

Súd: Okresný súd Michalovce
Spisová značka: 10C/31/2023
Identifikačné číslo súdneho spisu: 7723201917
Dátum vydania rozhodnutia: 16. 11. 2023
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Zdenko Švárný
ECLI: ECLI:SK:OSMI:2023:7723201917.1

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Michalovce, sudca JUDr. Zdenko Švárný, v právnej veci žalobcu A. B., nar. XX.X.XXXX, bytom C. XXX, zastúpený JUDr. Jánom Farkašom, advokátom AK Michalovce, Nám. slobody č. 7, proti žalovanej 1./ D. B., na neznámom mieste, 2./ Ignác Grunfeld (Mayer), na neznámom mieste, obaja zastúpení Slovenským pozemkovým fondom, Búdkova 36, 817 15 Bratislava, IČO: 17 335 345, v konaní o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnosti prikázaním veci za náhradu, t a k t o

rozhodol:

I. Súd podielové spoluvlastníctvo žalobcu a žalovaných v 1.a 2.rade k nehnuteľnostiam vedeným na LV č. XXX k.ú. C., obec Lúčky, okres Michalovce a to parcely registra E-KN č. 99/1 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 147m², parcela registra E-KN č. 100/1 záhrada o výmere 319m² z r u š u j e.

II. Súd p r i k a z u j e do výlučného vlastníctva žalobcu A. B., E. B., podiel žalovanej v 1.rade D. B., s výškou podielu pod B1 - 1/6 z celku a podiel žalovaného v 2.rade D. F. (G.), s výškou podielu pod B3 - 1/3 z celku k nehnuteľnostiam zapísaným na LV č. XXX, k.ú. C., obec C., okres G., a to parcely registra E-KN č. 99/1 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 147m², parcela registra E-KN č. 100/1 - záhrada o výmere 319m².

III. Žalobca je p o v i n ý žalovanej v 1.rade D. B. vyplatiť sumu 173,35 Eur, žalovanému v 2.rade D. F. (Mayer) sumu 346,65 Eur, ako primeranú náhradu za ich spoluvlastnícke podiely u žalovaných v 1. a 2. rade na depozitný účet Slovenského pozemkového fondu, vedený v Štátnej pokladnici, IBAN : H. XXXX XXXX XXXX XXXX XXXX, do tridsať dní od právoplatnosti rozsudku.

IV. Náhradu trov konania účastníkom n e p r i z n á v a.

odôvodnenie:

1. Žalobou doručenou tunajšiemu súdu dňa 17.5.2023 sa žalobca domáhal, aby súd zrušil podielové spoluvlastníctvo žalobcu a žalovaných v 1.a 2.rade k nehnuteľnostiam vedeným na LV č. XXX, k.ú. C., okres G., a to parcely registra E-KN č.99/1 - zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 147m², parcela registra E-KN č. 100/1 – záhrada o výmere 319m² a uvedené nehnuteľnosti prikázal do výlučného vlastníctva žalobcu, podiel žalovanej v 1.rade s výškou podielu pod B1 – 1/6 z celku a podiel žalovaného v 2.rade s výškou podielu pod B3 – 1/3 z celku, keďže žalovaní v 1.a 2.rade sú na neznámom mieste, týchto zastupuje Slovenský pozemkový fond. Ďalej uviedol, že podľa jeho názoru s ohľadom na veľkosť spoluvlastníckych podielov strán sporu 78m² u žalovanej v 1.rade a 155m² u žalovaného v 2.rade nie je rozdelenie nehnuteľnosti účelné, vznikli by na pomery obce podiely podlimitné, pričom žalobca je väčšinovým spoluvlastníkom súdených parciel a zároveň výlučným vlastníkom nehnuteľností nachádzajúcich sa v prednej časti pozemkov od cesty, z ktorých dôvodov žalobca navrhuje, aby tieto boli prikázané do jeho výlučného vlastníctva už aj z dôvodu, že súdené podiely žalovaných výlučne užíva.

2. Z výpisu z LV č. XXX k.ú. C., obec C., okres G., súd zistil, že sú vedené parcely registra E-KN č. 99/1 – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 147m² a parcela registra E-KN č. 100/1 – záhrada o výmere 319m², pričom žalovaná v 1.rade je vedená ako spoluvlastníčka pod B1 v 1/6-ne z celku a žalovaný v 2.rade je vedený pod B3 v 1/3-ne z celku a žalobca je vedený pod B2 v 1-ci z celku.

3. Z Potvrdenia obce Lúčky zo dňa 17.02.2023 súd zistil, že Obecný úrad Lúčky potvrdzuje, že neznámi vlastníci vedení na LV č. XXX k.ú. C., obec Lúčky, okres Michalovce a to pod B1 - D. B. a pod B3 - D. F. (Mayer) sú na neznámom mieste a ich pobyt nie je obci známy.

4. Zo znaleckého posudku č. 38/2023 znalca D. I. G. súd zistil, že úlohou znalca bolo stanoviť všeobecnú hodnotu pozemkov parcely č. E-KN č. 99/1 a E-KN č. 100/1 v kat.úz. Lúčky, okres G., pričom všeobecnú hodnotu určil sumou 1.040,-€, teda hodnota za 1m² predstavuje sumu 2,23€/m².

5. Z Vyjadrenia Slovenského pozemkového fondu zo dňa 10.07.2023 súd zistil, že súhlasí, aby súd zrušil podielové spoluvlastníctvo k nehnuteľnostiam, ktoré sú predmetom sporu a prikázal ich za primeranú náhradu žalobcovi do jeho výlučného vlastníctva. Určenie výšky primeranej náhrady pre ustupujúcich spoluvlastníkov navrhol, aby sa stal predmetom dokazovania, pričom poukázali na to, že návrh žalobcu v časti predstavujúcej finančnú náhradu za vyrovnanie spoluvlastníckeho podielu 2,23€/m² nemožno bez výhrad akceptovať. Na preukázanie tvrdenia predložili kúpnu zmluvu, ktorej predmetom bol prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam v k.ú. J., kde bola kúpa realizovaná za kúpnu cenu vo výške 3,95€/m². Ďalej predložili rozsudok Okresného súdu Michalovce sp.zn. 5C 70/2022 – uvedeným rozsudkom bola primeraná náhrada za podiely pre ustupujúcich spoluvlastníkov v k.ú. J. určená v sume 8,-€/m².

6. Z Vyjadrenia právneho zástupcu žalobcu zo dňa 06.10.2023 súd zistil, že s návrhom Slovenského pozemkového fondu čo do výšky vyplatenia za ustupujúci podiel nesúhlasia a to z tých dôvodov, že kúpne zmluvy uzavreté obcami ako predávajúcimi sa riadia osobitným právnym režimom zák. č. 138/1991 Zb. o majetku obcí, kde je proces predaja kogentne upravený schválením obecného zastupiteľstva, zverejnením zmluvy, zdôvodnením predaja a podobne, tieto zmluvy preto neodrážajú skutočnú trhovú cenu. Navyše predmetom predloženej kúpnej zmluvy boli nehnuteľnosti v susednej obci Hažín. Je všeobecne známe, že v obci Hažín nežijú sociálne neprispôsobiví občania, v obci Lúčky je ich podiel minimálne 30%, čo aj odzrkadľuje trhové ceny v k.ú. C., ktoré sú omnoho nižšie. Poukázal na to, že súdny znalec Ing. Mihalovič v znaleckom posudku zohľadnil všetky kritériá pre správne určenie trhovej ceny a primeranej náhrady za súdené nehnuteľnosti metódou polohovej diferenciácie.

7. Predmetom konania je zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva účastníkov.

8. Právny zástupca žalobcu na pojednávaní dňa 16.11.2023 zotrval v celom rozsahu na podanom návrhu. Uviedol, že reálna deľba uvedených nehnuteľností nie je možná, nakoľko sa jedná o bývalý dvor budovy Pohostinstva a potravín Jednoty spotrebné družstvo, ktorej vlastníkom je momentálne žalobca a Jednota nemala vysporiadané vlastníctvo k pozemku, čo vyvolalo vlastne súdny spor. Vo vzťahu k primeranej náhrade uviedol, že žalobca kúpil podiely na súdnej nehnuteľnosti v sume 2,14€, čo je nižšia hodnota ako ju ohodnotil súdny znalec na 2,23€. Taktiež uviedol, že navrhuje, aby súd prihliadol na skutočnosť, že k parcelám nie je priamy prístup, len cez parcely žalobcu po prvé, a po druhé nie je možnosť pripojenia na žiadnu inžiniersku sieť. Z týchto dôvodov navrhol žalobe vyhovieť.

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

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

11. Súd na základe vykonaného dokazovania má za preukázané, že účastníci sú podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľností vedených na LV č. XXX k.ú. C. a to parc.reg. E-KN č.99/1 zastavaná

plocha a nádvorie o výmere 147m² a parc.reg.E-KN č. 100/1 záhrada o výmere 319m². Vzhľadom k tomu, že nedošlo k zrušeniu a vyporiadaniu podielového spoluvlastníctva v zmysle § 141 ods. 1 OZ, súd návrhu žalobcu vyhovel, už aj s poukazom na tú skutočnosť, že je vlastníkom 1 uvedených nehnuteľností. Pri určení výšky ceny za 1m² súd vychádzal zo znaleckého posudku znalca D. G. a priznal žalovaným v 1.a 2.rade náhradu za m² v sume 2,23€/m². Súd preto zaviazal žalobcu na vyrovnanie vyporiadania podielového spoluvlastníctva uhradiť v prospech žalovanej v 1.rade sumu 173,35€ a žalovanému v 2.rade sumu 346,65€, ktoré žalobca poukáže na depozitný účet Slovenského pozemkového fondu vedený v štátnej pokladnici do 30 dní od právoplatnosti rozsudku.

12. O trovách konania súd rozhodol podľa ust. § 255 ods. 1 CSP a to tak, že náhradu nepriznal žiadnemu z účastníkov konania, nakoľko úspešný žalobca si náhradu trov neuplatnil a žalovaní v konaní úspešní neboli.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku je prípustné odvolanie do 15 dní od jeho doručenia prostredníctvom tunajšieho súdu na Krajský súd v Košiciach, písomne v troch jeho vyhotoveniach (§ 362 ods. 1 CSP).

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania (§ 127 CSP) uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne /odvolacie dôvody/ a čoho sa odvolateľ domáha /odvolací návrh/ (§ 363 až 365 CSP).

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

Odvolanie len proti odôvodneniu rozhodnutia nie je prípustné / § 358 CSP /.

Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania (§ 365 ods. 3 CSP). Žalobu nemožno v odvolacom konaní meniť a nemožno uplatniť práva voči žalobcovi vzájomnou žalobou (§ 371 a § 372 CSP).

Ak povinný dobrovoľne nesplní čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona a to Exekučného poriadku a o zmene a doplnení ďalších zákonov v znení neskorších predpisov.