

Súd: Mestský súd Košice
Spisová značka: 38C/38/2017
Identifikačné číslo súdneho spisu: 7117224550
Dátum vydania rozhodnutia: 05. 11. 2025
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Jarmila Centková
ECLI: ECLI:SK:MSKE:2025:7117224550.13

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Mestský súd Košice sudcom JUDr. Jarmilou Centkovou v spore žalobkyne 1/ A. B., C. D., nar. XX.X.XXXX, trvale bytom E. XXX/X, F. - F., žalobkyne 2/ G. F., C. H., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom I. XX, F., žalobcu 3/ J. K., nar. X.X.XXXX, trvale bytom L. XX, C., všetci zastúpení JUDr. JCLic. Tomáš Majerčák, PhD. s.r.o., advokátom so sídlom Južná trieda 28, Košice proti žalovanému 1/ Mesto Košice, so sídlom Trieda SNP 48/A, Košice, IČO: 006911 35 a žalovanému 2/ J. D. C. D., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom E. XX/X, XXX XX F., o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnosti

rozhodol:

I. Súd z r u š u j e podielové spoluvlastníctvo žalobcov: 1/ A. B. C. D., nar. XX.X.XXXX, bytom E. XXX/X, XXX XX F., 2/ G. F. C. H., nar. XX.XX.XXXX, bytom I. XX, XXX XX F., 3/ J. K. C. K., nar. X.X.XXXX, bytom L. XX, XXX XX F., a žalovaných 1/ Mesto Košice, Trieda SNP 48/A, 040 11 Košice, IČO 00691135 a 2/ J. D. C. D., nar. XX.XX.XXXX, bytom E. XX/X, XXX XX F., k nehnuteľnostiam nachádzajúcim sa v okrese F. H., M. F. - F., katastrálne územie F., evidovaným na LV č. XXXX ako - pozemok parcela registra „N.“ K. XXXX/X o výmere 8020 m², druh pozemku trvaný trávny porast a pozemok parcela registra „N.“ K. XXXX/X o výmere 4648 m², druh pozemku trvalý trávny porast.

II. Súd p r i k a z u j e do podielového spoluvlastníctva žalovaného 1/ nehnuteľnosti nachádzajúce sa L. M. F. H., obec F. - F., katastrálne územie F., evidované na LV č. XXXX ako pozemok parcela registra „N.“ K. XXXX/X o výmere 8020 m², druh pozemku: trvaný trávny porast a pozemok parcela registra „N.“ K. XXXX/X o výmere 4648 m², druh pozemku trvalý trávny porast, vo veľkosti spoluvlastníckeho podielu 8/9 k celku, vo výmere 11.260,44 m².

III. Súd p r i k a z u j e do podielového spoluvlastníctva žalovaného 2/ nehnuteľnosti nachádzajúce sa L. M. F. H., obec F. - F., katastrálne územie F., evidované na LV č. XXXX ako pozemok parcela registra „N.“ K. XXXX/X L. výmere 8020 m², druh pozemku trvalý trávny porast a pozemok parcela registra „N.“ K. XXXX/X vo výmere 4648 m², druh pozemku trvalý trávny porast vo veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1/9 v celku, vo výmere 1.407,55 m².

IV. Žalovaný 1/ je povinný z a p l a t iť žalobcom vyrovnávacie podiely takto : pre žalobkyňu 1/ A. B. C. D. za spoluvlastnícky podiel 1/9 celku vo výmere 1.407,55 m² sumu 34.330,14 EUR, pre žalobkyňu 2/ G. F. C. H. za spoluvlastnícky podiel 1/9 celku vo výmere 1.407,55 m² sumu 34.330,14 EUR, pre žalobcu 3/ J. K. C. K. za spoluvlastnícky podiel 1/9 celku vo výmere 1.407,55 m² sumu 34.330,14 EUR, a to všetko do 3 dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

V. V prevyšujúcej časti žalobu z a m i e t a .

VI. Vo vzťahu žalobcov 1/ až 3/ a žalovaného 1/, žalobcom 1/ až 3/ p r i z n á v a nárok na náhradu trov konania v rozsahu 99,87 %, ktoré žalovaný 1/ zaplatí na účet právneho zástupcu žalobcov 1/ až 3/ do 3 dní od právoplatnosti uznesenia, ktorým súd prvej inštancie rozhodne o výške tejto náhrady.

VII. Vo vzťahu žalobcov 1/ až 3/ a žalovaného 2/ stranám sporu nárok na 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 1/ až 3/ (ďalej v texte len „žalobcovia“) sa žalobou doručenou súdu dňa 21.11.2017 domáhajú zrušenia podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnostiam nachádzajúcim sa v katastrálnom území F., evidované na LV č. XXXX ako parcela registra „N.“ K. XXXX/X trvalé trávne porasty o výmere 8020 m² a parcela registra „N.“ K. XXXX/X trvalé trávne porasty o výmere 4648 m² (ďalej v texte len „spoločné pozemky“ v príslušnom slovnom tvare) a ich prikázania do podielového spoluvlastníctva žalovaného 1/ v podiele 8/9 a žalovaného 2/ v podiele 1/9 k celku. Zároveň si uplatnili peňažnú náhradu za získané podiely žalobkyne 1/ sumu 14.075 EUR s 8,5 % úrokom z omeškania od právoplatnosti rozsudku, žalobkyne 2/ sumu 14.075 EUR s 8,5 % úrokom z omeškania od právoplatnosti rozsudku, a žalobcovi 3/ sumu 14.075 EUR s 8,5 % úrokom z omeškania od právoplatnosti rozsudku, a to všetko v lehote do 15 dní.

