

Súd: Okresný súd Nitra
Spisová značka: 12C/40/2023
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4123204083
Dátum vydania rozhodnutia: 07. 08. 2023
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Ivana Heinrichová
ECLI: ECLI:SK:OSNR:2023:4123204083.2

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Nitra v spore žalobcov :1. Mgr. V. G., nar. XX.X.XXXX, 2. F. G., nar. XX.X.XXXX, obaja bytom O. XXX, obaja zast. : JUDr. Štefan Mesároš, advokát, so sídlom Nitra, štefánikova 84, proti žalovaným : neznámy (nezistený) právny nástupca V. A., zast. : Slovenský pozemkový fond, IČO: 17 335 345, so sídlom Bratislava, Búdkova 36, o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva, sudkyňou Mgr. Ivanou Heinrichovou, takto

rozhodol:

I. Súd zrušuje podielové spoluvlastníctvo strán sporu F. V. G., nar. XX.X.XXXX a manž. F. G., rod. V., nar. XX.X.XXXX, obaja bytom XXX XX O. XXX a neznámy (nezistený) právny nástupca V. A., zastúpený Slovenským pozemkovým fondom so sídlom Bratislava 11, Búdkova cesta 36, IČO: 17 335 345 k nehnuteľnostiam registra „E“ označených ako parcela číslo XXXX/X trvalý trávny porast o výmere 370 m2, parcela číslo XXXX/X vinica o výmere 332 m2, parcela číslo XXXX/X záhrada o výmere 53 m2 zapísaných na LV č. XXXX, okres I. F., obec O., katastrálne územie O..

II. Súd spoluvlastnícky podiel žalovaného neznámy (nezistený) právny nástupca V. A., zastúpený Slovenským pozemkovým fondom so sídlom Bratislava 11, Búdkova cesta 36, IČO: 17 335 345 o veľkosti 1/2 k celku k nehnuteľnostiam registra „E“ označených ako parcela číslo XXXX/X trvalý trávny porast o výmere 370 m2, parcela číslo XXXX/X vinica o výmere 332 m2, parcela číslo XXXX/X záhrada o výmere 53 m2 zapísaných na LV č. XXXX, okres I. F., obec O., katastrálne územie O. prikazuje do bezpodielového spoluvlastníctva žalobcov.

III. Žalobcovia v 1. a v 2. rade sú povinní spoločne a nerozdielne zaplatiť žalovanému na vyrovnanie podielu sumu 2642,50 eura do 30 dní od právoplatnosti tohto rozsudku na depozitný účet SPF vedený v Štátnej pokladnici Bratislava č. účtu IBAN: Q XXXX XXXX XXXX XXXX XXXX, variabilný symbol: XXXXXXXX s uvedením čísla súdneho konania 12C/40/2023 do poznámky pre prijímateľa.

IV. Žalobcom v 1. a v 2. rade súd náhradu trov konania voči žalovanému nepriznáva.

odôvodnenie:

1. Žalobcovia sa žalobou doručenou súdu dňa 11.5.2023 domáhali zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnostiam registra „E“ označených ako parcela číslo XXXX/X trvalý trávny porast o výmere 370 m2, parcela číslo XXXX/X vinica o výmere 332 m2, parcela číslo XXXX/X záhrada o výmere 53 m2 zapísaných na LV č. XXXX, okres I. F., obec O., katastrálne územie O.. Žalobu odôvodnili tým, že sú podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľností v podiele ?, ďalší podielový spoluvlastník je zapísaný žalovaný ako neznámy, nezistený vlastník, majú záujem nehnuteľnosti užívať ako výluční bezpodieloví spoluvlastníci.

2.K podanej žalobe sa písomne vyjadril zástupca žalovaného, uviedol, že súhlasí so zrušením podielového spoluvlastníctva, nepovažuje rozdeľovanie pozemkov za dobre možné s poukazom na ich výmeru, umiestnenie a prístupové možnosti, primeranou náhradou je všeobecná cena veci, ktorá predstavuje objektívnu cenu, za ktorú by bolo možné vec predať, nepovažoval sumy navrhnuté žalobcami za primerané, poukazoval na rast cien pozemkov.

