

Sp. zn.: **11C/7/2024 - 218**IČS: **8824200268**

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Vranov nad Topľou sudkyňou JUDr. Andreou Zolotovou v spore **žalobcu:** Obec Ďurďoš so sídlom Ďurďoš 36, 094 31 Hanušovce nad Topľou, IČO: 00 332 364, **zastúpený:** OROS & Partners s.r.o. so sídlom Hviezdoslavova 7, 040 01 Košice - mestská časť Staré Mesto, IČO: 51 728 842, **proti žalovaným:** **1.** neznámy vlastník Juraj Onderišin, **2.** neznámy vlastník Michal Guľa, **3.** neznámy vlastník Ilona Gulová, **4.** neznámy vlastník Andrej Gula, **5.** neznámy vlastník Mária Mochová, **6.** neznámy vlastník Anna Mochová, **žalovaní zastúpení zákonným zástupcom:** Slovenský pozemkový fond so sídlom Búdková 36, 817 15 Bratislava, IČO: 17 335 345, **o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva,** t a k t o

r o z h o d o l:

I. Súd z r u š u j e podielové spoluvlastníctvo k nehnuteľnostiam žalobcu a žalovaných v 1.rade až v 6.rade neznámych vlastníkov zastúpených Slovenským pozemkovým fondom k parcele registra „E“ č. 107 - orná pôda o výmere 2117 m² evidovaná na liste vlastníctva č. 182, Okresného úradu Vranov nad Topľou, katastrálny odbor, nachádzajúca sa v katastrálnom území Ďurďoš, obec Ďurďoš, okres Vranov nad Topľou a k parcele registra „E“ č. 108 - trvalý trávny porast o výmere 22185 m² evidovaná na liste vlastníctva č. 182, Okresného úradu Vranov nad Topľou, katastrálny odbor, nachádzajúca sa v katastrálnom území Ďurďoš, obec Ďurďoš, okres Vranov nad Topľou.

II. Súd p r i k a z u j e nehnuteľnosti parcelu registra „E“ č. 107 - orná pôda o výmere 2117 m² evidovaná na liste vlastníctva č. 182, Okresného úradu Vranov nad Topľou, katastrálny odbor, nachádzajúca sa v katastrálnom území Ďurďoš, obec Ďurďoš, okres Vranov nad Topľou a parcelu registra „E“ č. 108 - trvalý trávny porast o výmere 22185 m² evidovaná na liste vlastníctva č. 182, Okresného úradu Vranov nad Topľou, katastrálny odbor, nachádzajúca sa v katastrálnom území Ďurďoš, obec Ďurďoš, okres Vranov nad Topľou, do výlučného vlastníctva žalobcu.

III. Žalobca je p o v i n n ý zaplatiť Slovenskému pozemkovému fondu ako zástupcovi neznámych vlastníkov žalovaných v 1.rade až v 6.rade náhradu za prikázané spoluvlastnícke podiely v sume 19.759,27 eur a to do 30 dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

IV. Žalobca má voči žalovaným nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100% s tým, že o výške tejto náhrady bude rozhodnuté súdom prvej inštancie v samostatnom uznesení v lehote 60 dní po právoplatnosti rozhodnutia vo veci samej.

O d ô v o d n e n i e

1. Žalobca sa podanou žalobou domáhal voči neznámym vlastníkom, ktorí sú zo zákona zastúpení SPF, zrušenia a vyporiadania spoluvlastníctva k nehnuteľnostiam uvedeným vo výroku tohto rozsudku.

2. Svoju žalobu odôvodnil tým, že je podielovým spoluvlastníkom nehnuteľností - pozemkov parcely registra „E“ č. 107 - orná pôda o výmere 2117 m² evidovaná na liste vlastníctva č. 182, Okresného úradu Vranov nad Topľou, katastrálny odbor, nachádzajúca sa v katastrálnom území Ďurďoš, obec Ďurďoš, Okres Vranov nad Topľou, spoluvlastnícky podiel 6/45 k celku a parcely registra „E“ č. 108 - trvalý trávny porast o výmere 22185 m² evidovaná na liste vlastníctva č. 182, Okresného úradu Vranov nad Topľou, katastrálny odbor, nachádzajúca sa v katastrálnom území Ďurďoš, obec Ďurďoš, okres Vranov nad Topľou, spoluvlastnícky podiel 6/45 k celku. V zmysle ustanovenia § 16 ods. 1 písm. b) Zákona č. 180/1995 Z. z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom (ďalej len „Zákon“) Slovenský pozemkový fond nakladá s pozemkami s nezisteným vlastníkom. Spoluvlastnícke podiely všetkých spoluvlastníkov podľa vyššie uvedených listov vlastníctva, okrem spoluvlastníckeho podielu žalobcu, sú spoluvlastníckymi podielmi nezistených vlastníkov, a to: Poradové č. 3 Onderišin Juraj, Poradové číslo 4 Gul'a Michal, Poradové číslo 5 Gulová Ilona, Poradové číslo 6 Gula Andrej, Poradové číslo 7 Mochová Mária, Poradové číslo 8 Mochová Anna, s vlastníctvom ktorých v zmysle aktuálnej právnej úpravy nakladá Slovenský pozemkový fond. V súlade s uznesením Najvyššieho súdu SR zo dňa 24.02.2016, sp. zn.: 6Cdo/11/2016 Najvyšší súd na štvrtej strane Uznesenia uvádza, ako označovať účastníka konania v prípade, ak ide o tzv. „nezistených vlastníkov“, kedy vlastník nie je známy vôbec, spravidla preto, že pôvodný vlastník už neexistuje a nie je zrejmé, kto je jeho právnym nástupcom, cit.: „Riešením, ako tento problém preklenúť, sa javí len druhové pomenovanie označenia účastníka majúceho byť zastúpeného Slovenským pozemkovým fondom v takomto prípade, napr. spôsobom „Neznámy (resp. nezistený) vlastník nehnuteľností, zast. Slovenským pozemkovým fondom“ alebo „Neznámy (nezistený) právny nástupca ostatného pozemkovoknižného vlastníka menom, zast. Slovenským pozemkovým fondom“ prejednávanej prípad ide o totožný prípad, kedy vlastníci nie sú známi a rovnako nie sú známi ani ich právní nástupcovia, čo nepochybne vyplýva aj z údajov na liste vlastníctva č. 182, ktorý vedie príslušný kataster nehnuteľností. Výpis z listu vlastníctva č. 182 je prílohou žaloby. Na základe vyššie uvedeného žalobca označil žalovaného tak, ako je to uvedené v záhlaví tejto žaloby. Podľa ustanovenia § 17 ods. 1 Zákona, cit.: „Fond pri nakladaní s pozemkami uvedenými v § 16 ods. 1 vystupuje vo vlastnom mene, a to aj pred súdmi a orgánmi verejnej správy.“ V zmysle ustanovenia § 141 ods. 1 Občianskeho zákonníka, cit.: „Spoluvlastníci sa môžu dohodnúť o zrušení spoluvlastníctva a o vzájomnom vyporiadaní; ak je predmetom spoluvlastníctva nehnuteľnosť, dohoda musí byť písomná.“ Podľa ustanovenia § 19 ods. 6 Zákona, cit.: „Ak pozemok podľa §16 ods. 1 je spoluvlastníckym podielom, môže sa fond alebo správca dohodnúť na zrušení spoluvlastníctva a vzájomnom vyporiadaní; to neplatí, ak ide o spoločnú nehnuteľnosť.“ Zo

strany žalobcu došlo k pokusu o dohodu so žalovaným, ohľadom možnosti vyporiadania ich spoluvlastníctva za primeranú náhradu. Nakoľko žalovaný so zrušením a vyporiadaním podielového spoluvlastníctva nesúhlasil, je žalobca nútený domáhať sa jeho zrušenia a vyporiadania touto žalobou. V súlade s § 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.“ Podľa ustanovenia § 23 Zákona nemôže na základe právneho úkonu alebo rozhodnutia súdu o vyporiadaní spoluvlastníctva alebo rozhodnutia o dedičstve vzniknúť rozdelením jestvujúcich pozemkov pozemok menší ako 2 000 m², ak ide o poľnohospodársky pozemok, alebo pozemok menší ako 5 000 m², ak ide o lesný pozemok. V zmysle uvedeného ustanovenia je žalobca toho názoru, že rozdelenie veci v tomto prípade nie je dobre možné, pretože oddelením podielov žalobcu by vzniklo vlastníctvo k pozemkom, ktoré by boli výmerou menšie ako 2 000 m². 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 nikoho nemožno spravodlivo nútiť k tomu, aby zotrval v spoluvlastníckom vzťahu, ak mu to z akéhokoľvek dôvodu nevyhovuje. Žalobca uvádza, že chce predmetné nehnuteľnosti zveľaďovať a využiť vo verejnom záujme. Nezistený vlastníci svoje podiely neužívajú a kontakt s nimi nie je možný, ich spoluvlastníctvo bráni v nakladaní s pozemkami, úpravách a užívaní vo verejnom záujme žalobcom, a to aj vzhľadom na ustanovenie § 139 ods. 2 Občianskeho zákonníka, keď o hospodárení so spoločnou vecou rozhodujú spoluvlastníci väčšinou, ktorej dosiahnutie v dlhodobu, ako aj v súčasnosti, nie je reálne možné. Z uvedeného dôvodu, že žalobca za aktuálneho stavu nemôže účelne využívať svoju časť predmetných nehnuteľností, považuje žalobca za najúčelnejšie prikázanie veci do jeho výlučného vlastníctva za primeranú finančnú náhradu. Žalobca považuje v súlade so znaleckým posudkom č. 2/2023 za primeranú náhradu zodpovedajúcu spoluvlastníckemu podielu žalovaného nasledovne na parcele registra „E“ č. 107 - orná pôda o výmere 2117 m² evidovanej na liste vlastníctva č. 182, Okresného úradu Vranov nad Topľou, katastrálny odbor, nachádzajúca sa v katastrálnom území Ďurďoš, obec Ďurďoš, okres Vranov nad Topľou, úhrnný podiel žalovaného je vo veľkosti 39/45 k celku, čomu zodpovedá výmera o veľkosti 1835 m², tzn. sumu 1.576,30 eur (0,8590 eur/m²), na parcele registra „E“ č. 108 - trvalý trávny porast o výmere 22185 m² evidovanej na liste vlastníctva č. 182, Okresného úradu Vranov nad Topľou, katastrálny odbor, nachádzajúca sa v katastrálnom území Ďurďoš, obec Ďurďoš, okres Vranov nad Topľou, úhrnný podiel žalovaného je vo veľkosti 39/45 k celku, čomu zodpovedá výmera o veľkosti 19227 m², tzn. sumu 18.182,97 eur (0,9457 eur/m²),

3. Zástupca žalovaných SPF k žalobe uviedol, že so zrušením podielového spoluvlastníctva súhlasí, no nesúhlasí s navrhovaným spôsobom vyporiadania podielového spoluvlastníctva. Žiadal reálne rozdelenie pozemkov tak, že jeden pozemok by pripadol žalobcovi a druhý by ostal v podielovom spoluvlastníctve žalovaných.

4. Súd vykonal dokazovanie oboznámením sa so žalobným návrhom, listinnými dôkazmi

a to znaleckým posudkom č. 2/2023, výpisom z LV č. 18/2, k.ú. Ďurďoš, žiadosťou žalobcu adresovanou SPF na predaj pozemkov z 05.05.2023, písomným vyjadrením SPF z 05.03.2024, z 06.03.2024, nájomnou zmluvou č.020226/2016-PNZ-P40531/16.00 s prílohou, kópiu leteckej snímky na čl. 73, písomným vyjadrením žalobcu z 30.04.2024, nákresom na čl. 88, zápisnicou z riadneho zasadnutia obecného zastupiteľstva z 06.04.2023, uznesením z č. 08/2023, vyjadrením SPF z 22.05.2024, dohodou o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva na čl. 102-104, nájomnou zmluvou na čl. 105-116, písomným vyjadrením žalobcu z 03.07.2024, písomným vyjadrením SPF z 31.10.2024, rozsudkom KS Prešov sp. zn. 18Co/121/2019, vyjadrením žalobcu zo dňa 18.11.2024, oznámením o začatí územného konania z 9.12.2024, zápisnicou z riadneho zasadnutia obecného zastupiteľstva z 19.09.2024, z 06.04.2023, kúpnu zmluvou na čl. 173-175, znaleckým posudkom č. 26/2019 vypracovanom Ing. Vladimírom Jurekom, fotodokumentáciou, ohliadkou na mieste samom, výsluchom žalobcu a ústnymi a písomnými vyjadreniami strán sporu.

5. Z vykonaného dokazovania súd zistil nasledovný skutkový stav vecí:

6. Zo znaleckého posudku č. 2/2023 vypracovanom Ing. Vladimírom Jurekom vyplýva hodnota pozemkov, ktoré sú predmetom tohto konania, parcely č. EKN 107 a 108 evidované na LV č. 182, k.ú. Ďurďoš. Úlohou znaleckého posudku bolo na základe žiadosti Obecného úradu Ďurďoš, stanoviť všeobecnú hodnotu pozemku EKN 107 o výmere 2117 m² a E KN 108 o výmere 22185 m² a zároveň stanoviť jednotkovú cenu za m². Predmetom ocenenia nebola časť parcely E KN 107 o výmere 691 m² a E KN 108 o výmere 163 m², ktoré sú vedené ako zastavaná plocha a nádvorie. Ocenenie bolo vykonané iba na poľnohospodárskej pôde vedenej ako orná pôda a trvalý trávny porast o celkovej výmere 23448 m². Všeobecná hodnota pozemku E KN 107 a E KN 108 vedených na liste vlastníctva č.182 v kat. úz. Ďurďoš, obec Ďurďoš, okres Vranov nad Topľou bola vypočítaná podľa Vyhlášky Ministerstva spravodlivosti SR č. 254/2010 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku a Vyhlášky Ministerstva Spravodlivosti Slovenskej republiky č.213/2017 Z.z. ktorými sa mení a dopĺňa vyhláška č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov. Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciácie. Jednotková hodnota pozemku E KN 107 je vypočítaná vo výške 0,8590€/m². Jednotková hodnota pozemku E KN 108 je vypočítaná vo výške 0,9457€/m². Všeobecná hodnota pozemku E KN 107 o výmere 1426 m² je 1.224,98€. Všeobecná hodnota pozemku E KN 108 o výmere 2 2022 m² je 20.827,08€. Všeobecná hodnota pozemku E KN 107 a E KN 108 o výmere 23448 spolu: 22.052,06€ Súčet všeobecnej hodnoty sa podľa vyhlášky 534/2008 Z.z. zaokrúhľuje na 22.100,00€ Slovom: dvadsaťdvatisíc jednoto eur.

7. Z LV č. 182, k.ú. Ďurďoš vyplýva, že strany v konaní sú podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľností - pozemkov parcely registra „E“ č. 107 - orná pôda o výmere 2117 m² evidovaná na liste vlastníctva č. 182, Okresného úradu Vranov nad Topľou, katastrálny odbor, nachádzajúca sa v katastrálnom území Ďurďoš, obec Ďurďoš, okres Vranov nad Topľou, spoluvlastnícky podiel žalobcu 6/45 k celku. Žalovaní Onderišin Juraj, Guľa Michal, Gulová Ilona, Gula Andrej, Mochová Mária, Mochová Anna, sú nezistení vlastníci. S vlastníctvom, ktorých v zmysle aktuálnej právnej úpravy nakladá Slovenský pozemkový fond, ktorý je zapísaný na LV ako správca.

8. Zo žiadosti žalobcu o predaj pozemkov zo dňa 05.05.2023 vyplýva, že žalobca po žiadal SPF o predaj pozemkov vo vlastníctve žalovaných z dôvodu ich vysporiadaní pre potreby a rozvoj obce s tým, že všetky náklady by znášala obec.

9. Z písomných vyjadrení SPF doručených v konaní súdu vyplýva, že na liste vlastníctva č. 182, kat. územie Ďurďoš, sú jednotliví podieloví spoluvlastníci identifikovaní len prostredníctvom mena a priezviska, s titulom nadobudnutia bez ďalšieho identifikátora týkajúceho sa miesta bydliska, dátumu narodenia či úmrtia. Pri týchto osobách je na liste vlastníctva pod B9 zapísaná správa svedčiaca Slovenskému pozemkovému fondu. Vzhľadom na skutočnosť, že podieloví spoluvlastníci nadobudli spoluvlastnícke podiely na nehnuteľnostiach, ktoré sú predmetom sporu v rokoch 1907, 1913 a 1921, možno predpokladať s pravdepodobnosťou hraničiacou s istotou, že tieto osoby už nežijú, a preto nemajú spôsobilosť mať práva a povinnosti a ani procesnoprávnu spôsobilosť. V prípade, že žalovaný je už nežijúcou osobou a zomrel ešte pred podaním žaloby, súd s takou osobou nemôže konať, nakoľko stranou sporu nemôže byť nežijúca osoba a podľa nášho názoru by v takom prípade išlo o nedostatok vecnej pasívnej legitimácie. V súlade s právnym názorom vyjadreným v rozhodnutí NS SR sp. zn. 6Cdo 11/2016 zo dňa 24.02.2016 má byť tento neznámy vlastník správne označený v žalobe tak, že žalovanými sú jeho neznámi právni nástupcovia, zastúpení Slovenským pozemkovým fondom. Účastníkmi konania o zrušenie podielového spoluvlastníctva musia byť všetci spoluvlastníci, súd nemôže prejednať návrh len s niektorými zo spoluvlastníkov. Ide o tzv. nútené nerozlučné procesné spoločenstvo všetkých spoluvlastníkov. Žalobca sa žalobou voči žalovaným domáha zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnostiam zapísaným na LV č. 182, katastrálne územie Ďurďoš, obec Ďurďoš, okres Vranov nad Topľou, a to k parcele registra „E“ KN parcelné číslo 107, druh pozemku: orná pôda o výmere 2117 m² a parcele registra „E“ KN parcelné číslo 108, druh pozemku: trvalý trávny porast o výmere 22185 m² tak, že súd tieto nehnuteľnosti prikáže do výlučného vlastníctva žalobcu a zaviazá ho na zaplatenie primeranej finančnej náhrady titulom náhrady za prikázané spoluvlastnícke podiely pre žalovaných. Pokiaľ ide o samotné zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva, Slovenský pozemkový fond spravidla nemá výhrady voči zrušeniu podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnostiam v jeho správe a nakladaní. Slovenský pozemkový fond v tomto prípade súhlasí s návrhom žalobcu na zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnostiam, ktoré sú predmetom sporu. Poukazujeme na ustanovenie § 142 Občianskeho zákonníka a máme za to, že úmyslom zákonodarcu, ktorý pri stanovení jednotlivých spôsobov zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva určil reálnu deľbu (ako spôsob zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva) na prvé miesto, bolo prioritné zachovanie vlastníckeho práva doterajších spoluvlastníkov k pozemkom podľa výšky spoluvlastníckych podielov na pôvodných parcelách. Súd pri vyporiadaní podielového spoluvlastníctva je zákonom viazaný postupom jednotlivých spôsobov vyporiadania. Nie je mu daná možnosť, aby vyporiadanie vykonal ktorýmkoľvek ľubovoľne zvoleným spôsobom, ale musí dodržať poradie jednotlivých, zákonom daných spôsobov vyporiadania. Znamená to, že zákonná právna úprava v § 142 OZ uprednostňuje v súdnom konaní zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva k pozemkom takým spôsobom, že jednotlivým spoluvlastníkom budú prikázané do výlučného vlastníctva pozemky podľa veľkosti ich spoluvlastníckych podielov na pôvodných parcelách. Ako prvú možnosť vyporiadania podielového spoluvlastníctva zákon stanovuje reálnu deľbu veci medzi spoluvlastníkmi. V prvom rade je potrebné vysporiadať sa s možnosťou a účelnosťou reálneho rozdelenia sporných parciel.

Parcely, ktoré sú predmetom sporu sa nachádzajú mimo zastavaného územia obce a sú poľnohospodársky využívané. Žalovaný uviedol, že žalobca je spoluvlastníkom spoluvlastníckeho podielu o veľkosti 6/45 k celku, teda na jeho podiel prináleží na sporných nehnuteľnostiach spolu výmera vo výške cca 3240 m². Spoluvlastnícky podiel žalovaných, neznámych vlastníkov zastúpených Slovenským pozemkovým fondom je spolu vo výške 21062 m². Podľa ich názoru je vzhľadom na tvar pozemku a jeho umiestnenie vo vzťahu k účelovej komunikácii možné pozemok rozdeliť tak, aby žalobcovi bola prikázaná novovytvorená parcela o výmere 3240 m². Takýmto rozdelením spornej parcely na dva samostatné parcely nebudú dotknuté ani ustanovenia o zákaze drobenia poľnohospodárskych pozemkov podľa § 21 zákona č. 180/1995 Z.z., keďže takto nevzniknú parcely, ktoré by boli menšie ako 3000 m². Slovenský pozemkový fond pri svojej činnosti dbá na ochranu pôdneho fondu Slovenskej republiky a ochranu pôdy nezistených vlastníkov. Za týmto účelom a zároveň pre účelnejšie využitie pozemkov, s ktorými podľa zákonov nakladá, SPF uzatvára nájomné zmluvy s konkrétnymi nájomcami na prenájom poľnohospodárskej pôdy, a tak si plní povinnosti riadneho hospodára k týmto pozemkom. Slovenský pozemkový fond na základe nájomnej zmluvy č. 02026/2016-PNZ-P40531/16.00 prenájima sporné parcely, resp. spoluvlastnícke podiely nezistených vlastníkov nájomcovi Roľnícko-obchodné družstvo Ďurďoš. Uvedená nájomná zmluva je platná do 31.10.2026. Ako sa uvádza v článku I. predmetnej zmluvy účelom nájmu je „poľnohospodárske využitie prenájímaných pozemkov pri prevádzkovaní podniku na vykonávanie poľnohospodárskej činnosti - pestovanie poľnohospodárskych plodín.“ Realizovaním návrhu SPF na vyporiadanie podielového spoluvlastníctva by bolo naďalej zabezpečené účelné využitie sporných parciel (tej, ktorá by bola prikázaná do podielového spoluvlastníctva žalovaných) ako doposiaľ, a to prostredníctvom Roľnícko-obchodné družstvo Ďurďoš. Zo zásady, že nikto nemôže byť spravodlivo nútený, aby zotrval v podielovom spoluvlastníctve vyplýva aj právo každého spoluvlastníka podať na súd návrh na zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva. Ustanovenie § 142 ods. 1 Občianskeho zákonníka vzťahujúce sa na tento prípad, neustanovuje iba výpočet spôsobov zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva, ale zároveň aj *záväznú poradiu*, v ktorom treba skúmať možnosť jednotlivých spôsobov vyporiadania: a) reálne rozdelenie podľa výšky spoluvlastníckych podielov prichádza do úvahy v prípade faktickej a funkčnej deliteľnosti predmetu spoluvlastníctva, b) prikázanie veci za primeranú náhradu jednému alebo viacerým spoluvlastníkom, ktorí o to žiadajú, prichádza do úvahy vtedy, keď reálne rozdelenie spoločnej veci nie je možné, c) predaj a rozdelenie výtazku podľa podielov prichádza do úvahy v prípade, ak vec žiadny zo spoluvlastníkov nechce, a preto ju pri vyporiadaní nemožno prikázať do vlastníctva jednému z nich za náhradu. V konaní o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva musí súd dodržať poradiu a podmienky použitia jednotlivých spôsobov vyporiadania podielového spoluvlastníctva, lebo sú preň záväzné. V tomto smere nie je viazaný návrhmi účastníkov, pretože spôsob vyporiadania sa týka oboch strán, takže aj proti vôli spoluvlastníka mu môže prikázať reálnu časť zo spoločnej veci, lebo iba táto časť zodpovedá výške spoluvlastníckeho podielu a predstavuje len to, čo spoluvlastník do rozhodnutia súdu vlastnil v ideálnom pomere z veci. Reálne rozdelenie prichádza do úvahy tam, kde je predmet spoluvlastníctva fakticky aj funkčne deliteľný, čo je dané predovšetkým u nezastavaných pozemkov. Posudzujú sa okrem iného hľadiská územného plánovania, prístupu ku komunikáciám, účelného technického spôsobu navrhovaného riešenia, polohy pozemkov, ich tvaru a celkovej plochy. Medzi rozdeľovanými pozemkami možno zriadiť vecné bremeno spočívajúce v práve cesty (NS ČR 22 Cdo 2163/2006). Z dôvodu, že na stránke

uzemneplany.sk ani na oficiálnej stránke obce Ďurďoš nie je zverejnený Územný plán obce, za účelom doplnenia dokazovania navrhujeme vyžiadať z obce Ďurďoš územnoplánovaciu informáciu na parcelu registra „E“ KN parcelné číslo 107 a parcelu registra „E“ KN parcelné číslo 108, t.j. s akým funkčným využitím ráta územný plán obce v tejto lokalite. Slovenský pozemkový fond ako zástupca žalovaných nesúhlasí s návrhom žalobcu v časti týkajúcej sa spôsobu zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva a ako spôsob vyporiadania navrhuje reálne rozdelenie nehnuteľnosti, ktoré je v danom prípade reálne a funkčne možné a účelné, s tým, aby geometrický plán, ktorý by bol podkladom pre toto rozdelenie, bol vyhotovený až na základe dohody strán sporu na konkrétnom rozdelení nehnuteľností. Slovenský pozemkový fond nesúhlasí s návrhom na uloženie povinnosti žalovaným uhradiť žalobcovi trovy konania. Predmetom konania je zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva, pri ktorom súd postupuje v zmysle § 142 a nasl. Občianskeho zákonníka. Rozhodnutie vo veci je rozhodnutím v záujme všetkých spoluvlastníkov. Súd nie je viazaný žalobným návrhom a vzhľadom na charakter sporu máme za to, že žiadna zo strán pri vyporiadaní podielového spoluvlastníctva nemá v konaní plný úspech, resp. každá zo strán má rovnaký úspech v konaní, keďže v zásade každému z podielových spoluvlastníkov prípadne buď podiel na veci alebo primeraná náhrada. Nakoľko sú žalovanými nezistení vlastníci, ktorých v konaní pred súdom zastupuje Slovenský pozemkový fond, ako právnická osoba zriadená štátom plniaca daný účel, ide o špecifický prípad s vhodnosťou použitia ustanovení Civilného sporového poriadku týkajúcej sa nepriznania trov konania podľa všeobecných zásad. Považujeme teda za spravodlivé a vhodné riešenie, aby súd rozhodol podľa ust. §257 CSP, na daný prípad nazeraj ako na dôvod hodný osobitného zreteľa a žalobcovi náhradu trov konania nepriznal, nakoľko Slovenský pozemkový fond je len zástupcom špecifického subjektu, „neznámeho vlastníka“, ktorému zákonodarcia priznal procesnoprávnu subjektivitu z dôvodu spriechodnenia konaní týkajúcich sa usporiadania vlastníckych vzťahov, tento subjekt však nie je schopný trovy konania uhradiť, keďže nedisponuje takým majetkovým substrátom, ktorý by bol spôsobilým byť predmetom výkonu rozhodnutia.

10. Z vyjadrenia žalobcu zo dňa 30.04.2024 vyplýva, že obec Ďurďoš nedisponuje doplňujúcimi informáciami k nezisteným vlastníkom evidovaným na predmetnom liste vlastníctva č. 182, k. ú. Ďurďoš. Týchto vlastníkov obec nepozná. Žalobca s návrhom žalovaného na rozdelenie predmetných pozemkov nesúhlasí, nakoľko takéto rozdelenie odporuje zákonu č. 180/1995 Z. z. a zároveň, takéto rozdelenie ako navrhuje žalovaný, by nebolo účelné. V predmetnom súdnom konaní navrhol žalobca zrušiť a následne vyporiadať podielové spoluvlastníctvo k pozemkom, parcela registra „E“ č. 107 - orná pôda o výmere 2117 m² evidovaná na liste vlastníctva č. 182, Okresného úradu Vranov nad Topľou, katastrálny odbor, nachádzajúca sa v katastrálnom území Ďurďoš, obec Ďurďoš, Okres Vranov nad Topľou, spoluvlastnícky podiel 6/45 k celku, tzn. veľkosť podielu žalobcu je 282 m², parcela registra „E“ č. 108 - trvalý trávny porast o výmere 22185 m² evidovaná na liste vlastníctva č. 182, Okresného úradu Vranov nad Topľou, katastrálny odbor, nachádzajúca sa v katastrálnom území Ďurďoš, obec Ďurďoš, okres Vranov nad Topľou, spoluvlastnícky podiel 6/45 k celku, tzn. veľkosť podielu žalobcu je 2958 m². V súlade s ust. § 23 ods. 1 zákona č. 180/1995 Z. z. 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. Podľa ust. § 23 ods. 7 zákona č. 180/1995 Z. z. podmienky uvedené v odsekoch 2 až

5 platia aj na vyporiadanie spoluvlastníkov, ak o ich vyporiadaní rozhodol súd. Vzhľadom na uvedené je zrejmé, že rozdelenie pozemkov tak, ako to navrhuje žalovaný, odporuje zákonu, a to v časti zákazu drobenia pozemkov, nakoľko zrušením podielového spoluvlastníctva a následným rozdelením predmetných pozemkov podľa veľkosti spoluvlastníckych podielov by vznikli podiely menšie, než 3000m², pričom v danom prípade sa jedná o pozemky poľnohospodárske, využívané na poľnohospodárske účely - vid' vyjadrenie žalovaného. Pri rozdeľovaní pozemkov v rámci vyporiadania zrušeného podielového spoluvlastníctva súd vyporiadava jednotlivé pozemky a vytvára jednotlivé časti týchto pozemkov, ktoré aj jednotlivo musia spĺňať atribúty zákazu drobenia pozemkov podľa ust. § 23 ods. 2 zákona č. 180/1995 Z. z. Zároveň, v súlade s ust. § 24 ods. 1 zákona č. 180/1995 Z. z. platí, že ak majú na základe právneho úkonu alebo rozhodnutia súdu o vyporiadaní spoluvlastníctva alebo rozhodnutia o dedičstve vzniknúť k jestvujúcim pozemkom uvedeným v § 21 ods. 1 spoluvlastnícke podiely, platia podmienky uvedené v § 22 a 23. V danom prípade teda nie je prekážkou len podiel samotného žalobcu, ktorý sám o sebe nedosahuje veľkosť podielu v rozlohe požadovanej zákonom, avšak aj podiely ostatných spoluvlastníkov, ktorých veľkosť spoluvlastníckych podielov nedosahuje po vyporiadaní podielového spoluvlastníctva zákonom požadované rozlohu (napr. nezistený vlastníci Gulová Ilona - 1479m², Gula Andrej 1479m², Mochová Mária 739m², Mochová Anna 739m²). V danom prípade by rozdelením vznikli k jestvujúcim pozemkom také podiely jednotlivých spoluvlastníkov, ktoré odporujú zákonom stanovenému zákazu drobenia v zmysle § 24 ods. 1 a 23 ods. 1 zákona č. 180/1995 Z. z. V súlade s ust. § 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 výtazok rozdelí podľa podielov.“ Súd prihliada jednak na účelné využitie veci a či je rozdelenie veci „dobre možné“. Pri posudzovaní reálnej deliteľnosti pozemku je ďalej nutné brať do úvahy nielen územnoplánovaciú dokumentáciu, ale i prístup ku komunikáciám a účelnosť technického spôsobu navrhovaného riešenia rozdelenia pozemku. Takisto treba prihliadať na tvar, celkovú plochu a veľkosť pozemku, ako aj jeho zastavanosť stavbami. Cieľom je dosiahnuť stav, keď by aj po rozdelení pozemku mohli bývalí spoluvlastníci dobre užívať jednotlivé pozemky.

11. Žalobca vo vyjadrení ďalej uviedol, že v prípade prvej parcely č. 107 KN je jej rozdelenie vylúčené, jedná sa o pozemok o rozlohe 2117 m² bez prístupu, bez napojenia na cestnú komunikáciu a rozdelenie tohto pozemku by neplnilo žiaden reálny účel využitia. V prípade druhého pozemku, parcely č. 108 KN, jeho rozdelenie je rovnako v rozpore so zákonom v zmysle vyššie uvedeného, nakoľko dôjde k drobeniu pozemku, avšak predmetný pozemok je taktiež nepravidelného tvaru, v prípade záujmu o zachovanie prístupu k jednotlivým rozdeleným častiam pozemku by vznikli dlhé úzke „pásy“ pozemkov, ktoré by samé o sebe neboli reálne v budúcnosti využiteľné a takéto rozdelenie by len predlžovalo súčasný stav pozemkov, a to ich nevyužiteľnosť. Rozdelenie pozemkov tak, ako to navrhuje žalovaný, je nielen v rozpore so zákonom, avšak prieči sa aj podmienke funkčnosti rozdelenia pozemkov. Tak, ako to žalobca uviedol v podanej žalobe, chce predmetné nehnuteľnosti zveľaďovať a využiť vo verejnom záujme. Obecné zastupiteľstvo obce Ďurďoš prijalo už v apríli roku 2023 uznesenie č. 08/2023 zo dňa 06.04.2023, v zmysle ktorého poslanci OZ

odsúhlasili zámer vyporiadať podielové spoluvlastníctvo k predmetným pozemkom a odkúpiť podiely nezistených vlastníkov, a to za účelom prípravy výstavby novej IBV pre občanov na týchto pozemkoch. Dôkazom je uznesenie č. 08/2023, zápisnica zo zastupiteľstva zo dňa 06.04.2023 (vyzn. bod 5), plán novej IBV - grafická časť. Je vo verejnom záujme, aby obec zabezpečila pre občanov pozemky na výstavbu novej IBV, aby sa malé obce tzv. „nevyľudňovali“, práve naopak, aby obec vytvárala občanom také podmienky pre život v obci, ktoré budú rozvíjať život na vidieku. Žalobca nesúhlasí s návrhom žalovaného, aby sa predmetné pozemky rozdelili podľa veľkosti podielov spoluvlastníkov, nakoľko takýto spôsob vyporiadania zrušeného podielového spoluvlastníctva odporuje zákazu drobenia pozemkov, teda zákonu a zároveň takéto rozdelenie pozemkov je absolútne neúčelné.

12. Zo zápisnice z riadneho zasadnutia obecného zastupiteľstva žalobcu zo dňa 06.04.2023 vyplýva, že predmetom rokovania bola potreba kúpy pozemku pre výstavbu kompostoviska. Jednalo sa o kúpu pozemku v celkovej výmere 311 m², z ktorých už obec vlastnila 1/3 ostatné SPF. Ďalej taktiež potreba kúpy pozemku pre novú IBV. Jednalo sa o kúpu pozemku v celkovej výmere 24302 m², z ktorých už obec vlastnila 1/15, ostatné SPF. Celková cena pre kúpu pozemku bola 23.000,00 €. Starosta ďalej predstavil 10 predkupných zmlúv pre kúpu pozemku, ďalej predstavil IBV ako bude nová ulica vyzerať.

13. Z uznesenia obecného zastupiteľstva žalobcu zo dňa 06.04.2023, čl. 90 vyplýva, že obecné zastupiteľstvo obce Ďurďoš schválilo kúpu pozemkov EKN č. 107 a 108 pre potreby obce.

14. Z vyjadrenia SPF zo dňa 22.05.2024 vyplýva, že konanie o zrušenie spoluvlastníctva bolo návrhovým konaním, čo znamená, že predpokladom na začatie konania bolo podanie návrhu ktorýmkoľvek (jedným alebo viacerými) z podielových spoluvlastníkov. Takýto návrh môže podať ktorýkoľvek zo spoluvlastníkov bez ohľadu na veľkosť spoluvlastníckeho podielu a stanovisko ostatných spoluvlastníkov. Účastníkmi konania o zrušení podielového spoluvlastníctva musia byť všetci spoluvlastníci. Rozhodnutím súdu o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva podľa § 142 Občianskeho zákonníka sa zakladajú nové hmotnoprávne vzťahy po zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva, a preto sa jedná o rozhodnutie majúce konštitutívnu povahu. Aby mohol byť tento cieľ dosiahnutý, musia byť účastníkmi konania o zrušení a vyporiadaní všetci doterajší spoluvlastníci. Podieloví spoluvlastníci nadobúdajú v konaní pred súdom postavenie nerozlučných procesných spoločníkov podľa § 77 zákona č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok, keďže ide o také vzájomné práva, že sa rozsudok musí vzťahovať na každého z nich. Ak teda nie splnená podmienka účasti všetkých uvedených subjektov v konaní či už na strane žalobcov alebo žalovaných, teda podmienka účasti všetkých vecne (aktívne alebo pasívne) legitimovaných osôb, súd bez ďalšieho musí žalobu zamietnuť. Podľa § 133 ods. 1 CSP „Fyzická osoba sa v žalobe označuje menom, priezviskom, adresou trvalého pobytu alebo pobytu, dátumom narodenia alebo iným identifikačným údajom.“ V sporovom konaní je vecou žalobcu, aby sa vysporiadal s uvedenými skutočnosťami a opravil označenie pasívne legitimovaných osôb (žalovaných) v tomto konaní. Pokiaľ ide o samotné zrušenie podielového spoluvlastníctva, strany sporu sa zhodli, že je dôvodné zrušiť podielové spoluvlastníctvo k nehnuteľnostiam zapísaným na LV č. 182, katastrálne územie Ďurďoš, obec Ďurďoš, okres Vranov nad Topľou, a to k parcele registra „E“ KN parcelné číslo 107, druh pozemku: orná pôda o výmere 2117 m² a parcele registra „E“ KN parcelné číslo 108,

druh pozemku: trvalý trávny porast o výmere 22185 m², avšak sporným ostal spôsob vyporiadania podielového spoluvlastníctva. Žalobca uvádza, že chce predmetné nehnuteľnosti zveľaďovať a vyžiť vo verejnom záujme. Obec Ďurďoš chce zabezpečiť pozemky pre občanov na výstavbu novej IBV. Geodetom Petrom Petríkom bol vypracovaný návrh rozdelenia pozemkov na jednotlivé parcely, ktoré budú slúžiť na individuálnu bytovú výstavbu. Vzhľadom na uvedené skutočnosti navrhujeme doplniť dokazovanie vyžiadaním územnoplánovacej dokumentácie, ktorá komplexne rieši priestorové usporiadanie a funkčné využívanie územia a tiež informáciu obce, či na predmetné parcely bolo vydané územné rozhodnutie na výstavbu. Slovenský pozemkový fond uprednostňuje reálne rozdelenie nehnuteľnosti, čo je aj v súlade s § 142 Občianskeho zákonníka, ktorý určuje poradie vyporiadania podielového spoluvlastníctva, a preto aj v danom prípade navrhujeme sa najskôr vysporiadať s možnosťou reálneho rozdelenia pozemkov. Rozdelenie vecí je dobré možné v prípade, ak je predmet spoluvlastníckeho právneho vzťahu fakticky i funkčne deliteľný. Výrazom „dobré možné“ sa sleduje najmä ten cieľ, aby rozdelením vecí vznikli samostatné veci, ktoré môžu bez závad slúžiť na uspokojovanie tých potrieb, na ktoré sú účelovo určené. Sporná parcela registra „E“ KN parcelné číslo 108, k.ú. Ďurďoš je prístupná napojením zo štátnej cesty na parcele EKN p.č. 703/1 a severe z parcely EKN p.č. 300/3, ktorá je vo vlastníctve SR. Parcela má rovinatý charakter a na väčšine plochy je poľnohospodársky využívaná. Podľa nášho názoru je vzhľadom na tvar pozemku a jeho umiestnenie vo vzťahu k účelovej komunikácii možné pozemok rozdeliť. Avšak obe sporné parcely sa nachádzajú mimo zastavaného územia obce a na vyporiadanie podielového spoluvlastníctva k týmto parcelám sa vzťahujú ustanovenia § 21 a nasl. zákona č. 180/1995 Z. z. o zákaze drobenia pozemkov (pokiaľ nebudú preukázané výnimky zo zákazu drobenia pozemkov) a podiely strán sporu majú nižšiu výmeru ako je stanovená v § 23 ods. 1 zákona č. 180/1995 Z.z. Vzhľadom na uvedené je potrebné sa vysporiadať s možnosťou reálneho rozdelenia predmetných parciel a preveriť, či je v zmysle opatrenia proti drobeniu pozemkov splnená výnimka zo zákazu drobenia pozemkov pre rozdelenie parcely E-KN p. č. 107 a E-KN p.č. 108, k.ú. Ďurďoš podľa § 24 ods. 3 zákona č. 180/1995 Z.z., keďže sa jedná o ornú pôdu umiestnenú mimo zastavaného územia obce, ktorá by umožňovala vyporiadať podielové spoluvlastníctvo k pozemku tak, že novovytvorené parcely (resp. spoluvlastnícke podiely na týchto parcelách) na základe geometrického plánu budú menšie ako to umožňuje ustanovenie § 23 ods. 1 zákona č. 180/1995 Z.z., teda menšie ako 3000 m². Z tohto dôvodu bude potrebné doplniť dokazovanie o stanovisko obce Ďurďoš, na aké funkčné využitie sú určené parcely E-KN p. č. 107 a E-KN p.č. 108, k.ú. Ďurďoš, či sú predmetné parcely určené na výstavbu, a teda či je v zmysle opatrenia proti drobeniu pozemkov splnená výnimka zo zákazu drobenia pozemkov. Ak sa v konaní preukáže, že je splnená výnimka zo zákazu drobenia pozemkov pre rozdelenie parcely E-KN p. č. 107 a E-KN p.č. 108, k.ú. Ďurďoš, tak Slovenský pozemkový fond bude ako spôsob vyporiadania podielového spoluvlastníctva navrhovať reálne rozdelenie nehnuteľností podľa veľkosti spoluvlastníckych podielov na pôvodných parcelách. Slovenský pozemkový fond na základe nájomnej zmluvy č. 02026/2016-PNZ-P40531/16.00 prenajíma sporné parcely, resp. spoluvlastnícke podiely nezistených vlastníkov nájomcovi Roľnícko-obchodné družstvo Ďurďoš. Uvedená nájomná zmluva je platná do 31.10.2026. Ako sa uvádza v článku III. predmetnej zmluvy účelom nájmu je „poľnohospodárske využitie prenajímaných pozemkov pri prevádzkovaní podniku na vykonávanie poľnohospodárskej činnosti - pestovanie poľnohospodárskych plodín.“ Realizovaním návrhu SPF na vyporiadanie podielového spoluvlastníctva by bolo naďalej zabezpečené účelné využitie sporných parciel (tej, ktorá by bola prikázaná do podielového

spoluvlastníctva žalovaných) ako doposiaľ, a to prostredníctvom Roľnícko-obchodného družstva Ďurďoš. Pre prípad, že súd dospeje k záveru, že spôsob vyporiadania podielového spoluvlastníctva reálnym rozdelením nehnuteľností nie je v danom prípade účelný a hospodárny, až potom by bolo možné spoluvlastnícke podiely žalovaných prikázať inému spoluvlastníkovi do výlučného vlastníctva za primeranú náhradu. Pokiaľ ide o výšku primeranej náhrady za ustupujúce spoluvlastnícke podiely žalovaných, podľa § 18 ods. 4 zákona č. 180/1995 Z.z. Fond môže previesť (teda aj vyporiadať) vlastníctvo k nehnuteľnostiam v jeho správe a nakladaní najmenej za cenu zistenú podľa cenového predpisu. Na základe uvedeného Slovenský pozemkový fond pri posudzovaní hodnoty vyporiadavaných pozemkov vychádza predovšetkým zo znaleckého posudku, vyhotoveného v súlade s vyhláškou MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Žalobcom predložený znalecký posudok č. 2/2023 znalca Ing. Vladimíra Jureka v odbore Poľnohospodárstvo, odvetvie Odhad hodnoty poľnohospodárskej pôdy nie je aplikovateľný na určenie všeobecnej hodnoty parcely E-KN p. č. 107 a E-KN p.č. 108, k.ú. Ďurďoš, keďže tieto parcely s poukazom na Zápisnicu zo zasadnutia obecného zastupiteľstva zo dňa 06.04.2023 a návrh rozdelenia pozemkov na jednotlivé parcely vypracovaný geodetom Petrom Petrikom nemajú potenciál na poľnohospodárske využitie. Parcely, ktoré môžu slúžiť na stavebné účely je potrebné ohodnotiť ako stavebný pozemok znalcom z odboru stavebníctvo, odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností, a nie ako poľnohospodársku pôdu, ktorá je využívaná na poľnohospodárske účely znalcom z odboru Poľnohospodárstvo. V katastrálnom území Ďurďoš Slovenský pozemkový fond uzatvoril Dohodu o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva č. CRZ 02501/2023-PKZP-K40239/23.00, ktorej predmetom je vyporiadanie podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnosti C KN parcele č. 47 druh pozemku záhrada o výmere 311 m² v k.ú. Ďurďoš, kde bola finančná náhrada za spoluvlastnícky podiel nezistených vlastníkov dohodnutá vo výške 4,80€/m². Na základe vyššie uvedeného sme presvedčení, že v prípade prikázania nehnuteľností do výlučného vlastníctva žalobcu, vyrovnací podiel spoluvlastníkov predmetnej nehnuteľnosti, by mal oscilovať okolo sumy 4,80 €/m². K vyjadreniu priložil dohodu o zrušení a vyporiadaní spoluvlastníctva iných pozemkov v obci Ďurďoš a nájomnú zmluvu.

15. Z vyjadrenia žalobcu zo dňa 03.07.2024 vyplýva, že žalobca v celom rozsahu poukazuje na doterajšiu argumentáciu, na ktorej naďalej trvá a v plnom rozsahu sa pridŕžiava svojho návrhu v zmysle podanej žaloby. Žalobca uviedol, že rozdelenie predmetných pozemkov tak, ako to navrhuje žalovaný, odporuje zákonu a nie je možné. Žalovaný vo svojom písomnom vyjadrení uviedol domnienku vo forme otázky, či nie sú v danom prípade splnené podmienky výnimky v zmysle § 24 ods. 3 zákona č. 180/1995 Z.z. V prvom rade žalovaný žiadnym relevantným spôsobom nepreukázal, že sa na daný prípad predmetné výnimky vzťahujú, pričom žalobca poukazuje na tú skutočnosť, že sa na tento prípad žiadna z uvedených výnimiek nevzťahuje. Žalovaný vo svojom písomnom vyjadrení uviedol, že (cit.) „Na základe uvedeného Slovenský pozemkový fond pri posudzovaní hodnoty vyporiadavaných pozemkov vychádza predovšetkým zo znaleckého posudku, vyhotoveného v súlade s vyhláškou MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Žalobcom predložený znalecký posudok č. 2/2023 znalca Ing. Vladimíra Jureka v odbore Poľnohospodárstvo, odvetvie Odhad hodnoty poľnohospodárskej pôdy nie je aplikovateľný na určenie všeobecnej hodnoty parcely E-KN p.č. 107 a E-KN p.č. 108, k.ú. Ďurďoš, keďže tieto parcely s poukazom na Zápisnicu zo zasadnutia obecného zastupiteľstva zo dňa 06.04.2023 a návrh rozdelenia pozemkov na jednotlivé parcely vypracovaný geodetom

Petrom Petrikom nemajú potenciál na poľnohospodárske využitie. Parcely, ktoré môžu slúžiť na stavebné účely je potrebné ohodnotiť ako stavebný pozemok znalcom z odboru stavebníctvo, odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností, a nie ako poľnohospodársku pôdu, ktorá je využívaná na poľnohospodárske účely znalcom z odboru Poľnohospodárstvo. V katastrálnom území Ďurďoš Slovenský pozemkový fond uzatvoril Dohodu o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva č. CRZ 02501/2023-PKZP-K40239/23.00, ktorej predmetom je vyporiadanie podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnosti C KN parcele č. 47 druh pozemku záhrada o výmere 311 m² v k.ú. Ďurďoš, kde bola finančná náhrada za spoluvlastnícky podiel nezistených vlastníkov dohodnutá vo výške 4,80 €/m². Na základe vyššie uvedeného sme presvedčení, že v prípade prikázania nehnuteľností do výlučného vlastníctva žalobcu, vyrovnací podiel spoluvlastníkov predmetnej nehnuteľnosti, by mal oscilovať okolo sumy 4,80 €/m². “

S uvedenou argumentáciou žalovaného sa žalobca nestotožňuje a naďalej navrhuje určiť primeranú náhradu v hodnote určenej predloženým znaleckým posudkom.

Žalovaný podľa názoru žalobcu porovnáva jednotkovú kúpnu cenu za pozemky navzájom absolútne neporovnateľné, nakoľko porovnáva:

a) pozemky nachádzajúce sa v intraviláne obce s pozemkom nachádzajúcim sa v extraviláne,

b) pozemky na poľnohospodárske využitie s pozemkami, ktoré môžu byť použité na výstavbu (záhrade v intraviláne obce) a zároveň,

c) pozemky svojou rozlohou absolútne diametrálne odlišné (záhrada, na ktorú poukázal žalovaný, má rozlohu len 311 m², pričom v danom konaní sa vysporiadávajú pozemky o rozlohe nad 20000 m²).

Žalovaný ďalej poukazuje na jestvujúcu Zmluvu o nájme poľnohospodárskych pozemkov k predmetným parcelám. Žalobca uvádza, že si je plne vedomý tejto skutočnosti a vo vzťahu k predmetnému konaniu túto informáciu považuje za irelevantnú. V súlade s ust. § 680 ods. 3 Občianskeho zákonníka platí, že (cit.) „Ak dôjde ku zmene vlastníctva k nehnuteľnej veci, môže z tohto dôvodu vypovedať nájomnú zmluvu iba nájomca, a to aj vtedy, ak bola zmluva uzatvorená na dobu určitú. “ Po zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva v súlade s návrhom žalobcu tento vstupuje do práv a povinností prenajímateľa v celom rozsahu a táto skutočnosť nemá vo vzťahu k trvaní zmluvného vzťahu (Zmluvy o nájme) žiaden vplyv. V súčasnosti sú predmetné parcely ornou pôdou, ktorá sa využíva na poľnohospodárske účely. Ak by v budúcnosti tieto parcely poslúžili realizácii budúcej IBV, samotná realizácia infraštruktúry a inžinierskych sietí si vyžaduje vysoké investičné náklady. Poslanci obecného zastupiteľstva obce Ďurďoš sa uzniesli na zámere zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva za budúcim účelom realizácie IBV, avšak realizácie tohto účelu je technicky a finančne náročná a v súčasnosti nezakladá dôvod pre posudzovanie ceny pozemkov podľa ich teoreticky možného budúceho spôsobu využitia. Obec v súčasnosti nemá prijatý územný plán.

16. Z vyjadrenia žalobcu zo dňa 18.11.2024 vyplýva, že žalobca v celom rozsahu poukazuje na doterajšiu argumentáciu, na ktorej naďalej trvá a v plnom rozsahu sa pridrižiava svojho návrhu v zmysle podanej žaloby. Žalobca nad rámec doterajšej argumentácie uvádza nasledovné. Žalovaný vo svojom písomnom vyjadrení uvádza, že „Slovenský pozemkový fond ako zákonný zástupca žalovaných navrhuje reálne rozdelenie nehnuteľnosti, čo je aj v súlade s § 142 Občianskeho zákonníka, ktorý určuje poradie vyporiadania podielového spoluvlastníctva. V prílohe prikladáme nami navrhovaný nákres spôsobu del'by parcely

registra „E“ KN parcelné číslo 107, druh pozemku: orná pôda o výmere 2117 m² a parcely registra „E“ KN parcelné číslo 108, druh pozemku: trvalý trávny porast o výmere 22185 m² so zachovaním veľkosti aktuálnych spoluvlastníckych podielov žalovaného v 1.rade a 2.rade na pôvodných parcelách s tým, že žalobcovi by bola prikázaná do výlučného vlastníctva novovytvorená parcela o výmere 8167 m² a do podielového spoluvlastníctva žalovaného v 1.rade - Onderišin Juraj a žalovaného v 2. rade - Guľa Michal by bola prikázaná novovytvorená parcela o výmere 16 335 m². Keďže podiel žalovaných v 3. až 6. rade na sporných parcelách je menej ako 3000 m² a s prihliadnutím na zákonný zákaz drobenia poľnohospodárskych pozemkov v extraviláne podľa § 23 ods. 1 zákona č. 180/1995 Z. z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkov v znení neskorších predpisov nemôžu vzniknúť na základe rozhodnutia súdu pri zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva také časti, ktoré by mali menej ako 3000 m². Vzhľadom na uvedené navrhujeme, aby spoluvlastnícke podiely žalovaných v 3. až 6. rade boli prikázané žalobcovi s povinnosťou vyplatiť primeranú peňažnú náhradu za spoluvlastnícke podiely žalovaných v 3. až 6. rade na depozitný účet SPF.“ Žalobca poukazuje na tú skutočnosť, že postup, ktorý žalovaný navrhuje, sa prieči zákonu a nie je reálne vykonateľný z nasledujúcich dôvodov. Pre ľahkú sumarizáciu žalovaný sám konštatuje, že rozdelenie pozemku nie je možné, a to z dôvodu zákazu drobenia pozemkov. Žalovaný však napriek tomu navrhuje, aby súd rozdelil predmetný pozemok, navzdory zákazu drobenia, ktorý chce „obísť“ tým spôsobom, že k rozdeleniu pozemku dôjde len v časti pozemku. Ďalej časť pozemku o výmere 8167 m² navrhuje prikázať do vlastníctva žalobcovi a zrušiť podiely podielovým spoluvlastníkom v 3. až 6. rade a časť pozemku navrhuje žalovaný rozdeliť do podielového spoluvlastníctva žalovanému v 1. a 2.rade.

V skutku sa jedná o veľmi komplikované a neprehľadné riešenie, ktoré nemá oporu v zákone a ani v doteraz vykonanom dokazovaní. V zmysle ust. 142 ods. Občianskeho zákonníka platí, že „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 výtťažok rozdelí podľa podielov.“ Toto ustanovenie upravuje zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva autoritatívnym rozhodnutím súdu. Ak teda súd zruší podielové spoluvlastníctvo, je povinný spoluvlastníctvo aj vyporiadať. Z jazykového vyjadrenia § 142 ods. 1 Občianskeho zákonníka vyplýva, že súd nemôže rozhodnúť o spôsobe vyporiadania svojvoľne, ale je viazaný nasledovným záväzným poradím rozdelením veci, prikázanie veci jednému alebo viacerým spoluvlastníkom za primeranú náhradu a nariadenie predaja veci a rozdelenie výtťažku. V poradí prvým spôsobom vyporiadania je rozdelenie veci. V danom prípade žalobca poukázal na tú skutočnosť, že rozdelenie veci nie je možné v dôsledku zákazu drobenia pozemkov. V súlade s ust. § 23 ods. 1 zákona č. 180/1995 Z. z. 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. Podľa ust. § 23 ods. 7 zákona č. 180/1995 Z. z. podmienky uvedené v odsekoch 2 až 5 platia aj na vyporiadanie spoluvlastníkov, ak o ich vyporiadaní rozhodol súd. Zároveň, v súlade s ust. § 24 ods. 1 zákona č. 180/1995 Z. z. platí, že ak majú na základe právneho úkonu alebo rozhodnutia súdu o vyporiadaní spoluvlastníctva alebo rozhodnutia o

dedičstve vzniknúť k jestvujúcim pozemkom uvedeným v § 21 ods. 1 spoluvlastnícke podiely, platia podmienky uvedené v § 22 a 23. V danom prípade by rozdelením vznikli k jestvujúcim pozemkom také podiely jednotlivých spoluvlastníkov, ktoré odporujú zákonom stanovenému zákazu drobenia v zmysle § 24 ods. 1 a 23 ods. 1 zákona č. 180/1995 Z. z. Napokon, samotný žalovaný potvrdil vo svojom písomnom vyjadrení, že rozdelenie pozemku v danom prípade nie je možné.

V poradí druhým spôsobom vyporiadania zrušeného podielového spoluvlastníctva je prikázanie veci za primeranú náhradu. Žalobca navrhuje konajúcemu súdu v zmysle podanej žaloby práve tento spôsob vyporiadania podielového spoluvlastníctva. V súlade s odbornou literatúrou prikázanie veci môže mať v zásade trojitú formu. Celá vec je prikázaná do výlučného vlastníctva niektorého zo spoluvlastníkov, čo je pravdepodobne najčastejší spôsob prikázania veci. Druhým spôsobom je prikázanie celej veci viacerým z doterajších spoluvlastníkov. Vec sa teda neprikazuje do výlučného vlastníctva, ale znova sa vytvára podielové spoluvlastníctvo, no veľkosť spoluvlastníckych podielov je novokonštituovaná. Tretí spôsob predpokladá oddelenie časti vyporiadanej veci, ktorá je prikázaná do podielového spoluvlastníctva doterajších spoluvlastníkov. Predmetom prikázania nie sú spoluvlastnícke podiely ostatných spoluvlastníkov, ale celá vec. Návrh žalovaného však nekorešponduje ani s jednou z uvedených alternatív prikázania, nakoľko žalovaný bod 1 odmieta, a teda prikázanie celej veci žalobcovi, prikázanie v zmysle bodu 2 nemôže vzniknúť, nakoľko v predmetnej veci nie je vôľa novokonštituovať veľkosť spoluvlastníckych podielov, nakoľko túto vôľu nemá žalobca a na strane žalovaných sa jedná o nezistených spoluvlastníkov na strane žalovaných a Slovenský pozemkový fond, ako správca, nemá mandát na prejavenie vôle na vytvorenie nového prerozdelenia veľkosti spoluvlastníckych podielov medzi spoluvlastníkmi navzájom. Napokon, prikázanie podľa bodu 3 nemôže byť realizované práve z dôvodu, že prikázaniu oddelenej veci do podielového spoluvlastníctva doterajším spoluvlastníkom bráni práve zákaz drobenia pozemkov v zmysle vyššie uvedeného - práve v tomto prípade nemožno opomenúť niektorých spoluvlastníkov tak, ako to chce urobiť žalovaný, nakoľko sa prikazuje oddelená časť veci (pozemku) všetkým doterajším vlastníkom. Žalovaný nemôže vyňať niektorých zo spoluvlastníkov podľa vlastného uváženia z prikázania veci len preto, lebo týmto spôsobom obíde zákon. Zákaz drobenia pozemkov nemožno obísť tým spôsobom, ako to navrhuje žalovaný. Žalovaný žiada súd, aby voči žalovaným v 3. až 6. rade prikázal ich podiely žalobcovi a vo vzťahu k žalovaným v 1. a 2. rade pozemok rozdelil. Takýto spôsob rozhodnutím súdu nie je možný a nie je v súlade so zákonom a postupom vyporiadania podielového spoluvlastníctva daný ust. § 142 ods. Občianskeho zákonníka. Žalovaný predložil konajúcemu súdu deň pred (v poradí tretím termínom) pojednávania nákres návrhu rozdelenia podielového spoluvlastníctva, ktorý je veľmi simplexný a takýto nákres mohol (a mal) žalovaný predložiť súdu a žalobcovi spolu so svojim návrhom na vyporiadanie podielového spoluvlastníctva už pri prvom úkone v tejto veci, a to v prvom vyjadrení k podanej žalobe. Žalovaný to však neurobil a týmto spôsobom nehošpodárne „naťahuje“ toto súdne konanie. Vo svojom poslednom písomnom vyjadrení, doručenom súdu deň pred termínom pojednávania, navrhuje súdu, aby tento nechal vyhotoviť geometrický plán, na základe ktorého žalovaný bude realizovať jeho návrh vyporiadania podielového spoluvlastníctva. Tento postup žalobca považuje sa nesprávny a v rozpore so zákonom. Súd nemôže suplovať prostriedky procesnej obrany a procesného útoku za žalovaného a vykonávať dokazovania namiesto žalovaného. Ak žalovaný má záujem, aby súd rozdelil predmetný pozemok, napriek zákazu drobenia, môže tak urobiť len na návrh a len na podklade geometrického plánu, ktorý je v tomto prípade povinná predložiť tá strana sporu,

ktorá rozdelenie navrhuje. V danom prípade žalovaný. Žalobca navrhuje konajúcemu súdu, aby návrh na doplnenie dokazovania zo strany žalovaného na vypracovanie geometrického plánu zo strany súdu odmietol, dokazovanie v rámci sudcovskej koncentrácie konania v predmetnej veci skoncentroval a žalobe vyhovel v zmysle žalobného petitu v celom rozsahu.

17. Žalobca počas konania doložil súdu oznámenie o začatí územného konania a o nariadení ústneho konania na výstavbu vodovodu a kanalizácie v obci Ďurďoš.

18. Z kúpnej zmluvy z 22.04.2022 vyplýva, že obec Ďurďoš kúpila pozemky, podiel 1/45 ktoré sú predmetom tohto konania za sumu 1.200 eur od Petra Peľáka, bytom Lemešany.

19. Zo PZ č. 26/2019 vypracovaného Ing. Vladimírom Jurekom dňa 02.11.2019 vyplýva, že cena pozemkov E KN č. 107, 108 je:

Jednotková hodnota pozemku E KN 107 a E KN 108 druh orná pôda je 1,9279€/m².

Jednotková hodnota pozemku E KN 107 a E KN 108 druh trvalý trávny porast je 0,2524€/m².

Všeobecná hodnota pozemku E KN 107 druh orná pôda o výmere 1416 m² je 2.729,81€.

Všeobecná hodnota pozemku E KN 107 druh trvalý trávny porast o výmere 10 m² je 2,52€.

Všeobecná hodnota pozemku E KN 108 druh orná pôda o výmere 21840 m² je 42.105,43€.

Všeobecná hodnota pozemku E KN 108 druh trvalý trávny porast o výmere 182 m² je 45,94€.

Všeobecná hodnota pozemku E KN 107 spolu je 2.732,33 €.

Všeobecná hodnota pozemku E KN 108 spolu je 42.151,37 €.

Všeobecná hodnota pozemku E KN 107 a E KN 108 spolu: 44.883,70 €.

Súčet všeobecnej hodnoty sa podľa vyhlášky 534/2008 Z.z. zaokrúhľuje na 44.900,00€
Slovom: Štyridsaťštyritisícdeväťsto eur.

