

Súd: Okresný súd Stará Ľubovňa
Spisová značka: 7C/21/2025
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8525200773
Dátum vydania rozhodnutia: 18. 11. 2025
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Karol Krochta
ECLI: ECLI:SK:OSSL:2025:8525200773.4

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Stará Ľubovňa, sudcom JUDr. Karolom Krochtom, v spore žalobcu: A. B., nar. XX.X.XXXX, bytom C. XXX, XXX XX C., proti žalovaným: 1/ D. E., na neznámom mieste, 2/ F. E., na neznámom mieste, 3/ G. E., na neznámom mieste, 4/ H. E., na neznámom mieste, 5/ D. I., na neznámom mieste, 6/ H. I., na neznámom mieste, 7/ C. I., na neznámom mieste, 8/ G. C., J. G., na neznámom mieste, žalovaní 1/ až 8/ zastúpení: Slovenský pozemkový fond, so sídlom Búdková 36, 817 15 Bratislava, IČO: 17 335 345, v konaní o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva, takto

rozhodol:

I. Súd podielové spoluvlastníctvo žalobcu a žalovaných 1/ až 8/ rade k nehnuteľnosti vedenej na LV č. XXXX, okres K. A., obec C., kat. územie C., parc. KN E č. 4171, orná pôda o výmere 88 m², z r u š u j e .

II. Súd p r i k a z u j e do výlučného vlastníctva žalobcu nehnuteľnosť vedenú na LV č. XXXX, okres K. A., obec C., kat. územie C., parc. KN E č. 4171, orná pôda o výmere 88 m², v podiele 1/1.

III. Žalobca je p o v i n n ý vyplatiť náhradu za ustupujúci podiel

žalovanému 1/ rade sumu 46,66 eur,
žalovanému 2/ rade sumu 46,66 eur,
žalovanému 3/ rade sumu 46,66 eur,
žalovanému 4/ rade sumu 46,66 eur,
žalovanému 5/ rade sumu 46,66 eur,
žalovanému 6/ rade sumu 46,66 eur,
žalovanému 7/ rade sumu 46,66 eur,
žalovanému 8/ rade sumu 1.306,60 eur,

k rukám zástupcu žalovaných 1/ až 8/ rade Slovenského pozemkového fondu, do 30 dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

IV. Žiadnej zo strán sporu náhradu trov konania n e p r i z n á v a .

odôvodnenie:

1. Žalobca sa žalobou doručenou tunajšiemu súdu dňa 14.7.2025 domáhal zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva žalobcu a žalovaných 1/ až 8/ rade a navrhol, aby súd v žalobe špecifikovanú nehnuteľnosť prikázal do jeho výlučného vlastníctva, s povinnosťou zaplatiť žalovaným 1/ až 8/ rade primeranú náhradu, žalovaným 1/ až 7/ rade po 24,44 eur a žalovanému 8/ rade sumu 684,44 eur. Náhradu trov konania žiadal nepriznať žiadnej zo sporových strán.

2. Žalobu odôvodnil tým, že spoluvlastnícky podiel o veľkosti 1/36 k žalovanej nehnuteľnosti nadobudol darovacou zmluvou od svojho otca, ktorý ju v uvedenej veľkosti nadobudol kúpnu zmluvou zo dňa 23.7.2012 od H. L., avšak o predmetnú parcelu sa staral viac ako 10 rokov, už pred nadobudnutím spoluvlastníckeho podielu, nakoľko ostatní spoluvlastníci boli a dodnes sú neznámi, a to približne od roku 1998 až do darovania žalobcovi. Žalovanú parcelu č. KN E 4171 žalobca užíva a stará sa o ňu výlučne on sám. Žalobca je podľa LV č. XXXX zároveň vlastníkom pozemku parc. č. KN C 1099, záhrada o výmere 896 m², ktorá je priamo susediacou parcelou so spornou parcelou KN E 4171, ako aj pozemku parc. č. KN C 1097, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 683 m², na ktorej je postavený rodinný dom súpisné č. 455 vo vlastníctve žalobcu, pričom z uvedeného pozemku je cez parcelu KN C 1099 priamy vstup na spornú parcelu. Vyporiadanie spornej parcely by tak došlo k sceleniu nehnuteľností z hľadiska koncentrácie vlastníckych práv a samotného užívania nehnuteľností, konkrétne pozemku parc. č. KN C 1099 a pozemku parc. č. KN E 4171.

