

Súd: Okresný súd Stará Ľubovňa
Spisová značka: 6C/81/2022
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8522201711
Dátum vydania rozhodnutia: 02. 11. 2023
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Miriam Szárazová
ECLI: ECLI:SK:OSSL:2023:8522201711.4

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Stará Ľubovňa, sudkyňou JUDr. Miriam Szárazovou, v spore žalobcu: A. B., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom C. XX/XXXX, D. E., právne zastúpeného: Mgr. Ing. Ján Folvarský, advokát, Levočská 1, Stará Ľubovňa proti žalovaným: 1. Slovenská republika, 2. A. F., nar. XX.X.XXXX, USA, na neznámom mieste, 3. G. F., nar. X.XX.XXXX, RUSKO, na neznámom mieste, 4. H. F., na neznámom mieste, 5. F. I., nar. XX.XX.XXXX, na neznámom mieste, 6. A. J., na neznámom mieste, žalovaní v 1. až v 6. rade zastúpení: Slovenský pozemkový fond, Búdkova cesta 36, Bratislava, v konaní o zrušení a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva, takto

rozhodol:

I. Súd **zrušuje** podielové spoluvlastníctvo žalobcu a žalovaných v 1. až 6. rade k nehnuteľnosti vedenej na LV č. XXXX pre okres Stará Ľubovňa, obec Čirč, kat. územia J., parcela reg. E č. 760/2 orná pôda o výmere 262 m².

II. Súd **prikazuje** nehnuteľnosť vedenú na LV č. XXXX pre okres Stará Ľubovňa, obec Čirč, kat. územia J., parcela reg. E č. 760/2 orná pôda o výmere 262 m² do výlučného vlastníctva žalobcu v podiele 1/1-ina z celku.

III. Žalobca je **povinný** zaplatiť žalovanému v 1. rade sumu 327,50 eur, žalovanému v 2. rade sumu 163,75 eur, žalovanému v 3. rade sumu 163,75 eur, žalovanému v 4. rade sumu 163,75 eur, žalovanému v 5. rade sumu 205,- eur, žalovanému v 6. rade sumu 245,60 eur, titulom náhrady za prikázaný spoluvlastnícky podiel k rukám Slovenského pozemkového fondu, Búdková 36, Bratislava, IČO: 17 335 345, a to do 30 dní od právoplatnosti rozsudku

IV. Žiadna strana nemá právo na náhradu trov konania.

odôvodnenie:

1. Žalobca sa podanou žalobou domáhal zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnosti zapísanej na LV č. XXXX kat. územia J., parcela reg. E č. 760/2 orná pôda o výmere 262 m². Žalobca navrhol, aby parcela bola prikázaná do jeho výlučného vlastníctva a bol zaviazaný ako primeranú náhradu za ustupujúci podiel vyplatiť žalovanému sumu 5,- eur za m².

2. Zástupca žalovaného Slovenský pozemkový fond vo vyjadrení k žalobe uviedol, že nemá výhrady voči zrušeniu podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnostiam v jeho správe a nakladaní, a čo sa týka spôsobu vyporiadania podielového spoluvlastníctva uprednostňuje reálne rozdelenie nehnuteľnosti, čo je v súlade s § 142 Občianskeho zákonníka. Sporná parcela sa nachádza v intraviláne obce Čirč a susedné parcely sú vo vlastníctve žalobcu. Žalobca je väčšinovým spoluvlastníkom. S poukazom na veľkosť spornej parcely, veľkosť jednotlivých spoluvlastníckych podielov žalovaných na spornej parcele a skutočnosť, že táto je zastavaná stavbou, Slovenský pozemkový fond je toho názoru, že reálna delba

nie je účelná ani dobre možná. Vo vzťahu k primeranej náhrade poukázal na rozsudok Okresného súdu Stará Ľubovňa sp. zn. 4C/6/2022 zo dňa 4.4.2023, kde v súdnom konaní o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva k susednej parcele KN E 759/2, kat. územia J., bola stanovená výška primeranej náhrady za odstupujúce spoluvlastnícke podiely žalovaných na 12,50 eur/m².

3. Vo vyjadrení zo dňa 13.4.2023 právny zástupca žalobcu uviedol, že žalobca súhlasí s určením primeranej náhrady za odstupujúce podiely žalovaných v sume 12,50 eur/m². Poukázal, že parcela KN E č. 760/2 je dlhodobo užívaná ním a jeho právnymi predchodcami a v súčasnosti slúži ako prídumová záhrada a tiež ako prístupová cesta k stavbe číslo súpisné 194.

4. Súd vo veci nariadil pojednávanie. Zástupca žalovaných SPF ospravedlnil svoju neúčast' na pojednávaní a poukázal na písomné vyjadrenie vo veci. Právny zástupca žalobcu zotrval na podanej žalobe a podaných vyjadreniach.

