

Súd: Okresný súd Stará Ľubovňa
Spisová značka: 5C/82/2025
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8525201392
Dátum vydania rozhodnutia: 30. 04. 2026
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Emília Mišenková
ECLI: ECLI:SK:OSSL:2026:8525201392.5

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Stará Ľubovňa, sudkyňou JUDr. Emíliou Mišenkovou, v sporovej veci žalobcu: A. B., nar. XX.XX.XXXX, bytom A. XXX, XXX XX A., občan SR, právne zastúpený: Mgr. Michal Dlugolinský, advokát, so sídlom Levočská 335/1, 064 01 Stará Ľubovňa, IČO: 55 425 071, proti žalovaným: 1. rade A. C. - na neznámom mieste, 2. rade: A. C. - na neznámom mieste, žalovaní v 1. a 2. rade zastúpení: Slovenský pozemkový fond, Búdkova 36, 811 04 Bratislava, IČO: 17 335 345, v konaní o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva takto

rozhodol:

I. Súd zrušuje podielové spoluvlastníctvo žalobcu: A. B. a žalovaných: 1. A. C. a 2. A. C. k nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v katastrálnom území A., obec A., D. E. F., zapísanej na LV č. XXXX ako parcela registra „E“ evidovaná na mape určeného operátu pod parc. č. 405, o výmere 199 m², druh pozemku: orná pôda.

II. Súd prikazuje nehnuteľnosť nachádzajúcu sa v katastrálnom území A., obec A., D. E. F., zapísanú na LV č. XXXX, parcelu registra „E“ evidovanú na mape určeného operátu pod parc. č. 405, o výmere 199 m², druh pozemku: orná pôda, do výlučného vlastníctva žalobcu A. B., nar. XX.X.XXXX, XXX XX A. XXX, v podiele 1/1.

III. Žalobca je povinný zaplatiť z titulu náhrady za odstupujúci spoluvlastnícky podiel:
- žalovanému v 1. rade A. C., na neznámom mieste, sumu vo výške 949,70 eur,
- žalovanému v 2. rade A. C., na neznámom mieste, sumu vo výške 712,30 eur,
na depozitný účet zástupcu žalovaných v 1. a 2. rade – Slovenského pozemkového fondu, Búdkova 36, 817 15 Bratislava, IČO: 17 335 345, v lehote 30 dní odo dňa právoplatnosti tohto rozsudku.

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

odôvodnenie:

1. Žalobca sa podanou žalobou domáhal, aby súd zrušil a vyporiadal podielové spoluvlastníctvo k nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v kat. úz. A., obec A., D. E. F., zapísanej na LV č. XXXX, k parcele registra KN-E parc. č. 405, o výmere 199 m², druh pozemku: orná pôda.

2. Žalobca v dôvodoch žaloby uviedol, že spolu so žalovanými v 1. a 2. rade je podielovým spoluvlastníkom vyššie označenej parcely. Predmetný pozemok sa nachádza na hranici zastavaného územia obce Jakubany, v jej intraviláne. Žalobca pred podaním žaloby požiadal obec Jakubany o vyjadrenie vo vzťahu k funkčnému využitiu predmetného pozemku a z vyjadrenia obce vyplýva, že tento pozemok je v zmysle územného plánu obce Jakubany určený na využitie ako zeleň rodinných domov pri obytnej zástavbe. Žalobca spolu manželkou sú bezpodielovým spoluvlastníkmi nehnuteľností v k.ú. A. zapísanými na LV č. XXXX. Ide o pozemky a stavby, ktoré bezprostredne hraničia s vyporiadavaným

pozemkom. Vyporiadavaný pozemok je prístupný iba cez pozemky vo vlastníctve žalobcu. Žalobca má za to, že reálne rozdelenie pozemku, vzhľadom na jeho charakter, funkčné využitie, polohu a tvar, ako aj veľkosť spoluvlastníckych podielov ostatných žalovaných, nie je reálne možné. Žalobca chce mať tento pozemok vysporiadaný, nakoľko ho obhospodaruje a udržiava. Najefektívnejším spôsobom vyporiadania spoluvlastníctva žalovanej nehnuteľností preto bude jej prikázanie žalobcovi za primeranú náhradu. Vo vzťahu k výške primeranej náhrady žalobca poukázal na kúpnu cenu, za ktorú nadobudol spoluvlastnícke podiely na vyporiadavanom pozemku, ktorá v kúpnej zmluve V-317/2024 zo dňa 08.03.2024 bola dohodnutá v sume 4.211,- eur a odkúpených bolo 421 m². Ďalej kúpnu zmluvou V-2020/2023 zo dňa 29.12.2023 bolo odkúpených 46 m² a kúpna cena bola 920,- eur. Priemerná kúpna cena tak bola 10,98 eur/1m². Žalobca tiež poukázal na kúpne zmluvy, ktorými odpredávala Obec Jakubany obdobné nehnuteľnosti, kde kúpna cena bola stanovená na sumu 10,- eur/1m². Takúto sumu je žalobca ochotný vyplatiť žalovaným.

