

Súd: Okresný súd Bánovce nad Bebravou  
Spisová značka: 5C/11/2020  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 3220200454  
Dátum vydania rozhodnutia: 19. 01. 2022  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Monika Sitáriková  
ECLI: ECLI:SK:OSBN:2022:3220200454.7

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Bánovce nad Bebravou v konaní pred sudkyňou JUDr. Monikou Sitárikovou, v spore žalobcu: Slovak Estate s.r.o., IČO:50 050 907, so sídlom Tallerova 4, 811 02 Bratislava, zast.: Advokátska kancelária VASIL, ŠIMONOVICH & partners, s.r.o., so sídlom v Košiciach, Kuzmányho 29, 040 01 Košice, žalovanej: V. Q., zast.: Slovenský pozemkový fond, IČO:17 335 345, so sídlom Búdkova 36, 817 15 Bratislava, o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva, takto

### rozhodol:

- I. Súd zrušuje podielové spoluvlastníctvo žalobcu Slovak Estate, s.r.o., so sídlom Tallerova 4, 811 02 Bratislava - mestská časť Staré Mesto, IČO: 50 050 907 a žalovanej V. Q., zastúpenej Slovenským pozemkovým fondom, so sídlom Búdkova cesta 36, 817 15 Bratislava, IČO: 17 335 345 k nehnuteľnosti evidovanej Okresným úradom Bánovce nad Bebravou, katastrálnym odborom, nachádzajúcej sa v katastrálnom území R., v obci R., zapísanej na liste vlastníctva č. XXX ako pozemok parc. registra „E“ č. XXX/X - orná pôda vo výmere 4485 m<sup>2</sup> a v y p o r i a d a v a ho tak, že túto nehnuteľnosť prikazuje do výlučného vlastníctva žalobcu.
- II. Žalobca je p o v i n n ý zaplatiť žalovanej náhradu za prikázanie spoluvlastníckeho podielu v sume 2 870,- eur, a to do troch dní od právoplatnosti tohto rozsudku.
- III. Žalobcovi nárok na náhradu trov konania nepriznáva.

### odôvodnenie:

1. Žalobou doručenou súdu dňa 08.05.2020 sa žalobca proti žalovanej domáhal zrušenia podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnosti evidovanej Okresným úradom Bánovce nad Bebravou, katastrálnym odborom, nachádzajúcej sa v obci R., k. ú. R., zapísanej na liste vlastníctva č. XXX, pozemku, parcely registra „E“ evidovanom na mape určeného operátu, pod parcelným číslom XXX/X, o výmere 4485 m<sup>2</sup>, druh pozemku: orná pôda a jeho vyporiadania tak, že súd túto nehnuteľnosť prikáže do výlučného vlastníctva žalobcu a žalobcovi uloží povinnosť zaplatiť žalovanej náhradu za prikázanie spoluvlastníckych podielov, a to a to v sume 2870,- eur, do 30 dní od právoplatnosti rozsudku. V žalobe žalobca uviedol, že je podielovým spoluvlastníkom nehnuteľnosti, evidovanej Okresným úradom Bánovce nad Bebravou, katastrálnym odborom, v obci R., k. ú. R., zapísanej na liste vlastníctva č. XXX, a to pozemku, parcely registra „E“ evidovanom na mape určeného operátu, pod parcelným číslom XXX/X, o výmere 4485 m<sup>2</sup>, druh pozemku: orná pôda, v spoluvlastníckom podiele 1/2 k celku. Ďalším podielovým spoluvlastníkom tohto pozemku je v súčasnosti neznámy vlastník - V. Q., žalovaná o veľkosti 1/2 k celku, pričom z dostupných zdrojov a príslušných evidencií nie je možné bližšie určiť tohto vlastníka. Jedná sa teda o neznámeho podielového spoluvlastníka tohto pozemku, ktorého spoluvlastnícky podiel spravuje v zmysle ustanovení § 34, ods. 3 zákona č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a o pozemkových spoločenstvách v znení neskorších zmien a predpisov Slovenský pozemkový fond (ďalej len „Pozemkový fond“). Táto skutočnosť je súčasne evidovaná aj v katastri nehnuteľností na príslušnom liste vlastníctva predmetnej nehnuteľnosti. Žalobca sa listami zo dňa 18.07.2019 a 05.09.2019 obrátil

na žalovanú so žiadosťou o uzavretie kúpnej zmluvy na predmetný spoluvlastnícky podiel, ktorý je v správe Pozemkového fondu. Žiadosť odôvodňoval tým, že účelné užívanie predmetného pozemku zo strany Pozemkového fondu nie je možné a to vzhľadom na výmeru pozemku, tvar a najmä umiestnenia predmetnej parcely, ktorá je zo všetkých strán obklopená inými pozemkami. Je nesporné, že súčasná právna úprava neukladá Pozemkovému fondu, aby žalobcovi predmetný spoluvlastnícky podiel predal, pričom do dnešného dňa ani len písomne neinformoval žalobcu o jeho stanovisku v tejto veci, napriek tomu, že mu už bola zo strany žalobcu v tejto veci predložená už opakovaná žiadosť. Pozemkový fond napriek opakovanej žiadosti zo strany žalobcu vo veci nekonal. Žalobca má za to, že žalovaná nemá záujem predmetnú nehnuteľnosť užívať, ani nemá záujem ju nadobudnúť do výlučného vlastníctva. Vzhľadom k tomu žalobca navrhuje, aby súd prikázal predmetnú nehnuteľnosť do výlučného vlastníctva žalobcu, ktorý je schopný ju účelne využiť, a aby zaviazal žalobcu na úhradu primeranej náhrady žalovanej. Pre účely stanovenia primeranej náhrady za príslušný spoluvlastnícky podiel na tomto pozemku navrhol, aby súd pri určovaní výšky takejto náhrady vychádzal z predloženého znaleckého posudku, ktorý si na ten účel nechal na vlastné náklady vyhotoviť a v ktorom bola znalcom určená trhová hodnota spoluvlastníckeho podielu vo výške 2870,- eur. V žalobe označili a predložili listinné dôkazy.

2. Žalovaná prostredníctvom zákonného zástupcu v písomnom vyjadrení k žalobe uviedla, že súhlasí so zrušením a vyporiadaním podielového spoluvlastníctva avšak nie takým spôsobom, ako navrhuje žalobca, navrhla reálnu deľbu.

3. Žalobca v replike uviedol, že samostatné účelné využívanie parcely nie je možné, a to vzhľadom na jej výmeru a tvar, no predovšetkým z dôvodu umiestnenia tejto parcely, ktorá je zo všetkých strán obklopená inými pozemkami, pričom táto parcela je v súčasnosti dlhodobo nevyužívaná. Navyiac samotná parcela má len 4485 m<sup>2</sup>, pričom delením by vznikla opäť len menšia parcela o výmere cez 2000 m<sup>2</sup> čo nie je účel vyporiadania podielového spoluvlastníctva a vznik ďalších drobných parciel. Žalobca je pritom schopný túto parcelu účelne využiť ako celok, čo je účel a podstata vyporiadania tohto podielového spoluvlastníctva.

4. Na návrh strán na prerušenie konania z dôvodu posúdenia účelnosti využitia nehnuteľnosti vzhľadom na navrhovaný spôsob vyporiadania súd konanie postupom podľa ust. § 163 ods. 1 zákona č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok (ďalej len "C.s.p.") prerušil. Žalobca ale postupom podľa ust. § 163 ods. 2 C.s.p. navrhol v spore pokračovať, súd vo veci nariadil pojednávanie, na ktorom žalobca na podanej žalobe zotrval a žalovaná prostredníctvom zákonného zástupcu k prednesenej žalobe uviedla, že súhlasí so zrušením podielového spoluvlastníctva strán sporu ako aj s navrhovaným spôsobom vyporiadania. K výške primeranej náhrady vzhľadom na stanovisko odboru tvorby cien o trhovej hodnote žalovanej nehnuteľnosti navrhla určiť cenu v rozpätí od 5 - 15 eur za m<sup>2</sup>. Uviedla, že obec R. nemá schválený územný plán, čo znamená, že obecné zastupiteľstvo môže schváliť individuálne výstavbu na daných pozemkoch. Vzhľadom na polohu vyporiadavaného pozemku v zastavanej časti obce, možno predpokladať vyššie funkčné využitie v budúcnosti. Uvedené potvrdzuje aj rozhodnutie obce R. o umiestnení stavby zo dňa 14.11.2018, kde pozemky, na ktoré bolo vydané stavebné rozhodnutie slúžili na poľnohospodárske využitie. Nemá vedomosť, kde sa nachádzajú nehnuteľnosti uvádzané v rozhodnutí obce R. vo vzťahu k nehnuteľnosti, ktorá je predmetom tohto sporu. Ide o poľnohospodárske pozemky, na ktorých bola povolená individuálna výstavba. Navrhol aby sa súd pri rozhodovaní o výške primeranej náhrady priblížil k hornej hranici cenového návrhu, vzhľadom na to, že je dôvodný predpoklad pozemky nebude žalobca využívať na poľnohospodárske účely, čo vyplýva najmä z výpisu z Obchodného registra, vzhľadom na to že žiadna z činností nie je v sekcii poľnohospodárstvo. Na preukázanie svojich tvrdení preložil dohodu SPF, kde vyporiadaval obdobné pozemky. S priznaním náhrady trov konania žalovaná nesúhlasí a ak by súd uložil povinnosť nahradiť trovy žalovanej, ktorá je nezisteným vlastníkom, súd by sa odchyľil od súdnej praxe, vzhľadom na uznesenie KS Prešov sp. zn. 21Co1/2013 z 31.01.2013, ako aj na uzn. KS v BB sp. zn. 14Co 186/2014. Rozhodnutie, ktorým by sa uložila povinnosť žalovanej, ktorá je osobou na neznámom mieste, išlo by o nevykonateľné rozhodnutie, Navrhol aby súd nepriznal žalobcovi náhradu trov konania postupom podľa § 257 C.s.p. Ide o konanie „judikum duplex“, t. j. konanie, v ktorom majú strany sporu postavenie žalobcu ako aj žalovaného a obe sporové strany sú v konaní úspešné, vzhľadom na to, že po zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva bude žalobca výlučným vlastníkom a žalovanej bude patriť primeraná finančná náhrada.

5. Strana žalobcu prostredníctvom právneho zástupcu na pojednávaní k obrane strany žalovanej uviedla, že v zmysle C.s.p. pre súd je rozhodujúci skutkový a právny stav v čase vyhlásenia súdneho rozhodnutia.

Momentálne sporný pozemok je určený ako orná pôda a v podstate tvrdenia žalovanej o tom, či v budúcnosti možno o 5, 10 alebo o koľko rokov bude ten pozemok využitý ako stavebný sú pre konanie irelevantné. Cena 3,80 eur za m<sup>2</sup>, spomínaná na str. 2 stanoviska SPF sa týka pozemkov určený na reguláciu vodného toku, nie o ornú pôdu využívanú na poľnohospodárske účely. Cena 15,11 eur na strane 3 stanoviska SPF je určená za pozemok zastavaný rodinným domom a dvorom, opäť sa jedná o odlišný účel ako je predmetom nášho konania. Cena 19,50 eur za m<sup>2</sup> podľa ponuky realitného portálu sa týka pozemku napojeného na inžinierske siete, na ktorom sa už nachádza stavba rodinného domu s príslušenstvom. Nakoniec cena 12,- eur za m<sup>2</sup> na str. 5 stanoviska SPF je určená opäť za pozemok na ktorom sú všetky inžinierske siete, teda pozemok určený na výstavbu. V našom prípade pozemok v súčasnosti je aj v budúcnosti bude využívaný ako orná pôda, to že žalobca nemá oprávnenie využívať ho sám, ale by ho prenajímал, nemá vplyv na posudzovanie využívania tohto pozemku. Všetky tie ohodnotenia predložené sú za pozemky stavebné. V tomto prípade neexistuje prístupová cesta, ako to tvrdí žalovaná. Vyplýva to z predloženej ortofotomapy, reálne existujúca komunikácia sa nachádza južne od pozemku, lenže medzi tou cestou a pozemkom sa nachádzajú kroviská, medza, možno tam je i potok, sú to parcely vo vlastníctve iných osôb. Zo severnej časti sa nachádza parcela na ktorej však nie je komunikácia, je to parcela, ktorá tvarom do budúca predpokladá, že bude slúžiť možno ako cesta. Avšak komunikácia asfaltová končí pri poslednom dome, kde sa nachádza asfalt, potom tam pokračujú len pozemky, orná pôda, nie je to oficiálna prístupová cesta, nakoľko pre vydanie stavebného povolenia je potrebné zdokladovať prístup. Možno že v budúcnosti tam bude nejaká cesta, ale žalobca rieši terajšiu situáciu. Na LV je aj vecné bremeno v prospech Západoslovenskej distribučnej a.s., prechádza tam vedenie vysokého napätia, čo preukazuje snímok z katastrálnej mapy, z ktorého je zrejme ako toto vedenie prechádza cez pozemok. Nič z týchto skutočností žalovaná nezohľadnila v stanovení ceny, práve naopak, znalec ktorý predložil posudok do tohto konania sa s týmito skutočnosťami vysporiadal. Cenové rozpätie 5-15 eur uvedené žalovanou predstavuje stanovisko zástupcu žalovanej. Predstava žalobcu za pozemok je 0,20 - 0,50 centov, ale znalec stanovil 1,28 eur za m<sup>2</sup>, preto žalobca navrhuje súdu znalcom určenú sumu.

6. Podľa výpisu z LV č. 393 pre k.ú. R., obec R., okres Bánovce nad Bebravou sú strany sporu podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľností nachádzajúcich sa v k.ú. Q. nad Q., zapísané na LV č. XXX ako pozemok parc. registra „E“ č. XXX/X - orná pôda vo výmere 4485 m<sup>2</sup> žalobca vo výške 1/2-ica k celku a žalovaná vo výške 1/2-ica k celku. Z výpisu tohto listu vlastníctva vyplýva, že k pozemku sa viaže ťarcha: vecné bremeno podľa § 22 zákona č. 79/1957 Zb. v prospech spoločnosti Západoslovenská distribučná a.s.

7. Zo Znaleckého posudku č. 43/2019 zo dňa 05.09.2019 vypracovaného znalcom z odboru Poľnohospodárstvo, odvetvie Odhad hodnoty poľnohospodárskej pôdy, ev. č. XXXXXX z odvetvia pozemné stavby, odhad hodnoty nehnuteľností I.. U. Y. za účelom stanovenia všeobecnej hodnoty poľnohospodárskej pôdy vyplýva hodnota pozemku 5746,15 eur t.j. 1,28 za m<sup>2</sup>. Hodnota vyporiadavanej nehnuteľnosti bola znalcom určená metódou polohovej diferenciacie z dôvodu, že pre použitie iných metód neboli k dispozícii žiadne podklady.

8. Z listiny Slovenského pozemkového fondu zo dňa 20.8.2020, vyhotovenej Odborom tvorby cien a verifikácie SPF predloženej stranou žalovanej označenej ako Žiadosť o zaujatie stanoviska-stanovenie všeobecnej trhovej hodnoty pozemku v k.ú. R. - odpoveď sa uvádza, že obec R. nemá vypracovaný územný plán, podľa zverejnených uznesení zo zasadnutí zastupiteľstva sa žiadosti o výstavbu na poľnohospodárskych pozemkoch posudzujú individuálne. Ďalej sa v tejto listine uvádza, že zhotoviteľ tejto listiny predpokladá vyššie funkčné využitie pozemku, vzhľadom na rozhodnutie obce R. zo dňa 14.11.2018 o umiestnenie stavby pre pozemky, ktoré boli na poľnohospodárske účely. Ďalej sa v tejto listine uvádza, že SPF schválil pre účely regulácie toku I. cenu 3,80 eur/m<sup>2</sup> za prevod o výmere 34,94 m<sup>2</sup> a tiež že SPF v rámci celého okresu Q. nad Q. schválil viacero prevodov, s najvyššou cenou 15,11 eur/m<sup>2</sup> v k.ú. E. za pozemok využívaný ako zastavaná plocha pod rodinným domom, dvor a záhrada, napojený na technickú infraštruktúru. Súčasťou tohto podania zhotoviteľ uvádza i dve aktuálne ponuky pozemkov, jeden vo výmere 5117 m<sup>2</sup> za cenu 19,50 eur situovaný na okraji obce R., napojený na všetky inžinierske siete a druhý v obci R., časť P. osada o výmere 8000 m<sup>2</sup>, pričom všetky inžinierske siete sú k dispozícii. Záverom v tomto podaní vzhľadom na tieto skutočnosti a vzhľadom na stúpajúce ceny na trhu nehnuteľností konštatuje cena v rozpätí od 5 do 15,- eur na m<sup>2</sup> v závislosti od využitia pozemku.

9. Z rozhodnutia Obce R. zo dňa 14.11.2018 vyplýva, že Obec R. rozhodla o umiestnení stavby „IBV R.“ na pozemkoch v k.ú. R. C-KN 291/5, 293/1, 293/2, 294/, 295/1, 295/2, 295/10, 526 a 507.

10. Súd pri posudzovaní nárokov strán sporu vychádzal z ustanovení § 137 a nasledujúcich Občianskeho zákonníka (zákona č.40/1964 Zb.), ktoré upravujú otázky podielového spoluvlastníctva.

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

12. Podľa § 142 ods.1 Občianskeho zákonníka, ak nedôjde k dohode, zruší spoluvlastníctvo a vykoná vyporiadanie na návrh niektorého spoluvlastníka súd. Prihliadne pritom na veľkosť podielov a na účelne 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 ostatnými spoluvlastníkmi. Ak vec žiadny zo spoluvlastníkov nechce, súd nariadi jej predaj a výťažok rozdelí podľa podielov. Podľa § 142 ods. 2 Občianskeho zákonníka, z dôvodov hodných osobitného zreteľa súd nezruší a nevyporiada spoluvlastníctvo prikázaním veci za náhradu alebo predajom veci a rozdelením výťažku. Podľa § 142 ods. 3 Občianskeho zákonníka pri zrušení a vyporiadaní spoluvlastníctva rozdelením veci môže súd zriadiť vecné bremeno k novovzniknutej nehnuteľnosti v prospech vlastníka inej novovzniknutej nehnuteľnosti. Zrušenie a vyporiadanie spoluvlastníctva nemôže byť na ujmu osobám, ktorým patria práva viaznúce na nehnuteľnosti.

13. Podľa ust. 186 C.s.p. skutočnosti všeobecne známe alebo známe súdu z jeho činnosti, ako aj právne predpisy zverejnené alebo oznámené v Zbierke zákonov Slovenskej republiky a právne záväzné akty Európskych spoločenstiev a právne záväzné akty Európskej únie, ktoré boli zverejnené v Úradnom vestníku Európskych spoločenstiev a v Úradnom vestníku Európskej únie, sa nedokazujú. Súd vychádza zo zhodných tvrdení strán, ak neexistuje dôvodná pochybnosť o ich pravdivosti. Na zmeny v tvrdeniach o skutočnostiach, na ktorých sa strany dohodli, súd neprihliada.

14. Podľa ust. § 191 C.s.p. dôkazy súd hodnotí podľa svojej úvahy, a to každý dôkaz jednotlivo a všetky dôkazy v ich vzájomnej súvislosti; pritom starostlivo prihliada na všetko, čo vyšlo počas konania najavo. Vierohodnosť každého vykonaného dôkazu môže byť spochybnená, ak zákon neustanovuje inak.

15. Zákonné ustanovenie § 142 ods. 1 Občianskeho zákonníka neustanovuje len výpočet spôsobov zrušenia a vzájomného vyporiadania, ale zároveň vymedzuje aj poradie, v ktorom treba skúmať možnosť jednotlivých spôsobov vyporiadania. Za najprirodzenejší spôsob zrušenia spoluvlastníckych vzťahov je reálne rozdelenie vecí medzi spoluvlastníkov podľa výšky spoluvlastníckych podielov. Musí ísť z technického hľadiska o deliteľnú vec, jej rozdelenie je nielen možné, ale aj funkčne opodstatnené a teda reálnym rozdelením vzniknú také samostatné veci, ktoré môžu slúžiť účelnému využitiu takejto veci.

16. Hmotnoprávnou podmienkou na to, aby súd prikočil k zrušeniu a vyporiadaniu podielového spoluvlastníctva je skutočnosť, že podieloví spoluvlastníci neuzavreli dohodu o jeho zrušení a vyporiadaní. Súd mal preukázané tvrdeniami strán sporu, že medzi stranami nedošlo k uzatvoreniu dohody o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva k predmetnej nehnuteľnosti, pozemku, ku ktorému podielové spoluvlastníctvo žiada žalobca zrušiť a vyporiadať prikázaním veci za primeranú náhradu.

17. Súd rešpektoval zásadu, že žalobcu, ktorý už nechce zotrvať v spoluvlastníckom zväzku so žalovanou nie je možné nútiť, aby v takomto právnom vzťahu zotrval proti svojej vôli, keď je možné účelnejšie riešenie. Súd s prihliadnutím na prostriedky procesného útoku a prostriedky procesnej obrany strán sporu nezistil okolnosti, ktoré by bránili zrušeniu a vyporiadaniu podielového spoluvlastníctva. Zákonné ustanovenie § 142 ods. 1 Občianskeho zákonníka pritom neustanovuje len výpočet spôsobov zrušenia a vzájomného vyporiadania, ale zároveň vymedzuje aj poradie, v ktorom treba skúmať možnosť jednotlivých spôsobov vyporiadania. Strany sporu so zrušením podielového spoluvlastníctva súhlasili a taktiež i s navrhovaným spôsobom jeho vyporiadania prikázaním veci jednému z podielových spoluvlastníkov, a to žalobcovi, ktorý o vec - nehnuteľnosť aj prejavil záujem. Sporná medzi stranami zostala výška primeranej náhrady za spoluvlastnícky podiel žalovanej.

18. Podmienkou prikázania veci jednému spoluvlastníkovi je poskytnutie primeranej náhrady druhému spoluvlastníkovi, ktorý stratil svoj spoluvlastnícky podiel. Pojem „primeraná náhrada“ je v súlade s konštantnou judikatúrou a stanoviska Občiansko-právneho kolégia Najvyššieho súdu SR z 20. 10. 1997Cpj 30/97 potrebné vykladať tak, že je to hodnotový ekvivalent vyjadrený v peniazoch, umožňujúci podľa miestnych podmienok obstaranie podobnej veci, aká bola prestavovaná podielom spoluvlastníka, ktorý bol prisúdený ostatným spoluvlastníkom. Za takú nemožno považovať stanovenú náhradu vychádzajúcu zo zistenej ceny podľa cenového predpisu. K tomu, aby náhrada bola primeraná, musí byť závislá na konštrukcii a vybavení, veľkosti a veku stavby, ale i na záujme o ňu, t. j. na dopyte a ponuke v danom mieste a čase. Musí ísť o náhradu, ktorá predstavuje objektívnu cenu, za ktorú by vec bolo možné predať.

19. Žalobca výšku primeranej finančnej náhrady (2870,- eur) odvodzoval zo Znaleckého posudku č. 43/2019 zo dňa 05.09.2019 vypracovaného znalcom z odboru Poľnohospodárstvo, odvetvie Odhad hodnoty poľnohospodárskej pôdy, I. U. Y., ev.č. XXXXXX, ktorý si dal za účelom sporu vypracovať a ktorý pripojil k žalobe. Žalovaná s týmto znaleckým posudkom, ktorého účelom bolo stanoviť všeobecnú hodnotu poľnohospodárskej pôdy nesúhlasila, požadovala náhradu v rozsahu od 5-15 eur/m<sup>2</sup>.

20. Z obsahu znaleckého posudku je zrejmé, že obsahuje doložku o tom, že znalec si je vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku a preto súd pri vykonávaní tohto dôkazu postupoval akoby išlo o znalecký posudok súdom ustanoveného znalca (§ 209 ods. 2 C.s.p.). Na stanovenie všeobecnej hodnoty poľnohospodárskej pôdy sú príslušní znalci zapísaní v odbore poľnohospodárstvo, odvetvie odhad hodnoty poľnohospodárskej pôdy.

21. Súd hodnotí dôkazy v zmysle zásady voľného hodnotenia dôkazov upravenej v ustanovení § 191 C.s.p., čo znamená, že sudca si robí záver o pravdivosti a dôležitosti vykonaných dôkazov na základe svojho vlastného vnútorného presvedčenia a svojho logického myšlienkového postupu. Po skončení dokazovania súd musí starostlivo zvážiť dôležitosť jednotlivých dôkazov a zhodnotiť ich z hľadiska ich zákonnosti teda, či boli vykonané v súlade so zákonom, alebo v rozpore s ním, najmä či v súvislosti s ich získaním bol porušený niektorý právny predpis. V rámci procesu hodnotenia dôkazov, súd hodnotí znalecký posudok tým, že skúma, či odôvodnenie posudku je v súlade so všeobecnými skúsenosťami a poznatkami, či je logické a či znalec prihliadol na všetko, čo mu bolo predložené na účely vypracovania znaleckého posudku. Súd pre nedostatok odborných vedomostí z príslušného znaleckého odboru, neposudzuje vecnú správnosť znaleckého posudku. Hodnotenie znaleckého posudku spočíva len v tom, či je znalec vierohodný a či odôvodnenie jeho posudku zodpovedá pravidlám správneho myslenia. Súd hodnotí znalecký posudok komplexne, vrátane prípravy znaleckého skúmania, zadávačovania podkladov pre znalca, priebehu znaleckého skúmania, vierohodnosti teoretických východísk, ktorými znalec odôvodňuje svoje závery, spoľahlivosť použitých metód a spôsob vyvodzovania záverov znalca. Súd nemôže nekriticky preberať závery znaleckého posudku, nevšímať si vecnú správnosť znaleckého posudku a slepo dôverovať záverom znalca, pretožeby to bolo popretím zásady voľného hodnotenia dôkazov, poprelo by to možnosť súdu hodnotiť tento dôkaz podľa jeho vnútorného presvedčenia a privilegovalo znalecký posudok, prenášalo zodpovednosť za skutkovú správnosť súdneho rozhodnutia na znalca, čo je z ústavného hľadiska neakceptovateľné.

22. Súd má vzhľadom na závery navrhnutého a vykonaného dokazovania za to, že náhrada za spoluvlastnícky podiel stanovená znaleckým posudkom nebola žiadnym relevantným spôsobom zo strany žalovanej spochybnená ani vyvrátená, súd túto náhradu vo výške 1,28 eur za m<sup>2</sup> za spoluvlastnícky podiel žalovanej pokladá za primeranú a výšku primeranej náhrady žalovanej potom určil podľa výšky jej spoluvlastníckeho podielu k celkovej hodnote pozemku. Strana žalovanej predloženými listinami (iné dôkazy strana žalovanej v spore nenavrhol) závery znaleckého posudku nespochybnila, a to ani vo vzťahu k znalcom zvolenej metóde určenia všeobecnej hodnoty polohovou diferenciáciou, ktorú znalec zdôvodnil nemožnosťou iných spôsobov. Zo samotnej listiny predloženej stranou žalovanej vyplýva, že má vedomosť o tom, že od roku 2018 v obci R. boli nájdené tri ponuky avšak žiadny realizovaný prevod, čo len preukazuje správnosť znalcom zvoleného spôsobu, metódy určenia všeobecnej ceny nehnuteľnosti. Ak keď sa v týchto ponukách, inzerátoch uvádza vyššia cena za m<sup>2</sup> je zrejmé vzhľadom na charakter týchto aj keď len ponúkaných pozemkov (ktorých prevod však nebol zrealizovaný) nie je možné v inzerátoch uvádzané ceny týchto pozemkov porovnávať s pozemkom, o ktorom súd koná. Ani stranou žalovanej predložená dohoda o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva z roku 2020 z hodnotou pozemku 15,11 eur za m<sup>2</sup> a ani tvrdenia o prevode pozemku

