

Súd: Okresný súd Humenné
Spisová značka: 11C/362/2015
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8315211100
Dátum vydania rozhodnutia: 07. 07. 2021
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Iveta Gildeinová
ECLI: ECLI:SK:OSHE:2021:8315211100.24

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Humenné sudkyňou JUDr. Ivetou Gildeinovou v právnej veci žalobkyne J. N., nar. XX.X.XXXX, bytom U. XX, zast. JUDr. Janou Šepeľovou, advokátkou, Námestie slobody 13/25, Humenné proti žalovaným 1) F. W., nar. XX.X.XXXX, bytom T. XXXX/XXX, W., zast. JUDr. Slavomírom Hrubíšakom, advokátom, Pugačevova 1, Humenné, 2) T. L., nar. X.XX.XXXX, bytom U.M. XXXX/XX, U. o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva takto

rozhodol:

Súd zrušuje podielové spoluvlastníctvo žalobkyne a žalovaného v prvom a druhom rade k pozemku - parcele V. Č.. XXX - orná pôda o výmere 4 266 m², zapísanej na liste vlastníctva č. 218, katastrálneho územia U..

Do výlučného vlastníctva žalobkyne J. N., nar. XX.X.XXXX, trvale bytom U. XX prikazuje parcelu K.M. XXX/XX o výmere 1406 m² - orná pôda a parcelu č. XXX/XX o výmere 704 m² - orná pôda, katastrálneho územia U., ktoré parcely boli vytvorené geometrickým plánom č. XXC/XXX/XXXX-X/XXXX Ing. Mihalíka Miroslava úradne overeným dňa 22.4.2021 pod č. Y.-XXX/XXXX Okresným úradom Humenné, katastrálnym odborom.

Do výlučného vlastníctva žalovaného v prvom rade F. W., nar. XX.X.XXXX, bytom T. XXXX/XXX, W. prikazuje parcelu č. XXX/XX o výmere 703 m² - orná pôda a parcelu č. XXX/XX o výmere 1407 m² - orná pôda, katastrálneho územia U., ktoré parcely boli vytvorené geometrickým plánom č. XXC/XXX/XXXX-X/XXXX Ing. Mihalíka Miroslava úradne overeným dňa 22.4.2021 pod č. Y.-XXX/XXXX Okresným úradom Humenné, katastrálnym odborom.

Geometrický plán č. XXC/XXX/XXXX-X/XXXX, úradne overený dňa 22.4.2021 pod číslom Y.-XXX/XXXX je neoddeliteľnou súčasťou tohto rozsudku.

Žalobkyňa je povinná zaplatiť žalovanému v druhom rade ako náhradu za jeho spoluvlastnícky podiel sumu 1 150 eur do 30 dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

Žalovaný v prvom rade je povinný zaplatiť žalovanému v druhom rade ako náhradu za jeho spoluvlastnícky podiel sumu 1 150 eur do 30 dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

Náhradu trov konania súd stranám nepriznáva.

Priznáva Slovenskej republike nárok na náhradu nákladov na znalecké dokazovanie proti žalobkyňi v rozsahu 1/3.

Priznáva Slovenskej republike nárok na náhradu nákladov na znalecké dokazovanie proti žalovanému v prvom rade v rozsahu 1/3.

Priznáva Slovenskej republike nárok na náhradu nákladov na znalecké dokazovanie proti žalovanému v druhom rade v rozsahu 1/3.

o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobkyňa sa podanou žalobou voči pôvodným žalovaným (pôvodne žalovaný v druhom rade T. W.Č., nar. XX.X.XXXX) domáhala zrušenia podielového spoluvlastníctva k parcele č. V. Č.. XXX - orná pôda o výmere 4 266 m², zapísanej na LV č. XXX, katastrálneho územia U., prikázania predmetnej nehnuteľnosti do jej vlastníctva s povinnosťou vyplatiť žalovanému v prvom rade sumu 202,10 eur a vtedy žalovanému v druhom rade sumu 67,36 eur. Zároveň žiadala, aby jej žalovaní uhradili trovy konania.

Vo svojej žalobe uviedla, že po tom, ako pôvodný žalovaný v druhom rade naviezol na predmetnú parcelu odpad, došlo k vzájomnej slovnej potýčke zo strany matky žalovaných. Žalobkyňa sa opakovane pokúšala o mimosúdne vyporiadanie podielového spoluvlastníctva, ale neúspešne. Žalobkyňa má trvalý pobyt na adrese U. XX a už dlhodobo obýva aj s manželom rodinný dom s príslušnými pozemkami, ktoré susedia s parcelou č. XXX - orná pôda o výmere 4 266 m². Najúčelnejšie bude teda prikázanie predmetnej nehnuteľnosti do výlučného vlastníctva žalobkyne, ktorá sa ako jediná zo spoluvlastníkov o predmetnú nehnuteľnosť stará a užíva ju - kosí ju, pestuje na nej zeleninu. Ostatní spoluvlastníci sa nepodieľajú na údržbe predmetnej nehnuteľnosti, ani ju neužívajú, keďže žalovaný v prvom rade žije dlhodobo v Humennom a pracovne chodí do Českej republiky a pôvodný žalovaný v druhom rade býva v Snine. Okrem navesenia odpadu na pozemok sa na starostlivosti o predmetný pozemok nijako nezaujímajú.