3. Zástupca žalovaných na neznámom mieste Slovenský pozemkový fond (ďalej len „SPF“) vo vyjadrení k žalobe uviedol, že pokiaľ ide o samotné zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva, Slovenský pozemkový fond spravidla nemá výhrady k zrušeniu podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnostiam v jeho správe a nakladaní. Sporná parcela sa nachádza v intraviláne obce, žalobca je väčšinovým spoluvlastníkom spornej parcely v podiele 9/16 k celku žalovaný v 1. rade je spoluvlastníkom v podiele 1 k celku a žalovaný v 2. rade je spoluvlastníkom v podiele 3/16 k celku. Žalobca je výlučným vlastníkom resp. spoluvlastníkom viacerých vedľajších parciel. Tieto parcely tvoria jeden celok, ktorý je plne využiteľný na stavebné účely a príslušné pozemky k tomu – prídomevé záhrady, dvory. Vzhľadom na umiestnenie, tvar a využitie spornej parcely sa javí ako účelný spôsob vyporiadania podielového spoluvlastníctva k spornej parcele jej prikázanie do vlastníctva žalobcu za primeranú náhradu. Tento spôsob vyporiadania navrhuje aj žalobca, pričom primeranú náhradu navrhuje stanoviť vo výške 10,- eur/m², podľa predložených kúpnych zmlúv. Z hľadiska stanovenia primeranej náhrady je potrebné vychádzať z trhovej hodnoty vyporiadavanej parcely. Primeranú náhradu ako všeobecnú cenu určuje súd. Súd pri stanovení výšky primeranej náhrady vychádza z ceny, za ktorú by bolo možné danú parcelu reálne predať alebo kúpiť v danom mieste a čase, teda z trhovej ceny, pričom vychádza zo znaleckých posudkov realizovaných kúpnych zmlúv o prevode pozemkov v danej lokalite, vyjadrení obcí, rozsudkov súdov v obdobných veciach a pod. SPF je toho názoru, že žalobcom navrhnutá výška primeranej náhrady 10,- eur/m² nepredstavuje trhovú hodnotu spornej parcely. SPF má v k. ú. A. realizované viaceré kúpne zmluvy, resp. dohody o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva. Rovnako na Okresnom súde v Starej Ľubovni prebiehalo viacero súdnych konaní, ktorých predmetom bolo zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva k parcelám v kat. úz. A.. Primeraná náhrada v prípade uvedených vysporiadaní bola stanovená podstatne vyššia než ako navrhuje žalobca. Na Okresnom súde v Starej Ľubovni prebiehali viaceré súdne konania, ktorého predmetom bolo zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva v kat. úz. A., napr. pod sp. zn. 6C/23/2024 kde predmetom vyporiadania bola parcela registra KN „E“ č. 456, k. ú. A. (v súčasnosti parcela registra KN „C“ č. 633/2, k. ú. A.); primeraná náhrada v označenej veci bola stanovená vo výške 35,- eur/m². Táto parcela sa nachádza v rovnakej lokalite ako sporná parcela, je absolútne porovnateľnou parcelou. Taktiež vo veciach vedených pod sp. zn. 6C/9/2023 a sp. zn. 5C/77/2024 boli stanovené primerané náhrady vo výške 35,- eur/m². SPF disponuje aj kúpnyimi zmluvami zo dňa 27.2.2023, 19.7.2022, 15.7.2022, ktoré boli predložené v inom súdnom konaní, z ktorých vyplýva cena parciel v kat. úz. A. vo výške 35,- eur/m². SPF disponuje aj kúpnu zmluvou zo dňa 5.9.2022 (zabezpečená v inom konaní), z ktorej vyplýva cena parciel v k. ú. A. vo výške 50 eur/m² (SPF disponuje aj ďalšími kúpnyimi zmluvami aj vo vyššej hodnote ako 50 eur/m²). Na Okresnom Súde v Starej Ľubovni prebiehalo pod sp. zn. 2C/11/2024 súdne konanie, ktorého predmetom bolo zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva k parcele registra KN „E“ č. 3998, k. ú. A., kde bola stanovená primeraná náhrada rovnako vo výške 50 eur/m². Takáto hodnota parciel v k. ú. A. vo výške 50,- eur/m² vyplýva aj z potvrdenia realitnej kancelária BENARD GROUP, s.r.o. zo dňa 31.5.2024. SPF disponuje aj kúpnu zmluvou zo dňa 26.2.2021, kde obec kupovala parcelu v k. ú. A. za kúpnu cenu 32,- eur/m². Poukazujúc na vyššie uvedené má SPF za to, že v súčasnosti reálna hodnota parciel v k. ú. A. sa pohybuje od 35,- eur/m² vyššie. Na základe doteraz zistených skutočností, v prípade spornej parcely, navrhol SPF primeranú náhradu v sume minimálne 35,- eur /m².

