

Súd: Okresný súd Žilina
Spisová značka: 51C/42/2021
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5121205453
Dátum vydania rozhodnutia: 17. 10. 2022
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Michaela Perďochová
ECLI: ECLI:SK:OSZA:2022:5121205453.1

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Žilina v konaní pred sudkyňou JUDr. Michaelou Perďochovou, v spore žalobcu: K. D., rod. D., nar. XX.XX.XXXX, bytom K. XXX/X, W., práv. zast.: Advokátska kancelária JUDr. Anna Kecerová Veselá, s.r.o., IČO: 54 276 411, so sídlom Námestie SNP 2/2, Rajec, proti žalovanému: nezistený právny nástupca posledného známeho pozemno-knižného vlastníka T.ujanský rod. K., zast. Slovenským pozemkovým fondom, so sídlom Búdková 36, Bratislava, IČO: 17 335 345, o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva, takto

rozhodol:

I. Súd z r u š u j e podielové spoluvlastníctvo žalobcu a žalovaného k pozemkom parcelám registra „E“ evidovaným na mape určeného operátu, v katastrálnom území C., a to:

- pozemku EKN parc. č. XXX o výmere 842 m², orná pôda,
- pozemku EKN parc. č. XXX o výmere 1768 m², orná pôda,
- pozemku EKN parc. č. XXX o výmere 1275 m², orná pôda,
- pozemku EKN parc. č. XXX o výmere 1158 m², orná pôda,
- pozemku EKN parc. č. XXX o výmere 1189 m², orná pôda,
- pozemku EKN parc. č. XXX o výmere 727 m², orná pôda,
- pozemku EKN parc. č. XXX o výmere 1450 m², orná pôda,
- pozemku EKN parc. č. XXX o výmere 1537 m², orná pôda,
- pozemku EKN parc. č. XXX o výmere 608 m², orná pôda,
- pozemku EKN parc. č. XXX o výmere 1064 m², orná pôda,
- pozemku EKN parc. č. XXX o výmere 1105 m², orná pôda,
- pozemku EKN parc. č. XXX o výmere 1405 m², orná pôda,
- pozemku EKN parc. č. XXX o výmere 1162 m², orná pôda,
- pozemku EKN parc. č. XXX o výmere 1282 m², orná pôda,
- pozemku EKN parc. č. XXX o výmere 675 m², orná pôda,
- pozemku EKN parc. č. XXX o výmere 750 m², orná pôda,
- pozemku EKN parc. č. XXX o výmere 738 m², orná pôda,
- pozemku EKN parc. č. XXX o výmere 715 m², orná pôda,
- pozemku EKN parc. č. XXX o výmere 771 m², orná pôda,
- pozemku EKN parc. č. XXX o výmere 1276 m², orná pôda,
- pozemku EKN parc. č. XXX o výmere 1444 m², orná pôda,

ktoré sú zapísané v katastri nehnuteľností na Okresnom úrade v Žiline, katastrálnom odbore, na LV č. XXX vedenom pre okres U., obec C., kat. úz. C., a zrušené podielové spoluvlastníctvo v y p o r i a d a v a tak, že pozemky p r i k a z u j e v celosti do výlučného vlastníctva žalobcu.

II. Žalobca j e p o v i n n ý zaplatiť žalovanému primeranú náhradu z titulu vyporiadania zrušeného podielového spoluvlastníctva vo výške 2.203,48 Eur, a to k rukám Slovenského pozemkového fondu so sídlom Búdková 36, Bratislava, a to do 30 dní odo dňa nadobudnutia právoplatnosti tohto rozsudku.

III. Žiadna zo strán sporu n e m á n á r o k na náhradu trov konania.

o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobca sa žalobou doručenu súdu dňa 18.06.2021 domáhal zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva strán sporu k nehnuteľnostiam nachádzajúcim sa v k. ú. C., obec C., okres U., a to k pozemkom, parcelám registra „E“ evidovaným na mape určeného operátu, zapísaným na LV č. XXX a to:

- pozemku EKN parc. č. XXX o výmere 842 m², orná pôda,
- pozemku EKN parc. č. XXX o výmere 1768 m², orná pôda,
- pozemku EKN parc. č. XXX o výmere 1275 m², orná pôda,
- pozemku EKN parc. č. XXX o výmere 1158 m², orná pôda,
- pozemku EKN parc. č. XXX o výmere 1189 m², orná pôda,
- pozemku EKN parc. č. XXX o výmere 727 m², orná pôda,
- pozemku EKN parc. č. XXX o výmere 1450 m², orná pôda,
- pozemku EKN parc. č. XXX o výmere 1537 m², orná pôda,
- pozemku EKN parc. č. XXX o výmere 608 m², orná pôda,
- pozemku EKN parc. č. XXX o výmere 1064 m², orná pôda,
- pozemku EKN parc. č. XXX o výmere 1105 m², orná pôda,
- pozemku EKN parc. č. XXX o výmere 1405 m², orná pôda,
- pozemku EKN parc. č. XXX o výmere 1162 m², orná pôda,
- pozemku EKN parc. č. XXX o výmere 1282 m², orná pôda,
- pozemku EKN parc. č. XXX o výmere 675 m², orná pôda,
- pozemku EKN parc. č. XXX o výmere 750 m², orná pôda,
- pozemku EKN parc. č. XXX o výmere 738 m², orná pôda,
- pozemku EKN parc. č. XXX o výmere 715 m², orná pôda,
- pozemku EKN parc. č. XXX o výmere 771 m², orná pôda,
- pozemku EKN parc. č. XXX o výmere 1276 m², orná pôda,
- pozemku EKN parc. č. XXX o výmere 1444 m², orná pôda,

