd dospel k záveru, že reálne rozdelenie nehnuteľností nie je možné, preto v tomto prípade prichádza do úvahy zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva prikázaním veci za primeranú náhradu žalobcovi, tj. tak ako je uvedené vo výroku I. a II. rozsudku. Na základe toho, že došlo k prikázaniu spoluvlastníckych podielov žalovaných do výlučného vlastníctva žalobcovi, súd sa zaoberal výškou primeranej náhrady. Napriek tomu, že žalobca v pôvodnej žalobe navrhoval zaplatiť primeranú náhradu vo výške 0,0703 eur/m² pri trvalom trávnom poraste a vo výške 0,2927 eur/m² pri ornej pôde, v priebehu konania navrhol, aby súd určil primeranú náhradu vo výške 5 eur/m² za trvalý trávny porast a 1 eur/m² za ornú pôdu.

24. Súd pri rozhodovaní posúdil dostupné kúpne zmluvy, vyjadrenia obce Hostie, polohu a stav pozemkov, pričom pri určovaní výšky primeranej náhrady prihliadol aj na stanovisko kolégia Najvyššieho súdu SR zo dňa 20.10.1997, sp. zn. Cpj 30/97, podľa ktorého: „Primeranou náhradou pri vyporiadaní zrušeného podielového spoluvlastníctva (§ 142 ods. 1 tretia veta Obč. zák.) je príslušný podiel všeobecnej ceny veci. ... Primeranú náhradu je treba chápať ako hodnotový ekvivalent vyjadrený v peniazoch, umožňujúci podľa miestnych podmienok obstaranie podobnej veci, aká bola predstavovaná podielom spoluvlastníka, ktorý bol prisúdený ostatným spoluvlastníkom. Za takú cenu nemožno považovať stanovenú náhradu vychádzajúcu zo zistenej ceny podľa cenového predpisu. K tomu, aby náhrada bola primeraná, musí byť závislá nielen od konštrukcii a vybavení a veku stavby, ale i na záujme o ňu, t. j. na dopyte a ponuke v danom mieste a čase. Musí ísť o náhradu, ktorá predstavuje objektívnu cenu, za ktorú by vec bolo možné predať. Primeranú náhradu, ako všeobecnú cenu určuje súd a nemôže túto povinnosť preniesť na iný subjekt, napr. len na znalca, pretože tu nejde o postup podľa § 127 O.s.p., kde treba odborne posudzovať napr. obstarávacie náklady na zhotovenie stavby, jej kvalitu, vady a iné skutočnosti, na ktoré treba odborné znalosti, aj keď odborná znalecká

mienka spravidla bude jedným z podkladov pri určení všeobecnej ceny. Ďalším podkladom môžu byť informácie príslušného orgánu miestnej správy, informácie spoločnosti, ktorá sa sprostredkovaním kúpy a predaja nehnuteľností zaoberajú. Tiež sú to poznatky a informácie samotných účastníkov o kúpe a predaji iných porovnateľných nehnuteľností v časovo približne rovnakom období. Porovnateľnosť ceny nehnuteľností musí vychádzať ďalej z toho, že nehnuteľnosti sa nachádzajú približne v rovnako atraktívnej lokalite a slúžia k tomu istému účelu. Všeobecná cena môže byť vyššia ale aj nižšia ako iná cena (napr. vyhlášková, alebo oznámená realitnou kanceláriou). Tomuto spôsobu určenia ceny nemusí vždy zodpovedať ani individuálne ponúkaná cena, zvlášť keď ide o tzv. cenu osobnej záľuby, keď vec solventný subjekt je ochotný cenove ju akokoľvek nadhodnotiť a poskytnúť takto nadhodnotenú kúpnu cenu, len aby ju získal alebo aspoň dosiahol jej zvýšenie na prospech jedného zo spoluvlastníkov. Takto zistená všeobecná cena v rozhodnom čase (§ 154 ods. 1 O.s.p.) bude použiteľná pri zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva (§ 142 ods. 1 Obč. zák.), prípadne pri realizácii zákonného predkupného práva (§ 140 Obč. zák.), neupraveného spoluvlastníkmi vedľajším dohovorom v súlade so zákonom (§ 602 a nasl. Obč. zák.), lebo rešpektuje zásadu rovnosti v právach zaručenú v čl. 12 ods. 1 Ústavy Slovenskej republiky a deklarovanú ešte aj osobitne pri úprave občianskoprávných vzťahov (§ 2 ods. 2 Obč. zák.).“

