

Súd: Okresný súd Nové Mesto nad Váhom  
Spisová značka: 5C/78/2020  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 3520203207  
Dátum vydania rozhodnutia: 28. 02. 2022  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Zuzana Pavlíková  
ECLI: ECLI:SK:OSNM:2022:3520203207.1

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Nové Mesto nad Váhom v konaní pred sudkyňou JUDr. Zuzanou Pavlíkovou v právnej veci žalobcu Z. J. E., nar. XX.XX.XXXX, r.č. XXXXXX/XXXX, bytom S. XXXX/XX, Q. J. Q. T., právne zastúpeného JUDr. Adrianou Ručkayovou, advokátkou so sídlom Inovecká 8, Nové Mesto nad Váhom, proti žalovanej H. R., nar. XX.XX.XXXX, r.č. XXXXXX/XXXX, bytom X. XXX o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnosti, takto

### rozhodol:

I. Súd zrušuje podielové spoluvlastníctvo žalobcu a žalovanej k nehnuteľnostiam evidovaným Okresným úradom Nové Mesto nad Váhom, katastrálny odbor pre katastrálne územia F., obec F., okres Q. J. Q. T. zapísaných na LV č. XXXX, ako

-parcela reg. „P.“ parc. č. XXXX o výmere XX m<sup>2</sup>, zastavaná plocha a nádvorie,

-parcela reg. „P.“ parc. č. XXXX o výmere XX m<sup>2</sup>, záhrada

a vyporiadava ho tak, že tieto nehnuteľnosti prikazuje do výlučného vlastníctva žalobcu.

II. Žalobca je povinný zaplatiť žalovanej na vyrovnanie jej spoluvlastníckeho podielu sumu 78,- Eur do 3 dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

III. Žalobcovi sa voči žalovanej priznáva nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100%, o výške ktorých rozhodne súd po právoplatnosti tohto rozsudku samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

### odôvodnenie:

1. Podanou žalobou sa žalobca domáhal zrušenia podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnostiam zaevidovaným ako parcely reg. „P.“ na LV č. XXXX pre k.ú. F. a jeho vyporiadania tak, že nehnuteľnosti budú prikázané do jeho výlučného vlastníctva s povinnosťou vyplatiť žalovanej náhradu za jej spoluvlastnícky podiel v sume 78,- eur.

2. Žalobu odôvodnil tým, že je podielovým spoluvlastníkom vyššie uvedených parciel, pričom jeho spoluvlastnícky podiel dosahuje 3 a podiel žalovanej 1. Pozemky užíva výlučne žalobca, nakoľko tieto bezprostredne susedia s ďalšími pozemkami v jeho vlastníctve. Ide o nevelké pásy pôdy, ktoré hraničia s cestou, pričom oddeľujú nehnuteľnosti žalobcu od cesty. Žalovaná pozemky nikdy neobhospodarovala ani sa k ich vlastníctvu nehlásila. Žalobca sa so žalovanou opakovane snažil dohodnúť, pričom jej za jej podiel ponúkol dvojnásobok znalcom určenej sumy, žalovaná však túto ponuku odmietla.

3. Žalovaná žiadala žalobu zamietnuť. Namietala nedostatok svojej pasívnej legitimácie s odôvodnením, že svoj spoluvlastnícky podiel na uvedených nehnuteľnostiach predala v priebehu konania S. U., ktorý je jej blízkou osobou. Dôvodom tohto kroku bolo to, aby mal S. U. zachovaný prístup k svojej nehnuteľnosti, nakoľko medzi ním a žalobcom sú dlhodobé zlé vzťahy. Neskôr súhlasila so zrušením podielového

spoluvlastníctva, nesúhlasila však s jeho vyporiadáním spôsobom, ktorý navrhol žalobca a požadovala, aby súd nehnuteľnosti prikázal do jej výlučného vlastníctva s povinnosťou vyplatiť žalobcovi odplatu pomerne podľa výšky odplaty navrhutej žalobcom.

4. Súd v danej veci vykonal dokazovanie výsluchom strán sporu, výsluchom svedka S. U. a oboznámením nasledovných listinných dôkazov: výpisu LV č. XXXX a LV č. XXXX pre k.ú. F., znaleckého posudku č. XXX/XXXX, kúpnej zmluvy zo dňa XX.XX.XXXX, kópie z katastrálnej mapy a obsahom spisu tun. súdu sp. zn. 11C/26/2021. Takto zistil nasledovný skutkový stav veci:

5. Z výpisu z LV č. XXXX evidovaného Okresným úradom Nové Mesto nad Váhom, katastrálny odpor pre k.ú. F.e vyplýva, že žalobca a žalovaná sú podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľností zaevidovaných ako parcely reg. „P.“ parc. č. XXXX zastavaná plocha a nádvorie o výmere XX m<sup>2</sup>, a parc. č. XXXX, záhrada o výmere XX m<sup>2</sup> pričom žalobcovi patrí podiel 3/4 a žalovanej podiel 1/4.