s tým, že súd zrušené podielové spoluvlastníctvo vyporiada tak, že pozemky prikáže v celosti do výlučného vlastníctva žalobcu s uložením povinnosti žalobcovi zaplatiť žalovanému primeranú náhradu z titulu vyporiadania zrušeného podielového spoluvlastníctva vo výške 2.203,48 Eur, a to k rukám Slovenského pozemkového fondu do 30 dní odo dňa nadobudnutia právoplatnosti tohto rozsudku. O trovách konania žiadal rozhodnúť tak, že žiaden z účastníkov nemá právo na ich náhradu.

2. Žalobu skutkovo odôvodnil tým, že podielovými spoluvlastníkmi sporných pozemkov sú žalobca pod B2/ LV - vlastník podielu o veľkosti 1 titul nadobudnutia: Darovacia zmluva V-7310/2011, vklad povolený dňa 01.12.2011 a žalovaný v zápise pod B1/LV - vlastník podielu o veľkosti 1/2 titul nadobudnutia: C.D. 7864/1902, PKV 66, ZRPŠ. Žalobca pred podaním žaloby vykonal úkony, ktorými sa snažil zistiť bližšie identifikačné údaje o žalovanom, prípadne o jeho právnych nástupcoch. Za týmto účelom žiadal o poskytnutie súčinnosti Ministerstvo vnútra SR, sekciu verejnej správy, Centrálné pracovisko registra v Banskej Bystrici a Obec Šuja. Z vyjadrenia Ministerstva vnútra Slovenskej republiky, sekcia verejnej správy, odbor registrov, matrík a hlásenia pobytov, oddelenie správy registrov zo dňa 03.05.2021, vyplýva, že osoba menom: T. C., K. (žalovaný) sa v registri nenachádza. Obec Šuja v rámci poskytnutej súčinnosti pri zisťovaní identifikačných údajov o žalovanom žalobcovi listom č. 147/2021 zo dňa 17.05.2021 oznámila, že údaje o menovanej osobe, spoluvlastníkovi pozemkov evidovaných na liste vlastníctva č. XXX v kat. úz. C. sa v žiadnej evidencii ani registri obce, vedených na miestnom obecnom úrade v C., nenachádzajú. Zisťovanie vykonala obec aj dopytmi u občanov znalých miestnych pomerov. Zo zápisov titulu nadobudnutia vlastníctva na príslušnom liste vlastníctva č. XXX vedenom pre katastrálne územie C., u žalovaného je zrejmé, že údaje o menovanom boli zapísané do katastra nehnuteľností prenesením údajov z pozemkovej knihy PKV 66 a podľa ZRPŠ. Žalovaný je v evidencii katastra nehnuteľností označený len menom a priezviskom, bez iných identifikačných údajov. Žalovaný je identifikovaný ako „C. T. r. K., bez ďalšieho bližšieho označenia. Žalobca vyvinul všetko maximálne úsilie, ktoré možno od neho požadovať, aby zistil bližšie identifikačné údaje o žalovanom, napriek tomu sa mu nepodarilo žalovaného identifikovať tak, aby ho označil v žalobe v zmysle § 133 CSP. Žalobca nezistil žiadnych právnych nástupcov žalovaného. Má zato, že v prípade žalovaného ide o nezisteného vlastníka, ktorého v konaní pred súdmi a inými orgánmi verejnej správy zastupuje na základe zákona na to určená právnická osoba, Slovenský pozemkový fond, s odvolaním sa na ustanovenie § 13 a § 16 zákona č. 180/1995 Z.z. Podľa ustanovenia § 17 ods. 1/ cit. zákona SPF pri nakladaní s pozemkami

