

Súd: Krajský súd Prešov  
Spisová značka: 4Co/183/2014  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8499899731  
Dátum vydania rozhodnutia: 03. 06. 2015  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Gabriela Klenková  
ECLI: ECLI:SK:KSPO:2015:8499899731.1

## Rozhodnutie

Krajský súd v Prešove v právnej veci žalobcov 1/ F. P. a 2/ X. P., obaja bytom N. XX, H., právne zastúpení Mgr. Marošom Ježíkom, advokátom, Nám. sv. Egídia 95, proti žalovanej PaedDr. X. M., trvale bytom V. XX, H., právne zastúpená JUDr. Justínou Lajčákovou, advokátkou, ul. 1. mája 216/7, Poprad, o vyporiadanie podielového spoluvlastníctva k pozemkom, o odvolaní účastníkov proti rozsudku Okresného súdu Kežmarok č. k. 4C/141/1999-3278 zo dňa 28.2.2014 takto

### rozhodol:

Zrušuje rozsudok a vec vracia súdu prvého stupňa na ďalšie konanie.

### odôvodnenie:

Napadnutým rozsudkom súd prvého stupňa zrušil podielové spoluvlastníctvo účastníkov konania k pozemkom parc. registra "E" č. 405/2 - orná pôda o výmere 520 m<sup>2</sup> a č. 405/3 - orná pôda o výmere 157 m<sup>2</sup> zapísaným na liste vlastníctva (ďalej len LV) č. XXXX k. ú. H.. Do bezpodielového spoluvlastníctva žalobcov v 1. a 2. rade prikázal pozemky, parc. č. 1865/129 - trvalý trávnatý porast o výmere 90 m<sup>2</sup>, parc. č. 1864/10 - zastavané plochy o výmere 31 m<sup>2</sup> a parc. č. 1853/43 - trvalý trávnatý porast o výmere 270 m<sup>2</sup>, zamerané geometrickým plánom vyhotoveným Geodéziou O. M., Ing. J. X., Z. XX, V. M., IČO: 40 124 037, dňa 26. 6. 2013 pod č. 55/2013 overeným Správou katastra Kežmarok 10.7.2013 pod č. Gr 361/13, ktorý je súčasťou rozsudku. Do vlastníctva žalovanej prikázal pozemky, parc. č. 1865/131 - trvalý trávnatý porast o výmere 81 m<sup>2</sup> a parcelu č. 1865/130 - trvalý trávnatý porast o výmere 48 m<sup>2</sup>, zamerané geometrickým plánom vyhotoveným Geodéziou O. M., Ing. J. X., Z. XX, V. M., IČO: 40 124 037, dňa 26.6.2013 pod č. 55/2013 overeným Správou katastra Kežmarok 10.7. 2013 pod č. Gr 361/13, ktorý je súčasťou tohto rozsudku. Do bezpodielového spoluvlastníctva žalobcov v 1. a 2. rade prikázal pozemok, parc. registra "E" č. 405/3 - orná pôda o výmere 157 m<sup>2</sup> zapísanú na LV č. XXXX k. ú. H.. Žalobcom v 1. a 2. rade uložil povinnosť zaplatiť žalovanej náhradu vo výške 392,50 Eur do 3 dní odo dňa právoplatnosti tohto rozsudku, ako aj náhradu trov konania vo výške 579,37 Eur na účet právnej zástupkyne žalovanej JUDr. Justíny Lajčákovej v lehote 3 dní od právoplatnosti rozsudku.

V odôvodnení poukázal na výsledky vykonaného dokazovania, zistený skutkový stav, stanovisko účastníkov konania, obsah pripojených listinných dôkazov, citoval ust. § 142 ods. 1, 2 Občianskeho zákonníka a uviedol, že z aktuálneho LV č. XXXX, k. ú. H. vyplýva, že ako podieloví spoluvlastníci pozemku v zastavanom území obce - parc. registra "E" č. 405/2 - orná pôda o výmere 520m<sup>2</sup> a pozemku mimo zastavaného územia obce - parc. registra "E" č.405/3 - orná pôda o výmere 157 m<sup>2</sup> sú zapísaní žalovaná ako podielová spoluvlastníčka v podiele vo výške 2/8 v pomere k celku pod B1 a žalobcovia v 1. a 2. rade ako bezpodieloví spoluvlastníci v podiele vo výške 6/8 v pomere k celku ako B2. Zápis žalovanej bol vykonaný na základe kúpnej zmluvy N 56/97, V 116/97 - 49/97 a zápis žalobcov bol vykonaný na základe kúpnej zmluvy V 543/95 - POL 75/95. Z kópie pozemkovej mapy územia H., ako aj zo snímky katastrálnej mapy územia H., ako aj z geometrických plánov predložených žalovanou v konaní vyplýva, že súčasné pozemky parc. č. 405/2 a č. 405/3 sa nachádzajú v katastrálnom území H. v časti nazývanej „Q. A.“ (pôvodne „Q. P.“), v ktorej jednotlivé pozemky v minulosti tvorili dlhé úzke vzájomne susediace rovnobežné pásy. Pozemky parc. č. 405/2 a č. 405/3 (pôvodne pozemok parc. č. 405) sú

