

Súd: Okresný súd Stará Ľubovňa
Spisová značka: 7C/28/2025
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8525201057
Dátum vydania rozhodnutia: 23. 04. 2026
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Karol Krochta
ECLI: ECLI:SK:OSSL:2026:8525201057.6

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Stará Ľubovňa, sudcom JUDr. Karolom Krochtom, v spore žalobcu: A. B. C., nar. XX.XX.XXXX, bytom D. XXXX/X, XXX XX E. D., právne zastúpený: JUDr. Juraj Špirko, advokát, Advokátska kancelária so sídlom Nerudova 6, 040 01 Košice, proti žalovaným: 1/ D. F., na neznámom mieste, 2/ G. F., na neznámom mieste, 3/ H. F., na neznámom mieste, 4/ H. F., na neznámom mieste, 5/ I. F., na neznámom mieste, 6/ J. F., na neznámom mieste, žalovaní 1/ až 6/ zastúpení: Slovenský pozemkový fond, so sídlom Búdková 36, 817 15 Bratislava, IČO: 17 335 345, o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva, takto

rozhodol:

I. Súd podielové spoluvlastníctvo žalobcu a žalovaných 1/ až 6/ k nehnuteľnostiam vedeným na LV č. XXX, okres Stará Ľubovňa, obec H., kat. územie H., parc. KN C č. 203/3, trvalý trávny porast o výmere 43 m², parc. KN C č. 205/2, trvalý trávny porast o výmere 49 m², parc. KN C č. 467/3, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 15 m², parc. KN C č. 475/3, vodná plocha o výmere 70 m², parc. KN C č. 505/9, trvalý trávny porast o výmere 1934 m², parc. KN C č. 506/8, orná pôda o výmere 68 m², parc. KN C č. 579/5, vodná plocha o výmere 189 m² z r u š u j e .

II. Súd p r i k á z u j e do výlučného vlastníctva žalobcu nehnuteľnosti vedené na LV č. XXX, okres Stará Ľubovňa, obec H., kat. územie H., parc. KN C č. 203/3, trvalý trávny porast o výmere 43 m², parc. KN C č. 205/2, trvalý trávny porast o výmere 49 m², parc. KN C č. 467/3, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 15 m², parc. KN C č. 475/3, vodná plocha o výmere 70 m², parc. KN C č. 505/9, trvalý trávny porast o výmere 1934 m², parc. KN C č. 506/8, orná pôda o výmere 68 m², parc. KN C č. 579/5, vodná plocha o výmere 189 m² v podiele 1/1.

III. Žalobca je p o v i n n ý vyplatiť náhradu za ustupujúci podiel žalovanému 1/ v sume 338,29 eur, žalovanému 2/ v sume 338,29 eur, žalovanému 3/ v sume 338,29 eur, žalovanému 4/ v sume 338,29 eur, žalovanému 5/ v sume 338,29 eur a žalovanému 6/ sumu 338,29 eur, na depozitný účet zástupcu žalovaných 1/ až 6/ Slovenského pozemkového fondu, do 30 dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

IV. Žiadna zo strán nemá na náhradu trov konania právo.

odôvodnenie:

1. Žalobca sa žalobou doručenou tunajšiemu súdu dňa 2.10.2025 domáhal zrušenia a vyporiadania jeho podielového spoluvlastníctva so žalovanými a navrhol, aby súd v žalobe špecifikované nehnuteľnosti prikázal do jeho výlučného vlastníctva, s povinnosťou zaplatiť žalovaným náhradu za prikázané spoluvlastnícke podiely, a to každému zo žalovaných po 63,57 eur. Zároveň žiadal priznať voči žalovaným náhradu trov konania.

