

Súd: Okresný súd Prievidza
Spisová značka: 16C/73/2013
Identifikačné číslo súdneho spisu: 3813207157
Dátum vydania rozhodnutia: 03. 04. 2014
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Jarmila Schromová
ECLI: ECLI:SK:OSPD:2014:3813207157.6

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Prievidza sudkyňou JUDr. Jarmilou Schromovou v právnej veci navrhovateľov: 1/ T.. N. U., nar. X.X.XXXX, bytom A. 4, K., 2/ T.. Q. U., rod. O., nar. X.X.XXXX, bytom A. 4, K., obaja zast. P. P., nar. XX.XX.XXXX, bytom A. 2, K. proti odporkyni: Q. C., rodená K., nar. X.X.XXXX, bytom O. XXXX/X, I., zast. B.. O. Lajstríkom, nar. XX.X.XXXX, bytom E. E., V. XXX/X, o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva, takto

rozhodol:

Zrušuje podielové spoluvlastníctvo účastníkov, a to T.. N. U., T.. Q. U., rodenej O. a Q. C., rodenej K. k pozemku zapísanom na U. úrade Prievidza, odbore katastrálnom na LV č. XXXX obec K., katastrálne územie V., a to k parcele registra E č. XXX o výmere XXX mX orná pôda a toto vyporiadava tak, že uvedenú nehnuteľnosť v celosti prikazuje do bezpodielového spoluvlastníctva navrhovateľov v 1/ a 2/ rade, v podiele X/X.

Navrhovatelia v 1/ a 2/ rade sú povinní spoločne a nerozdielne zaplatiť odporkyni z titulu vyporiadania podielového spoluvlastníctva účastníkov za podiel odporkyne sumu 633,20 eur, a to v lehote troch dní od právoplatnosti rozsudku.

Navrhovatelia v 1/ a 2/ rade sú povinní spoločne a nerozdielne nahradiť štátu na účet Okresného súdu Prievidza trovy konania vo výške 102,10 eur v lehote troch dní od právoplatnosti rozhodnutia.

Odporkyňa je povinná nahradiť štátu na účet Okresného súdu Prievidza trovy konania vo výške 52,10 eur, v lehote troch dní od právoplatnosti rozsudku.

Odporkyni náhradu trov konania nepriznáva.

odôvodnenie:

Navrhovatelia v 1/ a 2/ rade sa podaným návrhom doručeným súdu 15.4.2013 domáhali proti odporkyni zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnosti, a to pozemku registra E zapísaného na LV č. XXXX, obec K., k. ú. V., parcely č. XXX ornej pôdy o výmere XXX mX s tým, že navrhovatelia v 1/ a 2/ rade vlastnia uvedený pozemok v podiele XX/XX-tín a odporkyňa v podiele X/XX-tín. Uviedli, že uvedená nehnuteľnosť priamo susedí s pozemkami zapísanými na LV č. XXXX v k. ú. V., a to s rodinným domom na parc. č. XXX/XX a parc. XXX/X, XXX/XX a XXX/XXX, ktorých sú navrhovatelia spoluvlastníkmi a tiež s pozemkami zapísanými na LV č. XXXX v k. ú. V., rodinným domom na parc. č. XXX/XX a parcelami č. XXX/X, XXX/XX, XXX/X a XXX/XXX, na ktorých má záhradu p. P., s ktorým si následne daný pozemok rozdelia. F., že pozemok, ktorý majú v spoluvlastníctve s odporkyňou, užívajú ako záhradu, sami ho upravili, obhospodarujú, starajú sa oň, odburiňujú ho. F., že podaním z 25.4.2004

