

Súd: Okresný súd Rožňava  
Spisová značka: 12C/76/2012  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 7812204373  
Dátum vydania rozhodnutia: 21. 05. 2013  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Edita Kušnírová  
ECLI: ECLI:SK:OSRV:2013:7812204373.6

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Rožňava, sudkyňou JUDr. Editou Kušnírovou, v právnej veci žalobkyne U. W., P. W., G.. XX. XX. XXXX, E. K. P.Q., G. Č.. X, v konaní zastúpená splnomocnenou zástupkyňou - U. W.Á., P. A., G.. XX. XX. XXXX, E. K. P., G. Č.. X, proti žalovanému Slovenská republika - Slovenský pozemkový fond Bratislava, so sídlom v Bratislave, Búdkova 36, IČO: 17335345, v konaní o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva, takto

### rozhodol:

Súd zrušuje podielové spoluvlastníctvo žalobkyne a žalovaného k nehnuteľnosti, nachádzajúcej sa v k. ú. G., parcela registra "N. Č.. XXX o výmere 7178 m2, trvalé trávne porasty, zapísanej na LV č. XXXX tak, že podiel žalovaného 12/36 - in prikazuje do výlučného vlastníctva žalobkyne, ktorej súčasne ukladá povinnosť zaplatiť náhradu za uvedený podiel, vo výške 3.350,- Eur, v lehote do 15 dní odo dňa právoplatnosti rozsudku.

Náhradu trov konania súd účastníkom nepriznáva.

O náhrade trov štátu súd rozhodne osobitným uznesením.

### odôvodnenie:

Žalobkyňa podanou žalobou navrhla, aby súd rozhodol o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v k. ú. G., parc. registra „N. Č.. XXX - trvalý trávny porast s výmerou 7178 m2, LV č. XXXX.

Žalobu odôvodnila tým, že žalovaný je podielovým spoluvlastníkom uvedenej nehnuteľnosti pod B1 v 12/36 - inách o výmere 2393 m2. Žalobkyňa je podielovou spoluvlastníčkou pod B2 v 24/36 - inách. Reálne rozdelenie parcely z hľadiska účelného využitia pozemkov nie je dobre možné, preto žalobkyňa žiadala prikázanie uvedenej nehnuteľnosti do svojho vlastníctva za primeranú náhradu, s poukazom na ust. § 142 Občianskeho zákonníka.

Súd vo veci vykonal dokazovanie výsluchom účastníkov, pripojenými listinnými dôkazmi, znaleckým dokazovaním a zistil nasledovný skutkový stav veci:

Žalobkyňa trvala na podanej žalobe, pretože je potrebné vyporiadať uvedenú nehnuteľnosť, aby bolo možné nehnuteľnosť ohradiť. Z hľadiska reálnej deliteľnosti predložila na pojednávaní dňa 04. 07. 2012 snímok, z ktorého je zrejmé, že sporná parcela sa nachádza medzi parcelami, ktoré vlastní rodičia žalobkyne, k tejto parcele nie je osobitný prístup a z toho dôvodu parcela nie je reálne deliteľná.

Poukázala na to, že aj v minulosti vyporiadavali nehnuteľnosť so Slovenským pozemkovým fondom, mali podobné konanie, kde bolo zrušené podielové spoluvlastníctvo a prikázané do vlastníctva rodičov žalobkyne za primeranú cenu.

Žalovaný potvrdil, že v súvislosti s iným konaním vedeným na tunajšom súde, kde bolo vo veci rozhodnuté v decembri 2011, sa tiež zrušilo a vyporiadalo podielové spoluvlastníctvo, jednalo sa o záhradu. K uvedenému konaniu bol pripojený znalecký posudok a bola vykonaná ohliadka za prítomnosti účastníkov. Žalovaný skonštatoval, že zo samotnej ohliadky bolo zistené, že sa jedná o nedeliteľnú nehnuteľnosť. Navrhol znalecké dokazovanie na ocenenie nehnuteľnosti, pretože z listu vlastníctva vyplýva, že sa jedná o trvalé trávnaté porasty, ale vzhľadom na blízkosť intravilánu, môže mať pozemok inú hodnotu, alebo aspoň takú hodnotu ako záhrada. Trval na všeobecnej cene uvedenej nehnuteľnosti. Tento postup bol povinný zachovať vzhľadom na postup, na základe ktorého sa žalovaný oboznamuje so závermi znaleckého posudku a tiež s výškou vyrovnávacieho podielu.

Z LV č. XXXX k. ú. G. vplynulo, že žalovaný je podielovým spoluvlastníkom nehnuteľnosti parc. registra „N. Č.. XXX o výmere 7178 m<sup>2</sup>, trvalé trávne porasty, v podiele pod B1 v 12/36 - inách. Žalobkyňa je podielovou spoluvlastníčkou uvedenej nehnuteľnosti pod B2 v 24/36 - inách, ktoré nadobudla na základe kúpnej zmluvy V833/07.