za cenu 3,80 eur za m<sup>2</sup> na účely porovnania cien pozemkov nie sú podľa názoru súdu aplikovateľné v súdenom prípade, nakoľko predmetom predloženej dohody je pozemok síce označený ako orná pôda ale v inom katastri, v inej obci (obec E.) a dokonca podľa vyjadrenia strany žalovanej sa tento pozemok využíva ako zastavaná plocha pod rodinným domom, dvor a záhrada a teda opäť nejde o porovnateľný prípad ako je súdený prípad, v ktorom pozemok nie je zastavený stavbou, slúži na iný účel. Rovnako súd pristúpil i k tvrdeniam žalovanej o pozemku (bez uvedenia druhu, miesta) za cenu 3,80 eur za m<sup>2</sup>, ktoré tiež na účely porovnania cien pozemkov nie sú aplikovateľné, pretože je zrejmé, že účelom využitia tohto pozemku je regulácia toku. Z rovnakého dôvodu nie sú neporovnateľné ani žalovanou uvedené príklady inzerátov a ponúk, keďže v ich prípade ide o pozemky (bez určenia, uvedenie ich druhu) ktoré sú na rozdiel od pozemku v tejto veci všetky napojené na inžinierke siete. Nebolo medzi stranami sporné, že pozemok je toho času využívaný ako poľnohospodárska pôda, a nič v spore v čase rozhodovania súdu nenasvedčuje tomu že sa tento účel pozemku má meniť. Uvedené preukazuje i samotný posudok v časti o predmete ohodnotenia a analýza využitia nehnuteľnosti, že ide o pozemok poľnohospodársky využitý ako orná pôda. Pre rozhodnutie súdu je rozhodujúci stav v čase rozhodnutia. Z prílohy znaleckého posudku - Odpoveď obce R. o poskytnutie územnoplánovacej dokumentácie zo dňa 3.9.2019 vyplýva, že obec nemá schválený územný plán a obec nemá na tejto nehnuteľnosti (parcela KN E č, 188/2) a jej príľahlých nehnuteľnostiach žiadny zámer, naďalej ostávajú určené na poľnohospodársku produkciu. Tento účel využitia nespochybňuje ani stranou žalovanej predložená listina Rozhodnutie Obce R. zo dňa 14.11.2018 o umiestnení stavby „IBV R.“, ktorá časovo predchádza času územnoplánovacej informácie obce a z ktorej listiny ani nevyplýva akýkoľvek vzťah a súvislosť s nehnuteľnosťou, ktorá je predmetom tohto sporu, keďže z obsahu tohto rozhodnutia je zrejmé že sa týka iných nehnuteľností, pozemkov a ich súvislosť a vzťah k nehnuteľnosti, ktorá je predmetom sporu, parc. č. XXX/X strana žalovanej ani na dopyt súdu neuviedla, nepreukázala.

23. Z uvedeného dôvodu tak súd pri stanovení všeobecnej ceny pozemkov vychádzal práve zo znaleckého posudku predloženého žalobcom, pričom znalec hodnotu pozemku stanovil metódou polohovej diferenciacie, pri ktorom určení zohľadnil všetky skutočnosti vyplývajúce z vykonaného dokazovania, že predmetný pozemok sa poľnohospodársky využíva, kvalitatívne sa jedná o ornú pôdu, s pretrvávajúcim využitím na poľnohospodársku produkciu, nachádzajúci sa v okrajovej poľnohospodárskej oblasti obce, s prístupom z parcely, ktorá je poľnou cestou, na pozemok sa viaže vecné bremeno, časťou parcely prechádza ochranné pásmo vedenia elektriny. Zohľadnenie uvedených parametrov znalcom, ktorých existencia vykonaným dokazovaním nebola spochybnená, považuje súd za objektívne stanovenie všeobecnej ceny zodpovedajúce tak ponuke a dopytu v danom čase a mieste, t.j. cene, za ktorú by bolo možné danú vec v tomto čase predať, tento spôsob stanovenia všeobecnej ceny pozemok, resp. podielu k nehnuteľnosti určený znaleckým posudkom považoval tak súd za najobjektívnejší.

