

Súd: Okresný súd Topoľčany
Spisová značka: 6C/8/2019
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4619200394
Dátum vydania rozhodnutia: 03. 05. 2023
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Ľuboš Chrenko
ECLI: ECLI:SK:OSTO:2023:4619200394.23

Uznesenie

Okresný súd Topoľčany v právnej veci žalobcu: S. R., nar. XX.XX.XXXX, bytom J. XXX/XX, XXX XX A. proti žalovanej: E. E., nar. XX.XX.XXXX, bytom Č. Č.. XX, XXX XX Č.L., o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva, takto

rozhodol:

Súd schvaľuje zmier strán sporu v znení:

I. Súd zrušuje podielové spoluvlastníctvo strán sporu k nehnuteľnostiam, nachádzajúcich sa v kat. úz. Č., Obec Č., zapísaných Okresným úradom Topoľčany, katastrálny odbor na LV č. XXX, ako parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape parc. č. XXX/X záhrada o výmere 1421 m², parc. č. XXX/X zastavaná plocha a nádvorie o výmere 292 m², rodinný dom súp. číslo XX na pozemku parcelné číslo XXX/X a vyporiadava tak, že do výlučného vlastníctva žalobcu prikazuje novovytvorenú parcelu, geometrickým plánom znalca Ing. Romana Wágnera, vyhotoveného dňa 19.01.2022, pod číslom 6C/8/2019, parc. č. XXX/X záhrada o výmere 711 m² v celosti, a do výlučného vlastníctva sa prikazuje žalovanej novovytvorená parcela, geometrickým plánom znalca Ing. Romana Wágnera, vyhotoveného dňa 19.01.2022, pod číslom 6C/8/2019, č. XXX/X záhrada o výmere 710 m² v celosti a parc. č. XXX/X zastavaná plocha a nádvorie o výmere 292 m² v celosti, rodinný dom súp. číslo XX na pozemku parcelné číslo XXX/X v celosti. Geometrický plán znalca Ing. Romana Wágnera, vyhotovený dňa 19.01.2022, pod číslom 6C/8/2019 tvorí neoddeliteľnú súčasť tohto uznesenia.

II. Žalovaná je povinná zaplatiť žalobcovi náhradu za spoluvlastnícky podiel v sume 10.000,- eur, a to do 14 dní od právoplatnosti uznesenia na číslo účtu žalobcu, vedeného v UniCredit bank, IBAN: J. XXXX XXXX XXXX XXXX.

III. Žiadna zo strán nemá na náhradu trov konania právo.

odôvodnenie:

1. Pôvodní žalobcovia v 1/rade: S. E. a v 2/rade: I. E., sa podanou žalobou domáhali zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnostiam nachádzajúcim sa v obci Č., zapísané na LV č. XXX, v kat. úz. Č., ako parc. reg. „C“ č. XXX/X záhrady o výmere 1 421 m², parc. reg. „C“ č. XXX/X zastavané plochy a nádvorí o výmere 292 m² a stavby: rodinný dom, súp. č. XX na parc. reg. „C“ č. XXX/X. Vyporiadanie podielového spoluvlastníctva navrhli tak, že predmetné nehnuteľnosti budú prikázané do výlučného vlastníctva žalovanej, a táto bude zaviazaná zaplatiť každému zo žalobcov sumu 10 000,- eur do troch dní od právoplatnosti rozsudku.

1.1. Alternatívne navrhli vyporiadať podielové spoluvlastníctvo tak, že parc. reg. „C“ č. XXX/X zastavané plochy a nádvorí o výmere 292 m² a rodinný dom súp. č. XX, postavený na tejto parcele budú prikázané v celosti do výlučného vlastníctva žalovanej. Parc. reg. „C“ č. XXX/X záhrady o výmere 1 421 m², navrhli prikázať v podiele 1/2-ica do vlastníctva žalobcu v 1/ rade a v podiele 1/2-ica do vlastníctva žalobkyne v 2/ rade.

