

Súd: Okresný súd Rimavská Sobota
Spisová značka: 10C/48/2024
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6924202634
Dátum vydania rozhodnutia: 01. 10. 2024
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Peter Csank
ECLI: ECLI:SK:OSRS:2024:6924202634.2

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

– 9 – 10C/48/2024

Okresný súd v Rimavskej Sobote sudcom JUDr. Petrom Csankom vo veci sporu žalobcu A. B. C., D. C., r.č. XXXXXX/XXXX, nar. XX. X. XXXX bytom E. XX, zast. Advokácia Győrfi s. r. o. IČO: 55132049 so sídlom Tornaľa, Francisciho 11/271 proti žalovaným 1/ F. C., D. C., neznámy vlastník, 2/ G. B., D. C. (A.), neznáma vlastníčka, 3/ F. B., D. C., (F.), neznáma vlastníčka, 4/ E. C., neznáma vlastníčka, 5/ F. C., D. C., (žena E., D. B.), neznámy vlastník, všetci zastúpení Slovenským pozemkovým fondom so sídlom Búdkova 36, Bratislava, IČO: 17335345 o žalobe na zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnosti takto

rozhodol:

– 10 –

10C/48/2024

I.Súd zrušuje podielové spoluvlastníctvo strán sporu k nehnuteľnosti vedenej v katastri nehnuteľností u Okresného úradu Rimavská Sobota, katastrálneho odboru, zapísané na liste vlastníctva číslo XXX pre obec E., katastrálne územie E., ako parcela registra „C“, evidovanú na mape určeného operátu ako C KN parc.č. 59, trvalý trávny porast vo výmere 443 m².

II.Súd do výlučného vlastníctva žalobcu A. B. C., D. C., nar. XX. X. XXXX, r.č. XXXXXX/XXXX, bytom E. XX, štátny občan SR prikazuje v celosti nehnuteľnosť vedenú v katastri nehnuteľností u Okresného úradu Rimavská Sobota, katastrálneho odboru, zapísanú na liste vlastníctva číslo XXX pre obec E., katastrálne územie E., ako parcela registra „C“ evidovanú na mape určeného operátu ako C KN parc.č. 59, trvalý trávny porast vo výmere 443 m².

III.Žalobca je povinný zaplatiť žalovanému 1/ na náhradu jeho spoluvlastníckeho podielu sumu 362,- Eur, do 15 dní odo dňa právoplatnosti rozsudku na depozitný účet Slovenského pozemkového fondu, IBAN: H. XXXX XXXX XXXX XXXX XXXX, VS 10482024.

IV.Žalobca je povinný zaplatiť žalovanému 2/ na náhradu jeho spoluvlastníckeho podielu sumu 73,- Eur, do 15 dní odo dňa právoplatnosti rozsudku na depozitný účet Slovenského pozemkového fondu, IBAN: H. XXXX XXXX XXXX XXXX XXXX, VS 10482024.

IV.Žalobca je povinný zaplatiť žalovanému 3/ na náhradu jeho spoluvlastníckeho podielu sumu 73,- Eur, do 15 dní odo dňa právoplatnosti rozsudku na depozitný účet Slovenského pozemkového fondu, IBAN: H. XXXX XXXX XXXX XXXX XXXX, VS 10482024.

IV. Žalobca je povinný zaplatiť žalovanému 4/ na náhradu jeho spoluvlastníckeho podielu sumu 73,- Eur, do 15 dní odo dňa právoplatnosti rozsudku na depozitný účet Slovenského pozemkového fondu, IBAN: H. XXXX XXXX XXXX XXXX XXXX, VS 10482024.

IV. Žalobca je povinný zaplatiť žalovanému 5/ na náhradu jeho spoluvlastníckeho podielu sumu 73,- Eur, do 15 dní odo dňa právoplatnosti rozsudku na depozitný účet Slovenského pozemkového fondu, IBAN: H. XXXX XXXX XXXX XXXX XXXX, VS 10482024.