3. Zrušenie podielového spoluvlastníctva k žalovanej parcele prikázaním do výlučného vlastníctva žalobcu za primeranú náhradu ustupujúcim spoluvlastníkom považuje žalobca za najvhodnejší spôsob vyporiadania, pričom vzhľadom na výmeru a priestorové usporiadanie žalovanej nehnuteľnosti nepovažuje jej reálnu deľbu za účelnú. Za primeranú náhradu zohľadňujúcu trhovú cenu, vychádzajúc z ponuky, dopytu a polohy spornej nehnuteľnosti, považuje žalobca sumu 10 eur/m², ktorú mal preukázanú z kúpnych zmlúv na verejne dostupnej webovej stránke obce Jakubany, ktoré predložil v prílohe podanej žaloby.

4. Zástupca žalovaných Slovenský pozemkový fond sa k podanej žalobe, ktorá mu bola doručená dňa 14.8.2025 nevyjadril. V reakcii na nariadený termín pojednávania doručil súdu dňa 23.10.2025 vyjadrenie, v ktorom uviedol, že spravidla nemá výhrady voči zrušeniu podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnostiam v jeho správe a nakladaní. Čo sa týka spôsobu vyporiadania, uprednostňuje reálne rozdelenie nehnuteľnosti, čo je v súlade s § 142 Občianskeho zákonníka, ktoré určuje poradie vyporiadania podielového spoluvlastníctva. Ďalej uviedol, že vzhľadom na umiestnenie, tvar a využitie spornej parcely, javí sa ako účelný spôsob vyporiadania podielového spoluvlastníctva k spornej parcele jej prikázaním do vlastníctva žalobcu za primeranú náhradu. Podľa názoru Slovenského pozemkového fondu je trhovú cenu nehnuteľnosti vyššia a poukázal na súdne konania vedené na tunajšom súde, ktorých predmetom bolo zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva k parcelám v kat. území C., v ktorých bola stanovená primeraná náhrada vo výške 35,- eur/m². Zároveň disponuje kúpnu zmluvou zo dňa 21.4.2021, predloženou v inom konaní, z ktorej vyplýva cena parciel v kat. území C. vo výške 56,24 eur/m², ako aj vyjadrením realitnej kancelárie, z ktorého vyplýva hodnota pozemkov v kat. území C. 50,- eur/m². Slovenský pozemkový fond navrhol v prípade spornej parcely primeranú náhradu za ustupujúce podiely žalovaných vo výške 35,- eur/m² a vo vzťahu k náhrade trov konania žiadal túto žiadnej zo sporových strán nepriznať.

5. Súd vo veci nariadil pojednávanie na deň 28.10.2025, na ktorom sa zo sporových strán zúčastnil len žalobca. Zástupca žalovaných Slovenský pozemkový fond ospravedlnil svoju neprítomnosť na pojednávaní a súhlasil s pojednávaním a rozhodnutím v jeho neprítomnosti. Žalobca na pojednávaní zotrval na cene 10,- eur /m² s tým, že ide o pozemok, ktorý sa nachádza vedľa jeho záhrady v strede obce pri rómskej osade. Poukázal na doložené zmluvy, podľa ktorých obec takéto pozemky predáva približne za uvedenú sumu a súčasne predložil rozsudok sp. zn. 7C/76/2016, podľa ktorého cena za vyporiadanie bola približne 5,- eur/m². Súdu tiež predložil kúpnu zmluvu zo dňa 23.7.2012, na základe ktorej otec žalobcu C. B. kúpil od H. L. spornú parcelu v podiele 1/36 za celkovú sumu 17,- eur. Súd predmetné pojednávanie odročil na deň 18.11.2025 s tým, že zástupca žalovaných bude opätovne predvolaný a bude mu doručená zápisnica z pojednávania na vyjadrenie.

