

Súd: Okresný súd Michalovce  
Spisová značka: 29C/5/2022  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 0022200617  
Dátum vydania rozhodnutia: 20. 01. 2023  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Ing. Marianna Kertéssová  
ECLI: ECLI:SK:OSMI:2023:0022200617.2

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Michalovce, sudkyňou JUDr. Ing. Mariannou Kertéssovou, v spore žalobcu: U. právne zastúpený: JUDr. Jozef Chuda, advokát, Cyrila a Metoda 3, 071 01 Michalovce, proti žalovaným: 1) U., neznámy vlastník nehnuteľnosti, 2) R., neznámy vlastník nehnuteľnosti, obaja zastúpení Slovenským pozemkovým fondom, so sídlom Búdkova 36, 817 15 Bratislava, IČO: 17335345, o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva, takto

### rozhodol:

I. Súd zrušuje podielové spoluvlastníctvo žalobcu U. a žalovaných U., ktorí sú na neznámom mieste, zast. Slovenským pozemkovým fondom k nehnuteľnostiam nachádzajúcich sa v okrese U., mesto U., kat. územie F. vedených na G., parc. reg. C č. 1385 zastavané plochy a nádvoria o výmere 366 m<sup>2</sup>, parc. č. 1386 zastavané plochy a nádvoria o výmere 84 m<sup>2</sup>, parc. reg. 1387 zastavané plochy a nádvoria o výmere 691 m<sup>2</sup> a parc. č. 1388 zastavané plochy a nádvoria o výmere 366 m<sup>2</sup> vyporiadava tak, že celú nehnuteľnosť prikáže do výlučného vlastníctva žalobcu.

II. Žalobca je povinný vyplatiť v prospech žalovaných hodnotu spoluvlastníckeho podielu vo výške 16.953,60 Eur na depozitný účet Slovenského pozemkového fondu vedený v Štátnej pokladnici IBAN: SK 34 8180 0000007000194492, VS: 2952022, poznámka Okresný súd Michalove, sp. zn. 29C/5/2022 a to do 30 dní od právoplatnosti rozsudku.

III. Žiadna zo strán nemá nárok na náhradu trov konania.

### odôvodnenie:

1. Žalobca podanou žalobou navrhol, aby súd zrušil podielové spoluvlastníctvo žalobcu U. a žalovanej v X.rade R.j a žalovaného v 2. rade U., zastúpených Slovenským pozemkovým fondom, Búdkova 36, 817 15 Bratislava k nehnuteľnostiam parc. reg. C, evidované na kat. mape parc. č. 1385 zastavané plochy a nádvoria vo výmere 366 m<sup>2</sup>, parc. č. 1XXX zastavené plochy a nádvoria vo výmere 84 m<sup>2</sup>, parc. č. XXXX zastavané plochy a nádvoria vo výmere 691 m<sup>2</sup> a parc. č. XXXX zastavané plochy a nádvoria vo výmere 366 m<sup>2</sup>, kat. územie F. obec U.. Žiadal zároveň, aby súd celú nehnuteľnosť prikázal do výlučného vlastníctva žalobcu. Taktiež, aby žalobca bol povinný vyplatiť v prospech žalovaných za spoluvlastnícky podiel hodnotu spoluvlastníckeho podielu vo výške 5.792,48 Eur na depozitný účet Slovenského pozemkového fondu číslo IBAN: SKXX XXXX XXXX XXXX XXXX XXXX vedený v Štátnej pokladnici, VS: 5222017 a to do 3 dní od právoplatnosti rozsudku a že žiadna zo strán nemá nárok na náhradu trov konania.

