

Súd: Krajský súd Banská Bystrica
Spisová značka: 17Co/261/2012
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6412206485
Dátum vydania rozhodnutia: 13. 03. 2013
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Mária Trubanová, PhD.
ECLI: ECLI:SK:KSBB:2013:6412206485.1

Uznesenie

Krajský súd v Banskej Bystrici v právnej veci navrhovateľa Obec Ihráč, so sídlom Ihráč 57, IČO: 00320684, zastúpeného splnomocnenou advokátkou JUDr. Ľudmilou Petrušovou, advokátska kancelária so sídlom Žiar nad Hornom, A. Dubčeka 10, proti odporcom 1/ D. P., 2/ I. P., 3/ E. P., 4/ P. P., 5/ D. P., 6/ E. W., nar. XX. XX. XXXX, bytom O. XX, t. č. C. a DD „F.“, D. A., 7/ C. I., nar. XX. XX. XXXX, bytom P. nad A., E. XXX, 8/ H. I., nar. XX. XX. XXXX, bytom P. nad A., E. XXX, 9/ E. I., nar. XX. XX. XXXX, bytom P. nad A., E. XXX, 10/ D. J., 11/ Z. J., 12/ I. J., rod. T., 13/ Z. J., 14/ I. P., rod. G., 15/ R. P., 16/ H. P., 17/ B. O., 18/ S. P., rod. Q., 19/ B. U., 20/ D. U., 21/ Z. U., 22/ R. U., 23/ H. U., 24/ D. U., 25/ E. U., rod. U., 26/ H. C., rod. U., 27/ H. P., rod. U., 28/ D. U., 29/ S. J., rod. U., odporcovia 1/ - 5/ a 10/ - 29/ zastúpení Slovenským pozemkovým fondom, so sídlom Bratislava, Búdkova 10, o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva, na odvolanie odporcov 1/ - 5/ a 10/ - 29/ v zastúpení Slovenským pozemkovým fondom proti rozsudku Okresného súdu Žiar nad Hornom, č. k. 4C/47/2012-35 zo dňa 25. 07. 2012, takto

rozhodol:

Rozsudok okresného súdu vo výroku, ktorým okresný súd navrhovateľa zaviazal vyplatiť odporcovi 1/ sumu 1,19 EUR, odporcovi 2/ sumu 1,19 EUR, odporcovi 3/ sumu 1,19 EUR, odporcovi 4/ sumu 1,19 EUR, odporcovi 5/ sumu 1,19 EUR, odporcovi 10/ sumu 0,66 EUR, odporcovi 11/ sumu 2,31 EUR, odporcovi 12/ sumu 4,29 EUR, odporcovi 13/ sumu 1,98 EUR, odporcovi 14/ sumu 2,81 EUR, odporcovi 15/ sumu 5,12 EUR, odporcovi 16/ sumu 2,56 EUR, odporcovi 17/ sumu 2,56 EUR, odporcovi 18/ sumu 5,12 EUR, odporcovi 19/ sumu 1,65 EUR, odporcovi 20/ sumu 1,65 EUR, odporcovi 21/ sumu 0,33 EUR, odporcovi 22/ sumu 0,33 EUR, odporcovi 23/ sumu 0,33 EUR, odporcovi 24/ sumu 0,33 EUR, odporcovi 25/ sumu 0,33 EUR, odporcovi 26/ sumu 0,33 EUR, odporcovi 27/ sumu 0,33 EUR, odporcovi 28/ sumu 0,33 EUR, odporcovi 29/ sumu 0,33 EUR, všetko do 15 dní odo dňa právoplatnosti tohto rozhodnutia na depozitný účet Slovenského pozemkového fondu a v súvisiacom výroku o trovách konania, z r u š u j e a v e c v r a c i a v tomto rozsahu okresnému súdu na ďalšie konanie.