polohovo a geometricky aj dnes znázornené ako úzky pás pozemku o šírke cca. 4m a dĺžke spolu 170 m. Bezprostredne susediace rovnobežné pásy pozemkov tvoria na jednej strane parc. č. 404/1 a č. 404/2 (pôvodne parc. č. 404) a na druhej strane parc. č. 406/1 a č. 406/2 (pôvodne parc. č. 406). S pozemkami s parc. č. 404/1 a č. 404/2 bezprostredne susedí ďalší obdobný pás pozemku tvorený parc. č. 403/1 a 403/3 (pôvodne parc. č. 403). Všetky tieto 4 úzke rovnobežné susediace pásy pozemkov smerom k zastavanému územiu obce nadväzujú bezprostredne na parc. č. 138/2, č. 139/2, č. 140/2 a č. 141/2, ako aj na pozemky parc. č. 138/1, č. 139/1, č. 140/1, č. 141/1 a č. 138/3. Z aktuálneho internetového výpisu z LV č. XXXX k. ú. H. vyplýva, že ako podieloví spoluvlastníci pozemkov parc. č. 404/1 - orná pôda o výmere 542 m<sup>2</sup> a č. 404/2 - orná pôda o výmere 118 m<sup>2</sup> pod B1 v podiele vo výške 3 v pomere k celku sú zapísaní žalobcovia v 1. a 2. rade ako bezpodieloví spoluvlastníci a pod B2 v podiele vo výške 1 v pomere k celku X. D., bytom H., N. XXX/XX. Zápis vlastníctva v prospech X. D. bol vykonaný na základe rozsudku Okresného súdu Kežmarok sp. zn. 3C 226/2009. Na Okresnom súde Kežmarok je vedené konanie pod sp. zn. 3C/195/2006 vo veci žalobcov proti X. D., o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva k pozemkom parc. č. 404/1 a č. 404/2. Rozsudkom č. k. 3C 195/2006-2019 z 2.12.2013, súd prvého stupňa zrušil podielové spoluvlastníctvo, ktoré vyporiadal reálnym rozdelením pozemku parc. č. 404/1 podľa geometrického plánu vypracovaného Ing. J. X. č. XX/XXXX dňa 20.8.2013 tak, že novozamerané pozemky parc. č. 1865/135 a č. 1865/143 prikázal do vlastníctva žalovanej a pozemky parc. č. 1853/45, parc. č. 1864/12 a parc. č. 1865/133 do vlastníctva žalobcov. Do vlastníctva žalobcov súd prikázal za náhradu aj celý pozemok parc. č. 404/2. V čase rozhodovania súdu prvého stupňa predmetný rozsudok nebol právoplatný z dôvodu prebiehajúceho odvolacieho konania na Krajskom súde v Prešove.

Z aktuálneho internetového výpisu z LV č. XXXX k. ú. H. vyplýva, že ako výlučná vlastníčka pozemkov parc. č. 138/2 - orná pôda o výmere 52 m<sup>2</sup>, parc. č. 139/2 - orná pôda o výmere 51 m<sup>2</sup>, parc. č. 140/2 - orná pôda o výmere 50 m<sup>2</sup>, parc. č. 141/2 - orná pôda o výmere 46 m<sup>2</sup>, parc. č. 403/1 - orná pôda o výmere 596 m<sup>2</sup> a parc. č. 406/1 - orná pôda o výmere 521 m<sup>2</sup> je vedená žalovaná. Z aktuálneho internetového výpisu z LV č. XXXX k. ú. H. vyplýva, že žalovaná spolu s manželom sú zapísaní ako spoluvlastníci aj pozemkov parc. č. 138/1 - orná pôda o výmere 195 m<sup>2</sup>, parc. č. 139/1 - orná pôda o výmere 185 m<sup>2</sup>, parc. č. 140/1 - orná pôda o výmere 180 m<sup>2</sup>, parc. č. 141/1 - orná pôda o výmere 177 m<sup>2</sup>, ako aj pozemok parc. č. 138/3 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 800 m<sup>2</sup>. Z aktuálneho internetového výpisu z LV č. XXXX k. ú. H. ďalej vyplýva, že žalovaná a jej manžel sú zapísaní ako spoluvlastníci rodinného domu súp. č. XXX stojaceho na pozemku parc. č. 138/3.

Súd ďalej uviedol, že všetci účastníci so zrušením podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnostiam súhlasili. Vykonaným dokazovaním nevyšli v konaní najavo žiadne skutočnosti, ktoré by v danej veci odôvodňovali záver o existenciu závažných dôvodov pre zachovanie podielového spoluvlastníctva. Z tohto dôvodu súd prvého stupňa podielové spoluvlastníctvo účastníkov zrušil.