2. Žalobcovia svoj nárok skutkovo odôvodnili tým, že spolu so žalovanými 1/ a 2/ sú podielovými spoluvlastníkmi spoločných pozemkov, ktoré v súčasnosti v celom rozsahu užíva žalovaný 1/, pretože má na nich postavené stavby patriace O. O. F., ktorá je správcom areálu. Žalovaný 1/ napriek užívaniu týchto pozemkov bez náhrady, žiadnym spôsobom nerieši tento stav a žalobcom sa nepodarilo vyriešiť túto otázku so žalovaným 1/ mimosúdne. Podľa názoru žalobcov nie je možné predmetné nehnuteľnosti reálne rozdeliť a vytvoriť samostatné nehnuteľnosti, ktoré by zodpovedali výmerou pripadajúcou na podiely žalobcov z dôvodu, že tieto sa nachádzajú v areáli O. O. P. teda, ak by aj na týchto pozemkoch neboli realizované stavby, žalobcovia by ich nemohli využívať na žiaden účel. Vo vzťahu k žalovanému 2/ navrhujú, aby mu bol ponechaný podiel, aký má doposiaľ, pretože ani on spoločné pozemky žiadnym spôsobom neužíva.

3. Na preukázanie svojich tvrdení predložili žalobcovia listinné dôkazy : LV č. XXXX a dňa 21.12.2018 aj Znalecký posudok č. XX/XXXX.

4. Žalovaný 1/ vo vyjadrení k žalobe dňa 17.8.2018 uviedol, že po preskúmaní podkladov súvisiacich s vlastníckym právom žalovaných nehnuteľností, uplatnený nárok v celom rozsahu neuznáva, pretože sa cíti byť vlastníkom žalovaných nehnuteľností v celom rozsahu.

5. Právna predchodkyňa žalovaného 2/ vo vyjadrení k žalobe zo dňa 21.8.2018 uviedla, že navrhuje, aby bol predmetný spor riešený mediáciou. K predmetu sporu sa nevyjadřila.

6. Žalobcovia v replike zo dňa 21.9.2018 uviedli, že tvrdenie žalovaného 1/ o tom, že sa cíti byť vlastníkom celej nehnuteľnosti je nepravdivý, lebo zo zápisu v KN vyplýva, že Mesto Košice je vlastníkom iba v podiele 5/9 zo spoločnej nehnuteľnosti k celku. Žalobcovia neuvažovali o reálnom rozdelení pozemku, pretože takéto zrušenie a vyporiadanie v ohradenom areáli O., na ktorom sú vybudované jednotlivé stavby pre možnosť umiestnenia exponátov, ale aj pre výbeh, nie je možné. Preto trvajú na vyporiadaní podielového spoluvlastníctva druhým spôsobom a to podiely žalobcov prikázať do vlastníctva Mesta Košice, ktoré je zriaďovateľom O. O. a je zároveň podielovým spoluvlastníkom predmetných nehnuteľností. V tomto prípade podľa ich názoru nie je možné hovoriť o osobitnom zreteli, kde by súd nezrušil a nevyporiadal podielové spoluvlastníctvo prikázaním veci za náhradu, nakoľko žalovaný 1/ už vyše 20 rokov bez akejkoľvek náhrady užíva v celosti predmetné nehnuteľnosti a má na nich zriadené účelové zariadenia.

7. Okresný súd Košice I (teraz Mestský súd Košice) uznesením sp. zn. 38C/38/2017-143 zo dňa 19.3.2019 rozhodol o prerušení konania do právoplatného skončenia vo veci sp. zn. 39C/22/2018, v ktorom sa riešila otázka duplicitného zápisu vlastníckeho práva k spoločným pozemkom medzi pôvodnými žalovanými 3/ (A. E.) a 4/ (N. F.) a žalovaným 1/ (Mesto Košice). Po právoplatnom skončení vo veci sp. zn. 39C/22/2018 (ktorý určil, že žalovaný 1/ je podielovým spoluvlastníkom spoločných pozemkov), súd rozhodol uznesením pod sp. zn. 38C/38/2017-205 zo dňa 17.2.2022, že v konaní pokračuje.

8. Žalobcovia v podaní zo dňa 23.3.2022 navrhli, aby súd v súlade s ust. § 80 Civilného sporového poriadku (ďalej v texte len „CSP“) pripustil na miesto pôvodne žalovanej 2/ (G. D., C. K.) vstup jej právneho nástupcu J. D., ktorý nadobudol podiel na spoločných pozemkoch povolením vkladu vlastníckeho práva, na základe Darovacej zmluvy L./XXXX zo dňa 08.07.2021 (K.XXX/XXXX), ako to vyplýva z listu vlastníctva č. XXXX. Ďalej žalobcovia v súlade s § 80 CSP navrhli, aby súd pripustil namiesto pôvodne žalovaných (3/ a 4/) vstup ich právneho nástupcu Mesto Košice. V súvislosti s týmito zmenami upravili znenie žalobného petitu.

