

Súd: Okresný súd Žiar nad Hronom  
Spisová značka: 23C/21/2022  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6422201131  
Dátum vydania rozhodnutia: 25. 01. 2023  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Adriana Mazúchová  
ECLI: ECLI:SK:OSZH:2023:6422201131.3

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Žiar nad Hronom v konaní pred sudkyňou JUDr. Adrianou Mazúchovou, v právnej v právnej veci žalobcov: 1/ D. Q., nar. XX.XX.XXXX a 2/ B. Q., nar. XX.XX.XXXX, obaja trvale bytom R. XXX/XX, XXX XX Q. Š., štátni občania SR, obaja právne zastúpení: JUDr. Julián Lapšanský, advokátska kancelária, spol. s r.o., so sídlom Zelinárska 8, 821 08 Bratislava, IČO: 45 941 815, proti žalovaným: 1/ F. I., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom U. XXX, XXX XX U., štátny občan SR, v konaní zastúpený D. I., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom U. XXX, XXX XX U., 2/ Slovenská republika, zastúpená Slovenským pozemkovým fondom, Búdkova 36, 817 15 Bratislava, IČO: 17 335 345, 3/ T. I., resp. neznámy (nezistený) právny nástupca takéhoto vlastníka, zastúpený Slovenským pozemkovým fondom, Búdkova 36, 817 15 Bratislava, IČO: 17 335 345, o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva, takto

### rozhodol:

I. Súd z r u š u j e podielové spoluvlastníctvo strán sporu k nehnuteľnostiam, ktoré sú vedené Okresným úradom Banská Štiavnica, katastrálnym odborom na LV č. XXX pre katastrálne územie Teplá, obec Podhorie, okres Banská Štiavnica, a to k pozemku parcely registra C KN parc. č.XXX/X, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 6748 m<sup>2</sup>, k pozemku parcely registra C KN parc. Č..XXX/X, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 11 m<sup>2</sup>, k pozemku parcely registra C KN parc. Č..XXX/X, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 130 m<sup>2</sup> a k pozemku parcely registra C KN parc. č.XXX, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 294 m<sup>2</sup>.

II. Súd p r i k a z u j e v c e l o s t i (podiel 1/1) do bezpodielového spoluvlastníctva žalobcov D. Q., rod. Q., nar. XX.XX.XXXX a B. Q., rod. P., nar. XX.XX.XXXX, obaja bytom R. XXX/XX, XXX XX Q. Š., nehnuteľnosti vedené Okresným úradom Banská Štiavnica, katastrálnym odborom na LV č.XXX pre katastrálne územie Teplá, obec Podhorie, okres Banská Štiavnica, a to pozemok parcely registra C KN parc. č.XXX/X, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 6748 m<sup>2</sup>, pozemok parcely registra C KN parc. č.XXX/X, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 11 m<sup>2</sup>, pozemok parcely registra C KN parc. č.XXX/X, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 130 m<sup>2</sup> a pozemok parcely registra C KN parc. č.XXX, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 294 m<sup>2</sup>.

III. Žalobcovia s ú p o v i n n í spoločne a nerozdielne zaplatiť žalovanému 1/ sumu 977,19 EUR, a to do 15 dní odo dňa právoplatnosti tohto rozsudku.

IV. Žalobcovia s ú p o v i n n í spoločne a nerozdielne zaplatiť žalovanému 2/ sumu 244,30 EUR a žalovanému 3/ sumu 977,19 EUR na depozitný účet Slovenského pozemkového fondu, vedený v Štátnej pokladnici, číslo účtu IBAN: SK34 8180 0000 0070 0019 4492, VS: 23212022, a to do 15 dní odo dňa právoplatnosti tohto rozsudku.

