

Súd: Okresný súd Trnava
Spisová značka: 11C/45/2017
Identifikačné číslo súdneho spisu: 2117212803
Dátum vydania rozhodnutia: 11. 01. 2018
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Zuzana Pribulová
ECLI: ECLI:SK:OSTT:2018:2117212803.4

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Trnava sudkyňou JUDr. Zuzanou Pribulovou v právnej veci žalobkyne: T. O., nar. XX.XX.XXXX, r.č. XXXXXX/XXX, trvale bytom O. P. XXX/XX, P. B., zastúpená: In Medias Res, s.r.o., IČO: 36 863 351, Sladovnícka 13, 917 01 Trnava, proti žalovaným: 1. X. V., nar. XX.XX.XXXX, r.č. XXXXXX/XXX, trvale bytom P. XXXX/X, K., 2. F. F., nar. XX.XX.XXXX, r.č. XXXXXX/XXXX, trvale bytom A. XXX, obaja žalovaní zastúpení: HARŠÁNY advokáti, s.r.o., IČO: 50 481 355, Hlavná 31/15, 917 01 Trnava, o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnostiam, takto

rozhodol:

I. Podielové spoluvlastníctvo žalobkyne a žalovaných v 1. a 2. rade k nehnuteľnostiam evidovaným H. úradom K. - katastrálnym odborom na liste vlastníctva číslo XXXX pre katastrálne územie O. H. ako
- pozemok - parcela registra „..“ evidovaná na mape určeného operátu parcelné číslo XXX/XX o výmere XXXX m², orná pôda a
- pozemok - parcela registra „..“ evidovaná na mape určeného operátu parcelné číslo XXX/XXX o výmere XX m², orná pôda
sa z r u š u j e .

II. Nehnuteľnosti evidované H. úradom K. - katastrálnym odborom na liste vlastníctva číslo XXXX pre katastrálne územie O. H. ako
- pozemok - parcela registra „..“ evidovaná na mape určeného operátu parcelné číslo XXX/XX o výmere XXXX m², orná pôda a
- pozemok - parcela registra „..“ evidovaná na mape určeného operátu parcelné číslo XXX/XXX o výmere XX m², orná pôda
sa p r i k a z u j ú do výlučného vlastníctva žalobkyne.

III. Žalobkyňa je p o v i n n á zaplatiť ako náhradu za spoluvlastnícke podiely žalovanému v 1. rade sumu 1.211,44 eura a žalovanej v 2. rade sumu 346,13 eura, a to do 30 dní od právoplatnosti rozsudku.

IV. Žalovaní v 1. a 2. rade sú p o v i n n í spoločne a nerozdielne nahradiť žalobkyňi trovy konania v rozsahu 100% trov konania.

odôvodnenie:

1. Žalobkyňa sa žalobou zo dňa 11.05.2017, doručenu súdu dňa 12.05.2017, domáhala, aby súd zrušil a vyporiadal podielové spoluvlastníctvo žalobkyne a žalovaných v 1. a 2. rade k nehnuteľnostiam evidovaným Okresným úradom K., katastrálnym odborom pre k.ú. O. H., zapísané na LV č. XXXX, pozemok registra M., parcelné číslo XXX/XX, orná pôda o výmere XXXX m² a pozemok registra E-KN, parcelné číslo XXX/XXX, orná pôda o výmere XX m², prikázal nehnuteľnosti do výlučného vlastníctva žalobkyne v podiele 1/1 z celku a zaviazal ju povinnosťou zaplatiť žalovanému v 1. rade sumu 685,55 eura a žalovanej v 2. rade sumu 195,87 eura ako primeranú náhradu za ich spoluvlastnícke podiely.

2. Žalobkyňa svoju žalobu odôvodnila tým, že je podielovou spoluvlastníčkou predmetných nehnuteľností v spoluvlastníckom podiele X/XX, žalovaný v 1. rade v podiele X/XX a žalovaná v 2. rade v podiele X/X v pomere k celku. Nehnuteľnosti sú pozemkami, ktoré sú ornou pôdou a t.č. nie sú nijako udržiavané. Hodnotu nehnuteľnosti ako ornej pôdy je možné určiť pomocou Prílohy č. 1 k zákonu č. 582/2004 Z.z.. Podľa tejto prílohy je hodnota 1 m² ornej pôdy v k.ú. O. H. v sume 0,5659 eura. Hodnota celej nehnuteľnosti je spolu 1.566,9771 eura, zaokrúhlene 1.566,98 eura. Žalovaný v 1. rade nadobudol spoluvlastnícky podiel z titulu dedenia po jeho nebohej matke A. V., ktoré osvedčenie o dedičstve bolo do katastra nehnuteľností zapísané záznamom s právoplatnosťou dňa 08.08.2016. Žalovaný v 1. rade už od nadobudnutia spoluvlastníckeho podielu mal záujem na jeho odpredaji a o tomto odpredaji žalobkyňa komunikovala aj s jeho nebohou matkou. Následne sa žalobkyňa dňa 07.11.2016 dozvedela, že žalovaný v 1. rade uzatvoril zmluvu o predaji svojho spoluvlastníckeho podielu a návrh na vklad vlastníckeho práva bol už dňa 07.11.2016 podaný na Okresnom úrade K., katastrálnom odbore. Žalovaný v 1. rade však svoj spoluvlastnícky podiel neponúkol na predaj ostatným spoluvlastníkom, čím došlo k porušeniu predkupných práv žalobkyne a žalovanej v 2. rade. Následne došlo k zrušeniu zmluvy o prevode spoluvlastníckeho podielu žalovaného v 1. rade a k späťvzatiu návrhu na vklad. Žalobkyňa ďalej uviedla, že už dlhodobo sa snaží vysporiadať spoluvlastnícke vzťahy k nehnuteľnosti tak, že by spoluvlastnícke podiely žalovaných odkúpila za primeranú náhradu. Listom zo dňa 22.02.2016 nebohú matku žalovaného v 1. rade a žalovanú v 2. rade informovala o tom, že by nehnuteľnosť rada celú zmysluplným spôsobom užívala a za týmto účelom odkúpila spoluvlastnícke podiely žalovaných. Listom zo dňa 29.02.2016 jej A. V. na list odpovedala, že so synom súhlasia s odpredajom ich spoluvlastníckeho podielu, a to zo cenu 9,- eur za 1 m². Túto sumu však žalobkyňa považuje za neprimerane vysokú vzhľadom k tomu, o aké pozemky sa jedná. Na viacerých osobných stretnutiach so žalovaným v 1. rade, napríklad v októbri 2016 alebo 09.11.2016, sa rozprávali o odpredaji jeho spoluvlastníckeho podielu za sumu 1,- euro, resp. 0,80 eura za 1 m². So žalovaným v 1. rade v priebehu roku 2016 a 2017 pravidelne komunikovala ohľadne odpredaja jeho spoluvlastníckeho podielu k nehnuteľnosti, avšak len osobne alebo telefonicky. Žalobkyňa disponuje informáciou, že žalovaný v 1. rade mal svoj spoluvlastnícky podiel prenajať rovnakej osobe, na ktorú ju chcel v auguste roku 2016 zmluvne previesť, a to na dobu 30 rokov. Žalobkyňa ďalej uviedla, že o odkúpenie podielov sa už dlhodobo pokúša z toho dôvodu, že by celú nehnuteľnosť rada účelne využívala na pestovanie plodín a ako záhradu, resp. aby mohol túto nehnuteľnosť účelne využívať jej syn za rovnakým účelom. V žiadnom prípade nemá v záujme nehnuteľnosť odpredať. Odpredaj neprichádza do úvahy aj z dôvodu, že ich spoločná predchodkyňa nikdy nechcela dopustiť, aby sa jej nehnuteľnosti dostali do cudzích rúk. Rozdelenie nehnuteľností v predmetnom prípade nie je dobre možné, nakoľko sa jedná o poľnohospodársky pozemok o výmere viac ako 2.000 m² umiestnený mimo zastavaného územia obce, čím sa na delenie uvedenej nehnuteľnosti vzťahujú ustanovenia zákona o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom. Žalobkyňa ďalej uviedla, že má vážny záujem nadobudnúť nehnuteľnosť do svojho výlučného vlastníctva, pričom už dlhú dobu sa snažila o odkúpenie spoluvlastníckych žalovaných. Žalovaný v 1. rade sa nikdy o nehnuteľnosť nezaujímal, od počiatku mal záujem svoj spoluvlastnícky podiel k nehnuteľnosti predať, rovnako ako jeho t.č. nebohá matka A. V.. Svoju vôľu prejavil aj tým, že uzatvoril v novembri roku 2016 zmluvu o prevode svojho spoluvlastníckeho podielu k nehnuteľnosti na tretiu osobu, a to pri súčasnom porušení predkupného práva ostatných spoluvlastníkov. Žalovaná v 2. rade je menšinovou spoluvlastníčkou v spoluvlastníckom podiele X/X, dlhodobo žije v zahraničí a o nehnuteľnosť nejaví záujem. V zmysle vyššie uvedeného je podľa názoru žalobkyne jednoznačné, že najvhodnejším spôsobom vyporiadania je prikázanie nehnuteľností do vlastníctva žalobkyne, s tým, že žalovaným vyplatí primeranú náhradu.