V. Žiadna zo strán sporu nemá právo na náhradu trov konania.

o d ô v o d n e n i e :

- 7 -

10C/48/2024

1. Žalobca sa svojou žalobou domáhal na žalovanom zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnosti uvedenej vo výrokovej časti tohto rozsudku. V žalobe žalobca uviedol, že je so žalovanými podielovým spoluvlastníkom nehnuteľnosti vedenej v katastri nehnuteľností pre okres D. H., k. ú. E. na LV č. XXX ako parcela reg. C KN č. 59 o výmere 443 m², druh pozemku: trvalý trávny porast (ďalej len „pozemok“) nasledovne: žalobca v spoluvlastníckom podiele 1/10 z celku, žalovaný 1/ v spoluvlastníckom podiele 5/10 z celku, žalovaná 2/ v spoluvlastníckom podiele 1/10 z celku, žalovaná 3/ v spoluvlastníckom podiele 1/10 z celku, žalovaná 4/ v spoluvlastníckom podiele 1/10 z celku, žalovaný 5/ v spoluvlastníckom podiele 1/10 z celku. Pozemok sa nachádza v intraviláne obce E.. Žalovaní sú neznámi vlastníci, za ktorých s ich podielmi na nehnuteľnosti nakladá a pred súdom koná Slovenský pozemkový fond v súlade s § 34 ods. 3 a ods. 18 zákona č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách a v súlade s § 16 ods. 1 písm. b) a ods. 2 zákona č. 180/1995 Z. z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom. Skutočnosť, že žalovaní sú neznámi, s poukazom na § 70 ods. 1 zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností vyplýva z evidencie na liste vlastníctva, kde je k ich osobe zapísaný ako správca Slovenský pozemkový fond. Spoluvlastnícky podiel na pozemku nadobudol kúpnu zmluvou v r. 2022, pričom ho ale reálne užíva prinajmenšom od r. 2000, keďže tvorí časť za záhradou rodinného domu vo vlastníctve jeho rodičov. Keďže pozemok nevlastní celý, môže sa oň starať len obmedzene a robí to najmä z dôvodu, aby v dôsledku jeho nevyužívania nevznikala škoda jemu a susedom. Podľa znaleckého posudku č. 8/2024 vyhotoveného znalcom Ing. Milanom Valigurským má pozemok hodnotu 650,- €. Pozemky sa vo všeobecnosti považujú za veci deliteľné, avšak pozemok, ktorý je predmetom žaloby vzhľadom jeho umiestnenie, tvar, výmeru a spôsob užívania, nie je dobre možné rozdeliť najmä tak, aby vznikli samostatne užívatel'né pozemky so zabezpečením prístupu k nim. Preto má za to, že pozemok je právne nedeliteľný a teda spôsob zrušenia a vysporiadania podielového spoluvlastníctva k nemu jeho reálnym rozdelením nie je možný. V súlade s Rozsudkom Najvyššieho súdu SR z 24.08.2022, sp. zn. 7Cdo/303/2021, publikovaným pod č. 24 v Zbierke stanovísk najvyššieho súdu a rozhodnutí súdov slovenskej republiky 3/2023, si touto cestou dovoľuje žalovaných požiadať o uzatvorenie mimosúdnej dohody o zrušenie a vysporiadanie pozemku tak, že spoluvlastnícke podiely žalovaných navrhuje previesť do svojho výlučného vlastníctva oproti povinnosti žalovaným vyplatiť primeranú náhradu vo výške určenej znaleckým posudkom, a to do 7 dní od doručenia tejto žaloby žalovaným.

V prípade ak k uzatvoreniu mimosúdnej dohody nedôjde, navrhuje súdu, aby rozhodol tak, že súd zrušuje podielové spoluvlastníctvo účastníkov k nehnuteľnosti vedenej v katastri nehnuteľností pre okres D. H., k. ú. E. na LV č. XXX ako parcela reg. C KN č. 59 o výmere 443 m², druh pozemku: trvalý trávny porast a prikazuje podiel žalovaného 1/ v spoluvlastníckom podiele 5/10 z celku do výlučného vlastníctva žalobcu, žalovanej 2/ v spoluvlastníckom podiele 1/10 z celku do výlučného vlastníctva žalobcu, žalovanej 3/ v spoluvlastníckom podiele 1/10 z celku do výlučného vlastníctva žalobcu, žalovanej 4/ v spoluvlastníckom podiele 1/10 z celku do výlučného vlastníctva žalobcu a žalovaného 5/ v spoluvlastníckom podiele 1/10 z celku do výlučného vlastníctva žalobcu. Žalobca je povinný titulom vysporiadania zrušeného spoluvlastníctva zaplatiť primeranú náhradu žalovanému 1/ vo výške 325,- €, žalovanej 2/ vo výške 65,- €, žalovanej 3/ vo výške 65,- €, žalovanej 4/ vo výške 65,- € a žalovanému 5/ vo výške 65,- €, to všetko na účet Slovenského pozemkového fondu do 3 dní od právoplatnosti tohto rozsudku. Žiadnemu z účastníkov sa nárok na náhradu trov konania nepriznáva. Vo svojom vyjadrení k vyjadreniu SPF právny zástupca žalobcu opravil matematickú nesprávnosť