Podaním doručeným súdu dňa 5.2.2016 podali žalovaní vzájomný návrh a žiadali, aby súd zrušil podielové spoluvlastníctvo k predmetnej nehnuteľnosti, prikázal do výlučného vlastníctva žalovaného v prvom rade vzniknutú parcelu XXX/X - orná pôda o výmere 1 407m², katastrálneho územia U., vytvorenú geometrickým plánom XX/XXXX, vyhotoviteľom Geona, s.r.o. Snina dňa 19.10.2015 a do výlučného vlastníctva žalobkyne aby prikázal vzniknutú parcelu č. XXX/X - orná pôda o výmere 1406 m² a vzniknutú parcelu č. XXX/X - orná pôda o výmere 1407 m², vytvorené rovnakým geometrickým plánom.

2. Spolu so žalobou predložila žalobkyňa výpis z listu vlastníctva č. XXX, katastrálneho územia U., kde ako podieloví spoluvlastníci sú zapísaní: žalobkyňa v podiele 2/3, žalovaný v prvom rade v podiele 3/12, žalovaný v druhom rade 1/12, fotografie nehnuteľnosti s naveseným odpadom, výzvu na mimosúdne vyporiadanie podielového spoluvlastníctva zo dňa 17.8.2015, záznam o rokovaní s protistranou zo dňa 2.9.2015, záznam z obhliadky a merania nehnuteľnosti zo dňa 2.9.2015.

Žalovaní predložili súdu výpis z listu vlastníctva č. 218 zo dňa 4.2.2016, geometrický plán č. XX/XXXX zo dňa 19.10.2015, identifikáciu parciel zo dňa 24.3.1993.

V priebehu konania žalovaný predložil súdu žalobu o určenie vlastníctva zo dňa 11.11.2016 s prílohami.

3. Žalovaný v prvom rade a pôvodný žalovaný v druhom rade podali dňa 11.12.2015 prostredníctvom svojho právneho zástupcu vyjadrenie. Návrh žalobkyne nepovažujú za dôvodný a žalobkyňa bez akéhokoľvek právneho dôvodu navrhuje zbaviť žalovaných ich vlastníctva. V tejto súvislosti poukázal zást. žalovaných na článok 20 Ústavy. Ďalej poukázal na skutočnosť, že pri stanovení hodnoty nehnuteľnosti je rozhodujúca všeobecná (trhová) cena a cena navrhnutá žalobkyňou nie je cenou trhovou. Je to iba orientačná cena. Ak je cena 269,46 eur cenou primeranou, tak z tejto ceny bude vychádzať aj žalovaný. Navrhuje, aby žalobkyňa za rovnakú cenu odpredala svoj podiel žalovanému, prípadne aby ho súd vyvlastnil. Žalovaný nechce svoj podiel predať ani dovoliť vyvlastniť, chce svoje vlastníctvo užívať aj naďalej. Pozemok je reálne v prírode rozdelený a každý obhospodaruje svoju časť, žalovaní do pozemku žalobkyne nezasahujú. Žalovaný vyviezol na pozemok odpad, chce si tam postaviť altánok a preto potreboval na zásyp drť. Žalovaní, rovnako ako ich matka sú na pozemok citovo naviazaní. Na pozemku hospodárili, orali, kosili, sadili, majú tam ovocné stromy a počítajú s tým, že si tam vybudujú oázu pokoja, kde sa v lete bude stretávať celá rodina. O pozemok žalobkyne sa nezaujímajú.

4. Právny zástupca žalobkyne v písomnom vyjadrení doručenom súdu dňa 14.1.2016 uviedol, že vyjadrenie žalovaných sa vôbec netýka predmetu konania, keďže právny zástupca žalovaných sa vyjadruje k akémusi vyvlastneniu resp. jeho ústavnoprávnym aspektom, čo nie je tento prípad.

5. Vo svojom písomnom vyjadrení doručenom súdu dňa 3.2.2016 právny zástupca žalovaných uviedol, že žalobkyňa navrhuje vyvlastniť pozemok žalovaných bez preukázania zákonného dôvodu na takéto zásah do vlastníctva. Žalobný návrh presahuje potreby občianskoprávnej úpravy pomerov a žalobkyňa navrhuje bez akéhokoľvek právneho dôvodu zbaviť žalovaných vlastníctva. Na vyvlastnenie alebo nútené obmedzenie vlastníckeho práva musia byť splnené základné ústavné podmienky. Jednou z týchto podmienok je aj preukázanie, že zásah do vlastníckeho práva je vo verejnom záujme a tento verejný záujem žalobkyňa nepreukázala. Zo strany žalovaných a ich rodiny nedochádzalo k verbálnemu či fyzickému napádaniu žalobkyne, ani nedochádzalo k stretom. V teréne sú vytýčené hranice, ktoré jednotliví účastníci obhospodarovali a preto nebol dôvod sa sporiť. Právne vyporiadanie podľa terajšieho reálneho užívania pozemku, je najjednoduchším a najúčelnejším spôsobom delenia. Zbavenie vlastníctva žalovaných je pre žalobkyňu lukratívnym a pohodlným spôsobom získania pozemku, pričom absenteje akýkoľvek verejný záujem.

6. Vo svojej výpovedi žalobkyňa uviedla, že odkedy užíva predmetný pozemok, mala problém iba s matkou žalovaných a snažila sa situáciu nejakým spôsobom vyriešiť. Kontaktovala žalovaného v prvom rade, ktorý pracoval v zahraničí a povedal, že po návrate sa môžu nejakým spôsobom dohodnúť. Medzitým však naviezli na pozemok stavebný odpad. Predmetný pozemok sa nachádza hneď za domom žalobkyne, kde ona sadila, ohradila si časť plota páskou kvôli lesnej zveri, pretože časť pozemku sa nachádza pod lesom. Predmetný pozemok chce užívať. Podiel na predmetnej nehnuteľnosti nadobudla od svojej babky L. Č., D.. W. a 1/3 odkúpila od svojho bratranca L. kúpnu zmluvou. Na nehnuteľnosti vysadila zeleninu, ohradila páskou a logicky poorala tú časť, ktorá bola najbližšie k jej domu.

