

Súd: Okresný súd Michalovce
Spisová značka: 14C/80/2023
Identifikačné číslo súdneho spisu: 7723204259
Dátum vydania rozhodnutia: 24. 06. 2025
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Vladimír Červeňák
ECLI: ECLI:SK:OSMI:2025:7723204259.7

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Michalovce, sudca JUDr. Vladimír Červeňák, v spore žalobcu: A. B., nar. XX.XX.XXXX, bytom C. XXX, XXX XX C., právne zastúpený JUDr. Jánom Farkašom, advokátom, so sídlom Nám. Slobody 7, 071 01 Michalovce, proti žalovaným: 1/František Michajlov, na neznámom mieste, zast. SPF, IČO: 17 335 345, so sídlom Búdková 36, 817 15 Bratislava-Staré Mesto, 2/ C. A., na neznámom mieste, zast. SPF, IČO: 17 335 345, so sídlom Búdková 36, 817 15 Bratislava-Staré Mesto, 3/ D. A., na neznámom mieste, zast. SPF, IČO: 17 335 345, so sídlom Búdková 36, 817 15 Bratislava-Staré Mesto, 4/ E. F., nar. XX.X.XXXX, bytom C. XXX, XXX XX C., X/XXXXXXXX C., na neznámom mieste, zast. SPF, IČO: 17 335 345, so sídlom Búdková 36, 817 15 Bratislava-Staré Mesto, 6/Katarína Benčáková, na neznámom mieste, zast. SPF, IČO: 17 335 345, so sídlom Búdková 36, 817 15 Bratislava-Staré Mesto, 7/ G. A., na neznámom mieste, zast. SPF, IČO: 17 335 345, so sídlom Búdková 36, 817 15 Bratislava-Staré Mesto, 8/ A. A., na neznámom mieste, zast. SPF, IČO: 17 335 345, so sídlom Búdková 36, 817 15 Bratislava-Staré Mesto, zast. SPF, IČO: 17 335 345, so sídlom Búdková 36, 817 15 Bratislava-Staré Mesto, X/XXXX H., G. A. na neznámom mieste, zast. SPF, IČO: 17 335 345, so sídlom Búdková 36, 817 15 Bratislava-Staré Mesto, 10/ I. A., na neznámom mieste, zast. SPF, IČO: 17 335 345, so sídlom Búdková 36, 817 15 Bratislava-Staré Mesto 11/ G. J., nar. XX.XX.XXXX, bytom C. XXX, XXX XX C., XX/XXXXX A., na neznámom mieste, zast. SPF, IČO: 17 335 345, so sídlom Búdková 36, 817 15 Bratislava-Staré Mesto, o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnosti prikázaním vecí za náhradu, takto

rozhodol:

I. Súd podielové spoluvlastníctvo žalobkyne a žalovaných v 1. až 12. rade k nehnuteľnosti vedenej na LV č. XXXX k. ú. C., obec C., okres A. a to parcela reg. E-KN č. 131/1 -orná pôda o výmere 166 m² z r u š u j e.

II. Súd p r i k a z u j e do výlučného vlastníctva žalobkyne A. B., G. C. podiely žalovaného v 1. rade K. A., s výškou podielu pod B1 - 1/18 z celku, podiel žalovanej v 2. rade C. A., s výškou podielu pod B2 - 1/18 z celku, podiel žalovaného v 3. rade D. A. s výškou podielu pod B3 - 1/42 z celku, podiel žalovanej v 4. rade E. F., s výškou podielu pod B4 - 1/42 z celku, podiel žalovanej v 5. rade L. C., s výškou podielu pod B5 - 1/42 z celku, podiel žalovanej v 6. rade C. J., s výškou podielu pod B6 - 17/63 z celku, podiel žalovanej v 7. rade G. A., s výškou podielu pod B7 - 1/84 z celku, podiel žalovaného v 8. rade A. A., s výškou podielu pod B8 - 3/112 z celku, podiel žalovanej v 9. rade L. H., s výškou podielu pod B9 - 1/336 z celku, podiel žalovaného v 10. rade I. A., s výškou podielu pod B10 - 1/336 z celku, podiel žalovaného v 11. rade G. J., s výškou podielu pod B12 - 1/4 z celku a podiel žalovanej v 12. rade A. A., s výškou podielu pod B13 - 1/336 z celku k nehnuteľnosti zapísanej na LV č. XXXX k. ú. C., obec C., okres A. a to parcela reg. E-KN č. 131/1 - orná pôda o výmere 166 m².

