

Súd: Okresný súd Dunajská Streda
Spisová značka: 12C/13/2021
Identifikačné číslo súdneho spisu: 2221201695
Dátum vydania rozhodnutia: 21. 02. 2022
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Eva Bíróová
ECLI: ECLI:SK:OSDS:2022:2221201695.3

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Dunajská Streda sudkyňou JUDr. Evou Bíróovou v spore žalobcu: M. Z., D.. XX.XX.XXXX, H. N. W. Z., S. XX/XX, zastúpeného JUDr. Miroslavom Pekárom, advokátom, Bratislava, Krížna 44, proti žalovaným: 1/ H. Y., F.. A., t. č. na neznámom mieste, v konaní zastúpenej: Slovenský pozemkový fond, Bratislava, Búdkova 36, IČO 17 335 345, a 2/ U. A., D.. XX.XX.XXXX, H. N. W. Z., N. XXX/XX, o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnostiam, takto

rozhodol:

I. Súd z r u š u j e podielové spoluvlastníctvo strán sporu k nehnuteľnostiam vedeným na LV č. XXX pre kat. územie S., a to parcelám registra „Y.“ č. XXX/X zastavané plochy a nádvoría vo výmere XXX m² a č. XXX/X záhrada vo výmere XXX m².

II. Súd z r u š u j e podielové spoluvlastníctvo žalobcu a žalovanej 2/ k nehnuteľnosti vedenej na LV č. XXX pre kat. úz. S., a to stavbe - rodinnému domu súp. č. X stojacej na parcele č. XXX/X.

III. Nehnuteľnosti uvedené vo výroku I. a vo výroku II. s a p r i k a z u j ú do výlučného vlastníctva žalobcovi.

IV. Žalobca je povinný zaplatiť na náhrade za vyporiadany podiel žalovaných - žalovanej 1/ sumu 652 eur a žalovanej 2/ sumu 871,17 eur, do 15 dní od právoplatnosti tohto rozsudku. Žalobca je povinný určenú náhradu v časti týkajúcej sa žalovanej 1/ zaplatiť na depozitný účet SPF č. IBAN Z. XXXX XXXX XXXX XXXX XXXX, var. symbol XXXXXXXX s poznámkou pre prijímateľa: 12C/13/2021.

V. Žalobcovi ani žalovanej 1/ sa vzájomne nárok na náhradu trov konania nepriznáva. Súd priznáva žalobcovi voči žalovanej 2/ nárok na náhradu trov konania v rozsahu 50%.

odôvodnenie:

(1) Žalobou zo dňa 23.04.2021 sa žalobca domáhal rozhodnutia súdu, ktorým by zrušil a vyporiadal podielové spoluvlastníctvo strán k nehnuteľnostiam označeným vo výrokovej časti tohto rozhodnutia tak, že prikáže podiely žalovaných na nehnuteľnostiach do vlastníctva žalobcu s povinnosťou peňažnej náhrady žalovaným. Žalobu odôvodnil tým, že sporové strany sú podieloví spoluvlastníci označenej nehnuteľnosti, v zmysle listu vlastníctva č. 300 je žalobca spoluvlastníkom v podiele 69/80 z celku, žalovaná 1/ v podiele 2/48 z celku a žalovaná 2/ v podiele 23/240 z celku, v zmysle listu vlastníctva č. 301 sa na vlastníctve rodinného domu podieľajú žalobca a žalovaná 2/ v podieloch 9/10 : 1/10. Žalobca odkúpenie podielu žalovanej 1/ ponúkol listom zo dňa 27.05.2020, jej zástupca - Slovenský pozemkový fond (SPF) ho vyzval na predloženie ďalších písomných dokladov, vrátane znaleckého posudku. Žalobca predložil znalecký posudok, podľa ktorého predstavoval podiel žalovanej 1/ na všeobecnej hodnote skúmaných pozemkov sumu 373,05 eur. Napriek tomu, že žiadané listiny zástupcovi žalovanej 1/