3. Žalovaní sa k žalobe vyjadrili vo vyjadrení zo dňa 13.06.2017, kde uviedli, že so zrušením podielového spoluvlastníctva v zásade obaja žalovaní súhlasia, avšak pokiaľ ide o spôsob jeho vyporiadania, navrhujú, aby boli pozemky prikázané do výlučného vlastníctva žalovanému v 1. rade. Svoj návrh odôvodňujú ustanovením § 142 ods. 1 Občianskeho zákonníka, podľa ktorého súd prihliadne na veľkosť podielov a na účelné využitie veci. Žalovaní sú spoluvlastníkmi podielu 9/16 vzhľadom k celku, t.j. vlastnía väčšinu spoluvlastníckych podielov a účelné využitie zabezpečili prenájmom predmetných pozemkov D. B. - samostatnému hospodáriacemu roľníkovi špecializujúcemu sa na vinohradníctvo a vinárstvo, s ktorým ako väčšinoví spoluvlastníci v súlade s ust. § 139 ods. 2 Občianskeho zákonníka uzavreli Nájomné zmluvy podľa zák.č. 504/2003 Z.z. na dobu určitú do roku 2047. Tento nájomca pozemky skultivuje, keďže v súčasnosti sa na nich nachádzajú náletové dreviny a z toho dôvodu sú poľnohospodársky nevyužiteľné. Argumentácia žalobkyne, že chce predmetné pozemky užívať,

je nedôveryhodná, nakoľko je spoluvlastníčkou týchto pozemkov od roku 2000 a do dnešného dňa žiadnym spôsobom neprejavila záujem tieto užívať. Záujem o odkúpenie spoluvlastníckych podielov od žalovaných žalobkyňa neprejavila napriek tomu, že žalovaný v 1. rade jej vyporiadanie (predaj) ponúkal v októbri 2016 po tom, ako tieto pozemky nadobudol do vlastníctva, a to za cenu 1 euro, ktorú vzhľadom na polohu a možné využitie považuje za primeranú. Žalobkyňa na túto ponuku nereagovala, preto žalovaní ako väčšinoví spoluvlastníci sa rozhodli v záujme kultivácie a riadneho užívania tieto pozemky prenajať D. B.. Vzhľadom na uvedené žalovaní v 1. a 2. rade navrhujú, aby súd prikázal pozemky do výlučného vlastníctva žalovaného v 1. rade za náhradu vo výške 1 euro/m², t.j. žalobkyni vo výške 1.211,44 eura a žalovanej v 2. rade vo výške 346,13 eura.

4. Žalobkyňa v replike a v ďalších vyjadreniach ďalej uviedla, že ako dôkaz, že jej záujem o uvedenú nehnuteľnosť bol trvalý, zasiela listy, ktoré svedčia o komunikácii s predchádzajúcimi nájomcami a tiež s OÚ O. H.. Ďalej uviedla, že žalovaný v I. rade sa stal vlastníkom uvedenej nehnuteľnosti na základe Osvedčenia o dedičstve D XX/XXXX, L. XX/XXXX, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 08.08.2016 a zápis do katastra bol uskutočnený začiatkom októbra 2016. Dňa 12.10.2016 sa stretli, vtedy jej s úsmevom povedal, že O.. predá za 1,- euro za m². Záujem o odkúpenie spoluvlastníckeho podielu prejavila žalobkyňa dňa 12.11.2016, teda mesiac od jeho spomienky zo dňa 12.10.2016. Dňa 12.11.2016 žalovanému v 1. rade telefonicky oznámila, že súhlasí s cenou 1,- euro na m². Odpoveďou bolo, že už je neskoro, že pozemok je už predaný. A skutočne, keď išla žalobkyňa na katastrálny portál, pri mene žalovaného v 1. rade bola plomba. Teda žalovaný v I. rade z tohto dôvodu nemá záujem, aby pôdu účelne využíval. Predajom porušil jej predkupné právo. Žalovaný v 1. rade urobil nápravu a došlo k odstúpeniu od zmluvy a vo februári 2017 bol list vlastníctva čistý. Žalobkyňa má podozrenie, že aj zmluvy o prenájme sa robili dodatočne z dôvodu hlavne u žalovanej v 2. rade, nakoľko bola od 21.09.2016 dlhodobo v zahraničí a mala sa vrátiť na Vianoce a potom znova odísť - Zmluvu o prenájme podpísala dňa 19.12.2016, čo bol najskorší deň jej pobytu na Slovensku. Žalovaný v I. rade podpísal zmluvu o prenájme dňa 03.11.2016 a 07.11.2016 pozemok predal. Žalobkyňa je presvedčená, že zmluvy boli podpisované osobne, kedy nie je problém napísať na zmluvu dátum, aký vyhovuje. Zmluva o prenájme došla aj žalobkyni, dokonca dostala aj zloženku na finančné prostriedky 9,70 eura a ako nájom za rok 2016, zmluvu neakceptovala a neprevzala ani finančné prostriedky. To, čo by chcel D.. B. urobiť s pozemkom, túžbou žalobkyne to bolo od okamihu získania vlastníctva k tomuto pozemku, ale je jej bránené v jeho účelnom využívaní. Dňa 14.05.2017 nafotila aktuálny stav pozemku, ktorý je totožný so stavom z 8/2016. V ďalšom vyjadrení žalobkyňa uviedla, že len ona a žalovaný v 1. rade prejavili záujem vyporiadať spoluvlastníctvo prikázaním pozemku do ich vlastníctva, teda relevantnými podielmi pre posúdenie predpokladu veľkosti podielov budú len podiel žalobkyne a žalovaného v 1. rade. Nie je možné k spoluvlastníckemu podielu žalovaného v 1. rade pripočítať spoluvlastnícky podiel žalovanej v 2. rade, nakoľko tento patrí iba jej a táto nežiada, aby jej pozemok bol prikázaný do vlastníctva. Samotná skutočnosť, že žalovaná v 2. rade súhlasí s vyporiadanim spôsobom, ktorý navrhuje žalovaný v 1. rade, nie je relevantným argumentom pre to, aby bola výška podielu žalovanej v 2. rade pripočítaná k výške podielu žalovaného v 1. rade. Ďalej žalobkyňa uviedla, že za účelné využitie veci sa považuje v prvom rade jej užívanie samotnými spoluvlastníkmi, ak títo prejavia záujem vec užívať. Až následne možno považovať za účelné využitie veci jej prenájom tretím osobám. K dnešnému dňu existuje k pozemku nájomná zmluva na 30 rokov s totožnou osobou, ktorej chcel žalovaný v 1. rade pozemok predáť. Žalobkyňa túto nájomnú zmluvu považuje za neplatnú. Je nutné, aby väčšinový spoluvlastník resp. spoluvlastníci dali svoj zámer, ako chcú nakladať so spoločnou vecou, na vedomie ostatným spoluvlastníkom a dali im tak možnosť sa k tomuto zámeru vyjadriť. Samotná nájomná zmluva je dôkazom toho, že žalovaný v 1. rade nemá záujem pozemok využívať sám, nemá záujem na tom, aby bol pozemok využívaný iným spoluvlastníkom a v prípade prikázania pozemku do jeho vlastníctva by žalovaný v 1. rade pozemok s najväčšou pravdepodobnosťou predal osobe, v prospech ktorej je uzatvorená nájomná zmluva, a to aj s prihliadnutím k tomu, že v minulosti tejto osobe chcel nezákonne predáť svoj spoluvlastnícky podiel. Žalobkyňa ďalej uviedla, že ako spoluvlastníčka, ktorá má záujem pozemok využívať pre svoje vlastné potreby a spoločne so svojim synom, ktorá sa voči žalovanému v 1. rade vždy správala korektne, neporušovala zákon a žalovaného v 1. rade neobchádzala, ale vždy mala záujem sa korektne a slušne dohodnúť, spíňa predpoklady k tomu, aby jej súd pozemok prikázal do vlastníctva zo primeranú náhradu. Žalobkyňa v písomnom vyjadrení tiež uviedla, že zmluva o predaji pozemku, vedená na katastri pod č. V XXXX/XXXX je hodnoverným dokladom nielen o predaji a následnom odstúpení od zmluvy, ale aj o cene za predaj. Ďalej uviedla, že z dôvodu jej dlhšie trvajúceho nepriaznivého zdravotného stavu je naklonená možnosti vyplatenia spoluvlastníkov za cenu, ako ponúkla 12.11.2016 - 1 euro/m².