24. Lehotu na plnenie určil súd podľa ust. § 232 ods. 3 C.s.p., podľa ktorého lehota na plnenie je tri dni a plynie od právoplatnosti rozsudku. Aj keď žalobca v žalobnom petite požadoval lehotu na plnenie 30 dní, žiadanými rozhodnými skutočnosťami dôvody poskytnutia dlhšej lehoty neosvedčil.

25. Pri rozhodovaní o nároku na náhradu trov konania súd postupoval podľa ust. § 255 ods.1 C.s.p. podľa ktorého súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci a podľa ust. § 257 C.s.p. výnimočne súd neprizná náhradu trov konania, ak existujú dôvody hodné osobitného zreteľa.

26. Ustanovenie § 257 C.s.p. upravuje moderačné právo súdu, ktoré sa uplatňuje výnimočne, pričom výnimočnosť môže spočívať v okolnostiach danej veci, ako aj v okolnostiach u strán sporu. Úspešnou stranou sporu v konaní bol žalobca, ktorý by tak mal nárok na náhradu trov konania voči neúspešnej žalovanej. Súd však aplikoval ustanovenie § 257 C.s.p., a úspešnému žalobcovi nárok na náhradu trov konania nepriznal, a to z toho dôvodu, že Slovenský pozemkový fond ako správca majetku neznámeho vlastníka (žalovanej) je zo zákona povinný hájiť jeho záujmy, a nie je možné mu uložiť povinnosť nahrádzať trovy konania za to, že plní povinnosť, ktorá mu bola uložená zákonom, keď zároveň mu nie je možné pričítať vzhľadom na jeho postavenie zákonného zástupcu v konaní ani v celom rozsahu zavinenie za iniciovanie súdneho konania, s prihliadnutím na samotnú okolnosť vyplývajúcu z konania, že k zrušeniu podielového spoluvlastníctva strán spor ako zástupca žalovanej nemal námietky. A preto súd o náhrade trov konania rozhodol v zmysle § 255 ods. 1 a § 262 ods. 1 C.s.p. v spojení s § 257 C.s.p., keď žalobcovi, ktorý by inak na náhradu trov konania mal nárok, tento nárok na náhradu trov konania z uvedených dôvodov hodných osobitného zreteľa nepriznal.

## **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie v lehote 15 dní od doručenia tohto rozsudku na Okresnom súde Bánovce nad Bebravou. Odvolanie je podané včas aj vtedy, ak bolo v lehote podané na príslušnom odvolacom súde. Odvolanie len proti odôvodneniu rozhodnutia nie je prípustné. Odvolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bol rozsudok vydaný.

Odvolanie môže podať intervenient, ak tvorí so stranou podľa § 359 nerozlučné spoločenstvo podľa § 77. V ostatných prípadoch môže intervenient podať odvolanie so súhlasom strany podľa § 359. Lehota na podanie odvolania plynie od doručenia rozhodnutia intervenientovi.

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh). Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Podanie možno urobiť písomne, a to v listinnej podobe alebo v elektronickej podobe. Podanie vo veci samej urobené v elektronickej podobe bez autorizácie podľa osobitného predpisu treba dodatočne doručiť v listinnej podobe alebo v elektronickej podobe autorizované podľa osobitného predpisu; ak sa dodatočne nedoručí súdu do desiatich dní, na podanie sa neprihliada. Súd na dodatočné doručenie podania nevyzýva. Podanie urobené v listinnej podobe treba predložiť v potrebnom počte rovnopisov s prílohami tak, aby sa jeden rovnopis s prílohami mohol založiť do súdneho spisu a aby každý ďalší subjekt dostal jeden rovnopis s prílohami. Ak sa nepredloží potrebný počet rovnopisov a príloh, súd vyhotoví kópie podania na trovy toho, kto podanie urobil. Ak zákon na podanie nevyžaduje osobitné náležitosti, v podaní sa uvedie, ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje a podpis. Ak ide o podanie urobené v prebiehajúcim konaní, náležitosťou podania je aj uvedenie spisovej značky tohto konania.

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.

Prostriedky procesného útoku alebo prostriedky procesnej obrany, ktoré neboli uplatnené v konaní pred súdom prvej inštancie, možno v odvolaní použiť len vtedy, ak

- a) sa týkajú procesných podmienok,
- b) sa týkajú vylúčenia sudcu alebo nesprávneho obsadenia súdu,
- c) má byť nimi preukázané, že v konaní došlo k vadám, ktoré mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci alebo
- d) ich odvolateľ bez svojej viny nemohol uplatniť v konaní pred súdom prvej inštancie.

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľný exekučný titul, môže oprávnený podať návrh na výkon exekúcie (§ 48 zák. č. 233/1995 Z.z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti (Exekučný poriadok)).