predložil, doposiaľ nedošlo k prijatiu jeho návrhu. Žalovanej 2/ tiež ponúkol žalobca odkúpenie jej podielov k pozemkom aj stavbe, čo žalovaná písomne odmietla bez uvedenia akéhokoľvek dôvodu. Z určenej všeobecnej hodnoty stavby, ktorá je v dezolátnom stave, pripadá na podiel žalovanej 2/ čiastka 13,15 eur a na pozemkoch suma 858,02 eur. Nakoľko spoluvlastníci nedospeli k žiadnej dohode, žalobca sa domáhal súdneho rozhodnutia s tým, že do úvahy prichádza spôsob zrušenia podielového spoluvlastníctva príkazaním súdu za náhradu žalobcovi.

(2) Podľa § 34 ods. 14 zákona č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a o pozemkových spoločenstvách pozemkový fond za štát a neznámych vlastníkov koná pred súdom vo veciach nehnuteľností uvedených v osobitnom predpise, podielov spoločnej nehnuteľnosti uvedených v osobitnom predpise a pozemkov, ktorých vlastníkom nie je známy, a to aj vtedy, ak vlastnícke právo štátu a neznámych vlastníkov je sporné; obdobne postupuje správca vo veciach lesných pozemkov vo vlastníctve štátu a lesných pozemkov, ktorých vlastníkom nie je známy.

(3) K žalobe sa za žalovanú 1/ vyjadril písomne Slovenský pozemkový fond podaním zo dňa 02.07.2021 tým, že vo vzťahu k pozemkom na LV č. XXX súhlasil so zrušením podielového spoluvlastníctva sporných nehnuteľností. K navrhnutému spôsobu vyporiadania zrušeného podielového spoluvlastníctva príkazaním veci za primeranú náhradu do vlastníctva žalobcovi fond uviedol, že rozdelenie pozemkov nepovažuje za dobré možné s ohľadom na ich výmeru a súhlasí so spôsobom vyporiadania navrhnutým žalobcom. K určení výšky primeranej náhrady poukázal na to, že žalobca určil výšku náhrady podľa predloženého znaleckého posudku sumou 8,29 eur za m². S poukazom na § 2 ods. 1 písm. g/ vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku („všeobecnou hodnotou majetku sa rozumie výsledná objektivizovaná hodnota majetku, ktorá je znaleckým odhadom najpravdepodobnejšej ceny hodnoteného majetku ku dňu ohodnotenia v danom mieste a čase, ktorú by tento mal dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnutkou“) navrhol doplniť dokazovanie predložením kúpnych zmlúv zo strany žalobcu z roku 2019 a 2020, ktorými žalobca nadobudol spoluvlastnícky podiel k predmetným pozemkom. Náhradu za spoluvlastnícke podiely žalovaných - neznámych vlastníkov žiadal zaplatiť na depozitný účet fondu. Ďalej vzhľadom na povahu a okolnosti sporu a okolnosti na strane žalovanej 1/ navrhol nepriznať žalobcovi náhradu trov konania.

(4) Žalovaná 2/ sa k žalobe vyjadrila písomným podaním zo dňa 30.06.2021 s tým, že nárok žalobcu neuznáva, nakoľko sa chce domáhať predkupného práva na spoluvlastnícky podiel k dotknutým nehnuteľnostiam a určenia relatívnej neplatnosti právneho úkonu voči nadobúdateľovi - žalobcovi, aj prevodcovi - dvom predávajúcim (bývalým spoluvlastníčkam), nakoľko došlo k porušeniu predkupného práva podľa § 140 Občianskeho zákonníka a má záujem získať dotknuté nehnuteľnosti, ku ktorým má citový vzťah. Na nehnuteľnosti nemá prístup, nakoľko na vstupnej veľkej železnej bráne je namontovaná nová zámková vložka a k tomu veľká hrubá reťaz uzamknutá veľkým visiacim zámkom, vo dvore a v záhrade sú dva poľovnícke psy, sliepky a kačice, patriace vlastníkovi susednej nehnuteľnosti. Mieni podniknúť právne kroky, aby neprišla úplne o dotknuté nehnuteľnosti, ktoré dedila po svojom otcovi. Poukázala tiež na to, že v roku 1960 po svojom otcovi zdedila aj nehnuteľnosť susediacu so zadnou časťou sporných pozemkov a k nej má možnosť prístupu iba cez sporné pozemky. K podaniu pripojila: rozhodnutie o dedičstve zo dňa 30.09.1960 po poručiteľovi - otcovi žalovanej 2/, pozemnokn. vl. č. XX pre kat. úz. S., výpisy pre kat. úz. S. z LV č. XXX zo dňa 05.10.2019 a z LV č. XXX zo dňa 06.03.2017, v ktorých sú ako spoluvlastníčky pri žalovaných 1/ a 2/ vedené právne predchodkyne žalobcu.