5. Žalovaní na žiadne z písomných vyjadrení žalovanej písomne nereagovali, hoci boli poučení o následkoch sudcovskej koncentrácie konania (č.l. 51, č.l. 56).

6. Na pojednávaní dňa 17.10.2017 žalovaní v 1. a 2. rade uviedli, že navrhujú žalobu zamietnuť a podielové spoluvlastníctvo nezrušiť z dôvodu osobitného zreteľa podľa § 142 Občianskeho zákonníka, ktorý dôvod vidia v začatých pozemkových úpravách, ktorých výsledkom by bolo reálne rozdelenie vlastníctva, kde žiadna zo strán by nebola pripravená o svoje vlastníctvo. Ak by súd rozhodol o rozdelení spoluvlastníctva, žiadali, aby súd prihliadol na väčšinový spoluvlastnícky podiel, ktorý majú žalovaní v 1. a 2. rade. Ak by aj súd prikázal vlastníctvo žalobkyni, nesúhlasia s cenou 1,- euro za m². Navrhnú a požadujú inú cenu, ktorá by bola zistená na základe obvyklej ceny, ktorá je v danej lokalite vyplácaná za meter štvorcový. Výpoveď svedka D. B. by mohla preukázať okrem ceny pozemku aj okolnosti, ktoré predchádzali tejto žalobe. Okrem toho navrhli vypočítať aj žalovaných v 1. a 2. rade.

7. Žalobkyňa v konaní ako dôkazy predložila výpis z listu vlastníctva č. XXXX zo dňa XX.XX.XXXX, fotografiu nehnuteľnosti, listy zo dňa 22.02.2016, 29.02.2016, 18.04.2017, 21.04.2017, e-mail zo dňa 23.03.2017, listy zo dňa 25.09.2007, 28.09.2007, 03.10.2007, 25.02.2008, 20.10.2008, odpoveď zo dňa 29.02.2008, informáciu o listine zo dňa 07.11.2016, poslednú stranu dohody zo dňa 19.09.2016, súhlas zo dňa 08.11.2016, list zo dňa 17.05.2017, odmietnutie ponuky zo dňa 17.05.2017, výpis z listu vlastníctva č. 1427 zo dňa 02.05.2017, 17.05.2017 a 31.08.2017, výpis z listu vlastníctva č. XXX zo dňa 09.10.2016, e-mailovú komunikáciu, Výpoveď svedka zo dňa 15.10.2017, fotografie č.l. 82-88, lekárske nálezy zo dňa 05.10.2017, 03.08.2017 a 20.03.2017, výpis z katastrálneho portálu na D. B. ako vlastníka, výpis z listu vlastníctva č. XXXX zo dňa XX.XX.XXXX. Ďalej žalobkyňa navrhla doplniť dokazovanie svojim výsluchom. Navrhla tiež vyžiadať z Okresného úradu K., katastrálneho odboru výpis z listu vlastníctva č. XXXX, posledný návrh na vklad a zmluvu o prevode nehnuteľnosti týkajúce sa spoluvlastníckeho podielu žalovaného v 1. rade. Pôvodne navrhovala aj dokazovanie výsluchom žalovaných a svedka - jej syna, od ktorých dôkazov nakoniec upustila.

X. Žalovaní ako dôkazy predložili Nájomnú zmluvu zo dňa XX.XX.XXXX, Nájomnú zmluvu zo dňa XX.XX.XXXX, výpis z listu vlastníctva č. XXXX zo dňa XX.XX.XXXX, Žiadosť o povolenie jednoduchých pozemkových úprav zo dňa 28.09.2017, kópie z katastrálnej mapy s vyznačením objektu pozemkových úprav, fotokópiu časti územného plánu v časti týkajúcej sa predmetného pozemku, legendu a kópiu katastrálnej mapy. Ďalej navrhli doplniť dokazovanie výsluchom žalovaných a svedka D. B.. Navrhli tiež doplniť dokazovanie predložením originálu zmeny územného plánu.

9. Súd vykonal dokazovanie listinami predloženými stranami s výnimkou listinných dôkazov predložených žalovanými na pojednávaní dňa 14.12.2017 (fotokópia časti územného plánu, legenda a kópia katastrálnej mapy), nakoľko išlo o listinné dôkazy predložené po uplynutí lehoty danej v zmysle sudcovskej koncentrácie konania. Súd poukazuje na ustanovenie § 153 ods. 1 CSP, v zmysle ktorého sú strany povinné uplatniť prostriedky procesnej obrany včas, pričom tieto nie sú uplatnené včas, ak ich strana mohla predložiť už skôr, ak by konala starostlivo so zreteľom na rýchlosť a hospodárnosť konania. Okrem toho, že žalovaní mali možnosť už v rámci písomných vyjadrení predložiť uvedené listinné dôkazy, súd poukazuje na to, že v závere pojednávania dňa 17.10.2017 strany sporu poučil o tom, že majú lehotu 20 dní, aby predložili súdu podstatné a rozhodujúce skutkové tvrdenia a označili alebo predložili dôkazy na ich preukázanie, s tým, že na neskôr uvedené skutkové tvrdenia a označené alebo predložené dôkazy súd nemusí prihliadať. V uvedenej lehote bolo súdu doručené iba vyjadrenie žalobkyne, pričom žalovaní vyjadrenie v lehote ani neskôr súdu nedoručili, dôkazy nepredložili ani neoznačili. Žalovaným pritom preukázateľne nič nebránilo uvedené listinné dôkazy predložiť skôr, ak by konali starostlivo so zreteľom na rýchlosť a hospodárnosť konania. Súd pritom v súlade s § 153 ods. 2 CSP neprihliadol na listinné dôkazy predložené žalovanými po uplynutí im poskytnutej lehoty, nakoľko neboli predložené včas. Z rovnakého dôvodu súd neprihliadol na návrh na doplnenie dokazovania urobený žalovanými na poslednom pojednávaní, a síce doplniť dokazovanie predložením originálu zmeny územného plánu, nakoľko by zároveň išlo o predĺžovanie konania. Ďalej súd vykonal dokazovanie listinnými dôkazmi vyžiadanými z Okresného úradu v K. - odboru katastrálneho na návrh žalobkyne, a síce oznámením Okresného úradu K. - katastrálny odbor zo dňa 23.10.2017, späťvzatím návrhu, návrhom na vklad vlastníckeho práva do katastra, kúpnu zmluvou, rozhodnutím, výpisom z LV č. XXXX zo dňa XX.XX.XXXX. Súd vykonal dokazovanie tiež výsluchom žalobkyne. Súd nevykonal dokazovanie výsluchom žalovaných v 1. a 2. rade, nakoľko sa nedostavili na pojednávanie dňa 14.12.2017 (hoci

dokazovanie svojim výsluchom sami navrhli), pričom na poslednom pojednávaní vykonanie ich výsluchu po poučení podľa § 154 CSP ďalej nežiadali, keď zároveň žalobkyňa od vykonania tohto dôkazu upustila. Súd nevykonala dokazovanie výsluchom svedka D. B., nakoľko žalovaní nezabezpečili jeho prítomnosť na pojednávaní dňa 14.12.2017, pričom rovnako na poslednom pojednávaní vykonanie jeho výsluchu po poučení podľa § 154 CSP ďalej nežiadali.