V. Žalovaný 1/ j e p o v i n n ý zaplatiť žalobcom náhradu trov konania v rozsahu 100 % do troch dní od právoplatnosti uznesenia súdu o výške náhrady trov konania

VI. Súd žalobcom náhradu trov konania voči žalovanému 2/ a žalovanému 3/ n e p r i z n á v a.

## o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobou doručenu súdu dňa 13.04.2022 sa žalobcovia domáhali zrušenia podielového spoluvlastníctva žalobcov a žalovaných k nehnuteľnostiam vedeným katastrálnym odborom Okresného úradu Banská Štiavnica, nachádzajúcim sa v okrese Banská Štiavnica, obci Podhorie, v katastrálnom území Teplá, zapísaným na LV č. XXX, a to pozemku - parcely registra C KN, parc. č. XXX/X o výmere 6 748 m<sup>2</sup>, zastavaná plocha nádvorie, pozemku - parcely registra C KN, parc. č. XXX/X o výmere 11 m<sup>2</sup>, zastavaná plocha a nádvorie, pozemku - parcely registra C KN, parc. č. XXX/X o výmere 130 m<sup>2</sup>, zastavaná plocha a nádvorie a pozemku - parcely registra C KN, parc. č. XXX o výmere 294 m<sup>2</sup>, zastavaná plocha nádvorie. Žalobcovia zároveň žiadali prikázať do bezpodielového spoluvlastníctva žalobcov vyššie špecifikované nehnuteľnosti a zároveň žiadali, aby súd žalobcov zaviazal na povinnosť zaplatiť žalovanému 1/ sumu 977,19 EUR, žalovanému 2/ sumu 244,30 EUR a žalovanému 3/ sumu 977,19 EUR do troch dní od právoplatnosti tohto rozsudku, na vyrovnanie majetkovej hodnoty, ktorú žalobcovia pri zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnostiam, zapísaným na LV č.XXX pre k. ú. Teplá obdržali. O trovách konania navrhol rozhodnúť tak, že žalovaní sú povinní spoločne a nerozdielne nahradiť žalobcom trovy konania v rozsahu 100 %. Žalobcovia žalobu odôvodnili tým, že sú bezpodielovými spoluvlastníkmi spoluvlastníckeho podielu o veľkosti 138/192 v pomere k celku, žalovaný 1/ je výlučným vlastníkom spoluvlastníckeho podielu o veľkosti 1/48 v pomere k celku, žalovaný 2/ je výlučným vlastníkom spoluvlastníckeho podielu o veľkosti 1/192 v pomere k celku a žalovaný 3/ je výlučným vlastníkom spoluvlastníckych podielov o veľkosti 1/192 a 1/64 v pomere k celku na predmetných nehnuteľnostiach zapísaných na LV č.XXX. Žalobcovia ďalej v žalobe uviedli, že nemajú záujem zotrvať v podielovom spoluvlastníctve so žalovanými, a keďže nehnuteľnosti nie je možné reálne rozdeliť, navrhujú zrušenie podielového spoluvlastníctva tak, že žalobcovia sa stanú bezpodielovými spoluvlastníkmi nehnuteľností v podiele 1/1, a títo len za vyporiadanie podielového spoluvlastníctva vyplatia peňažnú náhradu ustupujúcim spoluvlastníkom vo výške 977,19 EUR pre žalovaného 1/, 244,30 EUR pre žalovaného 2/ a 977,19 EUR pre žalovaného 3/, a to s poukazom na ustanovenie § 142 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Vo vzťahu k navrhovanej peňažnej náhrade ustupujúcim spoluvlastníkom žalobcovia uviedli, že hodnota nehnuteľnosti bola určená znaleckým posudkom č. 141/2021 v zmysle jeho doplnenia č. 1, vypracovaným Ing. Jánom Víťazkom, znalcom v odbore Stavebníctvo, odvetvie Odhad hodnoty nehnuteľností na sumu 46 904,99 EUR, z ktorej pripadá na spoluvlastnícky podiel žalovaného 1/ suma 977,19 EUR, na spoluvlastnícky podiel žalovaného 2/ suma 244,30 EUR a na spoluvlastnícky podiel žalovaného 3/ v sume 977,19 EUR.