2. Žalobu odôvodnil tým, že žalobca a žalovaní sú podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľností nachádzajúcich sa v okrese U. vedených na LV. č. 6218 parc. reg. C č. 1385 zastavené plochy a nádvoria o výmere 366 m<sup>2</sup>, na parc. č. 1386 zastavané plochy a nádvoria o výmere 84 m<sup>2</sup>, na parc. č. 1387 zastavané plochy a nádvoria o výmere 691 m<sup>2</sup> a na parc. č. 1388 zastavané plochy a nádvoria o

výmere 366 m<sup>2</sup>. Ako žalobca pod B2, B3, B4, B6 v podiele 15/24 z celku, žalovaný pod B1 v podiele 3/24 z celku a žalovaná pod B7 v podiele 6/24 z celku. Žalobca má záujem o vyporiadanie mimosúdnou cestou, avšak nemá vedomosť o tom, kde sa žalovaní nachádzajú, resp. či žijú. Vychádza z predpokladu, že správcom žalovaných vlastníkov na LV. č. 6218 je vedený ako správca Slovenský pozemkový fond, Búdkova 36, Bratislava. Z posledného zistenia bolo znaleckým posudkom č. 31/2014 mesta Michalovce stanovené, že hodnota za 1m<sup>2</sup> zastavanej plochy a nádvorí predstavuje v danej lokalite sumu 10,25 Eur. Hodnota podielu žalovaného U. na predmetných nehnuteľnostiach tak po prepočítaní na m<sup>2</sup> predstavuje 1.930,79 Eur ( 10,25 Eur x 188,37 m<sup>2</sup> zastavané plochy a nádvoria = 1.930,79 Eur. Hodnota podielu žalovanej R. na predmetných nehnuteľnostiach tak po prepočítaní na m<sup>2</sup> predstavuje 3.861,69 Eur ( 10,25 Eur x 376,75 m<sup>2</sup> zastavané plochy a nádvoria = 3.861,69 Eur. Reálna deľba nehnuteľnosti podľa neho neprichádza do úvahy a hodnota spoluvlastníckeho podielu žalovaných bola približne určená na základe znaleckého posudku č. 31/2014 mesta Michalovce. K žalobe pripojil výpis z listu vlastníctva č. 6218, podanie Mesta Michalovce zo dňa 25.3.2015 o výkupe pozemkov zastavaných objektom na Ul. Partizánskej súp. č. 3002 v Michalovciach- Služby mesta Michalovce, s.r.o..

3. Žalovaní prostredníctvom zástupcu žalovaných Slovenského pozemkového fondu ( ďalej len SPF ) / čl. 18/ vo svojom vyjadrení k žalobe uviedli, že ako zástupca žalovaných súhlasí, aby súd zrušil podielové spoluvlastníctvo žalobcu a žalovaných k predmetným sporným nehnuteľnostiam , prikázal ich za náhradu žalobcovi do výlučného vlastníctva. Určenie výšky primeranej náhrady, vychádzajúc z predložených dôkazov, navrhujú, aby sa stala predmetom dokazovania. Uviedol, že v prílohe zasiela zmluvu o prevode vlastníctva, kúpnu zmluvu č. XXXXX/XXXX-PKZ-KXXXXX/XX.XX, ktorej predmetom je prevod vlastníctva k nehnuteľnostiam v k.ú. Michalovce, druh pozemku: ostatná plocha, zmluvu o prevode vlastníctva, kúpnu zmluvu č. XXXXX/XXXX-P., ktorej predmetom je prevod vlastníctva k nehnuteľnostiam v k. ú. Michalovce , druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, inzerciu ponuky z dostupných internetových zdrojov. Ďalej poukázal na to, že pre čo najpresnejšie určenie všeobecnej ceny veci je potrebné zohľadniť viacero atribútov, pričom v prípade určenia všeobecnej ceny nehnuteľnosti je to lokalita, druh pozemku, možnosti jeho terajšieho i budúceho využitia, samostatne či v spojení s inými pozemkami, ďalej táto náhrada musí byť závislá aj od záujmu o ňu, t.j. od dopytu a ponuky v danom mieste a čase, teda musí ísť o náhradu, ktorá predstavuje objektívnu cenu, za ktorú by vec bolo možné predať. Dôkazom spôsobilým na preukázanie tvrdení žalovaných je informácia od orgánu miestnej štátnej správy, informácia od spoločnosti, ktorá sa sprostredkovaním kúpy a predaja zaoberá, informácia o kúpe a predaji porovnateľných nehnuteľností v časovo približne rovnakom období.