Z LV č. XXX k. ú. G. vplynulo, že žalobkyňa je výlučnou vlastníčkou nehnuteľnosti parc. registra „N. Č.. XXX/X o výmere 3956 m<sup>2</sup>, trvalé trávne porasty a parc. č. XXX/X o výmere 3956 m<sup>2</sup>, trvalé trávne porasty.

Z pripojenej informatívnej kópie z mapy, vytvorenej cez katastrálny portál zo dňa 29. 06. 2012 vplynulo, že sporná parcela č. XXX sa nachádza medzi vodným tokom po ľavej strane a po pravej strane sa nachádzajú parc. č. XXX/X Q. XXX/X, ktoré sú vo výlučnom vlastníctve žalobkyne. Následne sa tam nachádza parcela na pravej strane, ktorá je vo vlastníctve rodičov žalobkyne. K tejto parcele je jediná prístupová cesta a okrem toho na pravej strane sa nachádza časť nehnuteľnosti, a to strmý pozemok parc. č. XXX/X, ku ktorej nie je žiadny prístup.

Na základe návrhu účastníkov, súd nariadil znalecké dokazovanie znalcom T. V. V., z odboru stavebníctva a oceňovanie nehnuteľností, uznesením č. k. 12C/76/2012-23 zo dňa 15. 08. 2012.

Po vykonanej ohliadke nehnuteľností, uvedený znalec súdu oznámil, že nemá spôsobilosť oceňovať pozemky registra „N.“, vedené v extraviláne, a z týchto dôvodov vrátil spis súdu.

Uznesením č. k. 12C/76/2012 - 36 zo dňa 30. 10. 2012 súd zmenil osobu znalca a ustanovil súdneho znalca T. K. E..

Znalec predložil Znalecký posudok č. 8/2013 súdu dňa 14. 02. 2013. Zo záveru znaleckého posudku zo dňa 10. 02. 2013 vplynulo, že súčasná všeobecná hodnota nehnuteľnosti v k. ú. G., zapísaných na LV č. XXXX, parcela registra „N. Č.. XXX, trvalý trávny porast o výmere 7178 m<sup>2</sup> je 6.700,- Eur. Súčasťou otázok pre znalca bolo aj vyjadriť sa k reálnej deliteľnosti pozemku v aktuálnom období. Znalec vyslovil záver, že nie je predmetná nehnuteľnosť reálne deliteľná, pretože rozdelenie pozemku tak, aby vznikli dva samostatné pozemky, nie je možné k spokojnosti účastníkov a tiež prístup k samostatnému pozemku, ktorý vznikne rozdelením, nie je možný bez vyrovnania finančných nárokov na zriadenie práva prechodu po cudzích pozemkoch.

K záverom znaleckého posudku sa vyjadril žalovaný, ktorý poukázal na to, že v konaní sp. zn. 5C/46/2011 bola stanovená všeobecná hodnota nehnuteľností za cenu 5,02 Eur/m<sup>2</sup>. Túto cenu akceptoval žalovaný. Navrhol však inú cenu, s poukazom na závery predchádzajúceho znaleckého posudku, a to z toho dôvodu, že znalec pri koeficiente dopravných vzťahov, technickej infraštruktúry,

ako aj redukujúcich faktorov, vždy pristúpil k minimálnej možnej hodnote. Navrhol preto, aby v prípade stanovenia ceny bol využitý koeficient aspoň o 0,10 vyšší, a to aj pri rešpektovaní polohy pozemku a jeho charakteru.

Žalobkyňa na pojednávaní dňa 21. 05. 2013 konštatovala, že dohoda je možná, ale v súvislosti s koeficientom dopravných vzťahov a technickej infraštruktúry namietla, že takéto zvýšenie koeficientu by nebolo dôvodné, pretože v uvedenej časti sa nenachádza žiadna infraštruktúra a neplánuje sa ani do budúcnosti. Navrhla, aby bola dohoda v polovičnom rozpätí rozdielu, pretože cena 5,- Eur za meter štvorcový by bola vysoká. Porovnávala to s cenami terajších pozemkov, ktoré sú v obci predávané a boli použité ako stavebné pozemky. V tom prípade sa pohybovala cena od 4,- Eur do 5,- Eur.

Žalobkyňa a žalovaný berúc do úvahy tvrdenia oboch strán, dospeli k dohode o výške ceny vyrovnávacieho podielu v sume 3.350,- Eur, aby tak predišli zvyšovaniu nákladov konania.

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

Podľa ust. § 142 ods. 1 Občianskeho zákonníka, 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 vecí 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.