K vyporiadaniu podielového spoluvlastníctva súd uviedol, že sa v zásade stotožnil s právnou argumentáciou žalovanej s tým, že je povinnosťou súdu sa vždy ako prvým zo spôsobov vyporiadania podielového spoluvlastníctva zaoberať možnosťou reálneho rozdelenia veci, a to bez ohľadu na návrhy účastníkov. Ust. § 142 ods. 1 Občianskeho zákonníka vyjadruje nielen túto zásadu, ale upravuje aj spôsoby, akými súd môže vyporiadať podielové spoluvlastníctvo k veci, ale aj poradie jednotlivých spôsobov vyporiadania, ktoré je pre súd záväzné. Podmienkou vyporiadania podielového spoluvlastníctva reálnym rozdelením veci je to, aby rozdelenie veci bolo dobre možné. Táto podmienka je naplnená v zásade v prípade fakтической možnosti rozdelenia spoločnej veci a funkčného opodstatnenia takéhoto rozdelenia. To znamená, že rozdelením vzniknú samostatné veci, ktoré vlastníkom môžu aj naďalej slúžiť spôsobom, ktorý zodpovedá ich povahe a spoločenskému účelu. V danej veci oba pozemky parc. č. 405/2 a č. 405/3, sami o sebe, vzhľadom na ich geometrické a polohové určenie (úzky dlhý pás o šírke cca. 4 m a dĺžke 170 m) a ich vsadenie medzi ďalšie pásy pozemkov obdobného geometrického určenia, majú v súčasnosti minimálne možnosti využitia s prihliadnutím aj na platný územný plán obce, ktorý v tejto oblasti plánuje individuálnu bytovú výstavbu. O to viac sami o sebe, nebudú účelnejšie využiteľné ani pozemky, ktoré vzniknú ich reálnym rozdelením. Súd pri hľadani čo najoptimálnejšieho spôsobu vyporiadania podielového spoluvlastníctva účastníkov v danej veci vychádzal zo širšieho posúdenia všetkých okolností danej veci, a to hlavne vlastníckych vzťahov susediacich pozemkov, s ktorými by pozemky mohli vytvoriť väčšie pozemkové celky. Pozemok parc. č. 405/2 spolu s pozemkami parc. č. 404/1, č. 406/1 a č. 403/1 vytvára pozemkový celok o šírke cca. 16m. Žalovaná ako podielová spoluvlastníčka pozemku parc. č. 405/2 spolu so žalobcami je zároveň výlučnou vlastníčkou pozemkov parc. č. 403/1 a č. 406/1. Taktiež je výlučnou vlastníčkou, prípadne podielovou

spoluvlastníčkou spolu s manželom, pozemkov bezprostredne nadväzujúcich na tento celok smerom k zastavenému územiu obce tvoreného z pozemkov parc. č. 138/1, č. 139/1, č. 140/1, č. 141/1, č. 138/2, č. 139/2, č. 140/2, č. 141/2 a č. 138/3, ako aj rodinného domu stojaceho na pozemku parc. č. 138/3. Okrem pozemku parc. č. 405/2, ktorý je predmetom sporu v danej veci, je v podielovom spoluvlastníctve iba pozemok parc. č. 404/1, ktorý je v podielovom spoluvlastníctve žalobcov v 1. a 2.rade a X. D., ktoré konanie prebieha na Okresnom súde Kežmarok pod sp. zn. 3C 195/ 2006.

Rozdelenie pozemku parc. č. 405/2, ktoré navrhla žalovaná vykonať podľa geometrického plánu č. 55/2013 vyhotoveného Geodéziou O. M., Ing. J. X., Z. XX, V. M., dňa 26.6.2013, overeného bývalou Správou katastra Kežmarok dňa 10.7.2013 pod č. G1 361/13 tak, aby do jej vlastníctva bola prikázaná časť, ktorá podľa aktuálneho územného plánu obce sa nachádza pod plánovanou miestnou komunikáciou, vrátane časti, na ktorej sa plánuje táto komunikácia vybudovať. Žalobcovia by tak do vlastníctva získali časť nad touto plánovanou miestnou komunikáciou. Rozdelenie podľa tohto návrhu žalovanej prihláda na veľkosť spoluvlastníckych podielov účastníkov. Žalobcom z celkovej výmery 520 m<sup>2</sup> pripadne do vlastníctva 391 m<sup>2</sup> (6/8 zodpovedá 390 m<sup>2</sup>) a žalovanej 129 m<sup>2</sup> (2/8 zodpovedá 130 m<sup>2</sup>). Takýmto rozdelením pozemkov parc. č. 405/2 sa vytvorí veľký pozemkový celok pod plánovanou miestnou komunikáciou vo vlastníctve žalovanej, príp. v spoluvlastníctve žalovanej a jej manžela (okrem pozemku parc. č. 404/1), ktorý ako uviedla žalovaná, je v súčasnosti aj takto oplotený a užívaný spolu s domovou nehnuteľnosťou na pozemku parc. č. 138/3 žalovanou a jej rodinou. Z geometrického plánu č. 64/2013 vyhotoveného Geodéziou O. M., Ing. J. X., Z. XX, V. M., dňa 20.8.2013, z ktorého prvostupňový súd vychádzal v konaní vedenom na Okresnom súde Kežmarok pod sp. zn. 3C 195/2006, vyplýva, že tento geometrický plán pozemok parc. č. 404/1 rozdelil medzi jej podielových spoluvlastníkov vlastníacich rovnaké podiely, a to žalobcovia vo výške 4/3 a žalovaná X. D. vo výške 1, rovnako ako geometrický plán. č. 55/2013 tak, že ju rozdelil na časť pod plánovanou miestnou komunikáciou a na časť nad plánovanou miestnou komunikáciou. Súd poukázal na to, že žalovaná v konaní tvrdila, že v prípade prikázania časti pozemku parc. č. 404/1 X. D., má s ňou uzatvorenú dohodu o odpredaji tejto časti.