10. Z vykonaného dokazovania zistil súd nasledovný skutkový stav:

11. Z výpisu z listu vlastníctva č. XXXX pre katastrálne územie O. H. vyplýva, že ako podieloví spoluvlastníci nehnuteľností - pozemok parcela registra „, evidovaná na mape určeného operátu parc.č. XXX/XX o výmere X.XXX m² orná pôda a pozemok parcela registra „, evidovaná na mape určeného operátu parc.č. XXX/XXX o výmere XX m² orná pôda (ďalej len „predmetné nehnuteľnosti“) sú vedení žalobkyňa a žalovaní v 1. a 2. rade, a to žalobkyňa so spoluvlastníckym podielom o veľkosti X/XX-in, žalovaný v 1. rade so spoluvlastníckym podielom o veľkosti X/XX-in a žalovaná v 2. rade so spoluvlastníckym podielom o veľkosti X/X-ina.

12. Z Kúpnej zmluvy zo dňa 03.11.2016 vyplýva, že ňou žalovaný v 1. rade ako predávajúci predával spoluvlastnícky podiel X/XX-in na predmetných nehnuteľnostiach kupujúcemu D. B. za kúpnu cenu 1.212,- eur.

13. Z Nájomnej zmluvy zo dňa 03.11.2016 a zo dňa 19.12.2016 vyplýva, že nimi žalovaní v 1. a 2. rade ako prenajímatelia prenajímajú svoje spoluvlastnícke podiely na nehnuteľnosti v k.ú. O. H. - pozemok parcela registra „, evidovaná na mape určeného operátu parc.č. XXX/XX o výmere X.XXX m² orná pôda, na dobu určitú od 03.11.2016 do 31.10.2046, s výškou ročného nájomného pre žalovaného v 1. rade 9,70 eura a pre žalovanú v 2. rade 3,00 eurá, pričom nájomca D. bude uvedenú nehnuteľnosť užívať na poľnohospodárske účely, pestovanie vinohradu, pri prevádzkovaní svojho podniku.

14. Z listu „Žiadosť o povolenie jednoduchých pozemkových úprav“ zo dňa XX.XX.XXXX vyplýva, že ním D. B. žiada H. úrad K. - pozemkový a lesný odbor o povolenie jednoduchých pozemkových úprav v katastri O. H. v rozsahu podľa priloženej grafickej prílohy, pričom táto žiadosť bola H. úradu K. doručená dňa XX.XX.XXXX.

15. Podľa § 137 písm. b) zákona č. 160/2015 Z.z. Civilný sporový poriadok (ďalej len „CSP“), žalobou možno požadovať, aby sa rozhodlo najmä o nároku na usporiadanie práv a povinností strán, ak určitý spôsob usporiadania vzťahu medzi stranami vyplýva z osobitného predpisu.

16. Podľa § 136 ods. 1 a 2 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník (ďalej len „OZ“), vec môže byť v spoluvlastníctve viacerých vlastníkov. (1) Spoluvlastníctvo je podielové alebo bezpodielové. Bezpodielové spoluvlastníctvo môže vzniknúť len medzi manželmi. (2)

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

18. Podľa § 141 ods. 1 a 2 OZ, spoluvlastníci sa môžu dohodnúť o zrušení spoluvlastníctva a o vzájomnom vyporiadaní; ak je predmetom spoluvlastníctva nehnuteľnosť, dohoda musí byť písomná. (1) Každý zo spoluvlastníkov je povinný vydať ostatným na požiadanie písomné potvrdenie o tom, ako sa vyporiadali, ak nemala už dohoda o zrušení spoluvlastníctva a o vzájomnom vyporiadaní písomnú formu. (2)

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

20. Podľa § 21 ods. 1 zákona č. 180/1995 Z.z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom (ďalej len „zák.č. 180/1995 Z.z.“), 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.

21. Podľa § 23 ods. 1, 2 a 7 zák.č. 180/1995 Z.z., ak tento zákon neustanovuje inak, nemôže na základe právneho úkonu⁴⁸⁾ alebo rozhodnutia súdu o vyporiadaní spoluvlastníctva⁴⁹⁾ alebo rozhodnutia o dedičstve⁵⁰⁾ 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. (1) Ak sa dedičia nevyporiadajú o dedičstve pozemkov uvedených v § 21 ods. 1 v súlade s podmienkami uvedenými v odseku 1, alebo ak v dôsledku týchto podmienok súd nemôže potvrdiť nadobudnutie dedičstva podľa dedičských podielov, súd rozhodne, že pozemky nadobúdajú dedičia, u ktorých sú najlepšie predpoklady na ich obhospodarovanie. Súd rozhodne aj o povinnosti nadobúdateľa pozemku vyporiadať sa s ostatnými dedičmi. (2) Podmienky uvedené v odsekoch 2 až 5 platia aj na vyporiadanie spoluvlastníkov, ak o ich vyporiadaní rozhodol súd.⁴⁹⁾ (7)

22. Podľa § 24 ods. 3 zák.č. 180/1995 Z.z., podľa § 22 a 23 sa nepostupuje, ak
a) sa pozemok uvedený v § 21 ods. 1 rozdeľuje na účely výstavby alebo na iné účely, na ktoré by ho bolo možné vyvlastniť,³⁹⁾ alebo sa pozemok rozdeľuje podľa projektu pozemkových úprav,⁵⁶⁾
b) ide o bezplatný prevod alebo prechod pozemkov podľa osobitného predpisu,^{14c)}
c) sa odčleňuje časť pozemku od pozemku, ktorý je uvedený v § 1 ods. 1, a táto časť sa pričleňuje k susednému pozemku, pričom sa nevytvára samostatný nový pozemok,
d) ide o pozemok, na ktorom sa majú zriadiť záhrady v území určenom územným plánom obce na záhradkárске a rekreačné účely.

23. Podľa Čl. 8 CSP, strany sporu sú povinné označiť skutkové tvrdenia dôležité pre rozhodnutie vo veci a podporiť svoje tvrdenia dôkazmi, a to v súlade s princípom hospodárnosti a podľa pokynov súdu.

24. Podľa Čl. 10 ods. 1 a 2 CSP, strany sporu postupujú v konaní v súlade so zákonom a podľa pokynov súdu. (1) Súd dohliada na riadny priebeh konania, určuje lehoty a ukladá potrebné opatrenia. (2)

25. Podľa Čl. 17 CSP, súd postupuje v konaní tak, aby vec bola čo najrýchlejšie prejednaná a rozhodnutá, predchádza zbytočným prietahom, koná hospodárne a bez zbytočného a neprimeraného zaťažovania strán sporu a iných osôb.

26. Podľa § 149 CSP, prostriedkami procesného útoku a prostriedkami procesnej obrany sú najmä skutkové tvrdenia, popretie skutkových tvrdení protistrany, návrhy na vykonanie dôkazov, námietky k návrhom protistrany na vykonanie dôkazov a hmotnoprávne námietky.