žalobného petitu a navrhol, aby bol žalobca povinný titulom vysporiadania zrušeného spoluvlastníctva zaplatiť primeranú náhradu žalovanému 1/ vo výške 362,- €, žalovanej 2/ vo výške 73,- €, žalovanej 3/ vo výške 73,- €, žalovanej 4/ vo výške 73,- € a žalovanému 5/ vo výške 73,- €, to všetko na účet Slovenského pozemkového fondu do 3 dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

2. Žalovaní zastúpení SPF k žalobe uviedli, že žalobca označil v žalobe žalovaných v 1/. až 5/. rade menom a priezviskom t. j. ako osoby žijúce, ktorých pobyt nie je známy. Takéto osoby SPF zastupuje podľa § 8 ods. 1 písm. c) zákona č. 180/1995 Z. z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom. Na to aby uvedená skutočnosť v konaní mohla byť osvedčená, navrhujú do konania zabezpečiť Výpis z Evidencie obyvateľov o tom, že pobyt týchto osôb nie je známy. Poukazujú pritom na už zjednotenú rozhodovaciu prax Najvyšších súdov SR, v zmysle ktorej nesprávne označenie subjektov je dôvodom na zamietnutie žaloby. Zjednodušene povedané, menom a priezviskom môžu byť označené len žijúce osoby, ktorých pobyt nie je známi. SPF súhlasí s navrhovaným spôsobom zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva t.j. prikázaním spoluvlastníckych podielov žalovaných v 1/. až 5/. rade. do vlastníctva žalobcu za primeranú náhradu. V zmysle ustálenej judikatúry, pri určovaní primeranej náhrady je potrebné vychádzať z trhovej hodnoty sporných nehnuteľností, a teda SPF sa môže stotožniť len s takým spôsobom určenia primeranej náhrady, ktorý bude zohľadňovať skutočnú – trhovú cenu nehnuteľnosti v čase vyhlásenia rozsudku. Pre určenie primeranej náhrady je rozhodujúca cena nehnuteľností v dobe ich vyporiadania (NS ČR 22 Cdo 885/2001). Základom pre stanovenie primeranej náhrady za nehnuteľnosť je jej všeobecná cena obvyklá v danom mieste, v dobe rozhodovania s tým, že túto náhradu súd určí zodpovedajúcim podielom z ceny celej veci, nie cenou, za ktorú by bolo možné predať spoluvlastnícky podiel (ČR R 15/99). Prikázanie veci je nevyhnutne spojené s povinnosťou poskytnutia primeranej náhrady. Za primeranú náhradu treba považovať hodnotový ekvivalent vyjadrený v peniazoch, umožňujúci podľa miestnych podmienok obstaranie obdobnej veci, aká bolo predstavovaná podielom spoluvlastníka, ktorý bol prisúdený ostatným spoluvlastníkom (ÚS ČR III- ÚS 102/94). Podľa stanoviska občianskoprávneho kolégia NS SR sp. zn. Cpj30/97 z 20.10.1997: 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 spoločností, ktoré sa sprostredkovaním kúpy a predaja nehnuteľnosti zaoberajú. Tiež sú tu poznatky a informácie samotných účastníkov o kúpe a predaji iných porovnateľných nehnuteľností v časovo približne rovnakom období. Porovnateľnosť ceny nehnuteľnosti musí vychádzať z toho, že nehnuteľnosti sa nachádzajú približne v rovnako atraktívnej lokalite a slúžia tom istému účelu. Primeranú náhradu 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 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 teda o náhradu, ktorá predstavuje objektívnu cenu, za ktorú by bolo možné vec predať. Žalobca predložil do konania Znalecký posudok č. 8/2024 zo dňa 26.02.2024, vypracovaný znalcom A. I. (ďalej len „Znalecký posudok“), ktorý ohodnotil parcelu C-KN č. 59 na sumu vo výške 1,63 Eur/m². Z náhľadu na ortofotomapu, ktorú predkladáme v prílohe tohto podania vyplýva, že parcela C-KN č. 59 sa nachádza v intraviláne – mesta Hnúšťa, v centre jeho mestskej časti Hačava. V bezprostrednom okolí nehnuteľnosti je uličná zástavba rodinných domov. Na parcelu nie je priamy prístup z verejnej komunikácie, prístup na pozemok je možný cez susedné pozemky. V zmysle Znaleckého posudku je tu možnosť napojenia na inžinierske siete. Vychádzajúc z judikatúry, že pri určovaní primeranej náhrady je potrebné vychádzať zo skutočnej – trhovej ceny nehnuteľností v čase vyhlásenia rozsudku, SPF predkladá Kúpne zmluvy a Dohody o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva, ktoré uzavrelo v rámci svojej činnosti a ktorých predmetom boli pozemky v meste Hnúšťa: - 5,41 Eur/m² – druh pozemku: trvalý trávny porast, k. ú. E., Dohoda o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva č. 00632/2022-PKZP-K40070/22.00 - 13,80 Eur/m² – druh pozemku: trvalý trávny porast, k. ú. E., Zmluva o prevode vlastníctva č. 02233/2023- PKZP-K40215/23.00 - 6,20 Eur/m² – druh pozemku: ostatná plocha, k. ú. E., Dohoda o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva č. 01674/2022-PKZP-K40181/22.00 - 7 Eur/m² – druh pozemku: orná pôda, k. ú. E., Kúpna zmluva č. 04038/2020-PKZ-K40305/20.00. Slovenský pozemkový fond ako zástupca žalovaných v 1/. až 5/. rade považuje za primeranú náhradu za ustupujúce spoluvlastnícke podiely žalovaných cenu 5,40 Eur/m², presne tak ako