uvedenými v § 16 ods. 1/ cit. zákona vystupuje vo vlastnom mene, a to aj pred súdmi a orgánmi verejnej správy. S poukazom na vyššie uvedené skutočnosti a rozhodnutia súdov vydané v obdobných veciach (napr. rozhodnutie Najvyššieho súdu SR 6Cdo/I 1/2016 zo dňa 24.02.2016, Uznesenie Krajského súdu Žilina 11 Co/318/2018 zo dňa 28. marca 2019, Rozhodnutie Krajského súdu v Trnave 10Co/243/2016 zo dňa 11.10.2017) je dôvodné predpokladať, že žalovaný, ako pôvodný pozemno-knižný vlastník, ktorý bol v rámci obnovenej evidencie pozemkov zapísaný do evidencie katastra nehnuteľností, už nemôže žiť a žalobcovi ani štátnym orgánom nie sú právni nástupcovia tohto pozemno-knižného vlastníka známi. Z uvedeného dôvodu a s poukazom na skutočnosť, že súdy štandardne akceptujú vecnú legitimitáciu tzv. nezistených vlastníkov a ich zastupovanie na súde Slovenským pozemkovým fondom SR, žalobca označil žalovaného druhovým pomenovaním označenia účastníka majúceho byť zastúpeného SPF ako: nezistený právny nástupca posledného známeho pozemno-knižného vlastníka menom C. T., r. K.. Žalobca má záujem usporiadať vlastnícke právo k sporným pozemkom v katastrálnom území C. z dôvodu, že má záujem podnikať v oblasti poľnohospodárskej výroby, zabezpečovať potraviny pre obyvateľstvo a suroviny pre potravinársky priemysel pestovaním kultúrnych rastlín, na ktorý účel potrebuje usporiadať vlastníctvo k značnej časti pozemkov, aby tieto mohol sceliť (zámenou) do jedného územia, ktoré bude možné účelne využiť na plánované podnikanie. Žalobca je obmedzovaný vo výkone svojho vlastníckeho práva vo vzťahu k pozemkom, ktoré sú predmetom tejto žaloby tým, že okrem neho je formálne zapísaný v evidencii katastra nehnuteľností na liste vlastníctva č. XXX vedenom pre katastrálne územie C., aj žalovaný ako ďalší spoluvlastník, ktorý pozemky neužíva, pretože je v zmysle vyššie uvedeného nezisteným vlastníkom. Z tohto dôvodu nie je možné, aby žalobca so žalovaným usporiadal vlastnícke pomery k pozemkom dohodou o zrušení podielového spoluvlastníctva ani inou zmluvou. Pre účel súdneho konania dal žalobca vypracovať znalecký posudok na stanovenie všeobecnej hodnoty sporných pozemkov, ktorú stanovil v znaleckom posudku číslo 06/2021 zo dňa 23.04.2021 znalec X.. S. J., Podľa znaleckého posudku všeobecná hodnota sporných pozemkov v katastrálnom území a obci C., je určená sumou 0,1921 Eur / m². Celková výmera podielu žalovaného o veľkosti 1/2 v sporných pozemkoch je 11470,50 m². S poukazom na všeobecnú hodnotu sporných pozemkov určenú znalcom, žalobca navrhol vyplatiť žalovanému primeranú náhradu za jeho spoluvlastnícke podiely, vychádzajúc z jednotkovej hodnoty 0,1921 Eur /m², spolu vo výške 2.203,48 Eur. Z dôvodu zabezpečenia riadneho výkonu vlastníckeho práva žalobcu, účelného využitia sporných pozemkov, efektívneho a možného rozhodovania o nakladaní s pozemkami, platenia daní a poplatkov je potrebné, aby spoluvlastníctvo žalobcu a žalovaného bolo zrušené a vyporiadané.

3. K žalobe sa vyjadril žalovaný 18.08.2021 a uviedol, že z dôvodu veľkého množstva parciel ako aj z dôvodu, že žalobca aj žalovaný majú rovnaký podiel vo výške 1 na uvedených nehnuteľnostiach pripadá do úvahy aj reálna delba /zámena) uvedených parciel tak, že niektoré z parciel by pripadli do výlučného vlastníctva žalobcu a zvyšné do výlučného vlastníctva žalovaného. Za účelom určenia primeranosti zámeny pozemkov požiadal Obecný úrad Šuja o územnoplánovaciu informáciu k uvedeným parcelám.

4. Žalobca v replike zo dňa 13.09.2021 uviedol, že nesúhlasí s návrhom zástupcu žalovaného so zámenou pozemkov s poukazom na ustanovenie § 142 ods. 1 Občianskeho zákonníka a tiež z dôvodu plánovaného účelného využitia sporných pozemkov v celosti na účel podnikania v oblasti poľnohospodárskej výroby. Žalobca poukázal na účelné využitie sporných pozemkov, avšak žalovaný neuviedol na aký účel by mal záujem pozemky využívať. Žalobca podal návrh na zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva práve z dôvodu, že má záujem sporné pozemky využiť na podnikanie v oblasti poľnohospodárskej výroby, v rámci ktorého bude zabezpečovať potraviny pre obyvateľstvo a suroviny pre potravinársky priemysel pestovaním kultúrnych rastlín. Žalobca na uvedený účel potrebuje usporiadať vlastníctvo k značnej časti pozemkov, aby tieto mohol sceliť do jedného územia, ktoré bude možné účelne využiť na plánované podnikanie. Mal za to, že reálna delba sporných pozemkov nie je dobre možná, rozdelenie pozemkov by podľa názoru žalobcu nebolo funkčne opodstatnené, najmä s ohľadom na účelné využitie sporných pozemkov. Žalobca vo vzťahu k výške primeranej náhrady zotrval na tom, aby výška primeranej náhrady za ustupujúce spoluvlastnícke podiely žalovaného bola určená podľa všeobecnej hodnoty pozemkov stanovenej znaleckým posudkom číslo 06/2021 zo dňa 23.04.2021, ktorý pre účel súdneho konania vyhotovil znalec Ing. S. J.. Žalobca poukázal na skutočnosti, ktoré znalec zohľadňoval pri určení všeobecnej hodnoty sporných pozemkov. Znalec v predloženom znaleckom posudku uviedol, že posudkom oceňované pozemky, okrem iných aj sporné pozemky, sa nachádzajú v okruhu 2000 m od zastavaného územia obce, prístup na pozemky je zabezpečený po nespevnených cestách, hranice jednotlivých parciel nie sú viditeľné. Znalec uviedol aktuálny spôsob využitia sporných pozemkov tak, že pozemky sú určené na výrobu sena a na pasenie.

