

Súd: Okresný súd Stará Ľubovňa
Spisová značka: 8C/39/2018
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8518200914
Dátum vydania rozhodnutia: 17. 06. 2020
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Vladimír Gurka
ECLI: ECLI:SK:OSSL:2020:8518200914.10

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Stará Ľubovňa v právnej veci žalobcu: E. S., nar. XX.X.XXXX, bytom M. XX, XXX XX U., občan SR, právne zastúpený: JUDr. Marta Konkoľová, advokátka, Jarmočná 79, 064 01 Stará Ľubovňa proti žalovaným: 2/ D. S. - na neznámom mieste, 3/ P. C., rod. S.ová - na neznámom mieste, 4/ R. S.ová, rod. S.ová - na neznámom mieste, žalovaní v 2., 3., 4. rade zastúpení: Slovenský pozemkový fond, Búdková 36, 817 15 Bratislava, IČO: 17 335 345 v konaní o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva takto

rozhodol:

I. Súd z r u š u j e podielové spoluvlastníctvo žalobcu E. S., nar. XX.X.XXXX, bytom M. XX a žalovaných D. S., P. C., rod. S. a R. S., rod. S. k nehnuteľnostiam parcele KN-E č. XXXX/X o výmere 580 m², druh pozemku trvale trávne porasty, vedenej na LV č. XXXX nachádzajúcej sa v k.ú. M., obec M., evidovanej Okresným úradom Stará Ľubovňa, katastrálnym odborom a parcele KN-E č. XXXX/X o výmere 20 m², druh pozemku orná pôda, vedenej na LV č. XXXX nachádzajúcej sa v k.ú. M., obec M., evidovanej Okresným úradom Stará Ľubovňa katastrálnym odborom.

II. Súd p r i k a z u j e do výlučného vlastníctva žalobcu E. S., nar. XX.X.XXXX, bytom M. XX parcelu KN-E č. XXXX/X o výmere 580 m², druh pozemku trvale trávne porasty, vedenú na LV č. XXXX, nachádzajúcu sa v k.ú. M., obec M., evidovanú Okresným úradom Stará Ľubovňa, katastrálnym odborom a parcelu KN-E č. XXXX/X o výmere 20 m², druh pozemku orná pôda, vedená na LV č. XXXX, nachádzajúcu sa v k.ú. M., obec M., evidovanú Okresným úradom Stará Ľubovňa katastrálnym odborom.

III. Žalobca E. S., nar. XX.X.XXXX, bytom M. XX j e p o v i n n ý zaplatiť z titulu náhrady za prikázané spoluvlastnícke podiely za žalovaného D. S. Slovenskému pozemkovému fondu, Búdková 36, Bratislava, IČO: 17 335 345 sumu vo výške 300 eur, za P. C., rod. S. Slovenskému pozemkovému fondu, Búdková 36, Bratislava, IČO: 17 335 345 sumu vo výške 300 eur a za R. S.ovú, rod. S. Slovenskému pozemkovému fondu, Búdková 36, Bratislava, IČO: 17 335 345 sumu vo výške 600 eur.

IV. Žiadna zo strán sporu n e m á p r á v o na náhradu trov konania.

odôvodnenie:

1. Žalobca sa podanou žalobou podanou pôvodne voči 6 žalovaným (pôvodní žalovaní v 1., 5. a 6. rade boli spoluvlastníci na známom mieste) domáhal zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva k parcelám KN E XXXX/X zapísanej na LV XXXX a k parcele KN E XXXX/X zapísanej na LV XXXX v k.ú. M. (ďalej aj „sporné nehnuteľnosti“ alebo „sporné parcely“).

2. Žalobu odôvodnil tým, že je podielovým spoluvlastníkom týchto parciel, a to u parcely KN E XXXX/X pod B1 v podiele 68/160 a u parcely KN E č. XXXX/X pod B1 v podiele 63/160 a pod B12 v podiele 20/640. Žalobca má záujem vysporiadať vlastnícke právo k predmetným nehnuteľnostiam tak,

ako ich obhospodaruje a užíva a ako ich užívali jeho rodičia a prarodičia, teda v celosti, keďže je jediným, kto tieto nehnuteľnosti užíva a zveľaďuje. Účelnému a zmysluplnému užívaniu a udržiavaniu predmetných nehnuteľností bránia jednak spoluvlastnícke podiely nezistených spoluvlastníkov, ale taktiež aj neprístupný postoj ostatných spoluvlastníkov, ktorí nemali záujem o dohodu o investíciách o udržiavanie nehnuteľností. Na výzvy žalobcu viacerí spoluvlastníci k uzavretiu dohody nepristúpili.