Žalovaný v prvom rade uviedol, že nehnuteľnosti, ktorá je predmetom konania užívali oni, teda jeho rodina predtým, že boli vzaté do družstva. Aj po rozpade družstiev nehnuteľnosť užívala jeho rodina. Boli tam zasadené ovocné stromy, ktoré oni orezávali, chodili tam kosiť, pestovali si plodiny. Žalovaný v prvom rade navrhol rozdelenie nehnuteľnosti v zmysle ich návrhu.

Pôvodný žalovaný v druhom rade uviedol, že ešte v roku 1993 malo predmetnú nehnuteľnosť v prenájme družstvo. Oni tam mali ovocné stromy. Stále predmetný pozemok užívali oni.

Žalovaní v prvom a druhom rade uviedli, že oni užívali tú časť, kde boli zasadené ovocné stromy.

7. Podaním doručeným súdu dňa 10.2.2016 zobral žalobca svoju žalobu voči pôvodne žalovanému v druhom rade späť a žiadal v tejto časti konanie zastaviť. Zároveň navrhol, aby súd zrušil podielové spoluvlastníctvo strán sporu a prikázal nehnuteľnosť do vlastníctva žalobkyne a zároveň ju zaviazal uhradiť žalovanému sumu 269,46 eur.

Podaním doručeným súdu dňa 12.2.2018 sa právny zástupca žalobkyne vyjadril k protinávru žalovaného. Poukázal na skutočnosť, že predmetom vyporiadania je orná pôda, ktorá je umiestnená mimo zastaveného územia obce a rozhodnutím súdu nemôže vzniknúť pozemok v intraviláne menší ako 2 000m² a preto považuje vzájomný návrh za úplne nedôvodný a navrhuje ho zamietnuť.

8. Uznesením č. XXC XXX/XXXX zo dňa 28.4.2016 súd pribral do konania znalca z odboru poľnohospodárstva, odvetvie odhad hodnoty poľnohospodárskej pôdy a vypracovaním znaleckého posudku poveril Ing. Jozefa Lazarčika. Znalec predložil súdu dňa 25.7.2016 znalecký posudok č. X/XXXX, kde všeobecnú hodnotu predmetnej nehnuteľnosti určil na sumu 782,38 eur. Zároveň uviedol, že na parcele rastú 4 prestarnuté slivky (vek okolo 35 rokov). Hodnota stromov vzhľadom na ich vek je 13,28 eur. Celková hodnota nehnuteľnosti tak predstavuje sumu 795,66 eur.

9. Na základe predloženého znaleckého posudku žalobkyňa navrhla podaním doručeným súdu dňa 30.8.2016, aby súd rozhodol tak, že nehnuteľnosť prikáže do jej vlastníctva a zaviazá ju uhradiť žalovanému sumu 265,22 eur a zároveň aby súd zaviazal žalovaného uhradiť jej trovy konania.

10. Uznesením č. XXC XXX/XXXX zo dňa 30.9.2016 súd pripustil zmenu žalobného petitu tak, že súd ruší podielové spoluvlastníctvo strán sporu k pozemku, parcela V. Č.. XX - orná pôda o výmere 4266 m², ktorý je zapísaný na LV č. XXXX, katastrálneho územia U. a nehnuteľnosti prikazuje do výlučného vlastníctva žalobkyne s povinnosťou zaplatiť žalovanému sumu 265,22 eur do 30 dní od právoplatnosti rozsudku.

11. V podaní doručeným súdu dňa 16.11.2016 právny zástupca žalovaného uviedol, že trhovú hodnotu nehnuteľnosti je niekoľko desiatok krát vyššia. Žalobkyňa kúpila rovnaký podiel 1/3 od predchádzajúceho

spoluvlastníka T. L. za niekoľkokrát vyššiu kúpnu cenu. Zároveň žiadal právny zástupca žalovaného, aby súd vyzval žalobkyňu na predloženie kúpnej zmluvy, kde by bola uvedená cena podielu. Súd tento dôkaz nevykonal, pretože mal za to, že zistenie kúpnej ceny podielu, nemá vplyv na predmet tohto konania. Medzi žalobkyňou a T. L. došlo k uzavretiu kúpnej zmluvy, kde cena je predmetom dohody týchto strán zmluvy a v žiadnom prípade nemožno tvrdiť, že dohodnutá kúpna cena je cenou trhovou.

V podaní doručenom súdu dňa 18.11.2016 právny zástupca žalovaného uviedol, žalovaný nikdy nehospodáril na celej parcele č. XXX, ale on a jeho právny predchodcovia hospodárili iba na časti parcely, z ktorej nimi predloženým geometrickým plánom bola vyčlenená parcela č. XXX/X. Rovnako ani právni predchodcovia žalobkyne nehospodárili na celej parcele. Na jednej tretine hospodárili právni predchodcovia T. L., od ktorého žalobkyňa odkúpila jeho tretinu. Nikto, ani právni predchodcovia nehospodárili spoločne na každom 1 m². Vo svojom vyjadrení poukázal zástupca žalovaného na ustanovenia článku 20 ústavy a § 134 ods. 1 občianskeho zákonníka. Žalovaný sa domáha v súdnom konaní neplatnosti kúpnej zmluvy uzavretej medzi žalobkyňou a T. L., pričom konanie sa vedie pod sp.zn. XXC XXX/XXXX.

Podaním doručeným súdu právny zástupca žalovaného uviedol, že pod sp.zn. XXC XXX/XXXX podal žalobu o určenie vlastníckeho práva.

