

Súd: Okresný súd Stará Ľubovňa
Spisová značka: 6C/12/2021
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8521200414
Dátum vydania rozhodnutia: 27. 06. 2022
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Miriam Szárazová
ECLI: ECLI:SK:OSSL:2022:8521200414.5

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Stará Ľubovňa, sudkyňou JUDr. Miriam Szárazovou, v spore žalobcu: D.. P. G., nar. XX.X.XXXX, bytom H. XXX/XX, XXX XX Q. K., právne zastúpený JUDr. Slavomírom Firmentom, advokátom Advokátska kancelária, Ul. 17. novembra 14, 064 01 Stará Ľubovňa, proti žalovanému: L. X., na neznámom mieste, zastúpený Slovenským pozemkovým fondom, Búdkova cesta 36, 817 47 Bratislava 11, IČO: 17 335 345, v konaní o zrušenie a vyporiadanie spoluvlastníctva, takto

rozhodol:

I. Súd zrušuje podielové spoluvlastníctvo žalobcu a žalovaného k nehnuteľnostiam zapísaným na LV č. XXX v kat. území F. nad X., obec F. nad X., okres Q. K., parcely registra „E“ evidovaných na mape určeného operátu, parc. č. XXXX orná pôda o výmere 2156 m², parc. č. 1191/1 orná pôda o výmere 3590 m², parc. č. 1191/2 orná pôda o výmere 2610 m², parc. č. 1192 orná pôda o výmere 2919 m², parc. č. 1195 orná pôda o výmere 1720 m², parc. č. 1263 trvalý trávny porast o výmere 851 m², parc. č. 1264 orná pôda o výmere 1640 m², parc. č. 1280 orná pôda o výmere 696 m², parc. č. 1293 orná pôda o výmere 1928 m², parc. č. 1346 orná pôda o výmere 768 m², parc. č. 1347 trvalý trávny porast o výmere 470 m², parc. č. 1408/100 trvalý trávny porast o výmere 20 m², parc. č. 1416 trvalý trávny porast o výmere 142 m², parc. č. 1497 orná pôda o výmere 658 m², parc. č. 1529 orná pôda o výmere 2113 m², parc. č. 1532/101 orná pôda o výmere 22 m², parc. č. 1557 orná pôda o výmere 2056 m², parc. č. 1604 orná pôda o výmere 1496 m².

II. Súd prikazuje do výlučného vlastníctva žalobcu - D.. P. G., rod. G., nar. XX.XX.XXXX, bytom H. XXX/XX, XXX XX Q. K. nehnuteľnosti - zapísané na LV č. XXX v kat. území F. nad X., obec F. nad X., okres Q. K., parcely registra „E“ evidované na mape určeného operátu, parc. č. 1182 orná pôda o výmere 2156 m², parc. č. 1191/1 orná pôda o výmere 3590 m², parc. č. 1191/2 orná pôda o výmere 2610 m², parc. č. 1195 orná pôda o výmere 1720 m², parc. č. 1263 trvalý trávny porast o výmere 851 m², parc. č. 1264 orná pôda o výmere 1640 m², parc. č. 1280 orná pôda o výmere 696 m², parc. č. 1293 orná pôda o výmere 1928 m², parc. č. 1408/100 trvalý trávny porast o výmere 20 m², parc. č. 1416 trvalý trávny porast o výmere 142 m², parc. č. 1497 orná pôda o výmere 658 m², parc. č. 1529 orná pôda o výmere 2113 m², parc. č. 1532/101 o orná pôda výmere 22 m², parc. č. 1557 orná pôda o výmere 2056 m², parc. č. 1604 orná pôda o výmere 1496 m², v podiele 1/1-ina.

III. Súd prikazuje do výlučného vlastníctva žalovaného - L. X. na neznámom mieste, zastúpeného Slovenským pozemkovým fondom, Búdkova cesta 36, 817 47 Bratislava 11, IČO: 17 335 345 nehnuteľnosti - zapísané na LV č. XXX v kat. území F. nad X., obec F. nad X., okres Q. K., parcely registra „E“ evidované na mape určeného operátu, parc. č. 1192 orná pôda o výmere 2919 m², parc. č. 1346 o orná pôda výmere 768 m², parc. č. 1347 trvalý trávny porast o výmere 470 m², v podiele 1/1-ina.