6. Zástupca žalovaných emailovým podaním zo dňa 11.11.2025, doplneným podaním zo dňa 12.11.2025, uviedol, že v plnom rozsahu zotráva na svojom skoršom písomnom vyjadrení v danej právnej veci, hodnotu 10,- eur/m² nepovažuje za zodpovedajúcu trhovej hodnote parciel v kat. území C. a poukázal na predložené rozsudky a zmluvy, z ktorých vyplýva hodnota pozemkov v k. ú. C. 35,- eur/m² a viac. Zároveň predložil rozsudok tunajšieho súdu vo veci sp. zn. 2C/11/2024 zo dňa 5.6.2025, z ktorého vyplýva výška primeranej náhrady 50,- eur/m² za pozemok v porovnateľnej lokalite. K žalobcom predloženému rozsudku sp. zn. 7C/76/2016, z ktorého vyplýva cena 5,- eur/m², poukázal na skutočnosť, že ide o cenu pred deviatimi rokmi, pričom je všeobecne známe, že ceny nehnuteľností

časom stúpajú, aj keď sa pomery v určitej lokalite výrazne nemenia. Vzhľadom na uvedené navrhuje primeranú náhradu minimálne vo výške 35,- eur/m².

7. Toto vyjadrenie zástupcu žalovaných bolo žalobcovi doručené deň pred nariadeným pojednávaním na deň 28.11.2025. Žalobca aj napriek uvedenej skutočnosti súhlasil, aby sa nariadené pojednávanie vykonalo. Zástupca žalovaných sa na pojednávaní nezúčastnil, svoju neprítomnosť ospravedlnil telefonicky dňa 17.11.2025 a súhlasil s pojednávaním a rozhodnutím v jeho neprítomnosti. Žalobca na pojednávaní zotrval na podanej žalobe, ako aj na primeranej náhrade za ustupujúce podiely žalovaných vo výške 10,- eur/m².

8. Súd vykonal dokazovanie oboznámením sa s obsahom žaloby a jej príloh, listinnými podaniami strán, ústnym prednesom žalobcu a zistil tento skutkový stav.

9. Z listu vlastníctva LV č. XXXX mal súd za preukázané, že žalobca a žalovaní 1/ až 8/ sú spoluvlastníkmi parcely registra „E“, zapísanej na označenom liste vlastníctva, nachádzajúcej sa v katastrálnom území C., obec C., M. K. A.. Žalobca a žalovaní 1/ až 7/ v podiele 1/36 k celku a žalovaný 8/ v podiele 28/36 k celku.

10. Z listu vlastníctva LV č. XXXX mal súd tiež preukázané, že žalobca je výlučným vlastníkom pozemku parc. č. KN C 1099, ktorá priamo susedí so spornou parcelou, pozemku parc. č. KN C 1097, na ktorom je postavený rodinný dom vo vlastníctve žalobcu, so vstupom cez parcelu KN C 1099 na spornú parcelu.

11. Zo žalobcom predložených kúpnych zmlúv zo dňa 7.9.2022, 23.1.2025 a 26.2.2025 vyplýva cena odpredávaných nehnuteľností v kat. území obce C. za kúpnu cenu 10,- eur/m².

12. Zástupca žalovaných predložil v konaní viacero rozhodnutí tunajšieho súdu v konaniach o zrušení a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva vo vzťahu k parcelám v kat. území obce C., kúpne zmluvy a oznámenie realitnej kancelárie. V rozsudkoch Okresného súdu Stará Ľubovňa sp. zn. 6C/9/2023 zo dňa 3.4.2025, sp. zn. 6C/23/2024 zo dňa 24.2.2025, sp. zn. 5C/77/2024 zo dňa 24.3.2025, bola primeraná náhrada za odstupujúce podiely stanovená vo výške 35,- eur/m², a v rozsudku sp. zn. 2C/11/2024 zo dňa 5.6.2025 vo výške 50,- eur/m².