4. Žalobca prostredníctvom svojho právneho zástupcu vo svojom vyjadrení /čl. 53/ poukázal na to, že v danom prípade ako vyplýva z LV č.XXXX, kat. úz. F. na predmetných pozemkoch v podielovom spoluvlastníctve sporových strán je postavená stavba súpisné č. 3002 - škola vo vlastníctve tretej osoby a to Mesta U. 071 01 U.. Táto skutočnosť nebola žiadnym spôsobom zo strany SPF zohľadnená. S ohľadom na túto skutočnosť sú tak tvrdenia a uvádzané sumy SPF ohľadom výšky ceny predmetných pozemkov nepresvedčivé a žalobca sa s nimi nestotožňuje. Ďalej poukázal na skutočnosť, že U. ešte v roku 2015 svojim listom zo dňa 25.3.2015 navrhovalo výkup práve pozemkov zastavaných objektom-stavbou súpisné č. 3002, pričom v tomto liste sa Mesto Michalovce odvoláva na znalecký posudok č. 31/2014, na základe ktorého bola stanovená všeobecná hodnota pozemkov na 10,25 Eur/m<sup>2</sup>. Podľa vývoja cien nehnuteľností v SR zverejneného Národnou bankou Slovenska bola v roku 2014 priemerná cena nehnuteľností v SR 1.219 ,- Eur a za prvý kvartál roku 2022 bola priemerná cena nehnuteľností v SR 2.510,- Eur/m<sup>2</sup>, z čoho vyplýva nárast cien nehnuteľností cca o 100%.

5. Žalovaní prostredníctvom svojho zástupcu Slovenského pozemkového fondu ( ďalej len SPF ) / čl. 108/ vo svojom vyjadrení k vyjadreniu žalobcu uviedli, že predložený znalecký posudok zo strany žalobcu nemôže byť v prebiehajúcom súdnom konaní vyhodnotený ako dôkaz znaleckým posudkom, keďže podľa ust. § 209 CSP neobsahuje doložku o tom, že znalec si je vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku. Zároveň znalecký posudok nie je jediným a rozhodujúcim podkladom pri určení všeobecnej ceny veci. Je presvedčený, že všeobecná cena veci by mala zodpovedať trhovému princípu ocenenia, na základe ktorého by nemalo dôjsť k znevýhodneniu jedného spoluvlastníka na úkor druhého resp. ostatných. Zo strany SPF boli predložené dôkazy preukazujúce opodstatnenosť domnienky svedčiacej preukázaniu všeobecnej ceny veci v danom čase a mieste vo výške oscilujúcej 30 eur/m<sup>2</sup>.

6. Slovenský pozemkový fond zaslal súdu dňa 17.1.2023 ospravedlnenie neúčasti na pojednávaní a zároveň súhlas s pojednávaním v ich neprítomnosti a taktiež súhlasí s tým, aby súd zrušil podielové spoluvlastníctvo žalobcu a žalovaných k sporným nehnuteľnostiam a podiely žalovaných prikázal za primeranú náhradu žalobcovi do jeho výlučného vlastníctva. Určenie výšky primeranej náhrady, vychádzajúc z predložených dôkazov, ponechávajú na úvahe súdu.

7. Súd rozhodol na pojednávaní dňa 20.1.2023, ktorého sa zúčastnil právny zástupca žalobcu, ktorý zároveň ospravedlnil neúčasť žalobcu. Žalovaná strana vopred ospravedlnila svoju neúčasť. Pokiaľ sa týka výšky primeranej náhrady žalobca navrhol, že súhlasí s tým, aby súd vychádzal zo sumy 30 Eur za 1 m<sup>2</sup>, ktorú zástupca SPF odobril.

