

Súd: Okresný súd Nitra
Spisová značka: 52C/29/2025
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4125203328
Dátum vydania rozhodnutia: 13. 04. 2026
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Veronika Vnuková
ECLI: ECLI:SK:OSNR:2026:4125203328.7

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

52C/29/2025

Okresný súd Nitra v spore žalobcu: A. B. C., narodený XX.X.XXXX, bytom D. E. XX, právne zastúpený: AK Šranko s.r.o., so sídlom Mostná 29, Nitra, IČO: 50 485 601 proti žalovanej: neznámy (nezistený) právny nástupca vlastníka F. C., G. H. , zastúpená Slovenský pozemkový fond, so sídlom Búdkova cesta 36, Bratislava, IČO: 17 335 345, v konaní o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva, sudkyňou JUDr. Veronikou Vnukovou takto

rozhodol:

52C/29/2025

I. Zrušuje sa podielové spoluvlastníctvo žalobcu a žalovanej k nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v katastrálnom území D. E., obec D. E., I. J., evidovanej Okresný úradom Nitra, katastrálny odbor na LV č. XXXX ako parc. reg. „E“, a to parc. č. 375/2 - orná pôda o výmere 1150 m².

II. Do výlučného vlastníctva žalobcu (v podiele 1/1) sa p r i k a z u j e nehnuteľnosť nachádzajúca sa v katastrálnom území D. E., obec D. E., I. J., evidovanej Okresný úradom Nitra, katastrálny odbor na LV č. XXXX ako parc. reg. „E“, a to parc. č. 375/2 - orná pôda o výmere 1150 m².

III. Žalobca je p o v i n ť zaplatiť žalovanej titulom vyporiadania podielového spoluvlastníctva sumu 7 400,00 eura na depozitný účet Slovenského pozemkového fondu, vedený v K. L., Bratislava, č. ú. IBAN: M. XX XXXX XXXX XXXX XXXX XXXX , variabilný symbol: 52292025, s uvedením čísla súdneho konania do poznámky pre prijímateľa, a to do 3 dní odo dňa právoplatnosti tohto rozsudku.

IV. Žiadna zo strán sporu n e m á právo na náhradu trov konania.

odôvodnenie:

52C/29/2025

1. Žalobca sa žalobou zo dňa 31.3.2025 doručenu Okresnému súdu Nitra (ďalej len „ súd“) dňa 1.4.2025 domáha zrušenia a vypradania podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v katastrálnom území D. E., obec D. E., okres Nitra evidovanej Okresný úradom Nitra, katastrálny odbor na LV č.XXXX (tak ako je označená vo výrokovej časti rozsudku), pričom žiadal, aby súd túto prikázal do výlučného vlastníctva žalobcu, s povinnosťou výplaty primeranej náhrady nezistenej vlastníčke na depozitný účet Slovenského pozemkového fondu. Ohľadom výšky primeranej náhrady predložil znalecký posudok vypracovaný doc. Ing. Ivanom Takáčom , PhD., znalcom, ktorý stanovil všeobecnú hodnotu nehnuteľností vo výške spoluvlastníckeho podielu neznámeho vlastníka na sumu vo výške 7 400,00 eura.

2. Zástupca žalovanej vo vyjadrení k žalobe uviedol, že súhlasí so zrušením podielového spoluvlastníctva, ako aj s navrhnutým spôsobom vyporiadania podielového spoluvlastníctva – prikázaním pozemkov do výlučného vlastníctva žalobcu za primeranú náhradu. K určovaniu výšky primeranej náhrady poukázal na stanovisko občianskoprávneho kolégia Najvyššieho súdu Slovenskej republiky, pod sp. zn. Cpj 30/97 zo dňa 20.10.1997 . Predmetný pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce, avšak v blízkosti zastavaného územia a využíva sa na poľnohospodárske účely, na ktoré je určený i podľa územného plánu obce. Pre účely zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva primeranou náhradou je príslušný podiel zodpovedajúci všeobecnej cene veci a malo by ísť o náhradu, ktorá predstavuje objektívnu cenu , za ktorú by bolo možné vec predať. Navrhol, aby žalobca predložil do konania kúpnu zmluvu z roku 2024, na základe ktorej žalobca nadobudol spoluvlastnícky podiel k žalovanému pozemku. Nesúhlasil s priznaním náhrady trov konania žalobcovi a navrhol postup podľa § 257 Civilného sporového poriadku, teda aby súd výnimočne, s prihliadnutím k povahe a okolnostiam sporu, ako aj k okolnostiam na strane žalovaných , žalobcovi náhradu trov konania nepriznal.

