

Súd: Okresný súd Stará Ľubovňa
Spisová značka: 5C/22/2021
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8521200629
Dátum vydania rozhodnutia: 03. 05. 2024
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Emília Mišenková
ECLI: ECLI:SK:OSSL:2024:8521200629.9

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Stará Ľubovňa, sudkyňou JUDr. Emíliou Mišenkovou, v spore žalobcov: 1. A. A., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom B. XX, XXX XX C., 2. D. A., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom B. XX, XXX XX C., právne zastúpení: JUDr. Vladimír Dlugolinský, advokát Advokátskej kancelárie so sídlom Levočská 1, 064 01 Stará Ľubovňa, IČO: 42 231 582, proti žalovaným: 1. D. E., nar. XX.XX.XXXX, bytom F. G. XXX/XX, XXX XX E., H. I., 2. J. K., na neznámom mieste, 3. J. K., na neznámom mieste, 4. J. K., na neznámom mieste, 5. D. E., na neznámom mieste, 6. L. E., na neznámom mieste, 7. J. M., na neznámom mieste, 8. N. I., I. I., na neznámom mieste, 9. M. I., na neznámom mieste, žalovaní v 2. - 9. rade zastúpení: Slovenský pozemkový fond, Búdkova cesta 36, 811 04 Bratislava, IČO: 17 335 345, v konaní o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva, takto

rozhodol:

I. Súd z r u š u j e podielové spoluvlastníctvo žalobcov v 1. a 2. rade a žalovaných v 1. až 9. rade k nehnuteľnostiam nachádzajúcim sa v kat. úz. B., obec B., okres Stará Ľubovňa, zapísaným na:

- LV č. XXXX, k parcele registra „E“ evidovanej na mape určeného operátu pod parc. č. 1087/2 o výmere 24 m², druh pozemku: orná pôda;
- LV č. XXXX, k parcele registra „E“ evidovanej na mape určeného operátu pod parc. č. 1087/3 o výmere 549 m², druh pozemku: trvalý trávny porast.

II. Súd p r i k a z u j e do bezpodielového spoluvlastníctva manželov – žalobcov v 1. a 2. rade nehnuteľnosť nachádzajúcu sa v kat. úz. B., obec B., K. G. N., zapísanú na:

- LV č. XXXX, parcelu registra „E“ evidovanú na mape určeného operátu pod parc. č. 1087/2 o výmere 24 m², druh pozemku orná pôda;
 - LV č. XXXX, parcelu registra „E“ evidovanú na mape určeného operátu pod parc. č. 1087/3 o výmere 549 m², druh pozemku: trvalý trávny porast;
- v podiele 1/1-ina (v celosti).

III. Žalobcovia v 1. a 2. rade s ú p o v i n n í spoločne a nerozdielne zaplatiť:

- žalovanému v 1. rade - D. E., bytom F. G. XXX/XX, XXX XX E. - I., H. I., sumu 1.074,38 eur,
- žalovanému v 2. rade - J. K. sumu 238,75 eur,
- žalovanému v 3. rade - J. K. sumu 119,38 eur,
- žalovanému v 4. rade - J. K. sumu 238,75 eur,
- žalovanému v 5. rade - D. E. sumu 19,89 eur,
- žalovanému v 6. rade - L. E. sumu 19,89 eur,
- žalovanej v 7. rade - J. M. sumu 537,19 eur,
- žalovanej v 8. rade - N. I., I. I. sumu 59,69 eur,
- žalovanej v 9. rade - M. I. sumu 59,69 eur,

titulom náhrady za ich odstupujúce spoluvlastnícke podiely, a to žalovanému v 1. rade na adresu jeho bydliska a žalovaným v 2. až 9. rade k rukám Slovenského pozemkového fondu, Búdková 36, Bratislava, IČO: 17 335 345, to všetko do 30 dní od právoplatnosti rozsudku.

IV. Stranám sporu 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. Žalobcovia v 1. a 2. rade sa podanou žalobou domáhali, aby súd zrušil a vyporiadal podielové spoluvlastníctvo k nehnuteľnostiam vedeným na LV č. XXXX a LV č. XXXX v kat. úz. B.. Navrhli, aby parcely registra „E“ evidované na mape určeného operátu pod parc. č. 1087/2 a 1087/3 boli prikázané do ich bezpodielového spoluvlastníctva manželov za primeranú náhradu vyplatenú žalovaným za ich odstupujúce spoluvlastnícke podiely v sume 8,- eur/m². Uviedli, že predmetné nehnuteľnosti bezprostredne susedia s pozemkom - parcelou KN registra „C“ č. file_0.jpg

file_1.wmf

120/1 o výmere 467 m², druh pozemku: zastavané plochy a nádvorcia, na ktorom je postavený rodinný dom súp. č. XX, ktorý je vo vlastníctve žalobcov. Tieto pozemky tvoria súčasť záhrady rodinného domu a sú za týmto účelom dlhodobo užívané, či už žalobcami ako aj ich právnymi predchodcami. Žalobcovia sa preto rozhodli zosúladiť stav právny zo stavom užívacím. Vysporiadali aj file_2.jpg

file_3.wmf

spoluvlastnícke podiely na pozemku - parcela registra „E“ č. 1084/2 o výmere 959 m², druh file_4.jpg

file_5.wmf

pozemku trvalý trávnatý porast, zapísane na LV č. XXXX, kde sú podielovými spoluvlastníkmi file_6.jpg

file_7.wmf

o veľkosti podielu 23/24. file_8.jpg

file_9.wmf

file_10.jpg

file_11.wmf

Ďalší pozemok – parcelu KN registra „E“ č. 1085/3 o výmere 1027 m², druh pozemku trvalý trávnatý porast zapísaný na LV č. XXX, ako aj spoluvlastnícky podiel o veľkosti 2/48 na pozemku file_12.jpg

file_13.wmf

parcela KN registra „E“ č. 1084/2 o výmere 959 m², druh pozemku trvalý trávnatý porast, zapísaný file_14.jpg

file_15.wmf

na LV č. XXXX, vlastní D. E.. file_16.jpg

file_17.wmf

Pozemok – parcelu KN registra „E“ č. 1086/3 o výmere 580 m², druh pozemku: trvalý trávnatý file_18.jpg

file_19.wmf

porast a pozemok — parcelu KN registra „E” č. 1086/2 o výmere 20 m², druh pozemku: orná pôda zapísaný na LV č. XXXX, vlastní O. I.. S týmito vlastníkmi sú už žalobcovia dohodnutí na usporiadaní a zámene pozemkov tak, aby každý vlastnil tú časť pozemkov, ktoré aj v skutočnosti užíva. Na to, aby mali žalobcovia vyporiadanú celú záhradu za svojim rodinným dom, je potrebné vyporiadať už iba parcely, ktoré sú predmetom file_20.jpg

file_21.wmf

tejto žaloby. Vo vzťahu k primeranej náhrade žalobcovia poukázali na kúpnu cenu, za ktoré kupovali podiely od spoluvlastníkov na týchto nehnuteľnostiach, a to vo výške 8,- eur/m². Za túto cenu sa v predmetnej lokalite, podľa vedomostí žalobcov, vykupujú pozemky a túto cenu žalobcovia považujú za primeranú výšku náhrady za ustupujúce podiely. S poukazom na uvedené žiadajú, aby súd žalobe vyhovel a rozhodol tak, ako je to špecifikované v petite žaloby.

2. Zástupca žalovaných Slovenský pozemkový fond (ďalej aj „SPF“) vo vyjadrení k žalobe uviedol, že pokiaľ ide o samotné zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva, Slovenský pozemkový fond spravidla nemá výhrady k zrušeniu podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnostiam v jeho správe a nakladaní. Čo sa týka spôsobu vyporiadania podielového spoluvlastníctva, SPF uprednostňuje reálne rozdelenie nehnuteľností, čo je aj v súlade s § 142 Občianskeho zákonníka, ktoré určuje poradie vyporiadania podielového spoluvlastníctva. SPF ďalej uviedol, že vzhľadom na polohu sporných parciel, ich využitie, tvar, výmeru, javí sa ako účelný spôsob vyporiadania podielového spoluvlastníctva k sporným parcelám ich prikázanie do vlastníctva žalobcov za primeranú náhradu. Tento spôsob vyporiadania navrhujú aj žalobcovia, pričom primeranú náhradu navrhujú stanoviť vo výške 8,- eur/m². Podľa názoru Slovenského pozemkového fondu je však trhová cena nehnuteľností vyššia, pričom poukázal na súdne konanie, ktoré prebiehalo na tunajšom súde pod sp. zn. 8C/39/2018, kde bola súdom stanovená výška primeranej náhrady 10,- eur/m². Na tunajšom súde prebiehali aj ďalšie súdne konania, kde bola súdom stanovená výška primeranej náhrady 15,- eur/m² (konanie vedené pod sp. zn. 2C/29/2018, sp. zn. 2C/44/2018, 6C/30/2018, 6C/27/2018). Vzhľadom na uvedené navrhol, aby v prípade sporných parciel bola stanovená primeraná náhrada minimálne vo výške 10,- eur/m².

3. V rámci vykonávania procesných úkonov bolo zistené, že žalovaný v 1. rade D. E., nar. XX.X.XXXX, zomrel dňa X.XX.XXXX (pred podaním žaloby), teda je zrejmé, že v čase podania nemal procesnú spôsobilosť. Spôsobilosť byť stranou sporu je jednou z tzv. podmienok konania, ktoré musí súd skúmať ex offo. Keďže žalovaný v 1. rade smrťou stratil procesnú spôsobilosť, súd konanie voči nemu uznesením č.k. 5C/22/2021-165 zo dňa 22.11.2023 zastavil.

4. Dňa 9.10.2023 Okresný súd v Karvine doručil tunajšiemu súdu uznesenie č.j. 36D 2885/2014-316, Nd 114/20233 z 6.9.2023, v zmysle ktorého bola schválená dohoda dedičov o rozdelení dedičstva, pričom nehnuteľnosti v kat. území B., okrem iných aj spoluvlastnícky podiel 54/288 na pozemku parc. č. 1087/2 o výmere 24 m², LV č. XXXX a spoluvlastnícky podiel 54/288 na pozemku parc. č. 1087/3 o výmere 549 m², LV č. XXXX, nadobudol D. E. nar. XX.X.XXXX, bytom F. G. XXX/XX, XXX XX E. – I., H. I..

5. Na návrh žalobcu tunajší súd uznesením č.k. 5C/22/2021-178 zo dňa 21.2.2024 pripustil, aby do konania pristúpil na strane žalovaných vyššie označený D. E., nar. XX.X.XXXX, ktorý bude vystupovať v konaní ako žalovaný v 1. rade.

6. Súd vo veci nariadil pojednávanie na deň 5.4.2024. Dňa 25.3.2024 žalovaný v 1. rade zaslal súdu emailové podanie, v ktorom súhlasil so zrušením a vyporiadanim podielového spoluvlastníctva prikazaním žalobcovi za náhradu. Uviedol, že komunikoval so žalobcom a jeho právnym zástupcom a dohodol sa na vyrovnaní a platobných podmienkach, pričom navrhovanú náhradu v sume 10,- eur/m² považuje za primeranú a s touto súhlasí. Zároveň ospravedlnil svoju neprítomnosť na pojednávaní.

7. Zástupca žalovaných - Slovenský pozemkový fond listom zo dňa 4.4.2024 ospravedlnil svoju neúčast na pojednávaní, súhlasil s konaním a rozhodnutím vo veci v ich neprítomnosti. V podaní poukázal na konanie vedené pod sp. zn. 6C/26/2021, v ktorom súd ustálil výšku primeranej náhrady na odstupujúce podiely v kat. území B., v lokalite Za kostolom vo výške 15,- eur/m² a vzhľadom aj na všeobecný nárast

cien nehnuteľnosti má za to, že sú tu okolnosti, ktoré odôvodňujú výšku primeranej náhrady v prípade sporných parciel 15,- eur/m².

8. Právny zástupca žalobcov na pojednávaní dňa 5.4.2024 uviedol, že zotrúva na podanej žalobe, žiadal, aby súd zrušil a vyporiadal podielové spoluvlastníctvo v zmysle žaloby. K tvrdeniam zástupcu žalovaných v jeho ostatnom vyjadrení poukázal na dve hlavné skutočnosti. Vo vzťahu k parcele č. 374/3 a rozsudku sp. zn. 6C/26/2021 uviedol, že tam išlo o pozemok, ktorý sa nachádza bezprostredne v zástavbe rodinných domov, ku ktorému vedie obecná cesta, vysporiadaná, čo vyplýva aj z priloženého ortofoto snímku. V uvedenom konaní sa zohľadňovali aj tie skutočnosti, že k tomuto pozemku jestvujú vybudované inžinierske siete, a to elektrická, vodovodná prípojka, plynová prípojka a asi je tam aj kanalizačná prípojka. Teda toto všetko bolo zohľadňované v danom konaní, a preto bola stanovená cena na 15,- eur/1m². Čo sa týka tvrdenia o výstavbe na pozemku parc. č. 135/2, tak k tomu sú ťahané inžinierske siete cez predný pozemok, lebo je to otec a syn, teda inžinierske siete idú cez rodičovský pozemok spredu od ulice. Čo sa týka pozemkov vyporiadovaných v tejto veci, tieto vzhľadom na ich tvar, dostupnosť a existenciu, či vlastne neexistenciu inžinierskych sietí, výstavba na nich v súčasnosti nie je možná. Jediné, čo ovplyvňuje možnosť tej výstavby je ich umiestnenie v blízkosti intravilánu obce. Vzhľadom aj na tieto argumenty v priebehu konania súhlasili s navýšenou cenou oproti podanej žalobe, kde pôvodne žiadali 8,- eur, neskôr súhlasili s cenou 10,- eur/1m². Čo sa týka rozsudku sp. zn. 6C/26/2021, tam zástupca žalovaných poukázal aj na iné konania v katastrálnom území B., týkajúce sa IBV za kostolom, kde bola predložená zmluva, kde bola cena trošku vyššia ako je 15,- eur, avšak táto skutočnosť sa nezohľadnila a bola určená cena 15,- eur/1 m². Z uvedených dôvodov žalobcovia považujú výšku primeranej náhrady v sume 10,- eur/1 m², sa primeranú, zohľadňujúcu tvar, možné využitie pozemku, funkčnosť. V podstate dôvodom podania žaloby bola tá skutočnosť, že žalobcovia si chceli vysporiadať záhradu za rodinným domom, ktorú dlhodobo užívajú, majú tam zasadené ovocné stromy. Fakticky zo snímok, ktoré sa nachádzajú v súdnom spise, vyplýva, že všetky okolité pozemky sú užívané za rovnakým účelom, a to ako záhrady rodinných domov. Teda aj k tým zámenám pozemkov, na ktoré poukazuje SPF vo svojom vyjadrení, došlo len kvôli tomu, aby mohli mať vysporiadanú túto záhradu a tieto dva pozemky parcela KN-E č. 1087/2 a a 1087/3 sú v podstate posledné dva pozemky, ktoré sú súčasťou tejto záhrady a ktoré zostali nevysporiadané vo vzťahu k žalobcom. Čo sa týka výšky primeranej náhrady 15,- eur/1 m², túto nepovažujú za primeranú z dôvodu, že pozemok, na ktorý odkazuje rozhodnutie predložené SPF, sa nachádza v zástavbe rodinných domov, je prístupný z miestnej komunikácie, či z verejného priestranstva, k tomuto pozemku existujú všetky inžinierske siete. S poukazom na uvedené žalobcovia zotrvali na podanej žalobe, teda žiadali prikázať spoluvlastnícke podiely žalovaných žalobcom za náhradu vo výške 10,- eur/1 m².

9. Súd sa oboznámil so skutkovými tvrdeniami strán sporu, vykonal dokazovanie listinnými dôkazmi predloženými stranami sporu a zistil tento skutkový stav.

10. Strany sporu sú podielovými spoluvlastníkmi parciel nachádzajúcich sa v kat. úz. B., a to parcely KN-E č. 1087/2 o výmere 24 m², zapísanej na LV č. XXXX a parcely KN-E č. 1087/3 o výmere 549 m², zapísanej na LV č. XXXX, a to v podieloch presne špecifikovaných v označených listoch vlastníctva. Žalovaní v 2. a 9. rade sú tzv. neznámymi vlastníkmi, ktorých pri nakladaní s pozemkami zastupuje Slovenský pozemkový fond.

11. Parcela KN-E č. 1087/2 má malú výmeru, 24 m², nachádza sa v intraviláne obce, je susediacou s parcelou na jednej strane s parcelou KN-C 120/1, ktorej vlastníkmi sú žalobcovia a na ktorej sa nachádza aj stavba - rodinný dom v ich vlastníctve a na druhej strane s parcelou KN-C č. 366/26, ktorá je taktiež vo vlastníctve žalobcov a je nimi využívaná ako záhrada. V prípade parcely KN-E č. 1087/3, táto sa nachádza v extraviláne, ide o dlhý, ale úzky pás pozemku, ktorý v podstate na jednej strane nadväzuje, či susedí s parcelou (tiež teraz vyporiadavanou) KN-E č. 1087/2 a na druhej strane (sčasti) susediacou s parcelou KN-E č. 366/26, teda so záhradou vo vlastníctve žalobcov.

12. Z rozsudku tunajšieho súdu sp. zn. 8C/39/2018 zo dňa 17.6.2020 súd zistil, že v tomto konaní išlo o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva k parcele nachádzajúcej sa v danej lokalite (blízko teraz vyporiadovaných parciel), kde súd za primeranú náhradu považoval cenu 10,- eur/m².

13. Z ďalšieho rozsudku tunajšieho súdu predloženého zástupcom žalovaných sp. zn. 6C/26/2021-93 zo dňa 31.3.2022 súd zistil, že v tomto konaní išlo o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva

k parcele nachádzajúcej sa v intraviláne obce, v zástavbe medzi rodinnými domami. V danom prípade súd stanovil výšku primeranej náhrady v sume 15,- eur za 1 m².

14. Z kúpnej zmluvy V-2143/2020 zo dňa 21.12.2020 súd zistil, že v predmetnej lokalite žalobcovia odkúpili od spoluvlastníkov na týchto (teraz vyporiadavaných) nehnuteľnostiach ich spoluvlastnícke podiely za kúpnu cenu vo výške 8,- eur/m².

15. Obec Forbasy vo vyjadrení zo dňa 7.10.2021 uviedla, že nedisponuje informáciami o trhových cenách porovnateľných pozemkov. Obec Forbasy prevádzala iba pozemky z dôvodu hodného osobitného zreteľa za cenu 3,- eurá za 1 m². Z tohto vyjadrenia tiež vyplýva, že parcely KN-E č. 1087/2 a KN-E č. 1087/3 užívajú práve žalobcovia – vlastníci rodinného domu súpisné č. 81. K funkčnému využitiu týchto pozemkov obec uviedla, že k sporným parcelám nemá spracovaný územný plán obce, ani územný plán zóny. Predmetné nehnuteľnosti sú využívané ako orná pôda a záhrady obyvateľmi obce. Doteraz nebol prejavovaný záujem o ich iné funkčné využitie. Predmetné pozemky sa nachádzajú v blízkosti zastavaného územia obce, prístup k nim je po účelovej komunikácii – poľnej ceste na parcele KN-C č. 590 vo vlastníctve obce. Vo vzdialenosti asi 120 m vzniká nová zástavba rodinných domov.

16. Z vyjadrenia žalovaného v 1. rade D. E. vyplýva, že s podanou žalobou o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva súhlasí, žalobcami navrhovanú náhradu v sume 10,- eur/1m² považuje za primeranú a s touto súhlasí a žiada, aby súd rozhodol v zmysle žalobného petitu.

Zistený skutkový stav súd podriadil pod tieto zákonné ustanovenia:

17. Podľa § 136 ods. 2 Občianskeho zákonníka (ďalej len OZ) spoluvlastníctvo je podielové alebo bezpodielové.

18. Podľa § 137 ods. 2 OZ podiel vyjadruje mieru, akou sa spoluvlastníci podieľajú na právach a povinnostiach vyplývajúcich zo spoluvlastníctva k spoločnej veci.

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

20. Podľa § 142 ods.1 OZ ak nedôjde k dohode, zruší spoluvlastníctvo a vykoná vyporiadanie na návrh niektorého spoluvlastníka súd. Prihliadne pritom na veľkosť podielov a na účelné využitie veci. Ak nie je rozdelenie veci dobre možné, prikáže súd vec za primeranú náhradu jednému alebo viacerým spoluvlastníkom; prihliadne pritom na to, aby sa vec mohla účelne využiť a na násilné správanie podielového spoluvlastníka voči ostatným spoluvlastníkom. Ak vec žiadny zo spoluvlastníkov nechce, súd nariadi jej predaj a výťažok rozdelí podľa podielov.

21. Podľa § 23 ods. 1 zák. č. 180/1995 Z. z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom v znení neskorších predpisov, ak tento zákon neustanovuje inak, nemôže na základe právneho úkonu alebo rozhodnutia súdu o vyporiadaní spoluvlastníctva alebo rozhodnutia o dedičstve vzniknúť rozdelením jestvujúcich pozemkov uvedených v § 21 ods. 1 pozemok menší ako 3.000 m², ak ide o poľnohospodársky pozemok, alebo pozemok menší ako 5.000 m², ak ide o lesný pozemok.

22. Podľa § 70 ods. 1 zák. č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (ďalej len katastrálny zákon) údaje katastra uvedené v § 7 sú hodnoverné, ak sa nepreukáže opak.

Súd dospel k právnomu záveru:

23. Z povahy podielového spoluvlastníctva ako spoločenstva vlastníckych práv založeného na zásade dobrovoľnosti vyplýva, že ak nedôjde k dohode, ktorýkoľvek spoluvlastník môže kedykoľvek 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. Určité obmedzenie v tomto smere obsahuje len § 142 ods. 2 Občianskeho zákonníka, ktorý výnimočne umožňuje zamietnutie návrhu na zrušenie spoluvlastníctva a jeho vyporiadanie súdom z dôvodov hodných osobitného zreteľa.

24. Súdne konanie začína len na návrh, ktorý môže podať ktorýkoľvek zo spoluvlastníkov. Súd nemôže rozhodnúť o spôsobe vypořádania svojvoľne, ale je viazaný záväzným poradím: 1. Rozdelenie vecí; 2. Prikázanie vecí jednému alebo viacerým spoluvlastníkom za primeranú náhradu; 3. Nariadenie predaja vecí a rozdelenie výťažku. Pri vypořádaní súd je povinný prihliadať na veľkosť spoluvlastníckych podielov, a jednak na účelné využitie vecí.

25. V predmetnej veci je nesporné, že reálne rozdelenie parcel, vzhľadom na tvar pozemku a veľkosť spoluvlastníckych podielov žalovaných, je nevhodné a neúčelné, čo v podstate zhodne konštatujú aj obidve sporové strany. Žalobcovia sú majoritnými spoluvlastníkmi sporných nehnuteľností a dlhodobo ich užívajú.

26. Vzhľadom na uvedené prichádza do úvahy druhý spôsob vypořádania podielového spoluvlastníctva, a to prikázanie vecí za primeranú náhradu niektorému zo spoluvlastníkov. V tomto smere došlo medzi sporovými stranami ku konsenzu, keď zhodne navrhli, aby súd predmetné parcely prikázal žalobcom do ich bezpodielového spoluvlastníctva manželov. Preto súd zrušil podielové spoluvlastníctvo k parcelám KN-E č. 1087/2 a KN-E č. 1087/3 a prikázal ich do bezpodielového spoluvlastníctva žalobcov v 1. a 2. rade, pričom zohľadnil nielen návrh žalobcov na takýto spôsob vypořádania a súhlas zástupcu žalovaných, ale aj veľkosť spoluvlastníckych podielov (majoritný podiel žalobcov) a účelné využitie vecí (záhrada pri rodinnom dome).

27. Primeranú náhradu, ako všeobecnú cenu určuje súd a nemôže túto povinnosť preniesť na iný subjekt. Odborná znalecká mienka je jedným z podkladov pri určení všeobecnej ceny nehnuteľností. Ďalším podkladom môžu byť informácie príslušného orgánu miestnej správy, informácie spoločnosti, ktoré sa sprostredkovaním kúpy a predaja nehnuteľností zaoberajú. Tiež sú tu poznatky a informácie samotných strán sporu o kúpe a predaji iných porovnateľných nehnuteľností v časovo približne rovnakom období. Treba taktiež zohľadniť skutočnosť, či ide o pozemky predávané v celosti alebo len o časti. Na to, aby sa pozemok mohol považovať za stavebný, musí byť ešte vypořádaný. Ďalej je potrebné zohľadniť to, či na pozemku sú inžinierske siete.

28. V prejednávanej veci žalobcovia v žalobe navrhovali vyplatiť žalovaným primeranú náhradu za odstupujúce podiely v sume 8,- eur, následne akceptovali Slovenským pozemkovým fondom požadovanú sumu 10,- eur/m² a na tomto návrhu zotrvali aj na pojednávaní dňa 5.4.2024. Zástupca žalovaných pôvodne súhlasil so sumou 10,- eur/m², avšak neskôr navrhol sumu 15,- eur/m², ktorú považoval za primeranú, a to s poukazom na nárast cien pozemkov, ale aj vzhľadom to, že medzičasom došlo k vydaniu rozsudku 6C/26/2021 zo dňa 31.3.2022, ktorý zodpovedá aktuálnejšiemu stavu cien nehnuteľností v danej lokalite, a preto má za to, že sú tu okolnosti, ktoré odôvodňujú výšku primeranej náhrady v prípade sporných parcel v sume 15,- eur/1 m².

