

Súd: Okresný súd Žilina
Spisová značka: 51C/42/2023
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5123231497
Dátum vydania rozhodnutia: 23. 10. 2023
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Michaela Perďochová
ECLI: ECLI:SK:OSZA:2023:5123231497.1

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Žilina v konaní pred sudkyňou JUDr. Michaelou Perďochovou, v spore žalobcu: B. Q., rod. Q., nar. XX.XX.XXXX, bytom V. E. XXX, štátny občan SR, právne zast. Q. kancelária JUDr. Milan Chovanec s.r.o., so sídlom Vojtecha Tvrdého 17, Žilina, IČO: 36 436 640, proti žalovanej: neznámy právny nástupca ostatného pozemno-knižného vlastníka menom N. C., zast. Slovenským pozemkovým fondom, so sídlom Búdková 36, Bratislava, IČO: 17 335 345, o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva, takto

rozhodol:

I. Súd z r u š u j e podielové spoluvlastníctvo žalobcu a žalovanej k pozemku nachádzajúcemu sa v k. ú. I. E., obec E., okres J., zapísanému na LV č. XXXX, a to parcela registra E, parc. č. XXX, trvalý trávny porast o výmere 912 m², a toto v y p o r i a d a v a tak, že nehnuteľnosť p r i k a z u j e do výlučného vlastníctva žalobcu.

II. Žalobca j e p o v i n n ý zaplatiť primeranú náhradu žalovanej vo výške 366,45 Eur na účet Slovenského pozemkového fondu, číslo účtu IBAN: A XXXX XXXX XXXX XXXX XXXX, VS: XXXXXXXX, a to v lehote do 30 dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

III. Súd z r u š u j e podielové spoluvlastníctvo žalobcu a žalovanej k pozemku nachádzajúcemu sa v k. ú. I. E., obec E., okres J., zapísanému na LV č. XXXX, a to parcela registra E, parc. č. XXX/X, orná pôda, o výmere 1204 m², a toto v y p o r i a d a v a tak, že nehnuteľnosť p r i k a z u j e do výlučného vlastníctva žalobcu.

IV. Žalobca j e p o v i n n ý zaplatiť primeranú náhradu žalovanej vo výške 48,38 Eur na účet Slovenského pozemkového fondu, číslo účtu IBAN: A XXXX XXXX XXXX XXXX XXXX, VS: XXXXXXXX, a to v lehote do 30 dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

V. Súd z r u š u j e podielové spoluvlastníctvo žalobcu a žalovanej k pozemku nachádzajúcemu sa v k. ú. I. E., obec E., okres J., zapísanému na LV č. XXXX, a to k parcele registra E, parc. č. XXX, orná pôda o výmere 790 m², a toto v y p o r i a d a v a tak, že nehnuteľnosť p r i k a z u j e do výlučného vlastníctva žalobcu.

VI. Žalobca j e p o v i n n ý zaplatiť primeranú náhradu žalovanej vo výške 31,74 Eur na účet Slovenského pozemkového fondu, číslo účtu IBAN: A XXXX XXXX XXXX XXXX XXXX, VS: XXXXXXXX, a to v lehote do 30 dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

VII. Žiadna zo strán sporu n e m á n á r o k na náhradu trov konania.

odôvodnenie:

1. Žalobca sa žalobou doručenou súdu dňa 07.06.2023 domáhal zrušenia podielového spoluvlastníctva strán sporu k nehnuteľnostiam zapísaným na Liste vlastníctva č. XXXX kat. územie I. E., obec E., okres J., ako parcela KN-E č. XXX - trvalý trávny porast o výmere 912 m², KN-E č. XXX/X orná pôda o výmere 1204 m² a KN-E XXX orná pôda o výmere 790 m² a jeho vyporiadania tak, že nehnuteľnosti súd prikáže do výlučného vlastníctva žalobcu, s tým, že žalobca vyplatí do 30 dní od právoplatnosti rozsudku žalovanému primeranú finančnú náhradu vo výške 70,05 Eur na účet SPF. O trovách konania navrhoval rozhodnúť tak, že žalobca má nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100%, v prípade, že žalovaný s návrhom bude súhlasiť, náhradu trov konania si neuplatňuje.