Z obsahu spisu Okresného súdu Kežmarok sp. zn. 3C 226/2009 vyplýva, že X. D. už v roku 2006 uzavrela so žalovanou a jej manželom zámennú zmluvu, ktorou previedla svoj podiel k pozemku parc. č. 404/1 na žalovanú a jej manžela. Predmetná zmluva bola rozsudkom Okresného súdu Kežmarok sp. zn. 3C 226/2009 z 28. 9. 2011 v spojení rozsudkom Krajského súdu Prešov sp. zn. 6Co 46/2012 z 13. 11. 2012, na návrh žalobcov vyhlásená za neplatnú pre porušenie ich predkupného práva. Žalobcovia navrhovaným rozdelením získajú z pozemku parc. č. 405/2 nad plánovanou miestnou komunikáciou jeden pás pozemku zodpovedajúci ich spoluvlastníckemu podielu, a v prípade prikázania časti parc. č. 404/1 podľa geometrického plánu č. 64/2013 nad plánovanou miestnou komunikáciou aj ďalší bezprostredne susediaci pás. V záujme možnosti vytvorenia v budúcnosti väčšieho pozemkového celku aj pre žalobcov, súd považoval za spravodlivé prikázanie celého pozemku parc. č. 405/3 do vlastníctva žalobcom s tým, že žalobcovia spolu s týmto pozemkom majú možnosť vytvoriť si väčší pozemkový celok zase v časti nad plánovanou komunikáciou, kde je rovnako je územným plánom obce plánovaná individuálna bytová výstavba. Takéto žalovanou navrhované vyporiadanie podielového spoluvlastníctva súd v danej veci považoval nielen za najúčelnejšie, ale aj za jediné možné riešenie vzhľadom na všetky okolnosti danej veci. Z tohto dôvodu návrhu žalovanej vyhovel a pozemok parc. č. 405/2 reálne rozdelil podľa geometrického plánu č. 55/2013 vyhotoveného Geodéziou O. M., Ing. J. X., Krátka XX, V. M., dňa 26. 6. 2013, overeného bývalou Správou katastra Kežmarok dňa 10.7.2013 pod č. G1 361/2013, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou tohto rozsudku tak, ako je to špecifikované vo výroku II. a III. rozsudku a pozemok parc. č. 405/3 prikázal do bezpodielového spoluvlastníctva žalobcov v 1. a 2 rade. Reálnym rozdelením pozemku parc. č. 405/2 žalobcovia získali o 1m<sup>2</sup> pozemku viac, ako zodpovedá ich spoluvlastníckemu podielu. Keďže žalovaná sa vzdala práva na finančné vyrovnanie za tento 1m<sup>2</sup> pozemku, súd žalobcom neuložil povinnosť zaplatiť žiadnu finančnú náhradu žalovanej.

Pokiaľ ide o náhradu za ustupujúci podiel žalovanej na pozemku parc. č. 405/3, ktorý prikázal súd do bezpodielového spoluvlastníctva žalobcov, súd pri stanovení výšky náhrady vychádzal z vyjadrení obce H. a Národnej asociácie realitných kancelárií Slovenska. Podľa vyjadrení obce H. z 8.7.2013 a 14.11.2013, pozemky v lokalite „Q. A.“ určené územným plánom na individuálnu bytovú výstavbu predáva Rímskokatolícka cirkev za 33,- Eur/1 m<sup>2</sup>. Podľa vyjadrenia Národnej asociácie realitných kancelárií Slovenska z 16.8. 2013 a z 12.12.2013, priemerná cena stavebného pozemku v okrese Kežmarok (s vylúčením tatranských obcí W. H., V. H. a pod., v ktorých cena je nadpriemerná) sa pohybuje na úrovni 29,- Eur/1 m<sup>2</sup>. Cenový rozptyl je 11,- Eur do 50,- Eur/1 m<sup>2</sup>. Táto cena však

predpokladá možnosť nakladať s pozemkom podľa príslušnej územnoplánovacej informácie. Podľa asociácie vzhľadom na špecifický tvar predmetného pozemku je možné uvažovať o spodnej hranici cenového rozptylu, t.zn. 11,- Eur/1m<sup>2</sup>. Súd poukázal na konanie vedené na Okresnom súde Kežmarok pod sp. zn. 3C 195/2006, v ktorom sa sporové strany zhodli na cene bezprostredne susediaceho pozemku parc. č. 404/1 rovnakého špecifického tvaru vo výške 10,- Eur/1 m<sup>2</sup>. Vychádzajúc z týchto skutočností, súd vzhľadom na špecifický tvar predmetného pozemku, ktorý sám osebe nie je spôsobilý na využitie podľa územného plánu a ktorý sa nachádza mimo zastavaného územia obce, stanovil všeobecnú cenu pozemku vo výške 10,- Eur/1 m<sup>2</sup>, a preto žalobcom uložil povinnosť zaplatiť žalovanej náhradu za jej ustupujúcu podiel vo výške 2/8 v pomere k celku vo výške 392,50 Eur.