S poukazom na uvedené skutočnosti mal žalobca zato, že územnoplánovacia informácia, ktorú vyžiadal zástupca žalovaných, nie je dokumentom, z ktorého je možné určiť výšku primeranej náhrady pre účel vyporiadania zrušeného podielového spoluvlastníctva v predmetnej veci.

5. Žalovaný v duplike zo dňa 12.11.2021 uviedol, že reálna deľba podľa § 142 OZ pripadá do úvahy ako prvý zo spôsobov vyporiadania. V tomto prípade, je reálna deľba (zámena pozemkov) dobre možná vzhľadom na rovnaké podiely žalobcu a žalovaného a veľké množstvo parciel. Takýmto spôsobom zároveň nedochádza ani k drobeniu pozemkov. Reálnu deľbu (zámenu pozemkov) navrhoval zároveň aj z dôvodu zachovania pôdy vo vlastníctve neznámeho nezisteného vlastníka. Zástupca žalovaného uvedené parcely prenajíma na poľnohospodárske účely nájomcovi AGROREGIÓN, a.s. a to v zmysle aktuálneho dodatku č. 04042/2020-PNZ-P40242/18.03 uzatvorený dňa 22.10.2020 k nájomnej zmluve. Nakoľko nájomné zmluvy sa uzatvárajú k parcelám registra „C“, priložil identifikáciu parciel reg. „E“, ktoré sú predmetom sporu na parcely registra „C“. Z predloženej identifikácie parciel a dodatku k nájomnej zmluve je zrejmé, že predmetom nájmu sú parc. reg. „C“ parcela XXX/X, XXX/X, XXX/X a XXX v k.ú. C. (str. 48 dodatku), a teda totožné parcely podľa identifikácie sú predmetom sporu. Predložil zároveň územnoplánovaciu informáciu Obce Šuja zo dňa 29.09.2021, podľa ktorej sú uvedené pozemky určené na poľnohospodárske účely. Predmetné parcely sú znaleckým posudkom ocenené v rovnakej hodnote, preto ponechal na výber žalobcovi, aby určil, ktoré pozemky parcely pripadajúce podľa veľkosti jeho spoluvlastníckeho podielu žiada prikázať do jeho výlučného vlastníctva. Na základe uvedeného mal za to, že reálna deľba (zámena) pozemkov, ktoré sú predmetom sporu je dobre možná, a preto žiadal súd, aby nateraz neurčené parcely vo výmere zodpovedajúcej veľkosti spoluvlastníckeho podielu žalobcu prikázal do výlučného vlastníctva žalobcu a zvyšné parcely vo výmere zodpovedajúcej veľkosti spoluvlastníckeho podielu žalovaného prikázal do výlučného vlastníctva žalovaného.

6. Súd vo veci vykonal pojednávanie dňa 17.10.2022, na ktorom vec prejednal a rozhodol v prítomnosti právnej zástupkyne žalobcu a v neprítomnosti zástupcu žalovaného, ktorý svoju neúčast' ospravedlnil podaním doručeným súdu dňa 11.10.2022 z pracovných dôvodov. Zároveň vyslovil súhlas s prejednaním veci v jeho neprítomnosti a uviedol, že ak v konaní bude mať súd za to, že reálna deľba (zámena pozemkov) nepripadá do úvahy podľa § 142 Občianskeho zákonníka ako spôsobu vyporiadania podielového spoluvlastníctva, tak súhlasí so zrušením a vyporiadaním podielového spoluvlastníctva k predmetným pozemkom prikázaním podielu žalovaného do výlučného vlastníctva žalobcu za primeranú náhradu v sume 0,1921 Eur/m² určenej podľa znaleckého posudku.

7. Právna zástupkyňa žalobcu na pojednávaní zotrvala na podanej žalobe v celom rozsahu. K návrhu zástupcu žalovaného ohľadne navrhovanej reálnej deľby, uviedla, že návrh, ako to prezentoval žalovaný, aby sa rozdelili pozemky tak, že niektoré budú v celosti patriť žalobcovi, a niektoré v celosti žalovanému, pričom ani neoznačil, ktoré pozemky takýmto spôsobom by mali byť rozdelené, v žiadnom prípade sa nejedná o reálnu deľbu pozemkov, ale o nejakú navrhovanú zámenu, čo v podstate Občiansky zákonník ani pri zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva nepripúšťa do úvahy, nie je to zákonom stanovený postup, že by teda mohlo dôjsť k nejakej zámene pri zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva súdom. Žalobca a žalovaný sa nedohodli na žiadnej takejto zámene pozemkov, a teda takýto spôsob vysporiadania vlastníckeho práva nie je legitímny. Podľa názoru žalobcu pri reálnej deľbe by muselo dôjsť k reálnej deľbe každého jedného pozemku, aby vznikli dva samostatné pozemky, ktoré budú spôsobilé užívania a bude na nich zabezpečený aj samostatný prístup, a to v tomto prípade nie je možné, pretože tie pozemky sa nachádzajú rôzne v rámci areálu, ktorý žalobca plánuje nejakým spôsobom v rámci pozemkových úprav, ktoré tam boli začaté v kat. úz. C., sceliť a naozaj využívať na poľnohospodárske účely. Žalovaný ani neuviedol, na aký účel by tieto pozemky chce užívať, čo je taktiež podľa názoru žalobcu jedna zo základných otázok, ktoré treba skúmať, účelné využitie nehnuteľností, ktoré sú predmetom návrhu. Reálna deľba tak, ako navrhoval žalovaný, nie je možná, a preto navrhoval, aby súd žalobe v celom rozsahu vyhovel tak, ako je uvedené v písomnom žalobnom návrhu aj za výšku primeranej náhrady, ktorá bola stanovená znaleckým posudkom, ktorý je súčasťou súdneho spisu.