ponúkli odporkyni odkúpenie jej podielu na tomto pozemku, na tento list odporkyňa reagovala telefonicky a zamietavo. Odporkyňa uvedený pozemok neužíva, nezaujímá sa oň, nestará sa oň, na pozemku rastie jedovatý porast, ktorý každoročne odstraňujú. Pozemok nie je do dnešného dňa celý oplotený, čo im spôsobuje časté neželané návštevy ľudí i divej zveri. Preto i podaním z 10.7.2012 navrhli odporkyni odkúpenie jej podielu o veľkosti 8/96-tín, čo predstavuje 36,58 m² za sumu 13,277 eur/ m², t.j. spolu za sumu vo výške XXX,XXX eur, a to i napriek tomu, že podľa znaleckého posudku z 5.6.2012 bola cena predmetného pozemku stanovená vo výške 10,65 eur/ m², čo predstavuje spolu sumu 389,58 eur. Túto ponuku odporkyňa telefonicky odmietla a písomne na ňu nereagovala. Preto navrhli podanému návrhu vyhovieť, podielové spoluvlastníctvo k uvedenej nehnuteľnosti zrušiť, pozemok v celom rozsahu prikázať do vlastníctva navrhovateľov v podiele 1/1 s tým, že navrhovatelia sú povinní odporkyni za náhradu jej spoluvlastníckeho podielu zaplatiť sumu 389,58 eur. Po vykonanom znaleckom dokazovaní zástupca navrhovateľov navrhol, aby súd rozhodol v zmysle záverov vypracovaného znaleckého posudku T. V., náhradu trov konania nežiadal priznať, rozhodnutie o trovách štátu ponechal na úvahu súdu. Potvrdil, že preddavok na trovy znaleckého dokazovania z ich strany nebol zaplatený žiaden.

Odporkyňa v priebehu konania nesúhlasila s cenou navrhnutou navrhovateľmi za jej podiel na predmetnom pozemku. Uviedla, že podľa nej je cena uvedeného pozemku 30,- eur/m², čo je cena ešte hlboko pod trhovou cenou. V priebehu konania prostredníctvom zástupcu uviedla, že v minulosti nikto neurčil, ktorá časť parcely je jej, a ktorá časť navrhovateľov. Uviedla, že je irelevantné tvrdenie navrhovateľov, že sa o pozemok nestarala, keďže odporkyňa mala dohodu s Poľnohospodárskym družstvom Nedožery, ktoré spravovalo jej pozemky v k. ú. C. ako i v k.ú. V.. Súhlasila so zrušením podielového spoluvlastníctva a predajom pozemku za cenu stanovenú znalcom v tomto konaní, a to v prípade, že navrhovatelia uhradia všetky súdne trovy. Zástupca odporkyne po vykonanom dokazovaní žiadala priznať náhradu trov konania z titulu zaplateného preddavku odporkyňou na trovy znaleckého dokazovania vo výške 50,- eur, pričom zároveň navrhol, aby trovy štátu znášali v celom rozsahu navrhovatelia z dôvodu, že odporkyňa spor nevyvolala.

Súd vo veci vykonal dokazovanie výsluchom odporkyne, listinnými dôkazmi pripojenými v spise 16C 73/2013 a zistil nasledovný skutkový stav:

Z výpisu z LV č. XXXX v k. ú. V. z XX.X.XXXX / XX.X.XXXX/ mal súd preukázané, že parcela registra E č. XXX orná pôda o výmere XXX m² je v podielovom spoluvlastníctve účastníkov tohto konania, a to u navrhovateľov v 1/ a 2/ rade, ktorí majú spoluvlastnícke podiely v bezpodielovom spoluvlastníctve manželov v podieloch pod B1 XX/XX-tín na základe kúpnej zmluvy z XX.X.XXXX, pod K v podiele X/ XX-tín na základe kúpnej zmluvy z XX.X.XXXX a pod K v podiele XX/XX-tín, a to na základe kúpnej zmluvy č. Z t.j. spolu v spoluvlastníckych podieloch o veľkosti XX/XX-í . O. B8 a K uvedeného LV č. XXXX je zapísaná ako spoluvlastníčka uvedenej nehnuteľnosti odporkyňa v podiele X/XX-tín a X/XX-tín, t.j. spolu X/XX-tín, na základe D XXXX/XX zo dňa XX.X.XXXX.

Z listu z 25.8.2004 od zástupcu navrhovateľov adresovaného odporkyni mal súd preukázané, že v uvedenom liste bolo odporkyni ponúknuté odkúpenie jej podielu na parc. č. XXX v k. ú. V. o veľkosti podielu X/XX-tín o výmere XX m² za XXX,- Sk za m², čo predstavovalo XX.XXX,- Sk. V liste z XX.X.XXXX adresovanom odporkyni, ktorý jej bol zaslaný prostredníctvom pošty 10.7.2012 bola zo strany navrhovateľa a jeho zástupcu zaslaná odporkyni ponuka na odkúpenie jej podielu X/XX-tín na parc. č. XXX, zápis v LV XXXX, o výmere XX m² za XX,XXX eur za m², čo predstavovalo spolu XXX,XX eur s tým, že ak nedôjde k uzavretiu dohody do 15.8.2012, budú to považovať za nemožnosť dohody a požiadajú súd o usporiadanie ich spoluvlastníckych vzťahov.