12. Podaním doručeným súdu dňa 8.2.2017 navrhol zást. žalovaného konanie prerušiť z dôvodu, že v oboch prebiehajúcich konaniach t.j. v konaní XXC XXX/XXXX o určenie vlastníckeho práva a v konaní XXC XXX/XXXX o neplatnosť kúpnej zmluvy sa riešia podstatné otázky, ktoré sú pre toto konanie rozhodujúce.

13. Uznesením Okresného súdu Humenné č. XXC XXX/XXXX zo dňa 2.3.2017 súd konanie do právoplatného skončenia veci vedenej na Okresnom súde Humenné pod sp.zn. XXC XXX/XXXX prerušil. Krajský súd v Prešove uznesením č. 24 Co 51/2017 zo dňa 25.1.2018 hore uvedené rozhodnutie súdu prvej inštancie zrušil.

14. Podaním doručeným súdu dňa 17.5.2018 podal zást. žalobkyne návrh na pripustenie vstupu žalovaného v druhom rade do konania.

15. Uznesením č. XXC XXX/XXXX zo dňa 20.6.2018 súd konanie voči žalovanému v druhom rade T. W. zastavil a pripustil, aby do konania na strane žalovaného vstúpil T. L., nar. X.XX.XXXX ako žalovaný v druhom rade.

16. Podaním doručeným súdu dňa 26.8.2018 požiadal zást. žalobkyne o zmenu návrhu tak, aby zrušil podielové spoluvlastníctvo účastníkov konania, nehnuteľnosť prikázal do výlučného vlastníctva žalobkyne a zaviazal ju vyplatiť žalovaným v prvom a druhom rade po 265,22 eur. Zmenu žalobného petitu súd pripustil na pojednávaní dňa 31.10.2018.

17. Podaním doručeným súdu dňa 16.10.2018 podal žalovaný v prvom rade vzájomný návrh a vyjadrenie, v ktorom uviedol, že on aj s rodinou na parcele hospodárili, majú tam zasadené ovocné stromy a chcú tam postaviť altánok, ktorý pozemok by mal slúžiť na návštevy rodiny, rodinné posedenia, opekačky a pod. So žalobkyňou sa nedá dohodnúť ani na odkúpení jej podielu, ani na rozdelení nehnuteľností na dve rovnaké polovice. Preto žalovaný v prvom rade navrhuje, aby súd podielové spoluvlastníctvo zrušil, nehnuteľnosť prikázal do jeho vlastníctva s povinnosťou uhradiť žalobkyňi a žalovanému v druhom rade sumu po 1000 eur do troch dní od právoplatnosti tohto rozsudku. Žalovaným v prvom rade bol predložený výpis z listu vlastníctva č. XXX zo dňa 15.10.2018, kde ako podieloví spoluvlastníci sú zapísaní žalobkyňa v podiele 4/12, žalovaný v prvom rade v podiele 1/3, žalovaný v druhom rade v podiele 4/12.

18. Na pojednávaní dňa 31.10.2018 predložila žalobkyňa čestné prehlásenia svojho otca a susedov. V čestnom prehlásení zo dňa 16.5.2018 T. T. uviedol, že na parcele za domom žalobkyne videl pracovať iba J. N. a jej rodinných príslušníkov, kde sadili, kosili a nikdy nevidel na pozemku nikoho iného a pozemok nebol nikdy ohradený. Rovnaké skutočnosti uviedla aj T. N. vo svojom vyjadrení zo dňa 17.5.2018 ako aj Š. B., ktorá vo svojom vyjadrení ešte uviedla, že v počas celého leta tam mávali deti žalobkyne bazén, kde sa aj ona chodievala kúpať. Taktiež uviedla, že predmetný pozemok nebol nikdy ohradený a to ani v čase, keď tam ešte žalobkyňa nebývala. Aj otec žalobkyne J. Č. potvrdil, že pozemok užívala žalobkyňa, počas leta tam máva prenosný bazén, ktorý využíva s rodinou a priateľmi. Pozemok nebol

ohradený, vždy to bolo voľné priestranstvo. Predmetné vyhlásenia boli prečítané na tomto pojednávaní. Právny zástupca žalovaného v prvom rade, žiadal o odročenie pojednávania, aby sa mohol o tých vyhláseniach poradiť aj s bývalým klientom. Žalovaný v prvom rade bol prítomný na pojednávaní, mal možnosť sa vyjadriť k predmetným vyhláseniam a odročenie pojednávania za účelom, aby sa právny zástupca žalovaného v prvom rade poradil s bývalým klientom, nepovažoval súd za účelné a preto pojednávanie neodročil

Žalovaný v prvom rade v priebehu pojednávania uviedol, že žalobkyňa odkúpila podiel od žalovaného v druhom rade za sumu 2 300 eur a preto je táto suma sumou trhovou.

K predmetnej nehnuteľnosti žalovaný v druhom rade uviedol, že nehnuteľnosť získal tak, že ho otec zaviedol na miesto samé a ukázal mu, ktorá časť je jeho. Vie, že predtým užívali nehnuteľnosť rodičia a pozemok získal od svojej mamy. Išlo o pozemky nad dedinou, ktoré boli rozkúskované a ktoré užívali obyvatelia obce. Po získaní pozemku, tento prenajal JRD. Žalovaný v druhom rade ďalej uviedol, že na pozemok chodili jeho rodičia, ale či tam chodili aj rodičia žalovaného v prvom rade to nevie. Zároveň uviedol, že navrhuje, aby jeho podiel prešiel žalobkyni, že oni sa takto dohodli.