IV. Žalobca je povinný zaplatiť žalovanému sumu 765,66 eur titulom náhrady za prikázaný spoluvlastnícky podiel k rukám Slovenského pozemkového fondu, Búdková 36, Bratislava, IČO: 17 335 345, a to všetko do 30 dní od právoplatnosti rozsudku

V. Žiadna strana nemá právo na náhradu trov konania.

o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobca sa podanou žalobou domáhal zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnostiam vedených na LV XXX kat. územia F. nad X.. Žalobca navrhol, aby parcely zapísané na LV XXX kat. územia F. nad X. pripadli do jeho výlučného vlastníctva a on bol zaviazaný na vyplatenie spoluvlastníckeho podielu žalovanému podľa veľkosti jeho podielu v celkovej výške 212,50 eur. Žalobu dôvodil tým, že je majoritným spoluvlastníkom pozemkov vedených na LV XXX kat. územia F. nad X., pričom jeho spoluvlastnícky podiel predstavuje 5/6-in. Poukázal na to, že predmetné nehnuteľnosti nie je možné reálne rozdeliť poukazujúc na zákaz drobenia pri parcelách nachádzajúcich sa v extraviláne obce a nehospodárnosť. Poukázal na to, že žalovaný je zastúpený Slovenským pozemkovým fondom, jeho miesto pobytu, resp., kto sú jeho dedičia, nie je známe, o čom predložil potvrdenie obce F. nad X.. Poukázal na to, že mal záujem so zástupcom žalovaného uzatvoriť dohodu, pričom ho požiadal dňa 14.2.2017 o vyporiadanie podielového spoluvlastníctva dohodou. Dňa 10.1.2018 zástupca žalovaného SPF oznámil, že je možný spôsob vyporiadania dohodou o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva a zároveň pre účely spracovania zmluvy bol požiadaný o doplnenie žiadosti o znalecký posudok k dotknutým pozemkom. Žalobca požiadal znalca Ing. Pavla Ganzarčíka o vyhotovenie znaleckého posudku, ktorý vyhotovil znalecký posudok č. 6/2018 zo dňa 22.2.2018. Zástupca žalovaného SPF listom zo dňa 2.2.2021 oznámil žalobcovi, že navrhuje vyporiadať podielové spoluvlastníctvo dohodou, avšak iba pozemky, parcela KN E 1408/100, 1408/101, 1424 a 1425, a to za cenu 5,- eur/m². Žalobca listom zo dňa 17.2.2021 akceptoval uzatvorenie dohody vo vzťahu k pozemkom v intraviláne obce, a to parcela č. KN E 1408/101, 1424 a 1425 za cenu 5,- eur/m². Pokiaľ ide o pozemok parcelu KN E 1408/100 vzhľadom k tomu, že ide o extravilánovú parcelu, žalobca cenu 5,- eur/m² neakceptoval z dôvodu jej neprimeranosti. Žalobca teda napriek prvotnému prísľubu zo strany SPF s výnimkou pozemkov parcela č. KN E 1408/101, 1424 a 1425 neuzatvoril dohodu a mimosúdne vyporiadanie spoluvlastníctva nebolo úspešné. Predmetom podanej žaloby sú nehnuteľnosti o celkovej výmere 25855 m², čo u žalobcu predstavuje výmeru 21545,83 m² a u žalovaného 4309,17 m². Žalobca poukázal na závery znaleckého posudku č. 6/2018, ktorý súdu predložil, pričom znalec určil hodnotu poľnohospodárskych pozemkov vo výške 0,0482 eur/m² a pri nepoľnohospodárskych pozemkoch sumu 1,4630 eur/m².

2. Zástupca žalovaného - Slovenský pozemkový fond vo vyjadrení k žalobe uviedol, že pokiaľ ide o samotné zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva SPF nemá výhrady voči zrušeniu podielového spoluvlastníctva k pozemkom v jeho správe a nakladaní a čo sa týka spôsobu vyporiadania podielového spoluvlastníctva SPF uprednostňuje reálne rozdelenie pozemkov, čo je v súlade s § 142. Ďalej SPF uviedol, že parcely KN E 1191/1, 1191/2, 1192, 1195, 1604, sčasti aj parcely č. 1263, 1264 (cca 1/2 týchto parciel) v skutočnosti už predstavujú les. Parcely KN E 1408/100 je súčasťou miestnej komunikácie (rovnako ako parcela 1408/101). Aj keď sa parcela registra KN E 1408/100 nachádza v extraviláne, je na nej cesta, ktorá pokračuje aj mimo zastavané územie obce. Znalec v predložennom znaleckom posudku č. 6/2018 uvedenú parcelu zaradil medzi nepoľnohospodársku pôdu. Parcely KN E 1416, 1529, 1532/101 sa nachádzajú na dotyku s intravilánom za rodinnými domami a sú užívané ako prídovové záhrady. Sú síce v extraviláne, ale ide o obdobné parcely ako parcela reg. KN E 1424 a 1425 (ktoré boli predmetom dohody a žalobca súhlasil s ich vyporiadaním za cenu 5,- eur/m²), ktoré sa nachádzajú hneď oproti žalobou vyporiadavaným parcelám KN E 1416 a 1532/101, funkčné využitie týchto parciel, teda vyporiadavaných parciel KN E 1408/100, 1416. K výške primeranej náhrady zástupca žalovaného uviedol, že je potrebné vychádzať z trhovej hodnoty sporných parciel, pričom primeraná finančná náhrada pre ustupujúceho vlastníka má predstavovať taký ekvivalent, za ktorý je možné nadobudnúť porovnateľný pozemok v danej obci. Zástupca žalovaného navrhol vyporiadať podielové spoluvlastníctvo k sporným parcelám tak, rešpektujúc zákaz drobenia poľnohospodárskej pôdy, a to časť vyporiadavaných parciel bude v celosti prikázaná do vlastníctva žalobcu a časť vo výmere a kvalite zodpovedajúcej podielu žalovaného L. X. na sporných parcelách bude súdom prikázané do vlastníctva žalovaného v celosti, pričom výber konkrétnych parciel (rozdelenie medzi strany sporu) je na dohode strán. V prípade, že súd pristúpi k prikázaniu sporných parciel do vlastníctva žalobcu v celosti, má námietky voči výške primeranej náhrady prejednávanej parciel. Navrhol stanoviť výšku primeranej náhrady 5,- eur/m² s poukazom na to, že žalobca súhlasil s touto výškou náhrady v prípade parciel reg. KN E č. 1408/101, 1424 a 1425, ktoré budú predmetom dohody o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva medzi stranami sporu, ako aj realizovanými kúpnymi zmluvami v katastrálnom území