8. Keďže strany sporu nepredložili súdu do vyhlásenia uznesenia, ktorým vyhlásil dokazovanie za skončené, iné návrhy na vykonanie dokazovania, súd vykonal dokazovanie listinnými dôkazmi nachádzajúcimi sa v spise, ako i oboznámením sa s obsahom celého spisového materiálu, pričom zistil nasledovný skutkový stav:

9. Zo žalobcom predloženého Listu vlastníctva č. XXX k. ú. U. (rovnako aj podľa aktuálneho znenia zo dňa 17.10.2022) mal súd zistené, že žalobca a žalovaný sú podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľností, ktoré sú predmetom sporu a sú umiestnené mimo zastavaného územia obce C., k. ú. C., okres U.. Žalobca je zapísaný ako spoluvlastník pod B 2 v podiele 1/2 a žalovaný je zapísaný pod B 1 v podiele 1/2 (č. l. 11 spisu).

10. Podľa potvrdenia MV SR, sekcia verejnej správy, odbor registrov, matrík a hlásenia pobytu, oddelenie správy registrov zo dňa 03.05.2021 sa osoba žalovaného v registri nenachádza (č. l. 15-16 spisu).

11. Podľa vyjadrenia obce Šuja zo dňa 17.05.2021, na základe zisťovania identifikačných údajov sa menovaná osoba nenachádza v žiadnej evidencii ani registri vedených na miestnom obecnom úrade v Šuji (č. l. 12 -13 spisu).

12. Podľa znaleckého posudku č. 06/2021 znalca X.. S. J. zo dňa 23.04.2021, jednotková hodnota pozemkov vedených na LV č. XXX je 0,1921 Eur/m² (č. l. 22-42 spisu).

13. Obec Šuja vo vyjadrení zo dňa 29.09.2021 k žiadosti SPF uviedla, že obec nemá schválený územný plán. Predmetné parcely sú evidované ako orná pôda v extraviláne obce s dlhodobým využitím pre poľnohospodárske účely. Budúca výstavba sa na nich neplánuje, nakoľko územie si vyžaduje jednoduché pozemkové úpravy - usporiadanie vlastníkov. Na parcelách nie sú inžinierske siete. Cena pozemku druh orná pôda v extraviláne sa podľa informácii od kupujúcich a predávajúcich aktuálne predáva v sume od 0,19 Eur do 0,25 Eur (č. l. 101 spisu).

14. Podľa dodatku č 04042/2020-PNZ-P40242/18.03 k nájomnej zmluve č. PNZ-P40242/118.00 uzatvorenej medzi SPF ako prenajímateľom a spoločnosťou Agroregión, a.s. zástupca žalovaného prenajíma uvedenej spoločnosti ako nájomcovi (okrem iných) parcely KN-C XXX/X, XXX/X., XXX/X a XXX, ktoré sú v zmysle predloženej identifikácie od zástupcu žalovaného totožné s niektorými z parcel, ktoré sú predmetom sporu (č. l. 73-100 spisu).

15. Na základe takto zisteného skutkového stavu veci súd vec právne posúdil podľa príslušných zákonných ustanovení:

Podľa ust. § 136 ods.1 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov (ďalej len „OZ“), vec môže byť v spoluvlastníctve viacerých vlastníkov.

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

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

Podľa ust. § 142 ods.1, 2 OZ, ak 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 výtazok rozdelí podľa podielov. Z dôvodov hodných osobitného zreteľa súd nezruší a nevyporiada spoluvlastníctvo prikázaním veci za náhradu alebo predajom veci a rozdelením výtazku.

Podľa článku 20 ods.1 a ods. 3 Ústavy Slovenskej republiky č. 460/1992 Zb. v znení neskorších predpisov, každý má právo vlastníť majetok. Vlastnícke právo všetkých vlastníkov má rovnaký zákonný obsah a ochranu. Dedenie sa zaručuje. Vlastníctvo zaväzuje. Nemožno ho zneužiť na ujmu práv iných alebo v rozpore so všeobecnými záujmami chránenými zákonom. Výkon vlastníckeho práva nesmie poškodzovať ľudské zdravie, prírodu, kultúrne pamiatky a životné prostredie nad mieru ustanovenú zákonom.

Podľa § 34 ods. 14 z. 330/1991 Zb. pozemkový fond za štát a neznámych vlastníkov koná pred súdom vo veciach nehnuteľností uvedených v osobitnom predpise, podielov spoločnej nehnuteľnosti uvedených v osobitnom predpise a pozemkov, ktorých vlastníkom nie je známy, a to aj vtedy, ak vlastnícke právo štátu a neznámych vlastníkov je sporné; obdobne postupuje správca vo veciach lesných pozemkov vo vlastníctve štátu a lesných pozemkov, ktorých vlastníkom nie je známy.