(5) Replikou zo dňa 01.10.2021 žalobca uviedol, že kúpna cena bola v zmluvných prípadoch, ktorými odkúpil spoluvlastnícke podiely predchádzajúcich spoluvlastníkov určená totožne, vo výške 9,86 eur za meter štvorcový, ktorú cenu (spolu 444 eur) ponúkol listom zo dňa 27.05.2020 za odpredaj podielu žalovanej 1/, ktorá je podielovou spoluvlastníčkou výlučne pozemkov vedených na liste vlastníctva č. 300 a k stavbe na liste vlastníctva č. 301 spoluvlastnícky podiel nemá. Odmietol tvrdenia žalovanej 2/, že došlo k porušeniu jej predkupného práva s poukazom na to, že predávajúca svoje podiely žalovanej 2/ na predaj ponúkla doporučeným listom zo dňa 25.09.2019, žalovanej 2/ bol doručený dňa 03.10.2019, avšak v poskytnutej zákonnej dvojmesačnej lehote nereagovala. Nemá však vedomosť o tom, či druhá zo spoluvlastníčok pred predajom svojich spoluvlastníckych podielov svojej sestre - žalovanej 2/ ponúkla.

(6) Duplikou zo dňa 29.11.2021 zástupca žalovanej 1/ uviedol, že zo žalobcom predložených kúpnych zmlúv z rokov 2019 a 2020 vyplýva, že kúpna cena za sporom dotknuté pozemky bola vyššia, než je cena navrhovaná žalobou a stanovená podľa znaleckého posudku. Navrhol, aby súd pri určení výšky primeranej náhrady za spoluvlastnícky podiel žalovanej 1/ predmetné kúpne zmluvy zohľadnil a zároveň vzal do úvahy aj skutočnosť, že ceny nehnuteľností vzrástli v poslednom období smerom nahor. Ďalej poukázal na to, že podľa zápisu na liste vlastníctva č. 300 žalovaná 1/ spoluvlastnícky podiel na pozemkoch nadobudla titulom dedenia v roku 1912 už ako vydatá a s prihladením k bežnej i najdlhšej známej dĺžke života sa javí ako vysoko pravdepodobné, že v čase začatia konania už nežila. Preto je potrebné vysporiadať sa s procesnou subjektivitou žalovanej 1/, nakoľko žalovaná 1/ v čase začatia konania nemala spôsobilosť na práva a povinnosti, a teda ani spôsobilosť byť stranou v spore.

(7) Súd vo veci vykonal dokazovanie, oboznámením sa s predloženými listinnými dôkazmi a zistil nasledovný skutkový stav veci:

(8) Strany sporu sú podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľností vedených Okresným úradom W. Z., katastrálnym odborom v kat. úz. S., a to pozemkov - zastavané plochy a nádvorja a záhrada (LV č. XXX) a stavby - rodinný dom (LV č. XXX).

Z listu vlastníctva č. XXX vyhotoveného dňa 23.04.2021 vyplývajú spoluvlastnícke podiely pre žalobcu v 69/80, pre žalovanú 1/ v 2/48 a pre žalovanú 2/ v 23/240. Podľa výpisu mal nadobudnúť spoluvlastnícky podiel žalobca titulom kúpnych zmlúv vkladmi v januári 2020 a v septembri 2020, žalovaná 1/ titulom dedenia z rozhodnutia 2997/1912, zapísaného v pozemnoknižnej vl. č. 49 pod bodom 6 a žalovaná 2/ titulom dedenia z rozhodnutia D 354/60.