K cene uvádzanej žalovaným v prvom rade 2 300 eur uviedol zástupca žalobkyne, že v žiadnom prípade to nie je trhovú cenu, pretože vo všeobecnosti nič nebráni kupujúcemu odkúpiť miliónový pozemok za jedno euro.

Žalovaný v prvom rade uviedol, že jeho otec na konci pozemku posadil slivky a predtým tam oni chodili. Keď chcel pozemok pokosiť, tak už bol pokosený a nemohol tam v poslednom období chodiť, pretože bol od decembra minulého roka 9 mesiacov PN a predtým boli na pozemku kameňmi označené hranice.

19. Okresný súd Humenné vo veci rozhodol rozsudkom č. XXC XXX/XXXX zo dňa 30.11.2018 tak, že zrušil podielové spoluvlastníctvo strán sporu k pozemku - parcele č. V. XXX, orná pôda o výmere 4 266 m², zapísanej na liste vlastníctva č. XXX, katastrálneho územia U., nehnuteľnosť prikázal do výlučného vlastníctva žalobkyne a zaviazal ju uhradiť žalovaným v prvom a druhom rade sumu 265,22 eur a náhradu trov konania stranám nepriznal.

20. Krajský súd v Prešove uznesením č. 2Co 41/2019 zo dňa 19.2.2020 hore uvedený rozsudok zrušil a vec vrátil súdu prvej inštancie na ďalšie konanie. V odôvodnení tohto uznesenia odvolací súd uviedol, že v súdnom konaní o zrušení spoluvlastníctva a vykonaní vyporiadania je jeho predmetom vždy celá vec patriaca do podielového spoluvlastníctva a vyriešenie všetkých právnych vzťahov spoluvlastníkov k tejto veci. Súd v tomto druhu konania je povinný postupovať podľa zákonom ustanoveného poradia a v tejto súvislosti nie je viazaný návrhmi ani vzájomnými návrhmi strán konania, pokiaľ ide o formu vyporiadania podielového spoluvlastníctva. Ak súd o zrušení a vyporiadaní spoluvlastníctva rozhoduje rozsudkom, teda autoritatívne, musí pri procesnom postupe dodržať poradie a podmienky použitia jednotlivých spôsobov vyporiadania zrušeného spoluvlastníctva, lebo sú preň záväzné. Preto ani súhlas strán konania s navrhovaným vyporiadaním ešte bez ďalšieho neodôvodňuje, aby súd rozsudkom vyporiadal spoluvlastníctvo v rozpore so spôsobmi a poradiem uvedeným v zákone.

Najprirodzenejším spôsobom likvidácie spoluvlastníckych vzťahov je rozdelenie veci medzi spoluvlastníkov 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, teda vtedy, keď rozdelením veci vzniknú samostatné veci, ktoré ich vlastníkom môžu aj naďalej slúžiť spôsobom, ktorý zodpovedá ich povahe a záujmu. Pri reálnom rozdelení nehnuteľnosti súd musí dbať o to, aby rozdelením vznikli samostatné veci v právnom slova zmysle, a aby rozdelenie bolo možné zapísať vkladom práva do katastra nehnuteľností.

Až 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.

Z vyjadrení strán konania je zrejmé, že žalovaný v 2. rade na rozdiel od žalobkyne a žalovaného v 1. rade, nemá záujem o prikázanie danej nehnuteľnosti do jeho vlastníctva a ani o jej reálnu deľbu. Súd prvej inštancie však v konaní nepostupoval v zmysle § 142 ods. 1 Občianskeho zákonníka tak, aby zachoval poradie, ktorým sú upravené spôsoby vyporiadania podielového spoluvlastníctva. Ako už bolo spomínané, najprirodzenejším spôsobom likvidácie spoluvlastníckych vzťahov je rozdelenie veci medzi spoluvlastníkov, rešpektujúc výšku ich podielov obzvlášť v situácii, ak žalovaný v 2. rade o predmetný pozemok nemá záujem, preto pri jeho reálnom rozdelení (ak to je technicky možné) medzi žalobkyňu a žalovaného v 1. rade v rovnakom podiele, by ostal zachovaný aj postup predpokladaný ust. § 23 ods. 1 zákona č. 180/1995 Z.z. v znení neskorších predpisov o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom. Je navyše zrejmé, že žalovaný v 1. rade okrem iného aj tento

spôsob usporiadania vzťahov k pozemku v priebehu konania navrhoval a súd prvej inštancie sa s ním nevyporiadal (č.l. XXX, XXX).

Krajský súd v Prešove uložil súdu prvej inštancie povinnosť v ďalšom konaní postupovať dôsledne v zmysle § 142 ods. 1 Občianskeho zákonníka a s ohľadom na prezentovaný záujem žalobkyne aj žalovaného v 1. rade o túto nehnuteľnosť, skúmať možnosť jej reálnej delby v prospech menovaných účastníkov, keďže žalovaný v 2. rade túto nehnuteľnosť nežiada a súhlasí s výplatou náhrady za jeho spoluvlastnícky podiel.