2. Žalovaný 1/ vo vyjadrení doručenom súdu dňa 03.06.2022 s návrhom na zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva navrhovaným spôsobom nesúhlasil a považoval predložený návrh za snahu o legalizáciu nezákonného konania žalobcov v stavebnom konaní. V prípade, že by súd rozhodol v zmysle predloženého návrhu, stratil by do budúcnosti možnosť prístupu k pozemkom, ktorých je spoluvlastníkom. Zároveň namietal, že vzhľadom na aktuálnu situáciu na trhu s nehnuteľnosťami a trhové ceny pozemkov, považuje navrhovanú cenu za silne podhodnotenú, cena podľa znaleckého posudku môže byť cenou všeobecnou, avšak rozhodne nie cenou trhovou, ktorá by mala byť podkladom na vyporiadanie podielového spoluvlastníctva. Vo svojom vyjadrení zároveň uviedol, že so žalobcami, ktorí sú väčšinovými spoluvlastníkmi areálu, je spoluvlastník na liste vlastníctva č.XXX, pričom žalobcovia majú záujem na vysporiadaní vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam zapísaných na LV č.XXX, č.XXX a č.XXX, ktoré boli tiež priložené k žalobe. Uviedol, že pri predbežných rozhovoroch so žalobcami, ako aj ďalšími spoluvlastníkmi žalobcov k nehnuteľnostiam na LV č.XXX a č.XXX jasne deklarovali záujem dohodnúť sa na mimosúdnom riešení veci, a to tak, že spolu s pani W. T., R. C. a právnymi nástupcami T. I. sa snažili dosiahnuť dohodu o zámene pozemkov v katastri obci Teplá, alebo o vyčlenenie časti pozemkov s prístupom. Uviedol, že má záujem riešiť vec so všetkými zúčastnenými stranami po doriešení dedičstiev. Zároveň uviedol, že žalobcovia na pozemkoch, ktoré sú v ich vlastníctve, postavili novú stavbu, pričom nemajú vedomosť o tom, že by na realizáciu stavby mali stavebné povolenie, k čomu žalobca ani ostatní spoluvlastníci nedali súhlas. Tiež uviedol, že navrhovaný spôsob vysporiadania neprihliada na ich práva spojené s vlastníctvom veci a navrhovaná dohoda je postavená veľmi jednostranne a nereflektuje skutočnosť, že s ich vlastníctvom by bolo zo strany žalobcov nakladané spôsobom, ktorý zásadne obmedzuje možnosť s majetkom disponovať.

3. Slovenský pozemkový fond ako zákonný zástupca žalovaných 2/ a 3/ vo svojom vyjadrení k žalobe uviedol, že sa stotožňuje s navrhovaným spôsobom zrušenia a vyporiadania spoluvlastníctva v zmysle podanej žaloby, a zároveň súhlasí s finančnou kompenzáciou navrhovanou žalobcami v zmysle predloženého znaleckého posudku na úrovni 6,53 EUR/1 m<sup>2</sup> za ustupujúce podiely žalovaných 1/ a 2/. Zároveň uviedol, že predmetné pozemky sa nachádzajú v intraviláne obce Podhorie, sú súčasťou zastavaných plôch a dvorom, pričom iné využitie pozemkov ako súčasné je problematické. Zároveň uviedol, že nesúhlasí s prípadnou náhradou trov konania, nakoľko Slovenský pozemkový fond je zástupcom neznámych vlastníkov a Slovenskej republiky, a to v rámci zastupovania vlastníkov pozemkov uvedených v § 16 ods. 1 písm. b), c) zákona č. 180/1995 Z.z. v znení neskorších predpisov v konaní pred súdom.

4. Žalobcovia v žalobnej replike doručenej súdu dňa 20.06.2022 k vyjadreniu žalovaného 1/ uviedli, že žalovaný neuviedol žiadny relevantný argument, na ktorý by bolo možné reagovať s poukazom na spleť nezrozumiteľných a nesúrodých vyjadrení, z ktorých je zrejme jediné, a to, že so žalobou nesúhlasí. Zároveň sa ohradili voči nepravdivému tvrdeniu o tvrdení pohnútky legalizovať nezákonné konanie z ich strany.

5. Žalovaný 1/ v žalobnej duplike k vyjadreniu žalobcov, ktorá bola súdu doručená dňa 14.07.2022 naďalej nesúhlasil so žalobou, a zároveň poukázal na to, že žalobcovia užívajú predmetnú nehnuteľnosť bez súhlasu jej spolumahiteľov, ako aj to, že si neprávom oplotili pozemok, a týmto im zamedzili prístup k ich pozemkom, ako aj to, že neplatia nájom za užívanie pozemkov. Zároveň poukázal na to, že žalobcovia nemali záujem o dohodu na riešenie sporu výmenou za iné pozemky. Vyjadril zásadný nesúhlas s tým, aby pozemky, na ktorých v minulosti robili ich predkovia, boli neprávom zobraté.