SPF už v minulosti uzavrel Dohodu o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva č. 00632/2022-PKZP-K40070/22.00, v k. ú. E., ktorej druh pozemku bol tiež: trvalý trávny porast. V prípade nezistených vlastníkov zast. Slovenským pozemkovým fondom sa finančná náhrada uhradza na depozitný účet Slovenského pozemkového fondu, IBAN: H. XXXX XXXX XXXX XXXX XXXX, VS: 10482024 (číslo konania bez lomítko).

3.V replike žalobca uviedol, že žalovaných správne označil, súdu na ohodnotenie nehnuteľnosti predložil znalecký posudok, ktorý zo strany žalovaných kvalifikovane rozporovaný nebol, zároveň žalobca opravil matematickú nesprávnosť v petite žaloby.

4.V duplike zástupca Slovenského pozemkového fondu zotrval na svojich námietkach ohľadom označenia žalovaných a otázke pasívnej legitímácie ako aj určenia primeranej náhrady za vyporiadaný podiel.

5.Súd pojednával v neprítomnosti zástupcu Slovenského pozemkového fondu, ktorý svoju neúčast' ospravednil a súhlasil s prejednaním veci v jeho neprítomnosti.

6.Na pojednávaní súd vykonal dokazovanie oboznámením so žalobou, výpisom z listu vlastníctva č. XXX, znaleckým posudkom č. 8/2024 J. A. I., kópiou z kat. mapy, fotografiami nehnuteľnosti, vyjadrením k žalobe, kúpnyimi zmluvami a dohodami o zrušení podielového spoluvlastníctva predloženými SPF, ortofotomapou, replikou, duplikou, ospravedlnením SPF zo dňa 30. 9. 2024.

7.Zo znaleckého posudku znalca Ing. Milana Valigurského vyplýva, že znalec stanovil jednotkovú cenu pozemku registra C KN parc. č. vo výške 1,63 Eur za m². Znalec pri popise ohodnocovanej parcely uviedol, že ohodnocovaný pozemok, parcela KN C č. 59, druh trvalý trávny porast o výmere 443 m², zapísaná na LV XXX, pre k. ú. E., obec E., okres D. H., sa nachádza v obci E., v jeho mestskej časti Hačava. Obec Hnúšťa je s počtom obyvateľov do 10000, / počet obyvateľov k 31. 12. 2021 je 6714, podľa internetovej stránky E – obce / Mestská časť Hačava nie je zrastená so zastaveným územím mesta Hnúšťa. Od centra mesta je pozemok vzdialený cca. 6 – 6,5 km. Intenzita využitia pozemkov v okolí je pre účely bývania v rodinných domoch. Ohodnocovaný pozemok sa nachádza mimo uličnej zástavby, za rodinnými domami, v súčasnosti bez údržby a využitia. Pozemok je zarastený náletovými trávami a drevinami. Na pozemok nie je priamy prístup z verejnej komunikácie. Vstup na pozemok je možný len cez okolité cudzie pozemky. Obchodná alebo priemyslová poloha – obytná poloha. Pripravenosť pozemku na výstavbu – pozemok nie je určený na výstavbu. Povyšujúce faktory – neboli zistené. Redukujúce faktory – problematický prístup k pozemku z miestnej komunikácie, prevažne svahovitý a podmáčaný pozemok / zrejme spodnou vodou/, nevyužívaný pozemok.