2. Žalobu odôvodnil s poukazom na § 141 ods. 1, ods. 2 Občianskeho zákonníka, § 34 ods. 3, ods. 14 zákona č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a o pozemkových spoločenstvách, § 16 ods. 1, § 17 ods. 1, ods. 2 zákona č. 180/1995 Z. z. záujmom na vyporiadaní spoluvlastníctva predmetných nehnuteľností, pričom na strane žalovaných ide o nezistených vlastníkov, ktorých zastupuje Slovenský pozemkový fond. Ďalej žalobca dôvodil tým, že rozdelenie pozemkov nie je účelné a vzhľadom na zákaz drobenia pozemkov ani nie je možné, preto jediné rozumné riešenie vidí vo vyporiadaní podielové spoluvlastníctvo tak, že výlučným vlastníkom predmetných nehnuteľností sa stane žalobca.

3. Pri hodnote vyporiadavaných nehnuteľností vychádzal z predloženého znaleckého posudku č. XXX/XXXX vypracovaného znalcom A. K. I., z ktorého vyplýva všeobecná hodnota predmetných pozemkov spolu vo výške 1.780,- eur, t. j. 0,75 eur/m².

4. Vo vyjadrení k žalobe, doručenom súdu dňa 29.1.2026, zástupca žalovaných Slovenský pozemkový fond uviedol, že spravidla nemá výhrady voči zrušeniu podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnostiam v jeho správe a nakladaní. Čo sa týka spôsobu vyporiadania, uprednostňuje reálne rozdelenie nehnuteľností, 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 sporných parciel vyššia ako 0,75 eur/m² a poukázal na súdne konanie vedené na tunajšom súde, ktorého predmetom bolo zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva k parcele KN E č. 575/100 v kat. území H., kde bola stanovená primeraná náhrada vo výške 6,- eur/m². Predmetnú parcelu pritom považuje za porovnateľnú. Zároveň disponuje kúpnu zmluvou zo dňa 15.5.2023 predloženou v inom konaní, z ktorej vyplýva cena parcely KN C č. 199 v kat. území H., nachádzajúca sa v rovnakej lokalite ako sporné parcely, vo výške 20,- eur/m². Poukázal tiež na vyjadrenie obce Matysová zo dňa 13.11.2024 predložené v súdnom konaní sp. zn. 6C/46/2024, z ktorého vyplýva cena obdobných pozemkov v obci v rozpätí od 5 do 6 eur/m². Vzhľadom na uvedené skutočnosti Slovenský pozemkový fond navrhol v prípade sporných parciel primeranú náhradu za ustupujúce podiely žalovaných vo výške 6,- eur/m² a vo vzťahu k náhrade trov konania žiadal túto žiadnej zo sporových strán nepriznať. V záverečnej časti vyjadrenie zástupca žalovaného navrhol súdu vyžiadať od Obce Matysová vyjadrenie týkajúce sa žalovaných a ich pobytu, výhrad obce k vyporiadaniu sporných parciel v prospech žalobcu a či vo vzťahu k sporným parcelám nie je naplánované ich využitie vo verejnom záujme. Zároveň požiadal o odročenie pojednávania nariadeného na deň 3.2.2026.

5. V replike zo dňa 17.2.2026 žalobca uviedol, že s názorom zástupcu žalovaných sa nestotožňuje, poukazuje na predložené rozhodnutia tunajšieho súdu (sp. zn. 3C/14/2023, 3C/15/2023, 3C/16/2023, 5C/4/2023, 6C/4/2023), v ktorých bola náhrada stanovená vo výške 0,20 eur/m², pričom v konaní vedenom pod sp. zn. 3C/14/2023 išlo o parcelu priamo susediacu s vyporiadavanými nehnuteľnosťami. Súčasne predložil zámennú zmluvu zo dňa 26.3.2024, ktorej účastníkom je aj žalobca a traja ďalší spoluvlastníci, a ktorej predmetom bolo 12 zamieňaných nehnuteľností (z toho 7 nehnuteľností je predmetom tejto žaloby), pričom predloženým znaleckým posudkom bola na účel tejto zmluvy stanovená trhovú cenu predmetných parciel vo výške 0,75 eur/m². Táto zámenná zmluva podľa názoru žalobcu najrelevantnejším spôsobom určuje trhovú cenu žalovaných parciel. K predloženému rozsudku sp. zn. 6C/46/2024 uviedol, že v ňom súdom stanovená náhrada vo výške 6,- eur/m² bola výsledkom konsenzu sporových strán. Z odôvodnenia uvedeného rozhodnutia však vyplýva, že podľa znaleckého posudku bola všeobecná hodnota určená vo výške 1,65 eur/m². Takisto parcelu, ktorá bola predmetom tohto konania nepovažuje za porovnateľnú s vyporiadavanými parcelami, nakoľko sa nachádza v centre obce a vyporiadavané parcely sa nachádzajú v lokalite reálne využívané na poľnohospodárske účely, čo podľa žalobcu zásadne odlišuje spôsob určovania trhovej ceny vyporiadavaných parciel. Pokiaľ ide o predloženú kúpnu zmluvu zo dňa 15.5.2023, žalobca zdôraznil, že už v čase jej uzatvorenia bola parcela KN C č. 199 (záhrada) považovaná zmluvnými stranami za stavebný pozemok. Žalobca teda na základe uvedeného tvrdí, že žalovanou stranou predložená Kúpna zmluva 15.5.2023 (V-807/2023) a v nej uvedená kúpna cena sa nemôže brať do úvahy za účelom určenia trhovej ceny vyporiadavaných parciel, nakoľko už v čase jej uzatvorenia bolo predávajúcemu aj kupujúcemu známe, že sa predávaná záhrada využije na stavbu rodinného domu, o čom svedčí nielen v zmluve uvedená dohoda o vyhotovení geometrického plánu, ale aj samotná kúpna cena 20,- eur/m², ktorá je diametrálne odlišná od obvyklej ceny, za ktorú si medzi sebou napr. predávajú poľnohospodárske pozemky roľníci hospodáriaci v tejto

lokalite obce Matysová. Vzhľadom na uvedené skutočnosti žalobca považuje navrhovanú sumu 0,75 eur/m² za primeranú, a ktorá je takmer štvornásobná v porovnaní s náhradami stanovenými v uvedených súdnych rozhodnutiach.

6. K replike žalobcu, ktorá bola protistrane doručená dňa 19.2.2026, sa zástupca žalovaných nevyjadril.

7. Súd vo veci nariadil termín pojednávania na deň 31.3.2026 a vec prejednal v prítomnosti žalobcu, jeho právneho zástupcu a za žalovaných v prítomnosti zástupkyne Slovenského pozemkového fondu.

8. Právny zástupca žalobcu zotrval na všetkých písomných vyjadreniach, vrátane výšky primeranej náhrady 0,75 eur/m².

9. Žalobca sa vyjadril k predloženému znaleckému posudku, a to v tom zmysle, že tento bol vyhotovený za účelom určenia vlastníctva, aby slúžil ako podklad k budúceму vyporiadaniu spoluvlastníkov s tým, že znalec v ňom zohľadnil všetky aspekty, vrátane stanoviska Obce Matysová, topografických vlastností terénu, ktorý je svahovitý, s vodnými plochami a parcelami, ktoré nie sú vhodné ani na bežný pohyb, nie to ešte na výstavbu.

10. Zástupkyňa žalovaných takisto zotrvala na svojom písomnom vyjadrení vo veci. Poukázala na vyjadrenie Obce Matysová, že ide o parcely určené na výstavbu a rekreačné účely, ako aj na skutočnosť, že na tunajšom súde prebiehali konania, kde cena už poľnohospodárskej pôdy bola napr. 0,75 eur/m² a pozemkov určených na výstavbu v bezprostrednej blízkosti s intravilánom 6,- eur/m². Vyjadrila tiež nutnosť rozlišovať medzi kúpnu cenou vyplývajúcou z dohody strán v zmluvnom dojednaní a primeranou náhradou, ktorá je výsledkom stavu, keď sú žalovaní nútení vyporiadať vlastníctvo, aj keď ich vôľou nie je stratiť výmeru svojej pôdy, ako je to napr. pri vyvlastnení. Poukázala pritom na judikatúru súdov, ktoré primeranú náhradu charakterizujú ako ekvivalent, ktorý má vyvážiť ujmu, ktorá vzniká odňatím veci. Súčasne predložila rozhodnutie tunajšieho súdu sp. zn. 6C/26/2024, z ktorého vyplýva stanovená výška náhrady pri vyporiadaní v kat. území H. vo výške 6,- eur/m². K charakteru sporných parciel uviedla, že ich svahovitosť, členitosť a vodná plocha nie je problémom pre výstavbu, a zároveň, keďže sú v bezprostrednom dotyku s intravilánom, je možné ich napojenie na inžinierske siete. Navrhla zrušiť podielové spoluvlastníctvo minimálne za cenu 6,- eur/m² a trovy konania stranám sporu nepriznať.

11. Ďalšie návrhy na doplnenie dokazovania strany sporu nemali.

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

13. Z listu vlastníctva LV č. XXX mal súd za preukázané, že žalobca a žalovaní sú spoluvlastníkmi parciel registra „C“ zapísaných na označenom liste vlastníctva, nachádzajúcich sa v katastrálnom území H., obec H., L. M. N.. Žalobca v podiele 11/14 k celku a žalovaní 1/ až 6/ všetci v podiele 4/112 k celku. Z predmetného listu vlastníctva zároveň vyplýva, že správu nehnuteľností vykonáva Slovenský pozemkový fond.

14. Zo žalobcom predloženého znaleckého posudku č. XXX/XXXX vypracovaného znalcom A. K. I. dňa 14.9.2023 vyplýva všeobecná hodnota vyporiadavaných pozemkov spolu vo výške 1.780,- eur, t. j. 0,75 eur/m².

15. Podľa záväzného stanoviska Obce Matysová, ktoré je súčasťou predloženého znaleckého posudku, sporné parcely sú určené na stavebné a rekreačné účely.

16. Zo zástupcom žalovaných predloženej kúpnej zmluvy V-807/2023 zo dňa 15.5.2023 vyplýva cena parcely KN C č. 199 v danej lokalite v kat. území H. vo výške 20,- eur/m² a z rozsudku Okresného súdu Stará Ľubovňa sp. zn. 6C/46/2024 zo dňa 5.12.2024 suma primeranej náhrady vo výške 6,- eur/m².

17. Zo žalobcom predložených rozsudkov Okresného súdu Stará Ľubovňa sp. zn. 3C/14/2023, 3C/15/2023, 3C/16/2023, 5C/4/2023, 6C/4/2023 vyplýva, že v týchto v konaniach o zrušenie a vyriadenie podielového spoluvlastníctva v kat. území H., bola určená výška primeranej náhrady v sume 0,20 eur/m².

18. Z oznámenia obce Matysová, doručeného súdu dňa 20.2.2026, na základe predchádzajúcej výzvy zo dňa 9.2.2026 vyplýva, že obec nemá žiadnu vedomosť o žalovaných, ich pobyt jej nie je známy a rovnako nemá vedomosť ani o ich právnych nástupcoch, voči vyporiadaniu predmetných parciel v prospech žalobcu nemá žiadne výhrady.

19. 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.

20. 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.

21. 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.

22. Podľa § 34 ods. 3 zákona č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a o pozemkových spoločenstvách, pozemkový fond spravuje poľnohospodárske nehnuteľnosti vo vlastníctve štátu ustanovené osobitným predpisom a podiely spoločnej nehnuteľnosti vo vlastníctve štátu ustanovené osobitným predpisom. Pozemkový fond nakladá s pozemkami, ktorých vlastník nie je známy okrem pozemkov, ktoré sú lesnými pozemkami, ako aj s podielmi spoločnej nehnuteľnosti, ktorých vlastník nie je známy. Postup pozemkového fondu pri prenajímaní a skončení nájmu, predaji, zámene a nadobúdaní nehnuteľností pozemkovým fondom a kritériá pre určovanie výšky nájomného pri prenajímaní nehnuteľností pozemkovým fondom upraví nariadenie vlády Slovenskej republiky.

23. Podľa § 16 ods. 1 zákona č. 180/1995 Z. z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom v znení neskorších predpisov, fond nakladá podľa tohto zákona a podľa osobitných predpisov s pozemkami a) vo vlastníctve štátu uvedenými v osobitnom predpise a v § 14 ods. 1 a v § 15 (ďalej len „pozemok vo vlastníctve štátu“), b) s nezisteným vlastníkom (§ 13), c) ktorých vlastníctvo nie je evidované podľa predpisov o katastri nehnuteľností v súbore geodetických informácií a v súbore popisných informácií alebo ak sa nepreukáže inak ak ide o lesné pozemky, obdobne postupuje správca.

24. Podľa § 23 ods. 1 zákona č. 180/1995 Z. z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom v znení neskorších predpisov, 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 3 000 m², ak ide o poľnohospodársky pozemok, alebo pozemok menší ako 5 000 m², ak ide o lesný pozemok.

25. 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.

26. Vychádzajúc z dôkazov predložených žalobcom súd v posudzovanom spore považuje za nesporne preukázané spoluvlastníctvo sporových strán k nehnuteľnostiam vedeným Okresným úradom Stará Ľubovňa, katastrálny odbor, pre katastrálne územie H., obec H., L. M. N., parciel registra „C“, evidovaných na liste vlastníctva č. XXX, a to parcely č. 203/3, trvalý trávny porast o výmere 433 m², č. 205/2, trvalý trávny porast o výmere 49 m², č. 467/3, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 15 m², č. 475/3, vodná plocha o výmere 70 m², č. 505/9, trvalý trávny porast o výmere 1934 m², č. 506/8, orná pôda o výmere 68 m², č. 579/5, vodná plocha o výmere 189 m². Z uvedeného listu vlastníctva nesporne vyplýva aj veľkosť spoluvlastníckych podielov jednotlivých spoluvlastníkov (strán sporu). Veľkosť spoluvlastníckeho podielu žalobcu predstavuje 11/14 k celku a veľkosť podielu každého zo

žalovaných 4/112 k celku. Zároveň je nesporné, že medzi sporovými stranami nedošlo k mimosúdnej dohode o zrušení a vyporiadaní spoluvlastníctva.

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

28. 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.

29. 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.

30. 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 nevyhnutosť vyriešiť všetky otázky, ktoré sú medzi účastníkmi sporné a ktoré v rámci novej úpravy právneho vzťahu vyžadujú riešenie.

31. 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.

32. 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 prihliadnuť 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.

33. V konaní mal súd nesporne preukázané, že žalobca je spoluvlastníkom sporných parciel, ktorých reálne rozdelenie by bolo prihliadajúc na zákaz drobenia v zmysle § 23 ods. 1 zákona č. 180/1995 Z. z. nehospodárne a neúčelné, poukazujúc na výmeru jednotlivých parciel, ich polohu a veľkosť spoluvlastníckych podielov spoluvlastníkov, pričom je nesporné, že s výnimkou parcely č. 475/3, sa nachádzajú mimo zastavaného územia obce, rešpektujúc ďalšie relevantné kritérium, ktorým je účelné využitie veci. Naviac zástupca žalovaných sa takejto del'by ani nedožadoval a so žalobcom navrhovaným spôsobom súhlasil. Keďže zároveň žiadne dôvody hodné osobitného zreteľa zistené neboli, je podľa názoru súdu vzhľadom na uvedené skutočnosti opodstatnený druhý spôsob vyporiadania podielového spoluvlastníctva, a to prikázanie veci za náhradu niektorému zo spoluvlastníkov. Rešpektujúc vôľu sporových strán v otázke vyporiadania, vychádzajúc z ich vzájomnej dohody, ku ktorej v priebehu tohto konania dospeli, súd zrušil podielové spoluvlastníctvo žalobcu a žalovaných, zastúpených Slovenským pozemkovým fondom k nehnuteľnostiam vedených na LV č. XXX, okres Stará Ľubovňa, obec H., kat. územie H., parc. KN C č. 203/3, trvalý trávny porast o výmere 433 m², parc. KN C č. 205/2, trvalý trávny porast o výmere 49 m², parc. KN C č. 467/3, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 15 m², parc. KN C č. 475/3, vodná plocha o výmere 70 m², parc. KN C č. 505/9, trvalý trávny porast o výmere 1934 m², parc. KN C č. 506/8, orná pôda o výmere 68 m², parc. KN C č. 579/5, vodná plocha o výmere 189 m² a prikázal ich do výlučného vlastníctva žalobcu.

34. Pokiaľ ide o otázku primeranej náhrady za odstupujúce podiely žalovaných, táto bola v konaní sporná. Predstavy oboch strán o výške primeranej náhrady boli značne odlišné. Žalobca vychádzajúc z predloženého znaleckého posudku považoval primeranú náhradu za odstupujúce podiely žalovaných v sume 0,75 eur/m². Zástupca žalovaných navrhoval náhradu vo výške 6,- eur/m² poukazujúc na ním predložené rozhodnutie tunajšieho súdu s tým, že výška náhrady 0,75 eur/m² za sporné parcely určené na stavebné a rekreačné účely nepredstavuje podľa jeho názoru ich trhovú hodnotu. S týmto názorom zástupcu žalovaných sa súd stotožnil a žalobcom navrhovanú výšku náhrady vo výške 0,75 eur/m² nepovažoval za primeranú. Bral pritom na zreteľ predovšetkým skutočnosť, že ide o parcely určené na stavebné a rekreačné účely tak, ako to vyplýva zo záväzného stanoviska Obce Matysová č. j. Ocú.016/2023, ktoré je súčasťou predloženého znaleckého posudku.

35. 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.

36. Uvedené vychádza z toho, že určenie bežnej ceny tvoriacej základ pre určenie výšky vyrovnacieho podielu v konaní o zrušení a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva nepredstavuje právnu otázku, ale skutkovú. Výška náhrady musí predstavovať objektívnu cenu, za ktorú by vec bolo možné predať. Ide pritom vždy o trhovú cenu v danom čase a mieste určovanú základnými atribútmi trhového mechanizmu, t. j. ponukou a dopytom, zohľadňujúc druh, tvar, polohu pozemku a jeho funkčné využitie.

37. Súd preto rešpektujúc uvedené kritériá vychádzal z cien porovnateľných parciel, vyplývajúcich z tunajším súdom prejednávanej veci pod sp. zn. 6C/46/2024, sp. zn. 6C/26/2024, v ktorých strany zhodne akceptovali sumu 6,- eur/m², pričom súd zároveň prihliadal aj na vyjadrenie obce Matysová v tejto veci, podľa ktorej sa porovnateľné pozemky pohybujú v rozpätí od 5,- eur do 6,- eur/m². Súčasne vzhľadom na rozdielnu výšku primeranej náhrady navrhovanú žalobcom a zástupcom žalovaných, súd pri stanovení výšky náhrady za ustupujúce podiely zohľadnil, okrem cien pozemkov navrhovaných oboma stranami (0,75,- eur/m², resp. 6,- eur/m²), aj ceny obdobných parciel zistené súdom z iných vecí vedených na tunajšom súde pod sp. zn. 6C/32/2025 a sp. zn. 6C/69/2024, v ktorých súd určil primeranú náhradu za porovnateľné parcely nachádzajúce sa približne v rovnako atraktívnej lokalite, v týchto prípadoch v kat. území L. O. vo výške 3,50 eur/m², resp. v kat. území L. M. vo výške 7,- eur/m². K tomuto riešeniu súd pristúpil v záujme toho, aby výsledná cena bola primeranou trhovou cenou sporných parciel porovnateľných s inými obdobnými parcelami rovnakého funkčného využitia a nie iba predstavou jednej zo sporových strán, ktoré sa v posudzovanej veci v otázke primeranej náhrady vo vzťahu k vypradávaným parcelám ani len nepriblížili.

38. 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.

39. Vzhľadom na uvedené skutočnosti súd považoval za spravodlivé pri určení primeranej náhrady za odstupujúce podiely žalovaných zobrať do úvahy ceny navrhované stranami (0,75 eur/m² a 6,- eur/m²), prihliadajúc pritom na náhradu určenú vo vyššie uvedenej veci sp. zn. 6C/32/2025 v sume 3,50 eur/m², ako aj vo veci sp. zn. 6C/69/2024 v sume 7,- eur. Po zohľadnení všetkých uvedených cien, prihliadajúc na všetky uvedené rozhodujúce kritériá pri ich posudzovaní, možno podľa názoru súdu považovať sumu 4,- eur/m² za primeranú náhradu, zodpovedajúcu reálnej cene danej ponukou a dopytom na trhu s nehnuteľnosťami.

40. Na základe všetkých uvedených skutočností, po zohľadnení umiestnenia sporných parciel, ich súčasného využitia a cien za porovnateľné parcely v danej lokalite, ako aj porovnateľných parciel v približne rovnako atraktívnej lokalite obce Údol a Starina, dospel súd k záveru, že primeranou náhradou za odstupujúce spoluvlastnícke podiely žalovaných na sporných parcelách je suma 4,- eur/m².

41. Najrozumnejšiemu a najspravodlivejšiemu spôsobu usporiadania vzťahov medzi žalobcom a žalovanými ako podielovými spoluvlastníkmi, ktorých zástupca v priebehu konania s navrhovaným riešením súhlasil, preto podľa názoru súdu zodpovedá zrušenie podielového spoluvlastníctva k sporným nehnuteľnostiam a ich prikázanie do výlučného vlastníctva žalobcu za primeranú náhradu tak, ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

42. Náhradu za odstupujúci podiel žalovaných je potrebné ich zástupcovi zaplatiť na depozitný účet vedený v C. P., číslo účtu XXXXXXXXXXX/XXXX, IBAN: M. XXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (v prípade platby uviesť variabilný symbol - číslo súdneho konania bez lomítok, do poznámky uviesť - Okresný súd Stará Ľubovňa a meno platiteľa - žalobcu).

43. Podľa § 255 ods. 2 CSP, ak mala strana vo veci úspech len čiastočný, súd náhradu trov konania pomerne rozdelí, prípadne vysloví, že žiadna zo strán nemá na náhradu trov konania právo.

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

45. O náhrade trov konania súd rozhodol podľa § 255 ods. 2 CSP tak, že žiadna zo strán nemá na náhradu trov konania právo, a to vzhľadom na charakter sporu, v ktorom ide o vzájomné vysporiadanie majetkových právnych vzťahov medzi stranami sporu, a v ktorom je procesný úspech na oboch stranách rovnaký. Spor o vyporiadanie podielového spoluvlastníctva považuje právna teória ako aj judikatúra Najvyššieho súdu Slovenskej republiky za konanie, v ktorom majú obe strany sporu tak postavenie žalobcu aj žalovaného (iudicium duplex). Takýto spor môže začať na návrh ktoréhokoľvek podielového spoluvlastníka, pričom nie je možné konštatovať, že úspech v konaní mal ten, kto podal

návrh na začatie konania. Charakteristický je tým, že nemožno vychádzať zo zásady tzv. procesného úspechu vo veci, ale z toho, že žiaden z účastníkov neodchádza z konania s menšou hodnotou, než s ktorou do nej vstupoval. Výnimku zo všeobecnej aplikácie o znášaní trov každou zo strán sporu pri konaniach typu iudicium duplex tvoria prípady, keď sa podielový spoluvlastník správa obštrukčne, ako strana sporu sa nezaujíma o konštruktívne vyriešenie veci alebo ide o šikanóznny výkon práva, čo však v danej veci nebolo zistené (napr. rozsudok Krajského súdu v Prešove sp. zn. 10Co/24/2024 zo dňa 25.3.2025, rozsudok Krajského súdu v Prešove sp. zn. 2Co/39/2024 zo dňa 20.11.2024). Súd nezistil žiadne dôvody hodné osobitného zreteľa na postup podľa § 257 CSP.

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 nespĺní 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).