Vychádzajúc z uvedeného ustanovenia, prichádza do úvahy zrušenie rozhodnutím súdu v prípade, že podieloví spoluvlastníci sa nedohodli na zrušení podielového spoluvlastníctva a jeho vypořádaní. Pri zrušení spoluvlastníctva súdom sa zohľadňuje vždy výška spoluvlastníckych podielov a účelné využitie veci. Tieto hľadiská sa uplatňujú aj pri voľbe spôsobu vypořádania spoluvlastníctva. Súd nie je viazaný petíciou žaloby, avšak musí rešpektovať postupnosť, ktorá vyplýva z uvedeného ustanovenia.

Vykonaným dokazovaním bolo preukázané, že žalobkyňa a žalovaný boli podielovými spoluvlastníkmi spornej nehnuteľnosti, tak ako to vyplynulo z LV č. XXXX k. ú. G.. K mimosúdnej vypořádaniu medzi účastníkmi konania formou dohody nedošlo. Pri zrušení spoluvlastníctva súd prihliadol na výšku spoluvlastníckych podielov a účelné využitie veci. Uvedenú nehnuteľnosť využívala žalobkyňa aj v minulosti. Ide o nehnuteľnosť tesne susediacu s pozemkom rodičov žalobkyne a s ďalším pozemkom žalobkyne, kde nie je prístupová cesta. Pozemok nie je reálne deliteľný. So zrušením podielového spoluvlastníctva účastníci súhlasili, sporná zostávala len cena vyrovnávacieho podielu. Z toho dôvodu súd nariadil znalecké dokazovanie na určenie všeobecnej ceny spornej nehnuteľnosti. Na základe záverov znaleckého posudku, sa žalobkyňa a žalovaný dohodli na výške ceny vyrovnávacieho podielu v sume 3.350,- Eur. Navrhnutý spôsob vypořádania je zákonný spôsob, rešpektujúci vôľu oboch spoluvlastníkov.

Zhodnotením vykonaného dokazovania súd dospel k záveru, že sú splnené podmienky pre zrušenie podielového spoluvlastníctva a prikázanie nehnuteľnosti do výlučného vlastníctva žalobkyne za náhradu tak, ako bolo uvedené vo výroku rozhodnutia.

Podľa ust. § 150 ods. 1 O. s. p., ak sú tu dôvody hodné osobitného zreteľa, nemusí súd výnimočne náhradu trov konania celkom alebo sčasti priznať. Súd prihliadne najmä na okolnosti, či účastník, ktorému sa priznáva náhrada trov konania, uviedol skutočnosti a dôkazy pri prvom úkone, ktorý mu patril; to neplatí, ak účastník konania nemohol tieto skutočnosti a dôkazy uplatniť.

V danom prípade súd zobral do úvahy skutočnosť, že uvedené konanie bolo vedené v záujme usporiadania vlastníckych vzťahov k spornej nehnuteľnosti oboch účastníkov konania. Riešenie zrušenia a vyporiadania dohodou v prípade žalovaného s fyzickou osobou je determinované zákonnými možnosťami, a z toho dôvodu bolo podanie žaloby nevyhnutné. Obaja účastníci konania označili včas potrebné dôkazy, čím prispeli k plynulému postupu v konaní. Po oboznámení sa s výškou ceny vzájomne akceptovali prednesené návrhy, ktoré viedli k dohode o cene vyporiadavacieho podielu. Uvedené skutočnosti súd hodnotí ako dôvody hodné osobitného zreteľa a z toho dôvodu nepriznal náhradu trov žiadnemu z účastníkov.

O náhrade trov štátu súd rozhodne osobitným uznesením, po nadobudnutí právoplatnosti uznesenia o priznaní odmeny znalcovi za podaný znalecký posudok č. 8/2013, T.. K. E..

### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie, v lehote do 15 dní odo dňa jeho doručenia, na Krajský súd v Košiciach, prostredníctvom tunajšieho súdu.

Podľa ust. § 205 ods. 1,2 O.s.p. v odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach (§ 42 ods. 3) uviesť, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, v čom sa toto rozhodnutie alebo postup súdu považuje za nesprávny a čoho sa odvolateľ domáha.

Odvolanie proti rozsudku alebo uzneseniu, ktorým bolo rozhodnuté vo veci samej, možno odôvodniť len tým, že

- a) v konaní došlo k vadám uvedeným v § 221 ods. 1,
- b) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
- c) súd prvého stupňa neúplne zistil skutkový stav veci, pretože nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
- d) súd prvého stupňa dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,
- e) doteraz zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú tu ďalšie skutočnosti alebo iné dôkazy, ktoré doteraz neboli uplatnené (§ 205a),
- f) rozhodnutie súdu prvého stupňa vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.