Z listu vlastníctva č. XXX vyhotoveného dňa 23.04.2021 vyplývajú spoluvlastnícke podiely pre žalobcu v 9/10 a pre žalovanú 2/ v 1/10. Podľa výpisu mal nadobudnúť spoluvlastnícky podiel žalobca rovnako titulom kúpnych zmlúv vkladmi v januári 2020 a v septembri 2020 a žalovaná 2/ tiež rovnako titulom dedenia z rozhodnutia D 354/60.

(9) Podľa znaleckého posudku č. 49/2021 Ing. Františka Dudeka z 18.04.2021 predloženého žalobcom sporné pozemky majú všeobecnú hodnotu 8.953,19 eur, stavba 131,54 eur (t. j. pomer 98,55% : 1,45%), spolu zaokrúhlene znalec ustálil hodnotu sumou 9.100 eur.

(10) Kúpnu zmluvou zo dňa 09.12.2019 žalobca od jednej zo spoluvlastníčok (W. Z..) kúpil podiely na dotknutých nehnuteľnostiach v 552/720 na pozemkoch a v 24/30 na dome za kúpnu cenu 12.240 eur. Predávajúca listami zo dňa 25.09.2019 ponúkla svoje podiely na predaj žalovanej 2/ s tým, aby si predkupné právo uplatnila v lehote 2 mesiacov a vyplatila u cenu uvedenú sumou 12.420 eur. Kúpnu zmluvou zo dňa 18.08.2020 žalobca od ďalšej zo spoluvlastníčok (M. S.) kúpil podiely na dotknutých nehnuteľnostiach v 23/240 na pozemkoch a v 1/10 na dome za kúpnu cenu 1.528 eur.

(11) Listami zo dňa 27.05.2020 žalobca ponúkol žalovanej 1/ cestou zástupcu (SPF) a žalovanej 2/ odkúpenie ich spoluvlastníckych podielov - za podiel žalovanej 1/ sumou 444 eur (2/48 na pozemkoch) a za podiely žalovanej 2/ sumou 1.020 eur (23/240 na pozemkoch) a 408 eur (1/10 na dome). Zástupca žalovanej 1/ listom zo dňa 15.06.2020 žiadal doplnenie ponuky o znalecký posudok, stanovisko obce a f/co osobného dokladu, po ich predložení oznámil žalobcovi listom zo dňa 19.10.2020, že ponuku postúpil na ďalšie vybavenie príslušnému oddeleniu. Žalovaná 2/ reagovala listom zo dňa 26.07.2020 tým, že nesúhlasí.

(12) K námietke procesnej nespôsobilosti žalovanej 1/ jej zástupca poukázal na rozhodnutia Najvyššieho súdu SR vo veciach 6Cdo/11/2016 a 8Cdo/31/2018.

Žalobca v spore predložil oznámenie Obce S. zo dňa 14.01.2022, podľa ktorého neeviduje žiadne informácie o zapísanej vlastníčke - žalovanej 1/, o jej pobyte, príp. dátume úmrtia, ani o jej právnych nástupcoch.

List vlastníctva o žalovanej 1/ okrem jej mena a priezviska neuvádza žiadne údaje, (okrem informácie, že jej manžel sa volá M.), v danom prípade je potrebné preto ustáliť, že v prípade žalovanej 1/ sa jedná o neznámeho vlastníka. Žiadne iné údaje o žalovanej 1/ nevyplývajú ani z pozemnokn. vl. č. XX predloženej žalovanou 2/.

Podľa § 16 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.