O trovách konania súd rozhodol podľa § 142 ods. 1 Občianskeho súdneho poriadku tak, že uviedol, že návrhu žalobcov vyhovel iba ohľadne vyporiadania spoluvlastníctva k pozemku parc. č. 405/3. Úspech žalobcov vychádzajúc z celkovej výmery pozemku, ktorý bol predmetom vyporiadania (677 m<sup>2</sup>), predstavoval 23,2 % (157 m<sup>2</sup>), úspech žalovanej 76,8 % (520 m<sup>2</sup>). Žalovaná má preto nárok na náhradu trov, ktoré účelne vynaložila v konaní vo výške 53,6 % , a preto jej súd náhradu priznal podľa predloženého vyčíslenia celkom vo výške 1.091,91 Eur, z toho v rozsahu úspechu žalovanej (53,06 %), čo predstavuje 579,37 Eur, ktorú náhradu trov konania súd prvého stupňa špecifikoval. Súčasťou rozhodnutia súdu prvého stupňa je geometrický plán vypracovaný Geodézia O. M., Ing. J. X., Z. XX, V. M., IČO: 40 124 037, dňa 26.6.2013, č. plánu 55/2013 bez overenia príslušnou správou katastra.

V zákonom stanovenej lehote podala proti rozsudku odvolanie žalovaná. Namietala výrok o trovách konania. Nesúhlasila so stanovením percentuálnej výšky úspechu žalovanej v konaní a následnej krátene časti uplatnenej náhrady trov konania. Navrhla zrušiť napadnutý rozsudok a vec vrátiť súdu prvého stupňa na ďalšie konanie alebo zmeniť a priznať náhradu trov konania žalovanej vo výške 1.091,93 Eur.

V zákonom stanovenej lehote podali proti rozsudku odvolanie žalobcovia. Namietali spôsob zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva vo vzťahu k pozemku parc. č. 1865/129, parc. č. 1865/10, ako aj parc. č. 1853/43. Nesúhlasili s ich povinnosťou zaplatiť žalovanej náhradu vo výške 392,50 Eur, ako aj výrokom o trovách konania. Uviedli, že primárne namietajú spôsob, akým došlo k rozdeleniu sporných nehnuteľností. Uviedli, že súd v rozhodnutí vychádzal z rozdelenia pozemku parc. 405/2 o výmere 520 m<sup>2</sup> - orná pôda, umiestneného v zastavanom území obce, ktorý pozemok bol v celosti ako jeden pozemok, ktorú skutočnosť mal súd prvého stupňa významným spôsobom zohľadniť v konečnom rozhodnutí. S takýmto rozdelením predmetného pozemku žalobcovia nesúhlasili. Poukázali na to, že rozdelenie v sebe nezahŕňa potrebu funkčnosti vzniknutých nových pozemkov. Existencia rozhodnutia obce H. o budúcej investičnej bytovej výstavbe, nie je podľa ich názoru rozhodujúca, pretože len vlastník pozemku fakticky rozhodne o jeho využití a nakladaní s ním, o jeho funkčnom využití, či využije pozemky na stavebnú činnosť alebo na poľnohospodárske, prípadne iné účely. Zdôraznili, že geometrický plán, ktorý žalovaná v konaní predložila, bol vyhotovený bez ich súhlasu a bez možnosti toho, aby boli osobne prítomní pri zameriavaní predmetných pozemkov, čo žalobcovia považovali za podstatné porušenie svojich práv. Ďalej poukázali na to, že sú vlastníkami resp. spoluvlastníkmi susediacich pozemkov a z tohto dôvodu bolo potrebné túto skutočnosť zohľadniť pri rozdelení podielového spoluvlastníctva a prihliadať na zachovanie funkčného využitia pozemku parc. č. 405/2 tak, aby tento nebol rozdelený, ale ostal v celosti a bol prikázaný do vlastníctva žalobcov. Žalobcovia by tak mohli vzhľadom na ich vlastníctvo k ďalším susedným pozemkom zlúčením vytvoriť stavebnú parcelu, a to vzhľadom k tomu, že podľa územného plánu obce má byť táto lokalita určená na výstavbu rodinných domov. Túto okolnosť súd prvého stupňa žiadnym spôsobom nevyhodnotil a nezaoberal sa ňou, resp. takúto možnosť zohľadnil len jednostranne v prospech žalovanej. Ďalej žalobcovia poukázali na to, že sú vlastníkami resp. spoluvlastníkmi susediacich pozemkov parc. č. 400, 402/1, 402/2, 404/1, 404/2, k. ú. H., pričom sa taktiež jedná o úzke a dlhé pásy pozemkov. Aj z tohto dôvodu je potrebné z hľadiska zachovania funkčného využitia pozemku parc. č. 405/2 a 405/3, aby tento nebol rozdelený, ale ostal v celosti a bol prikázaný do vlastníctva žalobcov. Poukázali na zohľadnenie stanoviska len výlučne žalovanej, pričom ďalej uviedli, že aj v konaní vedenom na Okresnom súde Kežmarok pod sp. zn. 3C/226/2009, súd jednostranne bez vážnejšieho dôvodu zohľadnil skutočnosti uvádzané žalovanou len v jej prospech. Navyše skutočnosť, či žalovaná naozaj získa aj susedný pozemok parc. č. 404/1, resp. jeho časť nie je vôbec isté, a to závisí od rozhodnutia v inom konaní. Súčasťou vlastníckou pozemku parc. č. 404/1 je X. D.. Namietali výšku priznanej náhrady za odstupujúci podiel. Uviedli, že predmetom konania je orná pôda, kde cena 3,- Eur je primeraná, zodpovedajúca reálnej ponuke na trhu s takýmto druhom pozemku. Ďalej namietali výrok o trovách konania. V tejto časti namietali napadnutý výrok z dôvodu jeho