V písomnom vyjadrení k návrhu z 2.5.2013 odporkyňa uviedla, že trhová cena pozemkov v danej lokalite je od 70,- do 100,- eur za m², vzhľadom na využiteľnosť pozemku ona navrhla cenu 30,- eur za m², čo je hlboko pod trhovou cenou. Navrhovatelia na túto cenu nepristúpili, uviedla, že navrhovatelia dlhšiu dobu využívajú tento jej pozemok bez jej súhlasu a neúčtuje im za to žiadny nájom, je teda zarážajúce, že ju osočujú, že sa o pozemok nestará.

Navrhovatelia v tomto konaní pripojili k podanému návrhu znalecký posudok č. 14/2012 vypracovaný znalcom T. Q. M., so sídlom K., ktorým bola stanovená všeobecná hodnota nehnuteľnosti pozemku registra E parc. č. XXX zápis v LV č. XXXX, v súlade s prílohou č. X Z. č. XXX/XXXX Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, metódou polohovej diferenciácie pri výmere XXX m² na sumu XXXX,XX eur, t.j. v počte XX,XX za m².

Z. k tomu, že odporkyňa v priebehu konania namietala všeobecnú hodnotu predmetu spoluvlastníctva stanovenú uvedeným znaleckým posudkom, súd požiadal znalca T. Q. V., znalca z odboru stavebníctvo, odhad hodnoty nehnuteľností o zaslanie odborného vyjadrenia k uvedenému znaleckému posudku. Uvedený znalec v odbornom vyjadrení z 30.10.2013 uviedol, že znalec T. M. v uvedenom znaleckom posudku vychádzal iba z výpočtu na základe metódy polohovej diferenciácie, pričom v čase podávania tohto vyjadrenia na internete boli ponuky na predaj siedmich stavebných pozemkov v ponukových cenách 16,52 eur /m², 32,50/m², 41,- eur/m², 43,20 eur/m² a 60,- eur/m², preto doporučil na stanovenie všeobecnej hodnoty predmetnej nehnuteľnosti použiť porovnávaciu metódu, ktorá viac vystihuje cenu na trhu s nehnuteľnosťami. V znaleckom posudku stanovená hodnota 10,65 eur/m² metódou polohovej diferenciácie podľa neho nezohľadňuje zvýšený záujem o kúpu z okresného mesta. Uviedol, že podľa priloženej územno-plánovacej informácie Mesta K. sa jedná o pozemok určený na výstavbu rodinných domov, v opačnom prípade by on nebol príslušný na stanovenie hodnoty poľnohospodárskej pôdy mimo zastavaného územia.

Na základe uvedeného odborného vyjadrenia súd vo veci nariadil znalecké dokazovanie znalcom z odboru stavebníctvo, odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností, za znalca pribral T. Q. V., ktorému stanovil určiť súčasnú všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti zapísanej v LV č. XXXX, a to parcely č. XXX o výmere XXX m². J. vo veci vypracoval znalecký posudok č. XX/XXXX z XX.X.XXXX v ktorom uviedol, že parcela registra E č. XXX sa nachádza podľa LV č. XXXX mimo zastavaného územia obce, v skutočnosti je pozemok v zóne, ktorá je zastavaná novovybudovanou individuálnou bytovou výstavbou, v kontakte na dva rodinné domy a cestnú komunikáciu. Pozemok parcela č. XXX je priemernej šírky cca X,Xm v dĺžke cca XXX m a prechádza pozdĺž hornej východnej hranice pozemkov so stavbami dvoch rodinných domov, a to rodinného domu na C. parcele č. XXX/XX/ vo vlastníctve navrhovateľov/ a rodinného domu na C. parcele č. XXX/XX /vo vlastníctve zástupcu navrhovateľov/. Z východnej strany je pozemok v susedstve s KN C parcelou XXX/XXX-prístupová komunikácia k rodinným domom na KN C parcelu č. XXX/XXX a XXX/XXX. Zo západnej strany pozemok priamo susedí s KN E parcelou č. XXX, ktorá je v celosti majetkovo-právne vyporiadaná na p. P. P. J. skonštatoval, že po obhliadke na tvare miesta a posúdení účelnosti využitia konštatuje, že reálna deľba je možná, reálnu deľbu doporučil vykonať rozdelením predmetného pozemku KN E parcely č. XXX na dva samostatné pozemky, pričom výmera pôvodného pozemku bude rozdelená priamoúmerne podľa veľkosti spoluvlastníckych podielov. G. na reálnu deľbu pozemku by boli náklady na zhotovenie geometrického plánu. M. stanovil všeobecnú hodnotu parcely č. XXX o výmere XXX m² porovnávacou metódou v sume XXXX,XX eur a metódou polohovej diferenciácie XXXX,XX eur, po zaokrúhlení všeobecnú hodnotu tohto pozemku stanovil sumou 7600,- eur.

Po vypracovaní uvedeného znaleckého posudku odporkyňa vo svojej výpovedi uviedla, že vzhľadom na jej vek už nemá záujem o jej podiel na uvedenej nehnuteľnosti a teda súhlasí so zrušením podielového spoluvlastníctva, pričom cenu za jej podiel navrhla určiť v zmysle znaleckého posudku T. Daubnera. Potvrdila, že pred podaním žaloby jej boli doručené nejaké papiere od navrhovateľa, bola jej ponúknutá cena asi 3,50 eur za m², s čím nesúhlasila. Ku svojim pomerom uviedla, že býva sama, je vdova, poberá starobný a vdovský dôchodok spolu vo výške 411,- eur, iné príjmy nemá, za byt hradí mesačne 111,- eur a má výdavky za lieky 15,- eur mesačne.

Podľa § 142 ods. 1 Obč. zákonníka v platnom znení, ak nedôjde k dohode, zruší spoluvlastníctvo a vykoná vyporiadanie na návrh niektorého spoluvlastníka súd. Prihliadne pri tom 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 pri tom na to, aby sa vec mohla účelne využiť. Ak vec žiadny zo spoluvlastníkov nechce, súd nariadi jej predaj a výťažok rozdelí podľa podielov.

Právo každého spoluvlastníka obrátiť sa kedykoľvek na súd s návrhom na zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva vyplýva zo zásady, že nikto nesmie byť nútený, aby zotrval v spoluvlastníckom vzťahu. Dôvodom pre podanie takéhoto návrhu však spravidla býva skutočnosť, že medzi spoluvlastníkmi nedošlo k dohode ohľadom hospodárenia so spoločnou vecou (§ 139 Obč. zákonníka) prípadne, že sa spoluvlastníci nedohodli o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva (§ 141 Obč. zákonníka). Občiansky zákonník v § 142 ods. 1 Obč. zákonníka upravuje jednotlivé spôsoby vyporiadania podielového spoluvlastníctva a súčasne stanovuje i poradie, ktoré je pri vyporiadaní pre súd záväzné.

Po zhodnotení zisteného vyššie uvedeného skutkového stavu v zmysle citovaných zákonných ustanovení dospel súd k právnomu záveru, že návrh navrhovateľov o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva k parc.č. XXX v k.ú. V. je opodstatnený. Z výsledkov vykonaného dokazovania nesporne vyplýva, že nehnuteľnosť uvedená vo výrokovej časti tohto rozhodnutia je v podielovom spoluvlastníctve navrhovateľov v 1/ a 2/ rade spolu v podiele XX/XX-ín a odporkyne spolu v podiele X/XX-ín. Vychádzajúc z vyššie uvedenej zásady, že nikto nesmie byť nútený, aby zotrval v spoluvlastníctve vzťahu, súd zrušil a vyporiadal podielové spoluvlastníctvo účastníkov k uvedenej nehnuteľnosti, a to spôsobom, ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia, pričom pri spôsobe vyporiadania vychádzal zo stanoviska oboch strán tohto sporu, ktorí nemali záujem na reálnej deľbe predmetnej nehnuteľnosti. I samotná odporkyňa po vypracovaní znaleckého posudku uviedla, že vzhľadom na jej vek nemá záujem o jej podiel na uvedenej nehnuteľnosti, preto súd vyporiadal podielové spoluvlastníctvo účastníkov k tejto nehnuteľnosti tým spôsobom, že prikázal predmetnú nehnuteľnosť za primeranú náhradu navrhovateľom v 1/ a 2/ rade do ich bezpodielového spoluvlastníctva manželov, pričom súd zároveň prihliadal na to, aby sa predmetná vec, čiže nehnuteľnosť mohla účelne využiť. V tej súvislosti súd udáva, že predmetná nehnuteľnosť bezprostredne susedí s nehnuteľnosťami, na ktorých majú navrhovatelia v 1/ a 2/ rade postavený rodinný dom na parc. č. XXX/XX, zápis v LV č. XXXX v k. ú. V., čo konštatoval v znaleckom posudku i T.. V., preto súd vyporiadavanú nehnuteľnosť prikázal v celosti do bezpodielového spoluvlastníctva navrhovateľov v 1/ a 2/ rade.