3. Žalobca v replike predložil kúpnu zmluvu uzavretú dňa 10.1.2024 spolu s nadväzujúcim rozhodnutím o povolení vkladu vlastníckeho práva z ktorých vyplýva, že nadobúdacía cena k spoluvlastníckemu podielu žalovaného pozemku je 17 250,00 eur. Vo vzťahu k v zmluvne dohodnutej kúpnej cene uviedol, že táto predstavovala tzv „ cenu osobnej záľuby“, keďže žalobca má záujem o rozšírenie možnosti užívať poľnohospodársku pôdu za svojimi rodinnými domami aj o výmeru vyporiadavanej nehnuteľnosti, nakoľko je vlastníkom parcely EKN parc. č. 379 a dvoch rodinných domov, ktoré sa nachádzajú v blízkosti vyporiadavanej parcely, a preto bol ochotný za ňu zaplatiť dohodnutú kúpnu cenu v snahe ju nadhodnotiť, aby nehnuteľnosť získal. Poukázal na to, že všeobecná cena vyporiadavanej nehnuteľnosti je objektívne určená predloženým znaleckým posudkom , pričom už v tomto je cena určená násobne vyššia ako je pri poľnohospodárskej pôde obvyklé, a za predmetnú sumu si môže žalovaná zabezpečiť obdobnú poľnohospodársku pôdu na inom mieste, z ktorej nájmu by mohla íkašovať rovnaké nájomné , ako je tomu aktuálne. Poukázal na obvyklé ceny nájmu poľnohospodárskej pôdy a výpočet nájomného. K trovám konania uviedol, že má za to, že neexistujú žiadne výnimočné okolnosti ani dôvody hodné osobitného zreteľa, ktoré by odôvodňovali nepriznanie náhrady trov konania žalobcovi. Žalobca sa o mimosúdne uzatvorenie dohody pokúsil a s dostatočným časovým odstupom podal predmetnú žalobu , ktorá teda bola podaná dôvodne . Dodatočne žalobca predložil schematický nákres nehnuteľnosti, ktoré vlastní v blízkosti vyporiadavanej parcely.

4. Zástupca žalovanej v duplike navrhol, aby súd premietol cenu za ktorú žalobca nadobudlo spoluvlastnícky podiel k vyporiadavanému pozemku aj do výšky náhrady za spoluvlastnícky podiel žalovanej. Ak bol žalobca ochotný akceptovať kúpnu cenu výške 30 eur/m² je potom spravodlivé a v súlade s dobrými mravmi, aby takáto cena bola vyplatená aj žalovanej, keďže ide o totožný pozemok. Skutočnosť, že žalovaná je nezisteným vlastníkom , nemôže byť takejto osobe na ujmu pri uplatňovaní jej vlastníckych práv .Tvrdenia žalobcu týkajúce sa obvyklej ceny nájmu poľnohospodárskej pôdy , ako aj výpočet nájomného sú bezpredmetné a nesúvisiace s vecou.