6. Na pojednávaní konanom dňa 26.08.2022 súd na základe návrhu strán sporu prerušil v súlade s ustanovením § 163 zákona č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok (ďalej len „CSP“) konanie na obdobie troch mesiacov. K dohode medzi stranami sporu však nedošlo, preto na základe návrhu žalobcov pokračoval súd v konaní v súlade s ustanovením § 163 ods. 2 CSP.

7. Žalobcovia na nariadenom pojednávaní zotrvali na podanej žalobe a skutkových a právnych tvrdeniach uvedených v písomných podaniach. Poukázali na to, že predmetné nehnuteľnosti - pozemky nie sú reálne deliteľné, preto zotrvali na zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva v zmysle žaloby. Žalovaný 1/ so žalobou nesúhlasil. Žalovaní 2/ a 3/ zotrvali na svojom písomnom podaní, t.j. so zrušením a vyporiadaním podielového spoluvlastníctva v zmysle podanej žaloby súhlasili.

8. Súd vykonal dokazovanie oboznámením so žalobou a ostatnými predloženými listinnými dôkazmi a zistil nasledovný skutkový a právny stav.

9. Strany sporu sú podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľností - pozemkov v katastrálnom území Teplá, v obci Podhorie, vedených katastrálnym odborom Okresného úradu Banská Štiavnica, zapísaných na LV č. XXX, a to pozemku - parcely registra C KN, parc. č. XXX/X o výmere 6 748 m<sup>2</sup>, zastavaná plocha nádvorie, pozemku - parcely registra C KN, parc. č. XXX/X o výmere 11 m<sup>2</sup>, zastavaná plocha a nádvorie, pozemku - parcely registra C KN, parc. č. XXX/X o výmere 130 m<sup>2</sup>, zastavaná plocha a nádvorie a pozemku - parcely registra C KN, parc. č. XXX o výmere 294 m<sup>2</sup>, zastavaná plocha nádvorie (ďalej spoločne označované ako „predmetné nehnuteľnosti“ alebo „predmetné pozemky“). Spoluvlastnícky podiel žalobcov na predmetných pozemkoch je spomedzi ostatných spoluvlastníkov najväčším podielom o veľkosti 183/192. Žalovaný 1/ je vlastníkom spoluvlastníckeho podielu o veľkosti 1/48, žalovaný 2/ je vlastníkom spoluvlastníckeho podielu o veľkosti 1/192 a žalovaný 3/ je vlastníkom spoluvlastníckych podielov o veľkosti 1/64 a 1/192, čo spolu predstavuje 1/48. Predmetné pozemky sú súčasťou uceleného areálu bývalých Štátnych majetkov Banská Štiavnica, ktorý bol v minulosti určený na chov dobytka, pričom v súčasnosti podľa vyjadrenia obce Podhorie na čl. 102 spisu sú predmetné pozemky umiestnené v zastavanom území obce, ktoré územný plán obce vymedzil ako „Areál cestovného ruchu“. Žalobcovia nadobudli predmetné pozemky, resp. svoj spoluvlastnícky podiel na základe zmluvy o prevode vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam zo dňa 7.4.2016 od správcu konkurznej podstaty úpadcu T. W.. Súčasťou prevodu boli okrem stavieb tvoriacich areál, aj spoluvlastnícke podiely úpadcu k nehnuteľnostiam, vrátane podielov na predmetných pozemkoch. Žalobcovia podnikajú kroky smerujúce k majetkovému vyporiadaniu areálu a k získaniu povolení za účelom vybudovania, resp. rekonštrukcie existujúcich stavieb pre potreby slúžiace agroturizmu. Pozemky C KN parc. č. XXX/X a