3.Právny zástupca žalobkyne na pojednávaní uviedol, že žalobcovia trvajú na písomne podanej žalobe. Z obsahu žaloby vyplýva, že majú v bezpodielovom spoluvlastníctve manželov podiel 1/2 nehnuteľnosti. Nehnuteľnosti nadobudli kúpnu zmluvou. Vlastníkom druhej polovice je neznámy nezistený vlastník. Žalobcovia chcú byť výlučnými vlastníkami nehnuteľnosti. Dali si vypracovať znalecký posudok, podľa ktorého hodnota 1/2 je suma 1920 eur. Žalovaným je cena rozporovaná. Ponecháva v tejto časti ohľadne ceny rozhodnutie na úvahu súdu. Pre žalobcov je akceptovateľná suma 7 eur za m².

4.Zástupkyňa žalovaného na pojednávaní odkazovala na písomné podanie k žalobe. Žalovaný sa nebráni zrušeniu a vyporiadaniu podielového spoluvlastníctva, ani spôsobu vyporiadania. Výška primeranej náhrady musí spĺňať kritérium primeranosti. Rozhodnutie ponecháva na úvahu súdu. Vzhľadom k osobitnému charakteru konania a s poukazom na to, že na strane žalovaného vystupuje nezistený vlastník, poukazovala na dôvody hodné osobitného zreteľa a navrhla žalobcom nepriznať náhradu trov konania.

5.Súd vo veci vykonal dokazovanie oboznámením sa s obsahom spisu, výsluchom právneho zástupcu žalobcov, zástupkyne žalovaného a zistil tento skutkový a právny stav :

Žalobcovia a žalovaný sú podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľností registra „E“ označených ako parcela číslo XXXX/X trvalý trávny porast o výmere 370 m², parcela číslo XXXX/X vinica o výmere 332 m², parcela číslo XXXX/X záhrada o výmere 53 m² zapísaných na LV č. XXXX, okres I. F., obec O., katastrálne územie O. a to každý z nich v podiele 1/2.

V prípade žalovaného sa jedná o nezisteného vlastníka, ktorý je zastúpený Slovenským pozemkovým fondom.

V konaní nebolo sporné, že je daný dôvod pre zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva, nebol sporný ani spôsob vyporiadania - prikázanie veci žalobcom ako podielovým spoluvlastníkom, sporná bola otázka výšky primeranej náhrady.

Žalobcovia predložili znalecký posudok č. 23/2023 zo dňa 20.4.2023 vypracovaný znalcom Ing. K. J., podľa ktorého všeobecná hodnota spoluvlastníckeho podielu ? prejednávanych nehnuteľností je suma 1.920eur.

Žalovaný predložil Dohodu o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva nehnuteľností v kat.úz. Hostie, kde bola cena 8,20 eura /m² a Kúpnu zmluvu, kde bola cena 6 eur/m².

Žalobcovia navrhli sumu 7 eur/m².

6.Podľa § 142 ods.1 Občianskeho zákonníka 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. Ak vec žiadny zo spoluvlastníkov nechce, súd nariadi jej predaj a výťažok rozdelí podľa podielov.

7.Podielové spoluvlastníctvo predstavuje vlastnícky vzťah viacerých osôb k určitej veci, vyjadrený určenou výškou podielov. Pri úprave zániku podielového spoluvlastníctva sa vychádza zo zásady, že nikoho nemožno nútiť, aby zotrval v spoluvlastníckom vzťahu. Jedným zo spôsobov zániku podielového spoluvlastníctva je dohoda spoluvlastníkov o jeho zrušení a vyporiadaní. Ak k dohode nedôjde, zruší a vyporiada podielové spoluvlastníctvo súd. Jednotlivé spôsoby vyporiadania podielového spoluvlastníctva upravuje Občiansky zákonník, ktorý súčasne ustanovuje aj ich poradie, ktoré je pre súd záväzné. Prvý spôsob zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva - reálne rozdelenie medzi spoluvlastníkov podľa výšky podielov - prichádza do úvahy iba tam, kde predmet sporu vlastníctva je

reálne deliteľný. Ak reálne rozdelenie predmetu spoluvlastníctva nie je možné, druhý spôsob zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva je prikázanie veci za primeranú náhradu jednému alebo viacerým spoluvlastníkom, prihliada sa na účelné využitie veci, ale aj na násilné správanie podielového spoluvlastníka voči ostatným spoluvlastníkom.