5. Žalobca vo svojom vyjadrení uviedol, že tvrdenie zástupcu žalovanej ,aby konajúci súd určil náhradu za ustupujúci spoluvlastnícky podiel vo výške 30, 00 eur/m² nekorešponduje so zákonným ustanovením , podľa ktorého spoluvlastníkovi prináleží primeraná náhrada. Poukázal na rozhodnutie Najvyššieho súdu SR z 20.10.1997 sp.zn. Cpj 30/97 , v ktorom sa uvádza, že primeranú náhradu treba chápať ako hodnotový ekvivalent vyjadrený v peniazoch, umožňujúci podľa miestnych podmienok obstaranie podobnej veci , aká bola predstavovaná podielom spoluvlastníka, ktorý bol prisúdený ostatným spoluvlastníkom....Všeobecná cena môže byť vyššie ale aj nižšia ako iná cena (napr. vyhlášková, alebo oznámená realitnou kanceláriou). Tomuto spôsobu určenia ceny nemusí vždy zodpovedať ani individuálne ponúkaná cena, zvlášť keď ide o tzv . cenu osobnej záľuby, keď vec solventný subjekt je ochotný cenove ju akokoľvek nadhodnotiť a ponúknuť takto nadhodnotenú kúpnu cenu, len aby ju získal alebo aspoň dosiahol jej zvýšenie na prospech jedného spoluvlastníka. Zastáva názor, že jedinou spravodlivou kompenzáciou je primeraná náhrada, ktorá patrí žalovanej zo zákona a primeraná náhrada určená vo výške kúpnej ceny na základe predloženej kúpnej zmluvy by bola v priamom rozpore so zákonom i stanoviskom Najvyššieho súdu SR.

6. Na prejednanie veci nariadil súd pojednávanie, na ktoré sa dostavil žalobca i jeho právny zástupca a zástupca žalovanej.

7. Právny zástupca žalobcu zotrval na svojich doterajších vyjadreniach v celom rozsahu. Uviedol, že žalovaným požadovaná výška náhrady 30€ za m² je neprimerane vysoká. Nerozporoval, že žalobca túto sumu uhradil ako kupujúci, avšak poukázal na to, že išlo o vážny osobný záujem žalobcu dostať sa do LV, na ktorom je zapísaná sporná parcela, že bol ochotný túto vyššiu sumu zaplatiť. Žalobca je podielovým spoluvlastníkom susediacej parcely č. 379 a vyvíja kroky na to, aby sa stal väčšinovým spoluvlastníkom a v priamom susedstve tejto parcely sú 2 rodinné domy, ktorých je vlastníkom, čiže aj z tohto pramení jeho záujem získať predmetnú parcelu a teda tomu zodpovedá ja zaplatená vyššia suma. Zotrval na tom, že táto suma (30 eur) je neprimerane vysoká vzhľadom na to, že ide o ornú pôdu v extraviláne.

8. Zástupca žalovanej uviedol, že súhlasí so zrušením podielového spoluvlastníctva ako aj so spôsobom jeho vyporiadania, avšak mal za to, že žalobcom navrhovaná náhrada je neprimerane nízka. Navrhol, aby kúpnu cenu, ktorá bola dohodnutá medzi žalobcom a predávajúcim za predaj spoluvlastníckeho podielu 1/2 žalovaného pozemku súd premietol aj do výšky náhrady za spoluvlastnícky podiel žalovaného. Ak žalobca bol ochotný akceptovať kúpnu cenu 30€/m² pozemku, potom je spravodlivé a súladné s dobrými mravmi, aby takáto suma bola vyplatená aj žalovanému, nakoľko sa jedná o totožný pozemok. Poukázal na rozsudok KS TN sp. zn. 5Co/24/2023, podľa ktorého cena spoluvlastníckych podielov pri ich predchádzajúcich prevodoch je relevantným dôkazom pre stanovenie primeranej náhrady pri vyporiadaní spoluvlastníctva. Pokiaľ teda žalobca akceptoval cenu nehnuteľnosti navrhnutú pôvodným spoluvlastníkom, tento aspekt je významne vypovedajúci o situácii na trhu a zároveň je relevantným dôkazom na to, aby súd mohol stanoviť primeranú cenu náhrady za cenu týchto podielov. Taktiež poukazujem na rozsudok OS Nitra 36C/34/2025, ktorým súd zrušil a vyporiadal podielové spoluvlastníctva k susednej parcele č. 379 a kúpnu cenu vyplatenú podielovými spoluvlastníkmi pri predaji v plnom rozsahu premietol do výšky náhrady na účely vyporiadania podielového spoluvlastníctva. V tomto spore súd ustálil primeranú náhradu sumu 23€/m² pozemku. Zároveň súd sa nestotožnil s námietkou strany sporu, podľa ktorého hodnota určená ZP je objektívna a akákoľvek vyššia hodnota by bola cenou osobnej záľuby