8. Súd vykonal dokazovanie oboznámením sa s listinnými dôkazmi obsiahnutými v spise a to: žaloba čl. 1-3, G., znalecký posudok čl. XX/XXXX čl. XX-XXX, vyjadrenie žalovaných čl. 18-21, vyjadrenie žalobcu čl. 53-54, vyjadrenie žalovaných čl. 108-109, kúpna zmluva č. XXXXX/XXXX-PKZ - KXXXXX/XX.XX. čl. 34-39, kúpna zmluva č. XXXXX/XXXX-PKZ - KXXXXX/XX.XX čl. XX-XX a zistil tento skutkový stav:

9. Z Výpisu z LV č. 6218 vyplýva, že žalobca je väčšinovým spoluvlastníkom nehnuteľností v okrese U. a to parcela reg. "C" s parcelným číslom 1385 o výmere 228,75 m<sup>2</sup>, 1386 o výmere 52,50 m<sup>2</sup>, 1387 o výmere 431,875 m<sup>2</sup>, 1388 o výmere 228,75 m<sup>2</sup> s druhom pozemku zastavané plochy a nádvoria. A zároveň je zrejmé, že žalovaná v 1. rade je rovnako podielovým spoluvlastníkom týchto nehnuteľností v podiele 1/4 z celku a žalovaný v 2. rade je podielovým spoluvlastníkom týchto nehnuteľností v podiele 1/8 z celku.

10. Zo znaleckého posudku vypracovaného znalcom Ing. E. (č.l. 73 -102) vyplýva, že všeobecná cena nehnuteľností vedených na LV č. 6218, parc. č. 1385,1386, 1387, 1388 registra „C KN“, druh pozemku: zastavané plochy a nádvorie, v k.ú Stráňany, obec: Michalovce, okres: U. bola stanovená na 10,25 € / m<sup>2</sup>. Pri ohodnotení bral znalec ohľad na umiestnenie a na trh s pozemkami v regióne, ako aj na ostatné špecifiká, a to využiteľnosť, poloha, výmera - veľkosť pozemkov, rozptyl pozemkov a umiestnenie a možnosť využitia.

11. Z kúpnej zmluvy č. XXXXX/XXXX-PKZ - KXXXXX/XX.XX vyplýva, že bola uzavretá medzi SPF, Bratislava a U., kde predmetom tejto zmluvy je predaj pozemku, parcely KN C č.4703/9, druh pozemku: ostatná plocha o výmere 137 m<sup>2</sup>, ktorá je zapísaná na LV č. 6538, k.ú. U. vo vlastníctve Slovenskej republiky a v správe predávajúceho v celosti a predaj pozemku, parcely KN C č.4701/9, druh pozemku: ostatná plocha o výmere 181 m<sup>2</sup>, ktorá je zapísaná na LV č. 6521, k.ú. MC., obec: U. okres: U. vo vlastníctve Slovenskej republiky a v správe predávajúceho v celosti Kúpna cena predávaných pozemkov bola medzi zmluvnými stranami dohodnutá vo výške 10 907,40 eur, cena za 1m<sup>2</sup> je 34,30 eur.

12. Z kúpnej zmluvy č. 0XXXX/XXXX-PKZ-KXXXXX/XX.XX vyplýva, že bola uzavretá medzi SPF, Bratislava a L., kde predmetom tejto zmluvy je predaj pozemkov, parcely KN C č. 3729/15, druh pozemku: zastavaná plocha vo výmere 19 m<sup>2</sup>, parcely KN C č. 3729/16, druh pozemku: zastavaná plocha vo výmere 19 m<sup>2</sup>, parcely KN C č. 3729/17, druh pozemku: zastavaná plocha vo výmere 19 m<sup>2</sup>, parcely KN C č. 3729/18, druh pozemku: zastavaná plocha vo výmere 19 m<sup>2</sup>, ktorá je zapísaná na LV č. 6538, k.ú. U., obec: U., okres: U. vo vlastníctve Slovenskej republiky a v správe predávajúceho v celosti. Kúpna cena predávaných pozemkov bola medzi zmluvnými stranami dohodnutá vo výške 3 512,72 eur, cena za 1m<sup>2</sup> je 46,22 eur.

13. Takto zistený skutkový stav súd právne posúdil takto.

14. Podľa § 136 ods. 1 Občianskeho zákonníka vec môže byť v spoluvlastníctve viacerých vlastníkov.

15. Podľa § 137 ods. 1 Občianskeho zákonníka spoluvlastníci sa môžu dohodnúť o zrušení spoluvlastníctva a o vzájomnom vyporiadaní, ak je predmetom spoluvlastníctva nehnuteľnosť, dohoda musí byť písomná.