9. Na základe návrhu žalobcov zo dňa 23.3.2022 súd v súlade s ust. § 80 CSP pripustil navrhovanú zmenu účasti na procesnej pozícii žalovanej 2/ (vstupom J. D.), ďalej zmenu účasti na procesnej pozícii žalovaných 3/ a 4/ (vstupom žalovaného 1/ Mesto Košice v zmysle rozhodnutia MS KE sp. zn. 39C/22/2018), ako aj zmenu znenia žalobného petitu takto : „ I. Súd zrušuje podielové spoluvlastníctvo žalobcov: 1. A. B. C. D., nar. XX.X.XXXX, bytom F. XX/X, XXX XX F., 2. G. F. C. H., nar. XX.XX.XXXX, bytom Q. XX, XXX XX F., 3. J. K. C. K., nar. X.X.XXXX, bytom L. XX, XXX XX F., a žalovaných: 1. Mesto Košice, Trieda SNP 48/A, 040 11 Košice, IČO 00691135, 2. J. D. C. D., nar. XX.XX.XXXX, bytom E. XX/X, XXX XX F., k nehnuteľnostiam nachádzajúcim sa v okrese F. H., obec F. – F., katastrálne územie F., zapísaným na LV č. XXXX ako – pozemok parcela registra „N.“ K. XXXX/X o výmere 8020 m² , druh pozemku: trvaný trávny porast a parcela registra „N.“ K. XXXX/X o výmere 4648 m² , druh pozemku trvalý trávny porast. II. Súd prikazuje do podielového spoluvlastníctva žalovaného v 1. rade nehnuteľnosti nachádzajúcej sa L. M. F. H., obec F. – F., katastrálne územie F., zapísaným na LV č. XXXX ako – pozemok parcela registra „N.“ K. XXXX/X o výmere 8020 m² , druh pozemku: trvaný trávny porast a parcela registra „N.“ K. XXXX/X o výmere 4648 m², druh pozemku trvalý trávny porast, vo veľkosti spoluvlastníckeho podielu 8/9 k celku, teda 11 260,44 m². III. Žalovaný v 2/ ostáva podielovým spoluvlastníkom nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v okrese F. H., obec F. – F., katastrálne územie F., zapísaným na LV č. XXXX ako – pozemok parcela registra „N.“ K. XXXX/X o výmere 8020 m² , druh pozemku: trvaný trávny porast a parcela registra „N.“ K. XXXX/X o výmere 4648 m² , druh pozemku trvalý trávny porast, vo veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1/9 k celku, teda 1407,55 m². IV. Žalovaný v 1. rade je povinný zaplatiť žalobcom vyrovnávacie podiely v nasledujúcej výške: 1. A. B. C. D., za spoluvlastnícky podiel 1/9 celku, teda 1407,55 m², čo predstavuje 34 353,44 EUR, 2. G. F. C. H., za spoluvlastnícky podiel 1/9 celku, teda 1407,55 m², čo predstavuje 34 353,44 EUR, 3. J. K. C. K., za spoluvlastnícky podiel 1/9 celku, teda 1407,55 m², čo predstavuje 34 353,44 EUR do 3 dní od právoplatnosti rozsudku“.

10. Okresný súd Košice I (teraz Mestský súd Košice) uznesením sp. zn. 38C/38/2017-290 zo dňa 21.11.2022 (práv. 3.1.2023) rozhodol o prerušení konania do právoplatného skončenia vo veci sp. zn. 15C/47/2022, v ktorom sa riešila otázka vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam evidovaným na LV č. XXXX, t.j. k spoločným pozemkom. Po právoplatnom skončení vo veci sp. zn. 15C/47/2022 (ktorý žalobu Mesta Košice, proti J. D., A. B., G. F. a J. K. o určenie vlastníckeho práva k spoločným pozemkom zamietol), súd rozhodol uznesením pod sp. zn. 38C/38/2017-333 zo dňa 15.4.2025, že v konaní pokračuje.

11. Žalovaný 1/ v podaní zo dňa 20.6.2025 uviedol, že nesúhlasí s prikázaním podielov žalobcov k žalovanej nehnuteľnosti do svojho vlastníctva, bez uvedenia dôvodu.

12. Na pojednávaní dňa 15.10.2025 právny zástupca žalobcov navrhol úpravu znenia III. výroku petitu tak, aby súd namiesto znenia „Žalovaný v 2/ ostáva podielovým spoluvlastníkom nehnuteľnosti“ rozhodol takto : „Súd prikazuje do podielového spoluvlastníctva žalovaného 2/ nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v okrese F. H., obec F. – F., katastrálne územie F., zapísané na LV č. XXXX ako pozemok parcela registra „N.“ K. XXXX/X vo výmere 8020 m², druh pozemku trvalý trávny porast a parcela registra „N.“ K. XXXX/X vo výmere 4648 m², druh pozemku trvalý trávny porast vo veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1/9 v celku, teda 1.407,55 m²“.

13. Keďže nejde o zmenu žaloby v zmysle rozšírenia žaloby alebo uplatnenia iného práva (§ 140 CSP), tak súd vzal túto opravu znenia petitu na vedomie bez potreby rozhodovania o tomto návrhu.

Zistený s k u t k o v ý stav :

14. Zo zhodných tvrdení strán sporu a v súlade s ust. § 186 ods.2 CSP je nesporné, že žalobcovia a žalovaní sú podielovými spoluvlastníkmi spoločných pozemkov nachádzajúcich sa v okrese F. H., obec F. – F., katastrálne územie F., evidovaných na LV č. XXXX ako parcela registra „N.“ E. K. XXXX/X trvalé

trávne porasty o výmere 8020 m² a parcela registra „N.“ K. XXXX/X trvalé trávne porasty o výmere 4648 m², v podieloch : žalobkyňa 1/, žalobkyňa 2/ a žalobca 3/ každý z nich po 1/9-ine k celku, žalovaný 1/ v 5/9-ínach k celku a žalovaný 2/ v 1/9-ine k celku.

15. Je tiež nesporné, že k dohode podielových spoluvlastníkov o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva k spoločným pozemkom medzi stranami sporu nedošlo.

16. Súd považuje za nesporné aj určenie ceny pre vyporiadanie za odstupujúce spoluvlastnícke podiely žalobcov v zmysle Znaleckého posudku č. XX/XXXX H. I. I., znalca v odbore stavebníctvo, odvetvie pozemné stavby a odhad hodnoty nehnuteľnosti (zadávateľom bola žalobkyňa 2/) z ktorého vyplýva, že všeobecná hodnota pozemku v areáli O. F. E. K. XXXX/X (8.020 m²) k. ú. F. je 218.545 EUR, a všeobecná hodnota pozemku v P. O. F. E. K. XXXX/X (4.648 m²) k. ú. F. je 90.636 EUR, a teda celková hodnota spoločných pozemkov je 309.000 EUR.

17. Z popisu analyzovaných pozemkov z Znaleckom posudku K. XX/XXXX (na str. 12) mal súd zistené, že na pozemku E. K. XXXX/X sa nachádza budova občerstvenia návštevníkov O. (R. S. I. K. XXX, T. E. C. U. K. XXXX/XX), ďalej vnútroareálová prístupová spevnená plocha (cesta) a tiež rozptylová plocha pre návštevníkov O. O. (ako lúka s ihriskom). Ďalej súd zistil, že na E. K. XXXX/X I. nachádza lesný porast oddelený od vnútroareálových komunikácií O. O. pletivom. Hranice ohodnocovaných parciel nie sú v teréne oplotené ani iným spôsobom vyznačené. Parcela č. XXXX/X je orientovaná na južnú stranu smerom k potoku, ktorý tečie zo západnej strany smerom na východ. Parcela K. XXXX/X J. orientovaná na severnú stranu smerom k potoku, ktorý tečie zo západnej strany smerom na východ.

Aplikované z á k o n é ustanovenia :

18. Podľa § 136 ods. 1 Občianskeho zákonníka vec môže byť v spoluvlastníctve viacerých vlastníkov.

19. Podľa § 136 ods. 2 Občianskeho zákonníka spoluvlastníctvo je podielové alebo bezpodielové. Bezpodielové spoluvlastníctvo môže vzniknúť len medzi manželmi.

20. Podľa § 137 ods. 1 Občianskeho zákonníka podiel vyjadruje mieru, akou sa spoluvlastníci podieľajú na právach a povinnostiach vyplývajúcich zo spoluvlastníctva k spoločnej veci.

21. Podľa § 137 ods. 2 Občianskeho zákonníka ak nie je právnym predpisom ustanovené, alebo účastníkmi dohodnuté inak sú podiely všetkých spoluvlastníkov rovnaké.

22. Podľa § 141 ods. 1 Občianskeho zákonníka spoluvlastníci sa môžu dohodnúť o zrušení spoluvlastníctva a o vzájomnom vyporiadaní, ak je predmetom spoluvlastníctva nehnuteľnosť, dohoda musí mať písomnú formu.

23. Podľa 142 ods. 1 Občianskeho zákonníka ak nedôjde k dohode, zruší spoluvlastníctvo a vykoná vysporiadanie 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.

P r á v n e vyhodnotenie :

24. Predmetom sporu je zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva k spoločným pozemkom za primeranú finančnú náhradu za odstupujúce podiely žalobcov pre žalovaného 1/.

25. O kruh strán sporu vyplýva z listu vlastníctva č. XXXX pre k.ú. F., okres F. H., M. F. - F. podľa ktorého, podielovými spoluvlastníkmi parcely registra „N.“ E. K. XXXX/X trvalé trávne porasty o výmere 8020 m² a parcely registra „N.“ K. XXXX/X trvalé trávne porasty o výmere 4648 m² sú : v podiele 1/9-ina k celku žalobkyňa 1/ (titul nadobudnutia : osvedčenie o vyrovnaní dedičských podielov T. X/XX, T. X/XX), v podiele 1/9-ina k celku žalobkyňa 2/ (titul nadobudnutia : osvedčenie o dedičstve 39D 19/2012, Dnot 12/2012), v podiele 1/9-ina k celku žalobca 3/ (titul nadobudnutia : osvedčenie o dedičstve 13D 4/2011, Dnot 12/11), v podiele 5/9-ín k celku žalovaný 1/ (titul nadobudnutia : žiadosť o zápis parciel na základe vyvlastňovacieho rozhodnutia č. L.. XXXX/XXXX/XX-XX O. 4.1.1985, a súčasne aj Rozsudok OS Košice I, sp. zn. 39C/22/2018 v spojení s rozsudkom KS Košice, sp. zn. 2Co/108/2020, O./XXXX -

XXX) a v podiele 1/9 k celku žalovaný 2/ (titul nadobudnutia : rozhodnutie o povolení vkladu Darovacej zmluvy zo dňa 8.7.2021 L./XXXX).

26. Pri úprave zániku podielového spoluvlastníctva vychádza Občiansky zákonník zo zásady, že nikoho nemožno nútiť, aby zotrval v spoluvlastníckom vzťahu. Jedným zo spôsobov zániku je dohoda spoluvlastníkov o jeho zrušení a vyporiadaní (§ 141 OZ), ak k dohode spoluvlastníkov nedôjde, súd na návrh niektorého z nich zruší spoluvlastníctvo a vykoná vysporiadanie svojim rozhodnutím.

27. Ustanovenie § 142 Občianskeho zákonníka upravuje špeciálny spôsob likvidácie podielového spoluvlastníctva na základe súdneho rozhodnutia, čím je garantovaná likvidácia spoluvlastníctva tam, kde jeho ďalšie fungovanie nie je objektívne možné. Spôsoby tohto vysporiadania, ich poradie a zásady, ktorými sa súd pri vyporiadaní musí riadiť, sú uvedené v § 142 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Pri vyporiadaní súd prihliada na veľkosť podielov.