6. Žalobca pri výsluchu na pojednávaní uviedol, že žalobu podal preto že má zlé susedské vzťahy s S. U., ktorý mu v minulosti robil rôzne schválnosti a obmedzoval ho v užívaní jeho pozemkov, ktoré tvoria prístupovú cestu k jeho nehnuteľnosti. Nehnuteľnosť so súp. č. XXX využíva ako rekreačnú s tým, že tam chodí takmer denne. Vyporiadavané nehnuteľnosti a to najmä nehnuteľnosť parc. č. XXXX tvorí jedinú prístupovú cestu k jeho nehnuteľnostiam. Sám sa o ne stará tak, že ich niekoľko krát do roka kosí. Rovnako má cez túto nehnuteľnosť vedené inžinierske siete. Keďže mal podozrenie, že mal zle postavený plot zavolať si geodeta, ktorý pozemky zameral a zistil existenciu týchto parciel. Žalovaná dovtedy o ich existencii a svojom vlastníckom práve nemala žiadnu vedomosť. Uviedol, že tvrdenia žalovanej, že sú s S. U. blízkymi osobami nie sú pravdivé a sú účelové. Hoci žalovaná uvádza, že sa s S. U. pravidelne navštevujú on uvedené nehnuteľnosti užíva 33 rokov a ešte ani raz ju na návšteve u suseda nevidel. Navyše na dedine je každý s každým rodina hlavne takého stupňa príbuznosti ako uvádza žalovaná.

7. Žalovaná uviedla, že o vlastníctvo uvedených pozemkov má záujem preto, že sleduje záujmy S. U.. Tento vlastní susedné nehnuteľnosti a cez nehnuteľnosť parc.č. XXXX sa vie dostať do predzáhradky jedného zo svojich domov. Ona sama uvedené nehnuteľnosti nikdy neužívala, nestará sa o ne, stará sa o ne p. U. s jej súhlasom. Prehlásila, že sú blízkymi osobami. Ich staré matky boli sestry, čo preukázala rodnými listami. Ujmu, ktorú by utrpel on tým že by sa mu zhoršila možnosť užívať svoju nehnuteľnosť, by ona pocítovala ako jej vlastnú ujmu. V bezprostrednom okolí žiadnu inú nehnuteľnosť nevlastní.

8. Svedok S. U. vo svojej výpovedi uviedol, že sporné nehnuteľnosti ako aj ďalšie nehnuteľnosti vo vlastníctve žalobcu využíva ako prístupové k svojim nehnuteľnostiam odjakživa. Potvrdil, že so žalobcom majú zlé susedské vzťahy. Uviedol, že vlastní dva rodinné domy so súp. č. XXX G. XXX, ktoré majú spoločný dvor. Pokiaľ by mu nebolo umožnené chodiť cez parcelu č. XXXX jeden domov by v prípade jeho ďalšieho predaja nemal samostatný prístup od cesty a musel by sa ako prístupová cesta využívať spoločný dvor čím by sa výrazne znížila hodnota tohto domu a užívatelia oboch nehnuteľností by stratili podstatným spôsobom súkromie.

9. Hodnota vyporiadavaných nehnuteľností bola určená znaleckým posudkom č. XXX/XXXX, vypracovaným znalcom z odboru stavebníctvo, odvetvie pozemné stavby a odhad hodnoty nehnuteľností Z.. Z. Z.. V zmysle znaleckého posudku má 1 m<sup>2</sup> predmetných nehnuteľností všeobecnú hodnotu 3,91 eur. Spoluvlastnícky podiel žalovanej tak dosahuje celkovú hodnotu 78,- eur. Žalovaná takto určenú hodnotu sporných nehnuteľností nerozporovala.

10. Zo spisu 11C 26/2021 mal súd rodnými listami preukázané, že spoločným predkom žalovanej a svedka S. U. bola J. G., pričom ich staré matky W. R. a T. E. boli sestry.

11. Z kúpnej zmluvy uzavretej medzi žalovanou ako predávajúcou a S. U. ako kupujúcim zo dňa XX.XX.XXXX vyplýva, že žalovaná previedla na predávajúceho svoj spoluvlastnícky podiel 1 na sporných nehnuteľnostiach za kúpnu cenu 200,- eur.