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

17. Podľa § 142 ods. 1 Obč. zákonníka ak nedôjde k dohode, súd zruší spoluvlastníctvo a vykoná vypořiadanie na návrh niektorého spoluvlastníka súd. Prihľadne 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; prihľadne 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.

18. Súd po vykonanom dokazovaní nemal za sporné, že sú dané dôvody na zrušenie a vypořiadanie sporných nehnuteľností tak, že budú prikázané žalobcovi do výlučného vlastníctva. S takýmto zrušením a vypořiadaním podielového spoluvlastníctva súhlasili aj žalovaní prostredníctvom Slovenského pozemkového fondu. Pokiaľ sa týka určenia výšky primeranej náhrady, súd uvádza, že vychádzal zo znaleckého posudku, z listinných dôkazov produkovaných Slovenským pozemkovým fondom, ale za určujúce považuje fakt, že obe strany sporu, tak ako žalobca, tak aj žalovaný napokon ustálili svoje argumenty týkajúce sa finančnej náhrady na sume 30 eur za m<sup>2</sup>, ktorú aj súd považoval vzhľadom ku všetkým okolnostiam za primeranú. Preto vzhľadom k tomu rozhodol tak, ako je uvedené vo výrokovvej časti I, II a III tohto rozsudku, zrušil podielové spoluvlastníctvo žalobcu a žalovaných, nehnuteľností parc. reg. „C“ evidované na katastrálnej mape parc. 1385, 1386, 1387 a 1388 vedených na LV 6218 prikázal do výlučného vlastníctva žalobcu a zároveň uložil povinnosť žalobcovi uhradiť v propech žalovaných za náhradu ich spoluvlastníckeho podielu vo výmere 565,12 m<sup>2</sup> sumu 16.953,60 eur na číslo depozitného účtu Slovenského pozemkového fondu vedeného v štátnej pokladnici.

19. O náhrade trov konania súd rozhodol podľa ustanovenia § 257 CSP, podľa ktorého výnimočne súd neprizná náhradu trov konania ak existujú dôvody hodné osobitného zreteľa. Pri ich posudzovaní súd predovšetkým prihliadol na predmet sporu, ktorý nie je klasickým sporovým konaním, preto nie je možné bez ďalšieho určiť stranu, ktorá nebola v konaní úspešná. Vzhľadom k tomu rozhodol tak, že žiadnej zo strán nepriznal nárok na náhradu trov konania.

#### **Poučenie:**

Proti rozhodnutiu je prípustné odvolanie, ktoré možno podať do 15 (pätnástich) dní od jeho doručenia na tunajšom súde v dvoch vyhotoveniach (§ 362 ods. 1 CSP).

V odvolaní musí byť uvedené, a/ ktorému súdu je určené, b/ kto ho robí, c/ ktorej veci sa týka, d/ čo sa ním sleduje a e/ podpis a uvedenie spisovej značky konania (§ 127 CSP).

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach (§ 127 CSP) 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) (§ 363 CSP).

Odvolanie len proti odôvodneniu rozhodnutia nie je prípustné (§ 358 CSP).

Odvolanie možno odôvodniť len tým, že

a) neboli splnené procesné podmienky,

b) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces,

c) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd,

d) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,

e) súd prvej inštancie nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,

f) súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,

g) zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú prípustné ďalšie prostriedky procesnej obrany alebo ďalšie prostriedky procesného útoku, ktoré neboli uplatnené, alebo

h) rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci. (§ 365 ods. 1 CSP)

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 (§ 365 ods. 2 CSP).

Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania (§ 365 ods. 3 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)

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

Žalobu nemožno v odvolacom konaní meniť a v odvolacom konaní nemožno uplatniť práva voči žalobcovi vzájomnou žalobou (§§ 371, 372 CSP).

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona - Exekučný poriadok (§ 220 ods. 1 CSP).