č.XXX/X sú zastavané stavbami vo výlučnom vlastníctve žalobcov, čo súd zistil z listov vlastníctva č. XXX a č.XXX a katastrálnej mapy. Z predloženej katastrálnej mapy a nesporných tvrdení strán súd zároveň zistil, že na pozemku parcela registra C KN parc. č. XXX sa nachádza prístupová cesta k pozemku parc. č. XXX/X. Pred podaním žaloby žalobcovia prostredníctvom právneho zástupcu opakovane vyzvali žalovaného 1/ na odkúpenie spoluvlastníckeho podielu, k čomu nedošlo, pričom k dohode strán nedošlo ani počas súdneho konania. Z predloženého znaleckého posudku č.141/2021 zo dňa 28.09.2021 a jeho doplnenia zo dňa 05.10.2021, vypracovaného znalcom Ing. Jánom Vítazkom súd zistil, že všeobecná hodnota parcely č. XXX/X bola stanovená na 44.064,44 EUR, parcely č. XXX/X na 71,83 EUR, parcely č. XXX/X na 848,91 EUR a parcely č. XXX na 1.919,83 EUR, čo spolu predstavuje 46.905,01 EUR. Z LV č. XXX a č.XXX súd zistil, že žalovaný 1/ nie je vlastníkom nehnuteľností zapísaných na týchto listoch vlastníctva, resp. nie je vlastníkom parcely č. XXX/X ani parcely č. XXX, ktoré sú prístupné z verejnej komunikácie na parcele č. XXX/X, a ktoré susedia s parcelou č. XXX/X.

10. Pri právnom posúdení veci súd aplikoval nasledovné zákonné ustanovenia právnych predpisov:

Podľa § 136 Občianskeho zákonníka, vec môže byť v spoluvlastníctve viacerých vlastníkov. Spoluvlastníctvo je podielové alebo bezpodielové. Bezpodielové spoluvlastníctvo môže vzniknúť len medzi manželmi.

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

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

Podľa § 142 ods.1 Občianskeho zákonníka, k 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.

11. Súd po vykonanom dokazovaní zrušil a vypořiadal podielové spoluvlastníctvo strán sporu k predmetným nehnuteľnostiam (pozemkom parc. č. XXX/X, XXX/X, Č..XXX/X a č.XXX) tak, ako to uviedol v prvom až štvrtom výroku tohto rozsudku, keďže mal preukázané, že strany sporu sú podielovými spoluvlastníkmi predmetných pozemkov zapísaných na LV č. XXX pre katastrálne územie Teplá, pričom žalobcovia, ktorým patril spoluvlastnícky podiel vo veľkosti 183/192, trvali na zrušení a vypořiadání podielového spoluvlastníctva k predmetným pozemkom. Žalovaní 2/ a 3/ so zrušením a vypořiadáním podielového spoluvlastníctva strán sporu v zmysle žaloby súhlasili. Hoci žalovaný 1/, ktorému patril spoluvlastnícky podiel vo veľkosti 1/48 (t.j. 4/192), so žalobou nesúhlasil, súd jeho obranu nepovažoval za dôvodnú, nakoľko vo svojej obrane žalovaný 1/ poukazoval na skutočnosti súvisiace s pozemkami, ktoré neboli predmetom konania, a preto boli tieto jeho tvrdenia pre rozhodnutie bez právneho významu.

12. Súd mal preukázané, že žalobcovia sú väčšinovými spoluvlastníkmi predmetných pozemkov a zároveň sú aj výlučnými vlastníkmi stavieb zapísaných na LV č. XXX pre katastrálne územie Teplá, ktoré sa nachádzajú na pozemkoch, ktoré boli predmetom vypořiadania. Súd v súlade s § 142 ods. 1 Občianskeho zákonníka, aj vzhľadom na postoj žalovaného 1/, skúmal, či je reálne rozdelenie predmetných parciel „dobre možné“, pričom dospel k záveru, že reálne rozdelenie v zmysle návrhu žalovaného 1/, ktorý požadoval vyčlenenie výmery pripadajúcej na jeho podiely na všetkých parcelách z parcely č.XXX/X nie je možné. Ako vyplynulo z vykonaného dokazovania predmetné pozemky sú súčasťou uceleného areálu bývalých štátnych majetkov Banská Štiavnica, ktorý bol v minulosti určený na chov dobytku, pričom v súčasnosti podľa vyjadrenia obce Podhorie na č.l. 102 spisu predmetné pozemky sú umiestnené v zastavanom území obce, ktoré územný plán obce vymedzil ako „Areál cestovného ruchu“. Žalobcovia nadobudli nehnuteľnosti tvoriace ucelený areál na základe zmluvy o prevode vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam zo dňa 7.4.2016 od správcu konkurznej podstaty úpadcu T. W.. Súčasťou prevodu boli okrem stavieb tvoriacich areál, aj spoluvlastnícke podiely úpadcu k nehnuteľnostiam, vrátane podielov na predmetných pozemkoch. Žalobcovia podnikajú kroky smerujúce