F. nad X. a vedľajších obciach, nakoľko SPF na portáli Obce F. nad X. zistil, že kúpnu zmluvu zo dňa 24.4.2020, ktorej predmetom bol prevod parcely v kat. území F. nad X., pričom kúpna cena bola 5,- eur/m². Taktiež tomu tak bolo v prípade obce O., kde boli realizované kúpne zmluvy s cenou 3,- eur/m² a 4,- eur/m² a v prípade katastrálneho územia A. bola realizovaná kúpna zmluva (zverejnená v centrálnom registri zmlúv, kde hodnota prevádzaných parciel bola stanovená vo výške 6, eur/m²). V katastrálnom území Litmanová má SPF realizovanú kúpnu zmluvu, kde hodnota prevádzanej parcely bola stanovená vo výške 7,- eur/m². V závere zástupca žalovaného uviedol, že nesúhlasí s náhradou konania, pretože zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva je výlučne v záujme žalobcu a SPF len nakladá s pozemkami nezistených vlastníkov.

3. V duplike žalobca opätovne poukázal na to, že od podania žiadosti zástupcovi žalovaného o vyporiadanie dotknutých pozemkov, t.j. od februára 2017 do 11.2.2021 nič nenasvedčovalo tomu, aby SPF ako zástupca neznámeho vlastníka mal akékoľvek výhrady k vyporiadaniu spoluvlastníctva takým spôsobom, že jednotlivé pozemky nadobudne do výlučného vlastníctva žalobca a neznámemu vlastníkovi vyplatí dohodnutú náhradu. Žalobca na základe predbežného súhlasu SPF dal vypracovať znalecký posudok a ešte v liste zo dňa 11.1.2021 žalobcovi oznámil, že na základe podkladu doloženého, t.j. znaleckého posudku č. 6/2018 bol spracovaný návrh dohody o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva a stanovisko regionálneho odboru ku kúpnej cene. Až následne v liste zo dňa 2.2.2021 SPF uviedol, že predmetom vyporiadania majú byť len pozemky pod stavbou. Táto neodôvodnená a nepredvídateľná zmena stanoviska zástupcu žalovaného cca po 4 rokoch žalobcu primäli k tomu, aby podal žalobu na súd a uplatnil si i náhradu trov konania. Žalobca nesúhlasil s návrhom zástupcu žalovaného, že časť vyporiadovaných parciel bude v celosti prikázaná do vlastníctva žalobcu a časť vo výmere a kvalite žalovaného, pričom poukázal na to, že zástupca žalovaného sa odmietol akokoľvek dohodnúť, nenavrhol tento spôsob a preto aktuálne žalobca nevidí dôvod takto navrhovaným spôsobom vec vyriešiť. Vo vzťahu k námietkam žalovaného k primeranej cene, náhrade uviedol, že cenu 5,- eur/m² za parcely č. KN E 1408/100, 1416, 1529 a 1532/101 nemôže akceptovať pre jej neprímeranosť. Opätovne poukázal na závery znaleckého posudku, z ktorého vyplýva, že hodnota pozemku s parcelným číslom KN E 1408/100 je 1,4630 eur/m², hodnota parcely KN E 1416 je 0,6888 eur/m², hodnota parcela KN E 1529 je 0,1508 eur/m² a u parcely KN E 1532/101 hodnota predstavuje 0,5166 eur/m². Žalobca poukázal na to, že kupoval spoluvlastnícky podiel na dotknutých pozemkoch na základe kúpnej zmluvy zo dňa 15.7.2013 za celkovú kúpnu cenu 2.000,- eur, čo v prepočte je 0,0926 eur/m². K zmluvám, ktoré predložil zástupca žalovaného SPF žalobca uviedol, že u väčšiny z nich sa jedná o pozemky v intraviláne, pričom sa nachádzajú v okolitých obciach s výnimkou parcely KN E 44 kat. územia F. nad X.. Táto parcela KN E 44 v k.ú. F. nad X. je však neporovnateľná so žalovanými pozemkami. Parcela KN E 44 sa nachádza priamo v obci F. nad X., prakticky hneď vedľa štátnej cesty, v tesnej blízkosti obchodu s potravinami a pohostinstvom a v susedstve obecného úradu, teda prakticky v centre obce. V prípade žalovaných nehnuteľností tieto sa nachádzajú v časti Medzibrodie na rôznych miestach s rôznou dostupnosťou vzdialené cca 5 km, kam sa dá dostať len po ceste III. triedy a následne po miestnych, prípadne účelových komunikáciách, ktoré sa kvalitou približujú poľnej ceste. Pokiaľ sa týka skutočností, že žalobca súhlasil s cenou 5,- eur/m² u pozemkov KN E 1408/101, 1424 a 1425, ktoré sú podľa názoru SPF porovnateľné s týmito pozemkami, žalobca uviedol, že porovnateľné sú síce, ale len naoko. Zásadný rozdiel je v tom, že jedny sú v intraviláne a druhé v extraviláne obce, čo zásadným spôsobom ovplyvňuje ich cenu. S cenou 5,- eur/m² súhlasil (pri parcelách KN E 1424, 1425) preto, že sa nachádzajú v intraviláne a súčasne s ohľadom k tomu, že sa jednalo o malé výmery vyporiadovaných podielov. Žalobca v závere uviedol, že si vie predstaviť kompromis, a to u každého z osobitne uvádzaných pozemkov vo výške 100 % viac oproti cene určenej v znaleckom posudku. Rovnako v záujme kompromisu pokiaľ ide o ostatné pozemky, u ktorých navrhuje SPF cenu od 0,10 eur po 0,30 eur/m², žalobca by súhlasil so zvýšením ich ceny o 100 % oproti cene podľa znaleckého posudku.