28. Nakoľko sa strany sporu v zmysle ust. 141 ods. 1 Občianskeho zákonníka dobrovoľne nedohodli na zrušení a vzájomnom vyporiadaní podielového spoluvlastníctva k spoločnej parcele, a platí zásada, že žiadneho zo spoluvlastníkov nemožno nútiť zotrvať v podielovom spoluvlastníctve, boli splnené zákonné predpoklady pre zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva k spoločnej nehnuteľnosti podľa ust. 142 ods. 1, prvá veta Občianskeho zákonníka. Preto súd uznal návrh žalobcov o zrušenie podielového spoluvlastníctva za dôvodný, a v I. výroku tohto rozsudku zrušil podielové spoluvlastníctvo žalobcov a žalovaných k spoločným pozemkom.

29. Vyporiadanie podielového spoluvlastníctva k spoločnej veci po jeho zrušení, vykonáva súd podľa zásad uvedených v 142 ods. 1, tretia a štvrtá veta Občianskeho zákonníka v predpísanom poradí, preto najprv posúdi možnosť reálneho rozdelenia veci (prvý spôsob), a iba ak tento spôsob vyporiadania nie je dobre možný, tak posúdi možnosť druhým spôsobom vyporiadania, ktorým je prikázanie veci za primeranú náhradu jednému alebo viacerým spoluvlastníkom, a ak ani tento spôsob vyporiadania neprichádza do úvahy (vec žiaden zo spoluvlastníkov nechce), tak posúdi možnosť tretieho spôsobu vyporiadania, ktorým je nariadenie predaja veci a rozdeleniu výťažku podľa podielov medzi podielových spoluvlastníkov. Súd pritom nie je viazaný návrhmi strán sporu ohľadne spôsobu vyporiadania.

30. Zákon vyžaduje, aby prvý spôsob vyporiadania reálnym rozdelením veci bolo „dobre“ možné. To znamená, že súd prihliada nielen na to, či je rozdelenie technicky možné, ale aj na to, či takémuto rozdeleniu nebránia iné objektívne alebo subjektívne skutočnosti. Napríklad, pokiaľ by s prípadným rozdelením nehnuteľnosti boli spojené neprimerane vysoké náklady na stavebné úpravy, tak súd môže skonštatovať, že za takých podmienok nie je rozdelenie dobre možné, ale do úvahy prichádzajú aj iné, osobitné dôvody.

31. V tomto prípade súd po zrušení podielového spoluvlastníctva k spoločným pozemkom a pri ich vyporiadaní vzal do úvahy široký súbor relevantných skutočností, a to tak subjektívnych, ako aj objektívnych predpokladov pre vyporiadanie podielového spoluvlastníctva medzi stranami sporu a dospel k záveru, že prvý spôsob vyporiadania spoločnej parcely reálnym rozdelením neprichádza do úvahy z nasledujúcich dôvodov. Reálne rozdelenie spoločných pozemkov nie je dobre možné, pretože tieto sa nachádzajú v uzavretom, a ohradenom areáli O. O., a sú zastavané stavbami, resp. sú aj inými spôsobmi využívané, napríklad na pozemku E. K. XXXX/X I. nachádza budova občerstvenia pre návštevníkov O. O. (R. S. I.. K. XXX, T. E. C. U. K. XXXX/XX), ďalej sa na tomto pozemku nachádza aj vnútroareálová prístupová cesta, a tento pozemok slúži aj ako rozptylová plocha pre návštevníkov O. O. (lúka s ihriskom). Ďalej na parcele K. XXXX/X sa nachádza lesný porast oddelený od vnútroareálových komunikácií O. O. pletivom. Všetky tieto stavby, ale aj voľné časti pozemkov a aj prístupové cesty postavené na spoločných pozemkoch, v celom rozsahu využíva žalovaný 1/ spôsobom na to určeným, t.j. na prevádzkovanie zoologickej záhrady, čo vzal taktiež do úvahy pri rozhodovaní o možnosti reálneho rozdelenia spoločných pozemkov. Po posúdení kritéria účelnosti súd dospel k záveru, že reálne rozdelenie spoločných pozemkov je neúčelné a nereálne, pretože reálnym rozdelením spoločných pozemkov by vznikli pozemky nachádzajúce sa vnútri areálu zoologickej záhrady, ktoré by žalobcovia žiadnym spôsobom nemohli využívať, pokiaľ by nedošlo k zrušeniu ich doterajšieho funkčného využitia. Reálnemu rozdeleniu spoločných pozemkov teda bráni nefunkčnosť novovytvorených parciel za trvania prevádzky O. O., a zároveň aj nemožnosť zabezpečenia prístupu

z cestnej komunikácie k novovytvoreným parcelám, čím by vznikli pozemky bez reálneho funkčného využitia pre žalobcov, čo je v rozpore s ust. § 142 Občianskeho zákonníka.

32. V poradí druhým spôsobom vyporiadania zrušeného podielového spoluvlastníctva je prikázanie spoločnej veci za primeranú náhradu niektorému z doterajších spoluvlastníkov, pričom forma prikázania môže mať v zásade trojitú formu, po 1. celá vec sa prikáže do výlučného vlastníctva niektorého zo spoluvlastníkov, po 2. celá vec sa prikáže do podielového spoluvlastníctva viacerým z doterajších spoluvlastníkov, kedy sa nanovo vytvára podielové spoluvlastníctvo s tým, že veľkosť spoluvlastníckych podielov je novokonštituovaná, a po 3. dochádza k oddeleniu časti vyporiadavanej veci, ktorá je prikázaná do podielového spoluvlastníctva doterajších spoluvlastníkov.

33. Žalovaný 1/ v spore vyjadril nesúhlas s prikázaním pozemkov do jeho vlastníctva, žalovaný 2/ sa k vyporiadaniu spoločných pozemkov žiadnym spôsobom nevyjadril.