8.Podľa výpisu z katastra nehnuteľností Okresného úradu Rimavská Sobota, katastrálny odbor sú žalobca spoločne so žalovanými podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľnosti - parcela KN C č. 59, druh trvalý trávny porast o výmere 443 m², zapísaná na LV XXX, pre k. ú. E., obec E., okres Rimavská Sobota.

9.Slovenský pozemkový fond predložil do spisu kúpne zmluvy a dohody o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva k pozemkom, ktoré uzavreli v rámci svojej činnosti a ktorých predmetom boli pozemky v meste Hnúšťa, resp. miestnej časti Hačava. Je potrebné k nim uviesť, že ide o listiny, ktoré neboli nikým podpísané.

10.Právny zástupca žalobcu na pojednávaní trval na podanej žalobe. Žalobca na pojednávaní uviedol, daný pozemok, ktorý je predmetom sporu je pozemok podmáčaný a nejde o pozemok, ku ktorému je priama prístupová cesta. Jediný prístup je možný cez pozemok parcela č. 192, ktorý je v jeho vlastníctve. Podľa jeho vyjadrenia Okresný úrad Rimavská Sobota riešil tento pozemok ako problematický už v minulosti, pretože bol zaburinený a riešila sa s vlastníkmi, resp. SPF údržba tohto pozemku. Žalobca sa v roku 2022 rozhodol odkúpiť od pána K. L. jeho podiel na nehnuteľnosti a vyzval následne SPF na vyporiadanie predmetnej nehnuteľnosti. Oni reagovali tak, že mu ponúkli prenájom časti pozemku, s čím žalobca nemohol súhlasiť. Teda žalobca sa už snažil v minulosti o vyporiadanie, ale neúspešne. Prízvukoval, čo je uvedené aj v znaleckom posudku ohľadom ceny, že znalec zobral do úvahy pri stanovení ceny všetky skutočnosti, predovšetkým že ide o podmáčaný pozemok, ako aj to, že to nie je pozemok príľahlý ku komunikácii. O pozemok sa v podstate od roku 1992 nikto nestaral a žalobca sa

už o neho začal starať ešte pred jeho kúpou, pretože nálety zo zaburineného pozemku išli aj na ich a aj na susedné pozemky, preto bolo potrebné sa o to starať.

11. V prvom rade súd uvádza, že žalobca riadne označil žalovaných v konaní, preto považuje námietky zo strany SPF v tomto smere za právne irelevantné. Žalovaní ako podieloví spoluvlastníci sú na liste vlastníctva zapísaní len údajom o mene a priezvisku. Podľa týchto údajov nie je možné s istotou identifikovať tieto konkrétne fyzické osoby. Preto súd vychádzal z domnienky, že sa jedná o neznámych vlastníkov, ktorých majetok spravuje a v konaní pred súdom zastupuje Slovenský pozemkový fond a ktorý v prípade zistenia vlastníka poskytne vlastníkovi náhradu. Súd má za to, že v prípade neznámeho vlastníka je postačujúce, ak je označený len menom a priezviskom, nie je možné od žalobcu požadovať úplnú identifikáciu podľa § 133 Civilného sporového poriadku, pri neznámom vlastníkovi nie je reálne možné tieto údaje žalobcom zistiť, už z listu vlastníctva či pozemno-knižnej vložky je zrejmé, že zistenie všetkých identifikačných údajov takejto osoby nie je možné, inak by boli zapísané na danom liste vlastníctva. Z toho dôvodu nemožno žalobu odmietnuť. Rovnako nie je potrebné, aby súd v prípade strany sporu - neznámeho vlastníka robil kroky k jeho identifikácii, koná s ním ako s neznámym vlastníkom, ktorý je zo zákona zastúpený Slovenským pozemkovým fondom. Kým nie je súdu známe z listinných dôkazov alebo vlastnej činnosti, že neznámy vlastník je zomrelý, vychádza sa z toho, že žije, má procesnú subjektivitu a súd nerobí v tejto súvislosti žiadne zistenia. Samotný zákon predpokladá, že neznámi vlastníci môžu byť stranou sporu v súdnom konaní a pre takýto prípad im zo zákona ustanovuje zástupcu.