27. Podľa § 150 ods. 1 CSP, strany majú povinnosť pravdivo a úplne uvádzať podstatné a rozhodujúce skutkové tvrdenia týkajúce sa sporu.

28. Podľa § 151 ods. 1 a 2 CSP, skutkové tvrdenia strany, ktoré protistrana výslovne nepoprela, sa považujú za nesporné. (1) Ak strana poprie skutkové tvrdenia, ktoré sa týkajú jej konania alebo vnímania, uvedie vlastné tvrdenia o predmetných skutkových okolnostiach, inak je popretie neúčinné. (2)

29. Podľa § 153 ods. 1 a 2 CSP, strany sú povinné uplatniť prostriedky procesného útoku a prostriedky procesnej obrany včas. Prostriedky procesného útoku a prostriedky procesnej obrany nie sú uplatnené včas, ak ich strana mohla predložiť už skôr, ak by konala starostlivo so zreteľom na rýchlosť a hospodárnosť konania. (1) Na prostriedky procesného útoku a prostriedky procesnej obrany, ktoré strana nepredložila včas, nemusí súd prihliadnuť, najmä ak by to vyžadovalo nariadenie ďalšieho pojednávania alebo vykonanie ďalších úkonov súdu. (2)

30. V konaní nebolo sporným, že strany sporu sú podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľností evidovaných na LV č. XXXX pre k.ú. O. a to žalobkyňa v podiele X/XX-in, žalovaný v 1. rade v podiele 7/16-in a žalovaná v 2. rade v podiele 1/8-ina, resp. 2/16-iny. Nebolo tiež sporným, že v súčasnosti žiaden zo spoluvlastníkov nehnuteľnosti neužíva. Žalobkyňa deklarovala svoj záujem nehnuteľnosti užívať, pričom žalovaní v 1. a 2. rade nemajú záujem nehnuteľnosti osobne užívať, čo bolo preukázané

nimi predloženými nájomnými zmluvami, ktorými prenechali svoje spoluvlastnícke podiely na užívanie nájomcovi.

31. Súd mal za preukázané, že predmetné pozemky, ku ktorým zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva sa žalobkyňa domáha, sú v podielovom spoluvlastníctve žalobkyne a žalovaných v 1. a 2. rade. Pri zrušení spoluvlastníctva súdom ide o jeho zrušenie konštitutívnym rozhodnutím, pričom spoluvlastníka nemožno zásadne nútiť, aby proti svojej vôli zotrval v spoluvlastníckom vzťahu. Tento spôsob zrušenia spoluvlastníctva sa uskutoční najmä vtedy, keď sa iné spôsoby jeho zrušenia, prevodom spoluvlastníckeho podielu (§ 140 OZ) alebo dohodou spoluvlastníkov (§ 141 OZ) nedajú zrealizovať preto, že nie je možné dosiahnuť súhlasné prejavy vôle. Vzhľadom na skutočnosť, že nebola možná dohoda o zrušení spoluvlastníctva k spoločným nehnuteľnostiam a vykonanie vyporiadania, nakoľko postoj strán sporu bol k tejto otázke rozdielny, bolo dôvodné žiadať o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva súdnou cestou.

32. Žalovaní v 1. a 2. rade vo svojom vyjadrení k žalobe so zrušením podielového spoluvlastníctva vyjadrili súhlas, s tým, že nesúhlasili s navrhnutým spôsobom vyporiadania, ale navrhli, aby boli pozemky prikázané do výlučného vlastníctva žalovaného v 1. rade. V rozpore s tým potom na pojednávaní dňa 17.10.2017 žiadali žalobu zamietnuť a podielové spoluvlastníctvo nezrušiť z dôvodu osobitného zreteľa podľa § 142 ods. 2 OZ, ktorý dôvod vidia v začatých pozemkových úpravách.

33. Občiansky zákonník v ustanovení § 142 ods. 2 upravuje možnosť nezrušiť a nevyporiadať spoluvlastníctvo prikázaním veci za náhradu alebo predajom veci a rozdelením výťažku, ak sú tu dôvody hodné osobitného zreteľa. Dôvody hodné osobitného zreteľa musia spočívať v okolnostiach takej povahy, že pri nich záujem žalovaných ponechať spoluvlastnícke vzťahy nezmenené sa v porovnaní so záujmom žalobkyne zrušiť podielové spoluvlastníctvo ukáže ako významnejší. Občiansky zákonník neuvádza konkrétne, čo je možné považovať za dôvody hodné osobitného zreteľa, ale je úlohou súdu, aby ich vyvodil z výsledkov vykonaného dokazovania a zhodnotil, či je vzhľadom na ich závažnosť potrebné zamietnutím žaloby poskytnúť právnu ochranu niektorému zo spoluvlastníkov tým, že sa spoluvlastníctvo k spoločnej veci nezruší.

34. V konaní žalovaní žiadali na prvom pojednávaní nezrušiť a nevyporiadať podielové spoluvlastníctvo s poukazom na začaté pozemkové úpravy ako dôvod hodný osobitného zreteľa. Predovšetkým súd poukazuje na skutočnosť, že v písomnom vyjadrení k žalobe žalovaní so zrušením a vyporiadaním spoluvlastníctva súhlasili, pričom zmenu ich postoja ničím bližšie neobjasnili. Takýto dôvod však súd ani nepovažoval za dôvod hodný osobitného zreteľa, keďže žaloba bola žalovaným doručená v máji 2017 a žiadosť o povolenie jednoduchých pozemkových úprav bola Okresnému úradu K. doručená až dňa 12.10.2017, t.j. pár dní pred termínom pojednávania dňa 17.10.2017. Uvedené je potom možné považovať len za účelové konanie zo strany žalovaných v spojení s nájomcom Igorom B., čo zároveň vylučuje možnosť posúdiť túto skutočnosť ako dôvod hodný osobitného zreteľa. K nájomným zmluvám uzavretým medzi žalovanými v 1. a 2. rade ako prenajímateľmi a nájomcom D. súd dodáva, že sa javí ako pravdivé tvrdenie žalobkyne, že uvedené nájomné zmluvy boli antidatované, nakoľko postráda logiku prenájom pozemku na 30 rokov žalovaným v 1. rade dňa 03.11.2016 a následne podpísanie kúpnej zmluvy dňa 03.11.2016, príp. 04.11.2016 (osvedčený podpis), s jej doručením na kataster dňa 07.11.2016. S poukazom na uvedené súd považuje nájomné zmluvy za uzavreté účelovo, v nadväznosti na domáhanie sa zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva zo strany žalobkyne, pričom by bolo v rozpore s princípom spravodlivosti, aby na ne súd prihliadal ako na dôvod hodný osobitného zreteľa. Navyše, súd poukazuje na to, že dôvod hodný osobitného zreteľa musí existovať na strane žalovaných a nie na strane tretej osoby.