8.Z vykonaného dokazovania mal súd za preukázané, že strany sporu sú podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľností, konkrétne nehnuteľností registra „E“ označených ako parcela číslo XXXX/X trvalý trávny porast o výmere 370 m², parcela číslo XXXX/X vinica o výmere 332 m², parcela číslo XXXX/X záhrada o výmere 53 m² zapísaných na LV č. XXXX, okres I. F., obec O., katastrálne územie O.. Spoluvlastnícky podiel žalobcov na predmetných nehnuteľnostiach predstavuje podiel 1/2 k celku a spoluvlastnícky podiel žalovaného predstavuje podiel 1/2 k celku. Nepochybné je, že žalobcovia v podielovom spoluvlastníctve zotrvať nechcú, k mimosúdnej dohode o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva medzi podielovými spoluvlastníkmi nedošlo, pretože v prípade žalovaného sa jedná o nezisteného vlastníka. Na základe týchto zistení možno potom dospieť k záveru, že žaloba na vyporiadanie podielového spoluvlastníctva bola podaná dôvodne. Reálna deľba predmetných nehnuteľností nie je možná a to s poukazom na vyjadrenie žalovaného, preto v danej veci pripadá do úvahy druhý spôsob zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva a to prikázanie celej veci za primeranú náhradu jednému alebo viacerým spoluvlastníkom. Súd preto zrušil podielové spoluvlastníctvo sporových strán k nehnuteľnostiam a mal za to, že najideálnejším spôsobom vyporiadania spoluvlastníctva bude prikázať nehnuteľnosti do bezpodielového spoluvlastníctva žalobcov, ktorí takto o nehnuteľnostiach aj navrhovali v petite žaloby rozhodnúť, zástupkyňa žalovaného s takýmto návrhom súhlasila. Z uvedeného prikázania nehnuteľností však vyplýva pre žalobcov povinnosť vyplatiť žalovanému, súd uložil žalobcom na vyrovnanie podielu zo zrušeného podielového spoluvlastníctva zaplatiť spoločne a nerozdielne žalovanému sumu 2.642,50 eura do 30 dní od právoplatnosti tohto rozsudku, čo je hodnota spoluvlastníckeho podielu. Primeranou náhradou je cena obvyklá v danom čase a mieste a v čase rozhodovania súdu / napr. 22Cdo/1676/2002/. Žalobcovia v priebehu konania nakoniec navrhli sumu 7/eur/m², potom výpočet sumy na vyrovnanie podielu je nasledovný : výmera 755m² x 7 = 5.285 eur, z čoho podiel 1/2 = 12.642,50 eura. Túto sumu ani zástupkyňa žalovaného výslovne nenamietala, ponechala rozhodnutie na úvahu súdu a aj súd túto sumu /7 eur/m²/ považuje za primeranú vzhľadom k okolnostiam sporu, s prihliadnutím na listinné dôkazy, ktoré boli predložené stranami sporu v súvislosti s hodnotou pozemkov, keď žalobcovia argumentovali znaleckým posudkom, kde bola cena ? podielu vo výške 1.920 eur, čo je 5,09 eura/m² na druhej strane žalovaný predložil ako dôkazy dohodu o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva a kúpnu zmluvu, ktoré uzatváral v prípade nehnuteľností v kat. úz. Hostie, kde bola dohodnutá kúpna cena 6/eur/m² a 8,20 eura/m². Iné dôkazy ohľadne hodnoty nehnuteľností predložené neboli a ani nebolo navrhnuté dokazovanie v tomto smere a súd pri rozhodovaní vychádzal z obsahu spisu a z vyjadrení sporových strán a sumu 7/eur/m² považoval za primeranú.

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

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

10.O náhrade trov konania súd rozhodol s odkazom na citované zákonné ustanovenia a žalobcom náhradu trov konania nepriznal, nakoľko si žiadne neuplatnili a súd prihliadol aj na tú skutočnosť, že v prípade žalovaného sa jedná o nezisteného vlastníka.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia na Krajský súd v Nitre prostredníctvom Okresného súdu Nitra (§ 355 ods. 1 a § 362 ods. 1 Civilného sporového poriadku).

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania 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 Civilného sporového poriadku).

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.

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.

Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.