Vo vzťahu k spôsobu k podielového spoluvlastníctva zdôraznil, že rozdelenie daných nehnuteľností nie je s ohľadom na lokalizáciu nehnuteľností a funkčnú opodstatnenosť delenia dobre možné, preto prichádza do úvahy len prikázanie veci za primeranú náhradu. Takémuto vyporiadaniu svedčí žalobcovi kritérium veľkosti spoluvlastníckych podielov, keďže je väčšinovým spoluvlastníkom a z ďalších kritérií mu svedčí aj účelnosť prikázania, pretože je jediným, kto tieto nehnuteľnosti dlhé roky užíva a obhospodaruje. Ostatní spoluvlastníci o predmetné nehnuteľnosti žiadnym spôsobom nejavia záujem a nepodieľajú sa na ich udržiavaní.

Za primeranú náhradu vo vzťahu k parcele KN E XXXX/X považoval sumu 1,- euro za 1 m², keďže ide o nehnuteľnosť nachádzajúcu sa v intraviláne obce a vo vzťahu k parcele KN E XXXX/X považoval za primeranú náhradu 0,50 eur za 1 m² s prihliadnutím na to, že ide o nehnuteľnosť v extraviláne obce. S poukazom na § 142 ods. 1 Obč. zákonníka žiadal žalobe vyhovieť a zaviazat' žalovaných na náhradu trov konania.

3. Na preukázania svojich tvrdení žalobca k žalobe pripojil listy vlastníctva (ďalej aj „LV“) č. XXXX a XXXX v k.ú. M., návrh na mimosúdnu dohodu zo dňa 22.4.2015, odpoveď E. W. zo dňa 7.5.2015, časť katastrálnej mapy v k.ú. M. s vyznačením polohového umiestnenia sporných nehnuteľností, kúpnu zmluvu č. X/XXXX a časť prílohy zo zákona č. 465/2008.

4. Pôvodní žalovaní v 1., 5. a 6. rade vo svojich vyjadreniach k žalobe nesúhlasili so zrušením a vyporiadanim podielového spoluvlastníctva s tým, že podiely na uvedených nehnuteľnostiach prenajali spol. AGRO Hniezdne, ktoré ich užíva. Pôvodné žalované v 5. a 6. rade okrem toho vo svojich vyjadreniach ešte uviedli, že tvrdenie žalobcu, že je jediným, kto predmetné nehnuteľnosti užíva, nie je pravdivé, pretože tieto neužívali nikdy príbuzní, resp. predchodcovia žalobcu.

5. Slovenský pozemkový fond (ďalej len „SPF“) ako zástupca žalovaných v 2., 3. a 4. rade (spoluvlastníkov na neznámom mieste) podľa § 34 ods. 14 zákona č. 330/1991 Z.z. v spojení so zákonom č. 229/1991 Z.z. a zákonom č. 180/1995 Z.z. vo vyjadrení k žalobe uviedol, že pri zrušení a vyporiadani podielového spoluvlastníctva je potrebné ho vykonať ako vyporiadanie v širšom slova zmysle, teda prihliadnuť na všetky skutočnosti, ktoré súvisia a môžu mať vplyv na zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva. Treba prihliadnuť aj na skutočnosť, aby sa vec mohla účelne využiť.

Sporné parcely za nachádzajú priamo za rodinnými domami a sú využívané ako prídomevé záhrady. Vzhľadom na výmeru a tvar sporných parciel (úzke parcely) javí sa ako účelnejšie vyporiadanie podielového spoluvlastníctva prikázaním týchto parciel do vlastníctva niektorému zo spoluvlastníkov za primeranú náhradu. Pri určení náhrady je potrebné vychádzať z trhovej ceny sporných nehnuteľností. Náhrada za spoluvlastnícke podiely navrhovaná žalobcom nezodpovedá trhovej hodnote parciel v k.ú. M. Zároveň SPF predložil znalecký posudok č. 59/2018 zo dňa 2.5.2018, na základe ktorého bola stanovená všeobecná hodnota pozemkov v k.ú. M., ktoré sa nachádzajú v extraviláne obce, vo výške 7,89 eur za 1 m². Tento posudok bol predložený v inom konaní vedenom na tunajšom súde pod sp. zn. 6C/30/2018. V tomto konaní za účelom zistenia trhovej hodnoty parciel sú zabezpečované aj ďalšie kúpne zmluvy, ktoré SPF predloží po ich zabezpečení.

SPF preto navrhol, aby primeraná náhrada bola určená vo výške minimálne 7,89 eur za 1 m².

K tvrdeniu žalobcu ohľadom jeho písomného návrhu na uzavretie mimosúdnej dohody so spoluvlastníkmi uviedol, že nemá vedomosť o tom, aby bol takýto návrh SPF predložený.

Za účelom doplnenia dokazovania navrhol vyžiadať od Okresného úradu v Starej Ľubovni, katastrálneho odboru fotokópie úplných listov vlastníctva č. XXXX a XXXX v k.ú. M., fotokópiu kúpnej zmluvy V XXX/XXXX a takisto navrhol vyžiadať od obce M. vyjadrenie, či žalovaní v 2. - 4. rade sú obci známi, prípadne, či je obci známy ich pobyt alebo ich právni nástupcovia, ďalej k funkčnému využitiu sporných parciel, k užívaniu sporných parciel, t.j. či ich užívateľom je žalobca a k trhovej hodnote sporných pozemkov v danej lokalite.

6. K svojmu vyjadreniu SPF pripojil časť katastrálnej mapy preukazujúcej umiestnenie sporných parciel, satelitnú snímku, na ktorej sú sporné parcely, znalecký posudok O.. D. I. č. 59/2018 a LV č. XXXX v k.ú. M..

7. Žalobca prostredníctvom svojho právneho zástupcu vo vzťahu k vyjadreniam žalovaných v 1., 5. a 6. rade v replike uviedol, že žalovaní v 1., 5. a 6. rade žiadnym spôsobom neodôvodnili, z akého dôvodu nesúhlasia so zrušením a vyporiadaním podielového spoluvlastníctva. Poukázal pri tom na to, že je väčšinovým spoluvlastníkom, teda žalovaní v 1., 5. a 6. rade nie sú oprávnení rozhodovať o hospodárení so spoločnou vecou, a teda ani nemohli dať svoj podiel do nájmu obchodnej spoločnosti AGRO Hniezdnym. Ďalej uviedol, že výzvu, ako bola zasielaná žalovanej v 5. rade, poslal aj ostatným známym spoluvlastníkom. Trval aj na svojich tvrdeniach ohľadom užívania sporných nehnuteľností. K vyjadreniu SPF uviedol, že súhlasí s tým, aby boli sporné nehnuteľnosti prikázané do vlastníctva niektorého zo spoluvlastníkov. K predloženému znaleckému posudku uviedol, že tento sa týka úplne iného pozemku, pričom pri zisťovaní všeobecnej hodnoty pozemku sa vychádza aj zo stanoviska obce M. k plánovanej výstavbe rodinných domov podľa zastavovacej štúdie IBV 54RD. Pre predmetnú lokalitu výstavby rodinných domov je spracovaná projektová dokumentácia výstavby inžinierskych sietí a komunikácií, čo sa však o sporných nehnuteľnostiach nedá povedať. Nejedná sa teda o pozemky, ktoré by mohli byť v budúcnosti použité na výstavbu. Zároveň poukázal na to, že v prípade parcely KN E č. XXXX/X ide síce o dlhý, ale veľmi úzky pozemok (cca 3,5 m) a v prípade parcely KN E č. XXXX/X o veľmi malý pozemok. Žalobca tiež nesúhlasil s určením primeranej hodnoty vo výške 7,89 eur za 1 m², ktorú považoval za absolútne neprijateľnú. Poukázal pritom na zámennú zmluvu, ktorú pripojil k svojmu vyjadreniu, kde pokiaľ ide o doplatenie peňažného rozdielu bola dohodnutá cena vo výške 3 eurá za 1 m², pričom išlo o druh pozemku zastavané plochy a nádvoria nachádzajúce sa v intraviláne obce. K neprimeranosti ceny navrhutej SPF poukázal aj na zámer predaja nehnuteľného majetku obce M. zo dňa 6.4.2018, v rámci ktorého predávala obec M. pozemky v intraviláne obce za sumu 3 eurá za 1 m². V porovnateľnej obce Lacková sa pozemky v extraviláne predávajú za cenu cca 0,20 eur za 1 m². Vzhľadom na tieto skutočnosti cena sporných nehnuteľností zďaleka nedosahuje hodnotu uvádzanú SPF. Trval preto na podanej žalobe a hodnotu parciel vo výške uvádzanej SPF považoval za absolútne neakceptovateľnú.

8. Žalobca k replike pripojil časť katastrálnej mapy v k.ú. M. týkajúcu sa sporných parciel, zámennú zmluvu zo dňa 14.6.2018, zámer obce M. na predaj nehnuteľného majetku zo dňa 6.4.2018, výpis č. 1 z uznesenia Obecného zastupiteľstva M. č. XX/XX zo dňa 13.6.2018 a kúpnu zmluvu zo dňa 18.1.2018.

9. SPF v duplike trval na svojom vyjadrení k žalobe. Čo sa týka sporných parciel, rozhodujúcim kritériom pre to, či určitá parcela je určená na výstavbu alebo nie, nie je jej tvar. Aj sporné parcely môžu byť využité na výstavbu, pretože spolu s ostatnými (vedľajšími) parcelami v danej lokalite budú spĺňať podmienky využitia na výstavbu. Ďalej mal za to, že aj parcela KN E XXXXX/X v k.ú. M., ktorá bola predmetom oceňovania znaleckého posudku č. 59/2018, je porovnateľná so spornými parcelami, keďže takisto ide o parcelu v okrajovej časti obce M., mimo zastavaného územia obce. Aj táto parcela má úzky stav, pričom je určená na výstavbu. Sporné parcely sa nachádzajú dokonca priamo za rodinnými domami a parcela KN E XXXX/X sa dokonca nachádza v intraviláne obce. Cena vo výške 7,89 eur za 1 m² je preto podľa SPF primeraná aj v prípade sporných parciel. Ďalej uviedol, že žalobca nepredložil znalecký posudok na sporné parcely ani kúpnu zmluvu, na základe ktorej odkúpil podiel na spornej parcele KN E č. XXXX/X. K argumentácii žalobcu, že obec M. predáva pozemky v hodnote 3 eurá za 1 m² SPF uviedol, že cena navrhnutá žalobcom nepredstavuje ani 3 eurá za 1 m². Navyše poukázal na to, že v prípade prevodov zo strany obce sa prevádzajú parcely v nižšej cene, čo je spojené s iným postavením obce a sledovaným účelom z ich strany.

10. Žalobkyňa v 5. rade prostredníctvom svojho právneho zástupcu v duplike uviedla, že žalobu považuje za nedôvodnú a nezákonnú. Trvala na vyjadrení k žalobe a zároveň namietla aktívnu legitimitáciu žalobcu, nakoľko je toho názoru, že žalobca je v súčasnosti iba formálnym vlastníkom. Neplatnosť právnych úkonov spočíva v tej skutočnosti, že prevodcovia pri nadobudnutí jednotlivých spoluvlastníckych podielov u sporných parciel nepostupovali v súlade s § 140 Obč. zákonníka. Ak žalobca nezoberie žalobu späť, navrhla žalobu zamietnuť.

11. Súd od Okresného úradu Stará Ľubovňa, katastrálneho odboru a od obce M. dožiadal dôkazy a vyjadrenia, ktoré navrhol zabezpečiť SPF a vo veci nariadil pojednávanie.

12. Na prvom pojednávaní, ktoré bolo odročené pred otvorením pojednávania vzhľadom na tvrdenia právneho zástupcu žalovanej v 5. rade, uviedol zástupcu SPF, že disponujú rozsudkami vydanými

tunajším súdom týkajúcimi sa zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva v k.ú. M. k porovnateľným parcelám, kde bola určená cena pozemkov vo výške 15 eur za 1 m². Zároveň zástupca SPF súdu krátkou cestou predložil rozsudok Okresného súdu Stará Ľubovňa, sp. zn. 2C/29/2018 zo dňa 25.3.2019 a tri kúpne zmluvy týkajúce sa k.ú. M.. Priemerná cena podobných pozemkov sa pohybuje podľa SPF vo výške okolo 15 eur za 1 m². Právny zástupca žalovanej v 5. rade uviedol, že na tunajšom súde podali žalobu o určenie neplatnosti právneho úkonu - darovacej zmluvy, ktorým bolo porušené predkupné právo žalovaných a táto žaloba sa týka aj parciel, ktoré sú predmetom tohto konania.

13. Súd uznesením sp. zn. 8C/39/2018 zo dňa 28.5.2019 prerušil konanie do doby právoplatného skončenia veci vedenej na Okresnom súde Stará Ľubovňa pod sp. zn. 3C/37/2019 vzhľadom na skutočnosť, že v uvedenom konaní sa rieši neplatnosť darovacej zmluvy zo dňa 29.3.2016, na základe ktorej žalobca nadobudol spoluvlastnícke podiely k sporným nehnuteľnostiam.

14. Uznesením sp. zn. 8C/39/2018 zo dňa 3.12.2019 súd rozhodol o pokračovaní v konaní vzhľadom na skutočnosť, že konanie vo veci vedenej na tunajšom súde pod sp. zn. 3C/37/2019 bolo zastavené.

15. Súd vo veci nariadil pojednávanie. Krátko pred pojednávaním nariadeným na deň 22.1.2020 právny zástupca žalobcu doručil súdu čiastočné späťvzatie žaloby, ktorým žiadal, aby súd zastavil konanie voči pôvodne žalovaným v 1., 5 a 6. rade, a to z dôvodu, že žalobca sa s týmito žalovanými dohodol na prevode nehnuteľnosti kúpou. Zároveň upravil petit tak, že tento sa týkal už len žalovaných v 2., 3. a 4. rade a zároveň žiadal, aby súd o trovách rozhodol tak, že žiadna zo strán nemá nárok na náhradu trov konania.

16. K späťvzatiu žaloby pripojil žalobca kúpne zmluvy zo dňa 11.9.2019 a zo dňa 6.9.2019.

17. Na pojednávaniach, ktorých sa po čiastočnom späťvzatií žaloby zúčastňovali už iba žalobca, jeho právny zástupca a zástupca SPF, trvali strany sporu a ich zástupcovia na svojich vyjadreniach. Žalobca a jeho právny zástupca trvali na zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva a prikázaní sporných nehnuteľností do výlučného vlastníctva žalobcu, a to jednak vzhľadom na väčšinový podiel žalobcu, ako aj na účelné využitie sporných parciel, pričom od pojednávania konaného dňa 22.1.2020 navrhoval právny zástupca žalobcu primeranú náhradu vo výške 7,89 eur za 1 m² s poukazom na znalecký posudok predložený zástupcom SPF.

18. Žalobca na posledných dvoch pojednávaniach uviedol, že on ponúkal 10 eur za 1m², resp. že takúto cenu považoval za dobrú pri odkupovaní, resp. predávaní spoluvlastníckych podielov.

19. Zástupca SPF na pojednávaniach súhlasil so zrušením a vyporiadaním podielového spoluvlastníctva a prikázaním sporných parciel do výlučného vlastníctva žalobcu, avšak vzhľadom na rozsudky tunajšieho súdu a kúpne zmluvy, ktoré s mu v priebehu konania podarilo zabezpečiť, navrhol primeranú náhradu vo výške 15 eur za 1 m² a na tejto trval.

20. V priebehu konania ešte právny zástupca žalobcu doložil ako dôkaz Dodatok č. XXXXX/XXXX-PKZP-KXXXXX/XX.XX k zmluve o prevode vlastníctva č. XXXXX/XXXX-PKZP-KXXXXX/XX.X a zástupca SPF predložil ako dôkazy rozsudok tunajšieho súdu sp. zn. 6C/27/2018 zo dňa 16.10.2019 a 6 kúpnych zmlúv týkajúcich sa parciel v k.ú. M., a to zo dňa 16.5.2017, z 31.1.2017, z 19.1.2017, z 25.1.2017, z 8.11.2017 a z 11.2.2017 (na čl. 177 - 193 spisu).

21. K týmto novým dôkazom sa vyjadril právny zástupca žalobcu ako aj zástupca SPF. Právny zástupca žalobcu poukázal na skutočnosť, že v predložených rozsudkoch sa strany sporu zhodli na cene vyporiadacieho podielu vo výške 15 eur za 1 m², čiže išlo o zhodné vyjadrenia strán, z ktorých súd vychádzal. Ak bola cena parciel určená znaleckým posudkom vo výške 7,89 eur, resp. 5,08 eur za 1m², nemôže byť na ťarchu žalobcu, že v inom konaní sa strany sporu dohodli na podstatne vyššej cene. Takisto poukázal na záväznosť rozsudku iba pre strany sporu. Vo vzťahu k cene určenej rozsudkami tunajšieho súdu tiež uviedol, že ide o nehnuteľnosti nachádzajúce sa v oblasti plánovanej výstavby rodinných domov, pričom sporné parcely sa využívajú ako orná pôda a záhrady a neplánuje sa na nich výstavba. Navyše k nim vedie iba poľná cesta a nie sú pripojené na žiadne inžinierske siete. Cenu 15 eur za 1 m² preto považoval za neprimeranú. Vo vzťahu k predloženým kúpnyim zmluvám právny zástupca žalobcu uviedol, že vzhľadom na rozptyl cien (od 5 do 30 eur za 1m²) nepovažujú takéto ceny

za objektívne a relevantné na preukázanie hodnoty sporných nehnuteľností. Trval preto na primeranej cene vo výške 7,89 eur za 1m².

22. Zástupca SPF k zmluve predloženej právnym zástupcom žalobcu uviedol vo svojom vyjadrení, že predmetom tejto zmluvy, resp. dodatku, bol prevod pozemkov nachádzajúcich sa v areáli hospodárskeho dvora v k.ú. M. a pri takýchto prevodoch sa cena pozemkov v rámci celej SR stanovuje osobitným spôsobom s cieľom štátu podporiť rozvoj poľnohospodárstva. Prevádzané pozemky v areáli hospodárskeho dvora nie sú porovnateľné so spornými parcelami. Ďalej zopakoval, že je potrebné vychádzať s trhovej hodnoty sporných nehnuteľností s tým, že všeobecná cena je cenou, za ktorú by bolo možné pozemok predať alebo kúpiť v mieste, kde sa nachádza. Poukázal pri tom na stanovisko občiansko-právneho kolégia NS SR z 20.10.1997 sp. zn. Cpj 30/97. Zástupca SPF tiež poukázal na to, že žalobca pri podaní žaloby nepredložil ani jeden dôkaz na preukázanie ceny v mieste obvyklej, kým SPF sa snažil preukázať listinami, ktorými v tom čase disponoval, že žalobcom navrhovaná cena nie je absolútne primeraná. Žalobca nepredložil ani svoju kúpnu zmluvu, na základe ktorej odkupoval podiely od známych podielových spoluvlastníkov. Z kúpnej zmluvy V XXX/XXXX bolo zistené, že žalobca odkupoval spornú parcelu od známych podielových spoluvlastníkov za cenu 15 eur za 1m². Ak za túto cenu kupoval spornú parcelu sám žalobca, zrejme nejde o neprimeranú cenu, pričom aj z ďalších listinných dôkazov vyplýva, že sa pozemky v k.ú. M. predávajú v priemere vo výške za cenu 15 eur za 1m². K ďalším dvom zmluvám, ktoré predložil žalobca pri čiastočnom späťvzati žaloby uviedol, že cena bola dohodnutá vo výške 7,60 eur za 1 m², resp. 7,72 eur za 1 m², čo už bolo zjavne ovplyvnené znaleckým posudkom č. 59/2018, ktorý predložil SPF. Na záver uviedol, že je vecou súdu, aby sa vysporiadal s výškou primeranej náhrady.

23. Súd uznesením sp. zn. 8C/39/2018 zo dňa 12.3.2020 zastavil konanie voči žalovaným v 1., 5. a 6. rade a zároveň im nepriznal nárok na náhradu trov konania voči žalobcovi.

24. Súd sa oboznámil so skutkovými tvrdeniami strán sporu, vykonal dokazovanie listinnými dôkazmi predloženými stranami sporu, ako sú uvedené v bodoch 3, 6, 8, 16 a 20 tohto odôvodnenia, listinami vyžiadanými z Okresného úradu Stará Ľubovňa, katastrálneho odboru a od obce M., aktuálnymi listami vlastníctva č. XXXX a XXXX v k.ú. M. a časťami katastrálnej mapy z k. ú. M. a zistil tento skutkový stav:

25. Strany sporu sú podielovými spoluvlastníkmi parcely KN E XXXX/X zapísanej na LV č. XXXX v k.ú. M. a parcely KN E XXXX/X zapísanej na LV č. XXXX v k.ú. M., a to žalobca v podiele 4/5 u oboch parciel, žalovaní v 2. a 3. rade v podiele 8/160 u oboch parciel a žalovaná v 4. rade je vedená na oboch LV dvakrát, a to v oboch prípadoch v podiele 8/160. Parcela KN E XXXX/X sa nachádza v extraviláne obce a ide o dlhý, ale úzky pozemok. Parcela KN E XXXX/X sa nachádza v intraviláne obce a ide o ornú pôdu o výmere 20 m². Z vyjadrenia obce M. súd zistil, že menovaná obec nedisponuje informáciami o mieste pobytu žalovaných v 2., 3. a 4. rade, ani informáciami o ich prípadnom úmrtí alebo ich právnych nástupcoch. Ďalej z tohto vyjadrenia súd zistil, že v r. 2018 obec prevádzala pozemky z dôvodu hodného osobitného zreteľa za 3 eurá za 1 m². Z tohto vyjadrenia tiež vyplýva, že parcelu KN E XXXX/X a prvú polovicu parcely KN E č. XXXX/X užívajú vlastníci rodinného domu č. XX, t.j. manželia G. a v druhej polovici užíva parcelu KN E XXXX/X spolu so susediacimi parcelami H. P.. Obec ďalej uviedla, že k sporným parcelám nemá spracovaný územný plán obce, ani územný plán zóny. Predmetné nehnuteľnosti sú využívané ako orná pôda a záhrady obyvateľmi obce. Predmetné pozemky sa nachádzajú v blízkosti zastavaného územia obce a vo vzdialenosti asi 120 m vzniká nová zástavba rodinných domov. Z rozsudkov predložených v priebehu konania zástupcom SPF súd zistil, že v týchto konaniach, v ktorých išlo o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva k parcelám v k.ú. M., sa strany sporu zhodli na cene za odstupujúce podiely vo výške 15 eur za 1 m². Z týchto rozsudkov vyplýva, že ide o parcely v oblasti, ktorej je plánovaná výstavba rodinných domov. Z kúpnych zmlúv predložených stranami sporu v priebehu konania súd zistil, že ceny za pozemky v k.ú. M. sa pohybujú v rozpätí od 5 do 30 eur za 1 m², pričom cena prevyšujúca 15 eur za 1 m² sa týkala väčšinou podielov, ktoré sú nepatrné pokiaľ ide o ich výmeru. Z kúpnej zmluvy evidovanej Okresným úradom Stará Ľubovňa, katastrálnym odborom pod V XXX/XXXX súd zistil, že žalobca odkúpil spoluvlastnícke podiely na parcele KN E XXXX/X od 2 spoluvlastníkov za cenu 15 eur za 1 m², pričom výmera za kupované podiely predstavovala 0,31 m² u oboch spoluvlastníkov. Z kúpnych zmlúv predložených žalobcom pri čiastočnom späťvzati žaloby súd zistil, že od pôvodne žalovaných v 5. a 6. rade odkúpil žalobca ich podiely za cenu vo výške 7,37 eur za 1 m², pričom u oboch pôvodne žalovaných išlo o podiely, na ktoré pripadala výmera v celkovej výške 37,5 m² a od pôvodného žalovaného v 1. rade odkúpil žalobca jeho podiel za cenu 7,60 eur za 1 m²,

príčom u oboch sporných parciel išlo spolu o výmeru 150 m². Z rozsudkov a kúpnych zmlúv predložených zástupcom SPF a z katastrálnej mapy v k.ú. M. súd zistil, že pozemky, ktoré boli predmetom rozsudkov, prípadne týchto kúpnych zmlúv sa nachádzajú v oblasti plánovanej výstavby rodinných domov, alebo v bezprostrednej blízkosti týchto parciel.

26. Podľa § 141 ods. 1 Občianskeho zákonníka (ďalej len „OZ“), spoluvlastníci sa môžu dohodnúť o zrušení spoluvlastníctva a o vzájomnom vypořádání; ak je predmetom spoluvlastníctva nehnuteľnosť, dohoda musí byť písomná.

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

28. Podľa § 16 ods. 1 zákona č. 180/1995 Z. z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom, 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

29. Podľa § 16 ods. 2 zákona č. 180/1995 Z. z., ak je potrebné, fond v konaní pred súdom alebo pred orgánmi verejnej správy zastupuje vlastníkov pozemkov uvedených v odseku 1 písm. b) a c); obdobne postupuje správca.

30. Podľa § 34 ods. 14 zákona č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách, usporiadání pozemkového vlastníctva, pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a o pozemkových spoločenstvách v znení neskorších predpisov, pozemkový fond za štát a neznámych vlastníkov koná pred súdom vo veciach nehnuteľností uvedených v osobitnom predpise, podielov spoločnej nehnuteľnosti uvedených v osobitnom predpise a pozemkov, ktorých vlastník nie je známy, a to aj vtedy, ak vlastnícke právo štátu a neznámych vlastníkov je sporné; obdobne postupuje správca vo veciach lesných pozemkov vo vlastníctve štátu a lesných pozemkov, ktorých vlastník nie je známy.

31. Podľa § 23 ods. 1 zákona č. 180/1995 Z. z., ak tento zákon neustanovuje inak, nemôže na základe právneho úkonu alebo rozhodnutia súdu o vypořádání spoluvlastníctva alebo rozhodnutia o dedičstve vzniknúť rozdelením jestvujúcich pozemkov uvedených v § 21 ods. 1 pozemok menší ako 2.000 m², ak ide o poľnohospodársky pozemok, alebo pozemok menší ako 5.000 m², ak ide o lesný pozemok.

32. Žalobca sa podanou žalobou domáhal zrušenia a vypořádání podielového spoluvlastníctva. Občiansky zákonník umožňuje podielovým spoluvlastníkom dohodou zrušiť a vypořadať podielové spoluvlastníctvo a ak sa im nepodarí dohodnúť, Občiansky zákonník umožňuje každému zo spoluvlastníkom domáhať sa zrušenia a vypořádání podielového spoluvlastníctva žalobou na súde. Občiansky zákonník v tomto smere neobsahuje žiadne obmedzenia, teda žalobu na zrušenie a vypořádání podielového spoluvlastníctva môže podať spoluvlastník s akýmkoľvek podielom, teda aj menšinovým, podobne nie je podstatné, ktorý zo spoluvlastníkom a či vôbec vec užíva.

33. Spôsoby vypořádání podielového spoluvlastníctva sú upravené v § 142 OZ. Zákon uprednostňuje reálne rozdelenie veci prihliadajúc na veľkosť podielov a na účelné využitie veci. Ak to nie je možné, druhým spôsobom je prikázanie veci jednému alebo viacerým spoluvlastníkom za náhradu zohľadniac kritériá vymedzené OZ. Poslednou možnosťou je predaj veci a rozdelenie výťažku medzi spoluvlastníkov.

34. V danom prípade navrhol žalobca vypořádání prikázáním sporných parciel do jeho výlučného vlastníctva s tým, že za odstupujúci podiel vyplatí ostatným spoluvlastníkom. S týmto spôsobom

vyporiadania súhlasil aj SPF, teda táto otázka nebola medzi stranami sporu sporná. Vzhľadom na tvar parcely KN E XXXX/X (dlhý a úzky pozemok), resp. vzhľadom na výmeru parcely KN E XXXX/X (20 m²) aj súd považuje takýto spôsob vyporiadania za najúčelnejší, a to aj s prihliadnutím na prístup k sporným parcelám a možnosť ich obhospodarovania.

35. Sporné medzi stranami sporu (po čiastočnom späťvzati žaloby voči pôvodným žalovaným v 1., 5. a 6. rade) ostala iba výška primeranej náhrady za odstupujúci podiel. Kým zástupca SPF navrhol spočiatku sumu 7,89 eur za 1 m² a po získaní ďalších rozhodnutí tunajšieho súdu a kúpnych zmlúv sumu 15 eur za 1 m², žalobca navrhol v žalobe sumu 1,00 euro, resp. 0,50 eur za 1 m² a následne sumu 7,89 eur za 1 m².

36. Pri určení primeranej náhrady za odstupujúci podiel súd vychádzal z ceny, za ktorú možno obdobné pozemky získať. Zároveň súd zohľadnil aj polohu sporných nehnuteľností. Je pravdou, že z vykonaného dokazovania vyplýva dosť veľký rozptyl cien, za ktoré sa kupovali, resp. vyporiadali ceny pri zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva, a to od cca 5 - 30 eur za 1 m². Ako už bolo uvedené, z predložených dôkazov však vyplýva, že ceny nad 15 eur za 1 m² sa týkali iba odkupovania maličkých spoluvlastníckych podielov, teda podielov, pri ktorých aj vyššia cena za odstupujúci podiel predstavovala v konečnom dôsledku nízku cenu vzhľadom na nízku výmeru pripadajúcu na podiel spoluvlastníka. U väčšiny podielov sa teda cena pohybovala od 5 - 15 eur za 1 m², z ktorého rozpätia súd pri rozhodovaní vychádzal. Znaleckým posudkom predloženým SPF k vyjadreniu k žalobe bola určená všeobecná cena parcely KN E XXXX/X v k.ú. M. vo výške 7,89 eur za 1 m². Ide o parcelu síce s podobným tvarom, ako má parcela KN E XXXX/X, ale nachádza sa v lokalite obce, kde je už v súčasnosti plánovaná výstavba rodinných domov. Rozsudky, ako aj kúpne zmluvy predložené SPF, sa taktiež týkali parciel v tejto lokalite. Aj keď ide o malú obec, súd predsa len zohľadnil skutočnosť, že sporné parcely sa nachádzajú na opačnej strane obce v časti, kde zatiaľ nie je územný plán obce. Súd takisto zohľadnil cenu, za ktorú získaval žalobca v roku 2019 spoluvlastnícke podiely od pôvodne žalovaných v 1., 5. a 6. rade (7,37, resp. 7,60 eur za 1 m²), čo je cena nižšia ako v časti obce, kde je už teraz plánovaná výstavba. V neposlednom rade súd prihliadol na skutočnosť, že aj keď sa pomaly začína výstavba rodinných domov aj vo vzdialenosti asi 120 m od sporných parciel, vzhľadom na tvar parcely KN E 1086/3 je potrebné dohodnúť sa s okolitými vlastníkmi pozemkov na ich odkúpení, aby zo sporných parciel mohol byť vytvorený stavebný pozemok.

37. Po zohľadnení týchto skutočností súd dospel k záveru, že za primeranú považoval cenu 10 eur za 1 m². Ide o cenu, ktorá zohľadňuje na jednej strane polohu nehnuteľností v inej časti obce, kde zatiaľ nie je plánovaná výstavba, ale na druhej strane skutočnosť, že do budúcnosti za určitých okolností je možné, aby sporné parcely po odkúpení okolitých parciel mohli slúžiť ako stavebné parcely (táto skutočnosť nepochybne vplyva na cenu pozemkov už aj v súčasnosti, t.j. aj v čase rozhodnutia súdu, keďže aj len takáto vízia nepochybne spôsobuje, že vlastníci žiadajú vyššiu cenu za svoje pozemky). Cenu 10 eur za 1 m² pritom podľa posledných vyjadrení považoval za dobrú aj samotný žalobca.

38. Vzhľadom na uvedené skutočnosti súd vyhovel žalobe žalobcu pokiaľ ide o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva k sporným parcelám, pričom žalobcu zaviazal uhradiť žalovaným v 2., 3. a 4. rade peňažnú náhradu za ich podiel, čo pri cene 10 eur za 1 m² predstavuje u žalovaných v 2. a 3. rade sumu 300 eur (29 m² pripadajúci na podiel 8/160 u parcely KN E XXXX/X a 1 m² pripadajúci na podiel 8/160 u parcely KN E XXXX/X, čiže spolu 30 m²) a u žalovanej v 4. rade sumu 600 eur (58 m² pripadajúci na 2 podiely vo výške 8/160 u parcely KN E XXXX/X a 2 m² pripadajúce na 2 podiel vo výške 8/160 u parcely KN E XXXX/X, čiže spolu 60 m²). Peňažnú náhradu je žalobca povinný zložiť zástupcovi neznámym vlastníkovi - SPF.

39. O nároku na náhradu trov konania súd rozhodol v súlade s § 262 ods. 1 C.s.p. v spojení s § 255 ods. 2 C.s.p. Žalobca sa domáhal zrušenia podielového spoluvlastníctva a jeho vyporiadania príkazaním sporných nehnuteľností do jeho výlučného spoluvlastníctva. Pokiaľ ide o spôsob zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva, súd jeho žalobe vyhovel, teda v tejto časti bol žalobca úspešný. Pokiaľ však ide o výšku odplaty, žalobca pôvodne navrhol odplatu vo výške 10, resp. 20-krát nižšiu, ako napokon určil súd a táto bola napokon vyššia aj oproti odplate navrhovanej následne žalobcom (evidentne pod vplyvom argumentácie a dôkazov predložených SPF). V tejto časti konania preto žalobcovi nesvedčí úspech v konaní, naopak cena za odstupujúce podiely bola určená bližšie k cene navrhovanej SPF (najskôr 7,89 eur a potom 15 eur za 1 m²). Súd preto uzavrel, že strany mali vo veci čiastočný úspech a

je tu dôvod na aplikáciu § 255 ods. 2 C.s.p. tak, že žiadna zo strán nemá na náhradu trov konania právo. Žalobca si pritom po čiastočnom späťvzati žaloby nárok na náhradu trov konania ani neuplatňoval a navrhol, aby súd žiadnej zo strán sporu nárok na náhradu trov konania nepriznal.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku je prípustné odvolanie, ktoré sa podáva do 15 dní od doručenia tohto rozsudku na súde, proti rozhodnutiu ktorého odvolanie smeruje.

Odvolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané.

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh).

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

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.

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa zák. č. 233/1995 Z.z.