1.2. Žalobcovia žalobu podali z dôvodu, že sú podielovými spoluvlastníkmi predmetných nehnuteľností, každý po 1/4-ine a žalovaná v 1/2-ici. So žalovanou sa snažili uzavrieť zmluvu o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva, resp. dňa 28.08.2018 jej listom ponúkli na odkúpenie ich spoluvlastnícke podiely. Dokonca akceptovali listom zo dňa 11.10.2018 ponuku žalovanej týkajúcu sa vyporiadania domu a parc. č. XXX/X. Iba pri pozemku parc. č. XXX/X neakceptovali ponuku žalovanej na 4€/m², nakoľko reálna cena takéhoto pozemku je 10€/m². Predmetné nehnuteľnosti nie je vhodné reálne rozdeliť. Dom v ktorom žalovaná reálne býva by sa znefunkčnil a parc. č. XXX/X má minimálnu výmeru a na reálnom rozdelení parc. č. XXX/X sa nedosiahla zhoda. Žalobcovia majú za to, že hodnota domu je najmenej 25 000 eur, to spolu s parc. č. XXX/X, na ktorej dom stojí. Hodnota parc. č. XXX/X je minimálne 15 000 eur.

2. Žalovaná vo svojom písomnom vyjadrení k žalobe uviedla, že pokiaľ žalobcovia navrhujú, aby nehnuteľnosti pripadli jej, s tým, že ich vyplatí po 10 000,- eur, toto nepripadá do úvahy, pretože o podiely zo záhrady žalobcov nemá záujem, čo im oznámila telefonicky a vyplýva to aj z jej listu z 13.11.2018. Z alternatívneho návrhu pochopila, že žalobcovia sú ochotní vzdať sa svojich podielov na dome a dvore za jej celý spoluvlastnícky podiel záhrady. S týmto návrhom súhlasí čiastočne. Je ochotná odstúpiť im 500 m², nakoľko dom na dedine bez záhrady nemá cenu. Pôda záhrady nemá všade rovnako kvalitnú pôdu a veľmi záleží na jej delení, aby obidve časti neboli ukrátené. Žalobcovia potrebujú reálne rozdelenie záhrady, pretože chcú svoj podiel predať tretej osobe. Nemajú záujem na nej hospodáriť, pričom neberú ohľad na jej funkciu, aby zabezpečovala intimitu a pokoj, vzhľadom na dom. Preto navrhuje delenie pozdĺž, ako to zakreslila v priloženom pláne. Iné delenie by záhradu rozdelilo na časť s úrodnou pôdou a časť s neúrodnou. Vyporiadanie podielového spoluvlastníctva navrhla tak, že do jej vlastníctva bude prikázaný dom s parc. č. XXX/X a tiež do jej vlastníctva previesť 1/2-icu z parc. č. XXX/X.

3. Žalobcovia v písomnom vyjadrení k vyjadreniu žalovanej uviedli, že s navrhovaným spôsobom vyporiadania žalovanej nesúhlasia. Žiadajú, aby im bola prikázaná do ich spoluvlastníctva celá parcela č. XXX/X o výmere 1 421 m², každému v 1/2-ici. Požiadavku žalovanej, na časť tejto záhrady, nie je možné akceptovať. Žalovaná ju znáša v nie dobrej viere, ale za účelom znemožniť im následný predaj pozemku. Žalovaná veľmi dobre vie, že záhradu chce kúpiť vlastník parc. reg. „C“ č. XXX/XX, ktorému ju žalovaná bezdôvodne odmieta predať. Záujemca potrebuje k záhrade prístup zo svojho pozemku, inak kúpa pre neho nemá zmysel. Keby súd akceptoval požiadavku žalovanej, na časť záhrady, boli by nespravodlivo poškodení. Žalovanej by zostal dom s dvorom a časť záhrady, a im iba ťažko predajná časť pozemku.

4. Rozsudkom Okresného súdu Topoľčany zo dňa 06.12.2019 č.k. 6C/8/2019-100 súd žalobu zamietol.

4.1. Z odôvodnenia rozsudku vyplýva, a to z odseku 10., že z vykonaného dokazovania mal súd za preukázané, že žalobcovia v 1/ a 2/ rade každý po 1/4-ine sú spolu so žalovanou, ako podielovou spoluvlastníčkou v 1/2-ici, podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľností, nachádzajúcich sa v kat. úz. Č., zapísané na LV č. XXX, ako parc. reg. „C“ č. XXX/X záhrady o výmere 1 421 m², parc. reg. „C“ č. XXX/X zastavané plochy a nádvorí o výmere 292 m² a stavby: rodinný dom, súp. č. XX na parc. reg. „C“ č. XXX/X. Nehnuteľnosti užíva a v rodinnom dome býva žalovaná, ktorá ako vo veci uviedla, v dome býva sústavne od roku 2000, kedy začala tam bývať spolu s matkou, ktorá tam žila predtým a zomrela v roku 2010 a ona zostala v dome ďalej bývať. Potom ako žalobcovia nadobudli svoje spoluvlastnícke podiely v dedičskom konaní sp. zn. 7D/576/2010, stali sa podielovými spoluvlastníkmi predmetných nehnuteľností.

4.2. Podľa odseku 11. vyššie uvedeného rozsudku súd zisťoval existenciu dôvodov hodných osobitného zreteľa, pre ktoré nezruší a nevyporiada podielové spoluvlastníctvo podľa § 142 ods. 2 OZ. Vychádzal pri tom z okolností danej veci, keď žalovaná, ako sama uviedla, je za súčasnej situácie viazaná na bývanie v rodinnom dome, v ktorom býva od roku 2000, kedy sa začala starať o pôvodnú vlastníčku nehnuteľnosti, svoju matku, ktorá v roku 2010 zomrela, avšak žalovaná v dome zostala naďalej bývať. Spolu s manželom žalovaná vlastní v obci Č. rodinný dom, súp. č. XX, ale ako uviedla, bude v ňom žiť a bývať jej manžel, s ktorým je spolužitie neprípustné z jej obavy pred manželom, vzhľadom na jeho ochorenie a zlý psychický stav. Ide teda o okolnosť, najmä na strane žalovanej, pre ktorú súd podielové spoluvlastníctvo nezrušil a nevyporiadal.

5. Proti rozsudku Okresného súdu Topoľčany podali odvolanie žalobcovia v 1/ a v 2/rade. Uznesením Krajského súdu v Nitre zo dňa 24.11.2020 č.k. 9Co/26/2020-154 odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie. Z odôvodnenia rozhodnutia krajského súdu vyplýva, že doterajšie skutkové závery a nepreukázanie dôvodov hodných osobitného zreteľa žalovanou nedávajú dôvod pre zamietnutie žaloby. K jednotlivým kritériám pre prikázanie veci jednému alebo viacerým spoluvlastníkom krajský súd uvádza, že veľkosť spoluvlastníckeho podielu nie je vždy rozhodujúcim kritériom, hoci nesporne významným, a to najmä vtedy, ak veľkosť spoluvlastníckych podielov je vo výraznom nepomere. Pod účelným využitím veci je potrebné rozumieť predovšetkým využitie veci za účelom, na ktorý je vec určená. Rozdielne bude treba napríklad hodnotiť využitie pozemku určeného na poľnohospodárske využitie za stavu, že len niektorý zo spoluvlastníkov sa takémuto využitiu venuje, alebo v prípade, ak ide o rodinný dom a v dome dlhodobo býva niektorý zo spoluvlastníkov, pričom iný spoluvlastník má bytovú potrebu vyriešenú inak. Pri prikázaní veci jednému alebo viacerým spoluvlastníkom zákon kladie dôraz aj na to, aby sa prikázaním veci vytvorili priaznivé podmienky pre nerušené využitie veci a najmä založením spoluvlastníctva nedochádzalo k vzniku mnohých sporných situácií. Pod vyporiadaním podielového spoluvlastníctva je potrebné rozumieť také vyporiadanie, ktoré definitívne vyrieši vnútorné majetkové vzťahy spoluvlastníkov týkajúce sa ich práv a povinností vo vzťahu k ich doterajším a novovzniknutým podielom.

6. Uznesením Okresného súdu Topoľčany zo dňa 28.09.2021 č.k. 6C/8/2019-209 súd nariadil znalecké dokazovanie znalcom Ing. Romanom Wágnerom, z odboru geodézie a kartografie, ktorého úlohou bolo posúdiť možnosť vyporiadania podielového spoluvlastníctva strán sporu k nehnuteľnostiam, nachádzajúcich sa v kat. úz. Č., zapísaných na LV č. XXX, ako parc. reg. „C“ č. XXX/X záhrady o výmere 1 421 m², parc. reg. „C“ č. XXX/X zastavané plochy a nádvorja o výmere 292 m² a rodinný dom súp. číslo XX na parc. č. XXX/X v podielovom vlastníctve žalobcov v 1/ a v 2/rade po 1/4-ine a žalovanej v 1/2-ici, a to rozdelením, či takéto rozdelenie je možné s poukazom i na stanovisko Krajského súdu v uznesení zo dňa 24.11.2020 sp. zn. 9Co/26/2020-154, podľa ktorého „rozdelením nemusia vzniknúť rovnako hodnotné samostatné podiely, nemusia mať rovnakú výmeru, rovnakú kultúru ani bonitu“, a to s prihliadnutím na najvhodnejší spôsob rozdelenia predmetných nehnuteľností podľa návrhov strán sporu.