2. Žalobu skutkovo odôvodnil tým, že spolu so žalovanou sú podielovými spoluvlastníkmi uvedených nehnuteľností. Všeobecná jednotková cena pozemku bola určená podľa znaleckého posudku Ing. V. C. č. XX/XXXX ktorým bola určená cena porovnateľných nehnuteľností vo výške 0,12 Eur/m², kúpnych zmlúv, ktorých predmetom bol prevod porovnateľných nehnuteľností s cenou 0,10 Eur/m². Žalobca navrhoval výplatok vo výške 0,30 Eur/m². Vo vzťahu k neznámemu vlastníkovi uviedol, že u žalovanej zastúpenej Slovenským pozemkovým fondom bližšie identifikačné údaje uviesť nemohol, lebo sa ich nepodarilo zistiť. Skutočnosť, že žalovaná vedená príslušným orgánom evidencie katastra nehnuteľností je osobou neznámou a zastúpenou štátom zriadenou právnickou osobou, ktorou je Slovenský pozemkový fond, vyplýva jednak z údajov katastra, jednak z právnych predpisov. Skutočnosť, že žalovaná je osobou neznámou (nezistenou) žalobca ustálil aj na základe skutočností, že v evidencii katastra nehnuteľností na príslušnom liste vlastníctva je príslušná osoba zapísaná bez bližších identifikačných údajov. Údaj z LV, kde vlastník označený ako neznámy a/ alebo nezistený a/alebo je uvedený bez bližších identifikačných údajov a/alebo je na príslušnom liste vlastníctva zapísaný správca - Slovenský pozemkový fond je údajom verejným a záväzným a preukázaným. Dopytoval správcu - Slovenský pozemkový fond (súčasť návrhu na zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva), či má vedomosť, že by táto osoba mala byť v skutočnosti osobou známou a teda by nemal byť v konaní o vyporiadanie vlastníctva či zrušenia a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva ich zákonným zástupcom. Právne postavenie Slovenského pozemkového fondu je dané priamo zo zákona tým, že vo verejnom registri, ktorým je operát katastra nehnuteľností, je príslušný spoluvlastnícky podiel vedený na osobu zo zákona považovanú za neznámu/nezistenú. Pokiaľ sa nepreukáže opak (alebo v pochybnostiach) sa má za to, že je dané zákonné postavenie Slovenského pozemkového fondu. Skutočnosť, či je vlastník vedený vo verejnom registri ako neznámy nie je podľa aktuálneho právneho stavu potrebné preukazovať. Dôkaz o tom, že Slovenský pozemkový fond má a/alebo nemá zastupovať konkrétneho žalovaného ako neznámu (nezistenú) osobu je v zmysle § 192 a § 205 CSP na samotnom SPF. Žalobca vykonal dopyt na orgán poverený vedením evidencie obyvateľstva - Ministerstvo vnútra Slovenskej republiky, sekcia verejnej správy, odbor registrov, matrík a hlásenia pobytu, oddelenie správy registrov - Centrálné pracovisko registra obyvateľov SR, za účelom zistenia, či menovaná nie je evidovaná v registri s uvedením identifikačných údajov alebo miesta pobytu. Centrálné pracovisko registra obyvateľov SR Ministerstva vnútra Slovenskej republiky vo svojom vyjadrení nepotvrdilo, že by žalovaná nebola neznámou osobou. Žalobca sa obrátil so žiadosťou na príslušný obecny úrad o podanie informácie, či osoba je v obci známa, pretože možno predpokladať, že obec má dostatočnú vedomosť o tom, ktorí obyvatelia sú jej známi a ktorí majú v obci evidovaný pobyt. Žalobca sa obrátil aj na farský úrad, na dedičský súd a vykonal miestne zisťovanie v lokalite predmetu konania. Žalobca osobne či prostredníctvom ďalších osôb sa pokúšal zisťovať u obyvateľov obce, či nepoznajú osobu vedenú na príslušnom liste vlastníctva resp. jej právnych nástupcov. Oslovoval obyvateľov obce, ktorí bývajú v blízkosti lokality nehnuteľnosti ako aj iných, ktorých možno považovať za osoby známe miestnych pomerov, a teda ktorí vzhľadom ku znalosti pomerov v obci a vzťahu k ostatným občanom a vzhľadom aj ku svojmu veku majú alebo môžu mať vedomosť o obyvateľoch obce súčasných aj bývalých, aby sa vyjadrili, či niekto menovanú osobu nepozná alebo nemá vedomosť o tom, že by zomrela a ak zomrela, či mohla mať nejakých nástupcov. Z uvedených zisťovaní je nesporné, že žalovaná zastúpená SPF je skutočne neznáma nezistená a zastupovanie zákonným zástupcom je dané zákonom. Dal do pozornosti aj ustálenú súdnu prax, napr. uznesenie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 7Cdo/238/2021, 8Cdo/31/2018, rozhodnutie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 6Cdo/11/2016. Žalobca poukázal aj na ústavnú prax, s poukazom na ktorú je daný rámec na „dotvorenie právneho riešenia zákonného zastupovania Slovenským pozemkovým fondom („LESY SR š.p.) pasívne legitimovaného vlastníka, ktorého pobyt nie je známy, alebo ktorý sám je nezistený alebo nie je známy, alebo nie je známy jeho nástupca...“ práve akceptovaním označenia účastníka „XY-neznámy vlastník zastúpený SPF“ bez uvedenia ďalších nezistených identifikátorov. Žalobca doplnil, že predmet žaloby nie je možné užívať v podielovom spoluvlastníctve účastníkov. Vo vzťahu k ostatným spoluvlastníkom prejavil skutočný záujem

