

Súd: Okresný súd Michalovce
Spisová značka: 25C/129/2022
Identifikačné číslo súdneho spisu: 7722205659
Dátum vydania rozhodnutia: 10. 07. 2023
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Peter Bodo
ECLI: ECLI:SK:OSMI:2023:7722205659.1

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Michalovce, sudca JUDr. Peter Bodo, v spore žalobcu: A. B. C., D. E., nar. XX.X.XXXX, bytom F. XX, XXX XX, právne zastúpený JUDr. Mikuláš Pavlík, advokát, C. E. XX, XXX XX G., proti žalovaným 1./ H. C., nar. XX.X.XXXX, bytom I. XX, XXXXX, X./ H. J., neznámy vlastník nehnuteľnosti zastúpený Slovenským pozemkovým fondom, Búdkova 36, 817 47 Bratislava, IČO: 17335345, o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnosti takto

rozhodol:

I. Súd zrušuje podielové spoluvlastníctvo žalobkyne A. B. C. D. E., nar. XX.X.XXXX a žalovaného v 1. rade H. C. D. C., nar. XX.X.XXXX a žalovaného v 2. rade H. J., zastúpeného Slovenským pozemkovým fondom, so sídlom Búdková 36, 817 15 Bratislava k nehnuteľnosti parcely registra "C" evidovanej na katastrálnej mape č. 389 - záhrada o výmere 752 m², vedenej na LV č. XXX, kat. úz. F., obec F., K. G..

II. Súd zrušuje podielové spoluvlastníctvo žalobkyne A. B. C. D. E., nar. XX.X.XXXX a žalovaného v 1. rade H. C. D. C., nar. XX.X.XXXX a žalovaného v 2. rade H. J., zastúpený Slovenským pozemkovým fondom, so sídlom Búdková 36, 817 15 Bratislava k nehnuteľnosti parcely registra "C" evidovanej na katastrálnej mape č. 394 - záhrada o výmere 2307 m², vedenej na LV č. XXXX, kat. úz. F., obec F., K. G..

III. Do výlučného vlastníctva žalobkyne sa prikazuje parcela registra "C" evidovaná na katastrálnej mape č. 389 - záhrada o výmere 752 m², vedenej na LV č. XXX, kat. úz. F., obec F., K. G. a parcela registra "C" evidovaná na katastrálnej mape č. 394 - záhrada o výmere 2307 m², vedenej na LV č. XXXX, kat. úz. F., obec F., K. G..

IV. Žalobkyňa je povinná uhradiť žalovanému v I. rade za náhradu jeho spoluvlastníckeho podielu vo výmere 254,91 m² sumu 1.019,64 € do 3 dní od právoplatnosti tohto rozsudku a žalovanému v 2. rade za náhradu jeho spoluvlastníckeho podielu vo výmer 382,37 m², zaplatiť sumu 1.529,48 € do 3 dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

V. Žalobkyňa je povinná sumu 1.529,48 € uhradiť na číslo depozitného účtu SPF:
IBAN:J..

VI. Súd náhradu trov konania stranám sporu nepriznáva.

odôvodnenie:

1. Žalobkyňa podanou žalobou navrhla, aby súd zrušil podielové spoluvlastníctvo žalobkyne a žalovaných k nehnuteľnostiam vedeným na LV č. XXX, k. ú. F., obec F. a to parcela reg. C-KN č. 389 – záhrada o výmere 752 m² a podielové spoluvlastníctvo žalobkyne a žalovaných v 1. a 2. rade k nehnuteľnostiam vedeným na LV č. XXXX k. ú. F., obec Hažín a to parcela reg. C-KN č. 394 – záhrada o výmere 2307 m² a vyporiadal ich tak, že uvedené nehnuteľnosti v celosti prikáže do výlučného

vlastníctva žalobkyne s tým, že žalobkyňa zaviazuje zaplatiť žalovanému v 1. rade na vyrovnanie jej spoluvlastníckeho podielu sumu 1019,64 Eur a žalovanej v 2. rade na vyrovnanie jej spoluvlastníckeho podielu sumu 1529,48 Eur a to do 3 dní od právoplatnosti rozsudku.

2. Žalobu odôvodnila tým, že žalobkyňa je podielový spoluvlastník nehnuteľností zapísanej na LV č. 402, k. ú. F., obec F. a to parcela reg. C-KN č. 389 – záhrada o výmere 752 m² pod B/2 v podiele 1/12, pod B/3 v podiele 11/24 a pod B/6 v podiele 1 k celku a nehnuteľnosti zapísanej na LV č. XXXX k. ú. F., obec Hažín a to parcela reg. C-KN č. 394 – záhrada o výmere 2307 m² pod B/2 v podiele 1/12, pod B /3 v podiele 11/24 a pod B/6 v podiele 1 k celku. Žalovaný v 1. rade je podielový spoluvlastník nehnuteľnosti zapísanej na LV č. XXX pod B/1 v podiele 1/12 z celku a žalovaný v 2. rade pod B/7 v podiele 1/8 z celku. Rovnako žalovaný v 1. rade je podielový spoluvlastník nehnuteľnosti zapísanej na LV č. XXXX pod B/1 v podiele 1/12 z celku a žalovaný v 2. rade pod B/7 v podiele 1/8 z celku. Predmetné nehnuteľnosti užíva len žalobkyňa. Žalobkyňa dala vypracovať znalecký posudok znalkyni A. D. F. na určenie všeobecnej hodnoty vyššie uvedených parciel , kde znalkyňa ohodnotila podiel žalovaných na 4,00 Eur/m² čo značí 1019,64 Eur za podiel žalovaného v 1. rade a 1529,48 Eur za podiel žalovaného v 2. rade. Napokon žalobkyňa poukázala na to, že vzhľadom na veľkosť spoluvlastníckych podielov strán sporu, nie je rozdelenie súdených nehnuteľností účelné, kde z týchto dôvodov žalobkyňa ako podielová spoluvlastníčka navrhla, aby tieto boli prikázané do jej výlučného vlastníctva aj z dôvodu, účelného využitia uvedených parciel.

3. Žalovaný v 1./ rade so žalobou súhlasil v celom rozsahu.

4.Žalovaný v 2. rade resp. zástupca žalovaného Slovenský pozemkový fond (ďalej len SPF) vo svojom vyjadrení k žalobe uviedol, že ako zástupca žalovaného súhlasí, aby súd zrušil podielové spoluvlastníctvo žalobkyne a žalovaných k predmetným sporným nehnuteľnostiam, prikázal ich za náhradu žalobkyne do výlučného vlastníctva, pričom čo sa týka náhrady tak uviedol, že primeranou náhradou je príslušný podiel všeobecnej ceny veci. Všeobecná cena veci má zodpovedať trhovému princípu ocenenia, na základe ktorého by nemalo dôjsť k znevýhodneniu jedného spoluvlastníka na úkor druhého. Musí ísť o náhradu, ktorá predstavuje objektívnu cenu, za ktorú by bolo možné vec predať. Znalecký posudok je a ostáva jedným z podkladov pri určení všeobecnej ceny veci, nie je však podkladom jediným a rozhodujúcim. Informáciami potrebnými k dosiahnutiu sumy primeranosti všeobecnej ceny veci sú informácie miestneho orgánu štátnej správy, informácie spoločnosti, ktoré sa zaoberajú sprostredkovaním kúpy a predaja nehnuteľnosti, vrátane takých poznatkov o kúpe a predaji porovnateľných nehnuteľností v časovo približne rovnakom období. Poukázal na to, že internetové portály inzerujúce ponuky predaja nehnuteľnosti v danom čase v okolí obce Hažín uvádzajú cenu pozemkov za 1 m² okolo sumy 25 Eur a zároveň poukázal na rozsudok Okresného súdu Michalovce sp.zn. 5C/70/2022 , kde predmetom sporu bolo zrušenie podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnostiam v k.ú. F. a to k parcelám s druhom pozemku záhrada , kde primeraná náhrada za podiely ustupujúcich spoluvlastníkov bola určená na sumu 8,00 Eur/m². V konečnom dôsledku sumu primeranej náhrady ponechal na úvahe súdu.

5. Žalobkyňa vo svojom vyjadrení /čl. 64 / čo sa týka primeranosti náhrady uviedla, že v danom prípade ide o nehnuteľnosť, ktorá nebola v minulosti vysporiadaná aj napriek skutočnosti, že právny predchodcovia žalobkyne podľa ich tvrdení za tento pozemok žalovanému v 2. rade vyplatili avšak nedošlo k zmene vlastníctva na právnych predchodcov žalobkyne. Ďalej žalobkyňa poukázala na skutočnosť, že túto nehnuteľnosť nerušene bez obmedzenia užíva, stará sa o ňu, platí príslušnú daň a preto by bolo nespravodlivé, aby cena nehnuteľnosti za 1 m² mala byť iná ako cena určená na základe znaleckého posudku s prihliadnutím na to, že podiel žalovaného v 2. rade pri reálnom rozdelení nehnuteľnosti nemá žiadne účelné využitie.

6. Zástupca žalovaného v 2./ rade Slovenský pozemkový fond (ďalej len SPF) vo svojom vyjadrení /čl. 69/ zotrval na svojej doterajšej argumentácii.

7. Súd rozhodol na pojednávaní dňa 10.7.2023, ktoré vykonal v neprítomnosti žalovaných a ich zástupcu, ktorý svoju neúčast' ospravedlnil. Právny zástupca žalobkyne zotrval na svojej doterajšej argumentácii.

8. Súd vykonal dokazovanie oboznámením sa s listinnými dôkazmi obsiahnutými v spise a to žaloba čl. 1-3, znalecký posudok čl. 5-9, LV č. XXX čl. 10-11, LV č. XXXX čl. 11rub-14, podanie žalobcu čl. 28-31,

vyjadrenie žalovaného I. čl. 40, vyjadrenie SPF čl. 41-51, vyjadrenie žalobcu čl. 63-65, vyjadrenie SPF čl. 69 a zistil tento skutkový stav:

9. Z Výpisu z LV č. XXX vyplýva, že žalobkyňa je väčšinovým spoluvlastníkom nehnuteľností v okrese Michalovce, obec F., k.ú. Hažín, a to parcela reg“C“ s parcelným číslom 389 s druhom pozemku záhrada o výmere 752 m² pod B/2 v podiele 1/12, pod B/3 v podiele 11/24 a pod B/6 v podiele 1 k celku, a zároveň je zrejmé, že žalovaní sú rovnako podielovými spoluvlastníkmi tejto nehnuteľností v podiele 1/12 resp. 1/8 z celku.

10. Z Výpisu z LV č. XXXX vyplýva, že žalobkyňa je väčšinovým spoluvlastníkom nehnuteľností v okrese okrese Michalovce, obec F., k.ú. Hažín, a to parcela reg “C“ s parcelným číslom 394 s druhom pozemku záhrada o výmere 2307 m² pod B/2 v podiele 1/12, pod B /3 v podiele 11/24 a pod B/6 v podiele 1 k celku, a zároveň je zrejmé, že žalovaní sú rovnako podielovými spoluvlastníkmi tejto nehnuteľností v podiele 1/12 resp. 1/8 z celku.

11. Zo znaleckého posudku vypracovaného znalcom Ing. Ruženou Heželyovou vyplýva, že všeobecná cena nehnuteľností pozemku C parc. KN č. 389 – záhrada a pozemku C parc. KN č. 394 – záhrada bola stanovená na 4,00 € /m². Z predloženého znaleckého posudku rovnako vyplýva, že pozemky sú v zastavanom území obce, v okolí hodnotených pozemkov sa nachádzajú rodinné domy a záhrady. V zmysle územného plánu obce je funkčné využitie hodnotených pozemkov navrhované ako rezervná plocha pre rodinné domy.

12.Z predložených výtlačkov z internetových portálov vyplýva, že stavebný pozemok v obci Lúčky o rozlohe 700 m² je ponúkaný za cenu 16.000 Eur, záhradný pozemok v obci Lúčky o rozlohe 700 m² v sume 17990,00 Eur, v obci Iňačovce stavebný pozemok pri výmere 1300 m² za 36500 Eur /čl. 49 -50/

13. Z rozsudku tunajšieho súdu sp.zn. 5C/70/2022 vyplýva, že predmetom konania bolo zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnostiam v k. ú Hažín, druh pozemku – záhrada, kde bola rozsudkom určená primeraná náhrada ustupujúcim spoluvlastníkom vo výške 8,00 Eur/m². Z odôvodnenia rozsudku vyplýva, že sa strany sporu dohodli na takejto výške náhrady.

14 Takto zistený skutkový stav súd právne posúdil takto.

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

16. Podľa § 142 ods. 1 Obč. zákonníka Ak nedôjde k dohode, zruší spoluvlastníctvo a vykoná vyporiadanie na návrh niektorého spoluvlastníka súd. Prihliadne pritom na veľkosť podielov a na účelné využitie vecí. 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 výtlačok rozdelí podľa podielov.

17. Súd po vykonanom dokazovaní nemal sporné, že sú dané dôvody na zrušenie a vyporiadanie sporných nehnuteľností tak, že budú prikázané žalobcovi do výlučného vlastníctva. S takýmto rozdelením a vyporiadaním podielového spoluvlastníctva súhlasil sám žalovaný resp. SPF.

18. Pokiaľ sa týka určenia výšky primeranej náhrady. Súd vychádzal z toho, že znaleckým posudkom č. 28/2022 bola určená všeobecná hodnota vo výške 4,00 € /m² pri pozemku C KN p.č. 389, ako aj pri pozemku C KN parc. č. 394, čo pri výmerách podielu pripadajúcich na žalovaného v 1. rade (254,91 m²) činí 1019,64 € a na žalovaného v 2. rade (382,37 m²) činí 1529,48 €.. Súd uvádza, že ide o nehnuteľnosti, pri ktorých je možný len súčasný spôsob využitia. Touto žalobou si žalobkyňa len usporiadať vlastnícke vzťahy k pozemkom, ktoré dlhodobo užíva (resp. jej právny predchodcovia) a nie je tu predpoklad ďalšieho speňaženia (teda prípadného zisku) z prípadného predaja predmetných nehnuteľností.. Súd vzhľadom na uvedené nepovažuje sumu stanovenú znaleckým posudkom za sumu, ktorá by zvýhodňovala žalobcu na jednej strane a ukracovala žalovaných na strane druhej. Pokiaľ sa týka žalovaným predložených výtlačkov Inzercie - ponuky na predaj nehnuteľností, súd uvádza, že

cena uvedená v ponuke neznamená, že za takúto cenu sa daný pozemok predá, že to je obvyklá, trhovú cenu nehnuteľnosti a zároveň súd uvádza, že tieto inzercie sa týkajú nehnuteľností, ktoré sú v iných obciach, neplatia pre obec Hažín. Rovnako nie je relevantná výška náhrady uvedená v predložennom rozsudku, keďže ako z rozsudku vyplýva, je výsledkom dohody strán sporu. Teda žalobca súhlasil s požiadavkou, návrhom žalovaných, kde v tejto súvislosti súd uvádza, že je ľahšie pristúpiť, súhlasiť s vyššou cenou za m² ak mal žalobca platiť za 119 resp. 170 m² len aby získal pozemok do vlastníctva (ako tomu bolo vo veci 5C/70/2022) pričom v predmetnom spore musí žalobca ustupujúcim spoluvlastníkom vyplatiť náhradu za 254 resp. 382,37 m². (čiže ide o násobne vyššie výmery). Súd zároveň uvádza, že v priebehu konania nebol predložený znalecký posudok spochybnený, nebola namietaná ich hodnovernosť, resp. nebolo žalovanými rozporované (namietané), že všeobecná hodnota nehnuteľností stanovená v znaleckých posudkoch je vypočítaná nesprávne a preto súd nemal dôvod nevychádzať z týchto posudkov pri určení výšky primeranej náhrady.