k majetkovému vyporiadaniu areálu a k získaniu povolení za účelom vybudovania, resp. rekonštrukcie existujúcich stavieb pre potreby slúžiace agroturizmu. Pozemky C KN parc. č. XXX/X a č. XXX/X nie sú reálne deliteľné, nakoľko sa jedná o pozemky zastavané stavbami vo výlučnom vlastníctve žalobcov (pozemky pod stavbami, ktoré nadobudli žalobcovia vyššie uvedenou zmluvou), čo mal súd preukázané z predložených listov vlastníctva č. XXX a č. XXX a katastrálnej mapy. Z tohto dôvodu je reálna del'ba týchto dvoch pozemkov (parc. č. XXX/X a č. XXX/X) podľa veľkosti spoluvlastníckych podielov vylúčená. Keďže žalobcovia prejavili záujem, aby boli tieto pozemky prikázané do ich výlučného vlastníctva, s prihliadnutím na zásadu, že pozemok pod stavbou by mal patriť vlastníkovi stavby, súd zrušil podielové spoluvlastníctvo strán sporu k predmetným pozemkom a prikázal ich žalobcom do výlučného vlastníctva za primeranú náhradu. Z predloženej katastrálnej mapy mal súd zároveň preukázané, že ani pri pozemku parcela C KN parc. č. XXX reálne rozdelenie nie je „dobré možné“. Z celkovej výmery tohto pozemku 294 m<sup>2</sup> by totiž na spoluvlastnícky podiel žalovaného 1/ vo veľkosti 1/48 pripadala len zanedbateľná výmera 6,125 m<sup>2</sup> (294/48), pričom sa navyše jedná o pozemok, na ktorom sa nachádza prístupová cesta k pozemku parc. č. XXX/X. Reálne rozdelenie parcely č. XXX preto nie je „dobré možné“, nakoľko odčlenená časť vo výmere 6,125 m<sup>2</sup> by nebola v budúcnosti samostatne využiteľná a mohla by znížiť aj využiteľnosť zostávajúcej časti pozemku, ktorý slúži ako prístupová cesta k areálu. S poukazom na uvedené súd dospel k záveru, že parcely č. XXX/X, č. XXX/X a č. XXX nie sú reálne deliteľné. Ako správne uvádzali žalobcovia v zmysle ustálenej judikatúry sa vec považuje za reálne deliteľnú, len vtedy, keď je deliteľná z faktického, a aj právneho hľadiska, a to s prihliadnutím na účelnosť reálneho rozdelenia. O reálnom rozdelení nemožno uvažovať, pokiaľ by rozdelenie malo za následok, že rozdelená vec už nemôže slúžiť účelu, na ktorý je určená.

13. Odhliadnuc od skutočnosti, že z parcely č. XXX/X nebolo možné pre žalovaného 1/ vyčleniť výmeru pripadajúcu na všetky jeho podiely na vyporiadavaných pozemkoch, súd musel zohľadniť aj skutočnosť, že pri prípadnom reálnom rozdelení tejto parcely a vyčlenení výmery pripadajúcej na podiel žalovaného len k tejto parcele, by došlo k odčleneniu časti uceleného areálu, pričom žalovaný 1/ by nemal k vyčlenenej časti tejto parcely zabezpečený prístup z prístupovej komunikácie nachádzajúcej sa na parc. č. XXX/X. Absencia prístupu žalovaného 1/ k vyčlenenému pozemku predstavuje v zmysle rozhodovacej súdnej praxe prekážku pre vyporiadanie zrušeného spoluvlastníctva reálnou del'bou (napr. rozsudok Krajského súdu v Banskej Bystrici, č.k. 17Co/17/2022-212 zo dňa 14.12.2022, bod 7.3, ods. 5) na str. 8 rozsudku). Tvrdenie žalovaného o prístupe cez iné pozemky, pri ktorých nebolo preukázané jeho vlastníctvo, reálnu del'bu parcely č. XXX/X nezakladá. Navyše aj na tejto parcele sa nachádzajú stavby, ktoré sú vo výlučnom vlastníctve žalobcov. Vzhľadom na uvedené súd dospel k záveru, že ani parcela č. XXX/X nie je reálne deliteľná.