nesprávnosti, lebo úspech žalobcov nebol 157 m<sup>2</sup>, ale 520 m<sup>2</sup>, lebo takúto výmeru pozemkov im súd prisúdil. Navrhli zrušiť napadnutý rozsudok a vec vrátiť súdu prvého stupňa na ďalšie konanie. Uplatnili si náhradu trov prvostupňového, ako aj odvolacieho konania.

Právna zástupkyňa žalovanej v písomnom vyjadrení k odvolaniu poukázala na ňou tvrdené skutočnosti v priebehu konania pred súdom prvého stupňa. Uviedla, že sa chcela stále mimosúdne dohodnúť s tým, že v konaní predložila dva geometrické plány. Poukázala na to, že v konaní preukázali, že paralelne s parc. registra „E“ č. 405/2 sú už vytvorené pozemky KNC parc. č. 1865/28, 1862/29, 1985/30 a 1865/21, ako aj ďalšie tak, že vytváranie celkov spôsobilých na účelné využitie v zastavanom území obce je možné len z pozemkov parc. č. 403/1, ktorého vlastníkom je žalovaná, ďalej z parc. č. 404/1, ktorého vlastníkom je žalovaná ako spoluvlastníčka a z parc. č. 405/1, ktorý pozemok je predmetom sporu a z parc. č. 406/1, ktorého výlučnou vlastníčkou je žalovaná. O tom predložila súdu geometrický plán, ktorý korešponduje aj s územným plánom obce. Tvrdenie žalobcov, že sú vlastníkami parc. č. 400, 402/1 a /2, 404/1/2, považovala za zavádzajúce, pretože parc. č. 400 neexistuje, nie sú vlastníkami parc. č. 400/1/2, o čom predložila LV č. XXXX, nie sú ani vlastníkami ďalších susediacich pozemkov parc. č. 401/1, 401/2, 403/1, 403/3, 406/1 a /2. Uviedla, že všetky uvedené pozemky majú šírku 3,68 do 3,86 m a nachádzajú sa v zastavanom území obce, sú určené na investičnú bytovú výstavbu. Účelne využitie možno len utvorením celku zo 4 pozemkov a rozdelením pod miestnu komunikáciu a nad miestnu komunikáciu, čím každý spoluvlastník získa reálne rozdelený pozemok do výlučného vlastníctva a vytvorí stavebný pozemok, ako to určuje územný plán. Namietanú cenu pozemku nepovažovala za dôvodnú. Poukázala na to, že v lokalite, kde sa sporný pozemok nachádza už niekoľko rokov prebieha výstavba rodinných domov, je vytvorené množstvo stavebných pozemkov a pozemky sa v tejto lokalite predávajú za cenu akú zistil súd, podľa toho aj rozhodol. Nesúhlasila ani s namietaním výroku o trovách konania. Navrhla vo veci samej potvrdiť napadnutý rozsudok. Uplatnila si náhradu trov odvolacieho konania.

Právny zástupca žalobcu sa k doručenému odvolaniu žalovanej písomne nevyjadril.

Krajský súd v Prešove (ďalej len odvolací súd) príslušný na rozhodnutie o odvolaní (§ 10 ods. 1 zákona č. 99/1963 Zb. Občianskeho súdneho poriadku) preskúmal napadnuté rozhodnutie, ako aj konanie mu predchádzajúce v zmysle zásad vyplývajúcich z ust. § 212 O. s. p., bez nariadenia pojednávania (§ 214 ods. 2 Občianskeho súdneho poriadku) a dospel k záveru, že nie sú splnené podmienky ani pre potvrdenie ani zmenu napadnutého rozhodnutia.

Občianske súdne konanie je jednou zo záruk zákonnosti, pod ktorou treba rozumieť právnu istotu pri aplikácii práva súdom, a to v rozsahu zabezpečujúcom naplnenie spravodlivej ochrany subjektívnych práv účastníkov zaručených Ústavou Slovenskej republiky v súlade s právom na spravodlivý súdny proces zaručeným čl. 6 ods. 1 Dohovoru o ochrane ľudských práv a základných slobôd, ktorým je Slovenská republika viazaná.

Z procesného hľadiska je súd svojou činnosťou povinný zabezpečiť výkon spravodlivosti tak, aby nedošlo k jej odopretiu (§ 1, 3 Občianskeho súdneho poriadku).

Úlohou odvolacieho súdu v odvolaní namietanom nesprávne právne posúdenie bolo zistiť, či súd prvého stupňa na zistený skutkový stav správne aplikoval príslušné právne predpisy.