29. Pri stanovení primeranej náhrady za odstupujúce podiely žalovaných na vyššie označených parcelách súd vychádzal z ceny, za ktorú možno získať obdobné pozemky. V tejto súvislosti súd citlivo posúdil argumenty oboch sporových strán, oboznámil sa s listinnými dôkazmi, a to najmä s predloženými rozsudkami tunajšieho súdu, kúpnyimi zmluvami, časťami katastrálnej mapy a dospel k záveru, že v danom prípade primeranou náhradou za odstupujúce spoluvlastnícke podiely žalovaných je suma 10,- eur/m².

30. Súd prihliadol jednak na tvar parcel, ich polohu, možnosť funkčného využitia, ako aj na lokalitu, kde sa parcely nachádzajú, na možnosť prístupu k nim, dostupnosť inžinierskych sietí a pod. Súdu je z obdobných vecí prejednávaných na tunajšom súde známe, že v kat. úz. B., v lokalite „Za kostolom“ súd rozhodovacou praxou ustálil primeranú náhradu vo výške 15,- eur/m². Zároveň je však z poznatkov v týchto veciach súdu známe aj to, že ide o pozemky nachádzajúce sa v inej lokalite obce, kde už v súčasnosti je plánovaná výstavba rodinných domov, a (najmä) z uvedeného dôvodu sa tieto pozemky vypořádavajú. Aj keď ide o malú obec, súd v danom prípade zohľadnil skutočnosť, že sporné – teraz vypořádavané parcely – sa nachádzajú na opačnej strane obce v časti, kde zatiaľ vo vzťahu k nim nie je spracovaný územný plán obce ani územný plán zóny. Pozemky nachádzajúce sa v tejto časti obce sú využívané ako orná pôda a záhrady obyvateľmi obce, záujem o ich iné funkčné využitie, doteraz nebol prejavovaný (vyjadrenie Obce Forbasy zo dňa 7.10.2021). Ďalej súd vzal do úvahy skutočnosť, že k parcelám, ktoré sú predmetom tohto konania, nie je priamy prístup z miestnej komunikácie, ale prístup

k ním je len po účelovej komunikácii – poľnej ceste na parcele vo vlastníctve obce. Súd zohľadnil aj výmeru a tvar vyporiadavanych parciel – parcela KN-C 1087/2 má malú výmeru – 24 m², teda samostatne sama o sebe nie je funkčne využiteľná, iba ak v spojení s inou parcelou a parcela KN-C 1087/3 je úzkeho, dlhého tvaru, a ak by v budúcnosti aj prichádzala do úvahy možnosť jej využitia na výstavbu rodinného domu, je zrejmé, že uvedená parcela podľa jej tvaru (úzky, dlhý pás) a výmery (191 m²), na výstavbu rodinného domu sama o sebe (bez ďalšieho) nepostačuje. Ďalej súd vzal na zreteľ kúpnu cenu dohodnutú v kúpnych zmluvách, ktorými žalobcovia odkupovali spoluvlastnícke podiely na daných nehnuteľnostiach od spoluvlastníkov, kde kúpna cena bola dohodnutá v sume 8,- eur/1 m² a taktiež aj rozsudok tunajšieho súdu sp. zn. 8C/39/2018 zo dňa 17.6.2020, kde bola primeraná náhrada za odstupujúci spoluvlastnícky podiel stanovená taktiež v sume 10,- eur/m². Naproti tomu sa súd nestotožnil s názorom zástupcu žalovaných, ktorý navrhoval ako primeranú náhradu sumu 15,- eur za m² s poukazom na ďalší (novší) rozsudok tunajšieho súdu, vydaný vo veci sp. zn. 6C/26/2021 zo dňa 31.3.2022, v ktorom výška primeranej náhrady v danej lokalite v k.ú. B. bola súdom stanovená v sume 15,- eur/m². K tomuto súd poznamenáva, že v označenej veci (sp. zn. 6C/26/2021) bola predmetom vyporiadania parcela KN-E 374/3. Z katastrálnej mapy je zrejmé, že uvedená parcela sa nachádza v zastavanej časti obce – medzi dvoma rodinnými domami, je k nej prístup priamo z miestnej komunikácie, a teda jej poloha umožňuje bezproblémové napojenie sa na inžinierske siete. Uvedené však nie je možné konštatovať vo vzťahu k teraz vyporiadavanej parcelám KN-E 1087/2 a KN-E 1087/3, ktoré sa nachádzajú mimo zastavanej časti obce, nevedie k nim miestna komunikácia (len poľná cesta) a nie je možnosť bezprostredného napojenia na inžinierske siete. Preto podľa názoru súdu nemožno mať za to, že v teraz prejednáwanej veci ide o obdobné, resp. porovnateľné nehnuteľnosti s parcelou vyporiadavanou vo veci tunajšieho súdu sp. zn. 6C/26/2021.