III. Žalobkyňa je povinná vyplatiť žalovanému v 1. rade K. A. sumu 54,18 €, žalovanej v 2. rade C. A. sumu 54,18 €, žalovanému v 3. rade D. A. sumu 23,26 €, žalovanej v 4. rade E. F. sumu 23,26 €, žalovanej v 5. rade L. C. sumu 23,26 €, žalovanej v 6. rade C. J. sumu 263,81 €, žalovanej v 7. rade G. A. sumu 11,60

€, žalovanému v 8. rade A. A. sumu 26,15 €, žalovanej v 9. rade L. H. sumu 2,88 €, žalovanému v 10. rade I. A. sumu 2,88 €, žalovanému v 11. rade G. J. sumu 244,43 € a žalovanej v 12. rade A. A. sumu 2,88 € ako primeranú náhradu za ich spoluvlastnícke podiely, u žalovaných v 1. až 3. rade, 5. až 10. rade a 12. rade na depozitný účet Slovenského pozemkového fondu, vedený v Štátnej pokladnici, IBAN: H. XXXX XXXX XXXX XXXX XXXX, VS: 14802023, to všetko do 30 dní od právoplatnosti rozsudku súdu.

IV. Súd náhradu trov konania stranám sporu **n e p r i z n á v a.**

o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobou došlou tunajšiemu súdu dňa 20.10.2023 sa žalobca domáhal, aby súd zrušil a vyporiadal podielové spoluvlastníctvo voči žalovaným 1 až 12. rade k nehnuteľnosti vedenej na LV č. XXXX k. ú. C., obec C., okres A. a to parcela reg. E-KN č. 131/1 - orná pôda o výmere 166 m² na tom základe, že Na LV č. XX k. ú. C., obec C., okres A. sú vedené parcely reg. C-KN č. 143 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 551 m², C-KN č. 144/1 - záhrada o výmere 260 m² a stavba rodinného domu súp. č. XXX postavená na parc. reg. C-KN č. 143, vo výlučnom vlastníctve žalobkyne A. B., s výškou podielu pod B1 - 1/3 z celku, pod B2 - 1/3 z celku a B3 - 1/3 z celku.

2. Súdená parcela reg. E-KN č. 131, spolu s parcelami, ktorých je žalobkyňa výlučnou vlastníčkou a to C-KN č. 143 a 144/1 tvoria jeden kompaktný celok - dom, dvor, záhradu v obvyklých výmerách na pomery obce C. a v takomto stave sú aj oplotené a užívané. Ako vyplýva z potvrdenia obce C. zo dňa 18.09.2023, č.j. 72/2602/2023 „M. N. C.“ týmto potvrdzuje, že nehnuteľnosť vedenú v okrese A., obec C., k.ú. C., zapísanú na LV č. XXXX a to parc. reg. E-KN č. 131/1 - orná pôda o výmere 166 m² nachádzajúca sa v intraviláne obce, užíva výlučne obyvateľka obce A. B., G. C., nar. XX.XX.XXXX, C. O. XXX. Pred ňou uvedenú parcelu užívali jej právni predchodcovia a to starí rodičia A. I. a L. I., G. C. a rodičia A. A., G. A. a I. A., ktorí na uvedenej parcele začiatkom 70-tych rokov postavili stavbu garáže bez súpisného čísla a prístavbu rodinného domu.

3. Navrhol, aby súd vyporiadal podielové spoluvlastníctvo tak, že nehnuteľnosti prikáže do výlučného vlastníctva žalobcu a žalobca vyplatí žalovaným 1 až 12 primeranú peňažnú náhradu v zmysle znaleckého posudku zo dňa 15.10.2023, č. 176/2023 P. D. A., súdneho znalca pre odbor Stavebníctvo, odvetvie Odhad hodnoty nehnuteľností, na stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti, kde znalec určil všeobecnú hodnotu parcely reg. E-KN č. 131/1 - orná pôda o výmere 166 m² celkovo na sumu 834,98 €, t.j. á 5,03 €/m² a to na základe metódy polohovej diferenciacie.

4. Keďže spoluvlastníci sa nedohodli na zrušení podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnosti o vzájomnom vysporiadaní, preto žalobca navrhol súdu, aby po vykonanom dokazovaní žalobe vyhovel.

5. Žalovaná v 4 rade sa k žalobe nevyjadřila.

6. Žalovaný v 11 rade so žalobou v plnom rozsahu súhlasil a taktiež súhlasil s cenou zistenou súdnym znalcom, ktorú považoval za objektívnu a primeranú náhradu.

7. Z vyjadrenia žalovaného zo dňa 20.11.2023 súd zistil, že Slovenský pozemkový fond (SPF) ako zástupca žalovaných 1 až 3 rade, 5 až 10 rade a 12 rade súhlasí, aby súd zrušil podielové spoluvlastníctvo žalobcu a žalovaných a sporné nehnuteľnosti prikázal za primeranú náhradu žalobcovi do jeho výlučného vlastníctva. Určenie výšky primeranej náhrady, vychádzajúc z predložených dôkazov navrhol, aby sa stala predmetom dokazovania, pričom poukázal na kúpnu zmluvu č. 02197/2018-PKZ-K40405/18.00, kde kúpna cena predstavuje sumu 12,42 €/m², ako aj na kúpne zmluvy, ktoré uzatvorila M. C. ako predávajúci zverejnené na internetovej stránke obce C., a to Kúpnu zmluvu 1/KZ/2023 zo dňa 12.05.2023, ktorou došlo prevodu vlastníckeho práva k parcele registra „C“ p.č. 507/77, druh pozemku: ostatná plocha o výmere 9 m²; Kúpnu zmluvu 2/KZ/2023 zo dňa 16.06.2023, ktorou došlo prevodu vlastníckeho práva k parcele registra „C“ p.č. 505/522, druh pozemku: ostatná plocha o výmere 113 m² a Kúpnu zmluvu 3/KZ/2023 zo dňa 21.07.2023, ktorou došlo prevodu vlastníckeho práva k parcele registra „C“ p.č. 506/192, druh pozemku: ostatná plocha o výmere 575 m². Kúpna cena bola v uvedených kúpnych zmluvách stanovená rovnako, a to v sume 40,-€/ m². Poukázal aj

na rozsudok Okresného súdu Michalovce, sp. zn. 7C/78/2022, zo dňa 31.05.2023, právoplatný dňa 27.07.2023 v konaní o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva. Predmetom sporu bolo zrušenie podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnosti v katastrálnom území E.. Uvedeným rozsudkom bola primeraná náhrada za podiely pre ustupujúcich spoluvlastníkov určená v sume 25,- €/ m2.

8. Žalobca vo svojom vyjadrení došlom súdu dňa 18.12. 2023 nesúhlasil s vyjadrením SPF s tým že požadovaná cena SPF je neprimeraná pomerom a polohe pozemku a žiadal aby súd pripustil zmenu žaloba v ods 3.

9. Na základe uvedeného návrhu súd uznesením zo dňa 18. 4. 2024 pripustil zmenu petitu v ods. 3 v tomto znení: „Žalobkyňa je povinná vyplatiť žalovanému v 1. rade K. A. sumu 54,18 €, žalovanej v 2. rade C. A. sumu 54,18 €, žalovanému v 3. rade D. A. sumu 23,26 €, žalovanej v 4. rade E. F. sumu 23,26 €, žalovanej v 5. rade L. C. sumu 23,26 €, žalovanej v 6. rade C. J. sumu 263,81 €, žalovanej v 7. rade G. A. sumu 11,60 €, žalovanému v 8. rade A. A. sumu 26,15 €, žalovanej v 9. rade L. H. sumu 2,88 €, žalovanému v 10. rade I. A. sumu 2,88 €, žalovanému v 11. rade G. J. sumu 244,43 € a žalovanej v 12. rade A. A. sumu 2,88 € ako primeranú náhradu za ich spoluvlastnícke podiely, u žalovaných v 1. až 3. rade, 5. až 10. rade a 12. rade na depozitný účet Slovenského pozemkového fondu, vedený v Štátnej pokladnici, IBAN: H. XXXX XXXX XXXX XXXX XXXX, VS: 14802023 to všetko do 30 dní od právoplatnosti rozsudku súdu.

10. Z vyjadrenia SPF došlého súdu dňa 26.5.2025 súd zistil že, zotrval na ich predchádzajúcom písomnom vyjadrení. Slovenský pozemkový fond súhlasí so zrušením a vyporiadáním podielového spoluvlastníctva k spornej parcele jej prikázaním do výlučného vlastníctva žalobkyne za primeranú finančnú náhradu. Primeranú náhradu za spoluvlastnícky podiel ustupujúcich spoluvlastníkov žalobca v podaní zo dňa 18.12.2023 navrhol určiť spriemerovaním ceny zistenej znaleckým posudkom a ceny, za ktorú predávala obec v tejto lokalite, t.j v sume 6,75 €/m2. Na preukázanie tvrdenia, že primeraná náhrada má byť vyššia ako suma navrhovaná žalobcom v prílohe predložil Rozsudok Okresného súdu Michalovce, sp.zn. 10C/113/2022 zo dňa 30.06.2023, právoplatný dňa 02.08.2023 v konaní o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva. Predmetom sporu bolo taktiež zrušenie podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnostiam v katastrálnom území C.. Uvedeným rozsudkom bola primeraná náhrada za podiely pre ustupujúcich spoluvlastníkov určená v sume 20,81,- €/ m2. Zároveň poukázal na Rozsudok Okresného súdu Michalovce, sp.zn. 19C/2/2024 zo dňa 15.05.2024, právoplatný dňa 20.06.2024 v konaní o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva. Predmetom sporu bolo taktiež zrušenie podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnosti v katastrálnom území C.. Uvedeným rozsudkom bola primeraná náhrada za podiely pre ustupujúcich spoluvlastníkov určená v sume 43,- €/ m2. Pokiaľ ide o výšku primeranej náhrady pre ustupujúcich spoluvlastníkov za ich spoluvlastnícke podiely, s poukazom na nimi predložené dôkazy, trvali na sume vo výške minimálne 20,81 €/m2.

11. Zo Znaleckého posudku č. 176/2023 zo dňa 15.10.2023P. D. A. súd zistil, že všeobecná hodnota nehnuteľností v uvedenej lokalite predstavuje sumu 5,03€/m2.

12. Predmetom konania je zrušenie a vyporiadania podielového spoluvlastníctva.

13. Podľa § 141 ods. 1 OZ, spoluvlastníci sa môžu dohodnúť o zrušení spoluvlastníctva a vzájomnom vysporiadaní. Ak je predmetom spoluvlastníctva nehnuteľnosť, dohoda musí byť písomná.

14. Podľa ust. § 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.

15. Súd na základe vykonaného dokazovania mal za preukázané, že účastníci sú podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľností a keďže nedošlo k mimosúdnej vyporiadaniu podielového spoluvlastníctva, súd rozhodol tak, ako je to uvedené vo výroku tohto rozsudku. Pri určovaní výšky náhrady za spoluvlastnícky podiel vychádzal zo znaleckého posudku znalca P. D. A. ktorý určil cenu 5,03 € m2 ako aj z ceny za ktorú predáva obec C. pozemky v tejto lokalite v sume 6,75 € m2 a priznal

náhradu za m² v sume $5,89 \text{ €m}^2/5,03 + 6,75 = 11,78 : 2 = 5,89$, ktorá suma primeraná polohe a využitiu tejto parcely, ktorú nie je možné reálne rozdeliť, parcela sa nachádza v obci C. cca 1 km vzdušnou čiarou od pláže Zemplínskej šíravy a je to hraničná parcela s extravilánom. A je nepredajná a to z dôvodu, že prístup k nej je možný len cez dvor a záhradu žalobkyne. Aj v znaleckom posudku Súdny znalec na str. 6 pri analýze polohy nehnuteľnosti uvádza „Pozemok je rovinatého charakteru situovaný za rodinným domom s.č. XXX, bez možnosti priameho prístupu z miestnej alebo štátnej komunikácie, bez možnosti priameho napojenia na inžinierske siete...“ „Hodnotený pozemok je v užívaní fyzickej osoby - vlastníčky rodinného domu č. súp. XXX s príslušenstvom, je využívaný ako záhrada na pestovanie zeleniny a ovocia, iné využitie pozemku je možno v danej lokalite vylúčiť. Zároveň súd poukazuje aj na vyjadrenie žalovaného v 11 rade, ktorý so žalobou v plnom rozsahu súhlasil a taktiež súhlasil s cenou zistenou súdnym znalcom, ktorú považoval za objektívnu a primeranú náhradu, nakoľko je občanom obce a znalý pomerov.

16. Vzhľadom na uvedené sa súd nemôže stotožniť s požiadavkou SPF aby priznal náhradu v sume 20,81€ m², ktorú sumu preukazoval kúpnyimi zmluvami ako aj rozsudkami tunajšieho sudu, nakoľko uvedené nehnuteľnosti na nachádzali v blízkosti Q. R. a mali inú využiteľnosť ako aj prístup. Preto bolo potrebné rozhodnúť tak ako je uvedené vo výrokovej časti toho rozsudku.

17. O trovách konania súd rozhodol podľa ust. § 255 ods. 1 CSP a to tak, že ich náhradu nepriznal žiadnemu z účastníkov konania, nakoľko žalobca si trovy konania neuplatňoval a žalovaní v konaní úspešní neboli.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresný súd Michalovce písomne v dvoch vyhotoveniach. V odvolaní sa uvedie, ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje, uvedie sa spisová značka, ďalej sa 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/. Odvolanie musí byť podpísané. Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.