Najvyšší súd SR vo svojom uznesení vo veci vedenej pod sp. zn. 8Cdo 31/2018 zo dňa 15.04.2019 uviedol: „V záujme spriechodnenia procesu usporiadania vlastníckych vzťahov k pozemkom a i obnovenia dostatočne hodnoverného spôsobu evidencie práv k nehnuteľnostiam, ktorý sa v tuzemských podmienkach vytratil prakticky v súvislosti s opustením intabulačného princípu a stratou niekdajšieho významu inštitútu pozemkovej knihy, bol o. i. ustanovený zákonný mechanizmus nakladania Slovenského pozemkového fondu 1. s pozemkami, ktorých vlastník je známy, ale ktorého miesto trvalého pobytu alebo sídlo nie je známe (podľa § 8 ods. 1 písm. c/ zákona 180/1995 Z. z.) a 2. pozemkami, ktorých vlastník nie je známy (podľa písmena d/ rovnakého ustanovenia). Pre obe takéto kategórie pozemkov zákon zaviedol i legislatívnu skratku „pozemky s nezisteným vlastníkom“ (tu por. i čl. I § 13 a § 16 ods. 1 písm. b/ zákona 180).“

Najvyšší súd ďalej uviedol: „Priblížená právna konštrukcia spôsobuje udržateľnosť označenia Slovenského pozemkového fondu za zástupcu presne označeného (a i v žalobe či v inom podaní určenom súdu prinajmenšom menom a priezviskom identifikovaného) evidovaného vlastníka len u vlastníkov pozemkov spadajúcich do rámca definície z ustanovenia čl. I § 8 ods. 1 písm. c/ zákona 180, teda len u tých, o ktorých je nepochybné, že existujú (čo u fyzických osôb znamená, že ešte žijú a u právnických osôb, že vznikli a dosiaľ nezankli) a znakom ich neznámosti je neznámost ich adresy alebo sídla (prinášajúca problém komunikácie s takýmito vlastníkmi a aj ich bezproblémového zapojenia do súdnych či iných konaní, týkajúcich sa ich nehnuteľného majetku). Takéto označenie ale naopak nemôže prichádzať do úvahy u tých vlastníkov, ktorí nie sú známi vôbec, spravidla preto, že pôvodný vlastník už neexistuje a nie je zrejmé, kto je jeho právnym nástupcom. Riešením, ako tento problém preklenúť, sa javilo len druhové pomenovanie označenia účastníka majúceho byť zastúpeného Slovenským pozemkovým fondom v takomto prípade, napr. spôsobom „Neznámy (resp. nezistený) vlastník nehnuteľností..., zast. Slovenským pozemkovým fondom...“ alebo „Neznámy (nezistený) právny nástupca ostatného pozemkovoknižného vlastníka menom..., zast. Slovenským pozemkovým fondom...“ (k tomu pozri rozhodnutie Najvyššieho súdu SR sp. zn. 6Cdo 11/2016).

Napokon najvyšší súd v rozhodnutí tiež uviedol, že „Potreba zavedenia tohto inštitútu vyplynula najmä zo skutočnosti, že v evidencii vlastníctva nehnuteľností je zapísaných tisíce fyzických osôb, o ktorých možno s istotou tvrdiť, že už nežijú, resp. nie je známe a zistiteľné miesto ich trvalého pobytu, čo spôsobuje problémy pri nakladaní s takýmito nehnuteľnosťami. Zákonodarca preto vytvoril značne neštandardný subjekt „neznámeho“, resp. „nezisteného“ vlastníka, aby takýto subjekt, zo zákona zastúpený Slovenským pozemkovým fondom, mohol byť sporovou stranou v sporoch vyplývajúcich z vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam. Tento inštitút je opodstatnený predovšetkým vtedy, keď je v evidencii nehnuteľností zapísaný neznámy, resp. nezistený vlastník a je potrebné usporiadať vlastnícke vzťahy k predmetným nehnuteľnostiam