Pokiaľ ide o primeranú náhradu za spoluvlastnícky podiel predmetného pozemku, touto by mala byť všeobecná cena, teda taká cena, za ktorú by sa nehnuteľnosť mohla predať z voľnej ruky v mieste, kde sa nachádza a v čase nadobudnutia vlastníctva, teda cena určená podľa ponuky a dopytu. Podľa nej sú niektoré nehnuteľnosti vzhľadom na svoju polohu, využiteľnosť, celkovú atraktivnosť a pod. nepredajné za cenu zistenú podľa cenového predpisu, zatiaľ čo iné možno predať za cenu vyššiu. Týmto smerom sa uberá aj súdna prax (R 43/1997), ktorá poukazuje najmä na dikciu zákonného ust. § 142 ods. 1 OZ, ktoré hovorí o náhrade primeranej. V konaní ustanovený znalec Ing. Jozef Lazarčík z odboru poľnohospodárstva, odhad hodnoty poľnohospodárskej pôdy, podal znalecký posudok č. X/XXXXX a vykonal odhad hodnoty danej parcely podľa Vyhlášky č. 254/2010 Z.z. účinné od 1.7.2010 a ktorou sa mení Vyhláška č. 492/2004 Z.z. Znalec poukázal na to, že parcela č. XXX v kat. úz. U. je umiestnená mimo zastaveného územia obce, čiže v extraviláne. Pozemok sa nachádza v blízkosti intravilánu obce, jeho západnú hranicu vytvára miestny potok vhodný aj pre závlahu parcely. V súčasnosti sa táto parcela poľnohospodársky nevyužíva ako orná pôda, ale ako trvalý trávnatý porast, jej hodnota bola určená sumou 795,66 eur.

Je však zrejmé aj to, že ani jedna zo sporových strán nenamieta, že trhovacia cena spoluvlastníckeho podielu 1/3 tejto nehnuteľnosti zodpovedá sume 2.300,- eur, za ktorú v neďávnej minulosti žalovaný v 2. rade odpredal žalobkyni svoj spoluvlastnícky podiel a túto skutočnosť v prvoinštančnom konaní akceptoval aj žalovaný v 1. rade (č.l. XXX). Skutočnosť, že išlo o kúpnu cenu určenú dohodou žalobkyne a žalovaného v 2. rade bez ďalšieho neznamena, že z tejto sumy nemožno vychádzať aj pri určení primeranej náhrady za spoluvlastnícky podiel a ani s touto námietkou sa prvoinštančný súd dostatočne nevyporiadal.

21. Vo svojom písomnom vyjadrení doručenom súdu dňa 11.5.2020 žalovaný v druhom rade uviedol, že svojho podielu sa chce vzdať v prospech žalobkyne, pretože táto sa o pozemok starala a ona aj prejavila o jeho podiel v minulosti záujem. Žalovaný v prvom rade sa o pozemok nestaral a ani o neho nemal záujem. Žalovaný v druhom rade uviedol, že by bol rád, keby súd akceptoval jeho želanie a aby jeho pozemok patril žalobkyni. Ak súd bude mať názor, že jeho podiel sa rozdelí medzi žalobkyňou a žalovaným v prvom rade, tak chce náhradu vo výške 2 300 eur t.j. aby mu žalobkyňa aj žalovaný v prvom rade uhradili sumu každý po 1 150 eur.

22. Žalovaný v prvom rade prostredníctvom svojho právneho zástupcu v písomnom vyjadrení zo dňa 10.6.2020 uviedol, aby súd podiel žalovaného v druhom rade rozdelil za odplatu medzi žalobkyňu a žalovaného v prvom rade, pričom odplata by bola po 1 150 eur. Žalovaný v prvom rade chce svoj podiel na nehnuteľnosti užívať. So žalobkyňou sa nedá nijako dohodnúť, preto navrhuje, aby podiel žalobkyne a podiel žalovaného v druhom rade bol prikázaný do jeho vlastníctva za odplatu. V roku 2018 ponúka každému 1 000 eur a na pojednávaní navrhol 2 300 eur pre každého podielového spoluvlastníka.

22. Na pojednávaní dňa 22.9.2020 právna zástupkyňa žalobkyne uviedla, že žiada, aby súd rozhodol tak, ako bolo už predtým rozhodnuté. Rozdelenie nehnuteľnosti na tri časti nie je možné, pretože by došlo k drobeniu nehnuteľnosti. Taktiež nesúhlasila s kúpnu cenou 2 300 eur a navrhla cenu podľa znaleckého posudku.

Právny zástupca žalovaného v prvom rade na rovnakom pojednávaní uviedol, že navrhuje, aby sa podiel žalovaného v druhom rade rozdelil medzi žalobkyňu a žalovaného v prvom rade a aby bola vyplatená cena podielu 2 300 eur. V prípade, ak by bola vec prikázaná do vlastníctva žalovaného v prvom rade, tento by vyplatil žalobkyni ako aj žalovanému v druhom rade sumu po 2400 eur.

Žalobkyňa ďalej uviedla, že žije hneď vedľa sporného pozemku 23 rokov a predmetnú nehnuteľnosť získala darom od svojej babky a užíva ju cca 18 rokov.

24. Vo veci súd vykonal ohliadku na mieste samom a vyhotovil z ohliadky fotodokumentáciu, ktorá sa nachádza na čl. 240-241 súdneho spisu. Ohliadkou bolo zistené, že spornú nehnuteľnosť z jednej strany ohraničujú rodinné domy a z druhej strany po celej dĺžke pozemku vedie poľná cesta.

25. Uznesením č. XXC XXX/XXXX zo dňa 12.1.2021 súd vo veci nariadil znalecké dokazovanie znalcom z odboru geodézie, kartografie a katastra nehnuteľnosti a vypracovaním znaleckého posudku poveril Ing. Miroslava Mihalíka. Znalcovi uložil povinnosť vypracovať geometrický plán a rozdeliť spornú nehnuteľnosť tak, aby vznikli dve samostatné polovice resp. rozdeliť podiel žalovaného v druhom rade medzi žalobkyňu a žalovaného v prvom rade.

Znalec predložil dňa 27.4.2021 znalecký posudok č. X/XXXX. Zo záverov tohto znaleckého posudku vyplýva rozdelenie nehnuteľnosti tak, že podiel žalovaného v druhom rade by bol vložený do stredu medzi podiely žalobkyne a žalovaného v prvom rade takto: K. XXX/XX o výmere 1 406 m², druh pozemku orná pôda - podiel 1/3, K. XXX/XX o výmere 704, druh pozemku orná pôda (rozdelený podiel po 1), K. XXX/XX o výmere 703 m², druh pozemku orná pôda (rozdelený podiel po 1), K. XXX/XX o výmere 1407 m², druh pozemku orná pôda - podiel 1/3. Súčasťou vypracovaného znaleckého posudku je aj geometrický plán č. XXC/XXX/XXXX-X/XXXX zo dňa 9.4.2021, úradne overený dňa 22.4.2021 pod č. Y.-XXX/XXXX Okresným úradom Humenné, katastrálnym odborom.

26. Právna zástupkyňa žalobkyne na záver uviedla, že má za to, že rozdelenie nehnuteľnosti odporuje dobrým mravom a spravodlivému rozhodnutiu vo veci. Žalovaní v prvom a druhom rade predmetnú nehnuteľnosť neobhospodarovali, nestarali sa o ňu až do doby, keď sa o celú nehnuteľnosť začala zaujímať žalobkyňa. Čo sa týka náhrady tak navrhuje, aby bola táto náhrada určená podľa znaleckého posudku Ing. Jozefa Lazarčíka, pretože podiel na nehnuteľnosti kupovala žalobkyňa od žalovaného v druhom rade v roku 2014 a dnes by už takúto cenu nezaplatila. Žalobkyňa sa so žalovaným v prvom rade snažila dohodnúť, čo tiež stálo nemalé finančné prostriedky.

Právny zástupca žalovaného v prvom rade uviedol, že jediným riešením je rozdeliť spoluvlastnícky podiel žalovaného v druhom rade medzi žalobkyňu a žalovaného v prvom rade. Žalovaný v prvom rade navrhol, aby žalovaný v prvom rade získal do vlastníctva parcely č. XXX/XX a XXX/XX a žalobkyňa by získala do vlastníctva parcely č. XXX/XX a XXX/XX. K cene právny zástupca žalovaného v prvom rade uviedol, že cena za ktorú predal žalovaný v druhom rade svoj podiel je cena trhovú a teda žalobkyňa aj žalovaný v prvom rade by mali žalovanému v druhom rade vyplatiť po 1 150 eur.

27. 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 jeho predaj a výťažok rozdelí podľa podielov.

28. Žalobkyňa sa podanou žalobou domáhala, aby súd zrušil podielové spoluvlastníctvo strán sporu k nehnuteľnosti, ktorá je predmetom tohto konania a nehnuteľnosť prikázal do výlučného vlastníctva žalobkyne a zaviazal ju vyplatiť žalovaným v prvom a druhom rade po 265,22 eur. Žalovaný v prvom rade podal protinávrh, ktorým žiadal, aby súd zrušil podielové spoluvlastníctvo strán sporu k nehnuteľnosti, ktorá je predmetom tohto konania a vec prikázal do jeho vlastníctva s tým, že on vyplatí žalobkyňu a žalovanému v druhom rade sumu 1 000 eur. V priebehu konania súhlasil žalovaný v prvom rade, aby bol podiel žalovaného v druhom rade rozdelený medzi žalobkyňu a žalovaného v prvom rade, pričom každý z nich by vyplatil žalovanému v druhom rade sumu 1 150 eur. Rovnako takého vysporiadanie navrhol aj žalovaný v druhom rade a taktiež požadoval za svoj podiel vyplatenie sumy 1 150 eur od žalobkyne aj od žalovaného v druhom rade. Žalobkyňa trvala na svojom návrhu a pre prípade iného rozhodnutia navrhla, aby súd cenu určil podľa znaleckého posudku, ktorý bol v konaní vypracovaný.

29. Na základe vykonaného dokazovania mal súd za preukázané, že strany sporu sú podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľnosti - parcely č. XXX o výmere 4 266m², ktoré sú zapísané na LV č. XXX, katastrálneho územia U. a to v podiele 4/12 žalobkyňa, 1/3 žalovaný v prvom rade a 4/12 žalovaný v druhom rade. Podľa výpisu z listu vlastníctva ide o ornú pôdu. Pri rozhodovaní, súd vychádzal zo zásad uvedených v ustanoveniach § 142 ods. 1 Občianskeho zákonníka, kde v prvom rade je možné podielové spoluvlastníctvo vysporiadať rozdelením veci. Predpokladom použitia tohto spôsobu zrušenia spoluvlastníctva však je, že ide o deliteľnú vec (z technického hľadiska) a že jej rozdelenie je aj funkčne opodstatnené, teda vtedy, keď rozdelením veci vzniknú samostatné veci, ktoré ich vlastníkom môžu aj naďalej slúžiť spôsobom, ktorý zodpovedá ich povahe a záujmu. Pri reálnom rozdelení nehnuteľnosti

súd musí dbať o to, aby rozdelením vznikli samostatné veci v právnom slova zmysle, a aby rozdelenie bolo možné zapísať vkladom práva do katastra nehnuteľností. Ohľadom na mieste samom bolo zistené, že predmetnú nehnuteľnosť je možné rozdeliť, pretože k nehnuteľnosti je prístup po poľnej ceste. Rozdeleniu na tri samostatné časti bráni ustanovenia § 23, ods. 1 zákona č. 180/1995 Z.z., podľa ktorých ak tento zákon neustanovuje inak, nemôže na základe právneho úkonu alebo rozhodnutia súdu o vyporiadaní spoluvlastníctva alebo rozhodnutia o dedičstve vzniknúť rozdelením jestvujúcich pozemkov uvedených v § 21 ods. 1 pozemok menší ako 2 000 m², ak ide o poľnohospodársky pozemok, alebo o pozemok menší ako 5 000m, ak ide o lesný pozemok. V danom prípade ide o ornú pôdu. Rozdeliť nehnuteľnosť je však možné tak, že podiel žalovaného v druhom rade sa rozdelí medzi žalobkyňu a žalovaného v prvom rade, pričom žalovaný v druhom rade nemal voči takémuto vysporiadaní námietky. Súd preto za tým účelom nechal vypracovať znalecký posudok č. X/XXXX znalcom Ing. Mihalikom, ktorý vypracoval geometrický plán a spornú nehnuteľnosť rozdelil na štyri parcely a to K. XXX/XX o výmere 1 406 m², parcelu č. XXX/XX o výmere 704 m², parcelu č. XXX/XX o výmere 703 m², parcelu č. XXX/XX o výmere 1407 m². Z predloženého znaleckého posudku vyplýva, že susediacu parcelu č. XXX/XX užíva žalobkyňa. Aby sa predišlo ďalším sporom medzi stranami sporu, súd podielové spoluvlastníctvo strán sporu zrušil a do výlučného vlastníctva žalobkyne prikázal parcely, ktoré susedia s parcelou, ktorú užíva žalobkyňa a to parcelu č. XXX/XX o výmere 1 406 m² a parcelu č. XXX/XX o výmere 704 m², celková výmera 2110 m² a do výlučného vlastníctva žalovaného v prvom rade prikázal parcelu č. XXX/XX o výmere 703 m² a parcelu č. XXX/XX o výmere 1407 m², celková výmera 2 110 m². Keďže nehnuteľnosť bolo možné rozdeliť tak, aby bola zachovaná úžitkovosť nehnuteľnosti, aj dodržaný zákon, súd vykonal vyporiadanie podielového spoluvlastníctva rozdelením veci a nie podľa návrhu žalobkyne a protinávrhu žalovaného v prvom rade prikázaním veci len jednému spoluvlastníkovi.

30. Primeranou náhradou treba rozumieť príslušný podiel všeobecnej ceny veci. Treba ju chápať ako hodnotový ekvivalent vyjadrený v peniazoch, umožňujúci podľa miestny podmienok obstaranie podobnej veci, aká bola predstavovaná podielov spoluvlastníka. Primeranosť bude závisieť aj na dopyte a ponuke v danom mieste a čase. Súd za primeranú považuje sumu 2300 eur. Za takúto sumu žalobkyňa odkúpila od žalovaného v prvom rade jeho podiel v roku 2014, s takouto cenou súhlasili aj žalovaný v prvom a druhom rade. Preto súd zaviazal žalobkyňu uhradiť žalovanému v druhom rade náhradu za jeho podiel vo výške 1 150 eur a žalovaného v prvom rade rovnako zaviazal uhradiť žalovanému v druhom rade sumu 1 150 eur a to do 30 dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

31. Vo veci bol vypracovaný znalecký posudok Ing. Ing. Miroslavom Mihalikom a odmena bola znalcovi priznaná zo štátnych prostriedkov. Keďže vypracovanie znaleckého posudku bolo potrebné pre rozdelenie nehnuteľnosti a teda na prospech všetkých strán sporu súd každú zo strán sporu zaviazal uhradiť Slovenskej republike náklady na znalecké dokazovanie v rozsahu 1/3.

32. Podľa § 257 Civilného sporového poriadku výnimočne súd neprizná náhradu trov konania, ak existujú dôvody hodné osobitného zreteľa.

33. V danom prípade je súd toho názoru, že je namieste nepriznať náhradu trov konania žiadnej zo strán sporu. Žalovaný v druhom rade nijakým spôsobom nedal svojím konaním podnet na začatie takéhoto konania, súhlasil, aby jeho podiel pripadol žalobkyňi a bolo by v rozpore s dobrými mravmi, kde by ho súd zaviazal na úhradu trov konania. Žalobkyňa, aj žalovaný v prvom rade mali záujem, aby vec bola prikázaná do ich vlastníctva a bolo na úvahe súdu, akým spôsobom rozhodne. Vzhľadom na osobitosti tohto konania, súd náhradu trov konania stranám sporu nepriznal.

34. Podľa § 259 Civilného sporového poriadku ak pri dokazovaní vznikne povinnosť, ktorá je spojená s výdavkami inej osoby, má táto osoba tie isté práva a povinnosti pri ich uplatnení ako svedok.

35. Vo veci bol z podnetu súdu vypracovaný znalecký posudok č. X/XXXX znalcom Ing. Mihalikom Miroslavom. Náklady na znalecké dokazovanie boli uhradené zo štátnych prostriedkov. Vypracovanie znaleckého posudku bolo nevyhnutné pre rozdelenie nehnuteľnosti a vypracovanie geometrického plánu a bez tohto znaleckého posudku nebolo možné vo veci rozhodnúť. Keďže všetky strany sporu sú podielovými spoluvlastníkmi predmetnej nehnuteľnosti, vypracovanie znaleckého posudku bolo na prospech všetkých strán sporu, preto súd priznal Slovenskej republike nárok na náhradu týchto nákladov od každej zo strán sporu po 1/3.

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu je možné podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia prostredníctvom tunajšieho súdu na Krajský súd v Prešove.

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).

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

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.

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.

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

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 nebude povinnosť uložená týmto rozhodnutím splnená v stanovenej lehote, možno sa jej splnenia domáhať návrhom na vykonanie exekúcie podľa osobitného predpisu.