31. Prihliadnuc na všetky vyššie konštatované skutočnosti dospel súd k záveru, že primeranou náhradou za odstupujúce podiely žalovaných na týchto parcelách KN-E č. 1087/2 a KN-E č. 1087/3 je suma 10,- eur/m². Súd teda zaviazal žalobcov v 1. a 2. rade na vyrovnanie podielov vyplatiť žalovaným spoločne a nerozdielne primerané náhrady za ich odstupujúce spoluvlastnícke podiely, a to podľa veľkosti ich spoluvlastníckych podielov, takto:

- žalovanému v 1. rade - D. E., bytom F. G. XXX/XX, XXX XX E. - I., H. I., sumu 1.074,38 (1.029,38 + 45) eur,
- žalovanému v 2. rade - J. K. sumu 238,75 eur (228,75 + 10 eur),
- žalovanému v 3. rade - J. K. sumu 119,38 eur (114,38 + 5 eur),
- žalovanému v 4. rade - J. K. sumu 238,75 eur (228,75 + 10 eur),
- žalovanému v 5. rade - D. E. sumu 19,89 eur (19,06 + 0,83 eur),
- žalovanému v 6. rade - L. E. sumu 19,89 eur (19,06 + 0,83 eur),
- žalovanému v 7. rade - J. M. sumu 537,19 eur (514,69 + 22,50 eur),
- žalovanému v 8. rade - N. I., I. I. sumu 59,69 eur (57,19 + 2,50 eur),
- žalovanému v 9. rade - M. I. sumu 59,69 eur (57,19 + 2,50 eur).

32. Žalobcovia sú povinní zaplatiť primeranú náhradu žalovanému v 1. rade na jeho adresu. Žalovaní v 2. až 9. rade sú zastúpení Slovenským pozemkovým fondom a náhradu za ich podiely žalobcovia v 1. a 2. rade sú povinní zaplatiť na depozitný účet SPF vedený v Štátnej pokladnici č. ú. XXXXXXXXXXXX/XXXX, IBAN: G. XXXX XXXX XXXX XXXX XXXX (v prípade platby uviesť do poznámky meno platiteľa – žalobcov, ako variabilný symbol číslo súdneho konania: 5C222021), do 30 dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

O trovách konania súd rozhodol takto:

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

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

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

36. O náhrade trov konania súd rozhodol podľa § 257 CSP tak, že žiadna zo strán nemá právo na náhradu trov konania vzhľadom na charakter sporu, kedy ide o vzájomné vyporiadanie majetkových

právných vzťahov medzi stranami sporu. Spor o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva je sporom, ktorý môže začať na návrh ktoréhokoľvek podielového spoluvlastníka, pričom nie je možné konštatovať, že úspech v konaní mal ten, kto podal návrh na začatie konania. Rozhodnutie o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva, pokiaľ súd návrhu vyhovie, je rozhodnutím v záujme všetkých účastníkov. Pri zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva sa každému z podielových spoluvlastníkov dostane jeho podielu buď vo forme veci, ku ktorej sa vyporiadava podielové spoluvlastníctvo alebo formou finančnej náhrady.

Poučenie:

P o u č e n i e : Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia na tunajší súd.

Podľa § 359 CSP odvolanie môže podať strana, v ktorej neprospech rozhodnutie bolo vydané.

Podľa § 363 CSP sa v odvolaní popri všeobecných náležitostiach podania (§ 127 ods. 1 a ods. 2 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).

Podľa § 364 CSP rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Podľa § 365 ods. 1 CSP odvolanie možno odôvodniť len tým, že:

- a) neboli splnené procesné podmienky,
- b) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces,
- c) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd,
- d) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
- e) súd prvej inštancie nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
- f) súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,
- g) zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú prípustné ďalšie prostriedky procesnej obrany alebo ďalšie prostriedky procesného útoku, ktoré neboli uplatnené, alebo
- h) rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

Podľa § 365 ods. 2 CSP 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.

Podľa § 365 ods. 3 CSP odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Podľa § 366 CSP 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 nespĺní povinnosť uloženú týmto rozsudkom, môžu oprávnený podať návrh na vykonanie exekúcie podľa Exekučného poriadku.