4. Zástupca žalovaného v duplike uviedol, že navrhuje vyporiadanie podielového spoluvlastníctva formou rozdelenia sporných parciel medzi spoluvlastníkov. Poukázal na to, že nedôjde k rozdeleniu každej jednej jestvujúcej parcely, na základe čoho by vznikli nové parcely menšie ako 2000 m², ale ide o prerozdelenie jestvujúcich parciel v celosti tak, ako sú zapísané na liste vlastníctva s pôvodnou výmerou medzi žalobcu a žalovaného podľa výmery pripadajúcej na spoluvlastnícky podiel jednotlivých spoluvlastníkov na sporných parcelách, hodnoty a kvality sporných parciel, pričom sa rešpektuje zákaz drobenia poľnohospodárskych pozemkov. SPF má zato, že predmet spoluvlastníckeho právneho vzťahu je fakticky i funkčne deliteľný, teda rozdelenie spoločnej veci je dobre možné. Podľa názoru SPF

zákonne ustanovenie upravujúce podielové spoluvlastníctvo a zákaz drobenia poľnohospodárskej pôdy nebránia takémuto prerozdeleniu viacerých vyporiadavanych parcel, pričom v praxi medzi podielovými spoluvlastníkmi viacerých parcel dochádza k vyporiadaniu podielového spoluvlastníctva takymto spôsobom. V prípade, že súd dospeje k záveru, že navrhovaný spôsob vyporiadania sporných parcel nie je účelný a dôvodný, prichádza do úvahy ďalší spôsob vyporiadania podielového spoluvlastníctva, a to prikázanie sporných parcel do vlastníctva žalobcu za primeranú náhradu. Je však potrebné najprv sa vysporiadať s možnosťou a účelnosťou rozdelenia pozemkov. Vo vzťahu k namietanej výške primeranej náhrady zástupca žalovaného poukázal na to, že primeranú náhradu určuje súd. Znalecký posudok č. 6/2018 bol vyhotovený Ing. Pavlom Ganzarčíkom, znalcom z odboru poľnohospodárstvo, odhad hodnoty poľnohospodárskej pôdy a teda znalec nie je v zmysle príslušných právnych predpisov oprávnený na stanovenie hodnoty nepoľnohospodárskej pôdy parcely KN E 1191/1, 1191/2, 1192, 1195, 1604, 1263 a 1264 sú porastené drevinami a znalec pri stanovení hodnoty týchto parcel nezohľadnil hodnotu drevín. Hodnota týchto parcel je potom vyššia, než vyplýva zo znaleckého posudku. Parcely KN E 1408/100 a 1408/101 sú súčasťou miestnej komunikácie, čo potvrdil aj znalec a hodnota týchto parcel je rovnaká bez ohľadu na to, či sa nachádzajú v intraviláne alebo extraviláne. Naviac na stanovenie hodnoty týchto parcel je oprávnený znalec z odboru stavebníctvo. SPF zastáva názor, že z hľadiska vyporiadania podielového spoluvlastníctva k sporným parcelám sú parcely KN E 1416, 1529 a 1532/101 porovnateľné s parcelami KN E 1424 a KN E 1425 bez ohľadu na to, či sa nachádzajú v intraviláne alebo extraviláne. Využitie týchto parcel je rovnaké. V závere zástupca žalovaného poukázal na rozhodnutie Okresného súdu Stará Ľubovňa sp. zn. 8C/10/2020, kde súd v konaní o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva k pozemkom využívaným na poľnohospodársky účel považoval za dôvodnú výšku primeranej náhrady pri poľnohospodárskych pozemkoch 0,30 eur/m².