35. Najvyšší súd SR napríklad v rozsudku sp.zn. 1Cdo/84/2009 zo dňa 30.11.2010 uviedol, že „dôvody hodné osobitného zreteľa musia teda spočívať v okolnostiach takej povahy, že pri nich záujem žalovaného ponechať spoluvlastnícky stav nezmenený, sa v porovnaní so záujmom žalobcov zrušiť podielové spoluvlastníctvo ukáže ako významnejší a prednejší. Z účelu ust. § 142 ods. 2 Občianskeho zákonníka, slúžiaceho na ochranu toho, koho spoluvlastnícke práva majú vyporiadaním zaniknúť, vyplýva, že dôvodmi hodnými osobitného zreteľa sú okolnosti viac-menej subjektívneho charakteru, ktoré z hľadiska úspechu v spore vyznievajú buď na prospech žalovanému alebo, vzhľadom na kontradiktórnosť postavenia účastníkov tohto konania, v neprospech žalobcov. Vo všeobecnosti na prospech žalovaného sú najmä jeho zdravotný stav, vek a sociálna situácia, stav jeho odkázanosti

na bývanie v spornej nehnuteľnosti, nedostatok možnosti uspokojovať svoje potreby inde, osobné väzby na nehnuteľnosť, či už povahy nemateriálnej (napr. citové vyplývajúce z dĺžky času, po ktorý vec užíval, alebo dané osobou, od ktorej vec nadobudol, či s ktorou ju užíval) alebo materiálnej (napr. zárobkové, podnikateľské, ďalej dané výškou finančných prostriedkov vynaložených na jej získanie alebo zveľadenie).“

36. V tu prejednávanvej veci súd na strane žalovaných žiaden z dôvodov hodných osobitného zreteľa nezistil, ani taký nebol tvrdený. Naopak, v prípade zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva v zmysle návrhu žalobkyne bude žalovanému vyplatená suma vyrovnacieho podielu 1.211,44 eura a žalovanej v 2. rade suma vyrovnacieho podielu 346,13 eura. S poukazom na nájomné zmluvy predložené žalovanými a s poukazom na dobu nájmu 30 rokov a výšku ročného nájomného 9,70 eura u žalovaného v 1. rade a 3,- eurá u žalovanej v 2. rade by celkové nájomné za obdobie trvania nájmu pozemku parc.č. 714/17 predstavovalo u žalovaného v 1. rade sumu 291,- eur a u žalovanej v 2. rade sumu 90,- eur. S poukazom na uvedené potom je možné jednoznačne konštatovať, že zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva je pre žalovaných v 1. a 2. rade výhodnejšie ako zotrvanie v ňom. Ak je pre niekoho výhodnejšie nezrušenie a zachovanie podielového spoluvlastníctva, je to osoba nájomcu D., ktorého záujmy sú však pre toto konanie irelevantné, keď súd prihliada na záujmy jednotlivých spoluvlastníkov a nie tretích osôb. S poukazom na všetko uvedené nemal súd za preukázaný žiaden dôvod hodný osobitného zreteľa na strane žalovaných, ktorý by odôvodňoval postup súdu podľa § 142 ods. 2 OZ.

37. Keďže súd nezistil žiaden dôvod pre zamietnutie žaloby v zmysle ustanovenia § 142 ods. 2 OZ, považoval žiadosť žalobkyne o zrušenie podielového spoluvlastníctva za dôvodnú a zrušil vo výroku I. podielové spoluvlastníctvo strán sporu k predmetným pozemkom.

38. Spôsob zrušenia podielového spoluvlastníctva a vyporiadania spoluvlastníkov, ak medzi nimi nedošlo k dohode, upravuje ustanovenie § 142 OZ. Uvedené ustanovenie uvádza nielen jednotlivé možné spôsoby zrušenia a vyporiadania spoluvlastníctva, ale uvádza aj poradie, v ktorom ich súd môže použiť. Súd má predovšetkým rozdeliť vec medzi spoluvlastníkov podľa výšky podielov, a iba ak rozdelenie veci nie je dobre možné, môže súd prikázať vec za primeranú náhradu jednému alebo viacerým spoluvlastníkom. Tretí spôsob zrušenia a vyporiadania, t.j. nariadenie predaja s rozdelením výťažku podľa podielov, je až poslednou možnosťou, ku ktorej je možné prikročiť iba v tom prípade, ak žiadny zo spoluvlastníkov vec nechce. Poradie a podmienky použitia jednotlivých spôsobov zrušenia a vyporiadania spoluvlastníctva sú pre súd záväzné.

39. Podľa ustanovenia § 142 ods. 1 OZ je prvým spôsobom vyporiadania spoluvlastníctva reálna del'ba veci medzi spoluvlastníkov. Predmetné pozemky sú v extraviláne, mimo zastavaného územia obce, ktoré skutkové tvrdenie uvedené v žalobe žalovaní v písomnom vyjadrení, ani na pojednávaníach, nepopreli, a preto sa považuje za nesporné. Ak aj na pojednávaní dňa 14.12.2017 žalovaní uviedli, že pozemky sú reálne deliteľné, a v ďalšom konaní by sa pokúsili o reálne rozdelenie pozemkov, uvedené skutkové tvrdenie jednak ničím nezdôvodnili a zároveň nebolo urobené včas s poukazom na sudcovskú koncentráciu konania použitú na pojednávaní dňa 17.10.2017, a preto na neho súd v súlade s § 153 ods. 2 CSP neprihliadol.

40. Súd mal za to, že reálna del'ba predmetných poľnohospodárskych pozemkov nachádzajúcich sa mimo zastavaného územia obce je obmedzená právnou úpravou obsiahnutou v zákone č.180/1995 Z.z., keď podľa jeho ustanovenia § 23 ods. 1 nemôže na základe rozhodnutia súdu o vyporiadani spoluvlastníctva vzniknúť rozdelením predmetných pozemkov pozemok menší ako 2 000 m². Nakoľko v prípade reálneho rozdelenia pozemkov podľa veľkosti podielov strán sporu by vyčlenené časti pozemkov nedosahovali výmeru 2000 m², reálna del'ba týchto pozemkov je zákonom vylúčená. Účelom zákona č. 180/1995 Z.z. vo všeobecnosti je zamedzenie drobenia poľnohospodárskych a lesných pozemkov, aby tak bola zabezpečená funkčnosť poľnohospodárskej a lesnej výroby, preto v zmysle citovaných ustanovení zákona č. 180/1995 Z.z. dochádza k obmedzeniu nielen vlastníkov takýchto pozemkov v podobe obmedzenia ich zmluvnej voľnosti v rámci ich právnych úkonov, ale aj k obmedzeniu súdu v spôsobe rozhodnutia, či už v rámci konania o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva, alebo v konaní o dedičstve. Právna úprava v ustanovení § 24 ods. 3 zák.č. 180/1995 Z.z. vymenúva výnimky, kedy sa ustanovenia § 22 a 23 nepoužijú. V konaní nebol žalovanými preukázaný žiaden z

dôvodov uvedených vo vyššie citovanom ustanovení § 24 ods. 3, pre ktorý by súd zákaz drobenia nebol povinný aplikovať.

41. Pokiaľ ide o spôsob vyporiadania zrušeného podielového spoluvlastníctva, reálna del'ba nebola vzhľadom na zákaz drobenia predmetných pozemkov dobre možná, preto súd prikročil k zisťovaniu, či je možné prikázať nehnuteľnosti za primeranú náhradu jednému alebo viacerým spoluvlastníkom. Žalobkyňa v žalobe žiadala prikázať nehnuteľnosti do jej výlučného vlastníctva, s tým, že má záujem nehnuteľnosti spolu so svojim synom užívať. Žalovaní v 1. a 2. rade pre prípad, že súd podielové spoluvlastníctvo zruší, žiadali, aby boli nehnuteľnosti prikázané do výlučného vlastníctva žalovaného v 1. rade.

42. Pre rozhodnutie o vyporiadaní podielového spoluvlastníctva prikázaním veci niektorému z podielových spoluvlastníkov za primeranú náhradu, sú v § 142 ods. 1 OZ stanovené kritériá, ktorými sú veľkosť podielov, účelné využitie veci a prípadné násilné správanie podielového spoluvlastníka voči ostatným spoluvlastníkom. Súd pritom pri úvahe, komu zo spoluvlastníkov prikáže vec za primeranú náhradu, neberie na zreteľ samostatne iba niektoré z hľadísk výslovne uvedených v § 142 ods. 1 OZ, ale vždy komplexne celý široký súbor relevantných skutočností, ktorý nie je vyčerpaný iba hľadáskami priamo vymenovanými v tomto ustanovení zákona (porovnaj R 37/2012 - uznesenie NSSR sp.zn. 1Cdo/33/2010 zo dňa 28.09.2011).