25. Po zhodnotení všetkých dostupných podkladov ako aj vyjadrení strán sporu súd dospel k záveru, že primeranú náhradu predstavuje pri pozemkoch, ktoré sa nachádzajú v intraviláne obce I., suma vo výške 5 eur/m². Ide o pozemky parc. EKN č. XXXX, XXXX, XXXX/X; druh pozemku trvalý trávny porast. Pri určení súd zohľadnil nielen tú skutočnosť, že pozemky majú funkčné využitie ako obytné územie, ale aj ich aktuálny stav, ktorý mal preukázaný z vyjadrenia obce zo dňa 11.01.2023. Taktiež sa nachádzajú na mieste, pre ktoré platia aj v prípade výstavby určité obmedzenia z dôvodu náchylnosti podmáčania. Na základe toho, že pozemky v zastavanom území obce I. sa pohybujú okolo sumy 6 eur/m², pri zohľadnení vyššie uvedených skutočností, výslednú sumu 5 eur/m², súd vyhodnotil ako primeranú.

26. Čo sa týka pozemku parc. č. XXXX/X, súd mal preukázané, že tento sa nachádza mimo zastavaného územia obce a ide o druh pozemku orná pôda. Napriek tomu, že má slúžiť podľa označenia na poľnohospodársky účel, neslúži mu. Pozemok má svahovitý terén, je zarastený drevinami, čo je preukázané aj z grafického znázornenia pozemku na mape. I keď má slúžiť ako obytné územie, obec I. potvrdila, že ani z dlhodobého hľadiska v danej lokalite neplánuje žiadne investície. Žalovaný predložil kúpne zmluvy, podľa ktorých kúpna cena v prípade ornej pôdy predstavovala cenu 1 eur/m². Okrem toho upriamil pozornosť aj na rozhodovaciu prax tunajšieho súdu, ktorý v prípade druhu pozemku orná pôda v k. ú. B. C. (sp. zn. XXC/XX/XXXX, XXC/X/XXXX) určil ako primeranú náhradu cenu 0,19 eur, resp. 0,20 eur/m², ako aj priamo pri pozemku v k. ú. Hostie cenu 0,20 eur/m² (sp. zn. 36C/7/2019). Pri rozhodovaní súd prihliadol okrem uvedeného aj na to, že samotný žalobca v rámci návrhu súdneho zmiernu navrhol zástupcovi žalovaných pri ornej pôde cenu 1 eur/m².

27. S poukazom na uvedené súd rozhodol po vykonanom dokazovaní v časti primeranej náhrady tak, že zaviazal žalobcu zaplatiť každému zo žalovaných v 1. až 4. rade sumu 714,31 eur. V prípade pozemkov parc. EKN č. XXXX, XXXX, XXXX/X išlo pri všetkých štyroch žalovaných o výmeru 446,50 m² (2789 - 83 m², 2790 - 95,25 m², 2793/1 - 268,25 m²) x 5 eur = 2 232,50 eur. Táto suma sa rozdelila na štvrtiny, čo v prepočte predstavuje sumu 558,12 eur. Pri pozemku parc. EKN č. XXXX/X išlo pri všetkých štyroch žalovaných o výmeru 624,75 m² x 1 eur = 624,75 eur. Táto suma sa rozdelila na štvrtiny, čo v prepočte predstavuje sumu 156,19 eur. Každému zo žalovaných ako podielových spoluvlastníkov zaplatí žalobca sumu vo výške 714,31 eur (súčet 558,12 eur a 156,19 eur) ako primeranú náhradu za spoluvlastnícky podiel, a to všetko na depozitný účet SPF.

28. Podľa § 255 ods. 1 Civilného sporového poriadku súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.

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

30. Podľa článku 17 CSP, súd postupuje v konaní tak, aby vec bola čo najrýchlejšie prejednaná a rozhodnutá, predchádza zbytočným prietahom, koná hospodárne a bez zbytočného a neprimeraného zaťažovania strán sporu a iných osôb.

31. Vzhľadom k tomu, že žalobca si neuplatnil nárok na náhradu trov konania, súd rozhodol tak, ako je uvedené vo výroku IV. rozhodnutia.

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia cestou tunajšieho súdu na Krajský súd v Nitre.

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania (§ 127 CSP) 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 § 365 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.

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. Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

V prípade, že si povinný dobrovoľne nesplní čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, môže oprávnený podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona.