

Súd: Okresný súd Svidník  
Spisová značka: 6C/29/2021  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8621201713  
Dátum vydania rozhodnutia: 14. 07. 2022  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Anna Frigová  
ECLI: ECLI:SK:OSSK:2022:8621201713.1

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Svidník sudkyňou JUDr. Annou Frigovou v spore žalobcu H. P., nar. X.X.XXXX, bytom 8. mája XXX/XX, XXX XX R., štátny občan SR proti žalovaným - nezisteným spoluvlastníkom 1/ H. B., rod. G. a 2/ E. G., zastúpeným R. pozemkovým fondom, so sídlom L. 36, 817 15 Bratislava - Staré Mesto, IČO: 17 335 345, o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnosti, takto

### rozhodol:

I. Zrušuje podielové spoluvlastníctvo žalobcu a žalovaných 1/ a 2/ k pozemku - parcele E-KN č. 586 orná pôda vo výmere 1231 m<sup>2</sup>, zapísanej na LV č. XXX pre okres: R., obec: F. O., katastrálne územie: F. O..

II. Vyporiadava podielové spoluvlastníctvo účastníkov k spoločnej nehnuteľnosti tak, že parcelu registra E-KN č. XXX orná pôda vo výmere XXXX m<sup>2</sup>, zapísanej na LV č. XXX pre okres: R., obec: F. O., katastrálne územie: F. O. prikazuje do výlučného vlastníctva žalobcu H. P., nar. X.X.XXXX, bytom 8. mája XXX/XX, XXX 01 Svidník s tým, že žalobca vyplatí náhradu za spoluvlastnícky podiel žalovanej 1/ sumu 227,30 eura a žalovanému 2/ sumu 227,30 eura na depozitný účet Slovenského pozemkového fondu, vedený v štátnej pokladnici, IBAN: SK34 8180 0000 0070 0019 4492, VS: XC/XX/XX, to všetko do 3 dní odo dňa právoplatnosti tohto rozsudku.

III. Žalobcovi nepriznáva proti žalovaným 1/ a 2/ náhradu trov konania.

### odôvodnenie:

1. Žalobca sa žalobou zo dňa 3.11.2021 domáhal zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnosti. Žalobu odôvodnil tým, že so žalovanými je podielovým spoluvlastníkom pozemku - parcely E-KN č. XXX orná pôda vo výmere XXXX m<sup>2</sup>, pričom podiel vedený na žalobcovi je pod B3 vo veľkosti X/X a podiely vedené na žalovaných sú pod B1 vo veľkosti X/X a pod B2 vo veľkosti X/X, spolu vo veľkosti X/X podľa LV č. XXX, v katastrálnom území F. O.. J. znaleckého posudku č. XX/XXXX súdneho znalca Ing. Stanislava Mageru, zo dňa 4.10.2021 je hodnota nehnuteľnosti, podielov vedených na 6C/29/2021

-2-

žalovaných pod B1 vo veľkosti 1/6 a pod B2 vo veľkosti X/X, spolu vo veľkosti X/X podľa LV č. XXX, v katastrálnom území F. O. spolu XX,XX eura, pričom žalobca je ochotný za uvedené podiely zaplatiť XX-násobok znaleckej ceny, čo činí spolu 454,60 eura. Dôvod na vyporiadanie podielového spoluvlastníctva je ten, že ako väčšinový spoluvlastník (cca 2/3) chce uvedené pozemky sceliť, aby mohol začať užívať predmetné pozemky, ako aj na uvedených pozemkoch zahájiť stavebný zámer.

2. Zástupca žalovaných 1/ a 2/ vo vyjadrení zo dňa 16.12.2021 uviedol, že Slovenský pozemkový fond, ktorý v súlade s § 34 ods. 14 zák. č. 330/1991 Zb. v platnom znení zastupuje štát a neznámych vlastníkov, uznáva zásadu vyplývajúcu zo zákonného ustanovenia § 140 Občianskeho

zákonníka v platnom znení, že nikoho nemožno nútiť zotrvať v podielovom spoluvlastníctve, pričom v konaniach o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnostiam prednostne navrhuje zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva reálnym rozdelením pozemkov medzi spoluvlastníkov podľa výšky ich podielov v súlade s ustanovením § 142 Občianskeho zákonníka. Ide o pozemok v extraviláne, kde reálna delba neprichádza v úvahu. Pri zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva pripadá ustupujúcim spoluvlastníkom podiel, ktorý je primeranou náhradou vo finančnom ekvivalente. Primeranou náhradou je príslušný podiel všeobecnej ceny veci. Všeobecná cena veci má zodpovedať trhovému princípu ocenenia, na základe ktorého by nemalo dôjsť k znevýhodneniu jedného spoluvlastníka na úkor druhého. Znalecký posudok je a ostáva jedným z podkladov pri určení všeobecnej ceny veci, nie je však podkladom jediným a rozhodujúcim. Informáciami potrebnými k dosiahnutiu sumy primeranosti všeobecnej ceny veci sú informácie miestneho orgánu štátnej správy, informácie spoločností, ktoré sa zaoberajú sprostredkovaním kúpy a predaja nehnuteľností, vrátane takých poznatkov o kúpe a predaji porovnateľných nehnuteľností v časovo približne rovnakom období. So sumou predstavujúcou náhradu pre ustupujúcich spoluvlastníkov vo výške 0,1108 eur/m<sup>2</sup> nemôže zástupca žalovaných bez výhrad súhlasiť. V prílohe zaslal zmluvu uzatvorenú Slovenským pozemkovým fondom, kde bol predmetom prevodu pozemok v katastrálnom území Krajné Čierne a inzercie ponuky predaja nehnuteľností v regióne P. Y. a Horného B.. R. ako zástupca žalovaných má za to, že pri určovaní primeranej náhrady je potrebné zohľadniť predloženú kúpnu zmluvu i výstupy z internetových portálov, ktoré sú vodítkom spôsobilým k určení ceny. Slovenský pozemkový fond ako zástupca žalovaných teda navrhuje, aby súd zrušil podielové spoluvlastníctvo k predmetnej spornej nehnuteľnosti, prikázal ju za primeranú náhradu žalobcovi do výlučného vlastníctva za cenu, ktorú predstavuje suma oscilujúca okolo sumy vypočítanej aritmetickým priemerom z hodnôt vyplývajúcich z údajov dostupnej najnižšej a najvyššej ponuky na obdobné nehnuteľnosti v danom mieste a čase a ceny určenej znaleckým posudkom. Slovenský pozemkový fond má v zmysle osobitných predpisov zriadený depozitný účet, vedený v štátnej pokladnici, IBAN: SK34 8180 0000 0070 0019 4492, na ktorý sa prevádzajú finančné prostriedky - náhrada nezistených vlastníkov. Navrhuje, aby súd už priamo vo svojom rozhodnutí určil lehotu na zaplatenie finančnej náhrady, číslo depozitného účtu Slovenského pozemkového fondu IBAN: SK34 8180 0000 0070 0019 4492, vedený v Štátnej pokladnici, variabilný symbol XC/XX/XX.

3. Žalobca v písomnom vyjadrení zo dňa 27.12.2021 uviedol, že žalovaní, ako nezistení vlastníci zastúpení Slovenským pozemkovým fondom správne uvádzajú, že zrušením podielového spoluvlastníctva na návrh niektorého zo spoluvlastníkov a prikázaním veci za náhradu náleží ustupujúcemu spoluvlastníkovi za jeho spoluvlastnícky podiel

6C/29/2021

-3-

primeraná náhrada a súčasne SPF poukazuje na kúpnu zmluvu č.00255/2015-PKZ-K40051/15.00, kde bola cena za m<sup>2</sup> vyčíslená na základe znaleckého posudku na 2,03 eura/m<sup>2</sup> a taktiež na 1,02 eura/m<sup>2</sup>, čo berie na vedomie a akceptuje. S čím ale nesúhlasí, je uvádzaná cena v predloženej zmluve vo výške 3,48 eur/1m<sup>2</sup>, ktorá by mala byť podľa SPF podkladom k vyhodnoteniu primeranosti náhrady za spoluvlastnícky podiel, a to z tohto dôvodu, že táto cena sa týka zastavaného územia obce - teda intravilánu (preto aj ocenenie ZP vyhotovila znalkyňa v odbore stavebníctvo), na rozdiel od predmetnej nehnuteľnosti. Vzhľadom na umiestnenie dotknutého sporného pozemku kompetentným znalcom na ocenenie nehnuteľnosti mimo zastavaného územia obce - extravilánu je znalec z odboru poľnohospodárstvo. Z tohto dôvodu sú aj rozdielne ceny za m<sup>2</sup> v jednotlivých ZP. Pre celý spor je ale najpodstatnejšie, že nemôže súhlasiť, aby bola podkladom pre objektívne vyhodnotenie primeranosti ceny zmluva, v ktorej došlo k predaju pozemku v zastavanej časti obce (v intraviláne) s inžinierskymi sieťami a novou cestou na začiatku obce, pri pozemku mimo zastavaného územia obce (v extraviláne), bez sietí a iba s poľnou cestou (v jeho prípade). Ako dôkaz poukazuje na 3 aktuálne inzerované ponuky v okrese Svidník, ktoré sú ponukami obdobnými, teda ponukami predaja ornej pôdy v extraviláne obci. Ich cena sa pohybuje v rozpätí od 0,22 eur/m<sup>2</sup> (podielové spoluvlastníctvo, jeho prípad) - do 1 eur/m<sup>2</sup> (bezpodielové spoluvlastníctvo). Súčasne predložil prehlásenie lokálnej realitnej kancelárie o cenách pozemkov ornej pôdy v extraviláne obci v okresy Svidník a jeho okolí. Aj napriek tomu, že znalecká cena vychádza 0,1108 eura/m<sup>2</sup>, je ochotný za uvedené podiely zaplatiť desaťnásobok znaleckej ceny a to 1,10 eura/m<sup>2</sup>. Táto cena je nielen výrazne vyššia, ako uviedol znalec, ale je taktiež výrazne vyššia, aké sú aktuálne ponúkané ceny na internete za predaj ornej pôdy v podielovom spoluvlastníctve a v extraviláne. To že ním navrhovaná cena 1,10 eura/m<sup>2</sup> je veľmi korektná, podčiarkuje fakt, že v predmetnej kúpnej zmluve predloženej Slovenským pozemkovým fondom ako dôkaz samotná znalkyňa ohodnotila jednu

z dvoch predávaných parciel sumou 1,02 eura/m<sup>2</sup> a to išlo o parcelu v zastavanej časti obce, teda v intraviláne. Vzhľadom k tomu, že má úprimný záujem uvedený pozemok zveľadiť a príkladne sa oň starať, myslí si, že jeho ponuka je primeraná náhrada za spoluvlastnícke podiely nezistených vlastníkov, ktorých zastupuje v tomto konaní SPF. Na základe vyššie uvedeného žiada súd, aby uznal jeho ponuku 1,10 eura/m<sup>2</sup> ako primeranú náhradu a v tomto kontexte aj rozhodol.

4. Zástupca žalovaných 1/ a 2/ vo vyjadrení zo dňa 26.1.2022 uviedol, že v prípade správneho a čo najpresnejšieho určenia všeobecnej ceny veci je potrebné zohľadniť viacero atribútov, ktoré v komplexnom spojení a posúdení stanú sa hodnoverným podkladom reálne odzrkadľujúcim skutočný stav. V prípade určenia všeobecnej ceny nehnuteľnosti, pozemku je nutné vziať do úvahy ako lokalitu, druh pozemku, možnosti jeho terajšieho i budúceho využitia, samostatne či v spojení s inými pozemkami. Slovenský pozemkový fond ako zástupca žalovaných teda navrhuje, aby súd zrušil podielové spoluvlastníctvo k predmetnej nehnuteľnosti, prikázal ju za primeranú náhradu žalobcovi do výlučného vlastníctva. Sumu primeranej náhrady nechá na úvahe súdu.

5. Súd vykonal dokazovanie oboznámením sa s listinnými dôkazmi, a to výpisom z Z. k. ú. F. O., znaleckým posudkom č. 17/2021 znalca Ing. Stanislava Magera zo dňa 4.10.2021, kúpnu zmluvou č. 00255/2015-PKZ - K40051/15.00 (bez dátumu uzavretia a bez podpisov zmluvných strán), aktuálnymi inzerovanými ponukami v okrese Svidník, ktoré sú ponukami obdobnými, teda ponukami predaja ornej pôdy v extraviláne obci  
6C/29/2021

-4-

a prehlásením lokálnej realitnej kancelárie o cenách pozemkov ornej pôdy v extraviláne obci v okresy Svidník a jeho okolí.

6. Medzi stranami nebolo sporné, že sú splnené zákonné podmienky pre zrušenie podielového spoluvlastníctva k predmetnej parcele, taktiež nebolo sporné, že vzhľadom k tomu, že ide o pozemok v extraviláne, reálna deľba neprichádza v úvahu. Taktiež nebolo medzi stranami sporné to, že vzhľadom na veľkosť podielov a na účelné využitie veci je vhodné parcelu prikázať za primeranú náhradu do výlučného vlastníctva žalobcu, rešpektujúc dispozičné právo žalobcu v predmetnom konaní.

7. V predmetnom konaní preto súd zameral dokazovanie na ustálenie primeranej náhrady za podiely žalovaných.

8. Právny zástupca žalobcu na pojednávaní uviedol, že trvá na podanej žalobe a navrhuje, aby súd vzhľadom na predložený znalecký posudok rozhodol podľa petitu žaloby.

Zistený skutkový stav súd takto právne posúdil:

9. Podľa § 136 ods. 1, ods. 2 Občianskeho zákonníka vec môže byť v spoluvlastníctve viacerých vlastníkov. Spoluvlastníctvo je podielové alebo bezpodielové. Bezpodielové spoluvlastníctvo môže vzniknúť len medzi manželmi.

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

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

12. Podľa § 142 ods. 1 Občianskeho zákonníka 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.

13. Podielové spoluvlastníctvo predstavuje vlastnícky vzťah rôznych osôb k určitej veci, vyjadrený určenou výškou podielov, ktorý je hlavným kritériom miery účasti spoluvlastníka na právach a povinnostiach zo spoluvlastníckeho vzťahu. Z povahy podielového spoluvlastníctva ako spoločenstva vlastníckych práv založeného na zásade dobrovoľnosti vyplýva, že ak nedôjde k dohode, ktorýkoľvek spoluvlastník môže kedykoľvek požiadať súd o zrušenie spoluvlastníctva a o jeho vyporiadanie. Toto právo vyplýva zo zásady, že nikto nemôže byť spravodlivo nútený k tomu, aby zotrval v spoluvlastníckom vzťahu, ak mu to z akýchkoľvek dôvodov nevyhovuje.

6C/29/2021

-5-

14. 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.

15. Súd sa v rozhodnutí o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva vždy musí zaoberať výškou podielov spoluvlastníkov a účelným využitím veci. Súd, ktorý je povinný postupovať podľa zákonom ustanoveného poradia, nie je viazaný návrhmi ani vzájomnými návrhmi účastníkov konania, pokiaľ ide o formu vyporiadania podielového spoluvlastníctva, avšak nemôže ich nechať bez povšimnutia. Primeranou náhradou pri zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnosti je príslušný podiel všeobecnej ceny veci.

16. V zmysle uvedeného súd žalobe vyhovel a podielové spoluvlastníctvo strán k predmetnej parcele zrušil. Pokiaľ ide o vyporiadanie podielového spoluvlastníctva, súd rozhodol o prikázaní nehnuteľnosti za primeranú náhradu do výlučného vlastníctva žalobcu, pričom vychádzal zo zhodných tvrdení a návrhov strán konania za rešpektovania dispozičnej zásady tak, aby spôsobom vyporiadania podielového spoluvlastníctva nenavodil stranám neželaný stav.

17. Pokiaľ ide o výšku primeranej náhrady za spoluvlastnícky podiel, po vykonanom dokazovaní súd dospel k záveru, že s prihliadnutím na lokalitu, druh pozemku, možnosti jeho terajšieho i budúceho využitia je náhrada navrhnutá žalobcom podľa znaleckého posudku primeraná a preto rozhodol tak, ako je uvedené vo výroku II. rozsudku.

18. Podľa § 255 ods. 1 CSP, súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.

19. O trovách konania súd rozhodol vo výroku III. rozsudku tak, že úspešnému žalobcovi náhradu trov konania nepriznal, nakoľko žalobca trovy konania priznať nežiadal.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie v lehote 15 dní od doručenia rozhodnutia na súde, proti ktorého rozhodnutiu smeruje. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy.

Podľa § 363 CSP, v odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh).

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

6C/29/2021

-6-

Podľa § 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 § 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 nespĺní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona.