

Súd: Okresný súd Žilina
Spisová značka: CA-12C/7/2023
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5323200262
Dátum vydania rozhodnutia: 18. 07. 2023
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Anna Holeščáková
ECLI: ECLI:SK:OSZA:2023:5323200262.3

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd ŽILINA sudkyňou Mgr. Annou Holeščákovou v spore žalobcu R.. V. O., nar. XX.X.XXXX, XXX XX B. Č.. XXX, právne zast. Advokátskou kanceláriou Mestická, Slovíková, s.r.o., Hviezdoslavova č. 6, 010 01 Žilina, IČO: 36 421 910, proti žalovaným: 1/ V. N., 2/ E. N., žalovaní v rade 1/ a 2/ na neznámom mieste, v konaní zast. Slovenským pozemkovým fondom, Búdkova č. 36, 817 15 Bratislava, IČO: 17 335 345, o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnosti takto

rozhodol:

I. Súd zrušuje podielové spoluvlastníctvo žalobcu a žalovaných v rade 1/ a 2/ k nehnuteľnosti zapísanej pre kat. úz. E., okres Čadca, na LV č. XXXX ako parcela E KN č. XXXXX - orná pôda o výmere 724 m² a túto nehnuteľnosť prikazuje do výlučného vlastníctva žalobcu.

II. Žalobca je povinný vyplatiť náhradu za ustupujúce spoluvlastnícke podiely a to žalovanému v rade 1/ v sume 6.516,- Eur, žalovanému v rade 2/ v sume 814,50 Eur na účet Slovenského pozemkového fondu, Búdkova č. 36, Bratislava, vedený v Štátnej pokladnici, číslo účtu IBAN: SK34 8180 0000 0070 0019 4492, variabilný symbol: 1272023, v lehote do 3 dní od právoplatnosti rozsudku.

III. Žalobcovi náhradu trov konania nepriznáva.

odôvodnenie:

1. Žalobca doručil súdu prostredníctvom právneho zástupcu dňa 30.1.2023 žalobu, ktorou sa voči označeným žalovaným (neznámym zastúpeným SFP) domáhal zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v kat. úz. E., okres Čadca, na LV č. XXXX ako parcela EKN č. XXXXX - orná pôda o výmere 724 m² ktorá je totožná s C KN parcelou č. XXXX/X - záhrada o výmere 715 m², ktorá bola vytvorená geometrickým plánom č. XXXXXXXX-XX/XXXX M. N., geodetom tak, že táto bude prikázané do výlučného vlastníctva žalobcu oproti výplate podielov pripadajúcich podľa listu vlastníctva k danej výmere žalovaným ako ustupujúcim podielovým spoluvlastníkom v cene 6,91 € za m², ktorá cena bola určená v znaleckom posudku R.. O. Z. pod č. X/XXXX. Na preukázanie tvrdení predložil právny zástupca žalobcu výpis LV XXXX kat. územia E., potvrdenie Obce E. o neznámých spoluvlastníkoch, ocenenie nehnuteľnosti znaleckým posudkom R.. Z. pod č. X/XXXX, geometrický plán M. N.K. na určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnosti. Na výzvu súdu právna zástupkyňa žalobcu doplnila dôkazy vo vzťahu k šetreniu pobytu žalovaných v rade 1 a 2 a to z Archívu Čadca - ktorý nevedol nadobúdacie tituly vo vzťahu k neznámym podielovým spoluvlastníkom aby bolo možné stanoviť ich bližšiu identifikáciu a doplneného potvrdenia Obce E., že tieto osoby sú neznáme.