Vo zvyšnej časti zostáva rozsudok okresného súdu nedotknutý.

odôvodnenie:

Napadnutým rozsudkom okresný súd zrušil podielové spoluvlastníctvo účastníkov konania k nehnuteľnostiam vedeným Správou katastra W. nad U. v okrese W. nad U., obci a katastrálnom území O. zapísaným na LV č. XXX ako par. č. CKN XXX/XX - ostatné plochy o výmere 54 m², na LV č. XXX ako par. č. CKN XXX/XX - zastavané plochy a nádvoria o výmere 28 m², na LV č. XXX ako par. č. CKN XXX/XX - zastavané plochy a nádvoria o výmere 34 m², na LV č. XXX ako par. č. CKN XXX/XX - zastavané plochy a nádvoria o výmere 31 m² a na LV č. XXX ako par. č. CKN XXX/XX - zastavané plochy a nádvoria o výmere 40 m² (ďalej aj „sporné nehnuteľnosti“ alebo „predmetné nehnuteľnosti“) a predmetné nehnuteľnosti prikázal do výlučného vlastníctva navrhovateľa. Navrhovateľovi uložil vyplatiť odporcom ako primeranú náhradu za ich spoluvlastnícky podiel sumy uvedené vo výrokovej časti rozhodnutia okresného súdu, vypočítané ako násobok sumy 0,66 EUR a výmery spoluvlastníckeho podielu toho ktorého odporcu na predmetných nehnuteľnostiach.

V odôvodnení rozhodnutia okresný súd uviedol, že navrhovateľ žiadal o zrušenie podielového spoluvlastníctva k predmetným nehnuteľnostiam z dôvodu, že medzi účastníkmi nie je možné dôjsť k dohode, nakoľko väčšina podielových spoluvlastníkov je neznámeho pobytu. Odporcovia s návrhom na zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva súhlasili. Rovnako súhlasili s prikázaním predmetu vyporiadania do vlastníctva navrhovateľa za primeranú náhradu. Nakoľko mal okresný súd za preukázané, že rozdelenie pozemkov nie je možné (tieto sa nachádzajú pod účelovou komunikáciou), podielové spoluvlastníctvo účastníkov konania zrušil a vec prikázal do výlučného vlastníctva navrhovateľa. Navrhovateľovi uložil, aby odporcom ako ustupujúcim spoluvlastníkom vyplatil primeranú náhradu za ich spoluvlastnícke podiely v sume 0,66 EUR za 1 m², ktorú sumu považoval v danom mieste a čase za cenu obvyklú. Vychádzal pritom z listinných dôkazov predložených navrhovateľom, ktorými tento preukazoval, že za uvedenú cenu sa obdobné nehnuteľnosti v danej lokalite predávajú. Konštatoval, že k stanoveniu trhovej ceny nie je potrebný znalecký posudok, preto súd návrh na doplnenie dokazovania znaleckým posudkom zamietol. Navrhovateľ, ktorý bol v konaní úspešný, si trovy konania neuplatnil, preto súd náhradu trov konania žiadnemu z účastníkov konania nepriznal.

Proti výroku rozsudku okresného súdu, ktorým okresný súd navrhovateľovi uložil vyplatiť finančnú náhradu odporcom 1/ - 5/ a 10/ - 29/ podali títo odporcovia (v zastúpení Slovenským pozemkovým fondom) odvolanie. Konštatovali, že okresný súd zaviazal navrhovateľa za predmetné nehnuteľnosti vyplatiť odporcom 1/ - 5/ a 10/ - 29/ za ich podiely finančnú náhradu vo výške 0,66 EUR /m². Takáto cena je však neprimerane nízka vzhľadom na teraz platné cenové predpisy a súd pochybil, keď nepripustil znalecké dokazovanie na určenie všeobecnej hodnoty sporných pozemkov. Cena 0,66 EUR/m² pozemku nezodpovedá vyhl. č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty nehnuteľností, keď v zmysle tejto je základná cena zastavaných pozemkov pre obec do 5000 obyvateľov, do ktorej kategórie spadá aj obec Ihráč, vo výške 3,32 EUR za m². Na základe uvedeného odvolateľa navrhli odvolaciemu súdu napadnutý výrok uznesenia okresného súdu zrušiť a vec vrátiť okresnému súdu na ďalšie konanie.

Vyjadrenie k odvolaniu podané nebolo.

Krajský súd ako súd odvolací (§ 10 ods. 1 Občianskeho súdneho poriadku č. 99/1963 Zb. v znení neskorších predpisov, ďalej aj „O. s. p.“), preskúmal vec podľa § 212 ods. 1 O.s.p., bez nariadenia pojednávania podľa § 214 ods. 2 O. s. p. rozsudok okresného súdu v odvolaní napadnutom výroku, ktorým okresný súd zaviazal navrhovateľa vyplatiť finančnú náhradu odporcom 1/ - 5/ a 10/ - 29/ a v súvisiacom výroku o trovách konania, podľa § 221 ods. 1 písm. h/ O. s. p. zrušil a vec vrátil súdu prvého stupňa na ďalšie konanie. Odvolaním nenapadnuté výroky rozsudku okresného súdu o zrušení podielového spoluvlastníctva, prikázaní predmetných nehnuteľností do vlastníctva navrhovateľa a o povinnosti navrhovateľa vyplatiť finančnú náhradu odporcom 6/ - 9/ zostali nedotknuté (§ 206 ods. 2 O. s. p.).

Podľa § 141 ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka (ďalej aj „OZ“) spoluvlastníci sa môžu dohodnúť o zrušení spoluvlastníctva a o vzájomnom vyporiadaní; ak je predmetom spoluvlastníctva nehnuteľnosť, dohoda musí byť písomná.

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 výtazok rozdelí podľa podielov (§ 142 ods. 1 OZ).

Navrhovateľ sa vo veci samej domáhal zrušenia a následného vyporiadania podielového spoluvlastníctva k sporným nehnuteľnostiam formou prikázania do svojho vlastníctva. Odporcovia s návrhom na zrušenie podielového spoluvlastníctva ako aj s formou jeho vyporiadania súhlasili. Spornou

však ostala výška primeranej finančnej náhrady ustupujúcim odporcom 1/ - 5/ a 10/ - 29/ za ich podiely predmetných nehnuteľností, ktorí sa nestotožnili so sumou 0,66 EUR/m², navrhovanou navrhovateľom, a žiadali vo veci vykonať znalecké dokazovanie.

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 o 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. Občiansky zákonník v § 142 ods. 1 upravuje jednotlivé taxatívne spôsoby vyporiadania podielového spoluvlastníctva a súčasne ustanovuje ich poradie (1/ rozdelenie vecí, 2/ príkazanie vecí za náhradu, 3/nariadenie jej predaja), ktoré je pre súd záväzné (R 1/89, str.3, tiež Rc 54/73, obdobne Najvyšší súd Slovenskej republiky sp.zn. 5 Cdo 169/95, sp.zn. 2 M Cdo 3/2004). Ak nie je rozdelenie vecí (ako favorizovaný zákonný spôsob vyporiadania podielového spoluvlastníctva) dobre možné, prikáže súd vec za primeranú náhradu jednému alebo viacerým spoluvlastníkom. Pojem „primeraná náhrada“ je pritom treba chápať ako hodnotový ekvivalent vyjadrený v peniazoch, umožňujúci podľa miestnych podmienok obstaranie podobnej veci, aká bola predstavovaná podielom spoluvlastníka, ktorý bol prisúdený ostatným spoluvlastníkom. Za takú však nemožno považovať stanovenú náhradu vychádzajúcu zo zistenej ceny podľa cenového predpisu tak, ako to uvádzali odvolatelia. Podľa primeranej náhrady sú niektoré nehnuteľnosti vzhľadom na svoju polohu, využiteľnosť, celkovú atraktívnosť a pod. nepredajné za cenu zistenú podľa cenového predpisu, zatiaľ čo iné možno predať za vyššiu cenu. Týmto smerom sa uberá aj súdna prax (pozri R 43/1997 a rozhodnutia Najvyššieho súdu SR sp. zn. 3Cdo 95/1995, M Cdo 6/2003 a 2 Cdo 18/2000), ktorá poukazuje najmä na dikciu zákonného ustanovenia § 142 ods. 1 OZ, ktoré výslovne hovorí o primeranej náhrade, a nie o náhrade určenej podľa cenového predpisu, a preto súdy priznávajú náhradu vo výške všeobecnej ceny veci. Prihliada sa teda nie len na výmeru, kultúru (druh) nehnuteľnosti, jej bonitu a umiestnenie, ale i na záujem o ňu, t.j. na dopyt a ponuku v danom mieste a čase. Len v takomto prípade totiž nie je žiadny zo spoluvlastníkov rozhodnutím súdu zvýhodnený alebo znevýhodnený, pretože nadobúdateľ musí zaplatiť za skutočnú hodnotu získanej veci a odstupujúci spoluvlastník za svoj podiel dostane taký finančný ekvivalent, za ktorý si môže v prípade potreby zaobstarať podobnú vec alebo podiel na nej, ktorý v tomto konaní stratil.

V prejednávacom prípade okresný súd návrhu na znalecké dokazovanie ohľadne určenia hodnoty vyporiadavaných nehnuteľností nevyhovел s odôvodnením, že navrhovateľ preukázal, že v danom mieste a čase sa obdobné nehnuteľnosti za sumu tvrdenú navrhovateľom predávajú. Zo súdneho spisu následne odvolací súd zistil, že navrhovateľ na preukázanie sumy 0,66 EUR ako jednotkovej ceny za m² predmetných nehnuteľností predložil kúpnu zmluvu zo dňa 17. 4. 2012, ktorou navrhovateľ nadobudol podiely predmetných nehnuteľností od predávajúcej I. P. práve za sumu 0,66 EUR za m². Iný dôkaz, z ktorého by bolo možné aspoň nepriamo primeranú hodnotu vyporiadavaných nehnuteľností určiť, sa v spise nenachádza.

Primeranú náhradu za vyporiadavané nehnuteľnosti určuje súd. S prihliadnutím na zásadu kontradiktórnosti konania si však môže osvojiť skutkové zistenia založené na zhodnom tvrdení účastníkov, t. j. aj zhodne účastníkmi tvrdenú hodnotu vyporiadavaných nehnuteľností, a na tomto zistení založiť určenie primeranej náhrady podielu toho ktorého účastníka bez potreby osobitného dokazovania. Ak však účastníci konania hodnotu vyporiadavaných nehnuteľností zhodne netvrdia (ako je tomu aj v prejednávacom prípade), je súd povinný primeranú náhradu za vyporiadavané nehnuteľnosti zisťovať tak, aby táto zodpovedala cene, za ktorú by bolo možné nehnuteľnosť predať alebo kúpiť v mieste, kde sa nachádza, t.j. cene ovplyvnenej ponukou a dopytom po nehnuteľnostiach na určitom mieste a v uvedenom čase. Pritom, s prihliadnutím na zásadu kontradiktórnosti, v prvom rade bude vychádzať z dôkazných prostriedkov navrhnutých účastníkmi, za predpokladu, že ich vykonaním by bolo možné primeranú náhradu za vyporiadavané nehnuteľnosti určiť a ich vykonanie neodporuje zásade hospodárnosti konania. Inak je povinný vykonať ďalšie, i účastníkmi nenavrnuté dôkazy, pretože ich vykonanie je nevyhnutné na určenie primeranej náhrady, t. j. aj pre rozhodnutie vo veci (pozri § 120 ods. 1 O. s. p.). Uvedeným spôsobom, ako už bolo uvedené vyššie, okresný súd nepostupoval. Jediná kúpna zmluva, a to aj napriek skutočnosti, že jej predmetom bol prevod podielov práve k sporným nehnuteľnostiam, totiž nemôže byť dostatočným podkladom na určenie primeranej náhrady za