14. Nakoľko nikoho nemožno nútiť, aby zotrval v spoluvlastníckom vzťahu, s výnimkou prípadov, keď z dôvodov hodných osobitného zreteľa súd spoluvlastníctvo nezruší a nevyporiada, súd podanej žalobe vyhovel, keď žalovaní 2/ a 3/ so žalobou súhlasili, pričom ani žalovaný 1/ v konaní netvrdil, že existujú dôvody hodné osobitného zreteľa, s prihliadnutím na ktoré by k zrušeniu podielového spoluvlastníctva nemalo dôjsť. Za dôvod hodný osobitného zreteľa podľa § 142 ods. 2 Občianskeho zákonníka nemožno pritom v zmysle ustálenej judikatúry považovať záujem niektorého zo spoluvlastníkov na zachovaní spoluvlastníckeho vzťahu. Keďže súd dospel k záveru, že reálna del'ba predmetných pozemkov nie je možná, súd žalobe vyhovel, podielové spoluvlastníctvo strán sporu v zmysle § 142 Občianskeho zákonníka k predmetným pozemkom zrušil a predmetné pozemky v súlade so žalobou prikázal za primeranú náhradu do vlastníctva žalobcov.

15. Pri stanovení primeranej náhrady súd vychádzal z predloženého znaleckého posudku, zo záverov ktorého mal súd preukázané, že všeobecná hodnota parcely č. XXX/X bola stanovená na 44.064,44 EUR, parcely č. XXX/X na 71,83 EUR, parcely č. XXX/X na 848,91 EUR a parcely č. XXX na 1.919,83 EUR, čo spolu predstavuje 46.905,01 EUR (44064,44+71,83+848,91+1919,83). Na odstupujúci podiel žalovaného 1/ vo veľkosti 1/48 tak pripadá suma 977,19 EUR (46905,01/48). Rovnaká suma pripadá aj na odstupujúce podiely žalovaného 3/, keďže jeho podiely 1/64 + 1/192 predstavujú spolu rovnako podiel vo veľkosti 1/48, na ktorý pripadá rovnaká suma 977,19 EUR (46905,01/48). Žalovanému 2/ súd priznal primeranú náhradu vo výške 244,30 EUR, ktorá zodpovedá veľkosti jeho spoluvlastníckeho podielu vo veľkosti 1/192 (46905,01/192).

16. Samotný nesúhlas žalovaného 1/ s predloženým znaleckým posudkom, správnosť znaleckého posudku a jeho závery nespochybňujú, keďže žalovaný 1/ konkrétne námietky voči záverom znaleckého

posudku nevzniesol. Súd preto nemal dôvod pochybovať o správnosti predloženého znaleckého posudku, z ktorého záverov vychádzal pri stanovení primeranej náhrady za odstupujúce spoluvlastnícke podiely. Žalovanému 1/ na jeho podiel vo veľkosti 1/48 pripadala z parcely č. XXX/X výmera 140,583 m<sup>2</sup> (6748/48), z parcely č. XXX/X výmera 0,229 m<sup>2</sup> ( 11/48), z parcely č. XXX/X výmera 2,708 m<sup>2</sup> (130/48) a z parcely č. XXX výmena 6,125 m<sup>2</sup> (294/48). Spolu tak na žalovaného 1/ pripadala výmera 149,645 m<sup>2</sup>, čo pri znaleckej cene 46.905,01 EUR predstavuje 6,53 EUR za m<sup>2</sup> (celková cena 46905,01/ celková výmera vyporiadavaných parciel 7183), pričom súd túto cenu považoval za primeranú, a to aj s poukazom na rozhodovaciu prax v obdobných prípadoch. Výšku primeranej náhrady súd preto napriek stanovisku žalovaného 1/ stanovil z predloženého znaleckého posudku s prihliadnutím na veľkosť odstupujúcich podielov, a na jej zaplatenie zaviazal s poukazom na § 511 Občianskeho zákonníka spoločne a nerozdielne žalobcov, ktorým boli po zrušení podielového spoluvlastníctva predmetné pozemky v celosti príkázané do ich výlučného vlastníctva.