19. Vzhľadom na vyššie uvedené súd považoval za primeranú náhradu ustupujúcim vlastníkom vo výške 4,00 Eur za m² pre obe prejednávané parcely, čo pri parcele reg. C KN p.č. 389 pri jej celkovej výmere 752 m² predstavuje pre žalovaného v 1. rade 250,64 Eur (62,66 m² x 4 Eur) a pre žalovaného v 2. rade 376,00 Eur (94 m² x 4 Eur). Čo sa týka parcely C KN p.č. 394 pri jej celkovej výmere 2307 m² predstavuje pre žalovaného v 1. rade 769,00 Eur (192,25 m² x 4 Eur) a pre žalovaného v 2. rade 1153,48 Eur (288,37 m² x 4 Eur).

20. Celkovo teda súd považoval za primeranú náhradu sumu vo výške 1019,64 Eur (250,64 + 769,00) pre žalovaného v 1. rade a sumu 1529,48 Eur pre žalovaného v 2. rade (376 + 1153,48) za ich spoluvlastnícky podiel a preto žalobkyňu zaviazal na úhradu týchto súm žalovaným pričom vo vzťahu k žalovanému v 2. rade uložil súd žalobkyňi uhradiť vyššie uvedenú sumu na depozitný účet Slovenského pozemkového fondu.

21. O náhrade trov konania súd rozhodol podľa ustanovenia § 257 CSP, podľa ktorého súd výnimočne neprizná náhradu trov konania, ak existujú dôvody hodné osobitného zreteľa. Je zrejmé, že tento stav a potrebu podania žaloby na zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva nezavinila ani žalobkyňa ani žalovaní resp. ich zástupca SPF. Zároveň súd uvádza, že SPF je právnická osoba zriadená štátom plniaca účel zastupovania nezistených vlastníkov nehnuteľností v konaniach pred súdom, a vzhľadom na tento špecifický prípad je vhodné a spravodlivé použiť ust. § 257 CSP, teda bolo potrebné nazerať na daný prípad ako na dôvod hodný osobitného zreteľa a nepriznať nárok na náhradu trov konania žiadnej zo strán sporu.

Poučenie:

Proti rozhodnutiu je prípustné odvolanie, ktoré možno podať do 15 (pätnástich) dní od jeho doručenia na tunajšom súde v dvoch vyhotoveniach (§ 362 ods. 1 CSP).

V odvolaní musí byť uvedené, a/ ktorému súdu je určené, b/ kto ho robí, c/ ktorej veci sa týka, d/ čo sa ním sleduje a e/ podpis a uvedenie spisovej značky konania (§ 127 CSP).

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach (§ 127 CSP) 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 CSP).

Odvolanie len proti odôvodneniu rozhodnutia nie je prípustné (§ 358 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. (§ 365 ods. 1 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 (§ 365 ods. 2 CSP).

Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania (§ 365 ods. 3 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. (§ 366 CSP)

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania (§ 364 CSP).

Žalobu nemožno v odvolacom konaní meniť a v odvolacom konaní nemožno uplatniť práva voči žalobcovi vzájomnou žalobou (§§ 371, 372 CSP).

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona - Exekučný poriadok (§ 220 ods. 1 CSP).