V danom prípade nie je jednoznačne overená skutočnosť, že žalovaná už v čase podania žaloby nežila a v zmysle zákona je SPF oprávnený zastupovať nezistených vlastníkov pred súdom, pričom žiaden zákon ani iný právny predpis súdu neukladá povinnosť skúmať, či evidovaní nezistení vlastníci sú v čase podania žaloby žijúce osoby, resp. či prebehlo po nich dedičské konanie, či sú po nich nejakí dedičia a podobne. Za takého stavu, keď zo zákona vyplýva oprávnenej SPF zastupovať nezistených vlastníkov, by striktné vyžadovanie procesných predpisov konkrétne týkajúcich sa identifikovania fyzickej osoby v zmysle § 133 ods. 1 CSP vylúčilo úplne možnosť týchto neznámych vlastníkov v konaní vystupovať a pozemkovému fondu ich zastupovať. Práve z uvedeného rozhodnutia vyplýva, že riešením, ako tento problém preklenúť, sa javí len prípadné druhové pomenovanie označenia účastníka majúceho byť zastúpeného fondom (čo by bolo namieste, keby bolo preukázané, že označená vlastníčka už nežije). SPF ako zákonný zástupca žalovanej 1/ aj vo vyjadrení k žalobe uvádza, že žalovaná 1/ je nezistený vlastník a v tomto konaní ju zastupuje ako nezistenú (resp. neznámu) vlastníčku. Súd preto uzavrel, že námietka fondu k nedostatku procesnej subjektivity žalovanej 1/ v spore nebola dôvodná.

(13) Podľa § 142 ods. 1 Občianskeho zákonníka 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.

(14) Ak nedôjde k dohode, spoluvlastník môže 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. Súd, ktorý je povinný postupovať podľa zákonom ustanoveného poradia, nie je viazaný návrhmi ani vzájomnými návrhmi účastníkov konania, pokiaľ ide o formu vyporiadania podielového spoluvlastníctva. Ak súd o zrušení a vyporiadaní spoluvlastníctva rozhoduje rozsudkom, t. j. autoritatívne, musí pri procesnom postupe dodržať poradie a podmienky použitia jednotlivých spôsobov vyporiadania zrušeného spoluvlastníctva, lebo sú preň záväzné.

Najprirodzenejším spôsobom likvidácie spoluvlastníckych vzťahov je rozdeliť vec medzi spoluvlastníkov podľa výšky ich podielov. V znení právnej úpravy je rozdelenie veci medzi spoluvlastníkov uvedené na prvom mieste. Súd môže vykonať spôsob vyporiadania podielového spoluvlastníctva spočívajúci v prikázaní veci jednému alebo viacerým spoluvlastníkom za primeranú náhradu alebo v nariadení predaja a rozdelenie výťažku, len pokiaľ nie je rozdelenie veci dobre možné. Predpokladom použitia tohto spôsobu zrušenia spoluvlastníctva však je, že ide o deliteľnú vec, a že jej rozdelenie je aj funkčne opodstatnené, t. j. vtedy, keď rozdelením veci vzniknú samostatné veci, ktoré ich vlastníkom môžu aj naďalej slúžiť. Reálnym rozdelením sa v konaní o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva rozumie reálne rozdelenie jednej určitej spravidla nehnuteľnej veci v súčinnosti so znalcom a pri nevyhnutnej existencii oddeľovacieho geometrického plánu. Reálne rozdelenie podielového spoluvlastníctva prichádza do úvahy najmä v prípade nezastavaných pozemkov. Predpokladom použitia tohto spôsobu vyporiadania je reálna deliteľnosť veci, pričom nejde len o faktickú možnosť rozdelenia veci (napr. v prípade stavby nie je prípustné jej horizontálne rozdelenie podľa poschodí, ale len vertikálne delenie) a súlad s právnymi predpismi (napr. stavebnými predpismi). Reálne rozdelenie veci musí korešpondovať výške spoluvlastníckych podielov. Pri rozdelení pozemku sa súd nezaobíde bez odborných znalostí znalca z odboru geodézie ani bez geometrického plánu, nakoľko v katastri nehnuteľností sú zapísané všetky nehnuteľnosti s uvedením druhu pozemku, výmery a spôsobu užívania a zapisujú sa i čísla parciel.