17. Podľa § 232 ods. 3 CSP, lehota na plnenie je tri dni a plynie od právoplatnosti rozsudku. Súd môže v odôvodnených prípadoch určiť dlhšiu lehotu. S prihliadnutím na uloženú povinnosť vyplatiť náhradu za odstupujúce podiely, súd vzhľadom na uvedené zákonné ustanovenie uložil žalobcom (III. a IV. výrok), aby súdom uloženú povinnosť splnili spoločne a nerozdielne v lehote 15 dní od právoplatnosti tohto rozsudku, pričom uvedenú lehotu považuje súd za dostatočnú pre splnenie uloženej povinnosti.

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

19. Podľa § 255 ods. 1 a 2 CSP, súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci. Ak mala strana vo veci úspech len čiastočný, súd náhradu trov pomerne rozdelí, prípadne vysloví, že žiadna zo strán nemá na náhradu trov konania právo.

20. Podľa § 257 CSP, výnimočne súd neprizná náhradu trov konania, ak existujú dôvody hodné osobitného zreteľa.

21. O nároku na náhradu trov konania súd rozhodol podľa § 262 ods. 1 v spojení s § 255 ods. 1 CSP, podľa ktorého súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci, keď v konaní neboli tvrdené a súd ani sám nezistil dôvody pre uplatnenie postupu podľa § 257 CSP. Žalobcovia boli v konaní úspešní v celom rozsahu, súd im preto priznal nárok na náhradu trov konania v plnom rozsahu, a to len voči žalovanému 1/ (V. výrok), keďže žalobcovia pre postoj žalovaných 2/ a 3/, ktorí s podanou žalobou súhlasili, uviedli, že si náhradu trov konania voči žalovaným 2/ a 3/ neuplatňujú. Súd preto žalobcom voči žalovaným 2/ a 3/ náhradu trov konania nepriznal (VI. výrok) a nárok na náhradu trov konania priznal žalobcom len voči žalovanému 1/ (V. výrok), ktorý nebol v konaní úspešný. Súd z dôvodu vykonateľnosti rozhodnutia o trovách konania formuloval výrok v súlade s rozhodovacou praxou (napr. uznesenie Najvyššieho súdu SR sp.zn. 6Cdo/222/2016 zo dňa 23.03.2017, sp.zn. 6Cdo/57/2017 zo dňa 30.05.2017, sp.zn. 6Cdo/196/2016 zo dňa 22.06.2017 a sp.zn. 7Cdo/123/2016 zo dňa 04.04.2017) do povinnosti ich náhrady.

22. Podľa § 262 ods. 2 CSP, o výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku je možné podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresný súd Žiar nad Hronom, písomne v dvoch vyhotoveniach (§ 362 ods. 1 CSP).

Odvolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané (§ 359 CSP). Odvolanie len proti odôvodneniu rozhodnutia nie je prípustné (§ 358 CSP).

Podľa § 363 CSP sa v odvolaní popri všeobecných náležitostiach podania 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). Ak zákon na podanie nevyžaduje osobitné náležitosti, v podaní sa uvedie, ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci

sa týka a čo sa ním sleduje a musí byť podpísané. Náležitou odvolania je aj uvedenie spisovej značky tohto konania (§ 127 CSP). Podanie treba predložiť s potrebným počtom rovnopisov a s prílohami tak, aby jeden rovnopis s prílohami zostal na súde 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 (§ 125 ods. 3 CSP).

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

Odvolanie proti rozsudku alebo uzneseniu, ktorým bolo rozhodnuté vo veci samej, 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.

Odvolačné dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania (§ 365 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 (§ 366 CSP).

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 - Exekučný poriadok a o zmene a doplnení ďalších zákonov, v znení neskorších predpisov).