5. Vo vyjadrení doručenom súdu dňa 29.4.2022 zástupca žalovaného navrhol prerozdelenie s prihliadnutím na veľkosť spoluvlastníckych podielov, funkčné využitie parcel, umiestnenie v teréne, na prístup, takto:

A)

ad a) parcely porastené drevinami: KN E č. 1191/1, 1191/2, 1195, 1604 - spolu vo výmere 12335 m², z toho podiel žalovaného predstavuje 1/6 výmeru 2056 m²,

ad b) parcely z časti porastené drevinami, z časti tvoriace trvalý trávny porast: KN E č. 1263, 1264, 1557 spolu vo výmere 4547 m², z toho podiel žalovaného 1/6 predstavuje výmeru 758 m², z toho 1 výmery (379 m²) zohľadnená ako trvalý trávny porast 1 výmery 39 m²) zohľadnená ako parcely porastené drevinami,

ad c) parcely tvoriace trvalý trávny porast: KN E č., 1182, 1280, 1293, 1346, 1347, 1497, spolu vo výmere 676 m², z toho podiel žalovaného predstavuje 1/6 výmeru 1113 m²,

výmera podielu žalovaného na parcelách uvedených pod ad a), ad b) ad c) predstavuje parcely porastené drevinami výmere 2435 m² (2056 m² + 379 m²) a parcely tvoriace trvalý trávny porast výmeru 1492 m² (1113 m² + 379 m²).

Zástupca žalovaného navrhol, aby za parcely porastené drevinami do výlučného vlastníctva žalovaného pripadla parcela KN E č. 1191/2 orná pôda o výmere 2610 m² (+175 m²) a za parcely tvoriace trvalý trávny porast, aby do výlučného vlastníctva žalovaného pripadla parcela KN E č. 1280 orná pôda o výmere 696 m² a parcela KN E č. 1497 orná pôda o výmere 658 m² (-138 m²).

B) parcely tvoriace záhrady a cesta: KN E č. 1416, 1529, 1532, 101, 1408/100 spolu vo výmere 2297 m² z toho podiel žalovaného predstavuje 1/6 čo predstavuje výmeru 383 m². Tieto parcely zástupca žalovaného navrhol prikázať do výlučného vlastníctva žalobcu za primeranú náhradu 5,- eur/m².

6. Súd vo veci nariadil termín pojednávania, na ktorom strany sporu zotrvali na svojej skutkovej i právnej argumentácii. Právny zástupca žalobcu okrem argumentácie uvedenej v žalobe a vo vyjadreniach uviedol, že v rámci mimosúdnej komunikácie žalobca pripustil možnosť náhrady za sporné 4 parcely (KN E č. 1529, 1408/100, 1416, 1532/100) maximálne vo výške 2,- eur/m².

Súd vykonal dokazovanie oboznámením sa s listinnými dôkazmi a po vyhodnotení dôkazov, za preukázané podstatné skutkové tvrdenia považuje:

7. Z listu vlastníctva č. XXX kat. územia F. nad X. má súd preukázané, že žalobca a žalovaný sú podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľností, a to parcel reg. E evidovaných na mape určeného operátu, a to parcela č. 1182 o výmere 2156 m², druh pozemku - orná pôda, parc. č. 1191/1 o výmere 3590 m², druh pozemku - orná pôda, parc. č. 1191/2 o výmere 2610 m², druh pozemku - orná pôda, parc. č. 1192 o výmere 2919 m², druh pozemku - orná pôda, parc. č. 1195 o výmere 1720 m², druh pozemku - orná

