

Súd: Okresný súd Námestovo
Spisová značka: 2C/134/2009
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5809203830
Dátum vydania rozhodnutia: 31. 10. 2011
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Miroslav Jagnešák
ECLI: ECLI:SK:OSNO:2011:5809203830.11

Rozhodnutie

Okresný súd Námestovo, samosudcom JUDr. Miroslavom Jagnešákom, v právnej veci žalobcu: D. J., F..XX.XX.XXXX, T. Z. H. XX, právne zastúpený JUDr. Petrom Vevurkom, advokátom so sídlom Námestovo, Štefánikova 269/24, proti žalovanej: D. J.Á., S.. U., F..XX.XX.XXXX, T. S. XXX, právne zastúpená Mgr. Igorom Paliderom, advokátom so sídlom Zubrohlava 215, v konaní o vyporiadanie a zrušenie podielového spoluvlastníctva, takto

rozhodol:

I/ Podielové spoluvlastníctvo žalobcu D. J. a žalovanej D. J., rod. U. k nehnuteľnostiam zapísaným na A. č. XXXX pre k. ú. Z. H. pod A parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape parc. č. 1712/5 TTP o výmere 203 m², parc. č. 1712/38 TTP o výmere 288 m², parc. č. 1712/58 TTP o výmere 59 m², parc. č. 1712/82 TTP o výmere 34 m², pod B1 a B4 zapísané na meno D. J. v podiele 5/6 úč. a pod B2 zapísané na meno D. J., rod. U. v podiele 1/6 úč., sa zrušuje.

II/ Spoluvlastnícky podiel žalovanej k nehnuteľnostiam zapísaným na LV č. XXXX pre k. ú. Z. H. pod A parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape parc. č. 1712/5 TTP o výmere 203 m², parc. č. 1712/38 TTP o výmere 288 m², parc. č. 1712/58 TTP o výmere 59 m², parc. č. 1712/82 TTP o výmere 34 m², pod B2 zapísaný na meno D. J., rod. U. v 1/6 úč. sa prikazuje do vlastníctva žalobcu D. J..

III/ Žalobca D. J. je povinný zaplatiť žalovanej D. J., rod. U. titulom vyplatenia jej spoluvlastníckeho podielu podľa výroku II. tohto rozsudku sumu 650,- Eur a to do 20 dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

IV/ Žalovaná je povinná zaplatiť štátu trovy konania vo výške 7,79 Eur na č. účtu XXXXXXXXXXX/XXXX, VS: XXXXXXXXXXX a to do 15 dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

V/ Žalovaná je povinná zaplatiť žalobcovi trovy konania vo výške 367,76 Eur do 15 dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

odôvodnenie:

Žalobca žalobou doručenou tunajšiemu súdu 14.8.2009 žiadal zrušiť jeho podielové spoluvlastníctvo so žalovanou k nehnuteľnostiam zapísaným na LV č. XXXX k. ú. Z. H. parcely reg. „C“ evidované na katastrálnej mape parc. č. 1712/5 TTP o výmere 203 m², parc. č. 1712/38 TTP o výmere 288 m², parc. č. 1712/58 TTP o výmere 59 m², parc. č. 1712/82 TTP o výmere 34 m² a prikázať predmetné nehnuteľnosti do vlastníctva žalobcu s tým, aby jemu bola uložená povinnosť vyplatiť žalovanej za jej spoluvlastnícky podiel sumu 323,65 Eur. Podanú žalobu odôvodnil tým, že spolu so žalovanou sú spoluvlastníkmi nehnuteľnosti zapísaných na LV č. XXXX pre k. ú. Z. H. označených vyššie a to pod B/1 a B/4 v podiele 5/6 úč. na meno žalobcu a pod B/2 v podiele 1/6 úč. na meno žalovanej. Ako žalobca má záujem na vyporiadaní predmetných nehnuteľnosti a preto žalovanej listom zo dňa 11.7.2008 navrhol odkúpenie jej spoluvlastníckeho podielu za cenu 100,- Sk/1m². Žalovaná na výzvu nereagovala a preto v auguste 2008 podal žalobu na zrušenie spoluvlastníctva, ktoré konanie sa viedlo pod sp. zn. 5C/148/2008. Žalovaná medzičasom súhlasila s usporiadaním spoluvlastníctva a z toho dôvodu žalobca

zobral návrh späť. Dohoda so žalovanou ohľadom usporiadania spoluvlastníctva nie je možná a preto žalobca opätovne cez právneho zástupcu podal žalobu na zrušenie a vyporiadanie spoluvlastníctva. Vzhľadom na skutočnosť, že spoluvlastnícky podiel žalovanej k hore uvedeným nehnuteľnostiam v pomere k spoluvlastníckemu podielu žalobcu je malý, žalobca navrhuje prikázať spoluvlastnícky podiel žalovanej v 1/6 úč. prikázať za náhradu jemu. Reálne rozdelenie s ohľadom na podiel žalovanej nie je možný nakoľko takýmto spôsobom by sa nedali vytvoriť užívania schopné parcely. Spoluvlastnícky podiel žalovanej v 1/6 úč. predstavuje u parc. č. 1712/5 TTP o výmere 203 m² - 33,80 m², u parc. č. 1712/38 TTP o výmere 288 m² - 48 m², u parc. č. 1712/58 TTP o výmere 59 m² - 9,80 m², u parc. č. 1712/82 TTP o výmere 34 m² - 5,60 m². Celková výmera na spoluvlastnícky podiel žalovanej predstavuje 97,33 m² a celková výmera spoluvlastníckeho podielu žalobcu predstavuje 486,66 m². Žalobca navrhuje prikázanie spoluvlastníckeho podielu žalovanej a to za cenu 3,32 Eur/1m², čo na celkový podiel žalovanej vo výmere 97,33 m² predstavuje sumu 323,65 Eur.

Žalovaná v písomnom vyjadrení k podanej žalobe prostredníctvom právneho zástupcu vyjadrila nesúhlas so zrušením spoluvlastníctva k hore uvedeným pozemkom. Uviedla, že predmetné pozemky slúžia oddávna ako prístupová komunikácia k vyššie položeným pozemkom, ktoré vlastní ona ako aj iní spoluobčania z obce Z. H.. V prípade zrušenia spoluvlastníctva k týmto pozemkom by stratila možnosť prístupu na svoje poľnohospodárske pozemky resp. by musela ísť okľukou asi kilometer. Ďalej uviedla, že na časti uvedených pozemkov sa nachádza asfaltový koberec, čo svedčí o tom, že tieto pozemky v uvedenom rozsahu majú slúžiť na spoločný prístup a prejazd. Takéto využitie má záujem zachovať aj Obec Z. H. a z toho dôvodu navrhuje postup v zmysle § 142 ods. 2 OZ a návrh žalobcu zamietnuť ako nedôvodný.

Žalobca pred súdom uviedol, že súhlasí s návrhom na vyporiadanie spoluvlastníctva tak, ako to uviedol jeho právny zástupca. Na parcele č. 2035/16 má postavený rodinný dom žalobca. Na parcele 1617/2 je postavená suseda D.. Žalovaná v tejto časti nemá vôbec rodinný dom nakoľko býva v S.. Je len spoluvlastníčkou nehnuteľnosti. Parcely, ktoré sú predmetom sporu sa ťahajú smerom od parcely žalobcu 2035/16 smerom ku rabčickému chotáru. V ďalšej časti má pozemky aj žalovaná, ktorá ich má oplotené a on ako žalobca je taktiež ich spoluvlastníkom a nezasahuje jej do nich. Žalobca ďalej uviedol, že parcela 1712/5 predstavuje dvor pri rodinnom dome, na ktorej má žalobca postavenú garáž, parcela 1712/38 predstavuje lúku, parcely 1712/82 a 1712/58 sú vlastne súčasťou susedných parciel 1721/5 a 1712/38 a nie sú medzi nimi hranice. Žalovaná nikdy neužívala pozemky, ktoré sú predmetom sporu.

Žalovaná pred súdom uviedla, že v obci Z. H. nebýva už 30 rokov. Po nahliadnutí do predloženého GP (čl. 10) uviedla, že tam pozemky užívali J.. Ona má pozemky vyššie a dala ich do nájmu. Nesúhlasím s vyporiadanim tak ako navrhuje žalobca nakoľko má 6 detí a niektoré bude mať záujem v tejto časti stavať rodinný dom. Sporné pozemky užíva žalobca odvtedy ako postavil rodinný dom. V tej časti kde sa tiahnu tieto pozemky bola cesta do polí, bola širšia ako 2 metre a dala sa tadiaľ prejsť s vozom. Žalovaná predložila súdu doklady, ktoré jej boli zaslané z obce Z. H. a týkajú sa výkopu, ktorý vykopal žalobca na uvedenom pozemku. Z týchto listín vyrozumela že v tej časti by malo ísť o obecnú cestu a žalobca bol vyzvaný dať uvedené pozemky do pôvodného stavu.

V rámci dokazovania sa súd oboznámil s listinnými dôkazmi založenými v spise, ktoré pre toto súdne konanie predložili súdu účastníci konania. S obsahu LV č. XXXX k.ú. Z. H. (prílohou obálka + čl. 27) súd zistil, že účastníci konania sú podielovými spoluvlastníkmi sporných nehnuteľností a to žalobca v podiele 5/6 úč. a žalovaná v podiele 1/6 úč. Na predmetné pozemky bola stanovená ich všeobecná hodnota a to znaleckým posudkom č. 89/2009 zo dňa 16.10.2009 (čl. 20-33) vyhotoveného súdnym znalcom Ing. D. W., ktorým bola stanovená všeobecná cena pozemku 6,66 Eur/1m². Súčasťou znaleckého posudku je aj GP č. XXXXXXXX-XXX/XXXX, ktorým boli C-KN parc. č. 1712/80, 1712/81, 1712/82 a je na ňom znalcom vyznačená situácia pre ocenenie sporných pozemkov vrátane fotodokumentácie. Ďalej sa súd oboznámil s obsahom listín predložených súdu žalovanou (čl. 51-54), z ktorých vyplýva, že Obec Z. H. riešila sťažnosť žalovanej týkajúcej sa poškodenia pozemkov, ktorých je žalovaná spoluvlastníčkou v podiele 1/6 úč. Z predložených listín vyplýva, že v danom prípade išlo o zemné práce - vykopanie rigolu o dĺžke 36,5 m, v šírke 0,40 m a hĺbke 0,40 m, ktoré práce boli vykonané bez stavebného povolenia alebo ohlasovacej povinnosti. Ďalej sa súd oboznámil s obsahom Dohody o zriadení práva osobného užívania pozemku a GP č. XXX-XXX-XXXX-XX (čl. 62-63), ktorou bol žalobcovi a jeho manželke odovzdaný stavebný pozemok parc. č. 2035/16 pod výstavbu rodinného domu. Súd sa taktiež oboznámil s potvrdením Obce Z. H. zo dňa 17.10.2011 o tom, že C-KN parc. č. 1712/58 a

1712/82 vy využívali ako prístup na vyššie uvedené pozemky, ktoré potvrdenie predložil súdu právny zástupca žalovanej.

V rámci dokazovania vykonal súd aj ohliadku na mieste samom a to dňa 22.7.2010, o čom je urobený zápis na čl. 68-79 spisu. Súd si na mieste samom objasnil situáciu s pozemkami, ktoré sú v spoluvlastníctve účastníkov a teda sú predmetom sporu, keď žalobca ako väčšinový vlastník sa domáha zrušenia a vyporiadania spoluvlastníctva. Ide o pozemky užívané žalobcom jednak ako dvor pri rodinnom dome a hospodárskych budovách a jednak ako záhradu za domom smerom do chotára, kde následne pokračujú pozemky žalovanej, ktoré sú taktiež ešte v spoluvlastníctve a ktoré žalovaná dala do nájmu. Časť C-KN parc. č. 1712/58 a 1712/82 je voľná a prístupná ako časť spornej poľnej cesty spolu so susedným pozemkom, ktorý nie je predmetom sporu.

Po takto vykonanom dokazovaní súd návrhu žalobcu nevyhovел a zamietol ho z týchto dôvodov:

Podľa § 142 ods. 1 OZ., ak nedôjde k dohode, zruší spoluvlastníctvo a vykoná vyporiadanie na návrh niektorého spoluvlastníka súd. Prihliadne pritom na veľkosť podielov a na účelné využitie veci. Ak nie je rozdelenie veci dobre možné, prikáže súd vec za primeranú náhradu alebo viacerým spoluvlastníkom; prihliadne pritom na to, aby sa mohla vec účelne využiť. Ak vec žiadny zo spoluvlastníkov nechce, súd nariadi jej predaj a výťažok rozdelí podľa podielov.

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

Z povahy podielového spoluvlastníctva ako spoločenstva vlastníckych práv založeného na zásade dobrovoľnosti vyplýva, že ak nedôjde k dohode, ktorýkoľvek spoluvlastník môže požiadať súd o zrušenie spoluvlastníctva a jeho vyporiadanie. Toto právo vyplýva zo zásady, že nikto nemôže byť spravodlivo nútený k tomu, aby zotrval v spoluvlastníckom vzťahu, ak mu to z akýchkoľvek dôvodov nevyhovuje. Ak súd rozhoduje o zrušení a vyporiadaní spoluvlastníctva, musí pri procesnom postupe dodržať poradie a podmienky použitia jednotlivých spôsobov vyporiadania zrušeného spoluvlastníctva, lebo sú preň záväzné. Reálne rozdelenie podľa spoluvlastníckych podielov ako prvá možnosť vyporiadania podielového spoluvlastníctva nevyučuje, aby sa v prípadoch hodných osobitného zreteľa vyporiadanie reálnym rozdelením uskutočnilo pri plošnom rozdelení inak, než v presnom pomere k spoluvlastníckym podielom (napr. rôzna kvalita vydelených častí, nerovnaké prístupové možnosti a pod.). V odseku 2 citovaného ustanovenia OZ však vyplýva, že z dôvodov hodných osobitného zreteľa súd nezruší a nevyporiada spoluvlastníctvo prikázaním veci za náhradu alebo predajom veci a rozdelením výťažku.

V konaní súd nesporne mal preukázané, že sporné pozemky sú v podielovom vlastníctve účastníkov konania, keď žalobca je nesporne väčšinový spoluvlastník v podiele 5/6 úč. a žalovaná len v podiele 1/6 úč. Už z pomeru týchto spoluvlastníckych podielov je nesporné, že v zmysle § 139 Ods. 2 OZ o hospodárení so spoločnou vecou rozhoduje veľkosť spoluvlastníckeho podielu, čo svedčí jednoznačne v prospech žalobcu. Súd je toho názoru, že z uvedeného zákonného ustanovenia by mala vychádzať aj obec pri riešení určitých nezrovnalostí medzi spoluvlastníkmi v súvislosti s prechodom do poľa. Za týchto okolností neprichádza do úvahy nerešpektovanie vlastníckeho práva väčšinového vlastníka pri prípadných úpravách vykonávaných na cudzom pozemku ak je eventuálne možný aj iný prístup. V konaní súd mal preukázané, že žalovaná už takmer tridsať rokov nebýva v obci Z. H. a pozemky v tejto obci dala do nájmu a jej spoluvlastnícky podiel v sporných pozemkoch je takpovediac zneužívaný na nezhody. Za týchto okolností súd dospel k záveru, že je potrebné usporiadať vlastnícke vzťahy medzi spoluvlastníkmi sporných pozemkov. Takým postupom sa potom sprehľadní a zjednoduší situácia pre prípadne riešenie problému s prechodom iným občanom, ktorí však nie sú účastníkmi tohto súdneho konania, kde sa riešia vzájomné vlastnícke vzťahy spoluvlastníkov nehnuteľností.

Súd vychádzajúc z uvedeného potom z vykonaného dokazovania vyvodil ten právny záver, že predmetné nehnuteľnosti nie je možné rozdeliť a to z dôvodu, že by tým vznikli, s ohľadom na malý spoluvlastnícky podiel žalovanej (1/6 úč), malé parcely a vznikali by komplikácie a prípadne ďalšie nedorozumenia pri ich užívaní. Za daných okolností súd pristúpil pri vyporiadaní spoluvlastníctva účastníkov konania k takému riešeniu, že spoluvlastnícky podiel žalovanej v 1/6 úč., na sporných nehnuteľnostiach predstavujúci celkovú výmeru 97,33 m² z celkovej výmery všetkých sporných nehnuteľností (584 m²), prikázal za náhradu do vlastníctva žalobcu. Pri takomto spôsobe vyporiadania súd vychádzal jednak z pomeru spoluvlastníckych podielov účastníkov, keď žalobca má podiel

predstavujúci až 5/6 úč. Taktiež prihliadal aj na skutočnosť, že predmetné pozemky sú užívané žalobcom ako dvor a záhrada aj keď časť parc. č. 1712/58 a 1712/82 je prístupná ako časť spornej poľnej cesty, ktorá nie je právne vysporiadaná. Za prikázaný spoluvlastnícky podiel žalovanej súd uložil žalobcovi povinnosť vyplatiť žalovanej jeho všeobecnú hodnotu stanovenú súdnym znalcom Ing. D. W. v znaleckom posudku č. XX/XXXX a to v celkovej sume 650,- Eur po zaokrúhlení (6,66 Eur/1m²). Súd je toho názoru, že súdny znalec pri určovaní všeobecnej hodnoty pozemkov bral do úvahy všetky koeficienty pre navšenie, ktoré je možné v danej lokalite použiť. Z toho dôvodu súd nepovažoval za potrebné zisťovať ceny obdobných pozemkov v obci Z. H. cez realitné kancelárie, prípadne dotazom na Obecnom úrade Z. H., ktorý sa angažoval v tomto spore. Súd teda nevykonal dôkazy ohľadom ceny, ktoré navrhoval právny zástupca žalovanej.

Podľa § 148 ods. 1 OSP štát má podľa výsledkov konania proti účastníkom právo na náhradu trov konania, ktoré platil, pokiaľ u nich nie sú predpoklady pre oslobodenie od súdnych poplatkov.

V tomto súdnom konaní vznikli štátu trovy konania v celkovej sume 7,79 Eur ako náklady v súvislosti s vykonanou ohliadkou v obci Z. H. dňa 22.7.2010 služobným motorovým vozidlom. V zmysle ust. § 148 ods. 1 OSP súd za výsledok konania v danom prípade zobral rozhodnutie o pridelení spoluvlastníckeho podielu žalovanej v 1/6 úč. žalobcovi, ktorý je väčšinovým spoluvlastníkom v 5/6 úč. v pomere k celku.

O návrhu na náhradu trov konania súd rozhodol súd rozhodol v súlade s ust. § 142 ods. 1 OSP tak, že žalobcovi, ktorý mal v konaní úspech, priznal náhradu trov konania voči žalovanej. Žalovanej súd uložil povinnosť nahradiť žalobcovi trovy konania v celkovej sume 367,76 Eur, ktoré pozostávajú jednak z uhradeného súdneho poplatku 16,50 Eur za podaný návrh na zrušenie a vyporiadanie spoluvlastníctva + vyplatená odmena súdному znalcovi vo výške 66,98 Eur za vypracovanie posudku na stanovenie všeobecnej ceny pozemku, jednak z trov právneho zastúpenia v celkovej sume 284,28 Eur, keď právnému zástupcovi priznal odmenu za šesť úkonov právnej pomoci (prevzatie a príprava, podanie žaloby, vyjadrenie k návrhu žalovanej na prerušenie konania zo dňa 2.11.2010, pojednávanie dňa 7.7.2010, ohliadka v Z. H. dňa 22.7.2010, pojednávanie 17.10.2011) po 24,90 Eur + jeden úkon (vyhlásenie rozsudku 31.10.2011) 6,22 Eur (1/4 úkonu) + 2x režijný paušál po 6,95 Eur + 3x RP po 7,21 Eur + 2x RP po 7,41 Eur + 20% DPH - 41,20 Eur + cestovné motorovým vozidlom na ohliadku z F. do Z. H. a späť dňa 22.7.2010 - 7,47 Eur + náhrada za stratu času dňa 22.7.2010 pri ohliadke za 2 polhodiny po 12,35 Eur + 20% DPH - 4,94 Eur. Súd v danom prípade vychádzal pri výpočte odmeny pre právneho zástupcu žalobcu z ceny spoluvlastníckeho podielu žalovanej, ktorú právny zástupca navrhoval vyplatiť žalovanej a to vo výške 323,65 Eur a to jednak v samotnej žalobe a jednak aj v záverečnej reči na pojednávaní dňa 17.10.2011.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia cestou tunajšieho súdu ku Krajskému súdu v Žiline.

Podľa § 205 OSP ods. 1, 2 v odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach (§ 42 ods. 3) uviesť, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, v čom sa toto rozhodnutie alebo postup súdu považuje za nesprávny a čoho sa odvolateľ domáha. Odvolanie proti rozsudku alebo uzneseniu, ktorým bolo rozhodnuté vo veci samej, možno odôvodniť len tým, že

- a) v konaní došlo k vadám uvedeným v § 221 ods. 1,
- b) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
- c) súd prvého stupňa neúplne zistil skutkový stav veci, pretože nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
- d) súd prvého stupňa dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,
- e) doteraz zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú tu ďalšie skutočnosti alebo iné dôkazy, ktoré doteraz neboli uplatnené (§ 205a),
- f) rozhodnutie súdu prvého stupňa vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

(3) Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda a dôvody odvolania môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na odvolanie.

V prípade, že nebude dobrovoľne splnená povinnosť uložená týmto rozhodnutím, môže sa osoba oprávnená z rozhodnutia domáhať uspokojenia svojho nároku návrhom na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona (Zákon č. 233/1995 Z.z.).