4. Súd nariadil pojednávanie na deň 1.4.2026.

5. Na pojednávanie sa dostavil právny zástupca žalobcu a zástupkyňa Slovenského pozemkového fondu – zástupcu žalovaných na neznámom mieste. Právny zástupca žalobcu aj zástupkyňa SPF zotrvali na svojich doterajších prednesoch.

Súd vykonal dokazovanie oboznámením sa s listinnými dôkazmi a po vyhodnotení dôkazov, za preukázané podstatné skutkové tvrdenia považuje:

6. Z listu vlastníctva LV č. XXXX kat. územia A. mal súd preukázané, že žalobca a žalovaný v 1. a 2. rade sú podielovými spoluvlastníkmi parcely zapísanej na označenom liste vlastníctva pod parc. č. 405 o výmere 199, druh pozemku: orná pôda, žalobca v podiele 9/16, žalovaný v 1. rade v podiele 1 k celku a žalovaný v 2. rade k podiele 3/16 k celku.

7. Z rozsudkov tunajšieho súdu, predložených sporovými stranami, resp. na ich návrh doložených do spisu súdom, vyplýva, že uvedených veciach bolo predmetom konania zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva k parcelám v kat. úz. A., pričom výška primeranej náhrady bola stanovená vo veci:

- sp. zn. 6C/23/2024, rozsudok zo dňa 24.2.2025, v sume 35,- eur/m²,
- sp. zn. 6C/9/2023, rozsudok zo dňa 3.4.2025, v sume 35,- eur/m²,
- sp. zn. 5C/77/2024, rozsudok zo dňa 24.3.2025, v sume 35,- eur/m²,
- sp. zn. 2C/11/2024, rozsudok zo dňa 5.6.2025, v sume 50,- eur/m²,
- sp. zn. 6C/6/2023, rozsudok zo dňa 5.5.2025, v sume 19,09 eur/m²,
- sp. zn. 5C/44/2024, rozsudok zo dňa 6.11.2024, v sume 12,27 eur/m²,
- sp. zn. 7C/21/2025, rozsudok zo dňa 18.11.2025, v sume 19,09 eur/m².

8. Z rozhodnutia Okresného súdu Stará Ľubovňa sp. zn. 5C/44/2024 má súd preukázané, že v predmetnom konaní bol predložený znalecký posudok č. 74/2023, ktorý stanovil hodnotu pozemkov v kat. území A. v sume 12,27 eur/m². Predmetom ohodnotenia boli parcely nachádzajúce sa v intraviláne obce v bezprostrednej blízkosti domovej zástavby.

9. Z kúpnych zmlúv predložených žalobcom plyní, že žalobca kúpil spoluvlastnícke podiely na nehnuteľnostiach nachádzajúcich sa v kat. úz. A., okrem iných aj k teraz vyporiadavanej nehnuteľnosti za kúpnu cenu:

- 10,- eur/1 m², kúpna zmluva zo dňa 20.2.2024;
- 20,- eur/1 m², kúpna zmluva zo dňa 7.12.2023.

10. Z kúpnych zmlúv predložených SPF plyní, že ich predmetom bol prevod spoluvlastníckych podielov na parcelách registra „E“, nachádzajúcich sa v kat. úz. A., pričom kúpna cena bola v nich dohodnutá vo výške:

- 35,- eur/1 m², kúpna zmluva zo dňa 27.2.2023;
- 35,- eur/1 m², kúpna zmluva zo dňa 12.8.2022;
- 35,- eur/1 m², kúpna zmluva zo dňa 15.7.2022;
- 50,- eur/1 m², kúpna zmluva zo dňa 5.9.2022;
- 32,- eur/1 m², kúpna zmluva zo dňa 26.2.2021.

11. Z oznámenia realitnej kancelárie BENARD GROUP s.r.o. zo dňa 31.5.2024 (č. l. 101), vydaného vo vzťahu k (inej) parcele nachádzajúcej sa v kat. úz. A. - k parcele KN-E 3998, zapísanej na LV č. XXXXX, plyní, že trhovú cenu tejto parcely je podľa zistení tejto realitnej kancelárie a v porovnaní s inými nehnuteľnosťami, ktoré sa predávali v danej lokalite 50,- eur/1 m².

12. Z oznámenia Obce Jakubany zo dňa 12.6.2024 (č.l. 21) súd zistil, že sporná parcela je v územnoplánovacej dokumentácii obce vedená ako zeleň rodinných domov, ktorá pri obytnej zástavbe predstavuje plochy okrasnej a úžitkovej zelene záhrad, sadov a predzáhradok rodinných domov. Prípustné je tu umiestnenie drobných stavieb a zariadení na spracovanie dopestovaných produktov, resp. na skladovanie náradia. Za obmedzujúce podmienky využitia treba pokladať výstavbu oplotenia a drobných stavieb, garáže kôlné sklady potravín v páse pozdĺž potoka Jakubianka až do doby transformácie pásu územia pozdĺž toku na sprievodnú - líniovú zeleň. Za podmienky vylučujúce využitie týchto plôch je nutné pokladať umiestňovanie hygienicky závadných prevádzok, činnosti s rizikom havárie, zamorenia či likvidácie hodnotných porastov vysokej zelene. Na predmetnej parcele obec

neplánuje verejnoprospešnú stavbu a v súčasnosti nepripravuje zmeny a doplnky k územnému plánu obce. Z listín doručených súdu od Obce Jakubany súd zistil, že v Obci Jakubany bola vyhlásená obchodná verejná súťaž na predaj nehnuteľností: pozemkov individuálnej bytovej výstavby k tam označeným pozemkom. Z vyhodnotenia OVS plynie, že ponúknuté pozemky boli vysúťažené v kúpnych cenách od 30,- do 52,- eur/1 m².

Zistený skutkový stav súd podriadil pod tieto zákonné ustanovenia:

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

14. Podľa § 141 ods.2 OZ každý zo spoluvlastníkov je povinný vydať ostatným na požiadanie písomné potvrdenie o tom, ako sa vypořádali, ak nemala už dohoda o zrušení spoluvlastníctva a o vzájomnom vypořádaní písomnú formu.

15. Podľa § 142 ods.1 OZ ak nedôjde k dohode, zruší spoluvlastníctvo a vykoná vypořádanie 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.

Súd dospel k právnomu záveru:

16. 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 vypořádanie. 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 Občianskeho zákonníka, ktorý výnimočne umožňuje zamietnutie návrhu na zrušenie spoluvlastníctva a jeho vypořádanie súdom z dôvodov hodných osobitného zreteľa.

17. V konaní o zrušení spoluvlastníctva a vykonaní vypořádania je jeho predmetom vždy celá vec patriaca do podielového spoluvlastníctva a vyriešenie všetkých právnych vzťahov spoluvlastníkov (alebo jedného z nich) k tejto veci.

18. Súdne konanie začína len na návrh, ktorý môže podať ktorýkoľvek zo spoluvlastníkov. Súd nemôže rozhodnúť o spôsobe vypořádania svojvoľne, ale je viazaný záväzným poradím: 1. Rozdelenie veci; 2. Prikázanie veci jednému alebo viacerým spoluvlastníkom za primeranú náhradu; 3. Nariadenie predaja veci a rozdelenie výťažku. Pri vypořádaní súd je povinný prihliadať na veľkosť spoluvlastníckych podielov, a jednak na účelné využitie veci. Súd nie je síce viazaný návrhmi ani vzájomnými návrhmi účastníkov konania pokiaľ ide o formu vypořádania podielového spoluvlastníctva v zmysle zásady „ne eat iudex ultra petitum partium“, avšak ani takéto návrhy nemožno v konaní nechať bez povšimnutia.

19. Súd skúmal možnosti vypořádania podielového spoluvlastníctva spôsobmi vypořádania upravenými v § 142 Občianskeho zákonníka. Pokiaľ ide o možnosť reálneho rozdelenia vypořádavaných parciel, súd sa stotožňuje so zhodným tvrdením sporových strán, že spôsob zrušenia a vypořádania podielového spoluvlastníctva reálnou deľbou tak, aby vznikli samostatné parcely v prospech žalobcu a žalovaných nie je možný, a to vzhľadom na tvar a výmeru parcely, ktorá je malá (199 m²), ako aj veľkosť spoluvlastníckych podielov jednotlivých spoluvlastníkov.

20. Prichádza tak do úvahy druhý spôsob vypořádania podielového spoluvlastníctva, a to prikázanie predmetnej nehnuteľnosti do výlučného vlastníctva jedného z podielových spoluvlastníkov, za primeranú náhradu pre ustupujúcich podielových spoluvlastníkov. Žalobca navrhol, aby vypořádavaná parcela bola prikázaná do jeho výlučného vlastníctva, nakoľko on túto nehnuteľnosť dlhodobo obhospodaruje a udržiava. Zástupca žalovaného žalobcom navrhnutý spôsob vypořádania podielového spoluvlastníctva nenamietal. Na základe uvedených skutočností dospel súd k záveru, že najrozumnnejšiemu a najspravodlivejšiemu spôsobu usporiadania vzťahov medzi žalobcom a žalovanými

ako podielovými spoluvlastníkmi, ktorých zástupca v priebehu konania s navrhovaným riešením súhlasil, zodpovedá zrušenie podielového spoluvlastníctva k spornej nehnuteľnosti a jej prikázanie do výlučného vlastníctva žalobcu za primeranú náhradu tak, ako je uvedené vo výrokovvej časti tohto rozhodnutia.

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

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

23. Čo sa týka využiteľnosti spornej parcely (z pohľadu úvahy o jej trhovej cene) vzal súd do úvahy oznámenie Obce Jakubany zo dňa 12.6.2024, z ktorého plynie, že sporná parcela je v územnoplánovacej dokumentácii obce vedená ako zeleň rodinných domov, ktorá pri obytnej zástavbe predstavuje plochy okrasnej a úžitkovej zelene záhrad, sadov a predzáhradok rodinných domov. Prípustné je tu umiestnenie drobných stavieb a zariadení na spracovanie dopestovaných produktov, resp. na skladovanie náradia. Za obmedzujúce podmienky využitia treba pokladať výstavbu oplatenia a drobných stavieb, garáže, kôlne, sklady potravín v páse pozdĺž potoka Jakubianka, až do doby transformácie pásu územia pozdĺž toku na sprievodnú - líniou zelene. Za podmienky vylučujúce využitie týchto plôch je nutné pokladať umiestňovanie hygienicky závadných prevádzok, činnosti s rizikom havárie, zamorenia či likvidácie hodnotných porastov vysokej zelene. Na predmetnej parcele obec neplánuje verejnoprospešnú stavbu a v súčasnosti nepripravuje zmeny a doplnky k územnému plánu obce. Z uvedeného plynie, že teraz vyporiadavanú parcelu je možné vyžívať ako prídomovú zeleň, avšak s obmedzeniami, vzhľadom na blízkosť potoka Jakubianka.

24. Ďalej súd v prejednávanej veci súd vzal na zreteľ aj to, že predmetom konania je parcela o celkovej výmere 199 m², úzkeho obdĺžnikovitého tvaru, nachádza sa na hranici zastaveného územia obce Jakubany v jej intraviláne. Súd taktiež zohľadnil skutočnosť, že vyporiadavaný pozemok je prístupný iba cez pozemky vo vlastníctve žalobcu, teda bez možnosti samostatného prístupu.

25. K primeranej náhrade súd poukazuje na Stanovisko Najvyššieho súdu CPJ 30/97 z 20.10.1997, podľa ktorého primeranú cenu určuje súd a túto povinnosť nemôže preniesť na iný subjekt. Podkladom na stanovenie primeranej náhrady môžu byť aj informácie príslušného orgánu miestnej správy, informácie spoločností, ktoré sa zaoberajú sprostredkovaním kúpy a predaja nehnuteľností. Tiež sú tu poznatky a informácie samotných účastníkov o kúpe a predaji iných porovnateľných nehnuteľností v časovo približne rovnakom období. Porovnateľnosť ceny nehnuteľnosti musí vychádzať ďalej z toho, že nehnuteľnosti sa nachádzajú približne v rovnako atraktívnej lokalite a slúžia tomu istému účelu. Všeobecná cena môže byť vyššia, ale aj nižšia ako iná cena (napr. ako vyhlášková, alebo oznámená realitnou kanceláriou). Uvedené vychádza z toho, že určenie bežnej ceny tvoriacej základ pre určenie výšky vyrovnacieho podielu v konaní o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva nepredstavuje právnu otázku, ale skutkovú. Výška náhrady musí predstavovať objektívnu cenu, za ktorú by vec bolo možné 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.

26. Vzhľadom na rozdielnu výšku primeranej náhrady navrhovanú žalobcom a zástupcom žalovaných, súd pri stanovení výšky náhrady za ustupujúce podiely zohľadnil ceny pozemku navrhované oboma stranami, t.j. 10,- eur/m² a 35,- eur/m², ako aj ceny obdobných parciel zistené súdom z iných konaní vedených na tunajšom súde pod sp. zn. 5C/44/2024 zo dňa 6.11.2024 a sp. zn. 6C/6/2023 zo dňa 5.5.2025, a sp. zn. 7C/21/2025 zo dňa 18.11.2025, t. j. 12,27 eur/m² a 19,09 eur/m² tak, aby výsledná cena bola primeranou trhovou cenou a nie iba predstavou jednej zo sporových strán.

27. 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.

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

29. Poukazujúc na uvedené považuje súd za primeranú náhradu za odstupujúce podiely žalovaných sumu 19,09,- eur/m², a preto zaviazal žalobcu na vyrovnanie podielu vyplatiť:
- žalovanému v 1. rade A. C., za odstupujúci podiel 1/4 z celku sumu 949,70 eur;
- žalovanému v 2. rade A. C. za odstupujúci podiel 3/16 z celku sumu 712,30 eur.

30. Peňažnú náhradu je žalobca povinný zaplatiť na depozitný účet zástupcu žalovaných v 1. a 2. rade, na neznámom mieste – Slovenského pozemkového fondu, vedený v B. G. č. ú. XXXXXXXXXXX/XXXX, IBAN: E. XXXX XXXX XXXX XXXX XXXX, do 30 dní od právoplatnosti tohto rozsudku (v prípade platby uviesť variabilný symbol – číslo súdneho konania bez lomítok, do poznámky uviesť – Okresný súd Stará Ľubovňa a meno platiteľa – žalobcu).

31. Pre úplnosť súd uvádza, že v danom prípade nie je možné považovať teraz vyporiadavanú parcelu a parcely, ktoré boli predmetom verejnej obchodnej súťaže v obci Jakubany, za porovnateľné parcely (z hľadiska stanovenia ich trhovej ceny). Z vyhlásenia verejnej obchodnej súťaže je zrejmé, že jej predmetom boli stavebné pozemky s už existujúcimi inžinierskymi sieťami, s priamym prístupom k miestnej komunikácii. Naproti tomu, pokiaľ ide o vyporiadavanú parcelu, v jej prípade ide o úzku parcelu, bez prístupu k inžinierskym sieťam a bez prístupu k miestnej komunikácii. Na základe uvedeného nie je možné mať za to, že kúpne ceny vysúťažené v obchodnej verejnej súťaži, t. j. v rozmedzí od 30 – 52,- eur predstavujú trhovú cenu aj pre spornú parcelu, poukazujúc na už vyššie popísané špecifiká vyriadavanej parcely.

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

33. 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.

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

35. V danom prípade súd pri rozhodovaní o náhrade trov konania zohľadnil špecifikum tohto sporu, ako aj skutočnosť, že žalovaní sú neznámymi vlastníckymi, ktorým nemožno uložiť povinnosť nahradiť trovy konania, nakoľko takéto rozhodnutie by bolo nevykonateľné. Navyše žalobca náhradu trov konania nežiadal, preto súd o náhrade trov konania rozhodol, že žiadna zo strán nemá na náhradu trov konania právo.

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 sa v odvolaní 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. 3 CSP odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Ak povinný nespĺní povinnosť uloženú týmto rozsudkom, môžu oprávnený podať návrh na vykonanie exekúcie podľa Exekučného poriadku.