o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva dohodou, pokúšal sa kontaktovať s ostatnými spoluvlastníkmi za účelom zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva resp. odkúpenia vlastníckych podielov ostatných spoluvlastníkov dohodou, pričom ich oslovil niektorých ústne, niektorých písomne, či písomným návrhom cestou právneho zástupcu. Nakoľko sa nepodarilo pristúpiť k zrušeniu a vyporiadaniu podielového spoluvlastníctva dohodou, je nútený domáhať sa rozhodnutia súdu. Vzhľadom k tomu, že zákon umožňuje uzavrieť dohodu o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva so Slovenským pozemkovým fondom za vlastníkov, ktorí sú neznámi, oslovil s návrhom na zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva aj Slovenský pozemkový fond, ktorý sa nevyjadril. Žalobca navrhoval nehnuteľnosť vysporiadať tak, že súd prikáže predmetnú nehnuteľnosť do jeho výlučného vlastníctva s tým, že bude povinný vyplatiť ostatných spoluvlastníkov podľa hodnoty určenej v žalobe. Reálne rozdelenie pozemku nie je dobre možné, pretože jeho rozdelením by sa pozemok nemohol účelne využívať. Nakoľko žalobca sa pred podaním žaloby pokúšal efektívne so žalovanými na zrušení a vyporiadaní bezpodielového spoluvlastníctva dohodnúť a tak predísť podanej žalobe, domáhal sa, aby mu súd priznal nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100%. Napriek uvedenému doplnil, že voči tým žalovaným, ktorí v rámci vyjadrenia k žalobe so zrušením a vyporiadaním podielového spoluvlastníctva súhlasia budú, si nárok na náhradu trov konania uplatňovať nebude.

3. Zástupca žalovaného vo vyjadrení k žalobe doručenom súdu dňa 17.07.2023 súhlasil so zrušením podielového spoluvlastníctva k predmetným nehnuteľnostiam, berúc najmä do úvahy zásadu, z ktorej vychádza Občiansky zákonník, že nikoho nemožno spravodlivo nútiť, aby zotrval v podielovom spoluvlastníctve. Súhlasil aj so spôsobom vyporiadania podielového spoluvlastníctva, ktorý navrhuje žalobca, a to s prikázaním veci do vlastníctva žalobcu za primeranú náhradu. V tomto prípade vyporiadanie podielového spoluvlastníctva rozdelením predmetnej nehnuteľnosti nie je dobre možné vzhľadom na veľkosť spoluvlastníckeho podielu žalovaného, tvar jednotlivých parciel a zákonné limity zakazujúce drobenie pozemkov. S výškou primeranej náhrady navrhovanej žalobcom nesúhlasil. Za primeranú náhradu za parcelu EKN č. XXX/X a parcelu EKN č. XXX považoval peňažnú náhradu vo výške 0,50 Eur za m², ktorú zástupca žalovaného navrhol v konaní pred Okresným súdom Žilina č. k. 41C/17/2023, a s ktorou žalobca súhlasil. Predmetom konania č. 41C/17/2023 je zrušenie a vysporiadanie podielového spoluvlastníctva k ostatným nehnuteľnostiam zapísaným na LV XXXX katastrálnom území I. E. medzi rovnakými účastníkmi konania ako v tomto konaní. Parcela EKN č. XXX sa nachádza v tesnej blízkosti osady P., v časti nazývanej „Kraviarky“. Umiestnená je na hranici intravilánu v tesnej blízkosti zástavby rodinných domov. Vedie k nej poľná komunikácia vysypaná makadamom pokračujúca ďalej do osady G.. Slovenský pozemkový fond uzatvoril v katastrálnom území I. E. Dohodu o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva č. 02504/2021-PKZP-K40269/21.00, predmetom ktorej je prevod spoluvlastníckeho podielu na nehnuteľnostiach (parcela CKN č. XXXX/X a parcela CKN č. XXXX/X) za kúpnu cenu 5,- Eur za m². Slovenský pozemkový fond tiež uzatvoril Dohodu o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva č. 02475/2021 -PKZP-K40264/21.00, predmetom ktorej je prevod spoluvlastníckeho podielu na nehnuteľnosti (parcela CKN č. XXXX/X) za kúpnu cenu 5,- Eur za m². Obidve zmluvy sú dohľadateľné a zverejnené v CRZ. Tieto nehnuteľnosti sa taktiež nachádzajú v tesnej blízkosti zástavby rodinných domov a je k nim prístup z poľnej komunikácie. Polohové zobrazenie uvedených pozemkov z predložených dohôd (zvýraznené ružovou farbou) k pozemku (parcela EKN č. XXX) (zvýraznené žltou farbou) prikladáme v mape GIS. Na základe vyššie uvedených skutočností za primeranú náhradu za parcelu EKN č. XXX považoval peňažnú čiastku vo výške 5,- Eur za m². Primeranú náhradu žiadal zaslať na depozitný účet Slovenského pozemkového fondu A. XXXX XXXX XXXX XXXX XXXX, variabilný symbol: XXXXXXXX, (s uvedením „rozsudok“ do poznámky pre prijímateľa). K trovám konania požiadal, aby súd žalobcovi náhradu trov konania voči žalovanému nepriznal, z dôvodu osobitosti konania o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva, v ktorom ktorýkoľvek zo spoluvlastníkov je oprávnený podať návrh na súd. V samotnom konaní o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva vystupuje na jednej strane oprávnenie žalobcu, ktorému prislúcha právo na prikázanie podielu žalovaného do jeho výlučného vlastníctva a na druhej strane tomu prislúchajúca povinnosť žalobcu zaplatiť za podiel žalovaného primeranú náhradu. Žalovaná nijakým spôsobom nezapríčinila predmetné súdne konanie. Podanom žalobou žalobca realizoval svoje právo v zmysle § 142 Občianskeho zákonníka. Zástupca žalovanej vykonáva svoju činnosť v zmysle platných právnych predpisov nakladá s pozemkami štátu a pozemkami, ktorých vlastníkom nie je známy alebo s pozemkami, ktorých vlastníkom je síce známy, ale ktorého miesto trvalého pobytu alebo sídla nie je známe, a zároveň, ak je potrebné v konaní pred súdom alebo orgánmi verejnej správy zastupuje štát a neznámych vlastníkov pozemkov. Jeho oprávnenie nakladat' s nehnuteľnosťami sú v istom smere obmedzené. Svoju činnosť vykonáva vo verejnom záujme a v záujme ochrany pôdneho