9. Súd posúdil podstatné skutkové tvrdenia a právne argumenty žalobcu a zástupcu žalovanej a vychádzal z listinných dôkazov, ktoré strany konania, respektíve ich zástupcovia súdu predložili a vykonal dokazovanie oboznámením sa s obsahom súdneho spisu a zistil tento skutkový a právny stav :

10. Z výpisu listu vlastníctva č. XXXX súd zistil, že žalobca a žalovaná sú podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľností nachádzajúcej sa v Okrese Nitra, v Obci Veľký Lapáš v katastrálnom území D. E. zapísanej ako parcely registra „E“ evidované na katastrálnej mape ako pozemky - parcela číslo 375/2 – orná pôda o výmere 1150 m², žalobca o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1/2 k celku, žalovaná o veľkosti podielu 1 k celku .

11. Zo znaleckého posudku č. 3/2024 vypravovaného A. N. A. A. O., L.. , znalcom v odbore poľnohospodárstvo, odvetvie odhad hodnoty poľnohospodárskej pôdy vyplýva, že hodnota nehnuteľností, ktoré sú predmetom sporu je 7 400 eur, t.j. 12,884 eur/m². Znalec na stanovenie hodnoty použil metódu polohovej diferenciacie s koeficientmi určenými v horných hraniciach vo všetkých hodnotených položkách (napr. možnosť budúceho využitia ako stavebného pozemku v maximálnej výške 2,30) a východiskovou hodnotou 0,6107 eur/m²

12. Z návrhu na vyporiadanie podielového spoluvlastníctva zo dňa 6.11.2024 a následného oznámenia SPF zo dňa 12.11.2024 vyplýva, že žalobca oslovil zástupcu žalovanej s návrhom na vyporiadanie podielového spoluvlastníctva k spornej parcele, ktorý túto zaevidoval a posunul na spracovanie.

13. Na základe kúpnej zmluvy uzavretej medzi A. C. P. ako predávajúcim a žalobcom ako kupujúcim dňa 10.1.2024 prišlo k predaju pozemkov – parcela E KN , evidovanej na LV č. XXXX pre katastrálne Veľký Lapáš, č. 375/2– orná pôda o výmere 1150m² v podiele 1 k celku , pričom kúpna cena bola dohodou zmluvných strán stanovená na sumu 30,00 eur/m², teda celkovo na sumu 17 250, 00 eur. Vklad vlastníckeho práva bol povolený Okresným úradom Nitra, katastrálny odbor rozhodnutím č. V 166/2024.

14. Z listu vlastníctva č. XXXX , pre katastrálne územie D. E. je zrejmé, že žalobca je podielovým spoluvlastníctvom nehnuteľnosti E KN, parc. č. 379 o výmere 2259 m² – orná pôda o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 7/24 . Ide o parcelu susediacu s vyporiadavanou.

15. Žalobca s manželkou sú bezpodielovými spoluvlastníkmi nehnuteľností v kat. území obce Veľký Lapáš C KN evidovaných na LV č 2424 a LV č. XXXX a to parc. č. 389/124 , č.389/130, č.389/182, č.389/127, 3č.89/156 a stavieb s.č. 597 – rodinný dom a rozostavaný rodinný dom na parc. č. 389/128. Uvedené nehnuteľnosti sú v bezprostrednej blízkosti vyporiadanej parcely.

16. Z cenovej mapy pôdy vyplýva , že trhovú hodnotu ornej pôdy v lokalite Veľký Lapáš je 4427,58 eur /ha.

17. Podľa § 136 ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „Občiansky zákonník“), vec môže byť v spoluvlastníctve viacerých vlastníkov.

18. 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.

19. 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 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.

20. Podľa § 22 ods. 1 zákona č. 180/1995 Z.z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom v znení neskorších predpisov (ďalej len Zákon č. 180/1995 Z.z) v záujme zamedzenia drobenia poľnohospodárskych pozemkov, lesných pozemkov a v záujme ochrany viníc nachádzajúcich sa mimo zastavaného územia obce možno pri prechode alebo prevode vlastníctva k nim postupovať len podľa tohto zákona.

21. Podľa § 23 zákona č. 180/1995 Z.z. ak tento zákon neustanovuje inak, nemôže na základe právneho úkonu⁴⁸) alebo rozhodnutia súdu o vyporiadaní spoluvlastníctva⁴⁹) alebo rozhodnutia o dedičstve⁵⁰) 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. Jednotlivé spôsoby vyporiadania podielového spoluvlastníctva stanovuje Občiansky zákonník, ktorý súčasne stanovuje aj ich poradie, ktoré je pre súd záväzné. Prvý spôsob zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva je reálne rozdelenie veci medzi spoluvlastníkov podľa výšky podielov, pričom prichádza do úvahy iba tam, kde je predmet spoluvlastníctva reálne deliteľný. Druhý spôsob zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva prichádza do úvahy v prípade, že rozdelenie spoluvlastníctva nie je dobre možné, týmto je prikázanie veci za primeranú náhradu jednému alebo viacerým spoluvlastníkom. Súd pritom prihliada na účelné využitie veci (bytovú odkázanosť účastníkov konania, na to kto zo spoluvlastníkov spornú nehnuteľnosť užíval a pod.). Súd nemôže rozhodnúť o spôsobe vyporiadania svojvoľne, ale je viazaný nasledovným záväzným poradím: rozdelenie veci, prikázanie veci jednému alebo viacerým spoluvlastníkom za primeranú náhradu, nariadenie predaja veci a rozdelenie výťažku. Súd tak prihliada jednak na veľkosť spoluvlastníckych podielov, a jednak na účelné využitie veci. Nejde však o jediné a rozhodujúce hľadiská, súd prihliada i na iné okolnosti prípadu.

23. Rozdelenie veci je prvým a prednostným spôsobom vyporiadania zrušeného spoluvlastníctva, súd tak musí v prvom rade skúmať, či je vec možné reálne rozdeliť. Z praktického hľadiska bude tento spôsob vyporiadania vhodný najmä vtedy, ak každý zo spoluvlastníkov má záujem udržať si vlastnícke právo k veci, hoci len k jej určitej časti. O reálne rozdelenie pôjde iba vtedy, ak reálna deľba má za následok rozdelenie veci podľa podielov jednotlivých spoluvlastníkov, a preto sa v takomto prípade ani nevyžaduje majetkové vyporiadanie. Každý z bývalých spoluvlastníkov sa totiž stáva výlučným vlastníkom reálne rozdelenej veci. V prípade, ak nie je rozdelenie veci dobre možné, súd prikáže vec za primeranú náhradu

jednému alebo viacerým spoluvlastníkom. Ide o jeden z prípadov odňatia vlastníckeho práva na základe rozhodnutia súdu. Výlučným vlastníkom spoločnej veci sa môže stať iba niektorý zo spoluvlastníkov. Súd nemôže vec prikázať tretej osobe, aj keby išlo o osoby, ktoré sú k spoluvlastníkovi vo vzťahu uvedenom v § 116 a § 117 OZ. Predpokladom tohto spôsobu vysporiadania je záujem jedného alebo viacerých spoluvlastníkov mať vec vo vlastníctve. Súd nemôže rozhodnúť proti vôli jedného zo spoluvlastníkov.