V danom prípade by si reálna delba pozemkov vyžadovala s prihliadnutím na podiely vyčlenenie výmery 45 m² pre žalovanú 1/ a 103,5 m² pre žalovanú 2/, čo sa javí ako veľmi

malé na to, aby bola nehnuteľnosť účelne využitá. Súd tu neprihliadol na tvrdenie žalovanej 2/ o jej vlastníctve susediaceho pozemku, keďže vo vzťahu k tomu nepredložila žiadny aktuálny dôkaz, pričom v kontexte s dedičským rozhodnutím z roku XXXX a pozemnokn. vl. č. XX (pokiaľ sa stav nezmenil) je pozemok v spoluvlastníctve viacerých osôb; ani nenavrhol žiadne riešenia. Je potrebné však prihliadnúť aj na to, že je tu ešte stavba, pri vonkajších rozmeroch 4,7 m x 5,45 m jednoznačne reálne nedeliteľná podľa podielov žalobcu a žalovanej 2/, podľa znaleckého posudku nespĺňa podmienky rodinného domu, ide o poškodenú stavbu (devastovaného stavu) a delenie by tak zrejme nebolo ani rentabilné, preto nemožno túto možnosť zvažovať. V prípade žalovanej 2/ a jej (v predložených písomnostiach) prezentovanému negatívne vzťahu k žalobcovi súd navyše prihliadol na deliteľnosť z hľadiska účelnosti a využitia nehnuteľností bývalými podielovými spoluvlastníkmi. V prípade reálneho rozdelenia nehnuteľnosti by žalobca a žalovaná 2/ zotrvali v susedskom vzťahu, avšak narušenosť ich vzťahov by mohla viesť k problémom a nemožnosti riadneho užívania nehnuteľností. Preto súd uzavrel, že nehnuteľnosti nie je možné rozdeliť.

(15) Ak nie je rozdelenie veci dobre možné, súd posúdi otázku ďalšieho (v znení právnej úpravy v poradí druhého) spôsobu vyporiadania podielového spoluvlastníctva, ktorým je prikázanie veci jednému alebo viacerým spoluvlastníkom za primeranú náhradu. Vychádzajúc z textu „prihliadne pritom na veľkosť podielov a na účelné využitie vecí“, možno vyvodiť, že to nie sú hľadiská jedinú, podľa ktorých sa vo veci musí rozhodnúť, ale sú jedinú, ktoré zákon výslovne uvádza, a teda aj prioritné, na ktoré súd musí prihliadnúť v takom poradí, v akom sú uvedené v zákone. Možno však prihliadať aj na iné skutočnosti, než sú uvedené v zákone (napr. na to, kto a akou mierou sa pričínil o nadobudnutie spoločnej veci, kto ju zveľaďoval, solventnosť účastníkov a pod.).

Žalobca podľa žaloby a žalobe predchádzajúcich ponúk vyjadril záujem prevziať nehnuteľnosti do svojho vlastníctva, je väčšinovým spoluvlastníkom, zástupca žalovanej 1/ s návrhom súhlasil (žalovaná 1/ o

nehnutelnosti dlhodobo neprejavuje záujem ani jej prípadní právni nástupcovia). Žalovaná 2/ sa vyjadrila, že so zrušením spoluvlastníctva nesúhlasí, má záujem, aby úplne neprišla o nehnuteľnosti, v tomto smere však nenavrholo žiadne riešenie vo svoj prospech, navyše ostala v konaní nečinná, na adrese trvalého pobytu prestala preberať súdne zásielky, nedostavila sa na pojednávanie.

Podľa lustrácie v súdnych registroch neprebíha ani žiadne súdne konanie ohľadne žalovanou 2/ tvrdeného domáhania sa predkupného práva.

Na základe uvedeného tak nebol dôvod nevyhovieť návrhu žalobcu a preto súd zrušil podielové spoluvlastníctvo sporových strán k označeným nehnuteľnostiam a prikázal dotknuté nehnuteľnosti do výlučného vlastníctva žalobcovi.

(16) K určenej sume na náhrade žalobcom prevzatých spoluvlastníckych podielov žalovaných na dotknutých nehnuteľnostiach je potrebné uviesť, že vo vzťahu k žalovanej 2/ súd nemal dôvod určiť ju z inej hodnoty, než hodnoty navrhutej žalobcom a znaleckým posudkom preukázanej, nakoľko nebola sporovaná protistranou.