43. Kritérium účelného využitia veci sa uplatní najmä pri rovnosti spoluvlastníckych podielov sporových strán, ako je tomu v tu prejednávanej veci, keď žalobkyňa aj žalovaný v 1. rade vlastní podiel každý o veľkosti 7/16-in. Pokiaľ ide o poukazovanie žalovaných v 1. a 2. rade na to, že ich spoluvlastnícke podiely spolu predstavujú 9/16-in vzhľadom k celku, súd má za to, že uvedené je bez významu, keďže žalovaná v 1. rade nežiadala prikázať nehnuteľnosti do svojho výlučného vlastníctva. V prejednávanej veci je potom potrebné prihliadať na veľkosť spoluvlastníckych podielov u každého spoluvlastníka zvlášť a vychádzať z toho, že pozícia žalobkyne a žalovaného v 1. rade je z hľadiska veľkosti ich podielov porovnateľná. V konaní bolo preukázané, že žalovaný v 1. rade po nadobudnutí svojho spoluvlastníckeho podielu dňa 08.08.2016 mal záujem na jeho odpredaji kupujúcemu D. B., keď dňa 07.11.2016 podal návrh na vklad kúpnej zmluvy na Okresný úrad K.. Hoci uvedený návrh na vklad bol následne vzatý späť, stalo sa tak len z dôvodu, že pri scudzovaní spoluvlastníckeho podielu došlo k porušeniu predkupného práva žalobkyne a žalobkyňa sa svojich práv mienila domáhať súdnou cestou. Zároveň nezáujem žalovaných v 1. a 2. rade o užívanie pozemkov preukazujú aj uzavreté nájomné zmluvy s nájomcom D. B. na dobu XX rokov. Z uvedeného mal súd za preukázané, že žalovaní v 1. a 2. rade nemajú záujem nehnuteľnosti užívať. Naproti tomu žalobkyňa deklarovala záujem nehnuteľnosti užívať aj spolu s rodinnými príslušníkmi. Hoci žalovaní spochybňovali skutočný záujem žalobkyne predmetné nehnuteľnosti užívať, súd mal za to, že tento jej záujem bol preukázaný listinnými dôkazmi, a síce listami zo dňa 25.09.2007 (č.l. 38) a 20.10.2008 (č.l. 43), kde žalobkyňa vyjadruje zámer vysadiť na pozemku parc.č. XXX/XX ovocné stromy. Pričom aj z iných žalobkyňou predložených listinných dôkazov vyplýva záujem žalobkyne užívať predmetné nehnuteľnosti, a to nielen v súčasnosti (listy zo dňa 22.02.2016 na č.l. 7, zo dňa 18.04.2017 na č.l. 10, zo dňa 21.04.2017 na č.l. 12), ale aj v minulosti (listy zo dňa 28.09.2007 na č.l. 39, zo dňa 25.02.2008 na č.l. 41). Zámer žalobkyne skultivovať pozemok a tento užívať potvrdzuje aj písomná výpoveď svedka F. O. zo dňa 15.10.2017 (č.l. 81), ktorého písomná výpoveď nebola protistranou spochybnená, keď samotná skutočnosť, že ide o syna žalobkyne nie je spôsobilá spochybniť jeho hodnovernosť (viď napr. nález Ústavného súdu SR z 9. júna 2015, sp. zn. III. ÚS 276/2014-29). Žalobkyňa v konaní dostatočne preukázala, že jej záujem užívať predmetné nehnuteľnosti je dlhodobý a skutočný, pričom ňou predložené dôkazy o tom ani neboli protistranou spochybnené.

44. K otázke, či by nehnuteľnosti boli účelnejšie využité pri ich užívaní žalobkyňou alebo pri ich užívaní treťou osobou (D. B.), ktorá osoba by v prípade prikázania nehnuteľností žalovanému v 1. rade predmetné nehnuteľnosti (resp. minimálne parcelu č. 714/17) s pravdepodobnosťou hraničiacou s istotou užívala, súd uvádza, že pri vyporiadaní podielového spoluvlastníctva má prednosť záujem samotného podielového spoluvlastníka pred záujmom tretej osoby. Právo nehnuteľnosti užívať (ius utendi) je obsahom vlastníckeho práva, vyplýva zo samotného vlastníctva veci, a preto je dané predovšetkým spoluvlastníkovi a nie tretej osobe, ktorá môže mať užívateľské oprávnenie iba odvodené od vlastníka. Súd má za to, že žalobkyňa v konaní preukázala, že v prípade prikázania nehnuteľností do jej výlučného vlastníctva je schopná nehnuteľnosti účelne využiť, a to aj s poukazom na rekultiváciu pozemku v k.ú. Z. čo preukázala fotografiami (č.l. 83-88), s tým, že jej skutkové tvrdenia ohľadom

rekultivácie pozemku v k.ú. Z. neboli protistranou popreté. V prípade, že by nehnuteľnosti účelne využíval niektorý zo spoluvlastníkov (tu žalobkyňa), je potrebné ho uprednostniť pred účelným využitím nehnuteľností treťou osobou. Súd pritom poukazuje na rozsudok Najvyššieho súdu SR sp.zn. 3 Cdo 548/2015 zo dňa 31.03.2016, kde dovolací súd uviedol, že „z hľadiska § 142 ods. 1 Občianskeho zákonníka majú primárny význam záujmy samotných účastníkov daného právneho vzťahu, lebo bezprostredne ich právneho postavenia sa týka konanie o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva“.

45. Nakoľko teda reálne rozdelenie nehnuteľností nebolo dobre možné, súd pristúpil k vyporiadaniu podielového spoluvlastníctva prikázaním vecí do výlučného vlastníctva jedného zo spoluvlastníkov. Vzal pritom na zreteľ, že žalovaní v 1. a 2. rade nemali záujem o osobné užívanie nehnuteľností, keď žalobkyňa preukázateľne o užívanie nehnuteľností prejavovala záujem a zároveň tieto hodlá spolu s rodinnými príslušníkmi užívať, pričom chce zároveň zachovať nehnuteľnosti v užívaní ich rodiny za účelom naplnenia vôle právnych predchodcov.

46. Pokiaľ ide o návrh na doplnenie dokazovania urobený žalovanými na poslednom pojednávaní, a síce doplniť dokazovanie predložením originálu zmeny územného plánu, súd predovšetkým poukazuje na to, že žalovaní neuviedli žiadne skutkové tvrdenie, ktoré by daný dôkaz mal preukazovať. Zároveň súd poukazuje na to, že súd vychádza zo stavu v čase vyhlásenia rozsudku, keď do vyhlásenia dokazovania za skončené išlo v prípade predmetných pozemkov o poľnohospodárske pozemky mimo zastavaného územia obce, využiteľné iba na poľnohospodárske účely, čomu nasvedčuje aj účel prenájmu pozemku parc.č. XXX/XX a nízka cena prenájmu v predložených nájomných zmluvách. Zároveň súd poukazuje na dobu, na ktorú boli uzavreté uvedené nájomné zmluvy, a síce 30 rokov, ktorá skutočnosť tiež nasvedčuje tomu, že vyžitie pozemkov sa nebude meniť.

47. Zo všetkých vyššie uvedených dôvodov súd po zrušení podielového spoluvlastníctva strán sporu prikázal vo výroku II. rozsudku predmetné nehnuteľnosti do výlučného vlastníctva žalobkyne.

48. Prikázanie vecí je nevyhnutne spojené s povinnosťou poskytnutia primeranej náhrady, za ktorú treba považovať hodnotový ekvivalent vyjadrený v peniazoch, umožňujúci podľa miestnych podmienok obstaranie obdobnej veci, aká bola predstavovaná podielom spoluvlastníka, ktorý bol prisúdený ostatným spoluvlastníkom (rozhodnutie ÚS ČR sp.zn. III. ÚS 102/94). Prihliada sa predovšetkým k cenám, za ktoré by boli v danom mieste a čase v súlade s ponukou a dopytom predané nehnuteľnosti obdobných kvalít (rozhodnutie NS ČR sp.zn. 22 Cdo 885/2001).