Nesprávnym právnym posúdením veci sa rozumie omyl súdu pri aplikácii práva. O omyl v aplikácii práva ide vtedy, ak súd použil iný právny predpis, než ktorý mal použiť, alebo ak použil síce správny právny predpis, ale ho nesprávne vyložil.

Oboznámením sa s obsahom spisu, výsledkami vykonaného dokazovania, zisteným skutkovým stavom, odôvodnením napadnutého rozhodnutia, odvolací súd zistil, že súd prvého stupňa vo veci samej v podstate rozhodol na základe návrhu žalovanej, resp. protinávrhu, ktorý žalovaná podala v konaní. Konanie však bolo začaté na základe podanej žaloby žalobcov. S procesnou otázkou týkajúcou sa predloženého protinávrhu žalovanej sa súd prvého stupňa v odôvodnení rozhodnutia vôbec nevysporiadal. Z obsahu spisu vyplýva, ako aj z odôvodnenia napadnutého rozhodnutia, že súd na podporu svojho rozhodnutia použil predložené listinné dôkazy výlučne len žalovanou, t. j. najmä geometrický plán č. 55/2013 vypracovaný Ing. J. X., ktorý má byť súčasťou rozsudku, ktorý podľa vyjadrenia mal byť overený Správou katastra Kežmarok dňa 10.7.2013 pod č. Gr 361/2013. Súčasťou

napadnutého rozhodnutia pripojený geometrický plán nie je overený Správou katastra Kežmarok (v spise na č. I. 385). Navyše žalobcovia namietali, že nemali vedomosť, kedy, za akých okolností došlo k jeho vypracovaniu, lebo bol vypracovaný bez ich súhlasu a vedomia.

Odvolačí súd v tejto súvislosti poukazuje na to, že vypracovanie geometrického plánu vo veci zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva je odbornou otázkou, na ktorú je potrebné stanoviť znalca postupom podľa § 127 Občianskeho súdneho poriadku. Predložený geometrický plán jedným z účastníkov sporového konania možno považovať len za listinný dôkaz, ktorý je potrebné následne v rámci hodnotenia dôkazov vyhodnotiť. S prihliadnutím k tomu, že žalobcovia namietali spôsob vyporiadania podielového spoluvlastníctva, ako aj porušenie ich práv vo vzťahu k listinnému dôkazu, ide o procesnú vadu konania, na ktorú odvolací súd prihliadal. Navyše v tejto súvislosti poukazuje na to, že účastníci majú právo vyjadriť sa k návrhom na dôkazy, a k všetkým dôkazom, ktoré sa vykonali (§ 123 Občianskeho súdneho poriadku). Z obsahu spisu vôbec nevyplýva, prečo súd prvého stupňa vo veci nenariadil znalecké dokazovanie za účelom zistenia, či nehnuteľnosti nachádzajúce sa v podielovom spoluvlastníctve sú reálne deliteľné, ktorý spôsob vyplýva z ust. § 142 ods. 1 Občianskeho zákonníka s prihliadnutím na veľkosť podielu a účelné využitie vecí. Túto namietanú skutočnosť preto odvolací súd považoval za dôvodnú. Navyše odvolací súd poukazuje na to, že ak súd pri rozdelení podielového spoluvlastníctva účastníkov prihliadal aj na konanie vedené na Okresnom súde Kežmarok vo veci sp. zn. 3C/195/2006, ktoré v čase rozhodovania súdu prvého stupňa nebolo právoplatne skončené, v tejto súvislosti odvolací súd poukazuje na to, že rozsudok č. k. 3C/195/2006-219 zo dňa 2.12.2013, bol odvolacím súdom uznesením č. k. 17Co/103/2014 z 28.10.2014, zrušený a vec bola vrátená súdu prvého stupňa na ďalšie konanie.

V konaní o zrušení o vyporiadanie podielového spoluvlastníctva súd nie je viazaný návrhom na spôsob vyporiadania a svojim rozhodnutím môže vec rozdeliť i napriek tomu, že navrhovateľ, t. j. žalobca sa domáhal prikázania svojho spoluvlastníckeho podielu, do svojho výlučného vlastníctva, príp. navrhol iný spôsob vyporiadania. Návrh žalovanej na iný spôsob vyporiadania, než aký požadoval žalobca nie je vzájomným návrhom v zmysle ust. § 97 ods. 1 Občianskeho súdneho poriadku, ale len súčasťou jej procesnej obrany. Z tohto dôvodu súd prvého stupňa nemohol v odôvodnení rozhodnutia poukazovať na to, že vyhovel návrhu žalovanej na vyporiadanie zrušeného podielového spoluvlastníctva, vrátane vychádzal z predloženého geometrického plánu, ktorý nebol vyhotovený za účasti všetkých účastníkov konania. Takýto postup má za následok odňatie možnosti konať pred súdom, na ktorú skutočnosť odvolací súd prihliadal, a preto postupom podľa § 221 ods. 1 písm. f/, h/ Občianskeho súdneho poriadku zrušil napadnutý rozsudok a vec vrátil súdu prvého stupňa na ďalšie konanie (§ 221 ods. 2 Občianskeho súdneho poriadku).

