

Súd: Okresný súd Čadca  
Spisová značka: 5C/331/2015  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5315210221  
Dátum vydania rozhodnutia: 27. 09. 2021  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Andrea Kubjatková  
ECLI: ECLI:SK:OSCA:2021:5315210221.9

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd v Č a d c i Mgr. Andreou Kubjatkovou v právnej veci žalobkyne - spoločnosti B. - A. B., P.D.G., I.: XX XXX XXX, P. P. XXX XX F. M. B. XXXX, právne zastúpenej JUDr. Antonom Kupšom, advokátom so sídlom 022 01 Čadca, Moyzesova 34, proti žalovaným v rade: X/ Q.V. L., D. P., M.. XX.XX.XXXX, Q. XXX XX F. M. B. XXX, X/ V.C. W., D.. K., M.. XX.XX.XXXX, Q. XXX XX F. M. B. XXXX, X/ J. F., D.. B., XX/ J. B., D.. B., XX/ B. B. (P.), XX/ U. B., XX/ G. P., žalovaní v rade 9/ až 12/ zastúpení Slovenským pozemkový fondom, IČO: 17 335 345, so sídlom 817 15 Bratislava, Búdkova 36, v konaní o zrušenie a voporiadanie podielového spoluvlastníctva, takto

### rozhodol:

I. Súd zrušuje podielové spoluvlastníctvo žalobcu a žalovanej v 2/ rade k nehnuteľnosti zapísanej v katastrálnom území F. M. B., a to na:

- LV č. XXXXX, parc. EKN XXX - zastavané plochy a nádvoria o výmere XXX m2.

II. Súd zrušuje podielové spoluvlastníctvo žalobcu a žalovaných v 2/ a 3/ rade k nehnuteľnostiam zapísaným v katastrálnom území F. M. B. a to na LV číslo:

- LV č. XXXXX, parc. EKN XXXX/X - záhrady o výmere XXX m2,

- LV č. XXXXX, parc. EKN XXXX/X - orná pôda o výmere X m2,

- LV č. XXXXX, parc. EKN XXXX - zastavaná plocha a nádvorie o výmere XX m2.

III. Súd zrušuje podielové spoluvlastníctvo žalobcu a žalovaných v 2/ a 3/ rade a v 9/ až 12/ rade k nehnuteľnosti zapísanej v katastrálnom území F. M. B. a to na LV číslo:

- LV č. XXXXX, parc. EKN XXXX - zastavané plochy a nádvoria o výmere XXX m2.

IV. Súd zrušuje podielové spoluvlastníctvo žalobcu a žalovanej v 2/ a 3/ rade a v 10/ až 12/ rade k nehnuteľnostiam zapísaným v katastrálnom území F. M. B. a to na LV číslo:

- LV č. XXXXX, parc. EKN XXXX/X - záhrady o výmere XXX m2,

- LV č. XXXXX, parc. EKN XXXX/X - orná pôda o výmere XXX m2,

- LV č. XXXXX, parc. EKN XXXX/X - orná pôda o výmere XXX m2.

V. Do výlučného vlastníctva žalobcu súd p r i k a z u j e nehnuteľnosti v katastrálnom území F. M. B., zapísané na:

- LV č. XXXXX, parc. EKN XXX - zastavané plochy a nádvoria o výmere XXX m2,

- LV č. XXXXX, parc. EKN XXXX - zastavané plochy a nádvoria o výmere XXX m2,

- LV č. XXXXX, parc. EKN XXXX/X - záhrady o výmere XXX m2,

- LV č. XXXXX, parc. EKN XXXX/X - záhrady o výmere XXX m2,

- LV č. XXXXX, parc. EKN XXXX/X - orná pôda o výmere X m2,

- LV č. XXXXX, parc. EKN XXXX/X - orná pôda o výmere XXX m2,

- LV č. XXXXX, parc. EKN XXXX/X - orná pôda o výmere XXX m2,

- LV č. XXXXX, parc. EKN XXXX - zastavaná plocha a nádvorie o výmere XX m2,

počnúc právoplatnosťou tohto rozsudku.

VI. Žalobca je p o v i n n ý vyplatiť žalovaným v 2.) a 3.) rade z titulu zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva:

- žalovanej v 2.) rade Q. L.Č., sumu X.XXX,XX €,

- žalovanej v 3.) rade V. W., sumu XXX,XX €.

VII. Žalobca je p o v i n n ý vyplatiť žalovaným v 9.) až 12.) rade sumu 1.948,24 € z titulu zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva, a to nasledovne:

- na podiel žalovanej v 9.) rade sumu 54,- €,

- na podiel žalovanej v 10.) rade sumu 598,08 €,

- na podiel žalovanej v 11.) rade sumu 698,08 €,

- na podiel žalovaného v 12.) sumu 598,08 €,

do 3 dní po právoplatnosti tohto rozsudku na účet zástupcu žalovaných v 9.) až 12.) rade, a to Slovenského pozemkového fondu Bratislava, číslo účtu: SK34 8180 0000 0070 0019 4492, VS:53312015.

VIII. Žalobcovi súd náhradu trov konania n e p r i z n á v a .

### **o d ô v o d n e n i e :**

1. Okresný súd Čadca Rozsudkom 5C/331/2015-134 zo dňa 20.02.2020 zrušil a vyporiadal podielové spoluvlastníctvo žalobcu a žalovaných v 1/ až 3/ rade, v 9/ až 12/ rade, k nehnuteľnostiam zapísaným v k. ú. F. M. B. na LV č. XXXXX, XXXXX, XXXXX, XXXXX, XXXXX, XXXXX, XXXXX, XXXXX, tieto prikázal do výlučného vlastníctva žalobcu a žalobcu zaviazal vyplatiť žalovanému v 1/ rade sumu 81,36 €, v 2/ rade 1.441,76 €, v 3/ rade 951,12 €, v 9/ až 12/ rade sumu 1.948,24 €. Doplnujúcim rozsudkom 5C/331/2015-145 zo dňa 20.04.2020 súd konanie zastavil voči žalovaným v 4/,5/,6/,7/ a 13/ rade.

2. Krajský súd v Žiline uznesením 7Co/21/2021-200 zo dňa 17.03.2021 zrušil rozsudok Okresného súdu Čadca, vec mu vrátil na ďalšie konanie a rozhodnutie. V odôvodnení uviedol, že predmetom zrušenia a vyporiadania spoluvlastníctva je vždy celá vec a túto musí prikázať buď jednému spoluvlastníkovi do výlučného vlastníctva, alebo viacerým spoluvlastníkom, opäť do podielového spoluvlastníctva, v určitom pomere. Okresný súd nevolil správny výrok rozsudku, keď rozhodol len o konkrétnych spoluvlastníckych podieloch a do výlučného vlastníctva žalobcu prikázal tiež len jednotlivé spoluvlastnícke podiely žalovaných. Súd mal v zmysle § 129 CSP vyzvať žalobcu na odstránenie väd podania, keďže žaloba nekorešpondovala s opísanými skutočnosťami v žalobe, keď v zmysle týchto skutočností sa dožadoval žalobca zrušenia a vyporiadania celého podielového spoluvlastníctva, teda k celým nehnuteľnostiam. Výrok rozsudku je tiež nevykonateľný, nakoľko v zmysle listov vlastníctva, nie vždy všetci žalovaní sú podielovými spoluvlastníkmi tej - ktorej nehnuteľnosti. Žalovaná v 2/ rade nesúhlasila s výškou, ktorá jej bola priznaná za vyrovnanie za odstupujúce spoluvlastnícke podiely a to 8,- €/meter štvorcový. Keďže namietala túto výšku, urobila ju spornou. Krajský súd taktiež poukázal na to, že žiadna zo sporových strán nepredložila žiaden dôkaz na preukázanie výšky ceny nehnuteľností. Primeraná náhrada sa určuje vo výške ceny, ktorá vyjadruje bonitu pozemku, ale aj situáciu na trhu s nehnuteľnosťami. Žalovaná v 2/ rade nesúhlasila so zrušením podielového spoluvlastníctva, neuviedla však žiadne okolnosti, t.j. dôvody hodné osobitného zreteľa, pre ktoré by súd nezrušil spoluvlastníctvo. Možnosť zamietnuť návrh na zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva, je výnimkou zo zásady, že nikto nemôže byť nútený zotrvať v podielovom spoluvlastníctve. Doposiaľ však žiadne predpoklady na zamietnutie žaloby neboli preukázané.

3. Okresný súd Čadca uznesením 5C/331/2015-237 zo dňa 03.06.2021 pripustil zmenu rozsudového návrhu tak, ako je uvedená vo výroku tohto rozsudku a zastavil konanie voči žalovanému v 1/ rade.

4. Žalobca v žalobe uviedol, že ako on, tak aj jednotliví žalovaní, sú podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľností, zapísaných v katastrálnom území F. M. B. na LV č. XXXXX, XXXXX, XXXXX, XXXXX, XXXXX, XXXXX J. XXXXX. Žalobca, ako podielový spoluvlastník, parcele využíva ako vstupné plochy do jeho podnikateľských priestorov a má záujem na vysporiadaní vlastníckych vzťahov so žalovanými v 1/ až 13/ rade. Nakoľko žalovaní v 6/ až 13/ rade sú neznámi vlastníci, nenachádzajú sa v evidencii obyvateľstva, zastupuje ich Slovenský pozemkový fond. Žalobca navrhuje žalovaným vyplatiť titulom ich spoluvlastníckych podielov sumu 3,32 € za meter štvorcový.

5. Konateľ žalobcu na pojednávaní uviedol, že nehnuteľnosti kúpil v roku 2004, išlo o tri a pol hektára, bolo mu povedané, že pozemky sú vysporiadané správcom konkurznej podstaty. S pozemkami kúpil aj inžinierske siete, teraz sa ich snaží dať do poriadku.

6. Právny zástupca žalobcu zotrval na podanej žalobe, žiadal žalobe vyhovieť v celom rozsahu.

7. Zástupkyňa SPF sa na pojednávanie nedostavila, sa ospravedlnila s tým, že súhlasí so zrušením a vyporiadaním podielového spoluvlastníctva za sumu 8,- €/1m<sup>2</sup>, za vyrovnávací podiel.

8. Žalovaná v 2/ rade sa na pojednávaní vyjadrila, že s návrhom absolútne nesúhlasí, nepredá pozemky, iba za cenu 100,- €/1m<sup>2</sup>.

9. Žalovaná v 3/ rade sa na pojednávanie nedostavila, písomne žiadala, aby jej bola vyplatená suma 950,- €.

10. Žalobca v konaní doložil tieto dôkazy:

- výpisy z LV č. XXXXX, XXXXX, XXXXX, XXXXX, XXXXX, XXXXX, XXXXX, B..Ú.. F. M. B.,
- znalecký posudok Ing. F. B. 152/2015, zo dňa 30.12.2015, z ktorého vyplýva všeobecná hodnota parciel o výmere 1.257 m<sup>2</sup> v sume 8.673,30 €,
- kúpnu zmluvu, uzatvorenú medzi bývalými žalovanými a žalobcom, kde predmetom predaja boli nehnuteľnosti uvedené v rozsudoch návrhu, pričom bola dohodnutá kúpna cena 8,- € / 1 m<sup>2</sup>.

11. Podľa § 142 ods. 1, 2 OZ

(1)

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.

(2)

Z dôvodov hodných osobitného zreteľa súd nezruší a nevyporiada spoluvlastníctvo prikázaním veci za náhradu alebo predajom veci a rozdelením výťažku.

Podľa § 232 ods. 3 CSP lehota na plnenie je tri dni a plynie od právoplatnosti rozsudku. Súd môže v odôvodnených prípadoch určiť dlhšiu lehotu.

12. Právo každého spoluvlastníka obrátiť sa kedykoľvek na súd s návrhom na zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva vyplýva zo zásady, že nikto nesmie byť spravodlivo nútený, aby zotrval v spoluvlastníckom vzťahu, najmä v prípade, ak medzi spoluvlastníkmi dochádza k nezhode ohľadom hospodárenia so spoločnou vecou, prípadne že sa spoluvlastníci nedohodli o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva. V konaní o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva súd musí spoľahlivo zistiť okruh spoluvlastníkov a výšku ich podielov. Návrhmi účastníkov konania súd nie je viazaný. Prvým spôsobom zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva je reálne rozdelenie veci medzi spoluvlastníkmi podľa výšky ich podielov, pričom tento spôsob prichádza do úvahy iba tam, kde predmet spoluvlastníctva je reálne deliteľný. Nakoľko v danom prípade súd rozhodoval o veľkom množstve spoluvlastníckych podielov, má jednoznačne za to, že sporné nehnuteľnosti nie sú reálne deliteľné. Z tohto dôvodu súd pristúpil k druhému spôsobu zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva, keďže rozdelenie predmetu spoluvlastníctva nebolo dobre možné, a to prikázaním veci za primeranú náhradu jednému zo spoluvlastníkov, pričom súd prihliadal na veľkosť podielov a účelné využitie veci.

13. Na základe vykonaného dokazovania mal súd jednoznačne preukázané, že podiel žalobcu v jednotlivých sporných nehnuteľnostiach je nepomerne vyšší, ako podiel jednotlivých žalovaných. Súd v konaní nemal preukázané, že by žalovaní uvedené nehnuteľnosti užívali, naopak využíval ich samotný žalobca, ako vstupné plochy do jeho podnikateľských priestorov a pokiaľ splnomocnená zástupkyňa žalovanej v 2/ rade uvádzala, že im neplatili nájom za užívanie týchto nehnuteľností, súd poukazuje na to, že táto skutočnosť nie je predmetom tohto konania a žalovanej v 2/ rade nič nebránilo žiadať aj na základe žaloby podanej na súde, nájom za uvedené nehnuteľnosti. Žiaden zo žalovaných, okrem žalovanej v rade 2/, v konaní nenamietal, aby boli pozemky prikázané do výlučného vlastníctva žalobcu. Žalovaná v 2/ rade nesúhlasila s týmto návrhom, avšak neuviedla žiaden dôvod, prečo nesúhlasí, nesúhlasila s cenou, súdu nepredložila žiaden dôkaz, ktorý by spochybnil uvedenú cenu 8,- €/m<sup>2</sup>. Žalovaná v 3/ rade žiadala len vyplatenie peňazí. Zástupkyňa SPF v konaní súhlasila so zrušením a vyporiadanim podielového spoluvlastníctva s tým, že sa dohodli s právnym zástupcom žalobcu na cene 8,- € za meter štvorcový.

14. Žalovaná v 2/ rade nesúhlasila so zrušením podielového spoluvlastníctva. Neuviedla však žiadne dôvody hodné osobitného zreteľa, pre ktoré by súd spoluvlastníctvo nezrušil, okrem toho, že nesúhlasila s výškou ceny 8,- €, žiadala 100,- € za meter štvorcový. K zamietnutiu návrhu na zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva môže dôjsť iba výnimočne a to v prípade, ak vec tvoriaca predmet spoluvlastníctva nie je reálne deliteľná a ďalším dvom spôsobom zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva, t.j. prikázanie veci za náhradu a jej predaj, bránia dôvody hodné osobitného zreteľa. Najvyšší súd SR v rozhodnutí sp. zn. 4Cdo/137/97 vyslovil stanovisko, že: „dôvodmi hodnými osobitného zreteľa, pre ktoré súd nezruší a nevyporiada podielové spoluvlastníctvo, podľa § 142 ods. 2 OZ sú okolnosti prevažne subjektívneho charakteru, tak na strane žalovaného (najmä jeho zdravotný stav, vek, sociálna situácia, stav jeho odkázanosti na bývanie v spornej nehnuteľnosti, nedostatok možností uspokojiť svoje bytové potreby inde, osobné väzby na nehnuteľnosť), ako aj na strane žalobcu (najmä ak mu ide len o vyriešenie užívacích vzťahov, pričom otázka zániku spoluvlastníctva nemá pre neho prioritu, alebo že vec má v úmysle predaj)“ /R100/1099/. Možnosť zamietnutia takéhoto návrhu je výnimkou zo zásady, že nikto nemôže byť nútený zotrvať v podielovom spoluvlastníctve. V danom prípade však žalovaná v 2/ rade súdu nepreukázala žiaden predpoklad pre zamietnutie žaloby na zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva, preto súd žalobe vyhovel.

15. Nikto okrem žalovanej v 2/ rade v konaní nenamietal cenu 8,- €/m<sup>2</sup>, čím urobila výšku ceny spornou. Žalovaná v 2/ rade v konaní nepredložila žiaden dôkaz na preukázanie tejto výšky, jej navrhovaná cena 100,- €/m<sup>2</sup> je absolútne nadhodnotená, neprimeraná. Právny zástupca žalobcu, až po vydaní zrušujúceho uznesenia KS Žilina, doložil súdu na preukázanie ceny nehnuteľností znalecký posudok Ing. B., na ocenenie nehnuteľností parciel v k.ú. F. M. B., z ktorého vyplývala cena za pozemky o rozlohe 1257 m<sup>2</sup> 8.673,- €, t.j. 6,90€/m<sup>2</sup>. Taktiež doložil kúpnu zmluvu zo dňa 28.01.2019, medzi predávajúcimi T. K., J. G., G. F. a žalobcom, na sporné nehnuteľnosti, ktoré žalobca od nich odkúpil za 8,- €/m<sup>2</sup> v priebehu konania. Zástupkyňa SPF za neznámych vlastníkov súhlasila s cenou 8,- €/m<sup>2</sup>. Súd má teda za to, že žalobca preukázal listinnými dôkazmi trhovú cenu sporných nehnuteľností, ktorú súd považuje za primeranú náhradu, vo výške všeobecnej ceny, vyjadrujúcej bonitu pozemku, ako aj zohľadňujúcu situáciu na trhu s nehnuteľnosťami v danom mieste a čase (rozhodnutie NS SR 5Cdo/169/95).

16. Na základe uvedených skutočností súd návrhu vyhovel v celom rozsahu, určil, že zrušuje podielové spoluvlastníctvo žalobcu a žalovaných v 2/ a 3/ rade, v 9/ až 12/ rade, zároveň prikázal nehnuteľnosti uvedené v rozsudovom návrhu do výlučného vlastníctva žalobcu a vyplatiť žalovaných tak, ako je uvedené vo výroku tohto rozsudku, do 3 dní od právoplatnosti rozsudku, nakoľko ide o zákonnú lehotu, podľa § 232 ods. 3 CSP. Táto lehota platí aj pre vyplatenie žalovaných v druhom a treťom rade, aj keď nie je uvedená vo výroku rozsudku.

17. Nakoľko si žalobca v konaní trovy nežiadal, aj keď mal v konaní plný úspech, súd mu náhradu trov konania nepriznal.

**Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku je prípustné odvolanie (§ 355 zákona č. 160/2015 Z. z. Civilného sporového poriadku).

Odvolanie je možné podať v lehote 15 dní od doručenia rozhodnutia na Okresnom súde Čadca písomne dvoch vyhotoveniach.

Odvolanie je podané včas aj vtedy, ak bolo v lehote podané na príslušnom odvolacom súde (§ 362 ods. 2 zákona č. 160/2015 Z. z. Civilného sporového poriadku).

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) (§ 363 zákona č. 160/2015 Z. z. Civilného sporového poriadku).

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania (§ 364 zákona č. 160/2015 Z. z. Civilného sporového poriadku).

Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania. (§ 365 ods. 3 zákona č. 160/2015 Z. z. Civilného sporového poriadku).

Ak nebude povinnosť uložená týmto rozsudkom splnená dobrovoľne, je možné navrhnúť výkon rozhodnutia.