Podľa § 16 ods. 1 zák. č. 180/1995 Z. z. fond nakladá podľa tohto zákona a podľa osobitných predpisov s pozemkami podľa písm. b/ s nezisteným vlastníkom a podľa písm. c/ ktorých vlastníctvo nie je evidované podľa predpisov o katastri nehnuteľností v súbore geodetických informácií a v súbore popisných informácií alebo ak sa nepreukáže inak.

Podľa § 16 ods. 2 zák. č. 180/1995 Z. z. ak je potrebné, fond v konaní pred súdom alebo pred orgánmi verejnej správy zastupuje vlastníkov pozemkov uvedených v odseku 1 písm. b) a c).

Podľa § 17 ods. 1 zák. č. 180/1995 Z. z. fond pri nakladaní s pozemkami uvedenými v § 16 ods. 1 vystupuje vo vlastnom mene, a to aj pred súdmi a orgánmi verejnej správy.

Podľa § 17 ods. 2 zák. č. 180/1995 Z. z. fond prijíma aj náhrady za vyvlastnenie pozemkov uvedených v § 16 ods. 1 písm. b) a c) cit. zák.. Prijatú náhradu vypláti vlastníkovi, ak o ňu požiada; to platí aj pre náhrady prijaté fondom na základe právoplatného rozhodnutia súdu alebo správneho orgánu. Náhradu nie je možné previesť na tretiu osobu. Náhrada je splatná najneskôr do dvoch rokov odo dňa podania žiadosti.

16. Súd prioritne konštatuje, že žalovaný je v evidencii katastra nehnuteľností vedený ako neznámy vlastníkom so správou SPF, pri ktorom nie je možné zistiť či skutočne žije, jeho prípadných právnych nástupcov, miesto pobytu a pod.. Slovenský pozemkový fond ako zástupca žalovaného túto skutočnosť v konaní nerozporoval. Vzhľadom na vykonané dokazovanie potom súd vychádzal z domnienky, že sa jedná o nehnuteľnosti s nezisteným vlastníkom, ktorého zo zákona zastupuje SPF, ktorý v prípade zistenia vlastníka poskytne vlastníkovi náhradu. Podľa názoru súdu nemožno trvať na tom, aby žalobca bezpodmienečne preukazoval existenciu, pobyt, či právnych nástupcov neznámeho vlastníka, keď takúto skutočnosť nedokázal zistiť a evidovať štát, resp. samospráva a naviac SPF túto skutočnosť ani v konaní nerozporoval. Žalobca zároveň predložil dôkazy o vykonaní šetrenia týkajúceho sa osoby žalovaného, ktoré súd považuje za dostatočne preukazujúce skutočnosť, že v prípade žalovaného ide o neznámeho vlastníka. Vzhľadom na vyššie uvedené zákonné ustanovenia súd konal so Slovenským pozemkovým fondom ako zástupcom neznámeho vlastníka (žalovaného), ktorý nakladá s predmetnými pozemkami podľa § 16 ods. 1 písm. b/ zák. č. 180/1995 Z. z..

17. Právo každého spoluvlastníka obrátiť sa kedykoľvek na súd so žalobou na zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva vyplýva zo zásady, že nikto nesmie byť spravodlivo nútený, aby zotrval v spoluvlastníckom vzťahu. Ak teda nedôjde medzi spoluvlastníkmi k dohode, ktorýkoľvek spoluvlastník môže kedykoľvek požiadať súd o zrušenie spoluvlastníctva a jeho vyporiadanie. V konaní o zrušení spoluvlastníctva a vykonaní vyporiadania je jeho predmetom vždy celá vec patriaca do podielového spoluvlastníctva a vyriešenie všetkých právnych vzťahov spoluvlastníkov k tejto veci. Ak je predmetom spoluvlastníctva pozemok, treba, aby išlo o nehnuteľnosť so samostatným parcelným číslom, ktorá patrí do spoluvlastníctva strán sporu. V prejednávanej veci sú strany sporu podielovými spoluvlastníkmi sporných nehnuteľností. V danom prípade dohoda medzi stranami sporu nebola možná, nakoľko žalovaný je neznámy vlastníkom, z ktorého dôvodu bolo možné iba zrušenie a vyporiadanie spoluvlastníctva rozhodnutím súdu. Súd preto konštatuje, že boli splnené podmienky podľa citovaného ust. § 142 ods. 1 Občianskeho zákonníka, aby o návrhu jedného z podielových spoluvlastníkov na zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva rozhodol súd.

18. Citované ust. § 142 ods. 1 Občianskeho zákonníka, okrem určenia základných zákonných hľadísk, rozhodujúcich pri zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva (veľkosť podielov a účelné využitie veci) upravuje jednotlivé spôsoby vyporiadania, ktoré musí z úradnej povinnosti súd skúmať v takom zákonom určenom poradí, pričom v tomto prípade návrhmi strán na spôsob vyporiadania nie je viazaný. Bolo preto povinnosťou súdu bez ohľadu na žalobcom navrhovaný spôsob vyporiadania zaoberať sa otázkou reálnej delby sporných nehnuteľností ako s prvou možnosťou v zákonom určenom poradí.

