

Súd: Okresný súd Nitra
Spisová značka: 12C/62/2022
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4122206485
Dátum vydania rozhodnutia: 26. 06. 2023
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Ivana Heinrichová
ECLI: ECLI:SK:OSNR:2023:4122206485.7

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Nitra v spore žalobkyne : P. G. Q., nar. XX.X.XXXX, bytom X. nad S., časť N. XXX, O. a okolie, zast. : JUDr. Roman Foltín, advokát, so sídlom Školská 3, Nitra, proti žalovaným : 1. U. G., 2. P. G., 3. Y. W., všetci ako nezistení vlastníci, zast. : Slovenský pozemkový fond, IČO: 17 335 345, so sídlom Búdkova 36, Bratislava, o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva, sudkyňou Mgr. Ivanou Heinrichovou, takto

rozhodol:

I. Súd zrušuje podielové spoluvlastníctvo žalobkyne : P. G. Q., rod. L., nar. XX.X.XXXX, bytom X. nad S., časť N. XXX, O. a okolie, a žalovaných : G. U., nar. X.X.XXXX, 2. G. P. / S. dcéra/ , 3. W. Y., rod. G., všetci zastúpení : Slovenský pozemkový fond, IČO: 17 335 345, so sídlom Búdkova 36, Bratislava, k nehnuteľnostiam vedeným Okresným úradom Zlaté Moravce, katastrálny odbor pre okres N. P., obec U. O., katastrálne územie U. O., evidované na LV č. X ako parcely reg. "C" KN: parc. č. XXXX orná pôda o výmere 653 m², parc. č. XXXX/X záhrada o výmere 1100 m².

II. Súd prikazuje do výlučného vlastníctva žalobkyne nehnuteľnosti vedené Okresným úradom Zlaté Moravce, katastrálny odbor pre okres Zlaté Moravce, obec U. O., katastrálne územie U. O., evidované na LV č. X ako parcely reg. "C" KN: parc. č. XXXX orná pôda o výmere 653 m², parc. č. XXXX/X záhrada o výmere 1100 m².

III. Žalobkyňa je povinná na vyrovnanie podielu zo zrušeného podielového spoluvlastníctva zaplatiť žalovaným v 1. až 3. rade a to každému z nich sumu 1753 eur do 30 dní od právoplatnosti tohto rozsudku na depozitný účet SPF vedený v Štátnej pokladnici, Bratislava, č. u. IBAN: SK3481800000070001944992 variabilný symbol : 12622022 s uvedením čísla súdneho konania 12C/62/2022 do poznámky pre prijímateľa.

IV. Súd žalobkyňi náhradu trov konania voči žalovaným v 1. až 3. rade nepriznáva.

odôvodnenie:

1. Žalobkyňa sa žalobou doručenou súdu dňa 22.6.2022 domáhala zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnostiam vedeným Okresným úradom Zlaté Moravce, katastrálny odbor pre okres Zlaté Moravce, obec U. O., katastrálne územie U. O., evidované na LV č. X ako parcely reg. "C" KN: parc. č. XXXX orná pôda o výmere 653 m², parc. č. XXXX/X záhrada o výmere 1100 m². Žalobu odôvodnila tým, že je spolu so žalovanými podielovou spoluvlastníčkou nehnuteľností, žalovaní sú nezistení vlastníci, navrhla zrušiť podielové spoluvlastníctva za súčasného vyplatenia peňažnej náhrady za spoluvlastnícke podiely odstupujúcim žalovaným na účet SPF. Za primeranú cenu navrhovala sumu 3 eurá/m² za druh pôdy - záhrada a sumu 0,1387 eura/m² za druh pôdy - orná pôda.

2.K podanej žalobe sa písomne vyjadril zástupca žalovaných, uviedol, že súhlasí so zrušením podielového spoluvlastníctva, prioritné je vysporiadať sa s otázkou, či sú pozemky reálne deliteľné, ak by neboli reálne deliteľné, primeranou náhradou je všeobecná cena veci, ktorá predstavuje objektívnu cenu, za ktorú by bolo možné vec predať, nepovažoval sumy navrhnuté žalobkyňou za primerané.

3. Právny zástupca žalobkyne na pojednávaní uviedol, že žalobkyňa trvá na podanej žalobe. Navrhol zrušiť a vyporiadať podielové spoluvlastníctvo s odkazom na listinné dôkazy navrhol nehnuteľnosti prikázať do výlučného vlastníctva žalobkyne a vyplatiť žalovaným primeranú finančnú náhradu v sumách 4 eur za m², čo vychádza na každého žalovaného suma 1753 eur.

4.Zástupkyňa žalovaných na pojednávaní odkazovala na písomné podanie k žalobe. Súhlasila so zrušením podielového spoluvlastníctva s poukazom na vyjadrenie spoločnosti Geoprojekt NR s.r.o. o neúčelnosti reálnej delby, súhlasila s prikázaním pozemkov za primeranú náhradu žalobkyne. Výšku primeranej náhrady ponechala na úvahu súdu. Odkazovala na § 257 CSP a navrhla nepriznať žiadnej strane trovy konania.