12. Podľa § 142 OZ ak nedôjde k dohode, zruší spoluvlastníctvo a vykoná vyporiadanie na návrh niektorého spoluvlastníka súd. Prihliadne pritom na veľkosť podielov a na účelné využitie veci. Ak nie je rozdelenie veci dobre možné, prikáže súd vec za primeranú náhradu jednému alebo viacerým spoluvlastníkom; prihliadne pritom na to, aby sa vec mohla účelne využiť a na násilné správanie podielového spoluvlastníka voči ostatným spoluvlastníkom. Ak vec žiadny zo spoluvlastníkov nechce, súd nariadi jej predaj a výťažok rozdelí podľa podielov. (ods. 1).

Z dôvodov hodných osobitného zreteľa súd nezruší a nevyporiada spoluvlastníctvo prikázaním veci za náhradu alebo predajom veci a rozdelením výťažku. (ods. 2).

Pri zrušení a vyporiadaní spoluvlastníctva rozdelením veci môže súd zriadiť vecné bremeno k novovzniknutej nehnuteľnosti v prospech vlastníka inej novovzniknutej nehnuteľnosti. Zrušenie a vyporiadanie spoluvlastníctva nemôže byť na ujmu osobám, ktorým patria práva viaznúce na nehnuteľnosti. (ods. 3).

13. Vo všeobecnosti je možné konštatovať, že účelom zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva je nové konštituovanie hmotnoprávných vzťahov odvíjajúcich sa od spoločnej veci a vyporiadanie doterajších vzťahov. Rozhodnutím súdu podľa § 142 Občianskeho zákonníka sa zakladajú nové hmotnoprávne vzťahy, preto ide o rozhodnutie majúce konštitutívnu povahu. Okrem zistenia okruhu spoluvlastníkov a výšky ich podielov podstatnými otázkami, ktorými sa súd musí zaoberať, je otázka spôsobu vyporiadania spoluvlastníctva pri dodržaní zákonom stanovenej postupnosti spôsobov vyporiadania. V ustanovení § 142 OZ je zakotvený spôsob zrušenia podielového spoluvlastníctva a to na základe súdneho rozhodnutia. Vzťah medzi zrušením spoluvlastníctva dohodou spoluvlastníkov a rozhodnutím súdu vychádza z uprednostnenia dohody spoluvlastníkov. Ak však k nej nedôjde (nie je rozhodné z akého dôvodu), nastupuje spôsob vyporiadania súdom, ktorého význam spočíva aj v tom, že garantuje zrušenie spoluvlastníctva tam, kde jeho ďalšie fungovanie objektívne nie je možné. Konanie o zrušenie a vyporiadanie spoluvlastníctva je vždy návrhové a osobou oprávnenou podať návrh je výlučne spoluvlastník, bez ohľadu na veľkosť jeho spoluvlastníckeho podielu. Občiansky zákonník taxatívne vymedzuje možné spôsoby vyporiadania podielového spoluvlastníctva: a) reálne rozdelenie veci, b) prikázanie veci jednému (alebo viacerým) spoluvlastníkom za náhradu, c) predaj veci a rozdelenie výťažku medzi spoluvlastníkmi podľa ich podielov.

14. V predmetnom spore sa žalobca domáha zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnosti vedenej na LV č. XXX, pre k.ú. E., nakoľko k jeho zrušeniu a vyporiadaniu nedošlo dohodou. Ak dohoda o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva nebola možná, žaloba je podaná dôvodne, pretože žalobcovi nezostáva nič iné, ako obrátiť sa na súd so žalobou o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva. V danom prípade sa uplatňuje zásada, že nikto nesmie byť spravodlivo nútený, aby zotrval v spoluvlastníckom zväzku. Preto má súd za to, že žaloba je podaná dôvodne a je dôvodné, aby súd pristúpil k tomu, aby zrušil a následne podľa zákonných zásad

vyporiadal podielové spoluvlastníctvo strán sporu. Stranami sporu sú pritom všetci tí, ktorí sú ako podieloví spoluvlastníci zapísaní na liste vlastníctva.

15.Z uvedeného dôvodu súd svojim prvým výrokom rozsudku zrušil podielové spoluvlastníctvo strán sporu k nehnuteľnosti, ktorá je predmetom sporu, a na ktorých vyporiadaní mal žalobca odôvodnený záujem s tým, že súd zistil, že žalobca nemieni zotrvať v spoluvlastníckom vzťahu so žalovaným k tejto nehnuteľnosti a nevedel sa dohodnúť na zrušení a vyporiadaní tohto podielového spoluvlastníctva a túto parcelu mieni účelne využiť a potrebuje ju.