pôda, parc. č. 1263 o výmere 851 m², druh pozemku - trvalý trávny porast, parc. č. 1264 o výmere 1640 m², druh pozemku - orná pôda, parc. č. 1280 o výmere 696 m², druh pozemku - orná pôda, parc. č. 1293 o výmere 1928 m², druh pozemku - orná pôda, parc. č. 1346 o výmere 768 m², druh pozemku - orná pôda, parc. č. 1347 o výmere 470 m², druh pozemku - trvalý trávny porast, parc. č. 1408/100 o výmere 20 m², druh pozemku - trvalý trávny porast, parc. č. 1416 o výmere 142 m², druh pozemku - trvalý trávny porast, parc. č. 1497 o výmere 658 m², druh pozemku - orná pôda, parc. č. 1529 o výmere 2113 m², druh pozemku - orná pôda, parc. č. 1532/101 o výmere 22 m², druh pozemku - orná pôda, parc. č. 1557 o výmere 2056 m², druh pozemku - orná pôda, parc. č. 1604 o výmere 1496 m², druh pozemku - orná pôda. Veľkosť spoluvlastníckeho podielu žalobcu je 5/6-in a veľkosť spoluvlastníckeho podielu žalovaného je 1/6.

8. Z potvrdenia obce F. nad X. zo dňa 22.2.2021 vyplýva, že obec nemá o vlastníkovi L. X., ktorý je zapísaný na LV XXX pod bodom B1 v podiele 1/6 kat. územia F. nad X. vedomosť, teda o menovanom vlastníkovi obci nie sú známe jeho osobné údaje, miesto pobytu, dátum narodenia, ani úmrtia.

9. Z odpovede na žiadosť zo strany súdu zo dňa 1.2.2022 Obec F. nad X. uviedla, že nemá územný plán obce, funkčné využitie parcely KN E 1408/100 je vjazd do dvora rodinného domu. Z tohto dôvodu obec odporúča odpredať tento podiel vlastníkovi priľahlej parcely, na ktorej je postavený rodinný dom. Funkčné využitie parciel KN E 1416, 1529 a 1532/100 je podľa charakteru pozemku uvedenom na príslušnom liste vlastníctva. Obec nemá vedomosť o trhových cenách týchto pozemkov. Obec sa riadi cenou stanovenou k výpočtu dane z pozemkov a táto cena v danom katastrálnom území je pre TTP 0,0252 eur/m² a orná pôda je 0,1151 eur/m². Vo vyjadrení zo dňa 13.4.2022 Obec F. nad X. navyše uviedla, že posledný predaj časti pozemku v intraviláne obce, ktorý bol ako príhľadná plocha k pozemku vlastníka nehnuteľnosti realizovali za sumu 2,70 eur/m².

10. Zo znaleckého posudku Ing. Pavla Ganzarčíka č. 6/2018 zo dňa 22.2.2018 znalca z odboru Poľnohospodárstvo, odvetvie: odhad hodnoty poľnohospodárskej pôdy vyplýva, že znalec ohodnotil pozemky zapísané na LV č. XXX tak, že pre poľnohospodársku pôdu určil všeobecnú hodnotu vo výške 0,0482 eur/m² a pre nepoľnohospodársku pôdu určil všeobecnú hodnotu vo výške 1,4630 eur/m².

Zistený skutkový stav súd podriadil pod tieto zákonné ustanovenia:

11. Podľa § 136 ods. 2 Občianskeho zákonníka (ďalej len OZ) spoluvlastníctvo je podielové alebo bezpodielové.

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

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

14. Podľa § 141 ods. 2 OZ každý zo spoluvlastníkov je povinný vydať ostatným na požiadanie písomné potvrdenie o tom, ako sa vypořádali, ak nemala už dohoda o zrušení spoluvlastníctva a o vzájomnom vypořádaní písomnú formu.

15. Podľa § 142 ods.1 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 výťažok rozdelí podľa podielov.

16. Podľa § 16 ods. 1 zákona č. 180/1995 Z. z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom, fond nakladá podľa tohto zákona a podľa osobitných predpisov s pozemkami

a) vo vlastníctve štátu uvedenými v osobitnom predpise a v § 14 ods. 1 a v § 15 (ďalej len "pozemok vo vlastníctve štátu"),

b) s nezisteným vlastníkom (§ 13),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; ak ide o lesné pozemky, obdobne postupuje správca.

17. Podľa § 16 ods. 2 zákona 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); obdobne postupuje správca.

18. Podľa § 21 ods. 1 zák. č. 180/1995 Z. z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom v znení neskorších predpisov, v záujme zamedzenia drobenia poľnohospodárskych pozemkov, lesných pozemkov a v záujme ochrany viníc nachádzajúcich sa mimo zastavaného územia obce možno pri prechode alebo prevode vlastníctva k nim postupovať len podľa tohto zákona.