34. Tento v poradí druhý spôsob vyporiadania je podmienený naplnením predpokladov, ktoré možno rozlíšiť na subjektívne a objektívne. Subjektívnym predpokladom dlhodobo ustálenou súdnou praxou je skutočnosť, že spoluvlastník, ktorému má byť vec prikázaná, s takýmto postupom súhlasí. Medzi tieto podmienky patrí i povinnosť poskytnúť náhradu za prikázaný spoluvlastnícky podiel. Objektívnymi predpokladmi vysporiadania podielového spoluvlastníctva sú účelné využitie veci a veľkosť spoluvlastníckeho podielu (priamo stanovené v § 142 ods. 1 OZ).

35. Právna norma, v ktorej obsiahnuté kritérium „účelne využitie veci“ patrí k normám neurčitou hypotézou, t.j. k normám, ktorých hypotéza nie je ustanovená priamo právnym predpisom a ktoré sa tak prenechávajú súdu, aby podľa svojho zváženía v každom jednotlivom prípade sám vymedzil hypotézu právnej normy zo širokého, vopred neurčeného okruhu okolností.

36. Súd v tomto prípade pri rozhodovaní druhým spôsobom vyporiadania, o prikázaní doterajších spoločných pozemkov niektorému zo spoluvlastníkov prihladol na veľkosť podielu žalovaného 1/ na spoločných pozemkoch, ktorého podiel predstavuje 5/9-ín k celku, a je teda väčšinovým podielovým spoluvlastníkom oproti ostatným spoluvlastníkom, u ktorých podiely, u každého z nich (žalobcovia a žalovaný 2/) predstavujú po 1/9-ine k celku, spolu 4/9-iny. Okrem toho, súd vzal do úvahy aj kritérium účelného využitia spoločných pozemkov pričom zistil, že žalovaný 1/ je jediný podielový spoluvlastník, ktorý spoločné pozemky doposiaľ, a už dlhodobo využíva na prevádzkovanie O. O.. L. rámci prevádzkovania O. O. na spoločných pozemkoch postavil účelové stavby, ktoré slúžia výlučne pre vykonávanie jeho činnosti, ďalej na spoločných pozemkoch postavil vnútroareálovú prístupovú cestu, ďalej spoločné pozemky využíva aj ako rozptylovú plochu pre návštevníkov O. O. (lúka s ihriskom), a to všetko v rámci oploteného areálu O. O.. Z týchto dôvodov súd uznal, že je účelné, aby spoločné pozemky boli prikázané do podielového spoluvlastníctva vlastníkovi dominantného spoluvlastníckeho podielu, a to žalovaného 1/ (doterajší podiel zvýšený o podiely žalobcov) a žalovaného 2/ (v doterajšom podiele).

37. Čo sa týka podielového spoluvlastníka žalovaného 2/, tak prikázanie veci viacerým spoluvlastníkom je alternatívny spôsob vyporiadania, ktorý súd použije, ak na iný postup nie sú splnené zákonné podmienky. Vyplýva to z výslovného znenia zákona, podľa ktorého súd prikáže vec jednému alebo viacerým spoluvlastníkom. Teda, ak je možné prikázať vec jednému spoluvlastníkovi, nemôže súd prikázať viacerým. V tomto prípade však neboli splnené podmienky pre prikázanie spoločných pozemkov len jednému podielovému spoluvlastníkovi žalovanému 1/, pretože žalovaný 2/ sa nepripojil k návrhu žalobcov, aby bol aj jeho podiel k spoločným pozemkom vyporiadany, takže súd rešpektoval jeho záujem zotrvať v podielovom spoluvlastníctve so žalovaným 1/ vo vzťahu k spoločným pozemkom.

38. Pri prikázaní veci za primeranú náhradu súd zohľadňuje okrem kritéria najúčelnejšieho využitia veci, aj súhlas podielového spoluvlastníka, ktorému má byť spoločná vec prikázaná. Súd nemôže prikázať vec spoluvlastníkovi proti jeho vôli a to aj v prípade, ak by boli predpoklady na účelné využitie veci.

39. V tomto prípade žalovaný 1/ nesúhlas s prikázaním spoločných pozemkov do jeho vlastníctva oznámil v tomto spore až potom, ako v súdnom konaní vedenom na Mestskom súde Košice pod sp. zn. 15C/47/2022 bola jeho žaloba o určenie, že je výlučným vlastníkom spoločných pozemkov na základe vyvlastňovacieho rozhodnutia, zamietnutá. Žalovaný 1/ napokon svoj nesúhlas prikázaním spoločných pozemkov do jeho vlastníctva ani žiadnym spôsobom neodôvodnil. Je preto dôvodná