fondy vo vlastníctve a správe Slovenskej republiky. Z uvedeného vyplýva, že Slovenský pozemkový fond v konaní nie je stranou sporu ale iba zástupcom strany sporu.

4. Žalobca v replike doručenej súdu dňa 31.07.2023 s výškou primeranej náhrady navrhutej SPF nesúhlasil, nakoľko nehnuteľnosti, ktoré sú predmetom sporu nie sú porovnateľné s nehnuteľnosťami uvádzanými SPF. Nehnuteľnosti, ktoré sú predmetom konania sú nevhodného tvaru, nachádzajú sa v extraviláne, nie je k nim prístup z verejnej komunikácie, nevedú na ne žiadne inžinierske siete. Prístup k nim je možný iba pešo alebo terénnym autom po poľnej nevysporiadanej ceste a následným prechodom po cudzích pozemkoch. Nie sú určené na výstavbu. Zotrval preto na navrhovanej hodnote 0,30 Eur/m².

5. SPF v duplike doručenej súdu dňa 21.08.2023 poukázal na to, že cena určená znaleckým posudkom predloženým žalobcom je porovnateľná so zákonom stanoveným fixným limitom stanoveným prílohou č. 1 k zákonu č. 582/2004 Z. z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady v znení neskorších predpisov, kde je hodnota pre katastrálne územie I. E. ornej pôdy stanovená na sumu 0,0647 za m² a trvalého trávneho porastu na sumu 0,0166 za m², čo predstavuje najnižšiu možnú hranicu, ktorá sa roky neaktualizuje a znamená pôdu v najnižšej bonite pre daný druh pozemku a absolútne nezodpovedá požiadavke na všeobecnú cenu veci. Taktiež predložený znalecký posudok bol vyhotovený v roku 2015, preto namietal jeho aktuálnosť vzhľadom na rastúce ceny nehnuteľností za časové obdobie. Žalobca tiež predložil kúpne zmluvy k spoluvlastníckym podielom na porovnateľné nehnuteľnosti, v ktorých bola dohodnutá kúpna cena 0,10 Eur za m². Kúpnu cenu z predložených kúpnych zmlúv za spoluvlastnícke podiely nepovažoval za objektívny údaj stanovujúci všeobecnú cenu nehnuteľnosti, nakoľko je tento ovplyvnený jednak zmluvnou voľnosťou zmluvných strán a jednak neopomínajúc aj fakt, že v praxi nemusí ísť vždy aj o reálne dohodnutú kúpnu cenu. Tento údaj o kúpnej cene môže iba sekundárne dotvárať prehľad o cene. Za primeranú náhradu za parcelu EKN č. XXX/X a parcelu EKN č. XXX považoval peňažnú náhradu vo výške 0,50 Eur za m². S uvedenou výškou primeranej náhrady žalobca súhlasil v konaní pred Okresným súdom Žilina č. k. 41C/17/2023. V uvedenom konaní išlo o porovnateľné nehnuteľnosti (rovnaká lokalita, katastrálne územie, druh pozemku). Polohové zobrazenie uvedených pozemkov z konania č. 41C/17/2023 (zvýraznené ružovou farbou) k parcele EKN č. XXX/X a parcele EKN č. XXX (zvýraznené žltou farbou) priložil v mape GIS. Pozemky z konania č. 41C/17/2023 sú bližšie predmetnej nehnuteľnosti ako pozemok predložený znaleckým posudkom (pozemok EKN č. XXX). Tiež uviedol, že v rovnakej lokalite katastrálneho územia I. E. prebiehajú iné obdobné súdne konania pred Okresným súdom Žilina vo veci zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnosti (napríklad č. 2C/18/2023, 45C/19/2023, 13C/20/2023), kde bola na obdobné nehnuteľnosti dohodnutá primeraná náhrada vo výške 0,50 Eur za m². Parcelu EKN č. XXX považoval taktiež za porovnateľnú s pozemkami v predložených dohodách. Nachádza sa rovnako v tesnej blízkosti zástavby rodinných domov a je prístupná z miestnej komunikácie. Rovnako tak je z miestnej komunikácie prístupný aj pozemok, ktorý bol predmetom Dohody o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva č. 02475/2021 -PKZP-K40264/21.00. Takisto k pozemkom v predložených dohodách nevedú inžinierske siete. Uvedené skutočnosti dokazuje aj mapka predložená vo vyjadrení zo dňa 12.07.2023. Preto primeranú náhradu za parcelu EKN č. XXX považoval stále peňažnú čiastku vo výške 5,- Eur za m².

6. Žalobca doručil súdu podanie dňa 12.09.2023, v ktorom uviedol, že s vyjadrením žalovaného súhlasí. Vzhľadom k uvedenému výška výplatku bude nasledovná: KNE XXX suma 366,45 Eur (5 Eur/m²) a KNE XXX/X a KNE 508 spolu výplatok 446,57 Eur (0,50 Eur/m²). O trovách konania navrhoval rozhodnúť tak, že žiadna z strán sporu nemá nárok na ich náhradu.

7. Súd vo veci samej nariadil pojednávanie na deň 23.10.2023, na ktorom vec prejednal a rozhodol v neprítomnosti žalobcu, jeho právneho zástupcu, ktorí svoju neúčasť ospravedlnili podaním doručeným súdu dňa 17.10.2023 a v neprítomnosti zástupcu žalovaného. Ten svoju neúčasť ospravedlnil podaním doručeným súdu dňa 19.09.2023 a súhlasil s vykonaním pojednávania v jeho neprítomnosti vzhľadom na nesporné skutočnosti medzi žalobcom a žalovaným vo veci samej.

8. Keďže strany sporu nepredložili súdu do vyhlásenia uznesenia, ktorým vyhlásil dokazovanie za skončené, iné návrhy na vykonanie dokazovania, súd vykonal dokazovanie listinnými dôkazmi nachádzajúcimi sa v spise a zistil nasledujúci skutkový stav:

9. Z Listu vlastníctva č. XXXX k. ú. I. E., obec E., okres J. (č. I. 21-22 spisu, podľa údajov overených súdom ku dňu vyhlásenia rozsudku), mal súd zistené, že žalobca a žalovaný sú podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľností- parcela registra „E“ č. XXX o výmere 912 m² trvalý trávny porast, parcela registra „E“ parc. č. XXX/X orná pôda o výmere 1204 m² a parcela registra „E“ parc. č. XXX orná pôda o výmere 790 m², umiestnené mimo zastavaného územia obce. Žalobca je zapísaný ako spoluvlastník pod B 1 v podiele 103/112. Žalovaná je zapísaná pod B 2 v podiele 81/1008. K vlastníkovi pod B 2 je vyznačená správa pod por. č. 3 a správcom je Slovenský pozemkový fond.

10. Podľa potvrdenia MV SR, sekcia verejnej správy, odbor osobných evidencií a registrov, oddelenie správy registrov zo dňa 24.06.2022 sa osoba žalovanej v registri nenachádza (č. I. 50 spisu).

11. Okresný súd Žilina, dedičské oddelenie na žiadosť žalobcu o oznámenie okruhu dedičov po žalovanej uviedol, že je potrebné doplniť dátum narodenia, úmrtia a bydlisko poručiťky (č. I. 54 spisu)

12. Obecny úrad v Terchovej dňa 24.07.1991 oznámil, že žalovaná žije na neznámom mieste, ako aj jej prípadní dedičia (č. I. 55).

13. Podľa vyjadrenia obyvateľov obce Terchová p. M. I., B. I., M.. J. I., zo dňa 06.07.2022 osoba žalovanej je v obci neznáma, nie je známy ani jej pobyt a nepoznajú ani jej príbuzenský alebo iný vzťah k iným obyvateľom obce (č. I. 56-58 spisu).

14. Podľa Znaleckého posudku č. 17/2015 vyhotoveného T. V. C. bola určená jednotková všeobecná cena pozemku odlišného od pozemkov, ktoré sú predmetom konania v k.ú. I. E. vo výške 0,12 Eur/m² (č. I. 23-33 spisu). Žalobca predložil kúpne zmluvy zo dňa 11.03.2022, 10.07.2019, 01.02.2022, 11.11.2021, ktorých predmetom bol prevod pozemkov nachádzajúcich sa v k. ú. I. E., nie však prejednávanych nehnuteľností, pričom dojednaná kúpna cena za prevod bola v priemere 0,10Eur/m² (č. I. 34-49 spisu).

15. SPF predložil za účelom určenia výšky primeranej náhrady: Dohodu o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva č. 02475/2021-PKZP-K40264/21.00 uzatvorenú medzi SPF a fyzickou osobou (dátum uzatvorenia neuvedený) týkajúcu sa nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v k. ú. I. E., pričom výška finančnej náhrady bola dohodnutá na 5,- Eur za 1 m²; Dohodu o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva č. 02504/2021-PKZP-K40269/21.00 uzatvorenú medzi SPF a fyzickou osobou (dátum uzatvorenia neuvedený) týkajúcu sa nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v k. ú. I. E., pričom výška finančnej náhrady bola dohodnutá na 5,- Eur za 1 m²; (č. I. 77-83 spisu).

16. Na základe takto zisteného skutkového stavu veci súd vec právne posúdil podľa príslušných zákonných ustanovení:

Podľa ust. § 136 ods.1 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov (ďalej len „OZ“), vec môže byť v spoluvlastníctve viacerých vlastníkov.

Podľa ust. § 137 ods. 1 OZ podiel vyjadruje mieru, akou sa spoluvlastníci podieľajú na právach a povinnostiach vyplývajúcich zo spoluvlastníctva k spoločnej veci.

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

Podľa ust. § 142 ods.1, 2 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. Z dôvodov hodných osobitného zreteľa súd nezruší a nevyporiada spoluvlastníctvo prikázaním veci za náhradu alebo predajom veci a rozdelením výťažku.

Podľa § 34 ods. 14 z. 330/1991 Zb., pozemkový fond za štát a neznámych vlastníkov spisukoná pred súdom vo veciach nehnuteľností uvedených v osobitnom predpise, podielov spoločnej nehnuteľnosti uvedených v osobitnom predpise a pozemkov, ktorých vlastník nie je známy, a to aj vtedy, ak vlastnícke právo štátu a neznámych vlastníkov je sporné; obdobne postupuje správca vo veciach lesných pozemkov vo vlastníctve štátu a lesných pozemkov, ktorých vlastník nie je známy.

Podľa § 16 ods. 1 zák. č. 180/1995 Z. z., fond nakladá podľa tohto zákona a podľa osobitných predpisov s pozemkami podľa písm. b/ s nezisteným vlastníkom a podľa písm. c/ ktorých vlastníctvo nie je evidované podľa predpisov o katastri nehnuteľností v súbore geodetických informácií a v súbore popisných informácií alebo ak sa nepreukáže inak ak ide o lesné pozemky, obdobne postupuje správca.

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

Podľa § 17 ods. 1 zák. č. 180/1995 Z. z., fond pri nakladaní s pozemkami uvedenými v § 16 ods. 1 vystupuje vo vlastnom mene, a to aj pred súdmi a orgánmi verejnej správy.

Podľa § 17 ods. 2 zák. č. 180/1995 Z. z., fond prijíma aj náhrady za vyvlastnenie pozemkov uvedených v § 16 ods. 1 písm. b) a c) cit. zák.. Prijatú náhradu vypláti vlastníkovi, ak o ňu požiada; to platí aj pre náhrady prijaté fondom na základe právoplatného rozhodnutia súdu alebo správneho orgánu. Náhradu nie je možné previesť na tretiu osobu. Náhrada je splatná najneskôr do dvoch rokov odo dňa podania žiadosti.

Podľa § 23 ods. 1 z. 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.

17. Súd prioritne konštatuje, že vykonaným dokazovaním mal preukázané, že žalovaná je v evidencii katastra nehnuteľností vedená ako neznámy vlastník, pri ktorom nie je možné zistiť či skutočne žije, jeho prípadných právnych nástupcov, miesto pobytu a pod.. Slovenský pozemkový fond ako zástupca žalovaného túto skutočnosť v konaní nerozporoval. Vzhľadom na vykonané dokazovanie potom súd vychádzal z domnienky, že sa jedná o nehnuteľnosti s nezisteným vlastníkom, ktorého zo zákona zastupuje Slovenský pozemkový fond, ktorý v prípade zistenia vlastníka poskytne vlastníkovi náhradu. Podľa názoru súdu nemožno trvať na tom, aby žalobca bezpodmienečne preukazoval existenciu, pobyt, či právnych nástupcov neznámeho vlastníka, keď takúto skutočnosť nedokázal zistiť a evidovať štát, resp. samospráva a navyše Slovenský pozemkový fond túto skutočnosť ani v konaní nerozporoval. Navyše žalobca predložil vyjadrenie obce Terchová, vyjadrenie z MV SR, odbor registrov a matrík, Okresného úradu Žilina, dedičského oddelenia, všetko s negatívnym výsledkom. Existencia, pobyt ani právni nástupcovia žalovanej nie sú známi, ide o pozemok s nezisteným vlastníkom, s ktorým nakladá Slovenský pozemkový fond. Vzhľadom na vyššie uvedené zákonné ustanovenia súd konal so Slovenským pozemkovým fondom ako zástupcom neznámeho vlastníka (žalovanej), ktorý nakladá s predmetnými pozemkami podľa § 16 ods. 1 písm. b/ zák. č. 180/1995 Z. z..

18. Právo každého spoluvlastníka obrátiť sa kedykoľvek na súd so žalobou na zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva vyplýva zo zásady, že nikto nesmie byť spravodlivo nútený, aby zotrval v spoluvlastníckom vzťahu. Ak teda nedôjde medzi spoluvlastníkmi k dohode, ktorýkoľvek spoluvlastník môže kedykoľvek požiadať súd o zrušenie spoluvlastníctva a jeho vyporiadanie. V konaní o zrušení spoluvlastníctva a vykonaní vyporiadania je jeho predmetom vždy celá vec patriaca do podielového spoluvlastníctva a vyriešenie všetkých právnych vzťahov spoluvlastníkov k tejto veci. Ak je predmetom spoluvlastníctva pozemok, musí mať nehnuteľnosť, ktorá patrí do spoluvlastníctva strán sporu, samostatné parcelné číslo.

19. V prejednávanej veci sú strany sporu podielovými spoluvlastníkmi predmetnej nehnuteľnosti. Keďže nedošlo medzi spoluvlastníkmi k dohode o zrušení spoluvlastníctva, boli splnené podmienky podľa citovaného ust. § 142 ods. 1 Občianskeho zákonníka, aby o návrhu jedného z podielových spoluvlastníkov na zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva rozhodol súd.

20. Citované ust. § 142 ods. 1 Občianskeho zákonníka, okrem určenia základných zákonných hľadísk, rozhodujúcich pri zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva (veľkosť podielov a účelné využitie veci) upravuje jednotlivé spôsoby vyporiadania, ktoré musí z úradnej povinnosti súd skúmať v takom zákonom určenom poradí, pričom v tomto prípade návrhmi strán na spôsob vyporiadania nie je viazaný. Bolo preto povinnosťou súdu nehľadiac na žalobcom navrhovaný spôsob vyporiadania zaoberať sa otázkou reálnej delby sporných nehnuteľností ako s prvou možnosťou v zákonom určenom poradí.

21. Reálne rozdelenie predmetu spoluvlastníctva podľa výšky podielov medzi jednotlivých spoluvlastníkov prichádza do úvahy, ak je vec reálne deliteľná (z technického hľadiska) a 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. V konaní o zrušení podielového spoluvlastníctva súd skúma možnosť reálneho rozdelenia veci podľa veľkosti spoluvlastníckych podielov a až následne pristúpi k možnosti zrušenia prikázaním veci jednému alebo viacerým spoluvlastníkom za primeranú náhradu. V danej veci bolo nesporné, že nehnuteľnosť je síce reálne deliteľná, ale jej reálne rozdelenie nie je hospodárne, účelné, a teda ani dobre možné. Dôvodom je skutočnosť, že žalovaná je neznámym vlastníkom, ako aj veľkosť spoluvlastníckeho podielu žalovanej, tvar parciel, ako aj zákonné limity zakazujúce drobenie pozemkov, keďže uvedené parcely sa nachádzajú v extraviláne,.

22. Súd tak pristúpil k druhému spôsobu vyporiadania nehnuteľností, ktorý vyplýva zo zákonného ustanovenia § 142 ods. 1 OZ a to prikázaním predmetných nehnuteľností za primeranú náhradu jednému alebo viacerým spoluvlastníkom. V tejto súvislosti súd vychádzal z tej okolnosti, že predpokladom vyporiadania spoluvlastníctva prikázaním veci za primeranú náhradu jednému alebo viacerým spoluvlastníkom je skutočnosť, že spoluvlastník, ktorému sa má vec prikázať, s tým súhlasí. Súhlas s prikázaním nehnuteľnosti za primeranú náhradu prejavil len žalobca. Pri vyporiadaní spoluvlastníctva prikázaním veci súd prihliada aj na veľkosť spoluvlastníckych podielov, účelné využitie veci a násilné správanie podielového spoluvlastníka voči ostatným spoluvlastníkom. Veľkosť spoluvlastníckeho podielu je významným, no nie vždy rozhodujúcim kritériom. Pod účelným využitím veci je treba rozumieť predovšetkým využitie veci na účel, na ktorý je vec určená. Pri prikázaní veci jednému alebo viacerým spoluvlastníkom je nutné prihliadať aj na to, aby sa vytvorili priaznivé podmienky na nerušené využitie veci a vznikom nového spoluvlastníckeho vzťahu nedochádzalo k vzniku nových sporných situácií.

23. V podmienkach prejednávanej veci mal žalobca záujem na majetkovom vyporiadaní pozemku z dôvodu jeho účelného využívania. Žalovaná je neznámy vlastník a uvedené nehnuteľnosti neužíva, na ich údržbe sa nepodieľa. Zároveň ide o pozemok mimo zastaveného územia obce. Žalobca je navyše väčšinovým spoluvlastníkom na uvedených nehnuteľnostiach, a to v podiele 103/112 a žalovaná v podiele 9/112 (81/1008).

24. V súdnej veci preto dospel súd k záveru, že boli naplnené všetky zákonné podmienky pre zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva k predmetnej nehnuteľnosti spôsobom navrhovaným žalobcom. Zástupca žalovanej so zrušením a vyporiadaním podielového spoluvlastníctva predmetnej nehnuteľnosti a jej prikázaním do výlučného vlastníctva žalobcu s vyplatením primeranej finančnej náhrady súhlasil. Súd zároveň z vykonaného dokazovania nezistil dôvody hodné osobitného zreteľa podľa § 142 ods. 2 Občianskeho zákonníka spočívajúce v okolnostiach takej povahy, že by ponechal spoluvlastnícky stav nezmenený, keď v konaní zároveň zostalo nesporné, že žalobca má záujem na vyporiadaní podielového spoluvlastníctva k pozemku z dôvodu jeho účelného využívania. Súd preto v súlade so žalobným návrhom podielové spoluvlastníctvo žalobcu a žalovanej k predmetným nehnuteľnostiam zrušil a nehnuteľnosť prikázal do výlučného vlastníctva žalobcu.

25. Medzi stranami napokon došlo k dohode aj ohľadne výšky primeranej náhrady, a to v prípade parcely KN-E XXX/X a KN-E XXX vo výške 0,50 Eur/m² a v prípade parcely KN-E č. XXX došlo k dohode na výške primeranej náhrady 5,- Eur/m².

26. Vzhľadom na výšku spoluvlastníckeho podielu žalovanej, a to 81/1008 na parcele registra „E“ č. XXX/X a jej výmeru 1204 m² predstavuje primeraná náhrada pre žalovanú sumu 48,38 Eur (0,50 Eur x (81/1008* 1204 m²)).

27. V prípade parcely KN-E č. XXX predstavuje výška primeranej náhrady pre žalovanú sumu 31,74 Eur a to vzhľadom na výšku spoluvlastníckeho podielu žalovanej 81/1008 a jej výmeru 790 m² (0,50 Eur x (81/1008* 790 m²)).

28. Vo vzťahu k parcele KN-E č. XXX došlo k dohode o výške primeranej náhrady na sumu 5,-Eur za m² a preto výška primeranej náhrady pre žalovanú predstavuje sumu 366,45 Eur vzhľadom na výšku podielu 81/1008 a výmeru 912 m² , (5,- Eur x (81/1008* 912 m²)).

29. Súd preto žalobcu zaviazal na zaplatenie primeranej náhrady podľa výšky spoluvlastníckeho podielu k nehnuteľnosti tak, že je povinný zaplatiť žalovanej primeranú náhradu na účet správcu Slovenského pozemkového fondu, a to v lehote do 30 dní od právoplatnosti rozsudku. Vzhľadom na výšku primeranej náhrady súd v súlade s ustanovením § 232 ods. 3 CSP a s prihliadnutím na to, že zástupca žalovanej návrh žalobcu v tejto časti nenamietal, určil dlhšiu lehotu na plnenie.

30. Podľa § 257 z. č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok (ďalej v texte len „CSP“), výnimočne súd neprizná náhradu trov konania, ak existujú dôvody hodné osobitného zreteľa.

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

32. O nároku na náhradu trov konania súd rozhodol tak, že stranám sporu nárok na ich náhradu nepriznal. Aj keď bolo vyhovené návrhu žalobcu na zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva, keďže súd vyporiadal podielové spoluvlastníctvo spôsobom navrhnutým žalobcom, z tohto hľadiska bol žalobca v konaní úspešný a patrila by mu náhrada trov konania, súd však pri rozhodovaní o trovách konania zohľadnil dôvody hodné osobitného zreteľa (§ 257 CSP).

33. Súd zohľadnil špecifickú povahu konaní tohto druhu. V konaní podľa § 142 ods. 1 Občianskeho zákonníka, hoci je konaním sporovým, nie je rozhodujúce, kto zo spoluvlastníkov podal návrh vo veci podľa § 142 ods. 1 Občianskeho zákonníka na súd a zaujal tak procesné postavenie žalobcu v konaní proti druhému, nevyhnutne v postavení žalovaného. V tomto konaní ide o špecifickú situáciu a je potrebné prihliadať predovšetkým na to, že účastníci majú na oboch stranách tak postavenie žalobcu, ako aj postavenie žalovaného (iudicium duplex) . Táto skutočnosť sa prejavuje najmä tým, že podaním návrhu žalobcu na zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva je uplatnené aj rovnaké právo žalovaného, a taktiež jeho právo na súdnu ochranu v tejto veci. V tomto smere súd nie je viazaný návrhmi účastníkov, pretože spôsob vyporiadania sa týka obidvoch strán sporu. Súd zároveň zohľadnil aj postavenie zástupcu žalovanej, ktorý vykonáva svoju činnosť na základe zákona a jeho oprávnenie nakladať s nehnuteľnosťami je obmedzené, činnosť vykonáva vo verejnom záujme a v záujme ochrany pôdneho fondu vo vlastníctve Slovenskej republiky. Navyše žalobca si nárok na náhradu trov konania neuplatnil.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresnom súde Žilina.

Podľa ustanovenia § 125 ods. 1 CSP odvolanie možno urobiť písomne, a to v listinnej podobe alebo v elektronickej podobe.

Podľa ustanovenia § 125 ods. 2 CSP podanie vo veci samej urobené v elektronickej podobe bez autorizácie podľa osobitného predpisu treba dodatočne doručiť v listinnej podobe alebo v elektronickej podobe autorizované podľa osobitného predpisu; ak sa dodatočne nedoručí súdu do desiatich dní, na podanie sa neprihliada. Súd na dodatočné doručenie podania nevyzýva.

Podľa ustanovenia § 125 ods. 3 CSP odvolanie urobené v listinnej podobe treba predložiť v potrebnom počte rovnopisov s prílohami tak, aby sa jeden rovnopis s prílohami mohol založiť do súdneho spisu a aby každý ďalší subjekt dostal jeden rovnopis s prílohami. Ak sa nepredloží potrebný počet rovnopisov a príloh, súd vyhotoví kópie podania na trovy toho, kto podanie urobil.

Podľa ustanovenia § 363 CSP v odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania (t.j. ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje a podpis) 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 ustanovenia § 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 ustanovenia § 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 ustanovenia § 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 dobrovoľne nespĺní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona (zákon č. 233/1995 Z.z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti v znení neskorších predpisov); ak ide o rozhodnutie o výchove maloletých detí, návrh na súdny výkon rozhodnutia.