13. Z kúpnej zmluvy zo dňa 28.2.2020 vyplýva cena parcely v kat. území C. rovnako vo výške 35,- eur/m² a z kúpnej zmluvy zo dňa 21.4.2021 cena 56,24 eur/m².

14. Z predloženého vyjadrenia realitnej kancelárie BENARD GROUP s.r.o. zo dňa 31.5.2024 k trhovej cene parcely KN E 3998, orná pôda o výmere 269 m², v kat. území C., je podľa zistení realitnej kancelárie a porovnaní s inými nehnuteľnosťami, ktoré predávala v danom čase a lokalite, jej trhová cena 50,- eur/m².

15. Podľa § 141 ods. 1, 2 Občianskeho zákonníka (ďalej len „OZ“), spoluvlastníci sa môžu dohodnúť o zrušení spoluvlastníctva a o vzájomnom vyporiadaní; ak je predmetom spoluvlastníctva nehnuteľnosť, dohoda musí byť písomná. Každý zo spoluvlastníkov je povinný vydať ostatným na požiadanie písomné potvrdenie o tom, ako sa vyporiadali, ak nemala už dohoda o zrušení spoluvlastníctva a o vzájomnom vyporiadaní písomnú formu.

16. 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.

17. Podľa § 142 ods. 2 OZ, z dôvodov hodných osobitného zreteľa súd nezruší a nevyporiada spoluvlastníctvo prikázaním veci za náhradu alebo predajom veci a rozdelením výťažku.

18. Podľa § 70 ods. 1 zákona 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.

19. Vychádzajúc z dôkazov predložených žalobcom súd v posudzovanom spore považuje za nesporne preukázané spoluvlastníctvo sporových strán k nehnuteľnosti vedenej Okresným úradom Stará Ľubovňa, katastrálny odbor, pre katastrálne územie C., obec C., M. K. A., parcely registra „E“, evidovanej na liste vlastníctva č. XXXX, a to parcely č. 4171 o výmere 88 m², druh pozemku orná pôda, umiestnený v zastavanom území obce, ktorý nie je spoločnou nehnuteľnosťou. Z uvedeného listu vlastníctva nesporne vyplýva aj veľkosť spoluvlastníckych podielov jednotlivých spoluvlastníkov (strán sporu). Veľkosť spoluvlastníckeho podielu žalobcu predstavuje 1/36 k celku, žalovaných 1/ až 7/ rovnako 1/36 k celku a veľkosť podielu žalovaného 8/ predstavuje 28/36 k celku. Z celkovej výmery pozemku 88 m² pripadá na podiel žalobcu a žalovaných 1/ až 7/ výmera 2,44 m² a na spoluvlastnícky podiel žalovaného 8/ výmera 68,44 m². Zároveň je nesporné, že medzi sporovými stranami nedošlo k mimosúdnej dohode o zrušení a vyporiadaní spoluvlastníctva.

20. Súd v tomto prípade považuje tiež za nesporne splnenú požiadavku vecnej legitímácie sporových strán (aktívnej aj pasívnej) kladenú v konaniach o zrušenie a vyporiadanie spoluvlastníctva, keďže stranami sporu sú všetci podielovní spoluvlastníci predmetnej parcely.

21. Z citovaného ustanovenia § 142 ods. 1 OZ upravujúceho zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva súdom je zrejmé, že 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 OZ, ktorý výnimočne umožňuje zamietnutie návrhu na zrušenie spoluvlastníctva a jeho vyporiadanie súdom z dôvodov hodných osobitného zreteľa.

22. V konaní o zrušení spoluvlastníctva a vykonaní vyporiadania je jeho predmetom vždy celá vec patriaca do podielového spoluvlastníctva a vyriešenie všetkých právnych vzťahov spoluvlastníkov (alebo jedného z nich) k tejto veci. Ak je predmetom spoluvlastníctva pozemok, je potrebné, aby išlo o nehnuteľnosť so samostatným parcelným číslom, ktorá patrí do spoluvlastníctva účastníkov konania. Súdne konanie začína len na návrh, ktorý môže podať ktorýkoľvek zo spoluvlastníkov, teda aj ten, kto má menšinový podiel. Výška spoluvlastníckeho podielu pritom nerozhoduje. Súd, ktorý je povinný postupovať podľa zákonom ustanoveného poradia, nie je síce viazaný návrhmi ani vzájomnými návrhmi účastníkov konania, pokiaľ ide o formu vyporiadania podielového spoluvlastníctva v zmysle zásady „ne eat iudex ultra petitum partium“, avšak ani takéto návrhy nemožno v konaní nechať bez povšimnutia. Ani súd totiž nemôže proti vôli spoluvlastníka prikázať celú vec za náhradu, ale len jej reálnu časť zodpovedajúcu výške jeho spoluvlastníckeho podielu, pretože tento podiel predstavuje to, čo spoluvlastník vlastnil v ideálnom pomere z celej veci až do rozhodnutia súdu. Zákon ani exemplifikatívne neuvádza dôvody, pre ktoré možno podielové spoluvlastníctvo zrušiť. Vychádza sa z chápania, že súd podielové spoluvlastníctvo ako celok najskôr zruší a potom v tom istom konaní vykoná jeho vyporiadanie.

23. Ak súd o zrušení a vyporiadaní spoluvlastníctva rozhoduje rozsudkom, t. j. autoritatívne, musí pri procesnom postupe dodržať poradie a podmienky použitia jednotlivých spôsobov vyporiadania zrušeného spoluvlastníctva, lebo sú preň záväzné. S povahou rozhodnutia súdu o zrušení spoluvlastníctva a o jeho vyporiadaní, cieľom ktorého je novým spôsobom upraviť určitý hmotnoprávny vzťah, ktorý v štádiu konania pred vydaním rozsudku neexistoval (tzv. konštitutívny charakter rozsudku), súvisí aj nevyhnutnosť vyriešiť všetky otázky, ktoré sú medzi účastníkmi sporné a ktoré v rámci novej úpravy právneho vzťahu vyžadujú riešenie.

24. Najprirodzenejším spôsobom likvidácie spoluvlastníckych vzťahov je rozdelenie veci medzi spoluvlastníkmi podľa výšky ich podielov. Predpokladom použitia tohto spôsobu zrušenia spoluvlastníctva však je, že ide o deliteľnú vec (z technického hľadiska) a že jej rozdelenie je aj funkčne opodstatnené, t. j. vtedy, keď rozdelením veci vzniknú samostatné veci, ktoré ich vlastníkom môžu aj naďalej slúžiť spôsobom, ktorý zodpovedá ich povahe a spoločenskému poslaniu (záujmu). Pri reálnom rozdelení nehnuteľnosti súd musí dbať na to, aby rozdelením vznikli samostatné veci v právnom zmysle

a aby rozdelenie bolo možné zapísať vkladom práva do katastra nehnuteľností (§ 34 a nasl. zákona č. 162/1995 Z. z.). Ak je predmetom reálneho rozdelenia pozemok, pričom dochádza k vytvoreniu nových parciel, a tým aj k zmene hraníc pôvodnej nehnuteľnosti, treba vyhotoviť grafický polohopisný plán, ktorý má mať náležitosti geometrického plánu zodpovedajúceho všetkým požiadavkám geodézie a kartografie, potvrdený jeho zhotoviteľom a overený príslušnou správou katastra (§ 67 zákona č. 162/1995 Z. z.). Len takýto technický podklad na zmenu týkajúcu sa pozemkových nehnuteľností sa môže stať súčasťou rozsudku o ich reálnom rozdelení.

25. Ak nie je rozdelenie veci dobre možné, súd použije ďalší spôsob zrušenia a vyporiadania spoluvlastníctva, ktorým je prikázanie veci jednému alebo viacerým spoluvlastníkom za primeranú náhradu. Pre rozhodnutie o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva súdom, a to nielen rozdelením veci, ale aj prikázaním doterajšej spoločnej veci niektorému (niektorým) zo zostávajúcich podielových spoluvlastníkov za primeranú náhradu, zákon v § 142 ods. 1 druhá a tretia veta od účinnosti novely zákonom č. 526/2002 Z. z. stanovuje tri kritériá, a to veľkosť spoluvlastníckych podielov, účelné využitie veci a prípadné násilné správanie podielového spoluvlastníka voči ostatným spoluvlastníkom. Vychádzajúc najmä zo slov „prihliadne pritom na veľkosť podielov a na účelné využitie veci“, možno vyvodiť, že to nie sú hľadiská jediné, podľa ktorých sa vo veci musí rozhodnúť, ale sú jediné, ktoré zákon výslovne uvádza, a teda aj prioritné, na ktoré súd musí prihliadnúť v takom poradí, v akom sú uvedené v zákone. Hľadisko účelného využitia veci sa teda uplatní najmä pri rovnosti spoluvlastníckych podielov sporových strán. Závery súdu o veľkosti spoluvlastníckych podielov a o tom, kto môže predmet spoluvlastníctva po jeho vyporiadaní využiť účelnejšie, sú závermi skutkovými, a nie právnymi. V tomto smere prichádzajú do úvahy právne závery len vo vzťahu k hodnoteniu významu jedného kritéria a jeho porovnania s iným. Predmetom zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva je vždy celá vec (nie jej podiel). Do vlastníctva sa preto vec prikazuje vždy ako celok, a to niektorému (niektorým) zo spoluvlastníkov. Tento spôsob vyporiadania prichádza do úvahy len vtedy, keď aspoň jeden zo spoluvlastníkov prejavuje o celú vec záujem.

26. V konaní mal súd nesporne preukázané, že žalobca je spoluvlastníkom spornej parcely, ktorej reálne rozdelenie by bolo nevhodné a neúčelné, poukazujúc na jej veľkosť a veľkosť spoluvlastníckych podielov spoluvlastníkov, rešpektujúc ďalšie relevantné kritérium, ktorým je účelné využitie veci. Navyše žalovaní sa takejto delby ani nedožadovali. Vzhľadom na uvedené je podľa názoru súdu opodstatnený druhý spôsob vyporiadania podielového spoluvlastníctva, a to prikázanie veci za náhradu niektorému zo spoluvlastníkov, zohľadňujúc pritom predovšetkým hľadisko účelného využitia svedčiace v prejednávanej veci jednoznačne žalobcovi, ktorý spornú parcelu dlhodobo užíva a obhospodaruje a má naďalej záujem užívať ju. V prospech žalobcu svedčí aj skutočnosť, že žalobca je vlastníkom priľahlých parciel KN C 1099 (záhrady) a KN C 1097 (zastavaná plocha a nádvorie), na ktorej má postavený rodinný dom v jeho vlastníctve, s priamym vstupom cez parcelu KN C 1099 na spornú parcelu KN E 4171. Súd preto dospel k záveru, že uplatnený nárok na zrušenie podielového spoluvlastníctva k pozemku a jeho vyporiadanie prikázaním do výlučného vlastníctva žalobcu za primeranú náhradu je dôvodný. S takýmto žalobcom navrhovaným spôsobom napokon zástupca žalovaných Slovenský pozemkový fond súhlasil.