6.1. Úlohou znalca bolo tiež posúdiť, či pri spôsobe vyporiadania, podľa návrhu žalobcov, prikázať im do vlastníctva parc. č. XXX/X nedôjde k zníženiu hodnoty nehnuteľnosti, ktorá by pripadla do výlučného vlastníctva žalovanej, a to parc. č. XXX/X s rodinným domom súp. č. XX a z hľadiska účelného využitia nehnuteľností navrhnúť spôsob najvhodnejšieho vyporiadania podielového spoluvlastníctva a za tým účelom vypracovať geometrický plán.

7. Znalec Ing. Roman Wágner, z odboru geodézia, kartografia a kataster nehnuteľnosti vypracoval znalecký posudok č. 3/2022, ktorý v jeho závere uviedol, že po preskúmaní a posúdení sporných nehnuteľností dospel k záveru, že ich reálne rozdelenie je možné, t.j. sú reálne deliteľné. Návrh strán sporu k rozdeleniu daných nehnuteľností bol ten, že rodinný dom, ako aj parc. č. XXX/X nadobudne žalovaná. Z toho dôvodu posudzoval len rozdelenie pozemku parc. č. XXX/X. Navrhol ako najvhodnejšie priečne rozdelenie pozemku. Z hľadiska účelného využitia podľa znalca je najvhodnejšie vyporiadanie predmetných nehnuteľností tak, že rodinný dom súp. č. XX a pozemok parc. č. XXX/X pripadnú do vlastníctva žalovanej. Pozemok parc. č. XXX/X bude reálne rozdelený v zmysle geometrického plánu, ktorý tvorí prílohu č. 3 tohto znaleckého posudku, kde novovytvorený pozemok parc. č. XXX/X pripadne do vlastníctva žalovanej a novovytvorená parc. č. XXX/X do vlastníctva žalobcu, resp. jeho právneho nástupcu.

8. Znalec Ing. Roman Wágner vyhotovil dňa 19.01.2022 vo veci geometrický plán č. 6C/8/2019, úradne overený Okresným úradom Topoľčany, katastrálny odbor dňa 26.01.2022 pod číslom 39/2022, na základe ktorého došlo k rozdeleniu pôvodnej parcely reg. „C“ parc. č. XXX/X záhrada o výmere 1421 m², zapísané na LV č. XXX, na novovytvorené parcely č. XXX/X záhrada o výmere 710 m² a parc. č. XXX/X záhrada o výmere 711 m².

9. Uznesením Okresného súdu Topoľčany zo dňa 10.02.2022 č.k. 6C/8/2019-254 súd pripustil zmenu strany sporu na strane žalobcov tak, že do konania namiesto doterajších žalobcov v 1/ a v 2/rade vstupuje nový žalobca S. R., nar. XX.XX.XXXX, bytom J. XXX/XX, A..

10. Vo veci bolo nariadené znalecké dokazovanie znalcom Ing. Petrom Karáskom z odboru stavebníctvo, odvetvie odhad hodnoty nehnuteľnosti, a to uznesením tunajšieho súdu zo dňa 14.06.2022 č.k. 6C/8/2019-295.

10.1. Zo znaleckého posudku znalca Ing. Petra Karáska, znalecký posudok č. 239/2022, vyplýva všeobecná hodnota nehnuteľností vo výške 93.300,- eur, z toho pozemky v cene 64.700,01 eura (parc. č. XXX/X o výmere 1421 m² v hodnote 53.671,17 eura a prac. č. XXX/X o výmere 292 m² v hodnote 11.028,84 eura).

11. Vo veci súd nariadil pojednávanie na deň 03.05.2023, na ktorom strany sporu navrhli schváliť zmier v znení tak, ako je to uvedené vo výrokovej časti tohto uznesenia.

12. Podľa § 148 ods.1,2 CSP, Žalobca a žalovaný môžu uzavrieť zmier. O uzavretie zmieru sa má súd vždy pokúsiť.

Súd rozhodne o tom, či uzavretý zmier schvaľuje; neschváli ho, ak je v rozpore so všeobecne záväznými právnymi predpismi.

13. Súd v zmysle citovaného zákonného ustanovenia schválil zmier strán tak, ako je to uvedené vo výroku tohto uznesenia, nakoľko obsah zmieru nie je v rozpore s právnymi predpismi (§ 142 ods. 1 OZ).

14. O trovách konania bolo rozhodnuté tak, že žiadna zo strán nemá na náhradu trov konania právo.

Poučenie:

Proti tomuto uzneseniu odvolanie nie je prípustné.