24. Zrušenie a vyporiadanie prikázaním veci jednému spoluvlastníkovi spája zákon s vyplatením primeranej náhrady za odstupujúci spoluvlastnícky podiel. „Primeranou náhradou“ pri vyporiadaní zrušeného podielového spoluvlastníctva je príslušný podiel všeobecnej ceny veci (R 43/1997). Podľa tohto rozhodnutia pri primeranej cene musí ísť o náhradu, ktorá predstavuje objektívnu cenu, za ktorú by vec bolo možné predať. Primeraná náhrada za vec tak v sebe zahŕňa okrem iného aj záujem o ňu, t.j. dopyt a ponuku v danom mieste a čase. V súlade s ustálenou súdnou praxou tak „primeranú náhradu“ predstavuje príslušný podiel všeobecnej ceny veci, podľa ktorého „primeranú náhradu“ treba chápať ako hodnotový ekvivalent vyjadrený v peniazoch, umožňujúci podľa miestnych podmienok obstaranie podobnej veci, akú predstavuje podiel spoluvlastníka, ktorý bol prisúdený ostatným spoluvlastníkom. Musí ísť o náhradu, ktorá predstavuje objektívnu cenu, za ktorú by vec bolo možné predať.

25. Na základe vykonaného dokazovania má súd za preukázané, že žaloba je dôvodná, keďže medzi stranami sporu nebola dosiahnutá dohoda o zrušení a vyporiadaní spoluvlastníctva. Z listu vlastníctva jednoznačne vyplýva, že žalobca a žalovaná sú podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľností, ktorých vyporiadanie je predmetom tohto konania, a uvedená skutočnosť nebola ani medzi stranami sporná. V prípadoch vyporiadania podielového spoluvlastníctva je súd viazaný zákonom stanovenou postupnosťou vyporiadania, a preto v prvom rade súd pristúpil k skúmaniu, či je v danom prípade reálna deľba pozemkov dobre možná, pričom nemôže ísť iba o faktickú možnosť a technickú vykonateľnosť rozdelenia, ale aj o funkčné opodstatnenie takéhoto rozdelenia. Dokazovaním dospel k záveru že rozdelenie nehnuteľností nie je možné a účelné, a to s poukazom na ich výmeru, umiestnenie, charakter a výslovný zákonný zákaz drobenia pozemkov upravený v zákone č. 180/1995 Z. z. . Opatrenia proti drobeniu pozemkov sa vzťahujú na poľnohospodárske pozemky (orná pôda, chmeľnice, vinice, záhrady, ovocné sady, trvalé trávne porasty) mimo zastavaného územia obce, teda v tzv. extraviláne, čo vyporiadavateľný pozemok spĺňa. Na základe právneho úkonu (napr. kúpna zmluva, darovacia zmluva) alebo rozhodnutia súdu o vyporiadaní podielového spoluvlastníctva alebo na základe rozhodnutia o dedičstve nemôže rozdelením vyššie zmienených pozemkov vzniknúť pozemok menší ako 3000 m² ak ide o poľnohospodárskych pozemok, alebo pozemok menší ako 5000 m², ak ide o lesný pozemok. S uvedeným spôsobom rozdelenia napokon súhlasili i sporové strany. Vzhľadom na uvedené, tak do úvahy prichádza druhý spôsob vyporiadania, teda prikázanie nehnuteľnosti za primeranú náhradu. Pretože zástupca žalovaných (SPF) súhlasil so zrušením podielového spoluvlastníctva, ako aj so spôsobom vyporiadania podielového spoluvlastníctva – prikázanie pozemkov do podielového spoluvlastníctva žalobcu za primeranú náhradu, súd vychádzal v tejto časti z nesporných skutkových tvrdení strán sporu.