Súd vykonal dokazovanie oboznámením sa s listinnými dôkazmi a po vyhodnotení dôkazov, za preukázané podstatné skutkové tvrdenia považuje:

5. Z listu vlastníctva č. XXXX kat. územia J., parcela reg. E evidovaná na mape určeného operátu č. 760/2 orná pôda o výmere 262 m² má súd preukázané, že žalobca a žalovaní v 1. až 6. rade sú podielovými spoluvlastníkmi. Podiel žalobcu predstavuje XX/XX-XX z celku, podiel žalovaného v 1. rade X/XX-XXX, podiel žalovaného v 2. rade X/XX-XXX, podiel žalovaného v 3. rade X/XX-XXX, podiel žalovaného v 4. rade X/XX-XXX, podiel žalovaného v 5. rade X/XX-XXX, a podiel žalovaného v 6. rade X/XX-XXX.

6. Okresný súd Stará Ľubovňa v konaní vedenom pod sp. zn. 4C/6/2022, dňa 4.4.2023 zrušil a vyporiadal podielové spoluvlastníctvo k obdobným nehnuteľnostiam a určil primeranú náhradu vo výške 12,50 eur/m².

7. Kúpnymi zmluvami doloženými v súdnom spise má súd preukázanú kúpnu cenu nehnuteľností v kat. území J., ktorá sa pohybovala v rozmedzí 3,-eur/m², až 10,- eur/m². Realitná kancelária BENARD GROUP, s.r.o. oznámila, že cena porovnateľných nehnuteľností-pozemkov na výstavbu v kat. území J. je 20,- eur/m² a cena pozemkov zasahujúcich pod teleso cesty je 5,- eur/m².

Zistený skutkový stav súd podriadil pod tieto zákonné ustanovenia:

8. Podľa § 136 ods. 2 Občianskeho zákonníka (ďalej len OZ) spoluvlastníctvo je podielové alebo bezpodielové.

9. Podľa § 137 ods. 2 OZ podiel vyjadruje mieru, akou sa spoluvlastníci podieľajú na právach a povinnostiach vyplývajúcich zo spoluvlastníctva k spoločnej veci.

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

11. Podľa § 141 ods.2 OZ každý zo spoluvlastníkov je povinný vydať ostatným na požiadanie písomné potvrdenie o tom, ako sa vyporiadali, ak nemala už dohoda o zrušení spoluvlastníctva a o vzájomnom vyporiadaní písomnú formu.

12. 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 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.

13. Podľa § 23 ods. 1 zák. č. 180/1995 Z. z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom v znení neskorších predpisov, 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.

14. Podľa § 70 ods. 1 zák. č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (ďalej len katastrálny zákon) údaje katastra uvedené v § 7 sú hodnoverné, ak sa nepreukáže opak.

Súd dospel k právnomu záveru:

15. 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 nikto nemôže byť spravodlivo nútený k tomu, aby zotrval v spoluvlastníckom vzťahu, ak mu to z akýchkoľvek dôvodov nevyhovuje. Určité obmedzenie v tomto smere obsahuje len § 142 ods. 2, ktorý výnimočne umožňuje zamietnutie návrhu na zrušenie spoluvlastníctva a jeho vyporiadanie súdom z dôvodov hodných osobitného zreteľa.

16. V konaní o zrušení spoluvlastníctva a vykonaní vyporiadania je jeho predmetom vždy celá vec patriaca do podielového spoluvlastníctva a vyriešenie všetkých právnych vzťahov spoluvlastníkov (alebo jedného z nich) k tejto veci.

17. Súdne konanie začína len na návrh, ktorý môže podať ktorýkoľvek zo spoluvlastníkov. Súd nemôže rozhodnúť o spôsobe vyporiadania svojvoľne, ale je viazaný záväzným poradím: 1. Rozdelenie veci; 2. Prikázanie veci jednému alebo viacerým spoluvlastníkom za primeranú náhradu; 3. Nariadenie predaja veci a rozdelenie výťažku. Pri vyporiadaní súd je povinný prihliadať na veľkosť spoluvlastníckych podielov, a jednak na účelné využitie veci. Súd nie je síce viazaný návrhmi ani vzájomnými návrhmi účastníkov konania, pokiaľ ide o formu vyporiadania podielového spoluvlastníctva v zmysle zásady "ne eat iudex ultra petitem partium", avšak ani takéto návrhy nemožno v konaní nechať bez povšimnutia.

18. V konaní je preukázané, že žalobca je podielovým spoluvlastníkom spornej nehnuteľnosti v podiele 49/80, pričom podiely žalovaných na týchto nehnuteľnostiach sú nepatrné. Z uvedeného vyplýva, že reálne rozdelenie parcely KN E č. 760/2 by bolo nevhodné a neúčelné poukazujúc na veľkosť spoluvlastníckych podielov žalovaných ako i tvar predmetnej parcely.

19. Vzhľadom na uvedené do úvahy prichádza druhý spôsob vyporiadania podielového spoluvlastníctva, a to prikázanie veci za primeranú náhradu niektorému zo spoluvlastníkov, ktorú navrhovali i samotné strany sporu. Súd poukazuje na to, že parcela KN E č. 760/2 je dlhodobá a nerušene užívaná už právnymi predchodcami žalobcu a aktuálne slúži ako prídovná záhrada pri stavbe číslo súpisné 194 a tiež ako prístupová cesta k tejto stavbe. Preto súd zrušil podielové spoluvlastníctvo k parcele KN E č. 760/2 prikázal ju do výlučného vlastníctva žalobcovi, pričom okrem vyššie uvedeného zohľadnil aj veľkosť spoluvlastníckych podielov a účelné využitie veci.

20. Primeranú náhradu, ako všeobecnú cenu určuje súd a nemôže túto povinnosť preniesť na iný subjekt. Odborná znalecká mienka je jedným z podkladov pri určení všeobecnej ceny nehnuteľností. Ďalším podkladom môžu byť informácie príslušného orgánu miestnej správy, informácie spoločnosti, ktoré sa sprostredkovaním kúpy a predaja nehnuteľností zaoberajú. Tiež sú tu poznatky a informácie samotných strán sporu o kúpe a predaji iných porovnateľných nehnuteľností v časovo približne rovnakom období. Treba taktiež zohľadniť skutočnosť, či ide o pozemky predávané v celosti alebo len o časti. Medzi stranami sporu bola zhoda vo vzťahu k určení ceny ako primeranej náhrady za odstupujúce podiely, keď žalobca akceptoval sumu navrhnutú zástupcom žalovaných vo výške 12,50 eur/m² i s poukazom na rozhodnutie Okresného súdu Stará Ľubovňa sp. zn. 4C/6/2022, zo dňa 4.4.2023, v ktorom bola určená primeraná náhrada za odstupujúce podiely podielových spoluvlastníkov taktiež vo výške 12,50 eur/m²

21. Súd vzhľadom na vyššie uvedené dospel k záveru, že primeraná náhrada je 12,50 eur/m². Žalovaní v 1. až 6. rade sú zastúpení Slovenským pozemkovým fondom a náhradu za ich podiely žalobca je povinný zaplatiť na depozitný účet SPF vedený v Štátnej pokladnici žalovanému v 1. rade Slovenskej republiky na číslo účtu 7000 00 1638/8180, IBAN: D. XXXX XXXXXX XXXXXXXXXXXX, VS6C812022 a žalovaným – nezisteným vlastníkom v 2. až 6. rade č. ú. XXXXXXXXXXXX/XXXX, IBAN: D. XXXX XXXXXX XXXXXXXXXXXX, VS6C812022, do 30 dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

O trovách konania súd rozhodol takto:

22. Podľa § 255 ods. 1 CSP súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.

23. Podľa § 262 ods. 1 CSP o nároku na náhradu trov konania rozhodne aj bez návrhu súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí.

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

25. O náhrade trov konania súd rozhodol podľa § 257 CSP tak, že žiadna zo strán nemá právo na náhradu trov konania vzhľadom na charakter sporu, kedy ide o vzájomné vyporiadanie majetkových právnych vzťahov medzi stranami sporu. Spor o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva je sporom, ktorý môže začať na návrh ktoréhokoľvek podielového spoluvlastníka, pričom nie je možné konštatovať, že úspech v konaní mal ten, kto podal návrh na začatie konania. Rozhodnutie o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva, pokiaľ súd návrhu vyhovie, je rozhodnutím v záujme všetkých účastníkov. Pri zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva sa každému z podielových spoluvlastníkov dostane jeho podielu buď vo forme veci, ku ktorej sa vyporiadava podielové spoluvlastníctvo alebo formou finančnej náhrady.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia na tunajší súd v dvoch písomných vyhotoveniach.

Podľa § 359 CSP odvolanie môže podať strana, v ktorej neprospech rozhodnutie bolo vydané.

Podľa § 363 CSP sa v odvolaní popri všeobecných náležitostiach podania (§ 127 ods. 1 a ods. 2 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).

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

Podľa § 365 ods. 1 CSP odvolanie možno odôvodniť len tým, že:

- a) neboli splnené procesné podmienky,
- b) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces,
- c) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd,
- d) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
- e) súd prvej inštancie nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
- f) súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,
- g) zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú prípustné ďalšie prostriedky procesnej obrany alebo ďalšie prostriedky procesného útoku, ktoré neboli uplatnené, alebo
- h) rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

Podľa § 365 ods. 2 CSP 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.

Podľa § 365 ods. 3 CSP odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Podľa § 366 CSP prostriedky procesného útoku alebo prostriedky procesnej obrany, ktoré neboli uplatnené v konaní pred súdom prvej inštancie, možno v odvolaní použiť len vtedy, ak

- a) sa týkajú procesných podmienok,
- b) sa týkajú vylúčenia sudcu alebo nesprávneho obsadenia súdu,
- c) má byť nimi preukázané, že v konaní došlo k vadám, ktoré mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci alebo
- d) ich odvolateľ bez svojej viny nemohol uplatniť v konaní pred súdom prvej inštancie.

Ak povinný nesplní povinnosť uloženú týmto rozsudkom, môžu oprávnení podať návrh na vykonanie exekúcie podľa Exekučného poriadku.