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

Žalobkyňa a žalovaní v 1. až 3. rade sú podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľností vedených Okresným úradom Zlaté Moravce, katastrálny odbor pre okres Zlaté Moravce, obec Jedľové Kostofany, katastrálne územie Jedľové Kostofany, evidovaných na LV č. X. ako parcely reg. "C" KN: parc. č. XXXX orná pôda o výmere 653 m², parc. č. XXXX/X záhrada o výmere 1100 m² a to každý z nich v podiele ?.

V prípade žalovaných v 1. až 3. rade sa jedná o nezistených vlastníkov, ktorí sú zastúpení Slovenským pozemkovým fondom.

Prejednávané nehnuteľnosti parc.č. 5066 a parc.č. 5067/1 sú umiestnené v zastavanom území obce a a v zmysle územného plánu obce Jedľové Kostofany sú pozemky určené ako plochy záhrad.

Zo stanoviska geodetickej spoločnosti GEOPROJEKT NR, s.r.o. vyplýva, že rozdelenie parc.č. 5066 o výmere 653m² a parc.č. 5067/1 o výmere 1100m² na základe podielov, teda na štyri časti nie je účelné a nie je možné z dôvodu, že by vznikli nové parcely, ktoré by nemali zabezpečený prístup z verejnej komunikácie a preto by bol geometrický plán na takéto rozdelenie nezapísateľný, pretože každá nová parcela musí mať zabezpečený prístup z verejnej komunikácie.

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 vedených Okresným úradom Zlaté Moravce, katastrálny odbor pre okres Zlaté Moravce, obec Jedľové Kostofany, katastrálne územie Jedľové Kostofany, evidovaných na LV č. X ako parcely

reg. "C" KN: parc. č. XXXX orná pôda o výmere 653 m², parc. č. XXXX/X záhrada o výmere 1100 m². Spoluvlastnícky podiel žalobkyne na predmetných nehnuteľnostiach predstavuje podiel 1/4 k celku a spoluvlastnícky podiel žalovaných predstavuje podiel 1/4 k celku u každého z nich. Nepochybné je, že žalobkyňa v podielovom spoluvlastníctve zotrvať nechce, k mimosúdnej dohode o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva medzi podielovými spoluvlastníkmi nedošlo, pretože v prípade žalovaných sa jedná o nezistených vlastníkov. Na základe týchto zistení možno potom dospieť k záveru, že žaloba na vyporiadanie podielového spoluvlastníctva bola podaná dôvodne. Reálna delba predmetných nehnuteľností nie je možná a to s poukazom na vyjadrenie geodetickej spoločnosti popísané v zistenom skutkovom stave. 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 výlučného vlastníctva žalobkyne, ktorá takto o nehnuteľnostiach aj navrhovala v petite žaloby rozhodnúť, zástupkyňa žalovaných s takýmto návrhom súhlasila. Z uvedeného prikázania nehnuteľností však vyplýva pre žalobkyňu povinnosť vyplatiť žalovaným, súd uložil žalobkyňi na vyrovnanie podielu zo zrušeného podielového spoluvlastníctva zaplatiť žalovaným v 1. až 3. rade a to každému z nich sumu 1.753 eur 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/. Žalobkyňa v priebehu konania navrhla sumu 4/eurá/m², potom výpočet sumy na vyrovnanie podielu je nasledovný : výmera 1.100m² + 653m² = 1.753m² x 4 = 7.012 eur, z čoho podiel ? = 1.753 eur. Túto sumu ani zástupkyňa žalovaných výslovne nenamietala, ponechala rozhodnutie na úvahu súdu a aj súd túto sumu /4 eurá/m²/ považuje za primeranú vzhľadom k okolnostiam sporu, k tomu, že prejednávane nehnuteľnosti sú umiestnené v zastavanom území obce a v zmysle územného plánu obce Jedľové Kostolany sú pozemky určené ako plochy záhrad, také je funkčné využitie pozemkov, a považoval túto sumu za primeranú aj s prihliadnutím na listinné dôkazy, ktoré boli predložené stranami sporu v súvislosti s hodnotou pozemkov, keď žalobkyňa argumentovala inzerciou z realitných kancelárií pre rovnaký druh pôdy, kde bola cena 0,1387eur/m² pre ornú pôdu a 3 eurá/m² pre záhrady, aj keď dôkazy k svojim tvrdeniam nepredložila, na druhej strane žalovaní predložili ako dôkazy kúpne zmluvy, ktoré uzatvárala obec Jedľové Kostolany v roku 2020 a 2021, ohľadne predaja ornej pôdy v zmluvách bola dohodnutá kúpna cena 7/eur/m² a 3,50 eura/m² a ohľadne predaja záhrady bola dohodnutá kúpna cena 5/eur/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.

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.

O náhrade trov konania súd rozhodol s odkazom na citované zákonné ustanovenia a žalobkyňi náhradu trov konania nepriznal, nakoľko si žiadne neuplatnila a súd prihliadol aj na tú skutočnosť, že v prípade žalovaných sa jedná o nezistených vlastníkov.

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.