27. Pokiaľ ide o otázku primeranej náhrady za odstupujúce podiely žalovaných, táto bola v konaní sporná. Predstavy oboch strán o cene, za ktorú je možné spornú parcelu kúpiť, resp. predať, sú značne odlišné. Žalobca vychádzajúc z predložených kúpnych zmlúv považoval primeranú náhradu za odstupujúce podiely žalovaných v sume 10,- eur/m². Zástupca žalovaných navrhoval náhradu minimálne vo výške 35,- eur/m² poukazujúc na ním predložené rozhodnutia tunajšieho súdu a kúpne zmluvy. Vo vzťahu k rozhodnutiam tunajšieho súdu, v konaniach o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva v kat. území obce Jakubany, na ktoré zástupca žalovaných poukázal, je potrebné uviesť, podľa názoru súdu, podstatnú skutočnosť, a to, že v predmetných konaniach bola primeraná náhrada vo výške 35,- eur/m² výsledkom dohody sporových strán. Uvedené platí aj v prípade konania vedeného na tunajšom súde pod sp. zn. 2C/11/2024 zo dňa 5.6.2025, v ktorom náhrada vo výške 50,- eur/m² za ustupujúce podiely žalovaných medzi sporovými stranami nebola sporná a túto sumu navrhovala sama žalobkyňa. Súd v týchto prípadoch rešpektoval vôľu sporových strán v tejto otázke, preto nemal dôvod sumu dohodnutej náhrady neakceptovať. Rovnako v predložených kúpnych zmluvách zo dňa 28.2.2020 a 21.4.2021 je suma primeranej náhrady výsledkom konsenzu zmluvných strán, a to výlučne ku konkrétnej nehnuteľnosti.

28. Súd pri stanovení primeranej náhrady takisto nezohľadnil oznámenie o trhovej cene realitnej kancelárie BENARD GROUP s.r.o. zo dňa 31.5.2024 vo výške 50,- eur/m² k parcele KN E č. 3998, vzhľadom na špecifikum spornej parcely, predovšetkým čo sa týka je využitia v porovnaní s parcelou KN E č. 3998, ako aj s parcelami, ktoré boli predmetom v konaní predložených kúpnych zmlúv a vyššie uvedených rozhodnutí tunajšieho súdu.

29. Na základe žiadosti súdu zo dňa 11.11.2025 mal súd z oznámenia Obce C. zo dňa 12.11.2025 preukázané, že sporná parcela je v územnoplánovacej dokumentácii obce vedená ako zeleň rodinných domov, ktorá pri obytnej zástavbe predstavuje plochy okrasnej a úžitkovej zelene záhrad, sadov a predzáhradok rodinných domov s obmedzujúcimi podmienkami využitia, v rámci ktorých je prípustné umiestnenie drobných stavieb a zariadení na spracovanie dopestovaných produktov, resp. na skladovanie náradia. Na predmetnej parcele obec neplánuje verejnoprospešnú stavbu a v súčasnosti nepripravuje zmeny a doplnky k územnému plánu, ktoré by viedli k zmene jej funkčného využitia.

30. Súd preto v tomto prípade zoberal na zreteľ aj to, že predmetom konania je parcela o celkovej výmere 88 m², úzkeho obdĺžnikovitého tvaru, včlenená medzi parcelami vo vlastníctve žalobcu a iných spoluvlastníkov bez možnosti samostatného prístupu, bez možnosti jej zástavby, teda s obmedzeným využitím a prístupom, buď cez priamo susediaci pozemok vo vlastníctve žalobcu alebo priľahlé pozemky vo vlastníctve množstva ďalších spoluvlastníkov.

31. K primeranej náhrade súd poukazuje na Stanovisko Najvyššieho súdu CPj 30/97 z 20.10.1997, podľa ktorého primeranú cenu určuje súd a túto povinnosť nemôže preniesť na iný subjekt. Podkladom na stanovenie primeranej náhrady môžu byť aj informácie príslušného orgánu miestnej správy, informácie spoločností, ktoré sa zaoberajú sprostredkovaním kúpy a predaja nehnuteľností. Tiež sú tu poznatky a informácie samotných účastníkov o kúpe a predaji iných porovnateľných nehnuteľností v časovo približne rovnakom období. Porovnateľnosť ceny nehnuteľnosti musí vychádzať ďalej z toho, že nehnuteľnosti sa nachádzajú približne v rovnako atraktívnej lokalite a slúžia tomu istému účelu. Všeobecná cena môže byť vyššia, ale aj nižšia ako iná cena (napr. ako vyhlášková, alebo oznámená realitnou kanceláriou).