domnienka, že žalovaný 1/ sa týmto postojom k vyporiadaniu spoločných pozemkov snaží vyhnúť povinnosti výplaty náhrady za odstupujúce spoluvlastnícke podiely žalobcov. Navyše bolo povinnosťou súdu zohľadniť skutočnosť, že z prikázania nesmie profitovať tá strana, ktorá sa správala protiprávne, pričom správanie žalovaného 1/ možno za také považovať, keďže dlhodobo a bez akejkoľvek náhrady užíva spoločné pozemky aj ostatných podielových spoluvlastníkov, a v rámci vyporiadania podielového spoluvlastníctva sa snaží vyhnúť povinnosti výplaty za vyporiadanie aj keď je majoritným podielovým spoluvlastníkom spoločných pozemkov (5/9-ín) a vyporiadavané podiely žalobcov predstavujú spolu podiel 3/9-ín. Ďalej súd vzal do úvahy, že žalovaný 1/ je jediný, ktorý spoločné pozemky využíva, a využíva ich na prevádzkovanie O. O., t.j. na uspokojovanie verejných potrieb. S poukazom na závery rozsudku (viď rozsudok Najvyššieho súdu SR sp.zn. 2 MCdo/9/2007) je teda potrebné konanie žalovaného hodnotiť ako konanie in fraedem legis, to znamená, že žalovaný sa síce choval podľa práva, ale tak, aby zámerne dosiahol výsledok právnou normou nežiadúci, a to vo svoj prospech bez ohľadu na to, že takýmto konaním poškodzuje žalobcov tým, že im odníma právo disponovať s ich majetkom. Napokon v prípade akceptácie nesúhlasu žalovaného 1/ s prikázaním spoločných pozemkov do jeho podielového spoluvlastníctva, by súd musel pristúpiť k tretiemu spôsobu vyporiadania zrušeného podielového spoluvlastníctva, ktorým je nariadenie predaja spoločnej veci na dražbe a rozdelenie výťažku podľa podielov, čo by však nebolo nielen v prospech žalobcov, kedy by cena pozemkov pravdepodobne nezodpovedala cene trhovej, ale ohrozilo by to aj postavenie a plnenie spoločenských úloh žalovaného 1/, ktorý prevádzkovaním zoologickej záhrady zabezpečuje uspokojovanie verejných potrieb spoločnosti.

40. Predmetom prikázania nie sú spoluvlastnícke podiely ostatných spoluvlastníkov, ale celá vec.

41. Z týchto dôvodov súd považuje nesúhlas žalovaného 1/ s prikázaním spoločných pozemkov do jeho vlastníctva za účelový a keďže súd nie je viazaný návrhom strán sporu a môže prikázať vec jednému zo spoluvlastníkov (ak sú na to splnené podmienky), tak rozhodol, že zrušené podielové spoluvlastníctvo k spoločným pozemkom vyporiada v poradí druhým spôsobom, a to prikázaním spoločných pozemkov za primeranú náhradu do podielového spoluvlastníctva žalovaného 1/ a žalovaného 2/ s prihliadnutím na účelné využitie veci a správanie sa podielového spoluvlastníka (žalovaného 1/) voči ostatným podielovým spoluvlastníkom.

42. Pri tomto spôsobe vyporiadania teda celá vec sa bude môcť účelne využívať na ten istý účel, ktorému slúžila aj doposiaľ, bez toho, aby tým dochádzalo k obmedzovaniu vlastníckeho práva žalobkyne. Za tejto situácie treba vychádzať zo záveru, že žalovaný s prikázaním veci do svojho vlastníctva súhlasí (rozsudok Najvyššieho súdu SR sp.zn. 2 MCdo/9/2007).

43. Súd sa plne stotožňuje s právnymi názormi vyslovenými v rozhodnutiach iných súdov, ktoré taktiež považovali nesúhlas podielového spoluvlastníka s prikázaním spoločnej veci do jeho vlastníctva za účelový, a to konkrétne rozhodnutie Najvyššieho súdu SR sp.zn. 2 MCdo 9/2007 zo dňa 29.4.2008, a rozhodnutie Krajského súdu v Košiciach sp. zn. 6Co/49/2024.

44. Prikázanie veci je nevyhnutne spojené s povinnosťou poskytnutia primeranej náhrady. Za primeranú náhradu treba považovať hodnotový ekvivalent vyjadrený v peniazoch, umožňujúci podľa miestnych podmienok obstaranie obdobnej veci, aká bola predstavovaná podielom spoluvlastníka, ktorý bol prisúdený ostatným spoluvlastníkom (ÚS ČR III. ÚS 102/94).

45. Pre určenie primeranej náhrady je rozhodujúca cena nehnuteľností v dobe ich vysporiadania (NS ČR 22 Cdo 1927/2004).

46. Vzhľadom na skutočnosť, že žalobcovia na preukázanie všeobecnej hodnoty vyporiadavaných spoločných pozemkov predložili Znalecký posudok K. XX/XXXX H. I. I. O. dňa 30.11.2018, ktorí žalovaní 1/ a 2/ nijako nespochybnili, tak súd jeho závery považuje za nesporné. V posudku bola stanovená všeobecná hodnota pozemku parcelné č. XXXX/X L. celkovej výmery 8.020 m² v k. ú. F. sumou 218.545 EUR, a všeobecná hodnota pozemku parcelné č. XXXX/X L. celkovej výmery 4.648 m² v k. ú. F. sumou 90.636 EUR (spolu 309.000 EUR), čo pri celkovej výmery oboch spoločných pozemkov 12.668 m², predstavuje jednotkovú cenu 24,39 EUR/m² (309.000: 12.668). Žalobcom tak patrí náhrada za ich spoluvlastnícke podiely u každého po 1/9-ine predstavujúce výmeru 1.407,55 m² (1/9-ina z celkovej výmery spoločných pozemkov 12.668 m²), vynásobenej jednotkovou cenou 24,39 EUR/m², čo predstavuje sumu 34.330,14 EUR (pre každého zo žalobcov). Keďže si žalobcovia uplatnili náhradu

vo výške 34.353,44 EUR pre každého z nich, tak súd žalobu v prevyšujúcej časti (o zaplatenie 23,30 EUR) ako nedôvodnú zamietol.

47. Žalobcovia si v žalobe doručenej súdu dňa 21.11.2017 uplatnili k žalovanej istine aj úroky z omeškania, následne, v podaní zo dňa 23.3.2022, v ktorom navrhli zmenu žaloby, už úroky z omeškania zo žalovanej sumy neuvádzali, žalobu však v tejto časti nezobrali späť, preto sa s týmto nárokom musel súd vysporiadať.