20. Z výpovede starostu obce Ďurďoš vyplýva, že sú obcou s počtom obyvateľov do 500 obyvateľov, nepotrebuje územný plán, z tohto dôvodu preto neposkytli túto územno-plánovacia dokumentáciu. Jeho cieľom od začiatku bolo vytvoriť priestor, aby obec dokázala spravovať pozemky, ktorých je spoluvlastníkom. Takto im to nie je umožnené, nakoľko sú len spoluvlastníkom. Plánuje do budúcnosti rozšírenie obce ohľadom územno-plánovacej dokumentácie. Naše finančné situácie obce, keď ide o počet obyvateľov do 500, tento súdny spor trvá zhruba rok. On začal s vysporiadávaním pozemkov zhruba pred 5 rokmi. V súčasnosti pre ich rozpočet to vychádza okolo 10.000 až 15.000 eur, čo je pre nich veľká finančná položka. Do budúcnosti je jeho cieľom pripraviť tento pozemok pre výstavbu, čo bude trvať dlhšie. Pokiaľ ide o nové podklady, ktoré im poskytl, keďže dostal dotáciu od splnomocnenca pre projektovú dokumentáciu pre vodovod a kanalizáciu obce Ďurďoš vo výške 17.500 eur, verejné obstarávanie im vyšlo na sumu 21.250 eur, týmto bola spoluúčasť obce vo výške 3.750 eur, čo sú vlastne ďalšie náklady. Keďže chcel tieto finančné prostriedky od splnomocnenca využiť na viac ako 100%, projektovú dokumentáciu pripravil tak, aby mohli žiadať peniaze už aj na možnú budúcu IBV-individuálnu bytovú výstavbu, keďže v našich podmienkach trvá vybavenie vodovodu viac ako 10-20 rokov, do tohto projektu bola zapojená obec Vlača, ktorá bude taktiež odkanalizovaná ČOV-kou v našom projekte a to je tiež samozrejme projekt na ďalších 10-20 rokov. Začali tento mesiac už po zhotovení projektovej dokumentácie, o začatí územného konania, budú postupovať samotným stavebným konaním, ktoré bude trvať zhruba do konca roka. Počítam a potom môžeme žiadať prostriedky eurofondové. Keďže sú dve obce a dokopy budú mať opäť menej ako 500 obyvateľov, žiadanie týchto eurofondov bude veľmi náročné a zdĺhavé. Pokiaľ ide o kúpnu

zmluvu s pánom Petrom Peľákom, riešili to cca rok, dohodli sa na cene 1.200 eur a takáto dohoda bola aj pre predchádzajúcich troch majiteľov, každý dostal 1.200 eur, čo trvalo dva roky. Čo sa týka zápisnice, ide o predpoklad do budúcnosti a môže to začať, až vtedy, keď obec bude mať pozemok vo vlastníctve.

21. Štatutárny zástupca žalobcu vo svojej výpovedi na otázku svojho právneho zástupcu, či územné konanie vo veci výstavby vodovodu a kanalizácie v obci Ďurďoš, či je začaté v súvislosti s plánovanou individuálnou bytovou výstavbou na pozemkoch, ktoré sú predmetom tohto konania štatutárny zástupca žalobcu uviedol, že potrebujú stavebné konanie len na to, aby sme mohli žiadať eurofondové prostriedky pre celý projekt. Štatutárny zástupca žalobcu na otázku žalovaného, aby uviedol s akým úmyslom kupovala obec Ďurďoš podiely na týchto pozemkoch v roku 2022 štatutárny zástupca žalobcu uviedol, že s verejnoprospešným úmyslom, aby sme dokázali obec rozširovať. Štatutárny zástupca žalobcu na otázku žalovaného, či v prípade, ak by súd vyhovel ich návrhu na rozdelenie pozemkov a prikázanie časti pozemku do podielového spoluvlastníctva neznámych a časť pre obec Ďurďoš, či by túto časť obec dokázala využiť štatutárny zástupca žalobcu uviedol, že trvá na svojom návrhu, potrebuje vysporiadať celú parcelu, tieto dve parcely. Štatutárny zástupca žalobcu na otázku žalovaného, či obec predala v poslednom období nehnuteľnosti obdobného typu štatutárny zástupca žalobcu uviedol, že nie. Žalovaný po nahliadnutí do spisu predkladá leteckú snímku, farebný náčrt jeho plánu, ktorý sa v čiernobielym vyhotovení nachádza v spise. Poukazuje, že užšiu časť žalovaný navrhuje prisúdiť obci. Širšia časť má byť prisúdená nezisteným vlastníkom.

22. Žalovaný vo veci poukázal, že vedľa sa nachádzajú pozemky, ktoré patria obyvateľom obce. Žalovaný poukazuje, že nevie, či s istotou niektoré pozemky vlastní aj obec, nakoľko v poslednom období sú problémy s katastrom, nepreverovala to. Úzka parcela vedľa pozemku, ktorú navrhuje prikázať žalovanému, je vo vlastníctve Slovenskej republiky a spravuje ju SPF. Poukazuje, že na prístup na parcelu by bol možný zo štátnej cesty.

23. Z vyjadrenia žalobcu k dôvodom prisúdenia celej parcely a z dôvodov nemožnosti delenia, vyplýva, že dôvody kategorizovali do dvoch kategórií, prvá kategória je dôvody právne, ktoré sme už rozsiahlo komunikovali súdu našimi písomnými vyjadreniami, ja by som poukázal v krátkosti na naše posledné vyjadrenie z novembra 2024, ktoré pre hospodárnosť konania nebude celé čítať, ale v zmysle tohto vyjadrenia, uviedli právnu argumentáciu, prečo z pohľadu žalobcu, nie je možné predmetný pozemok rozdeliť, najmä v krátkosti uvedie, tento pozemok podlieha zákazu drobenia, v prípade rozdelenia tohto pozemku, to nie je možné po právnej stránke sa vyhnúť tomuto zákazu. Uviedol to vo vyjadrení, ale aj v predchádzajúcich, urobili kde matematické výpočty, tie pozemky nedosahujú takú veľkosť, aby bolo možné súdnym rozhodnutím zrušiť podielové spoluvlastníctvo a vyporiadať ho spôsobom rozdelenia, pretože ak sa nemýli, štyria zo šiestich spoluvlastníkov majú podiely menšie, než je podiel určený zákonom v prípade zákazu drobenia, takže z toho titulu nie je možné ho takýmto spôsobom rozdeliť a zároveň v písomnom vyjadrení z novembra 2024 rozobrali aj s poukazom na právnu literatúru rôzne iné alternatívy a možnosti, ako je možné v kontexte poradia, ktoré stanovuje Občiansky zákonník rozdeliť alebo iným spôsobom vyporiadať to podielové spoluvlastníctvo a z možností, ktoré nám jednak súdna prax, ale aj zákon ponúka, sme dospeli do toho záveru, že nie je možné tento pozemok účelne rozdeliť v súlade so zákonom tak, ako to navrhuje práve žalovaný. Zároveň druhá kategória dôvodov, prečo podľa

ich názoru nie je možné tento pozemok rozdeliť, nie je len právna, za ktorú si naďalej stojí, ale i práve aj faktická. Je zrejme, že žalovaný v tomto konaní napriek tomu, že navrhuje rozdelenie pozemku, nadnesené povedané, si tu domácu úlohu veľmi nespravil, nakoľko v prvom rade poukazuje na tú skutočnosť, že do dnešného dňa už napriek takmer rok trvajúcemu súdnemu sporu nepredložil geometrický plán, ako navrhuje pozemok rozdeliť. Druhá vec je náčrt, ktorý predložil súdu, je síce na jednej strane do istej miery zrozumiteľný z hľadiska by som povedal laického, pretože je to vlastne z katastrálnej mapy čiarou vydelený nejaký pás na základe zamerania, ktoré ponúka portál katastra, to znamená, je to tak na „hrubo“ to nazvem uvedené, ale čo je dôležitejšie je, že tento pozemok po celej svojej šírke na svojej užšej strane, má síce cestu, avšak je potrebné povedať, že z tej cesty ide k tomuto pozemku svah. Na tento pozemok sa je momentálne možné dostať a to nehovorím o svojom motorovom vozidle, ale hovorím o technike poľnohospodárov, ktorí tento pozemok obhospodarujú, je možné sa dostať len z jedného prístupového miesta a to je. To samo o sebe nespôsobuje, je to 3-5m, to znamená, že pri vynaložení dodatočných finančných prostriedkov a investícií, by bolo možné vytvoriť prístup na tento pozemok, nakoľko cesta sa tam nachádza, ale je to len s možnosťou finančných investícií, ktorá v tomto konaní nebola žiadnym spôsobom preukazovaná, ani jej výška a nie je zrejme, akým spôsobom by k tejto investícii pristúpil žalovaný. To znamená, že ak by sa ten pozemok rozdelil, tak neboli by zachované práva spoluvlastníkov na rovnaký prístup ku svojim častiam, ale to je vec, ktorú ako práv. zástupca uviedol, pani právna zástupkyňa na tvare mieste nebola, na druhej strane, ak by to bolo potrebné, mohla navrhnúť súdu aj doplniť dokazovanie aj v tomto smere, ohliadku na tvare miesta, tento návrh do dnešného dňa navrhnutý nebol a z toho titulu si myslíme, že ani z hľadiska koncentrácie konania, už nie je možné ho zase ďalej navrhovať. To je pre konanie irelevantné. Takže z týchto dôvodov, z nášho uhla pohľadu pani predsedníčka, ten pozemok nie je možné rozdeliť a nielen z dôvodu právnych, ale aj z dôvodu faktických, ale tie dôvody právne sú v tomto momente oveľa závažnejšie, ako dôvody faktické.“

24. Žalobca vo veci uviedol, že žalovaný poukázal, že podľa fotky, fotodokumentácie, ktoré má, ktorý zabezpečil ich pracovník a ide o pohľad na parcelu č. 108, kde ona žiaden svah nevidí, k čomu štatutárny zástupca žalobcu uviedol, že z tohto pohľadu svah nevidno, nakoľko svah od cesty smeruje dole a z tohto pohľadu ho nevidno. Svah má výšku 3-5m. Poukazuje, že vychádzala z ohliadky zamestnanca fondu, podľa ktorého prístup na pozemok žalobcu by bol eventuálne možný zo strany cesty, ktorá je vo vlastníctve SR, aj z druhej strany, aj zo strany cesty, tvrdíte, že zo strany štátnej cesty, aj zo strany cesty. Práv. zástupca žalobcu uviedol, že ide o odvodňovací kanál, nejde o prístup, ktorý nemôže byť spracovaný do formy cesty, celá táto parcela je odvodňovací, toto prázdne odvodňovací. Práv. zástupca žalobcu poukázal, že prístup, ktorý navrhovala žalovaná, že ide o cestu vo vlastníctve SR, je odvodňovacím kanálom, ktorý v žiadnom prípade nemôže byť spracovaný do stavu cesty a je to vo vlastníctve SR. Prístup k pozemkom môže byť aj cez cudzie pozemky, no tento prístup, to je pre účely tohto konania možného rozdelenia, irelevantné. Právny zástupca žalobcu na dotaz žalovaného, aby uviedol, z akej strany je vôbec možný prístup na tento pozemok uviedol, že žalobca by mohol mať prístup, je to vstup z úzkej strany, zvyšná časť do zákruty je v spade až 5 m, pred zákrutou nemôže byť zriadený vstup na parcelu. Štatutárny zástupca poukázal, že v zákrute cestári nedovolia vstup.

25. Z ohliadky na mieste samom konanej dňa 06.03.2025 vyplýva, že ohliadka sa konala

na mieste samom, na parcele registra E č. 107 a 108. Pri ohliadke bolo zistené, že vstup na pozemok parc. č. reg. E 108 je zo štátnej cesty, ktoré hraničí s pozemkom parc. č. 108. Po ľavej strane podľa mapy sa má nachádzať odvodňovací kanál.

26. Strany sporu, štatutárny zástupca žalobcu poukázali, že hranica pozemku je vymeraná a označená oranžovým kolíkom. Súd zistil, že v zemi sa nachádza oranžový kolík, s tým, že z vizuálneho pohľadu je vidno, že sú oddelené dva kusy obhospodarovanej pôdy, pričom neobrábaná časť - rigol, nekopíruje hranicu pozemku, je posunutá viac do pravej strany. Štatutárny zástupca na dotaz súdu uviedol, že pozemky obhospodaruje Poľnohospodárske družstvo Ďurďoš, pričom oddelenie bolo z dôvodu, že takto tiekla voda.

27. Štatutárny zástupca žalobcu na dotaz súdu, kto je vlastníkom pozemkov po ľavej strane vedľa odvodňovacieho kanála, ktorý je označený aj v mape uviedol, že je v podielovom spoluvlastníctve viacerých súkromných vlastníkov a obrába ho poľnohospodárske družstvo Ďurďoš. Súd konštatoval, že hranica medzi parc. č. 108 a súkromným pozemkom, ktorú tvorí podľa označenia odvodňovací kanál je pôda, ktorá nie je obrábaná, je zhruba v rovnakej rovine.

28. Štatutárny zástupca žalobcu uviedol, že v minulosti sa za pozemkami nachádzali maštale a vzhľadom k tomu asi v minulosti tadeto viedla cesta k maštaliam, preto to bolo takto oddelené. Pozemok označený č. 10 je vo vlastníctve Slovenskej republiky a pozemok č. 9 označený na mape patrí do parc. č. 108.

29. Súd na ohliadke skonštatoval, že pozemok parc. č. 108 sa nachádza hneď za štátnou cestou, pričom z vizuálneho pohľadu je evidentné, že nie je možný priamy vstup na celú parcelu, len v časti v rohu, ktorá je v časti, kde by mal sa nachádzať kolík, ktorý rozdeľuje parc. č. 108 od štátnej cesty, kde je úzky vstup na celý pozemok. Vo zvyšnej časti sa nie je možné dostať na parc. č. 108 priamo zo štátnej cesty. Rozdiel je evidentný. Výškový rozdiel je zhruba 2 metre a viac s tým, že smerom k zákrute sa tento výškový rozdiel zvyšuje.

30. Právny zástupca žalobcu na dotaz súdu uviedol, že ohliadka v tvare miesta mala byť v kontexte s tou súvislosťou, že tvrdili, že nie je možné rozdeliť do dielov, ktoré by súbežne boli napojené na štátnu cestu, na ktorej stojíme. Vstup na pozemok je možný len z ľavej prednej časti v smere od štátnej cesty a v smere doprava sa zvažuje svah, ktorý bráni vstupu na pozemok zo štátnej cesty.

31. Súd konštatuje, že hranica označená oranžovým kolíkom je asi meter, meter a pol za značkou obce Ďurďoš v smere do obce Ďurďoš.

32. Právny zástupca žalobcu uviedol, že pokiaľ ide o tvrdenie zástupcu SPF, vstup na pozemok musí spĺňať viaceré technické atribúty a to pokiaľ ide o šírku. Šírka ako vidíme na tvare miesta, nespĺňa atribúty obojsmernej prevádzky na dva samostatné vstupy na pozemok, pričom následne rozdelenie tohto pozemku by muselo byť účelné a aj vzhľadom na takýto vstup, ktorý tu momentálne vidno, nie je tento pozemok možné rozdeliť na niekoľko rovnocenných podielov, ktoré by vo vzťahu k užívaniu boli rovnocenné.

33. Súd konštatoval, že prístup od hlavnej cesty je síce širší, ale ide o strmší svah a

bez nejakej ďalšej úpravy nie je možný vstup na pozemok v inej časti.

34. K čomu zástupkyňa SPF uviedla, že podľa jej názoru jedno nákladné auto hliny umožní vstup na pozemok, teda jeho vysypanie.

35. Právny zástupca žalobcu poukázal, že pozemok sa začína na zákrute, pričom vstup na pozemok v zákrute nie je možný.

36. Zástupkyňa SPF pokiaľ ide o predložený projekt vodovodnej a kanalizačnej prípojky, v tomto projekte sa počíta so vstupom pri zákrute, k čomu právny zástupca žalobcu poukázal že to, čo bolo predložené nie je projekt ale len vizualizácia a do vizualizácie by sme si mohli nakresliť vchodov aj 12, podstatné je, či tieto vchody budú povolené zo strany Krajského riaditeľstva Policajného zboru.

37. Súd na ohliadke konštatoval, že vstup na pozemok v takom stave, v akom sa v súčasnosti nachádza, keďže pozemok hneď za štátnou cestou je zarastený trávou, následne je obrábaný na hrubo. Vstup obvyčajným motorovým vozidlom nie je možný, len nejakým vyšším nákladným vozidlom, prípadne traktorom.

38. Uvedenú vec súd takto právne posúdil:

39. Podľa ust. § 136 ods. 1, 2 Občianskeho zákonníka vec môže byť v spoluvlastníctve viacerých vlastníkov. Spoluvlastníctvo je podielové alebo bezpodielové. Bezpodielové spoluvlastníctvo môže vzniknúť len medzi manželmi.

40. Podľa ust. 137 ods. 1, 2 Občianskeho zákonníka podiel vyjadruje mieru, akou sa spoluvlastníci podieľajú na právach a povinnostiach vyplývajúcich zo spoluvlastníctva k spoločnej veci. Ak nie je právnym predpisom ustanovené alebo účastníkmi dohodnuté inak, sú podieli všetkých spoluvlastníkov rovnaké.

41. Podľa ust. § 139 ods. 1, 2, 3 Občianskeho zákonníka z právnych úkonov týkajúcich sa spoločnej veci sú oprávnení a povinní všetci spoluvlastníci spoločne a nerozdielne. O hospodárení so spoločnou vecou rozhodujú spoluvlastníci väčšinou počítanou podľa veľkosti podielov. Pri rovnosti hlasov, alebo ak sa väčšina alebo dohoda nedosiahne, rozhodne na návrh ktoréhokoľvek spoluvlastníka súd. Ak ide o dôležitú zmenu spoločnej veci, môžu prehlasovaní spoluvlastníci žiadať, aby o zmene rozhodol súd.

42. Podľa ust. § 141 ods. 1,2 Občianskeho zákonníka spoluvlastníci sa môžu dohodnúť o zrušení spoluvlastníctva a o vzájomnom vypoíadaní; ak je predmetom spoluvlastníctva nehnuteľnosť, dohoda musí byť písomná. Každý zo spoluvlastníkov je povinný vydať ostatným na požiadanie písomné potvrdenie o tom, ako sa vypoíadali, ak nemala už dohoda o zrušení spoluvlastníctva a o vzájomnom vypoíadaní písomnú formu.

43. Podľa ust. § 142 ods. 1 Občianskeho zákonníka ak nedôjde k dohode, zruší spoluvlastníctvo a vykoná vypoíadanie 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

prítom 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.

44. Podľa ust. § 142 ods. 2 Občianskeho zákonníka z dôvodov hodných osobitného zreteľa súd nezruší a nevyporiada spoluvlastníctvo prikázaním veci za náhradu alebo predajom veci a rozdelením výťažku.

45. Podľa ust. § 142 ods. 3 Občianskeho zákonníka pri zrušení a vyporiadaní spoluvlastníctva rozdelením veci môže súd zriadiť vecné bremeno k novovzniknutej nehnuteľnosti v prospech vlastníka inej novovzniknutej nehnuteľnosti. Zrušenie a vyporiadanie spoluvlastníctva nemôže byť na ujmu osobám, ktorým patria práva viaznúce na nehnuteľnosti.

46. Podľa ust. § 21 ods. 1, 2 zákona č. 185/1995 Z.z. v záujme zamedzenia drobenia poľnohospodárskych pozemkov, lesných pozemkov a v záujme ochrany viníc nachádzajúcich sa mimo zastavaného územia obce možno pri prechode alebo prevode vlastníctva k nim postupovať len podľa tohto zákona. Podmienky drobenia poľnohospodárskych pozemkov a lesných pozemkov vo vlastníctve členov pozemkových spoločenstiev upraví osobitný zákon.

47. Podľa ust. § 22 ods. 1 zákona č. 185/1995 Z.z. ak má na základe právneho úkonu alebo rozhodnutia súdu o vyporiadaní spoluvlastníctva alebo rozhodnutia o dedičstve vzniknúť rozdelením jestvujúcich pozemkov uvedených v § 21 ods. 1 pozemok vo výmere menšej ako 20 000 m² a väčšej ako sú výmery uvedené v § 23 ods. 1, je nadobúdateľ povinný zaplatiť odvod vo výške:

a) 60% hodnoty poľnohospodárskej pôdy určenej podľa osobitného predpisu, ak má vzniknúť poľnohospodársky pozemok vo výmere od 3 001 m² do 5 000 m² alebo lesný pozemok vo výmere od 5 001 m² do 10 000 m²,

b) 30% hodnoty poľnohospodárskej pôdy určenej podľa osobitného predpisu, ak má vzniknúť poľnohospodársky pozemok vo výmere od 5 001 m² do 20 000 m² alebo lesný pozemok vo výmere od 10 001 m² do 20 000 m².

48. Podľa ust. § 23 ods. 1 zákona č. 180/1995 Z.z. 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.

49. Podľa ust. § 23 ods. 2 zákona č. 180/1995 Z.z. ak sa dedičia nevyporiadajú o dedičstve pozemkov uvedených v § 21 ods. 1 v súlade s podmienkami uvedenými v odseku 1, alebo ak v dôsledku týchto podmienok súd nemôže potvrdiť nadobudnutie dedičstva podľa dedičských podielov, súd rozhodne, že pozemky nadobúdajú dedičia, u ktorých sú najlepšie predpoklady na ich obhospodarovanie. Súd rozhodne aj o povinnosti nadobúdateľa pozemku vyporiadať sa s ostatnými dedičmi.

50. Podľa § 24 ods. 3 zák. č. 180/1995 Z. z. podľa § 22 a 23 sa nepostupuje, ak

a) sa pozemok uvedený v § 21 ods. 1 rozdeľuje na účely výstavby alebo na iné účely, na ktoré by ho bolo možné vyvlastniť, alebo sa pozemok rozdeľuje podľa projektu pozemkových úprav,

b) ide o bezplatný prevod alebo prechod pozemkov podľa osobitného predpisu,

c) a odčleňuje časť pozemku od pozemku, ktorý je uvedený v § 1 ods. 1, a táto časť sa pričleňuje k susednému pozemku, pričom sa nevytvára samostatný nový pozemok,

d) ide o pozemok, na ktorom sa majú zriadiť záhrady v území určenom územným plánom obce na záhradkárske a rekreačné účely.

51. Podľa § 11 ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb. (o územnom plánovaní a stavebnom poriadku - stavebný zákon), mestá a obce s viac ako 2 000 obyvateľmi sú povinné mať územný plán obce. Ostatné obce sú povinné mať územný plán obce, ak

a) treba riešiť koncepciu ich územného rozvoja, uskutočňovať rozsiahlu novú výstavbu a prestavbu v obci alebo umiestniť verejnoprospešné stavby,

b) to vyplýva zo záväznej časti územného plánu regiónu, najmä na splnenie medzinárodných záväzkov alebo na umiestnenie verejného dopravného a technického vybavenia územia celoštátneho významu.

52. Zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva je možné v zmysle citovaných v prvom rade predpisov dohodou. Ak uzavretie dohody nie je možné o zrušení a následnom vyporiadaní podielového spoluvlastníctva rozhodne súd. Je potrebné poukázať, že pokiaľ o zrušení a vysporiadaní rozhoduje súd, môže sa stať, že súd rozhodne inak, ako si to žalujúci spoluvlastník predstavuje. Na rozdiel od dohody všetkých spoluvlastníkov môže súd zrušiť a vysporiadať podielové spoluvlastníctvo len na základe zákonných zásad uvedených v §142 Občianskeho zákonníka.

53. Súd tak bude postupovať na základe nasledovných stanovených zákonných zásad. V prvom rade súd musí vždy skúmať, či je možné vec, ktorá je predmetom spoluvlastníctva, dobre rozdeliť medzi spoluvlastníkov. Pokiaľ je možné vec dobre rozdeliť, súd musí vždy postupovať tak, že vec rozdelí, a to aj v prípade, že rozdelenie veci žiaden zo spoluvlastníkov nenavrhuje.

54. Zákon vyžaduje, aby rozdelenie bolo „dobre“ možné. To znamená, že súd prihliada nielen na to, či je rozdelenie technicky možné, ale aj na to, či takémuto rozdeleniu nebránia iné objektívne alebo subjektívne skutočnosti. Napríklad, pokiaľ by s prípadným rozdelením nehnuteľnosti boli spojené neprimerane vysoké náklady na stavebné úpravy, tak súd môže skonštatovať, že za takých podmienok nie je rozdelenie dobre možné.

55. Ak nie je rozdelenie veci dobre možné, až vtedy 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.

56. Súd sa spravidla snaží usporiadať majetkové vzťahy medzi spoluvlastníkmi tak, že celú vec prikáže jednému z nich za primeranú finančnú náhradu v prospech ostatných odstupujúcich spoluvlastníkov. Súd však môže postupovať aj tak, že vec prikáže viacerým spoluvlastníkom, nielen jednému.

57. Pri rozhodovaní o tom, komu vec prikáže, ako aj pri rozhodovaní o výške primeranej finančnej náhrady prihliada súd nielen na veľkosti podielov, ale aj na účelné využitie veci a na násilné správanie spoluvlastníkov. Účelnosť sa posudzuje najmä podľa toho, ktorý spoluvlastník vec užíva. Pokiaľ je predmetom napríklad byt, tak pokiaľ jeden zo spoluvlastníkov tento byt sám užíva, tak je účelné, aby bol prikázaný jemu do vlastníctva. Násilné správanie jedného zo spoluvlastníkov súd vždy vyhodnocuje v neprospech toho, kto sa násilia dopúšťa. Pokiaľ je predmetom spoluvlastníctva byt, v ktorom žijú dvaja spoluvlastníci a jeden z nich pácha násilie na druhom spoluvlastníkovi, tak byt prikáže do výlučného vlastníctva toho, ktorý je obeťou tohto násilia. Násilné správanie je nevyhnutné v konaní preukázať. Obdobne je to aj pri pozemkoch. Je potrebné prihliadnuť na ich účelné využitie.

58. Ak vec žiadny zo spoluvlastníkov nechce, súd nariadi jej predaj a výťažok rozdelí podľa podielov. Predaj prichádza do úvahy výlučne v prípade, že žiaden zo spoluvlastníkov v konaní neprejaví záujem vec nadobudnúť do vlastníctva. Súd nemôže vec prikázať do vlastníctva osoby, ktorá nechce vlastníctvo nadobudnúť. Nikto nemôže byť nútený nadobudnúť vlastníctvo. Súd prihliada pri aplikácii všetkých vyššie uvedených zásad na veľkosť podielov a na účelné využitie veci. V súdnom konaní sa zisťuje trhovú hodnotu veci najmä za účelom určenia výšky primeranej finančnej náhrady, ktorá bude patriť odstupujúcim spoluvlastníkom. Pokiaľ sa spoluvlastníci na trhovej hodnote nedohodnú, súd určí v konaní znalca, ktorý vypracuje znalecký posudok, v ktorom určí predpokladanú trhovú hodnotu nehnuteľnosti.

59. Z vyššie uvedených ustanovení vyplýva postup a zásady vyporiadania podielového spoluvlastníctvom, ktoré je potrebné dodržať, ako aj ich postupnosť. Pri rozhodovaní o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva okrem kritéria veľkosti spoluvlastníckeho podielu v prípade ak nie je rozdelenie veci možné sa prihliada aj na iné kritérium a to účelne využitie veci. Prihliada sa v zmysle uvedeného na to, kto dom doteraz obýval, bytovú potrebu spoluvlastníkov, kto ho udržiaval, opravoval, kto doň investoval, kto je ochotný ďalej do neho investovať a starať sa o riadnu údržbu a veľkosť podielu má až druhoradý význam a súd nemusí prihliadať na poradie kritérií, tak ako sú uvedené v zákone. Kritérium „účelne využitie veci“ sa prenecháva súdu, aby podľa svojho zváženia v každom jednotlivom prípade sám vymedzil čo je v danom prípade účelne využitie, pričom rozhodnutie nemôže byť v rozpore so zákonom.

60. Z vyššie uvedených ustanovení taktiež vyplýva, že pri rozhodovaní o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva, okrem kritéria veľkosti spoluvlastníckeho podielu v prípade ak nie je rozdelenie veci možné sa prihliada aj na iné kritérium a to účelne využitie veci. Prihliada sa v zmysle uvedeného na to, ak ide napríklad o dom, kto dom doteraz obýval, bytovú potrebu spoluvlastníkov, kto ho udržiaval, opravoval, kto doň investoval, kto je ochotný ďalej do neho investovať a starať sa o riadnu údržbu a veľkosť podielu má až druhoradý význam a súd nemusí prihliadať na poradie kritérií, tak ako sú uvedené v zákone. Obdobne by to malo byť aj pri pozemkoch.

61. Právna norma, v ktorej obsiahnuté kritérium „účelne využitie veci“ patrí k normám neurčitou hypotézou, t.j. k normám, ktorých hypotéza nie je ustanovená priamo

právnym predpisom a ktoré sa tak prenechávajú súdu, aby podľa svojho zváženia v každom jednotlivom prípade sám vymedzil hypotézu právnej normy zo širokého, vopred neurčeného okruhu okolností. Ak bola norma hypotéza vymedzená správne, rozhodnutie nemôže byť v rozpore so zákonom, z dôvodu, že neboli objasnené ďalšie okolnosti, prípadne že sa prihliadalo na iné okolnosti, ktoré v posudzovanom prípade nemožno považovať za podstatné či významné, keďže tieto okolnosti nie sú súčasťou hypotézy právnej normy vymedzenej súdom v súlade so zákonom, z ktorej súd pri právnom posúdení veci vychádzal.

62. Povinnosť označiť dôkazy sa vzťahuje na všetky tvrdenia, ktoré žalobca uviedol v žalobe a vo vyjadreniach. Cieľom dôkaznej povinnosti je uznesenie dôkazného bremena v rozsahu, v ktorom spočíva na účastníkovi konania. Nesplnenie dôkaznej povinnosti prináša so sebou také rozhodnutie súdu, ktoré vychádza zo skutkového základu zisteného z dôkazov navrhnutých účastníkom konania. Dôkazným bremenom v spojitosti s dôkaznou povinnosťou sa rozumie zodpovednosť účastníka za výsledkom konania, ktorý závisí od zistených a vykonaných dôkazov.

63. 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. 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 o 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.

64. Najprirodzenejším spôsobom likvidácie spoluvlastníckych vzťahov a prvým spôsobom podľa zákona je rozdelenie veci medzi spoluvlastníkov podľa výšky ich podielov. Poradie vyporiadania spoluvlastníckeho podielu je stanovené zákonom a toto poradie musí súd dodržiavať.

65. 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). Reálne rozdelenie prichádza do úvahy tiež len tam, kde predmet spoluvlastníctva je fakticky aj funkčne deliteľný, čo je dané predovšetkým u nezastavaných pozemkov. Posudzujú sa okrem iného hľadiská územného plánovania, prístupu ku komunikáciám, účelného technického spôsobu navrhovaného riešenia, polohy pozemkov, ich tvaru a celkovej plochy. Podľa ustálenej súdnej praxe a judikatúry by však súd nemal pripustiť rozdelenie pozemku na pozemky nepatrnej rozlohy. Ak vec možno reálne rozdeliť, súd nemôže skúmať účelné využitie veci; toto kritérium sa uplatňuje len pri rozhodovaní o prikázaní veci jednému zo spoluvlastníkov za náhradu.

66. 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 sú od účinnosti novely (zákona č. 526/2002 Z. z.) zakotvené tri kritériá, a to veľkosť spoluvlastníckych podielov, účelné využitie veci a prípadné násilné správanie podielového spoluvlastníka voči ostatným spoluvlastníkom.

67. Z vykonaného dokazovania mal súd za preukázané, že strany sporu, tak ako sú v konaní označené, sú v súčasnosti zapísaní ako podieloví spoluvlastníci parcely E-KN č. 107 a 108 na LV č. 182, k.ú.. Stranami sporu sú v posudzovanej veci všetci podieloví spoluvlastníci, čím je splnená podmienka podľa ustanovenia § 78 ods. 1 CSP.

68. Za nespornú skutočnosť považuje súd aj to, že obe strany sporového konania sa zhodli na tom, že je potrebné zrušiť ich podielové spoluvlastníctvo. SPF ako zástupca neznámych spoluvlastníkov so zrušením podielového spoluvlastníctva súhlasil.

69. Súd preto podielové spoluvlastníctvo strán sporu k predmetným parcelám zrušil.

70. Spornou skutočnosťou medzi stranami sporu bola tá skutočnosť, akým spôsobom vyporiadať podielové spoluvlastníctvo k predmetným nehnuteľnostiam.

71. Spornou skutočnosťou, ktorej vyriešenie je nevyhnutné vzhľadom na námietky strán sporu za účelom vyporiadania spoluvlastníctva k predmetnej nehnuteľnosti, je vyriešenie otázky, či platí na dané pozemky zákaz drobenia a či je splnená výnimka pre rozdelenie parcely podľa § 24 ods. 3 zákona č. 180/1995 Z.z. Nakoľko zástupca žalovaných SPF navrhoval rozdelenie pozemkov.

72. Pokiaľ výnimka uvedená v tomto zákone platí v danom prípade, súd môže pristúpiť k vyporiadaniu predmetnej nehnuteľnosti reálnym rozdelením. Z dokazovania vyplynulo, že výnimka zo zákazu drobenia neplatí, nakoľko neboli naplnené zákonné predpoklady pre túto výnimku.

73. Súd poukazuje, že ak dospeje k názoru, že na daný prípad sa výnimka zo zákona č. 180/1995 Z. z. uplatniť nemôže, súd zrušené podielové spoluvlastníctvo nemôže reálne rozdeliť. V takomto prípade nastupuje druhá možnosť v poradí a to prikázanie nehnuteľnosti jednému z podielových spoluvlastníkov za náhradu.

74. Žalobca opakovane uvádzal, že nie je možné pozemky rozdeliť tak, ako to navrhuje SPF, lebo vzniknú parcely o výmere menšej ako uvádza zákon a došlo by k drobeniu pozemkov. Jednak to nie je možné technicky rozdeliť vzhľadom na to, kde sa nachádzajú pozemky, nakoľko by vlastník nemal zabezpečený vstup na pozemky.

75. Žalobca žiadal prikázať nehnuteľnosti do jeho vlastníctva s tým, že spoluvlastníkov vyplatí podľa cenu určenej znaleckým posudkom, ktorý predložil.

76. SPF aj keď so zrušením podielového spoluvlastníctva súhlasil, nesúhlasil s navrhovaným spôsobom jeho vyporiadania žiadal, aby boli pozemky reálne rozdelené. Na preukázanie tejto skutočnosti aj keď mu to súd uložil nepredložil geometrický plán.

Žalovaný zástupca SPF predložil súdu len nákres čl. 143 navrhovanej del'by parcely registra „E“ KN parcelné číslo 107, druh pozemku: orná pôda o výmere 2117 m² a parcely registra „E“ KN parcelné číslo 108, druh pozemku: trvalý trávny porast o výmere 22185 m² so zachovaním veľkosti aktuálnych spoluvlastníckych podielov žalovaného v 1.rade a 2.rade na pôvodných parcelách. SPF ako zástupca neznámych spoluvlastníkov uviedol, že navrhuje, aby žalobcovi bola prikázaná do výlučného vlastníctva novovytvorená parcela o výmere 8167 m² a do podielového spoluvlastníctva žalovaného v 1.rade - Onderišin Juraj a žalovaného v 2.rade - Guľa Michal by bola prikázaná novovytvorená parcela o výmere 16 335 m². SPF ďalej uviedol, že keďže podiel žalovaných v 3. až 6.rade na sporných parcelách je menej ako 3000 m² a s prihliadnutím na zákonný zákaz drobenia poľnohospodárskych pozemkov v extraviláne podľa § 23 ods. 1 zákona č. 180/1995 Z. z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkov v znení neskorších predpisov nemôžu vzniknúť na základe rozhodnutia súdu pri zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva také časti, ktoré by mali menej ako 3000 m². Vzhľadom na uvedené navrhuje, aby spoluvlastnícke podiely žalovaných v 3. až 6.rade boli prikázané žalobcovi s povinnosťou vyplatiť primeranú peňažnú náhradu za spoluvlastnícke podiely žalovaných v 3. až 6.rade na depozitný účet SPF. Slovenský pozemkový fond parcelu o výmere 16 335 m², ktorá by vyporiadaním pripadla do podielového spoluvlastníctva žalovaných nezistených vlastníkov, môže bez problémov reálne naďalej prenajímať na poľnohospodárske využitie a zabezpečiť tak ochranu poľnohospodárskej pôdy, ochranu produkčného potenciálu poľnohospodárskej pôdy a tým potravinovej sebestačnosti SR.

77. Podľa LV č. 182, k.ú. Ďurďoš parcela č. 107, orná pôda má výmeru 2117 m², parcela č. 108, trvalý trávny porast má výmeru 22185 m².

78. Úlohou súdu vzhľadom na stanovisko SPF je teda vysporiadať sa s ustanovením § 23 ods. 1 v spojení s § 24 ods. 3 zákona č. 180/1995 Z. z. a teda, či v danom prípade platí výnimka, na základe ktorej by mohlo dôjsť k reálnemu rozdeleniu predmetnej nehnuteľnosti tak, aby nebol porušený zákaz tzv. „drobenia“ pozemkov a či je možné technicky reálne rozdelenie pozemkov a to aj z hľadiska ich budúceho využitia vlastníckmi v budúcnosti a riadneho prístupu na pozemky bez obmedzenia.

79. Na preukázanie skutočnosti, či ide o pozemok, na ktorom sa majú zriadiť záhrady v území určenom územným plánom obce na záhradkárске a rekreačné účely, na účely výstavby alebo na iné účely, na ktoré by ho bolo možné vyvlastniť, alebo sa pozemok rozdeľuje podľa projektu pozemkových úprav a teda či sa jedná o prípad spadajúci pod výnimku podľa § 24 ods. 3 zákona č. 180/1995 Z. z., je nevyhnutné predložiť územný plán obce. Územný plán žalobca nepredložil, nakoľko ho nemal vyhotovený a podľa citovaného zákona nemá povinnosť ho mať. Vo veci žalobca uviedol, že v súčasnosti ako poznamenala protistrana, pozemok sa nachádza v nájme Poľnohospodárskeho družstva, ktorý na tomto pozemku realizuje poľnohospodársku výrobu a nasledujúce roky ten pozemok bude slúžiť aj keď poľnohospodárskej výrobe, pretože tá zmluva je platná. Aj v prípade, ak by bol prikázaný celý pozemok do vlastníctva obce, tá obec vstupuje do práva a povinnosti prenajímateľa a nemá právo podľa zákona od tejto zmluvy nejakým spôsobom vypovedať. V momentálnej situácii, v ktorej sa nachádzajú je obec ako predložili v konaní, prijala uznesenie, v zmysle ktorého povinnosť starostu odkúpiť tento pozemok s budúcim zámerom v ďalekej budúcnosti, použiť tento pre svojich občanov. Momentálne tie pozemky nevie obec žiadnym spôsobom

použiť, ak sa to nevyrieši v tomto konaní, teda ak nebude výlučným vlastníkom iba obec. Stav bude prebiehať v podstate na neurčitú dobu, pretože títo vlastníci nie sú známi, ani len bývalí vlastníci ani len práv. nástupcovia a ten stav bude v budúcnosti stále horší.

80. Práv. zástupca žalobcu uviedol, že z ich strany je tam enormný záujem na dohodnutí sa, pretože je to všetko o nákladoch v konaní. Domnieva sa, že je nadbytočný náklad vytvárať geometrický plán pre nejaké reálne rozdelenie, keďže sú toho názoru, že ten pozemok nebude možné rozdeliť, pretože tomu bráni reálne zákon č. 180/1995 a ten pozemok nie je určený v súčasnosti na výstavbu ako aj jeho reálne rozdeľovanie v dnešnej dobe, ani nemožno vychádzať z budúcich plánov, ako sa tento pozemok použiť môže a aký je zámer. Tomu môžu zhatiť cestu ešte rôzne iné okolnosti, ktoré prichádzajú do úvahy a tento pozemok sa nemusí dostať na konci do štádia. Dôležité je usporiadať tie vlastnícke vzťahy najmä z toho titulu, že tieto pozemky sú nevyužívané dlhodobo a jedine, čo sa dá robiť je dať ich do nájmu Poľnohospodárskemu družstvu.

81. V danom prípade má súd za to, že sa jedná o špecifickú situáciu, nakoľko sa jedná o obec Ďurďoš, ktorá podľa § 11 ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb. (o územnom plánovaní a stavebnom poriadku - stavebný zákon) nie je povinná mať vytvorený územný plán obce, nakoľko obec má do 500 obyvateľov.

82. Nie je preto možné stotožniť sa s úvahou podľa ktorej by zákonodarca pri tvorbe tohto zákona (zákona č. 180/1995 Z. z.) opomenul resp. úmyselne vyňal pri možnosti drobenia pozemkov obce, ktoré majú menej ako 2000 obyvateľov, resp. obce, ktoré nemajú povinnosť spracovať územný plán obce a to tým spôsobom, že pri takýchto obciach by nebolo vo všeobecnosti možné uplatniť výnimku podľa § 24 ods. 3 zákona č. 180/1995 Z. z. V uvedenom prípade však absentuje interpretácia, ktorá by stanovovala, ako je potrebné zohľadňovať platnosť resp. neplatnosť predmetnej výnimky pri obciach s menším počtom obyvateľov ako 2000.

83. Je teda možné konštatovať, že sa jedná o tzv. medzeru v zákone a tým pádom je nevyhnutné v tomto prípade použiť analógiu, teda vyplnenie medzery v zákone. Ako súd uviedol vyššie, nie je možné prijať záver, že obce s nižším počtom obyvateľov nemajú možnosť vo svojom extraviláne drobiť pozemky aj keď je naplnená niektorá so zákonom stanovených podmienok. Preto má súd za to, že v takýchto prípadoch namieste je akceptovateľné, keď strana sporu predloží súdu stanovisko, v ktorom obec potvrdí účel, na ktorý má byť daný pozemok v budúcnosti určený. Ak by nastala situácia, že by sa jednalo o obec, ktorá má spracovaný územný plán obce, ale súdu by bol predložený len stanovisko danej obce, súd by v takom prípade nepovažoval toto stanovisko za právne relevantné.

84. Ak však v takomto prípade obec, ktorá je aj žalobca, nemá vypracovaný územný plán, pretože jej to zákon neprikazuje, musí na takýto účel postačovať vyjadrenie resp. stanovisko obce, o čo ide aj v danom prípade, ktorá sa jednoznačne vyjadrila, že pozemok nie je určený na individuálnu bytovú výstavbu a ani na iný predmet, s ktorým počíta citovaný zákon, kedy by bolo možné deliť pozemok aj napriek zákazu drobenia. Súd zo stanoviska obce preto musel vychádzať. Predloženie oznámenia o začatí územného konania a obec Vlača zo strany žalovaného v tomto smere nemôže nič na veci zmeniť. Ide o len o začatie konania a týka sa výstavby vodovodu a kanalizácie a nie o individuálnu bytovú

výstavbu, či stavby na rekreáciu.

85. Žalobca sa v tomto smere vyjadril, že pozemky nie sú určené na účely podľa ust. § 24 ods. 3 zák. č. 180/1995 Z.z. Súd má preto za to, že výnimka zo zákazu drobenia pozemkov v danom prípade neplatí.

86. Prijatie zákona č. 180/1995 Z.z. bolo výsledkom snahy zákonodarcu prijať opatrenia proti drobeniu pozemkov (tretia časť citovaného zákona) vychádzajúc z neúnosného stupňa rozdrobenosti pozemkového vlastníctva SR s cieľom obmedziť ďalšie drobenie, pretože početná rozdrobenosť pozemkového vlastníctva často dosahovala extrémne zlomkové vyjadrenia a vyvolávala stav, keď bolo obtiažne, alebo nebolo vôbec technicky možné predmet vlastníctva - pozemok evidovať. Opatrenia proti drobeniu pozemkov sa netýkajú všetkých druhov pozemkov a vychádzajú predovšetkým z kritérií zabezpečenia funkčnosti poľnohospodárskej a lesnej výroby mimo zastavaného územia obce, pretože existujúca rozdrobenosť poľnohospodárskych a lesných pozemkov, často s nepatrnou hospodárskou hodnotou negatívne ovplyvňovala možnosť vlastníkov poľnohospodárskych a lesných pozemkov vykonávať svoje vlastnícke oprávnenia napr. aj podnikat' v poľnohospodárstve, či v lesníctve v porovnaní s inými odvetviami podnikania. Z uvedených dôvodov zákon č. 180/1995 Z.z. v § 21 ods. 1 deklaruje záujem zamedziť drobeniu poľnohospodárskych a lesných pozemkov, i keď tento záujem nie je výslovne expressis verbis deklarovaný ako verejný záujem, ale možno ho odvodiť z cieľov a celkového zmyslu a podstaty citovaného zákona. Jednotlivé opatrenia proti drobeniu pozemkov vymedzených v § 21 ods. 1 citovaného zákona sú upravené v § 22, § 23 a § 24 cit. zákona.

87. Súd po vykonanom dokazovaní ako je to vyššie uvedené dospel k záveru, že na danú parcelu sa vzťahuje zákaz drobenia pozemkov uvedený v § 23 zákona č. 180/1995 Z. z. nie je možné parcely reálne rozdeliť podľa výšky podielov tak ako to navrhuje zástupca žalovaných SPF a to pokiaľ ide parcelu č. 107, ktorá má len výmeru 2117 m². Jej rozdelením by bol porušená zákaz drobenia. Nie je možné ju rozdeliť a nie je možné ju samostatne prikázať do vlastníctva niektorému vlastníkovi aj toho dôvodu, že sa nachádza v zákrute nie je možné zabezpečiť mu vstup na tento pozemok, aby ju mohol bez problémov užívať. Nie je preto naplnené kritériu účelného využitia nehnuteľností a nie je zabezpečený prístup vlastníka k pozemku.

88. Pokiaľ ide o parcelu č. 108, táto má výmeru 22185 m². Počet spoluvlastníkov je 7 a každý má iný podiel. Žalovaní majú podiel 1/30, 1/15, 1/3 a žalobca 6/45. V prepočte pripadá pri podiele 1/30 je to výmera 739,50 m², pri podiele 1/15 je to 1479 m², pri podiele 1/3 je to výmera 7395 m² a pri podiele 6/45 je to výmera 2958 m², čo znamená že nie u všetkých je možné parcelu reálne rozdeliť podľa výšky ich podielov, bez toho aby nedošlo k porušeniu zákazu drobenia a teda aj túto parcelu nie je možné technicky rozdeliť.

89. Na druhej strane z vykonanej ohliadky nepochybne vyplynulo, že rozdelenie parciel tak ako to navrhuje žalovaný SPF ani nie je technicky možné, pretože pri takomto rozdelení by nebol zabezpečený vlastníkom prístup na tieto pozemky. Nebolo by naplnené kritérium účelného využitia a prístupu k pozemku. Vlastníci by sa nevedeli na všetky pozemky reálne v teréne dostať a využívať ich. SPF navrhol jednak vytvorenie jednej novej parcely, ktorá by bola vo vlastníctve žalobcu a druhej, kde by žalovaní ostali podielovými

spoluvlastníkmi naďalej. Takýto spôsob nie je podľa zákona možný.

90. Parcela č. 107 sa nachádza v zákrute štátnej cesty, kde nie je možné vyriešiť vstup na pozemok. Parcelu č.108 nie je možné rozdeliť nakoľko, vstup na celú túto parcelu je možný len jednej úzkej časti v susedstve s parcelou č. 9 a 10, ktoré nepatria strán sporu, vstup z týchto parciel nie je možný, nakoľko súd z ohliadky zistil, že ide obrábanú pôdu. Žalovaný poukázal na to, že je to cesta, odvodňovací kanál, no reálne v teréne bolo súdom potvrdené, že žiadna cesta v susedstve s parcelou č. 9, 10 sa tam nenachádza, všetky je poľnohospodársky obhospodarovaná.

91. Z ohliadky bolo tiež zistené, že vstup na parcelu č. 108 z inej časti smerom od štátnej cesty nie je možný, nakoľko sa tam nachádza strmý svah výškou minimálne 2 až 5 metre, ktorý sa od úzkej časti, kde sa v súčasnosti nachádza vstup smerom k zákrute zvyšuje a nie je preto možné dostať na pozemok, parcelu č. 108 v inej časti parcely smerom od štátnej cesty. Bez vynaloženia dosť značných nákladov na úpravu vstupu, to nie je možné. Je otázne, či by dostal vlastník povolenie na realizáciu vstupu na pozemok.

92. Vstup na pozemok v zákrute štátnej cesty nie je len tak možný. Povolenie, respektíve zriadenie vjazdu na pozemok podlieha povoleniu, podľa zákona o pozemných komunikáciach. V danom prípade toto preukázané nebolo. Nie je preto možné rozdeliť pozemok tak, aby mal prístup z hlavnej cesty bez toho, aby v čase rozhodovania súdu bolo takéto povolenie vydané. V danom štádiu nie je možné predpokladať, či takéto povolenie bude alebo nebude vydané.

93. Samozrejme, že je nesporné, že keďže ide o pozemky, je možné ich rozdeliť. No pri rozdelení je potrebné vziať do úvahy aj iné kritéria a to, či po rozdelení bude podľa súdu zabezpečená funkčnosť novovytvorených parciel, prístup k jednotlivým parcelám bude zabezpečený z cestnej komunikácie a zároveň v prípade tohto rozdelenia, či nevzniknú parcely bez reálneho funkčného využitia a či tomu nebráni zákon a zákaz drobenia pozemkov.

94. V danom prípade nie je možné z dôvodov ako je to vyššie uvedené pozemky rozdeliť tak ako to navrhoval SPF. Navyše SPF navrhuje, aby časť pozemkov naďalej ostala v podielom spoluvlastníctve, čo je podľa súdu vhodné a účelne ak sa už raz rozhoduje o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva. Súd teda preto dospel k záveru, že pozemky nie sú reálne deliteľné.

95. Z tohto dôvodu, zamietol návrh SPF na doplnenie dokazovania ustanovením znalca za účelom vyhotovenia geometrického plánu delenia na rozdelenie pozemkov, je to neehospodárne a zbytočne by to predĺžilo súdne konanie a na rozhodnutie súdu by to nemalo vplyv, pretože súd dospel k záveru, že pozemky nie je možné reálne rozdeliť ako je to vyššie uvedené. Na druhej strane SPF pôvodne mal zabezpečiť geometrický plán sám, čo neurobil, pričom mu v tom nič nebránilo.

96. Keďže nie je možné pozemky reálne rozdeliť druhou možnosťou v poradí ako vysporiadať podielové spoluvlastníctvo, je podľa OZ prikázanie veci za primeranú náhradu jednému zo spoluvlastníkov.

97. Pri rozhodovaní o tom, komu súd nehnuteľnosť prisúdi nie je rozhodujúcim a jediným kritériom veľkosť podielu spoluvlastníka. Žalobcom je obec, ktorá má v záujme pozemky v budúcnosti využívať na verejnoprospešne účely pre obec ako to žalobca preukázal predloženými listinami a to uzneseniami obecného zastupiteľstva. Bez tohto, aby bola obec ich úplným vlastníkom (nie len podielovým) to nie je možné. Naopak žalovaní sú neznámi spoluvlastníci, ktorí pozemky nevyužívajú. Zo zákona ich spravuje SPF, ktorý ich len chce prenajímať. Súd dospel k záveru, že je potrebné prikloniť sa k využitiu pozemkov tak, ako to navrhuje obec - žalobca.

98. Žalobca v tomto smere tiež opakovane poukázal na to, že postup, ktorý žalovaný navrhuje, sa prieči zákonu a nie je reálne vykonateľný z nasledujúcich dôvodov. Pre ľahkú sumarizáciu žalovaný navrhuje, aby súd: Žalovaný sám konštatuje, že rozdelenie pozemku nie je možné a to z dôvodu zákazu drobenia pozemkov. Žalovaný však napriek tomu navrhuje, aby súd rozdelil predmetný pozemok, navzdory zákazu drobenia, ktorý chce „obísť“ tým spôsobom, že k rozdeleniu pozemku dôjde len v časti pozemku časť pozemku o výmere 8167 m² navrhuje prikázať do vlastníctva žalobcovi a zrušiť podiely podielovým spoluvlastníkom v 3. až 6.rade, časť pozemku navrhuje žalovaný rozdeliť do podielového spoluvlastníctva žalovanému v 1. a 2.rade. V skutku sa jedná o veľmi komplikované a neprehľadné riešenie, ktoré nemá oporu v zákone a ani v doteraz vykonanom dokazovaní. Zmysle ust. 142 ods. Občianskeho zákonníka platí, že „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 výtťažok rozdelí podľa podielov.“

Toto ustanovenie upravuje zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva autoritatívnym rozhodnutím súdu. Ak teda súd zruší podielové spoluvlastníctvo, je povinný spoluvlastníctvo aj vyporiadať. Z jazykového vyjadrenia § 142 ods. 1 Občianskeho zákonníka vyplýva, že súd nemôže rozhodnúť o spôsobe vyporiadania svojvoľne, ale je viazaný nasledovným záväzným poradím rozdelením veci, prikázanie veci jednému alebo viacerým spoluvlastníkom za primeranú náhradu a nariadenie predaja veci a rozdelenie výtťažku. V poradí prvým spôsobom vyporiadania je rozdelenie veci. V danom prípade žalobca poukázal na tú skutočnosť, že rozdelenie veci nie je možné v dôsledku zákazu drobenia pozemkov. V súlade s ust. § 23 ods. 1 zákona č. 180/1995 Z. z. 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. Podľa ust. § 23 ods. 7 zákona č. 180/1995 Z. z. podmienky uvedené v odsekoch 2 až 5 platia aj na vyporiadanie spoluvlastníkov, ak o ich vyporiadaní rozhodol súd. Zároveň, v súlade s ust. § 24 ods. 1 zákona č. 180/1995 Z. z. platí, že ak majú na základe právneho úkonu alebo rozhodnutia súdu o vyporiadaní spoluvlastníctva alebo rozhodnutia o dedičstve vzniknúť k jestvujúcim pozemkom uvedeným v § 21 ods. 1 spoluvlastnícke podiely, platia podmienky uvedené v § 22 a 23. danom prípade by rozdelením vznikli k jestvujúcim pozemkom také podiely jednotlivých spoluvlastníkov, ktoré odporujú zákonom stanovenému zákazu drobenia v zmysle § 24 ods. 1 a 23 ods. 1 zákona č.

180/1995 Z.z. Samotný žalovaný potvrdil vo svojom písomnom vyjadrení, že rozdelenie pozemku v danom prípade nie je možné.

V poradí druhým spôsobom vyporiadania zrušeného podielového spoluvlastníctva je prikázanie veci za primeranú náhradu. Žalobca navrhuje konajúcemu súdu v zmysle podanej žaloby práve tento spôsob vyporiadania podielového spoluvlastníctva. V súlade s odbornou literatúrou prikázanie veci môže mať v zásade trojitú formu. Celá vec je prikázaná do výlučného vlastníctva niektorého zo spoluvlastníkov, čo je pravdepodobne najčastejší spôsob prikázania veci. Druhým spôsobom je prikázanie celej veci viacerým z doterajších spoluvlastníkov. Vec sa teda neprikazuje do výlučného vlastníctva, ale znova sa vytvára podielové spoluvlastníctvo, no veľkosť spoluvlastníckych podielov je novokonštituovaná. Tretí spôsob predpokladá oddelenie časti vyporiadanej veci, ktorá je prikázaná do podielového spoluvlastníctva doterajších spoluvlastníkov. Predmetom prikázania nie sú spoluvlastnícke podiely ostatných spoluvlastníkov, ale celá vec. Návrh žalovaného, tak ako namietal žalobca nekorešponduje s alternatívami, ktoré predpokladá zákon. Veľkosť spoluvlastníckeho podielu nie jedinou okolnosťou rozhodujúcou pre to, komu bude nehnuteľnosť prikázaná do vlastníctva. Je potrebné zohľadniť viaceré skutočnosti. Prikázanie podľa bodu 3 návrhu SPF nemôže byť realizované práve z dôvodu, že prikázaniu oddelenej veci do podielového spoluvlastníctva doterajším spoluvlastníkom bráni práve zákaz drobenia pozemkov v zmysle vyššie uvedeného ustanovenia. Oddelenú časť veci (pozemku) je potrebné prikázať všetkým doterajším vlastníkom.

99. Súd poukazuje, že zákaz drobenia pozemkov nemožno obísť tým spôsobom, ako to navrhuje zástupca žalovaných SPF. Takýto spôsob rozhodnutím súdu ako navrhuje SPF nie je možný a nie je v súlade so zákonom a postupom vyporiadania podielového spoluvlastníctva daný ust. § 142 ods. Občianskeho zákonníka.

100. Vzhľadom na vyššie citované zákonné ustanovenia, uvedené skutočnosti a výsledky vykonaného dokazovania v tomto spore, súd zrušené podielové spoluvlastníctvo účastníkov tohto konania k parcele reg. E č.107 a č.108 zapísané na LV č. 182, k.ú. Ďurďoš, keďže nie je možné reálne rozdeliť pozemky vyporiadal postupom podľa Občianskeho zákonníka tak, že tieto prikázal nehnuteľnosti do vlastníctva žalobcu, ktorého zároveň zaviazal zaplatiť SPF, zákonnému zástupcovi neznámych vlastníkov, žalovaných ich vyrovňavací podiel.

101. Podľa znaleckého posudku hodnoty predloženého žalobcom č. 2/2023 z 30.01.2023 a vypracovanom Ing. Vladimírom Jurekom hodnota nehnuteľnosti predstavuje sumu 22.100 eur. Žaloba bola podaná dňa 08.02.2024. Žalobca z tohto znaleckého posudku vychádzal aj pri snahe dohodnúť sa so SPF. Návrh, žiadosť o predaj pozemkov adresovaná žalobcom SPF je zo dňa 05.05.2023.

102. Na parcele č. 107 je orná pôda o výmere 2217 m². Žalobca má podiel 6/45. Podiel žalovaných je vo veľkosti 39/45 k celku, čomu zodpovedá výmera o veľkosti 1835 m², tzn. sumu 1.576,30 eur (0,8590 eur/m²).

103. Na parcele registra „E“ č. 108 - trvalý trávny porast o výmere 22185 m². Podiel žalovaných je vo veľkosti 39/45 k celku, čomu zodpovedá výmera o veľkosti 19227 m², tzn. sumu 18.182,97 eur (0,9457 eur/m²). Spolu tak náhrada je 19.759,27 eur.

104. SPF s touto cenou určenou ZP nesúhlasil. Predložil ZP z roku 2019 č. 26/2019 Vypracovanom tým istým znalcom, kde poukázal že cena pozemkov bola vyššia. Je potrebné zdôrazniť, že ide o ZP staršieho dáta.

105. Súd poukazuje, že vychádzal z ceny pozemkov zistenej znaleckým posudok č. 2/2023, nakoľko ZP predložený SPF je oveľa starší, je potrebné vychádzať z aktuálnej ceny nehnuteľnosti. Je potrebné poukázať že počas rokov sa ceny, údaje z ktorých znalci pri ohodnocovaní pozemkov vychádzajú menia. Je potrebné vychádzať z aktuálnych cien. SPF si mohol dať vypracovať znalecký posudok, čo neurobil.

106. Na základe uvedeného, preto zaviazal žalobcu zaplatiť SPF ako zástupcovi neznámych vlastníkov - žalovaných, na vyrovnanie ich podielu sumu, ako je to uvedené vo výroku tohto rozsudku a to v lehote do 30 dní od právoplatnosti rozsudku. Súd v danom prípade určil dlhšiu lehotu na plnenie nakoľko sa jedná o vyššiu sumu financií.

107. Podľa § 255 ods. 1 zákona č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok (ďalej len „CSP“), súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.

108. Podľa § 262 ods. 2 CSP o výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie v lehote do 60 dní po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

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

110. O trovách konania súd rozhodol podľa vyššie uvedených zákonných ustanovení tak, že úspešnému žalobcovi priznal plnú náhradu trov konania. Žalovaní zastúpení SPF žiadali aplikovať ustanovenie § 257 CSP a nepriznať trovy konania.

111. Súd poukazuje, že vo vzťahu k predmetu sporu o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva bol žalobca v celom rozsahu úspešný. Za základné súd považoval rozhodnutie, že došlo k vyporiadaniu podielového spoluvlastníctva strán sporu prikázaním nehnuteľností do výlučného vlastníctva žalobcu za náhradu tak, ako to žalobca v žalobe žiadal.

112. Skutočnosť, že k zrušeniu podielového spoluvlastníctva medzi stranami sporu nedošlo, nebola uzatvorená v týchto intenciách žiadna dohoda pred podaním žaloby, svedčí o tom, že žaloba bola podaná dôvodne. Z výzvy predloženej žalobcom zo dňa 05.05.2023 (čl. 33) vyplýva, že žalobca sa snažil pred podaním žaloby so žalovaným dohodnúť a to tým spôsobom, že by podiely žalovaných odkúpil, k čomu nedošlo. Opak preukázaný nebol.

113. Ak podielový spoluvlastník dosiahol v súdnom konaní zrušenie podielového spoluvlastníctva autoritatívnym rozhodnutím súdu a presne takým spôsobom vyporiadania, aký v žalobe navrhoval, možno konštatovať, že bol v súdnom konaní v plnom rozsahu úspešný.

114. V predmetnej právnej veci rozhodol súd presne podľa žalobného návrhu žalobcu, čím žalobca dosiahol zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva tak, ako navrhoval, a preto možno uzavrieť, že bol v konaní v celom rozsahu úspešný a vznikol mu preto nárok na náhradu trov konania.

115. SPF zástupca neznámych vlastníkov sa bránil proti povinnosti nahradiť trovy konania tým, že jej zástupca vykonáva svoju činnosť vo verejnom záujme a v záujme ochrany pôdneho fondu a že vlastníkov zastupuje zo zákona a nemá na úhradu trov financie. K tomu súd poukazuje, že samotná okolnosť zastúpenia žalovanej Slovenským pozemkovým fondom nie je dôvodom nepriznania nároku na náhradu trov konania protistrane, ktorá mala plný úspech vo veci. Uvedený prístup by bol v rozpore s obsahom a účelom základného práva na súdnu ochranu, keďže by popieral zásadu spravodlivej náhrady trov konania a súčasne by porušoval princíp rovnosti sporových strán.

116. Súd v tomto smere odkazuje na obdobné rozhodnutia KS Prešov sp. zn. 17Co/1/2024 a rozhodnutie KS Trenčín sp. zn. 17Co/26/2024.

117. Z obsahu týchto rozhodnutí vyplýva, že odvolací súd pri rozhodnutí kedy potvrdil výroky o priznaní trov konania žalobcovi odkázal aj Nález ústavného súdu z 15. apríla 2020 sp. zn. II.ÚS/399/2019 a nález Ústavného súdu SR zo dňa 4. februára 2021 pod č.k. III.ÚS/475/2018-31. Tieto nálezy ÚS SR právne závery súdov nárok plne úspešného žalobcu v konaní o zrušení podielového spoluvlastníctva súdom na náhradu trov konania potvrdzujú.

118. Súd podotýka, že v konaní nezistil dôvody hodne osobitného zreteľa, ktoré by mali zakladať dôvod uvedený v ust. § 257 CSP. Slovenský pozemkový fond tieto dôvody hodne osobitného zreteľa súdu ničím bližšie nekonkretizoval a neozrejmil. Uviedol len, že týmto dôvodom je to, že je zákonným zástupcom neznámych vlastníkov a že spravuje ich majetok a nedisponuje takým majetkom, ktorý by mu umožnil trovy nahradiť. Žiadne listiny v tomto smere nepredložil a ani iné skutočnosti v tomto smere neprezentoval. Súd má za to, že tieto dôvody nie sú dôvody hodné osobitného zreteľa, ktoré má na mysli ust. § 257 CSP.

P o u č e n i e : Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresnom súde vo Vranov a nad Topľou písomne v dvoch vyhotoveniach. V odvolaní sa uvedie, ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje, uvedie sa spisová značka.

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) (§ 363 SCP). Odvolanie musí byť podpísané.

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania (§ 364 CSP).

Odvolanie proti rozhodnutiu vo veci samej možno odôvodniť (§ 365 CSP) 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 žalovaný nesplní povinnosť uloženú týmto rozsudkom môže žalobca podať návrh na vykonanie exekúcie podľa exekučného poriadku.

Vo Vranove nad Topľou dňa 21. mája 2025

JUDr. Andrea Zolotová
sudkyňa

Za správnosť vyhotovenia:
Mgr. Anna Tiňová
asistentka senátu