12. Neodkladným opatrením tunajšieho súdu č.k. 11C/26/2021-20 zo dňa 23.07.2021 súd uložil žalovanej a S. U. povinnosť zdržať sa úkonov smerujúcich k prevodu vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam zapísaným na liste vlastníctva XXXX pre k.ú. F..

13. Podľa § 142 ods. 1 a 2 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. Z dôvodov hodných osobitného zreteľa súd nezruší a nevyporiada spoluvlastníctvo prikázaním veci za náhradu alebo predajom veci a rozdelením výťažku.

14. Podľa § 116 Občianskeho zákonníka blízkou osobou je príbuzný v priamom rade, súrodenec a manžel; iné osoby v pomere rodinnom alebo obdobnom sa pokladajú za osoby sebe navzájom blízke, ak by ujmu, ktorú utrpela jedna z nich, druhá dôvodne pociťovala ako vlastnú ujmu.

15. Podľa § 117 Občianskeho zákonníka stupeň príbuzenstva dvoch osôb sa určuje podľa počtu zrodení, ktorými v priamom rade pochádza jedna od druhej a v pobočnom rade obidve od najbližšieho spoločného predka.

16. Podľa § 140 Občianskeho zákonníka ak sa spoluvlastnícky podiel prevádza, majú spoluvlastníci predkupné právo, ibaže ide o prevod blízkej osobe (§ 116, 117 <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1964/40/20191201>>). Ak sa spoluvlastníci nedohodnú o výkone predkupného práva, majú právo vykúpiť podiel pomerne podľa veľkosti podielov.

16. Podľa § 133 ods. 2 Občianskeho zákonníka ak sa prevádza nehnuteľná vec na základe zmluvy, nadobúda sa vlastníctvo vkladom do katastra nehnuteľností podľa osobitných predpisov, ak osobitný zákon neustanovuje inak.

17. Podľa § 5 ods. 1 zákona č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv (ďalej len „katastrálny zákon“) vklad je úkon okresného úradu; vkladom vzniká, mení sa alebo zaniká právo k nehnuteľnostiam.

18. Podľa § 28 ods. 3 katastrálneho zákona právne účinky vkladu vznikajú na základe právoplatného rozhodnutia okresného úradu o jeho povolení.

19. Podľa § 31 ods. 5 veta prvá katastrálneho zákona rozhodnutie o povolení vkladu nadobúda právoplatnosť dňom vydania rozhodnutia.

20. Súd mal z vykonaného dokazovania preukázané, že pozemok, ktorý je predmetom prejednávanej sporu je v podielovom spoluvlastníctve žalobcu a žalovanej. Pasívnu vecnú legitimáciu žalovanej mal súd preukázanú výpisom z LV č. XXXX pre k.ú. F.. Kúpna zmluva, ktorú žalovaná v priebehu konania uzavrela s treťou osobou a ktorou previedla svoj spoluvlastnícky podiel k prejednávanej nehnuteľnosti na S. U. nenadobudla účinnosť, nakoľko vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností zabránilo neodkladné opatrenie nariadené tunajším súdom na návrh žalobcu. Preto námietka nedostatku pasívnej legitimácie zo strany žalovanej nebola podľa názoru súdu dôvodná. Bez právnej relevancie je pritom skutočnosť, ktorá medzi stranami nebola sporná a síce fakt, že žalovaná pred uzavretím tejto neúčinnnej kúpnej zmluvy nerespektovala zákonné predkúpne právo žalobcu odôvodňujúc, že zmluvu uzavrela s blízkou osobou.

21. Následne súd preskúmal otázku existencie dôvodov osobitného zreteľa, ktoré by bránili zrušeniu podielového spoluvlastníctva k predmetným nehnuteľnostiam. Keďže žiadne takéto okolnosti ani jedna zo strán sporu neuvádzala, súd rozhodol o zrušení podielového spoluvlastníctva k predmetným nehnuteľnostiam a jeho následnom vyporiadaní.