48. Keďže rozhodnutie súdu o vysporiadaní podielového spoluvlastníctva má konštitutívnu povahu a zakladá práva a povinnosti až do budúca, tak právo na zaplatenie náhrady za odstupujúce spoluvlastnícke podiely vzniká spoluvlastníkovi až právoplatnosťou rozsudku. Preto nakoľko v čase rozhodovania súdu o vypořiadaní podielového spoluvlastníctva strán sporu k spoločným pozemkom neexistuje právoplatné rozhodnutie súdu o povinnosti uloženej žalovanému 1/ zaplatiť náhradu za odstupujúce spoluvlastnícke podiely v prospech žalobcov, tak nedochádza k omeškaniu žalovaného s úhradou peňažnej sumy. Preto súd žalobu v tejto časti (o zaplatenie úrokov z omeškania) zamietol.

49. Vzhľadom na uvedené, súd zaviazal žalovaného 1/ vyplatiť žalobcom primeranú finančnú náhradu za odstupujúce spoluvlastnícke podiely žalobcov vo výške 34.330,14 EUR pre každého zvlášť a za podmienok, ako sú uvedené vo IV. výroku tohto rozsudku.

T r o v y konania :

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

51. Podľa § 262 ods.2 CSP o výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

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

53. Podľa Nálezu Ústavného súdu Slovenskej republiky č. k. III. ÚS 138/2022 z 23. júna 2022 rozhodnutie, podľa ktorého žiadna zo strán nemá právo na náhradu trov konania v spore o zrušenie a vypořiadanie podielového spoluvlastníctva sťažovateľov a žalovanej, ktorá na výzvy sťažovateľov pred podaním žaloby nereagovala, k žalobe sa nevyjadřila a na pojednávania sa bez ospravedlnenia nedostavila, pričom toto rozhodnutie vychádzalo z toho, že pravidlom v obdobnom spore je to, že každý zo spoluvlastníkov si bude svoje náklady sporu znášať sám a náhradu trov konania strane možno priznať, len ak by boli dané „zvlášťne dôvody“, je mimo rámca úpravy v § 255 Civilného sporového poriadku, čo zakladá porušenie základného práva sťažovateľov na súdnu ochranu podľa čl. 46 ods. 1 Ústavy Slovenskej republiky. I konanie o zrušenie a vypořiadanie podielového spoluvlastníctva je sporom podľa CSP a nie je žiaden dôvod na to, aby sa na toto konanie zásadne neaplikoval § 255 CSP. Samotná skutočnosť, že pomer úspechu strán v spore o zrušenie a vypořiadanie podielového spoluvlastníctva môže mať vzhľadom na osobitosť tohto konania rôzne podoby, nie je dôvodom na to, aby z ústavného hľadiska mohol byť udržateľný schematický záver o tom, že v takomto konaní si každá zo strán má znášať svoje trovy.

54. Pri rozhodovaní o náhrade trov konania vo veciach zrušenia a vysporiadania podielového spoluvlastníctva je teda určujúci úspech v konaní rovnako, ako v iných žalobách. Ak súd návrhu vyhovel a zrušil a vysporiadal spoluvlastníctvo spôsobom, ktorý bol navrhovaný, nieto zásadne prekážok pre prisúdenie náhrady trov konania.

55. Ak súd úroky „len“ príslušenstvom pohľadávky, pri posudzovaní miery úspechu sa na ne neprihliada (rozsudok KS Trnava č. k. 10CoPr/2/2016 z 27.7.2016, uznesenie NS SR č. k. 6Obo/243/2007 z 27.11.2008).

56. Nakoľko je náhrada trov konania o zrušenie a vysporiadanie podielového spoluvlastníctva viazaná na zásadu zodpovednosti za výsledok, tak žalobcovia, ktorí boli v spore úspešní, majú nárok na náhradu trov tohto konania, avšak vo výške podľa pomeru ich úspechu vo veci. A keďže súd rozhodol spôsobom navrhovaným žalobcami, avšak žalovanú sumu náhrady priznal v nižšej, ako v žalovanej sume (bod 46. rozsudku), pričom za neúspech žalobcov nepovažoval zamietnutie návrhu na priznanie úrokov

z omeškania (body 48. a 55. rozsudku), tak žalobcom priznal nárok na náhradu trov konania v rozsahu 99,87 % (čo predstavuje konečný úspech žalobcov, pretože zo 100 % žalovanej sumy po 34.353,44 EUR pre každého, súd prisúdil žalobcom sumu po 34.330,14 EUR pre každého, čo je 99,93 % úspech a 0,06 % neúspech).

57. O výške trov súd rozhodne po právoplatnosti vo veci samej (§ 262 ods.2 CSP).

58. Vo vzťahu žalobcov a žalovaného 2/, ktorého podiel zostal nezmenený a žiadna povinnosť mu vo vzťahu k žalobcom nevznikla, súd rozhodol tak, že strany sporu nemajú nárok na náhradu trov konania.

59. Súd v tomto spore preskúmal splnenie podmienok pre aplikáciu ust. § 257 CSP, a to osobné, majetkové, zárobkové a iné pomery strán sporu, ako aj postoj strán v spore, pričom dospel k záveru, že nie je daný priestor pre aplikáciu uvedeného zákonného ustanovenia.

60. Vzhľadom na uvedené, súd o nároku na náhradu trov konania rozhodol tak, ako je uvedené v VI. a v VII. výroku tohto rozsudku.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia, na Mestský súd Košice v 3 písomných vyhotoveniach (§ 362 ods.1 CSP).

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 CSP).

Podľa ust. § 365 ods.1 CSP odvolacie dôvody 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 ust. § 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 ust. § 365 ods.3 CSP odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa zákona č. 233/1995 Z.z. - o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti (Exekučný poriadok).