49. Pri určení výšky primeranej náhrady za spoluvlastnícke podiely žalovaných v 1. a 2. rade súd vychádzal z ceny 1,- euro za 1 m² pozemku, keď táto bola ako primeraná náhrada preukázaná predovšetkým z kúpnej zmluvy na spoluvlastnícky podiel žalovaného v 1. rade, keďže ňou predával spoluvlastnícky podiel X/XX na pozemkoch o celkovej výmere 2.769 m² (čo predstavuje 1211,44 m²) za kúpnu cenu 1.212,- eur. Okrem toho súd poukazuje na písomné vyjadrenie žalovaných v 1. a 2. rade k žalobe, kde uviedli, že cenu 1,- euro za m² považujú vzhľadom na polohu a možné využitie pozemkov za primeranú a za túto cenu mal žalovaný v 1. rade ponúkať žalobkyňu vyporiadanie v októbri 2016 po tom, ako tieto pozemky nadobudol do vlastníctva. Ak žalovaní neskôr v konaní spochybňovali primeranosť náhrady 1,- euro za m², neuviedli inú výšku náhrady, ani ju nepreukázali žiadnym dôkazom.

50. Súd potom určil všeobecnú hodnotu pozemku parc.č. XXX/XX vo výške XXXX,- eur a pozemku parc.č. XXX/XXX vo výške XX,- eur, spolu vo výške X.XXX,- eur, t.j. 1,- euro za 1 m², keď podľa názoru súdu takto určená všeobecná hodnota nehnuteľností zodpovedá polohe nehnuteľností, ich využitiu a situácii na trhu s nehnuteľnosťami s prihliadnutím na skutočne uzavretú kúpnu zmluvu zo strany žalovaného v 1. rade týkajúcu sa predmetných nehnuteľností, preto uvedenú hodnotu považuje súd za primeranú.

51. Vzhľadom na uvedené uložil súd žalobkyňu povinnosť zaplatiť žalovanému v 1. rade sumu 1.211,44 eura ako náhradu za jeho spoluvlastnícky podiel o veľkosti X/XX na oboch nehnuteľnostiach ((2.769,- eur : 16) x 7) a žalovanej v 2. rade sumu 346,13 eura ako náhradu za jej spoluvlastnícky podiel o veľkosti 1/8 na oboch nehnuteľnostiach (2.769,- eur : 8), ktoré sumy zodpovedajú sumám navrhovaným zo strany žalovaných v 1. a 2. rade v písomnom vyjadrení k žalobe.

52. Nad rámec súd uvádza, že hoci žalobkyňa pôvodne navrhovala náhradu za spoluvlastnícky podiel žalovaného v 1. rade vo výške 685,55 eura a žalovanej v 2. rade vo výške 195,87 eura a v nadväznosti na vyjadrenie žalovaných k žalobe navrhla náhradu za spoluvlastnícke podiely u žalovaného v 1. rade vo výške 1.211,44 eura a u žalovanej v 2. rade vo výške 346,13 eura, nešlo v zmysle § 140 ods. 3 CSP o zmenu žaloby, o ktorej by bolo potrebné rozhodovať, pretože zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva je konaním, v ktorom určitý spôsob usporiadania vzťahu medzi stranami vyplýva z osobitného predpisu (§ 142 ods. 1 OZ) (porovnaj napr. rozhodnutie Krajského súdu v Trenčíne sp.zn. 5Co/993/2015 zo dňa 09.03.2016).

53. Vzhľadom na všetko uvedené uložil súd žalobkyni povinnosť zaplatiť ako náhradu za spoluvlastnícke podiely žalovanému v 1. rade sumu 1.211,44 eura a žalovanej v 2. rade sumu 346,13 eura, a to do 30 dní od právoplatnosti rozsudku v zmysle § 232 ods. 3 CSP, ktorú lehotu považoval súd za primeranú výške uvedených súm.

54. Podľa § 251 CSP, trovy konania sú všetky preukázané, odôvodnené a účelne vynaložené výdavky, ktoré vzniknú v konaní v súvislosti s uplatňovaním alebo bránením práva.

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

56. Podľa § 262 ods. 1 a 2 CSP, o nároku na náhradu trov konania rozhodne aj bez návrhu súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí. (1) O výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník. (2)

57. Podľa § 257 CSP, výnimočne súd neprizná náhradu trov konania, ak existujú dôvody hodné osobitného zreteľa.

58. O nároku na náhradu trov konania súd rozhodol podľa ustanovenia § 262 ods. 1 CSP v spojení s § 255 ods. 1 CSP, keď žalobkyňa bola v konaní plne úspešná, z čoho vyplýva jej úspech v rozsahu 100%. To v konečnom dôsledku znamená nárok žalobkyne voči žalovaným v 1. a 2. rade spoločne a nerozdielne na náhradu účelne vynaložených trov celého konania v rozsahu 100% trov konania, o čom súd rozhodol vo výroku IV. rozsudku, keď nebol tvrdený a súd sám nezistil žiaden dôvod na uplatnenie § 257 CSP. O výške náhrady trov konania bude rozhodnuté v zmysle § 262 ods. 2 CSP po právoplatnosti tohto rozhodnutia samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

59. Súd poukazuje na uznesenie Najvyššieho súdu SR sp.zn. 4 M Cdo 10/2012 zo dňa 26.07.2012, kde dovolací súd v obdobnej veci ako je tu prejednávaná, uviedol, že „ak podielový spoluvlastník dosiahol v súdnom konaní zrušenie podielového spoluvlastníctva autoritatívnym rozhodnutím súdu s presne takým spôsobom vyporiadania, na akom sa márne pokúšal s druhým spoluvlastníkom dohodnúť a aký následne navrhol v súdnom konaní, bol v súdnom konaní v plnom rozsahu úspešný.“ Ďalej v odôvodnení dovolací súd uviedol, že „žalovaný buď súhlasil s navrhovaným spôsobom vyporiadania, následne však názor zmenil a s navrhovaným riešením nesúhlasil. Spôsob vyporiadania naposledy žalobkyňou navrhovaný žalovaný odmietol, keď uviedol, že „svoju čiastku si nechce predať (viď č.l. 146 spisu). Odvolací súd vyššie uvedené pri rozhodovaní o náhrade trov konania nezohľadnil a za rozhodujúce pre rozhodnutie podľa § 142 ods. 2 O.s.p. považoval žalobkyňou nesprávne požadovanú sumu na vyrovnanie podielov v čase začatia konania. Bez povšimnutia však ponechal skutočnosť, že žalobkyňa v priebehu konania súhlasila s hodnotou nehnuteľnosti ustálenou znaleckým dokazovaním.“

60. V tu prejednávanej veci žalobkyňa pôvodne uvádzala náhradu za spoluvlastnícky podiel žalovaného v 1. rade sumu 685,55 eura a žalovanej v 2. rade sumu 195,87 eura. V nadväznosti na vyjadrenie žalovaných k žalobe súhlasila žalobkyňa s náhradou za spoluvlastnícke podiely u žalovaného v 1. rade v sume 1.211,44 eura a u žalovanej v 2. rade v sume 346,13 eura a na týchto sumách zotrvala. Ak potom súd zrušil a vyporiadal podielové spoluvlastníctvo strán sporu k predmetným nehnuteľnostiam v zmysle návrhu žalobkyne, t.j. ich prikázaním do jej výlučného vlastníctva, a za náhradu, s ktorej výškou v priebehu konania žalobkyňa vyjadrila súhlas a na tejto sume zotrvala, je potrebné uzavrieť, že mala žalobkyňa v konaní úspech v plnom rozsahu, a to s poukazom na závery dovolacieho súdu v obdobnej veci sp.zn. 4 M Cdo 10/2012.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku je možné podať odvolanie v lehote do 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresnom súde Trnava (§ 355 ods. 1 CSP, § 357 písm. m) CSP).

V odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach podania, a síce ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje, podpis, spisová značka konania (§ 127 ods. 1 CSP) uviesť, 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) (§ 363 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.

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.

Ak povinný dobrovoľne neplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na výkon exekúcie podľa osobitného zákona (zák. č. 233/1995 Z.z.).