22. Pokiaľ ide o spôsob vyporiadania zrušeného podielového spoluvlastníctva, vzhľadom na skutočnosť, že sa jedná o súbor dvoch nehnuteľností, prichádzala by teoreticky do úvahy aj reálna delba pozemkov podľa veľkosti spoluvlastníckych podielov, resp. vyporiadanie tzv. kombinovaným spôsobom, kedy by žalovaný ako väčšinový podielový spoluvlastník nadobudol parcelu č. XXXX o výmere XX m<sup>2</sup> a žalovaná ako menšinová spoluvlastníčka by nadobudla parcelu č. XXXX o výmere XX m<sup>2</sup>, s tým, že by na

žalobcovi na vyrovnanie jeho spoluvlastníckeho podielu doplatila sumu 19,55 eura. Žalovaná však výslovne odmietla možnosť, aby nadobudla do vlastníctva nehnuteľnosť parc.č. XXXX, s odôvodnením že má záujem iba o parcelu č. XXXX. Podľa názoru súdu nie je možné predmet vyporiadania pririeknuť do vlastníctva podielovému spoluvlastníkovi proti jeho vôli, naviac účelové využitie takejto nehnuteľnosti by pre žalovanú bolo prakticky nulové, keďže sa jedná o úzky svahovitý pozemok popri ceste oddeľujúci miestnu komunikáciu od pozemkov vo vlastníctve žalobcu. S prihliadnutím na vyššie uvedené skutočnosti dospel súd k záveru, že reálna delba predmetu sporu nie je možná. Následne preto prichádzal do úvahy oboma stranami sporu navrhovaný spôsob vyporiadania spoluvlastníctva, a to prikázanie oboch pozemkov do výlučného vlastníctva jednej zo strán za primeranú náhradu.

23. Pri tomto spôsobe vyporiadania súd prihliada najmä na veľkosť podielov spoluvlastníkov a účelné využitie nehnuteľnosti, ale aj ostatné relevantné okolnosti tohto ktorého prípadu. V prejednávanej veci je nesporné, že žalobca je väčšinovým podielovým spoluvlastníkom, prináleží mu spoluvlastnícky podiel 3. Predmetné nehnuteľnosti využíva na prístup k svojim nehnuteľnostiam: domu a pozemkom a obhospodaruje ich tým, že ich v prípade potreby kosí. Žalovaná je menšinovou podielovou spoluvlastníčkou, pozemky žiadnym spôsobom nevyužíva, nemá k nej žiadnu väzbu, nevlastní v bezprostrednom okolí žiadne ďalšie nehnuteľnosti a naviac sa v priebehu konania pokúsila previesť svoj spoluvlastnícky podiel na tretiu osobu. Vykonaným dokazovaným bolo nesporne preukázané, že skutočnou motiváciou, pre ktorú chce žalovaná predmetné pozemky prikázať do svojho vlastníctva, je skutočnosť, že tieto mieni ďalej previesť na svedka S. U., o ktorom tvrdí, že jej blízkou osobou a potrebuje ich na prístup k svojej nehnuteľnosti. Táto skutočnosť však podľa súdu sama o sebe nie je postačujúca na to, aby súd pririekol predmet sporu do výlučného vlastníctva žalovanej. Aj keby žalovaná túto skutočnosť dostačujúcim spôsobom preukázala (k čomu podľa názoru súdu nedošlo), z výpovede svedka S. U. vyplynulo, že tento má zachovaný prístup k svojim nehnuteľnostiam, aj k domu súp. č. XXX aj iným spôsobom cez svoje pozemky parc. č. XXX a následne cez spoločný dvor, ktorý prístup aj využíva. Žalobca naopak iný prístup k svojim nehnuteľnostiam ako cez vyporiadavané pozemky nemá. Berúc do úvahy všetky vyššie uvedené skutočnosti v súhrne súd rozhodol o vyporiadaní podielového spoluvlastníctva tak, že predmetné nehnuteľnosti prikázal do výlučného vlastníctva žalobcu. Zároveň žalobcovi uložil povinnosť zaplatiť žalovanej za jej spoluvlastnícky podiel odplatu vo výške 78,- eur, ktorú sumu obe strany sporu považovali zhodne za primeranú.

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

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

26. O trovách konania súd rozhodol podľa § 262 ods. 1 CSP v spojení s § 255 ods. 1 a 256 ods. 1 CSP tak, že priznal žalobcovi nárok na náhradu trov konania voči žalovanej v rozsahu 100%, nakoľko súd v celom rozsahu vyhovel jeho žalobe. O výške trov priznaného nároku na náhradu trov konania súd rozhodne postupom podľa § 262 ods. 2 CSP po právoplatnosti tohto rozsudku, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku je možné podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia na Krajský súd v Trenčíne cestou tunajšieho súdu.

V odvolaní sa uvedie, ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje, uvedie sa spisová značka, ďalej sa 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). Odvolanie musí byť podpísané.

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

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

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona; ak ide o rozhodnutie o výchove maloletých detí, návrh na súdny výkon rozhodnutia.