32. Uvedené vychádza z toho, že určenie bežnej ceny tvoriacej základ pre určenie výšky vyrovnacieho podielu v konaní o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva nepredstavuje právnu otázku, ale skutkovú. Výška náhrady musí predstavovať objektívnu cenu, za ktorú by vec bolo možné predat'. Ide pritom vždy o trhovú cenu v danom čase a mieste určenú základnými atribútmi trhového mechanizmu, t. j. ponukou a dopytom, zohľadňujúc druh, tvar, polohu pozemku a jeho funkčné využitie. Na základe uvedených skutočností nie je možné v tomto prípade posúdiť sumu 50,- eur/m² ako primeranú, rešpektujúc uvedené kritériá, vrátane funkčného využitia spornej parcely.

33. Vzhľadom na rozdielnu výšku primeranej náhrady navrhovanú žalobcom a zástupcom žalovaných, súd pri stanovení výšky náhrady za ustupujúce podiely zohľadnil ceny pozemku navrhované oboma stranami (10,- eur/m², resp. 35,- eur/m²), ako aj ceny obdobných parciel zistené súdom z iných konaní vedených na tunajšom súde pod sp. zn. 5C/44/2024 zo dňa 6.11.2024 a sp. zn. 6C/6/2023 zo dňa 5.5.2025, t. j. 12,27 eur/m² a 19,09 eur/m² tak, aby výsledná cena bola primeranou trhovou cenou a nie iba predstavou jednej zo sporových strán, ktoré sa v posudzovanej veci v otázke primeranej náhrady vo vzťahu ku konkrétnej parcele ani len nepriblížili.

34. Zo žiadneho zákonného ustanovenia ani z rozhodovacej praxe súdov nevyplýva pre konajúci súd povinnosť postupovať pri určení primeranej náhrady za spoluvlastnícky podiel vopred upraveným spôsobom výpočtu. Hraničným kritériom zákonnosti určenej náhrady je podmienka, aby primeraná náhrada predstavovala taký hodnotový ekvivalent, ktorý by podľa miestnych podmienok umožňoval obstaranie podobnej veci, aká je predmetom vyporiadania.

35. Vzhľadom na uvedené skutočnosti súd považoval za spravodlivé určiť primeranú náhradu za odstupujúce podiely žalovaných priemerom uvedených cien (10,- eur/m², 35,- eur/m², 12,27 eur/m² a 19,09 eur/m²), teda v sume 19,09 eur/m².

36. Ako už z vyššie uvedených skutočností vyplýva, v konaní nie je sporné, že obe strany sa na navrhovanom zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva dohodli. Kritériá významné pre

výsledok konania, teda veľkosť spoluvlastníckych podielov a účelné využitie veci svedčiace žalobcovi boli zohľadnené. Násilné správanie sa niektorej zo strán preukázané nebolo. Vychádzajúc z uvedeného možno konštatovať, že pre prikázanie nehnuteľnosti žalobcovi svedčí viacero hľadísk.

37. Na základe všetkých vyššie uvedených skutočností a právnych argumentov dospel súd k jednoznačnému záveru, že najrozumnejšiemu a najspravodlivejšiemu spôsobu usporiadania vzťahov medzi žalobcom a žalovanými ako podielovými spoluvlastníkmi, ktorých zástupca v priebehu konania s navrhovaným riešením súhlasil, zodpovedá zrušenie podielového spoluvlastníctva k spornej nehnuteľnosti a jej prikázanie do výlučného vlastníctva žalobcu za primeranú náhradu tak, ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

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

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

40. Vychádzajúc z obsahovo zhodných vyjadrení strán, ktoré náhradu trov konania nežiadali priznať, súd o trovách konania rozhodol tak, že žiadnej zo sporových strán ich náhradu nepriznal.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia na tunajší súd v dvoch písomných vyhotoveniach.

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

Podľa § 363 CSP, v odvolaní sa 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 žalovaný nesplní povinnosť uloženú týmto rozsudkom, môže žalobca podať návrh na vykonanie exekúcie podľa zákona č. 233/1995 Z. z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti (Exekučný poriadok).