16.Následne súd pristúpil k tomu, že sa zaoberal vyporiadaním podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnostiam a to podľa spôsobov, ako ich vymenúva Občiansky zákonník: a) reálne rozdelenie vecí, b) prikázanie vecí jednému (alebo viacerým) spoluvlastníkom za náhradu, c) predaj vecí a rozdelenie výťažku medzi spoluvlastníkmi podľa ich podielov.

17.Súd sa prioritne zaoberal vyporiadaním podielového spoluvlastníctva nehnuteľnosti jej reálnym rozdelením, čím sa doslova myslí reálne rozdelenie parcely podľa zásad vyporiadania uvedených v Občianskom zákonníku. Súd mal za to, že takéto reálne rozdelenie parcely nie je dobre možné, nakoľko takýmto reálnym delením parcely (v prvom rade podľa zásady veľkosti spoluvlastníckeho podielu podielových spoluvlastníkov) by mohli vzniknúť nepochybne veľmi malé parcely, čo súd pripustiť nemôže. Jej delením na takéto veľmi malé časti by došlo k ich znehodnoteniu a jeho oddelené časti by nemohli slúžiť stanovenému účelu a nebolo by to ani účelné. Okrem toho, takéto skutočne reálne rozdelenie parcely by si vyžadovalo vypracovanie geometrického plánu a nikto v konaní vypracovanie takéhoto plánu nenavrhol a ani nežiadal a s takýmto delením za pomoci geometrického plánu by boli spojené zvýšené náklady. Taktiež súd poznamenáva, že reálne rozdelenie nehnuteľností pritom ani jedna zo strán sporu nenavrhol.

18.Vzhľadom na to, že reálne rozdelenie nehnuteľností nebolo dobre možné, pristúpil súd k vyporiadaniu podielového spoluvlastníctva a to druhým spôsobom - prikázaním vecí jednému (alebo viacerým) spoluvlastníkom za náhradu. V danom prípade sa javilo ako najvhodnejšie riešenie prikázanie parciel do výlučného vlastníctva žalobcu v súlade s jeho žalobou, ktorý má záujem o tieto nehnuteľnosti a aj ich reálne užíva. Pre rozhodnutie sú v danom prípade zakotvené tri kritériá, a to veľkosť spoluvlastníckych podielov, účelné využitie vecí a prípadné násilné správanie podielového spoluvlastníka voči ostatným spoluvlastníkom. Možno prihliadať aj na iné skutočnosti, než sú uvedené v zákone (napr. na to, kto a akou mierou sa pričínal o nadobudnutie spoločnej veci, kto ju zveľaďoval, a pod.). Aplikujúc uvedené zásady súd má za to, že je dôvodné, aby prikázal spornú nehnuteľnosť do výlučného vlastníctva žalobcu. Žalobca s takýmto návrhom súhlasí (sám o to žiada), je solventný na vyplatenie vyporiadacieho podielu, z hľadiska hospodárenia je pre neho účelné, aby tieto nehnuteľnosti, ktoré užíva aj v celosti vlastníl. Okrem toho žalovaní nemajú záujem o prikázanie nehnuteľnosti do svojho vlastníctva a SPF súhlasil s prikázaním nehnuteľnosti do vlastníctva žalobcu.

19.Prikázanie nehnuteľnosti niektorému zo spoluvlastníkov je nevyhnutne spojené s jeho povinnosťou vyplatiť primeranú náhradu tomu spoluvlastníkovi, ktorý je zo spoluvlastníckeho vzťahu rozhodnutím súdu vylúčený. Súdna prax sa musela vysporiadať s koncepciou primeranej náhrady z pohľadu, akým spôsobom má byť stanovená jej výška. Primeraná náhrada za nehnuteľnosť je jej všeobecná cena v danom mieste v dobe rozhodovania s tým, že túto náhradu súd určí zodpovedajúcim podielom z ceny celej veci, nie cenou, za ktorú by bolo možné predať spoluvlastnícky podiel.