19. Podľa § 23 ods. 1 zák. č. 180/1995 Z. z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom v znení neskorších predpisov, ak tento zákon neustanovuje inak, nemôže na základe právneho úkonu alebo rozhodnutia súdu o vyporiadaní spoluvlastníctva alebo rozhodnutia o dedičstve vzniknúť rozdelením jestvujúcich pozemkov uvedených v § 21 ods. 1 pozemok menší ako 2.000 m², ak ide o poľnohospodársky pozemok, alebo pozemok menší ako 5.000 m², ak ide o lesný pozemok.

Súd dospel k právnomu záveru:

20. 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 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. Určité obmedzenie v tomto smere obsahuje len § 142 ods. 2, ktorý výnimočne umožňuje zamietnutie návrhu na zrušenie spoluvlastníctva a jeho vyporiadanie súdom z dôvodov hodných osobitného zreteľa.

21. V konaní o zrušení spoluvlastníctva a vykonaní vyporiadania je jeho predmetom vždy celá vec patriaca do podielového spoluvlastníctva a vyriešenie všetkých právnych vzťahov spoluvlastníkov (alebo jedného z nich) k tejto veci. Súdne konanie začína len na návrh, ktorý môže podať ktorýkoľvek zo spoluvlastníkov. Súd nemôže rozhodnúť o spôsobe vyporiadania svojvoľne, ale je viazaný záväzným poradím: 1. Rozdelenie veci; 2. Prikázanie veci jednému alebo viacerým spoluvlastníkom za primeranú náhradu; 3. Nariadenie predaja veci a rozdelenie výťažku. Pri vyporiadaní súd je povinný prihliadať na veľkosť spoluvlastníckych podielov, a jednak na účelné využitie veci. Súd nie je síce viazaný návrhmi ani vzájomnými návrhmi účastníkov konania, pokiaľ ide o formu vyporiadania podielového spoluvlastníctva v zmysle zásady "ne eat iudex ultra petitum partium", avšak ani takéto návrhy nemožno v konaní nechať bez povšimnutia.

22. V konaní je sporné, že žalobca a žalovaný sú podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľností zapísaných na LV č. XXX kat. územia F. nad X.. Podiel žalobcu predstavuje 5/6-in z celku a podiel žalovaného 1/6-inu z celku a reálne rozdelenie týchto parciel je nemožné z dôvod zákazu drobenia poľnohospodárskej pôdy - vid' § 23 ods. 1 zák. č. 180/1995 Z. z..

23. Pri vyporiadaní podielového spoluvlastníctva sa súd priklonil a podielové spoluvlastníctvo vyporiadal v zmysle návrhu zástupcu SPF - vid' podanie doručené súdu dňa 29.4.2022 - bod 5 tohto rozsudku. Súd je toho názoru, že takéto vyporiadanie medzi podielovými spoluvlastníkmi je možné a je aj vhodné, pričom rozdelenie konkrétnych parciel medzi podielových spoluvlastníkov nie je v rozpore s § 142 ods. 1 Občianskeho zákonníka a ani v rozpore s § 23 ods. 1 zák. č. 180/1995 Z. z.. Preto súd prikázal do výlučného vlastníctva žalobcu parcely KN E č. 1182, 1191/1, 1191/2, 1195, 1263, 1264, 1280, 1293, 1408/100, 1416, 1497, 1529, 1532/101, 1557, 1604 a do výlučného vlastníctva žalovaného parcely KN E č. 1192, 1346, 1347, pričom parcely KN E č. 1416, 1529, 1532/101, 1408/100 prikázal žalobcovi za primeranú náhradu.

24. Súd sa musel ďalej vysporiadať a určiť primeranú náhradu za parcely KN E č. 1416, 1529, 1532/101, 1408/100. Primeranú náhradu, ako všeobecnú cenu určuje súd a nemôže túto povinnosť preniesť na iný subjekt. Odborná znalecká mienka je jedným z podkladov pri určení všeobecnej ceny nehnuteľností. Ďalším podkladom môžu byť informácie príslušného orgánu miestnej správy, informácie spoločnosti, ktoré sa sprostredkovaním kúpy a predaja nehnuteľností zaoberajú. Tiež sú tu poznatky a informácie samotných strán sporu o kúpe a predaji iných porovnateľných nehnuteľností v časovo približne rovnakom období. Treba taktiež zohľadniť skutočnosť, či ide o pozemky predávané v celosti alebo len o časti. Na to,

aby sa pozemok mohol považovať za stavebný musí byť ešte vyporiadaný. Ďalej je potrebné zohľadniť, či na pozemku sú inžinierske siete. Strany sporu sa v priebehu konania nezhodli na cene vyporiadacieho podielu za uvedené štyri parcely. Žalobca navrhoval určiť cenu za 100 % hodnoty určenej v znaleckom posudku a v rámci mimosúdnej komunikácie navrhol maximálne 2,- eur/m². Zástupca žalovaného trval na hodnote 5,- eur/m².