Nesprávne právne posúdenie vo veci spočívalo v nesprávnom posúdení všetkých okolností potrebných pre zohľadnenie spôsobu vyporiadania podielového spoluvlastníctva, lebo súd vychádzal len na základe jednostranného stanoviska žalovanej, ktorú skutočnosť žalobcovia správne namietali. Najjednoduchším spôsobom zrušenia spoluvlastníckych vzťahov je rozdelenie vecí medzi spoluvlastníkov podľa výšky ich podielov. Predpokladom použitia tohto spôsobu zrušenia je, že ide o deliteľnú vec a že jej rozdelenie je aj funkčne opodstatnené, t. j. vtedy, keď rozdelením vzniknú samostatné veci, ktoré vlastníkom môžu aj naďalej slúžiť spôsobom, ktorý zodpovedá ich povahe a spoločenskému poslaniu, resp. záujmu. Pri reálnom rozdelení nehnuteľností súd musí dbať o to, aby rozdelením vznikli samostatné veci v právnom zmysle slova, a aby rozdelenie bolo možné zapísať vkladom práva do katastra. Ak je predmetom reálneho rozdelenia pozemok, pričom dochádza k vytvoreniu nových pozemkov, a tým aj k zmene hraníc pôvodnej nehnuteľnosti, treba vyhotoviť graficky polohopisný plán, ktorý má mať náležitosti geometrického plánu zodpovedajúceho všetkým požiadavkám geodézie a kartografie, potvrdenie zhotoviteľom a overený príslušnou správou katastra. Len takýto technický podklad na zmenu týkajúcu sa pozemkových nehnuteľností sa môže stať súčasťou rozsudku o reálnom rozdelení. Aj nesprávne predložený geometrický plán bez príslušného overenia Správou katastra Kežmarok mal za následok nesprávnosť rozhodnutia.

V ďalšom konaní je úlohou súdu prvého stupňa doplniť dokazovanie o namietané skutočnosti týkajúce sa nesprávneho postupu súdu pri vyporiadaní podielového spoluvlastníctva, najmä jeho spôsobu. Vo veci je potrebné nariadiť znalecké dokazovanie za účelom vyhotovenia geometrického plánu, predmetom ktorého by bolo zistenie, či sporné nehnuteľnosti sú reálne deliteľné s prihliadnutím na ich účelnosť využitia, ako aj veľkosť spoluvlastníckych podielov. Ak takýto spôsob vyporiadania podielového

spoluvlastníctva neprichádza do úvahy, je potrebné pristúpiť k druhému spôsobu vypořádania, t. j. k prikázaniu veci za primeranú náhradu jednému zo spoluvlastníkov a v danom prípade je potrebné zohľadniť výšku spoluvlastníckych podielov, ako aj reálne vlastníctvo susediacich pozemkov medzi účastníkmi konania vzhľadom k tomu, že sa jedná o pozemky určené na individuálnu bytovú výstavbu, úzke dlhé pásy a ich delenie musí zodpovedať vytvoreniu samostatných pozemkov, ktoré sú reálne využiteľné.

V záujme neprejudikovania rozhodnutia vo veci, odvolací súd nezaujal vecné stanovisko k namietanej výške priznanej náhrady za zrušený spoluvlastnícky podiel vo výške 10,- Eur súdom prvého stupňa. Výška priznanej náhrady za spoluvlastnícky podiel bude súdom prvého stupňa opätovne stanovená s prihliadnutím na výsledok znaleckého dokazovania, t. j. spôsob vypořádania podielového spoluvlastníctva, ako aj druh pozemku a reálne využitie.

Primeranou náhradou je príslušný podiel všeobecnej ceny veci ako hodnotový ekvivalent vyjadrený v peniazoch, umožňujúci podľa miestnych podmienok obstaranie podobnej veci, aká bola predstavovaná podielom spoluvlastníka, ktorý pripadol ostatným spoluvlastníkom. Primeranú náhradu súd určuje, pričom nevychádza len z odbornej znaleckej mienky, ale i z informácií príslušných orgánov miestnej správy z informácií spoločnosti, ktoré sa zaoberajú prostredníctvom kúpy a predaja účastníkov o kúpe a predaji iných porovnateľných nehnuteľností v približne rovnakom časovom období, pričom zohľadní atraktivnosť lokality a účel, na ktorý nehnuteľnosť slúži.

Odvolací súd nezaujal vecné stanovisko ani k výroku o trovách konania, ktorý bol namietaný účastníkmi konania vzhľadom na zrušenie rozhodnutia vo veci samej. O trovách konania opätovne rozhodne súd prvého stupňa v rozhodnutí vo veci samej, a preto takýto výrok bol ako súvisiaci výrok zrušený postupom podľa § 221 ods. 1 - 3 Občianskeho súdneho poriadku.

Podľa § 226 Občianskeho súdneho poriadku, ak bolo rozhodnutie zrušené a ak bola vec vrátená na ďalšie konanie a nové rozhodnutie, je súd prvého stupňa viazaný právnym názorom odvolacieho súdu.

Rozhodnutie bolo prijaté senátom Krajského súdu v Prešove v pomere hlasov 3:0.

#### **Poučenie:**

Proti uzneseniu nie je prípustné odvolanie.