

Súd: Okresný súd Čadca  
Spisová značka: 14C/101/2019  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5319203124  
Dátum vydania rozhodnutia: 07. 06. 2021  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Lenka Janíková  
ECLI: ECLI:SK:OSCA:2021:5319203124.4

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Čadca sudkyňou Mgr. Lenkou Janíkovou v spore žalobcu: L., nar. XX.XX.XXXX, bytom G., právne zastúpený Advokátskou kanceláriou JUDr. Ladislav Ščury, advokát so sídlom Mierova 1725, 022 01 Čadca, proti žalovaným: 1/ I.k., 2/ V., 3/ O., 4/ T. 5/ S., 6/ Z., žalovaní v rade 1/ až 6/ na neznámom mieste, v konaní zastúpení Slovenským pozemkovým fondom, Búdkova č. 36, Bratislava, 7/ U. nar. XX.XX.XXXX., bytom G., o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnosti, takt

### rozhodol:

I. Súd z r u š u j e podielové spoluvlastníctvo žalobcu a žalovaných k pozemku parcela KNE č. XXX. - orná pôda o výmere 324 m2 vedenej Okresným úradom Čadca, odbor katastrálny, zapísanej na LV č. XXXX. pre kat. územie Krásno nad Kysucou, obec Krásno nad Kysucou, okres Čadca a nehnuteľnosť p r i k a z u j e do výlučného vlastníctva žalobcu.

II. Žalobca je p o v i n n ý zaplatiť za ustupujúce spoluvlastnícke podiely:

- žalovanému v rade 1/ sumu vo výške 135 €,
- žalovanému v rade 2/ sumu vo výške 67,50 €,
- žalovanému v rade 3/ sumu vo výške 67,50 €,
- žalovanému v rade 4/ sumu vo výške 236,25 €,
- žalovanému v rade 5/ sumu vo výške 135 €,
- žalovanému v rade 6/ sumu vo výške 135 €,
- žalovanému v rade 7/ sumu vo výške 2.160 €,

a to u žalovaných v rade 1/-6/ na účet Slovenského pozemkového fondu, Búdkova 36, Bratislava, IBAN:SK34 8180 0000 0070 0019 4492, VS:141012019, a to do 3 dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

III. Žiadna zo strán sporu n e m á n á r o k na náhradu trov konania.

### o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobou doručenou súdu dňa 26.11.2019 sa žalobca domáhal zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnosti a prikázanie veci za náhradu.

2. Žalobu odôvodnili tým, že je podielovým spoluvlastníkom nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v katastrálnom území Krásno nad Kysucou, zapísanej na LV č. XXXX, a to parcely E-KN č. XXX. - orná pôda o výmere 324 m2. Na predmetnom pozemku sú ako spoluvlastníci zapísaní neznámi vlastníci, za ktorých koná Slovenský pozemkový fond a jediným známym vlastníkom je žalovaný v rade 7/. Oslovil jediného známeho vlastníka, s ktorým sa však na vyporiadaní podielového spoluvlastníctva nedohodol. Žalobca nemieni ostať v podielovom spoluvlastníctve so žalovanými, tak sa žalobou domáha zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva. Prvý spôsob, a to reálnu deľbu nenavrhuje, nakoľko pozemok má iba 324 m2 a reálna deľba taktó malého pozemku by bola iba drobením poľnohospodárskeho pozemku, a preto reálne deľba podľa výšky podielov nie je možná. Preto navrhuje

druhý spôsob vysporiadania, a to prikázanie jednému zo spoluvlastníkov, v tomto prípade žalobcovi, ktorý vyplatí ustupujúcich spoluvlastníkov podľa výšky ich podielov. Kúpnu cenu navrhuje vo výške 3,51 €/m<sup>2</sup>, a to na základe vypracovaného znaleckého posudku č. XXX/XXXX Ing. Adrianou Meliškovou zo dňa 18.09.2019, ktorá určila všeobecnú hodnotu za 1m<sup>2</sup> vo výške 3,51 €.

3. Žalovaný v rade 7/ sa k žalobe vyjadril podaním doručeným súdu dňa 21.05.2020, v ktorom uviedol, že v zmysle podaného návrhu žalobca navrhuje zaplatiť žalovaným náhradu za spoluvlastnícke podiely na predmetnom pozemku vo výške 3,51 €/m<sup>2</sup>, čo v jeho prípade predstavuje sumu vo výške 758,16 €. Dovoľuje si poukázať na skutočnosť, že uvedený pozemok sa nachádza v intraviláne mesta Krásno nad Kysucou, čomu v žiadnom prípade nezodpovedá cena v predloženom znaleckom posudku. S navrhovanou sumou v žiadnom prípade nesúhlasí. Za primeranú náhradu považujem minimálnu odplatu vo výške 10€/m<sup>2</sup>. Táto suma je objektívnou hodnotou zohľadňujúcou aktuálnu situáciu na trhu s nehnuteľnosťami v danej lokalite, resp. v priľahlých obciach. Znalecký posudok č. XXX/XXXX vypracovaný súdnym znalcom Ing. Adrianou Meliškovou na účel stanovenia všeobecnej hodnoty považuje za absolútne neobjektívny a vyhotovený na objednávku navrhovateľa. V prípade záujmu žalobcu, ako žalovaný v rade 7/ je ochotný pristúpiť na dohodu za odplatu vo výške 10,- €/m<sup>2</sup>.

4. Slovenský pozemkový fond, zastupujúci neznámych vlastníkov, sa k žalobe vyjadril podaním doručeným súdu dňa 16.06.2020, v ktorom uviedol, že súhlasia so zrušením a vyporiadaním podielového spoluvlastníctva za náhradu ustupujúcich spoluvlastníckych podielov jednotlivých žalovaných v prospech žalobcu. Nesúhlasili s navrhnutou cenou, nakoľko ju považovali za nízku. Poukázali na to, že priložený znalecký posudok č. 107/2019 vyjadruje všeobecnú hodnotu nehnuteľností. Podľa súdnej praxe ako i podľa rozsudkov R NS SR 43/1997 a KS ŽA 7Co/94/2019 - 105 za primeranú cenu sa považuje cena trhová, nie cena všeobecná, teda súd musí priznať cenu trhovú. Podkladom pre stanovenie trhovej ceny sú informácie príslušného orgánu miestnej správy, informácie spoločností, ktoré sa zaoberajú sprostredkovaním kúpy a predaja nehnuteľností, ako aj informácie strán konania o kúpe a predaji porovnateľných nehnuteľností v časovo približne rovnakom období. Podľa cenovej mapy nehnuteľností sa pohybuje cena pozemkov v Krásne nad Kysucou od 23€/m<sup>2</sup> do 47€/m<sup>2</sup>. Kúpnu zmluvou č. 03414/2019-PKZ.... SR- Slovenský pozemkový fond odpredával pozemok v k. ú. Krásno nad Kysucou za cenu 10€/m<sup>2</sup>. Podľa internetového portálu sa predávajú pozemky v uvedenej lokalite od 14,39 €/m<sup>2</sup> do 47€/m<sup>2</sup>. Poukázali na súdne konania tunajšieho súdu, a to napr. 7C/68/2018 a 8C/7/2019 - kde boli obdobné pozemky prikázané do výlučného vlastníctva žalobcu za primeranú náhradu vo výške 10 €/m<sup>2</sup>. Vzhľadom k tomu, že sa jedná o pozemok, ktorý je bez prístupovej cesty, majú za to, že primeranou náhradou (trhovou cenou) je v tomto prípade cena 10 €/m<sup>2</sup>. Peňažnú náhradu žiadali zaslať na ich účet.

5. Žalobca v replike, ktorá bola súdu doručená dňa 19.10.2020 uviedol, že zástupca SPF ako aj žalovaný v rade 7/ vo svojom vyjadrení uvádzajú, že súhlasia so zrušením a vyporiadaním podielového spoluvlastníctva za náhradu, avšak nesúhlasia s výškou primeranej náhrady a navrhujú cenu vo výške 10 €/m<sup>2</sup>. Uvedená cena 10 €/m<sup>2</sup> sa mu zdá zjavne neprimeraná a nadhodnotená. Navrhuje preto súdu, aby prihliadol na znalecký posudok, v ktorom znalkyňa použila metódu polohovej diferenciácie, teda zohľadnila, kde sa predmetný pozemok nachádza, pričom v znaleckom posudku sú ako prílohy uvedené aj porovnateľné pozemky, z ktorých ceny znalkyňa vychádzala pri stanovení všeobecnej hodnoty oceňovaného pozemku. Znalkyňa zohľadnila pri stanovení ceny i iné parametre, pričom súd nemôže paušálne zobrať do úvahy iba vyjadrenie žalovaných, pričom SPF poukázal na inú kúpnu zmluvu, ktorou boli prevedené pozemky pod garážami, ktorý druh bol ostatné plochy, teda iný druh pozemku, ako sa rieši v tomto konaní. Je potrebné tiež prihliadnuť na špecifiká pozemku, ktorý je druhom ornej pôdy. Vybavenosť lokality inžinierskymi sieťami zahŕňa rozvody vody, zemného plynu, kanalizácie, elektrickej energie vybudované v rámci hlavnej komunikácie vedenej mestom, zatiaľ bez možnosti priameho napojenia hodnoteného pozemku po obecných pozemkoch, len po pozemkoch súkromných vlastníkov. Pozemok je bez zástavby, s trávnatými porastmi a náletovými drevinami. Prístup k pozemkom po verejnej komunikácii nie je zabezpečený.

6. Súd vo veci nariadil pojednávanie na deň 07.06.2021, na ktoré sa nedostavili žalovaní, ktorí svoju neprítomnosť neospravedlnili, nežiadali o odročenie pojednávania. Vzhľadom na uvedené súd vec prejednal v neprítomnosti žalovaných a vo veci rozhodol.

7. Z výpisu z listu vlastníctva č. XXXX. (č. l. 8) vyplýva, že žalobca a žalovaní sú podielovými spoluvlastníkmi parcely E-KN č. XXX - orná pôda o výmere 324 m<sup>2</sup>, katastrálne územie Krásno nad Kysucou, obec Krásno nad Kysucou, okres Čadca. Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce.

8. Z potvrdenia Mesta Krásno nad Kysucou zo dňa 14.10.2019 (č. l. 10 rub) vyplýva, že žalovaní v rade 1/ - 6/ ku dňu 14.10.2019 nenachádzajú v evidencii obyvateľov mesta Krásno nad Kysucou.

9. Zo znaleckého posudku č. XXX/XXXX. vypracovaného znalkyňou Ing. Adrianou Meliškovou vyplýva, že všeobecná hodnota sporného pozemku je 3,51 €/m<sup>2</sup>, spolu za parcelu č. 591 (324 m<sup>2</sup>) je to 1140 €.

10. Z cenovej mapy nehnuteľností (č. l. 44) doloženej Slovenským pozemkovým fondom vyplýva, že za obdobie od 01.01.2017 do 09.06.2020 sa nehnuteľnosti (druh - stavebné pozemky) pre lokalitu - obec Krásno nad Kysucou pohybovala cena v rozmedzí od 23 € do 47 €.

11. Z kúpnej zmluvy č. 03414/2019-PZK-K40852/19.00 doloženej Slovenským pozemkovým fondom (č. l. 45) vyplýva, že SPF ako predávajúci predával v Krásne nad Kysucou pozemok vedený ako ostatná plocha, a to za cenu 10 €/m<sup>2</sup>.

12. V konaniach vedených na Okresnom súde Čadca pod sp. zn. 7C/68/2018 a sp. zn. 8C/7/2019 boli predmetom zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva pozemky v kat. úz. Krásno nad Kysucou, druh pozemku orná pôda, kde cena za 1m<sup>2</sup> predstavovala sumu 10 €.

13. Z ponuky pozemkov zverejnených na internetovej stránke [www.pozemky.sk](http://www.pozemky.sk) <<http://www.pozemky.sk>> (č. l. 52-53) vyplýva, že ceny za pozemky v kat. úz. Krásno nad Kysucou sa pohybujú od 14,39 €/m<sup>2</sup> až po 47 €/m<sup>2</sup>.

14. Právny zástupca žalobcu na pojednávaní doložil zápisnicu vo veci vedenej pod sp. zn. 12C/4/2020 (č. l. 68), podľa ktorej sa strany sporu, t. j. žalobca a SPF dohodli na cene 7 €/m<sup>2</sup>, pričom išlo o nehnuteľnosť v kat. úz. Krásno nad Kysucou. Uvedené konanie však bolo zastavené, nedošlo teda k meritórnemu rozhodnutiu vo veci.

15. Podľa § 141 ods. 1 Občianskeho zákonníka, spoluvlastníci sa môžu dohodnúť o zrušení spoluvlastníctva a o vzájomnom vyporiadaní, ak je predmetom spoluvlastníctva nehnuteľnosť, dohoda musí byť písomná.

16. 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 jej predaj a výťažok rozdelí podľa podielov.

17. Žalobcovia a žalovaní sú podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľnosti zapísanej na LV č., kat. úz. Krásno nad Kysucou, a to k parcely EKN č. XXX - orná pôda o výmere 324 m<sup>2</sup>. Medzi žalobcami a žalovanými, z ktorých sú žalovaní v rade 1/ až 6/ neznámi a nachádzajú sa na neznámom mieste, nedošlo k dohode o zrušení a vzájomnom vyporiadaní podielového spoluvlastníctva, preto bolo potrebné, aby podielové spoluvlastníctvo zrušil a následne ho vyporiadal súd. Slovenský pozemkový fond, ktorý zo zákona zastupuje neznámych žalovaných ako aj žalovaný v rade 7/, súhlasili so žalobou, preto súd žalobe vyhovel a podielové spoluvlastníctvo zrušil a vyporiadal ho.

18. S poukazom na § 142 Občianskeho zákonníka pri vyporiadaní podielového spoluvlastníctva prihliadal súd aj na to, či je možné nehnuteľnosť, ktorá je predmetom tohto konania, rozdeliť. Žalobca poukázal na skutočnosť, že nehnuteľnosť nie je možné reálne rozdeliť, nakoľko by došlo k porušeniu zákona č. 180/1995 Z. z., na základe ktorého nie je možné drobiť poľnohospodárske pozemky na diely menšie ako 2.000 m<sup>2</sup>. V danom prípade sa však pozemok nachádza v intraviláne obce, pričom zákon č. 180/1995 Z. z. sa vzťahuje na poľnohospodárske pozemky nachádzajúce sa v extraviláne, teda nachádzajúcich sa mimo zastavaného územia obce. V danom prípade je teda možné pristúpiť aj k reálnemu rozdeleniu nehnuteľnosti. Nakoľko však všetky strany sporu súhlasili s tým, aby bol pozemok prikázaný do výlučného vlastníctva žalobcu, a teda nežiadali rozdelenie pozemku, súd k tomuto spôsobu

nepristúpil. Rozdelenie pozemku nie je možné podľa názoru súdu aj z toho dôvodu, že by nebolo možné nehnuteľnosť efektívne využívať. Preto súd v súlade so žalobným návrhom žalobcovi parcelu prikázal do jeho výlučného vlastníctva, nakoľko tento chce pozemok ako vlastník užívať v celosti.

19. Spornou v konaní zostala otázka primeranej náhrady za spoluvlastnícke podiely, kedy žalobca navrhoval sumu 3,51 €/m<sup>2</sup> a žalovaní žiadali 10 €/m<sup>2</sup>.

20. Podľa súdnej praxe, primeranú náhradu je treba chápať ako hodnotový ekvivalent vyjadrený v peniazoch, umožňujúci podľa miestnych podmienok obstaranie podobnej veci, aká bola predstavovaná podielom spoluvlastníka, ktorý bol prisúdený ostatným spoluvlastníkom. Musí ísť o náhradu, ktorá predstavuje objektívnu cenu, za ktorú by vec bolo možné predať (stanovisko občiansko-právneho kolégia Najvyššieho súdu Slovenskej republiky Cpj 30/97 z 20. 10. 1997).

21. Žalovaní majú nárok na výplatu trhovej hodnoty a nie na výplatu všeobecnej hodnoty. Slovenský pozemkový fond ako zákonný zástupca neznámych spoluvlastníkov predložil do konania dôkazy o trhovej hodnote nehnuteľností v kat. úz. Krásno nad Kysucou (viď odseky 10 - 13 tohto odôvodnenia), pričom žalobca nepredložil žiadne dôkazy o trhovej cene v danej lokalite, ktoré by dokazovali, že trhovú cenu (nie všeobecnú cenu) je vo výške 3,51 €/m<sup>2</sup>, teda vo výške všeobecnej ceny podľa znaleckého posudku. Taktiež žalobca prostredníctvom svojho právneho zástupcu nepredložil znalecký posudok na trhovú cenu v danej lokalite, ani nevzniesol procesný návrh na znalecké dokazovanie na trhovú cenu v danej lokalite, ktorým by preukázal svoje tvrdenie, že všeobecná cena 3,51 €/m<sup>2</sup> zodpovedá aj trhovej cene v rovnakej výške 3,51 €/m<sup>2</sup> v danej lokalite.

22. Pokiaľ žalobca prostredníctvom právneho zástupcu doložil zápisnicu z iného konania vedeného na tomto súde (viď odsek 14 odôvodnenia), kde išlo o susedný pozemok a cena bola dohodnutá na sumu 7 €/m<sup>2</sup>, toto konanie bolo pre procesné nedostatky zastavené, a teda nebolo vo veci meritórne rozhodnuté, preto k uvedenej dohode dosiahnutej v tomto konaní súd neprihliadol.

23. Súd teda vychádzal z trhovej ceny vo výške 10 €/m<sup>2</sup>, ktorá predstavuje takúto cenu podľa zjednocujúceho výkladu NS SR k ustanoveniu § 142 ods. 1 Občianskeho zákonníka sp. zn. Cpj 30/1997, uverejneného v Zbierke rozhodnutí NS SR pod č. R 43/1997 ako primeraná náhrada za vyporiadací podiel.

24. Vzhľadom k uvedenému zaviazal súd žalobcu vyplatiť žalovaným primeranú náhradu za ich spoluvlastnícke podiely vo výške 10 €/m<sup>2</sup> s tým, že primeraná náhrada bude u žalovaných v rade 1/ až 6/ vyplatená na účet Slovenského pozemkového fondu.

25. Podľa § 255 ods. 1 Civilného sporového poriadku (ďalej len CSP), súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.

26. Podľa § 257 CSP, výnimočne súd neprizná náhradu trov konania, ak existujú dôvody hodné osobitného zreteľa.

27. O trovách konania rozhodol súd podľa § 257 CSP, t. j. videl tu dôvody hodné osobitného zreteľa, pretože ide o konanie, kde návrh môže podať ktorákoľvek strana, t. j. žalobca môže byť v pozícii žalovaného a žalovaní mohli byť žalobcami. Zároveň súd nerozhodol v zmysle žaloby a hoci zrušil a vyporiadal podielové spoluvlastníctvo, priznal vyššiu náhradu, ako navrhoval žalobca. Zároveň neznámi spoluvlastníci nemôžu za neusporiadaný stav vlastníctva. Za tento neusporiadaný stav nemôže ani žalobca. Z toho dôvodu súd rozhodol tak, že žiadna zo strán sporu nemá nárok na náhradu trov konania.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresnom súde Čadca.

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania (t.j. ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje a podpis) 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, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Podľa ustanovenia § 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.

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.

Podľa ustanovenia § 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 povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona (zákon č. 233/1995 Z. z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti v znení neskorších predpisov); ak ide o rozhodnutie o výchove maloletých detí, návrh na súdny výkon rozhodnutia.