19. Reálne rozdelenie predmetu spoluvlastníctva podľa výšky podielov medzi jednotlivých spoluvlastníkov prichádza do úvahy, ak je vec reálne deliteľná (z technického hľadiska) a jej rozdelenie je aj funkčne opodstatnené, t.j. vtedy, keď rozdelením veci vzniknú samostatné veci, ktoré ich vlastníkom môžu aj naďalej slúžiť spôsobom, ktorý zodpovedá ich povahe a spoločenskému poslaniu. V konaní o zrušení podielového spoluvlastníctva súd skúma možnosť reálneho rozdelenia veci podľa veľkosti spoluvlastníckych podielov a až následne pristúpi k možnosti zrušenia príkazom veci jednému alebo viacerým spoluvlastníkom za primeranú náhradu. Vykonaným dokazovaním mal súd v danej veci preukázané, že nehnuteľnosti sú síce reálne deliteľné, ale ich reálne rozdelenie, predovšetkým vzhľadom na výmeru jednotlivých pozemkov a spoluvlastnícke podiely nie je možné s poukazom na ust. § 23 ods. 1 zákona č. 180/1995 Z. z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom, podľa ktorého nemôže rozdelením poľnohospodárskeho pozemku nachádzajúcim sa mimo zastavaného územia obce vzniknúť pozemok menší ako 2 000 m².

20. Pokiaľ zástupca žalovaného navrhoval aby súd rozhodol tak, že pozemky reálne rozdelí (zamení) z uvedených vyjadrení je zrejmé, že žalovaný fakticky nežiada reálnu deľbu tak, ako to má na mysli ust. § 142 ods. 1 OZ, ale zámenu pozemkov resp. príkazanie niektorých pozemkov do vlastníctva žalovaného a niektorých do vlastníctva žalobcu. Z vyjadrení žalovaného nevyplývalo, akým spôsobom navrhuje rozdelenie pozemkov, resp. ktoré pozemky navrhuje prikázať do vlastníctva žalobcu a ktoré neznámemu vlastníkovi. Netvrdil ani to, či navrhovaným rozdelením by bol zachovaný prístup vlastníkov k jednotlivým pozemkom, či by sa zachovala účelnosť budúceho užívania pozemkov, v tomto smere žalovaný nepredložil žiadne dôkazy a ani nenavrhol ich vykonanie. Súd síce nie je v konaní o zrušení a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva viazaný navrhovaným spôsobom vyporiadania, ale ak niektorá zo strán navrhne určitý spôsob vyporiadania, musí súdu uviesť relevantné tvrdenia a predložiť dôkazy preukazujúce opodstatnenosť tohto návrhu. Navyše žalobca s uvedeným spôsobom vyporiadania nesúhlasil. Súd preto v danom prípade dospel k záveru, že nebolo preukázané, že reálne rozdelenie resp. zámena takou formou, ako to navrhoval zástupca žalovaného je možné, vhodné a účelné.

21. Súd tak pristúpil k druhému spôsobu vyporiadania nehnuteľností, ktorý vyplýva zo zákonného ustanovenia § 142 ods. 1 OZ a to k prikázaniu predmetných nehnuteľností za primeranú náhradu jednému alebo viacerým spoluvlastníkom. V tejto súvislosti súd vychádzal z tej okolnosti, že predpokladom vyporiadania spoluvlastníctva príkazom veci za primeranú náhradu jednému alebo viacerým spoluvlastníkom je skutočnosť, že spoluvlastník, ktorému sa má vec prikázať, s tým súhlasí. Pri vyporiadaní spoluvlastníctva príkazom veci súd prihliada najmä na veľkosť spoluvlastníckych podielov, účelné využitie veci a násilné správanie podielového spoluvlastníka voči ostatným spoluvlastníkom. Veľkosť spoluvlastníckeho podielu je významným, no nie vždy rozhodujúcim kritériom. Pod účelným využitím veci je treba rozumieť predovšetkým využitie veci na účel, na ktorý je vec určená. Pri prikázaní veci jednému alebo viacerým spoluvlastníkom je nutné prihliadať aj na to, aby sa vytvorili priaznivé podmienky na nerušené využitie veci a vznikom nového spoluvlastníckeho vzťahu nedochádzalo k vzniku nových sporných situácií.

22. V súdnej veci dospel súd k záveru, že boli naplnené všetky zákonné podmienky pre zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva k predmetnej nehnuteľnosti spôsobom navrhovaným žalobcom. Žalobca ako podielový spoluvlastník má záujem o účelné využitie uvedených pozemkov na podnikanie v oblasti poľnohospodárskej výroby, z čoho je zrejmé, že účelné využitie veci svedčí v prospech žalobcu. Pokiaľ aj zástupca žalovaného uviedol, že časť z pozemkov prenajíma spoločnosti Agroregión, a.s., podľa názoru súdu prednosť má právo podielového spoluvlastníka na účelné využitie veci, najmä keď tento deklaruje využitie pozemkov pre poľnohospodársku výrobu. Spoločnosť, ktorá je nájomcom uvedených pozemkov, ktoré patria nielen žalovanému ale aj žalobcovi, neohospodári na nich ako podielový spoluvlastník iba ako nájomca. Účelné využitie pozemku samotným žalovaným, ktorý je neznámym vlastníkom, nie je reálne.