20.Pri určení primeranej náhrady za vyporiadaný podiel súd vychádzal zo znaleckého posudku, ktorý bol predložený zo strany žalobcu. Zo znaleckého posudku znalca Ing. Milana Valigurského vyplýva, že znalec stanovil jednotkovú cenu pozemku registra C KN parc. č. vo výške 1,63 Eur za m². Znalec pri stanovení hodnoty ohodnocovanej parcely prihliadol ku všetkým relevantným skutočnostiam, teda, že ide o pozemok, ktorý sa nachádza mimo uličnej zástavby, za rodinnými domami, v súčasnosti bez údržby a využitia. Pozemok je zarastený náletovými trávami a drevinami. Na pozemok nie je priamy prístup z verejnej komunikácie. Vstup na pozemok je možný len cez okolité cudzie pozemky. Obchodná alebo priemyslová poloha – obytná poloha. Pripravenosť pozemku na výstavbu – pozemok nie je určený na výstavbu. Povyšujúce faktory – neboli zistené. Redukujúce faktory – problematický prístup k pozemku z miestnej komunikácie, prevažne svahovitý a podmáčaný pozemok / zrejme spodnou vodou/, nevyužívaný pozemok. Súd konštatuje, že Slovenským pozemkovým fondom predložené kúpne zmluvy

a dohody obsahujú nehnuteľnosti, ktoré nie sú porovnateľné so spornou nehnuteľnosťou, preto nie je možné z nich vychádzať. Navyiac je potrebné podotknúť, že ani jedna z predložených dohôd či kúpnych zmlúv nebola podpísaná žiadnou zmluvnou stranou, nejde teda ani len o návrhy dohôd či kúpnych zmlúv, preto sú uvedené listiny právne irelevantné a súd z nich ako hodnoverných dôkazov ani vychádzať nemôže. Ak Slovenský pozemkový fond chcel kvalifikovane rozporovať výšku primeranej náhrady určenej znaleckým posudkom, minimálne mal sám predložiť znalecký posudok, nakoľko poukázanie na cenu v zmluvách a dohodách uzatvorených pred 1 až 4 rokmi na základe dohody medzi nimi a druhou zmluvnou stranou, ktorá odporuje znaleckému posudku, nedosahuje potrebnú mieru spoľahlivo zistenej primeranosti výšky odplaty. Vychádzajúc teda z ceny stanovenej znaleckým posudkom vo výške 1,63 za 1 m², súd zaviazal žalobcu zaplatiť podľa výšky spoluvlastníckych podielov na náhradu spoluvlastníckeho podielu žalovanému 1/ sumu 362 Eur (221,50 m² x 1,63 Eur), žalovanému 2/ až 5/ sumu každému po 73 Eur (44,3 m² x 1,63 Eur) do 15 dní odo dňa právoplatnosti rozsudku na depozitný účet Slovenského pozemkového fondu.

21.O náhrade trov konania rozhodol súd podľa § 255 ods. 2 C.s.p. tak, že žiadna zo strán sporu nemá právo na ich náhradu. Možno konštatovať, že obe strany sporu vzhľadom na charakter konania boli plne úspešné, nemožno teda ani u jednej z nich hovoriť o ich úspechu či neúspechu. Konanie o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva je charakteristické tým, že nemožno vychádzať zo zásady tzv. procesného úspechu vo veci, aj v danom prípade ani žalobkyňa ani žalovaní neodchádzajú z konania ohľadne veci samej s menšou hodnotou, než s ktorou do konania vstupovali. Inak povedané, pokiaľ teda ide majetkovú hodnotu strán sporu ohľadne veci samej, táto je v čase rozhodnutia súdu rovnaká ako v čase začatia konania. Spravodlivé je tak vzhľadom na charakter konania, aby každá zo strán sporu znášala svoje vlastné náklady konania, ak sa im nepodarilo dospieť k dohode o vyporiadaní bez nutnosti ingerencie zo strany súdu.

Poučenie:

– 2 –

10C/48/2024

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia na Krajský súd v Banskej Bystrici cestou Okresného súdu Rimavská Sobota.

Podľa § 127 Civilného sporového poriadku ak zákon na podanie nevyžaduje osobitné náležitosti, v podaní sa uvedie, ktorému súdu je určené,

- b) kto ho robí,
- c) ktorej veci sa týka,
- d) čo sa ním sleduje a
- e) podpis. (ods. 1)

Ak ide o podanie urobené v prebiehajúcim konaní, náležitosťou podania je aj uvedenie spisovej značky tohto konania.(ods. 2).

Podľa § 365 Civilného sporového poriadku 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. (ods. 1).

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.(ods. 2).

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

Ak povinní dobrovoľne nesplní, čo im ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona.