

Súd: Okresný súd Stará Ľubovňa
Spisová značka: 5C/51/2022
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8522200931
Dátum vydania rozhodnutia: 08. 09. 2023
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Emília Mišenková
ECLI: ECLI:SK:OSSL:2023:8522200931.3

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Stará Ľubovňa, sudkyňou JUDr. Emíliou Mišenkovou, v spore žalobcu: A. B., C. D., nar. XX.X.XXXX, bytom XXX XX E. XX, právne zastúpený: JUDr. Vladimír Dlugolinský, advokát Advokátskej kancelárie so sídlom Levočská 1, Stará Ľubovňa proti žalovanému: F. B., na neznámom mieste, zastúpený Slovenským pozemkovým fondom, Búdkova cesta 36, 811 04 Bratislava, IČO: 17 335 345, v konaní o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva, takto

rozhodol:

I. Súd zrušuje podielové spoluvlastníctvo žalobkyne a žalovaného k nehnuteľnosti zapísanej na LV č. XXXX katastrálne územie E., obec E., okres Stará Ľubovňa, parcely reg. E evidovanej na mape určeného operátu parcelné číslo 1481/2 o výmere 102 m², druh pozemku orná pôda.

II. Súd prikazuje do výlučného vlastníctva žalobkyne A. B. C. D., nar. XX.X.XXXX, trvale bytom E. XX, nehnuteľnosť zapísanú na LV č. XXXX katastrálneho územia E., obec E., okres G. H., parcelu registra E evidovanú na mape určeného operátu pod parcelným číslom XXXX/X o výmere 102 m², druh pozemku orná pôda v podiele 1/1 k celku.

III. Žalobkyňa je povinná zaplatiť žalovanému F. B., na neznámom mieste sumu vo výške 255,- eur titulom náhrady za prikázaný spoluvlastnícky podiel k rukám Slovenského pozemkového fondu, Búdková 36, Bratislava, IČO: 17335345, a to všetko do 3 dní odo dňa právoplatnosti rozsudku.

IV. Žiadnej zo strán sporu náhradu trov konania neprižnáva.

odôvodnenie:

1. Žalobkyňa sa podanou žalobou domáhala, aby súd zrušil a vyporiadal podielové spoluvlastníctvo k nehnuteľnosti vedenej na LV č. XXXX, kat. územia E., parcela KN registra „E“ č. XXXX/X, o výmere 102 m², druh pozemku orná pôda. Žalobkyňa navrhla, aby parcela bola prikázaná do jej výlučného vlastníctva.

2. V dôvodoch žaloby žalobkyňa uviedla, že uznesením Obecného zastupiteľstva obce Forbasy č. 4/2007 zo dňa 22.6.2007 bola lokalita „Za kostolom“, v ktorej sa nachádza aj vyššie špecifikovaná nehnuteľnosť, zahrnutá do zastavovacej štúdie IBV 54 RD. Žalobkyňa za účelom výstavby rodinného domu začala vysporiadať pozemky a má záujem vyporiadať i túto parcelu KN-E XXXX/X, ktorú vlastní v spoluvlastníckom podieli 5/6. Uviedla, že druhý spoluvlastník – žalovaný je na neznámom mieste a ako správca ho zastupuje Slovenský pozemkový fond. Dohoda o vyporiadní podielového spoluvlastníctva z uvedeného dôvodu (podielový spoluvlastník je neznámy) nie je možná. Vo vzťahu k primeranej náhrade žalobca navrhol, ak by bol zaviazaný na vyplatenie sumy 15,- eur/m², pričom poukázal už na právoplatné rozhodnutia Okresného súdu Stará Ľubovňa sp. zn. 6C/30/2018, sp. zn. 6C/27/2018, sp. zn. 2C/44/2018, sp. zn. 2C/29/2018, sp. zn. 6C/50/2020 a sp. zn. 6C/4/2020, 5C/81/2021 a 5C/67/2021.

3. Zástupca žalovaných Slovenský pozemkový fond vo vyjadrení k žalobe uviedol, že pokiaľ ide o samotné zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva Slovenský pozemkový fond spravidla nemá výhrady k zrušeniu podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnostiam v jeho správe a nakladaní. Čo sa týka spôsobu vyporiadania podielového spoluvlastníctva uprednostňuje reálne rozdelenie nehnuteľností, čo je aj v súlade s § 142 Občianskeho zákonníka, ktoré určuje poradie vyporiadania podielového spoluvlastníctva. Zástupca žalovaných poukázal na to, že uvedená parcela, sa nachádza v extraviláne obce Forbasy. Ďalej uviedol, že aj v prípade uplatnenej výnimky zo zákazu drobenia pozemkov, spôsob zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva reálnou deľbou tak, že by vznikli samostatné parcely v prospech žalobcu a žalovaného, vzhľadom na veľkosť spoluvlastníckych podielov žalobcu a žalovaného na spornej parcele, tvar spornej parcely, sa javí ako nehospodárny a neúčelný. Ak rozdelenie spornej parcely nie je dobre možné, prichádza do úvahy príkazanie veci za primeranú náhradu. Zástupca žalovaných poukázal na to, že pokiaľ ide o primeranú náhradu, teda výšku primeranej náhrady podľa § 18 ods. 4 zákona č. 180/1995 Z. z., Slovenský pozemkový fond môže previesť, teda aj vyporiadať vlastníctvo v nehnuteľnostiach v jeho správe a nakladaní, najmenej za cenu zistenú podľa cenového predpisu. Z hľadiska stanovenie primeranej náhrady je potrebné vychádzať z trhovej spornej parcely. Z úradnej činnosti SPF vyplynulo, že aktuálna trhovú cenu pozemkov v danom kat. území je vyššia ako navrhuje žalobca, a to 18,70 eur/m². Podľa „vyjadrenia“ realitnej kancelárie zo dňa 29.9.2022 je trhovú hodnota spornej parcely 20,- eur/m². Je pritom všeobecne známe a nesporné, že slovenská ekonomika zaznamenala v posledných rokoch nárast cien pozemkov.

4. Súd vo veci nariadil pojednávanie na deň 8.9.2023, ktorého sa zúčastnil právny zástupca žalobkyne. Zástupca žalovaného žiadal ospravedlniť jeho neúčast' a prehlásil, že súhlasí s prejednaním veci v jeho neprítomnosti. V ospravedlnení taktiež zaujal krátke stanovisko a navrhol, aby súd stanovil „primeranú náhradu“ za odstupujúci spoluvlastnícky podiel žalovaného na parcele sumu 18,70 eur/m², ktorá zohľadní preukázaný nárast cien pozemkov v kat. úz. E. za posledné roky.

Súd vykonal dokazovanie oboznámením listinných dôkazov a po vyhodnotení dôkazov, za preukázané podstatné skutkové tvrdenia považuje:

5. Z listu vlastníctva XXXX kat. územia E., parcely reg. „E“ evidovanej na mape určeného operátu pod parc. č. XXXX/X má súd preukázané, že žalobkyňa a žalovaný sú podielovými spoluvlastníkmi uvedenej nehnuteľnosti. Spoluvlastnícky podiel žalobkyne je o veľkosti podielu 5/6, čo predstavuje výmeru 85 m²; podiel žalovaného 1/6, čo predstavuje výmeru 17 m².

6. Z vyjadrenia Obce Forbasy k funkčnému využitiu pozemku KN registra „E“ č. 1481/2, kat. úz. E., zo dňa 8.9.2023 vyplýva, že Obec Forbasy nemá spracovaný územný plán obce ani územný plán zóny. Uvedená parcela je zahrnutá do Zastavovacej štúdie IBV 54 RD v lokalite Za kostolom, schválenej Obecným zastupiteľstvom vo Forbasoch č. 4/007, zo dňa 22.6.2007. Pre predmetnú lokalitu výstavby RD je spracovaná projektová dokumentácia výstavby inžinierskych sietí a komunikácií. Obec nemá námietky k predpokladanej výstavbe RD na parcele KN registra „E“ č. 1481/2.

7. Z rozsudkov Okresného súdu Stará Ľubovňa sp. zn. 6C/30/2018, sp. zn. 6C/27/2018, sp. zn. 2C/44/2018, sp. zn. 2C/29/2018, sp. zn. 6C/50/2020, sp. zn. 6C/4/2020 a sp. zn. 5C/67/2021 má súd vedomosť, že tieto konania sa týkali zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnostiam v katastrálnom území obce Forbasy, v oblasti týkajúcej sa plánovanej výstavby rodinných domov v lokalite „Za kostolom“ a pri zrušení a vyporiadaní došlo k príkazaniu nehnuteľností žalobcom za primeranú náhradu 15,- eur za m².

8. Z rozsudkov predložených žalobcom dňa 4.9.2023 – Okresného súdu Stará Ľubovňa sp. zn. 6C/58/2022-117 zo dňa 17.4.2023 a sp. zn. 4C/19/2022 zo dňa 17.5.2023 vyplýva, že tieto sa týkali taktiež zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnostiam v katastrálnom území obce Forbasy a pri zrušení a vyporiadaní došlo k príkazaniu nehnuteľnosti žalobcom za primeranú náhradu 15 eur/m².

9. Z kúpnej zmluvy predloženej zástupcom žalovaných SPF zo dňa 12.3.2020 je preukázané, že kúpna cena za odpredávajúci podiel na parcele KN E XXX/X kat. územia E. bola dohodnutá v sume 18,70 eur za m².

Zistený skutkový stav súd podriadil pod tieto zákonné ustanovenia:

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

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

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

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

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

15. 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 vypořádaní 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.

16. 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 právnenému záveru:

17. 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 vypořádanie. 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 vypořádanie súdom z dôvodov hodných osobitného zreteľa.

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

19. Súdne konanie začína len na návrh, ktorý môže podať ktorýkoľvek zo spoluvlastníkov. Súd nemôže rozhodnúť o spôsobe vypořádania 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 vypořádaní súd je povinný prihliadať na veľkosť spoluvlastníckych podielov, a jednak na účelné využitie veci.

20. Súd nie je síce viazaný návrhmi ani vzájomnými návrhmi účastníkov konania pokiaľ ide o formu vypořádania podielového spoluvlastníctva v zmysle zásady "ne eat iudex ultra petitum partium", avšak ani takéto návrhy nemožno v konaní nechať bez povšimnutia.

21. V konaní je preukázané, že žalobkyňa je majoritným spoluvlastníkom spornej nehnuteľnosti, pričom je preukázané, že reálne rozdelenie parcely KN registra „E“ parc. č. XXXX/X je nevhodné a neúčelné, poukazujúc na veľkosť spoluvlastníckych podielov, tak ako je to uvedené vyššie v tomto rozsudku.

22. 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. Preto súd zrušil podielové spoluvlastníctvo k parcele KN registra „E“ č. XXXX/X a prikázal ju do výlučného vlastníctva žalobkyne, pričom zohľadnil návrh žalobcu na takýto spôsob vyporiadania a súhlas zástupcu žalovaného, ako aj veľkosť spoluvlastníckych podielov (majoritný podiel žalobkyne) a účelné využitie veci (plánovaná výstavba rodinného domu žalobkyňou).

23. 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. Na to, aby sa pozemok mohol považovať za stavebný musí byť ešte vyporiadany. Ďalej je potrebné zohľadniť či na pozemku sú inžinierske siete. Žalobkyňa považovala primeranú náhradu za odstupujúci podiel žalovaného v sume 15,- eur/m², pričom poukázal na rozhodnutia tunajšieho súdu (viď predchádzajúci text). Zástupca žalovaného navrhoval sumu 18,70 eur/m², ktorú považoval za primeranú s poukazom na nárast cien pozemkov v porovnaní s predchádzajúcimi rokmi na Slovensku a s poukazom na ním predloženú kúpnu zmluvu.

24. Súd považuje sumu 15,- eur/m² za primeranú s poukazom aj na rozsudky vydané tunajším súdom v nedávnom období, a to vo veci sp. zn. 6C/58/2022-117 dňa 17.4.2023 a vo veci sp. zn. 4C/19/2022 dňa 17.5.2023, kde súd vychádzal z tej istej sumy za 1 m². Súd poukazuje na to, že aj v iných konaniach vedených o zrušenie a vyporiadania podielového spoluvlastníctva v lokalite Za kostolom, kat. území E., ustálil rozhodovacou praxou primeranú náhradu vo výške 15,- eur /m² (viď vyššie označené rozsudky). Stanovisko žalovaného, zastúpeného SPF, že za posledné obdobie došlo k nárastu cien nehnuteľností na Slovensku, možno považovať za všeobecné, nakoľko práve naopak, v poslednom období bol na Slovensku zaznamenaný aj pokles cien nehnuteľností v súvislosti s rastom inflácie. K zmluve predloženej zástupcom žalovaného SPF, v ktorej bola dojednaná suma 18,70 eur /m², súd uvádza, že kúpna cena je vecou dohody zmluvných strán a ojedinelá dohoda zmluvných strán zmluvy resp. (v tomto konaní predložená jedna kúpna zmluva) ešte nevypovedá o reálnom (ustálenom) stave - výške trhovej ceny pozemkov v určitej lokalite. Navyše parcela KN E XXX/X, ktorá bola predmetom prevodu za kúpnu cenu 18,70 eur/m² sa nachádza v úplne inej lokalite, a to v zastavanom území obce Forbasy, ako parcela, ktorá je predmetom tohto konania. Preto pri určení výšky náhrady za spoluvlastnícky podiel žalovaných vychádzal súd zo sumy 15,- eur za m².

25. Na základe uvedeného súd zaviazal žalobkyňu zaplatiť žalovanému, vzhľadom na veľkosť jeho spoluvlastníckeho podielu (1/6) predstavujúci výmeru 17 m², primeranú náhradu v sume 255,- eur.

26. Žalovaný je zastúpený Slovenským pozemkovým fondom a náhradu za ich podiely žalobkyňa je povinná zaplatiť na depozitný účet SPF vedený v Štátnej pokladnici č. ú. XXXXXXXXXXX/XXXX, IBAN: G. XXXX XXXX XXXX XXXX XXXX, do 30 dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

O trovách konania súd rozhodol takto:

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

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

29. 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:

P o u č e n i e : Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia na tunajší súd.

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 oprávnený podať návrh na vykonanie exekúcie podľa Exekučného poriadku.