26. V konaní bola medzi stranami sporná výška primeranej náhrady za vyporiadateľný pozemok. Žalobca predložil do konania znalecký posudok, kde znalec určil všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti 7400 eur / 12,884 eur/úm², pričom SPF trval na výške primeranej náhrady za vyporiadateľný pozemok stanovený vo výške 30 eur/m², vychádzajúc a poukazujúc na zmluvu, ktorou žalobca nadobudol do podielového spoluvlastníctva podiel 1 k vyporiadateľnému pozemku a dôvodil, že ak žalobca bol ochotný akceptovať takúto kúpnu cenu, je spravodlivé a v súlade s dobrými mravmi, aby takáto cena bola vyplatená aj žalovanej. Žalobca v konaní tvrdil a podľa názoru súdu aj preukázal, že cenu 30 eur za m² vyplatil ako cenu osobnej záľuby, a takto určená cena nemôže byť stotožňovaná s primeranou náhradou za vyporiadateľný podiel, hoci ide o totožnú nehnuteľnosť. Žalobca bol ochotný cenu 30 eur/m² zaplatiť na dosiahnutie svojho zámeru využitia pozemku na rozšírenie možnosti užívať poľnohospodársku pôdu za svojimi rodinnými domami aj o výmeru vyporiadateľnej nehnuteľnosti. Bolo preukázané, že žalobca je v bezprostrednej blízkosti vyporiadateľnej parcely vlastníkom viacerých nehnuteľností, ktoré by v prípade vyporiadania v prospech žalobcu tvorili jeden kompaktný, využiteľný celok. V súdnej praxi je ustálené, že primeranú náhradu je treba chápať ako hodnotový ekvivalent vyjadrený v peniazoch umožňujúci podľa miestnych podmienok obstaranie obdobnej veci a nezodpovedá ani individuálne ponúkanej cene, ktorú je solventný subjekt ochotný aj nadhodnotenú zaplatiť len aby nehnuteľnosť získal. Žalovaná žiadnymi relevantnými dôkazmi nevyvrátila tvrdenie žalobcu, že išlo o cenu osobnej záľuby, a ani uvedené netvrdil a nepreukazoval. V konaní neboli stranami sporu navrhnuté k preukázaniu primeranej

náhrady iné dôkazné prostriedky ako žalobcom predložený znalecký posudok a kúpna zmluva. Hoci zástupca žalovanej poukázal na konanie 36C, kde súd určil primeranú náhradu vo výške 23 eur / m² za obdobný pozemok, k uvedenému tvrdeniu však nenavrhol relevantný dôkaz, z ktorého by súd mohol pri určení primeranej ceny vychádzať (napr. pripojenie spisu, predloženie kúpnych zmlúv a iné). Jediným objektívnym dôkazom, z ktorého tak súd mohol pri stanovení primeranej náhrady za vyriadavanú nehnuteľnosť vychádzať je znalecký posudok, preto súd stanovil sumu 12,884 eur/ m² a túto považoval za primeranú, ako aj za spravodlivú, zohľadňujúc špecifiká umiestnenia predmetných nehnuteľností a ich účelné využitie. Na uvedených záveroch súdu nič nemení ako rozhodnutie Krajského súdu Trenčín sp.zn. 5Co/24/2023 zo dňa 9.8.2023, na ktoré poukázal zástupca žalovanej, nakoľko tento síce stanovil kúpnu cenu, ktorou žalobca nadobudol svoj spoluvlastníci podiel k vyriadavanej nehnuteľnosti za najobjektívnejšie preukazujúcu nadobúdaciú cenu nehnuteľnosti ako cenu primeranej náhrady (obdobne ako v tomto konaní), no v danom prípade v tam uvedenej veci žalobca netvrdil, že by túto cenu zaplatil ako cenu osobnej záľuby a je tak možné predpokladať, že išlo o cenu primeranú, za ktorú by bolo možné obstaranie obdobežného pozemku a nie o cenu individuálne ponúknutú ako cenu osobnej záľuby.