2. Za podanú žalobu žalobca zaplatil súdny poplatok v celkovej sume 49,50 € (súd vychádzal pri rozhodovaní o poplatku z hodnoty sporu podľa tvrdení žalobcu) a súd rámci prípravy pojednávania doručil žalobu, spoločne s prílohami a procesným poučením a výzvou na vyjadrenie k žalobe zástupcovi SPF dňa 24.3.2023

3. SPF v podaní doručenom súdu 13.4.2023 (č.l. 59 a nasl. spisu) vyvolil súhlas so zrušením podielového spoluvlastníctva a zároveň pre účely výplaty oznámili číslo účtu, kde má žalobkyňa zaslať finančné prostriedky avšak v cene 18,- € za m². V rámci vyjadrenia právna zástupkyňa za SPF uviedla, že priložený znalecký posudok č. X/XXXX, vypracovaný R.. O.. Z. vyjadruje všeobecnú hodnotu nehnuteľností. Podľa súdnej praxe ako i podľa rozsudkov R NS SR 43/1997 a KS ŽA 7Co/94/2019-105 za primeranú cenu sa považuje cena trhová, nie cena všeobecná, teda súd musí priznať cenu trhová. Podkladom pre stanovenie trhovej ceny sú informácie príslušného orgánu miestnej správy, informácie spoločností, ktoré sa zaoberajú sprostredkovaním kúpy a predaja nehnuteľností, ako aj informácie strán konania o kúpe a predaji porovnateľných nehnuteľností v časovo približne rovnakom období. Podľa cenovej mapy nehnuteľností sa pohybuje cena pozemkov v E. vo výške 16€/m² a 20€/m², podľa internetového portálu topreality.sk sa ponúkajú pozemky v cene 20€/m² a 16€/m². Okresný súd Čadca Rozsudkom č.k. 8C/98/2021 určil cenu za obdobné pozemky vo výške 15€/m² Na základe vyššie uvedeného primeranou náhradou (trhovou cenou) je v tomto prípade cena 18 €/m².

4. Právny zástupca žalobcu v rámci repliky k vyjadreniu protistrany vyslovil súhlas s cenou 18,- € za m² pre ustupujúceho podielového spoluvlastníka (č.l. 78 spisu).

5. Súd vo veci nariadil pojednávanie na 18.7.2023, na ktoré predvolal všetky dotknuté strany sporu. Pojednávanie sa nezúčastnil zástupca SPF, dostavil sa právny zástupca žalobcu. Za splnenia procesných podmienok súd vykonal pojednávanie podľa § 180 CSP.

6. Právna zástupkyňa žalobcu na pojednávaní v rámci ústneho prednesu zotrvala na podanej žalobe v nezmenenom rozsahu poukázala na problém čo do stanovenia ceny nehnuteľnosti ako i na to, že po stanovisku zástupkyne SPF žalobca súhlasí s cenou 18,- €. Po vyslovení predbežného právneho názoru súhlasila s tým, aby súd vyporiadal vlastnícke právo k celku t.j. k parcele EKN s tým, že po rozhodnutí si žalobca ako klient dá zapísať geometrický plán na príslušnej správe katastra.

7. Na pojednávaní súd postupom podľa § 204 CSP oboznámil aktuálny výpis LV č. XXXX kat. územia E. vo vzťahu k preukázaniu okruhu nerozlučného spoločenstva, ktorý ku dnu rozhodovania bol daný.

8. Podľa ust. § 137 ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov (ďalej len „Obč. zák.“) podiel vyjadruje mieru, akou sa spoluvlastníci podieľajú na právach a povinnostiach vyplývajúcich zo spoluvlastníctva k spoločnej veci.

Podľa ust. § 141 ods.1 Obč. zák. 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 Obč. zák.

(1) 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.

(2) Z dôvodov hodných osobitného zreteľa súd nezruší a nevyporiada spoluvlastníctvo prikázaním veci za náhradu alebo predajom veci a rozdelením výťažku.

Podľa článku 20 ods.1 a ods.3 Ústavy Slovenskej republiky č. 460/1992 Zb. v znení neskorších predpisov:

(1) Každý má právo vlastníť majetok. Vlastnícke právo všetkých vlastníkov má rovnaký zákonný obsah a ochranu. Dedenie sa zaručuje.

(3) Vlastníctvo zaväzuje. Nemožno ho zneužiť na ujmu práv iných alebo v rozpore so všeobecnými záujmami chránenými zákonom. Výkon vlastníckeho práva nesmie poškodzovať ľudské zdravie, prírodu, kultúrne pamiatky a životné prostredie nad mieru ustanovenú zákonom.

9. Strany sporu (žalobca a žalovaní) sú podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľnosti (§ 137 ods.1 Obč. zák.) a pretože sa vo veci zrušenia svojho spoluvlastníctva (§ 141 ods.1 Obč. zák.) nedohodli, boli splnené podmienky podľa cit. ust. § 142 ods. 1 Obč. zák., aby o podanej žalobe žalobcu

ako jedného z podielových spoluvlastníkov na zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva rozhodol súd. Medzi účastníkmi nebola sporná existencia ich spoločného podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnostiam. Cit. ust. § 142 ods.1 Obč. zák. okrem určenia základných zákonných hľadísk, rozhodujúcich pri zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva (veľkosť podielov a účelné využitie veci) upravuje jednotlivé spôsoby vyporiadania, ktoré musí súd (z úradnej povinnosti) skúmať v takto zákonom určenom poradí, pričom v tomto prípade návrhmi účastníkov na spôsob vyporiadania nie je viazaný.

11. Na základe žaloby žalobcu ako podielového spoluvlastníka nehnuteľnosti evidovanej na LV č. XXXX kat. územie E. súd aplikoval § 142 ods. 1 Občianskeho zákonníka a zrušil spoluvlastníctvo k parcele ako celku (k parcele EKN evidovanej na liste vlastníctva po zaujatí stanoviska právnej zástupkyne žalobcu) a vykonal vyporiadanie tak, že prihliadol najmä na účelné využitie veci ako i skutočnosti, ktoré boli v rámci sporu preukázané, teda že žalobca je podielovým spoluvlastníkom (pod B 4, 5, 6, 7) a zástupca podielových spoluvlastníkov neznámych zastúpených SPF nebránil sa voči vyporiadaniu spoluvlastníctva a žiadnym spôsobom a čo do prikázania nehnuteľnosti žalobcovi nenamietal. Nárok žalobcu sa stal nesporným. Preto súd v súlade so žalobným návrhom prikázal predmetnú nehnuteľnosť do výlučného vlastníctva žalobcu. Súd v čase rozhodovania nemal preukázané, že by existoval spor čo do určenia ceny nehnuteľnosti za ustupujúce podiely spoluvlastníkov a preto spravodlivému usporiadaniu zodpovedá dohoda o cene 18,- € za m² s ktorou vyslovil súhlasné stanovisko zástupca podielových spoluvlastníkov. Náhradu po prepočte konkrétnych podielov (u žalovaného v rade 1) podiel 8/16-tin predstavuje výmeru 362m²x18€=6516 € a u žalovanej v rade 2) podiel predstavuje 1/16-tinu čomu zodpovedá výmera 45,25m²x 18€= 814,50 €) uložil zaplatiť žalobcovi žalovaným ako neznámym spoluvlastníkom na účet SPF v paričnej lehote 3 dní od právoplatnosti rozsudku.

12. O trovách konania - nároku súd rozhodol podľa § 255 ods. 1 CSP v spojení ust. § 257 CSP.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia na Krajský súd v Žiline prostredníctvom Okresného súdu Čadca.

V odvolaní sa uvedie, ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje, uvedie sa spisová značka, uvedie sa, 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). Odvolanie musí byť podpísané. Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Odvolanie podľa § 365 ods. 1 CSP možno odôvodniť len tým, že

- a) neboli splnené procesné podmienky,
- b) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočnila 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.

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona (č. 233/1995 Z. z.).