Vo vzťahu k žalovanej 1/, tu jej zástupca navrhol určiť peňažnú náhradu podľa trhovej ceny pozemkov, podľa zástupcu smerodajnými na jej určenie boli dve zmluvy z rokov 2019 a 2020, ktorými kúpil žalobca ďalšie podiely na dotknutých nehnuteľnostiach. Žalobca súhlasil s tým, že v znení týchto zmlúv a v nich určenej kúpnej ceny určil sumu 444 eur za podiel žalovanej 1/ (uvedený v ponuke) a súhlasil s určením náhrady v tejto sume.

Pri použití pomeru hodnoty pozemkov a domu vychádzajúc zo znaleckého posudku (98:2 - keď podiel na dome bol podľa zmlúv o málo väčší než podiel na pozemkoch) a kúpnej ceny určenej v zmluve z roku 2019 (12.240 eur za 184/240, t. j. 23/30 na pozemkoch - za 828 2 a 24/30 na dome), čo je cca 8-násobok kúpnej ceny určenej v zmluve z roku 2020 (1.528 eur za 23/240 na pozemkoch - za 103,5 m² a 3/30 na dome) možno ustáliť, že takto určená kúpna cena predstavuje vo vzťahu k pozemkom cca 11.995 eur, t. j. 14,49 eur za m², čo vo vzťahu k prevzatému podielu žalovanej 1/ (45 m²) predstavuje 652 eur. Práve táto suma sa javí ako trhová (všeobecná) hodnota, za ktorú možno (ako to bolo aj v prípade žalobcu) odkúpiť nehnuteľnosť - pozemok v danej lokalite. Treba prisvedčiť zástupcovi žalovanej 1/, že ceny nehnuteľností všeobecne od tohto obdobia vzrástli a preto súd ani nezvažoval určenie náhrady v nižšej výške, ako navrhoval pôvodne žalobca s poukazom na znalecký posudok, ktorý je len jedným z dôkazov a súd nie je jeho záverom viazaný.

(17) Vzhľadom na uvedené súd vyhodnotením vykonaného dokazovania dospel k záveru, že žaloba bola podaná dôvodne, preto súd podielové spoluvlastníctvo zrušil, nehnuteľnosti prikázal do výlučného vlastníctva žalobcovi s tým, že na náhrade prevzatých spoluvlastníckych podielov zaplatí žalovanej 1/ sumu 652 eur a žalovanej 2/ sumu 871,17 eur.

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

(19) Podľa § 255 ods. 1 CSP súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci. Podľa ods. 2 ak mala strana vo veci úspech len čiastočný, súd náhradu trov konania pomerne rozdelí, prípadne vysloví, že žiadna zo strán nemá na náhradu trov konania právo.

(20) Žalobca si nárok na náhradu trov konania uplatnil. Vo vzťahu k žalovanej 1/ však nebol úspešný v celom rozsahu, keďže na peňažné vyrovnanie navrhol podstatne nižšiu čiastku, než bola určená súdom, preto súd rozhodol v zmysle cit. ustanovenia § 255 ods. 2 CSP, že ani jedna zo strán (žalobca c/a žalovaná 1/) nemá nárok na náhradu trov konania. Vo vzťahu k žalovanej bol úspešný v celom rozsahu, preto mu nárok na náhradu trov konania priznal, avšak v rozsahu 50%, keď druhá polovica trov konania pripadá na spor medzi žalobcom a žalovanou 1/.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku je prípustné odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia, na Krajský súd v Trnave cestou tunajšieho súdu. V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania (§ 127 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). (§ 363 CSP).

Odvolanie možno odôvodniť (§ 365 ods. 1 CSP) 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 (§ 365 ods. 2 CSP). Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania (§ 365 ods. 3 CSP).

Ak povinný dobrovoľne nespĺní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa zák. č. 233/1995 Z. z. (Exekučný poriadok)