vyporiadované nehnuteľnosti, ako objektivizovanej sumy zohľadňujúcej celkový stav ponuky a dopytu po vyporiadovaných nehnuteľnostiach v danom čase. Individuálne ponúknutá cena totiž môže byť tzv. cenou osobnej záľuby, keď solventný subjekt je ochotný vec cenove akokoľvek nadhodnotiť a poskytnúť takto nadhodnotenú kúpnu cenu, len aby ju získal alebo aspoň dosiahol jej zvýšenie na prospech jedného zo spoluvlastníkov, alebo uvedená individuálne ponúknutá cena môže byť neprimerane nízka z dôvodu existencie osobitého vzťahu právajúceho spoluvlastníka k spoluvlastníkovi, ktorý spoluvlastnícky podiel kupuje, či len prameniaca z obyčajnej nevedomosti predávajúceho spoluvlastníka o primeranosti kúpnej ceny za prevádzaný spoluvlastnícky podiel.

Z uvedených dôvodov, nakoľko okresný súd nedostatočne zistil skutkový stav veci, neostávalo odvolaciemu súdu nič iné, len odvolaním napadnutý výrok rozsudku okresného súdu o výplate primeranej finančnej náhrady odporcom 1/ - 5/ a 10 - 29/ a súvisiaci výrok o trovách konania podľa § 221 ods. 1 písm. h/ O. s. p. zrušiť a vec v tomto rozsahu vrátiť okresnému súdu na ďalšie konanie. Úlohou okresného súdu bude doplniť dokazovanie tak, aby na jeho základe určil náhradu za vyporiadované nehnuteľnosti zodpovedajúcu cene, za ktorú by bolo objektívne možné uvedené nehnuteľnosti predať alebo kúpiť v danom čase. Je pritom potrebné poznamenať, že primeranú náhradu, ako všeobecnú cenu určuje súd a nemôže túto povinnosť preniesť na iný subjekt, napr. len na znalca, pretože tu nejde o postup podľa § 127 O. s. p., aj keď odborná znalecká mienka spravidla bude jedným z podkladov pri určení všeobecnej ceny. Ďalším podkladom môžu byť informácie príslušného orgánu miestnej správy, informácie spoločností, ktoré sa sprostredkovaním kúpy a predaja nehnuteľnosti zaoberajú. Tiež sú tu poznatky a informácie samotných účastníkov o kúpe a predaji iných porovnateľných nehnuteľností v časovo približne rovnakom období. Porovnateľnosť ceny nehnuteľnosti musí vychádzať ďalej z toho, že nehnuteľnosti sa nachádzajú približne v rovnako atraktívnej lokalite a slúžia tomu istému účelu. Bude teda na rozhodnutí okresného súdu, aké dôkazy na zistenie primeranej náhrady za vyporiadované nehnuteľnosti vykoná s tým, že je potrebné prihliadať na zásadu hospodárnosti konania. Aplikácia uvedenej zásady však nemôže ísť tak ďaleko, že by jej uplatnením bol narušený samotný predmet občianskeho súdneho poriadku, a to zabezpečovať spravodlivú ochranu práv a oprávnených záujmov účastníkov občianskoprávneho konania.

V novom rozhodnutí rozhodne okresný súd i o náhrade trov celého, teda i odvolacieho konania (§ 224 ods. 3 O. s. p.).

Toto rozhodnutie bolo prijaté senátom Krajského súdu v Banskej Bystrici, ako súdu odvolacieho, pomerom hlasov 3 : 0.

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu odvolanie nie je prípustné.