23. S poukazom na uvedené zistenia súd rozhodol tak, že zrušil podielové spoluvlastníctvo strán sporu k predmetným nehnuteľnostiam a vykonal vyporiadanie tak ako navrhoval žalobca v žalobe. Súd zároveň z vykonaného dokazovania nezistil dôvody hodné osobitného zreteľa podľa § 142 ods. 2 Občianskeho zákonníka spočívajúce v okolnostiach takej povahy, že by ponechal spoluvlastnícky stav nezmenený.

24. Súd preto v súlade so žalobným návrhom podielové spoluvlastníctvo žalobcu a žalovaného k nehnuteľnostiam evidovaným na LV č. XXX v k. ú. C. zrušil a toto vyporiadal tak, že predmetné nehnuteľnosti prikázal do výlučného vlastníctva žalobcu.

25. Podmienkou prikázania veci jednému alebo viacerým spoluvlastníkov je poskytnutie primeranej náhrady. Zákon neuvádza, čo treba považovať za primeranú náhradu. Aplikáčna prax dospela k záveru, že treba vychádzať zo všeobecnej ceny celej veci v čase jej vyporiadania, a nie z ceny, za ktorú by bolo možné predať spoluvlastnícky podiel. Pod všeobecnou cenou treba rozumieť cenu, za ktorú by bolo možné v danom mieste a danom čase predať vec na trhu, súd je preto povinný prihliadať aj na aktuálnu trhovú ponuku a dopyt. Primeranou náhradou bude potom príslušný podiel všeobecnej ceny. Vo vzťahu k výške primeranej náhrady za nehnuteľnosti, súd vychádzal zo sumy navrhutej žalobcom t.j. vo výške 0,1921,-Eur za 1 m². Zástupca žalovaných s uvedenou sumou súhlasil.

26. Primeraná náhrada, ktorú je povinný zaplatiť žalovanému žalobca predstavuje vzhľadom k jeho spoluvlastníckemu podielu sumu 2.203,48 Eur (0,1921,-Eur x (1/2 x 22.941 m²)).

27. Súd preto žalobcu zaviazal na zaplatenie primeranej náhrady podľa výšky spoluvlastníckeho podielu k nehnuteľnostiam tak, že je povinný zaplatiť žalovanému primeranú náhradu vo výške 2.203,48 Eur k rukám správcu Slovenského pozemkového fondu, a to v lehote do 30 dní od právoplatnosti rozsudku. Vzhľadom na výšku primeranej náhrady súd v súlade s ustanovením § 232 ods. 3 CSP a s prihliadnutím na to, že žalovaný návrh žalobcu v tejto časti nenamietal, určil dlhšiu lehotu na plnenie.

28. Podľa § 255 ods. 1 a 2 z. č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok (ďalej v texte len „CSP“), súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci. Ak mala strana vo veci úspech len čiastočný, súd náhradu trov konania pomerne rozdelí, prípadne vysloví, že žiadna zo strán nemá na náhradu trov konania právo.

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

30. V konaní o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva ide o špecifickú situáciu a je potrebné prihliadať predovšetkým na to, že v tomto konaní majú účastníci na oboch stranách tak postavenie žalobcu, ako aj postavenie žalovaného (iudicium duplex). Táto skutočnosť sa prejavuje najmä tým, že podaním návrhu žalobcu na zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva je uplatnené aj rovnaké právo žalovaného, a taktiež jeho právo na súdnu ochranu v tejto veci. V tomto smere súd nie je viazaný návrhmi účastníkov, pretože spôsob vyporiadania sa týka obidvoch strán sporu. Konečné rozhodnutie o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva sa týka a je v prospech oboch účastníkov a preto je spravodlivé, aby každý z nich znášal trovy konania, ktoré mu v súvislosti s takýmto konaním vznikli. Zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva podľa § 142 Občianskeho zákonníka nemožno nazvať úspechom žalobcu, neúspechom žalovaného, ale práve naopak, žalobca získal do vlastníctva spoluvlastnícky podiel žalovaného, ale oproti výplate hodnoty tohto spoluvlastníckeho podielu. Teda úspech a neúspech je na obidvoch stranách približne rovnaký. Z týchto dôvodov súd rozhodol tak, že žiadna zo strán sporu nemá nárok na náhradu trov konania.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresnom súde Žilina.

Podľa ustanovenia § 125 ods. 1 CSP odvolanie možno urobiť písomne, a to v listinnej podobe alebo v elektronickej podobe.

Podľa ustanovenia § 125 ods. 2 CSP podanie vo veci samej urobené v elektronickej podobe bez autorizácie podľa osobitného predpisu treba dodatočne doručiť v listinnej podobe alebo v elektronickej podobe autorizované podľa osobitného predpisu; ak sa dodatočne nedoručí súdu do desiatich dní, na podanie sa neprihliada. Súd na dodatočné doručenie podania nevyzýva.

Podľa ustanovenia § 125 ods. 3 CSP odvolanie urobené v listinnej podobe treba predložiť v potrebnom počte rovnopisov s prílohami tak, aby sa jeden rovnopis s prílohami mohol založiť do súdneho spisu 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.

Podľa ustanovenia § 363 CSP v odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania (t.j. ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje a podpis) uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh).

Podľa ustanovenia § 365 ods. 1 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.

Podľa ustanovenia § 365 ods. 2 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.

Podľa ustanovenia § 366 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.

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 v znení neskorších predpisov); ak ide o rozhodnutie o výchove maloletých detí, návrh na súdny výkon rozhodnutia.