27. Vzhľadom na uvedené, súd rozhodol o zrušení podielového spoluvlastníctva, zároveň o prikázaní predmetných nehnuteľností do výlučného vlastníctva žalobcu a výšku primeranej náhrady žalovanej (zastúpenej Slovenským pozemkovým fondom), súd určil tak, že sčítal celkovú výmeru pozemkov-parcely (1150 m²), ktorú následne vydell výškou podielu žalovanej (1/2) a zistenú hodnotu vynásobil navrhovanou výškou primeranej náhrady (12,884 eur/m²). Vzhľadom na uvedené, vypočítaná výška primeranej náhrady za ustupujúci podiel žalovanej predstavuje sumu 7 400 eur, ktorú žalobca vyplatí zástupcovi neznámej vlastníčky Slovenskému pozemkovému fondu na depozitný účet uvedený vo výroku tohto rozsudku do 3 dní od právoplatnosti tohto rozsudku

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

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

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

31. O nároku na náhradu trov konania bolo rozhodnuté podľa § 257 CSP vychádzajúc zo špecifických a výnimočných okolností predmetného konania. Hoci je konanie o zrušenie a vyriadanie podielového spoluvlastníctva konaním sporovým, je súčasne konaním, v ktorom súd v otázke vyriadania nie je viazaný návrhmi strán sporu, teda podielových spoluvlastníkov, ale postupuje podľa právnej normy, z ktorej vyplýva určitý spôsob vyrovnania vzťahu medzi stranami (§ 142 Občianskeho zákonníka), najmä pokiaľ ide o spôsob vyriadania. Nie je rozhodujúce, ktorý z podielových spoluvlastníkov podal žalobu vo veci na súd a zaujal tak procesné postavenie žalobcu oproti žalovanému. Rozhodujúcou je skutočnosť, že sa ako spoluvlastníci na zrušení a vyriadaní podielového spoluvlastníctva nedokázali, resp. nemohli dohodnúť a preto jeden z nich využil zákonné právo požiadať o rozhodnutie súd. Žalobe žalobcu síce bolo vyhovené tak ako požadoval, čo značí jeho plný úspech vo veci, a tiež mal snahu o mimosúdne vyriadanie, čo by za bežných okolností mohlo zakladať nárok na náhradu trov konania podľa § 255 ods. 1 CSP, v tomto prípade však žalovanú predstavuje nezistená vlastníčka, ktorú zastupuje Slovenský pozemkový fond (ďalej len „SPF“) čo neznamena, že SPF sa stáva stranou sporu. Ako zástupcovi SPF nemožno uložiť povinnosť náhrady trov konania, keďže nevystupuje ako procesná strana s vlastným majetkom, ale ako správca majetku neznámych vlastníkov. Uloženie povinnosti náhrady rov neznámemu vlastníkovi, ktorý môže byť napr. už aj zosnulý alebo nedohľadateľný, by bolo formalistické, len iluzórne a prakticky nevykonateľné. Judikatúra súdov (napr. Krajský súd v Banskej Bystrici, Krajský súd v Trnave, Ústavného súdu SR) podporuje tento prístup, keďže v obdobných prípadoch rozhodli o nepriznaní náhrady trov konania voči nezisteným vlastníkom zastúpeným SP (pozri 15Co/89/2018, 28Co/10/2024, III. ÚS 94/2021).

Poučenie:

52C/29/2025

Proti tomuto rozhodnutiu je prípustné podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresnom súde Nitra, písomne, v príslušnom 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.

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania (§ 127 zákona č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok, ďalej 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). Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Podľa § 365 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.

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

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

Ak povinný dobrovoľne nespĺní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa zákona č. 233/1995 Z.z. o exekútoroch a exekučnej činnosti v platnom znení.