25. S argumentáciou zástupcu žalovaného SPF, že parcely KN E č. 1416, 1529, 1532/101 a 1408/100 sa síce nachádzajú v extraviláne, ale využívajú sa ako záhrady pri rodinných domoch a sú teda obdobné ako parcely KN E č. 1424 a 1425, pri ktorých žalobca súhlasil s hodnotou 5,- eur/m², sa súd nestotožnil. Ako uviedol žalobca, parcely KN E č. 1416, 1532/101, ako i parcela č. 1408/100, tieto sú zatrávené a žalobca ich len kosí a nachádzajú sa v extraviláne. Taktiež nie je možné ani súhlasiť s argumentáciou a predloženými kúpnyimi zmluvami, nakoľko tieto zmluvy sa dotýkali parciel, ktoré sa nachádzajú v úplnej iných katastrálnych územiach - lokalitách. Parcely, ktoré sú predmetom sporu sa nachádzajú v katastrálnom území F. nad X., avšak mimo centra obce, v odľahlej časti Medzibrodie a sú v extraviláne. Súd je toho názoru, že nie je možné stanoviť primeranú náhradu odkazom, že žalobca už súhlasil s vyporiadaním parciel za náhradu 5,- eur/m², keď táto náhrada sa týkala parciel v intraviláne a predmetom konania sú parcely v extraviláne.

26. Ani hodnotu sporných nehnuteľností v zmysle určenia ceny znalcom Ing. Ganzarčíkom súd nepovažoval za primeranú náhradu. Znalec určil všeobecnú hodnotu pozemkov, nie trhovú cenu. Strany sporu v konaní však nepredložili dôkaz, ktorý by bol vypovedal o reálnej trhovej hodnote sporných pozemkov, resp. aspoň ktorý by zodpovedal hodnote obdobných parciel v obdobnej lokalite (resp. totožnej lokalite Medzibrodie časti obce F. nad X.) v nedávnom čase a strany sporu ani nenavrhli v tomto smere vykonať ďalšie dokazovanie. Žalobca poukázal na kúpnu zmluvu, ktorou on nadobudol spoluvlastnícky podiel na sporných nehnuteľnostiach za cenu 0,0926 eur/m². Tu však súd poukazuje na to, žalobca kúpil tieto podiely na nehnuteľnostiach v roku 2013, čo je odstup 9 rokov, pričom ceny nehnuteľností vo všeobecnosti neklesali ale právo naopak sa zvyšujú. Z vyjadrenia Obce F. nad X. zo dňa 13.4.2022 vyplýva skutočnosť, že obec realizovala odpredaj časti pozemku v intraviláne obce, ktorý bol príslušnou plochou k pozemku vlastníka nehnuteľnosti za sumu 2,70 eur/m². Vzhľadom na túto skutočnosť súd dospel k záveru, že suma 2,- eur/m², ktorú navrhol sám žalobca v rámci mimosúdnej komunikácie je primeranou hodnotou a náhradou za odstupujúci podiel žalovaného na parcelách KN E č. KN E č. 1416, 1529, 1532/101 a 1408/100. Celková výmera týchto parciel je 2297 m² a podiel žalovaného predstavuje výmeru 382,83 m². Teda výška vyporiadaného podielu žalovaného predstavuje sumu 765,66 eur, ktorú je žalobca povinný zaplatiť žalovanému k rukám Slovenského pozemkového fondu, Búdková 36, Bratislava, IČO: 17 335 345, na depozitný účet SPF vedený v Štátnej pokladnici č. ú. XXXXXXXXXXX/XXXX, D.: Q do 30 dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

O trovách konania súd rozhodol takto:

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

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

29. O náhrade trov konania súd rozhodol podľa § 257 CSP tak, že žiadna zo strán nemá právo na náhradu trov konania vzhľadom na charakter sporu, kedy ide o vzájomné vyporiadanie majetkových právnych vzťahov medzi stranami sporu. Spor o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva je sporom, ktorý sa môže začať na návrh ktoréhokoľvek podielového spoluvlastníka, pričom nie je možné konštatovať, že úspech v konaní mal ten, kto podal návrh na začatie konania. Rozhodnutie o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva, pokiaľ súd návrhu vyhovie, je rozhodnutím v záujme všetkých účastníkov. Pri zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva sa každému z podielových spoluvlastníkov dostane jeho podielu buď vo forme veci, ku ktorej sa vyporiadava podielové spoluvlastníctvo, alebo formou finančnej náhrady.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia na tunajší súd v dvoch písomných vyhotoveniach.

Podľa § 359 CSP odvolanie môže podať strana, v ktorej neprospech rozhodnutie bolo vydané.

Podľa § 363 CSP sa v odvolaní popri všeobecných náležitostiach podania (§ 127 ods. 1 a ods. 2 CSP) 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.

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

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 žalobca nespĺní povinnosť uloženú týmto rozsudkom, môže žalovaný podať návrh na vykonanie exekúcie podľa Exekučného poriadku.