Sporná však medzi účastníkmi tohto konania bola výška primeranej náhrady, ktorú majú navrhovatelia v 1/ a 2/ rade zaplatiť odporkyni za jej spoluvlastnícky podiel na uvedenej nehnuteľnosti o veľkosti X/XX-tín, čo pri celkovej výmere parcely XXX m², predstavuje XX,XX m². V tej súvislosti súd udáva, že primeranou náhradou pri vyporiadaní zrušeného podielového spoluvlastníctva je príslušný podiel všeobecnej ceny veci. Primeranú náhradu podľa názoru súdu je treba chápať ako hodnotový ekvivalent vyjadrený v peniazoch, umožňujúci podľa miestnych podmienok obstaranie podobnej veci. Za takú nemožno považovať stanovenú náhradu vychádzajúcu len zo zistenej ceny podľa cenového predpisu. Aby bola náhrada primeraná, musí byť závislá nielen na konštrukcii a vybavení, veľkosti a veku stavby, prípadne pozemku, ale i na záujme o ňu, t.j. na dopyte a ponuke v danom mieste a čase. Musí ísť o náhradu, ktorá predstavuje objektívnu cenu, za ktorú by vec bolo možné predať. Všeobecná cena môže byť vyššia, ale i nižšia ako je cena napr. vyhláškova alebo oznámená realitnou kanceláriou, pričom porovnateľnosť ceny nehnuteľnosti musí vychádzať z toho, že nehnuteľnosti sa nachádzajú približne v rovnako atraktívnej lokalite a slúžia tomu istému účelu.

Výšku primeranej náhrady za spoluvlastnícky podiel odporkyne v danom prípade súd určil s prihliadnutím na závery vypracovaného znaleckého posudku T.. V. č. XX/XXXX, ktorý v znaleckom posudku vypracoval všeobecnú hodnotu predmetnej nehnuteľnosti, a to porovnávacou metódou i metódou polohovej diferenciácie, a po zaokrúhlení cenu uvedeného pozemku stanovil v sume 7.600,- eur, čo vychádza v priemere 17,31 eur za m², ktorá cena sa súdu javí v danom prípade ako primeraná vzhľadom na obmedzenú možnosť využitia pozemku pri šírke cca 3,8 m a dĺžke cca 115 m. S uvedenou cenou súhlasili v konaní navrhovatelia i odporkyňa, na základe čoho potom za podiel odporkyne o veľkosti X/XX-tín pri výmere XXX m² celého pozemku, čo predstavuje XX,XX m², pri cene XX,XX eur/m² primeraná náhrada za podiel odporkyne na uvedenej nehnuteľnosti predstavuje XXX,XX eur, ktorú sumu súd uložil navrhovateľom v 1/ a 2/ rade zaplatiť odporkyni v lehote 3 dní od právoplatnosti rozsudku.

V predmetnej veci v súvislosti s podaním odborného vyjadrenia z 30.10.2013 a s vypracovaním znaleckého posudku z 24.1.2014 T.. V. vznikli štátu trovy konania za vypracovaný znalecký posudok v sume 148,22 eur a za podané odborné vyjadrenie v sume 55,98 eur, čo predstavuje celkové trovy štátu v sume 204,20 eur. Vzhľadom k tomu, že navrhovatelia v návrhu navrhli vyplatiť odporkyni za jej spoluvlastnícky podiel sumu 10,65 eur za m², pričom odporkyňa v priebehu konania požadovala za jej podiel sumu 30,- eur za m², pričom súd na základe vypracovaného znaleckého posudku stanovil primeranú náhradu za m² v sume 17,31 eur, súd dospel k záveru, že na základe uvedeného výsledku konania je v zmysle § 148 ods. 1 O.s.p. v platnom znení spravodlivé, aby trovy znaleckého dokazovania a teda trovy štátu v predmetnej veci znášali obe sporové strany v rovnakom rozsahu, čo pri sume 204,20 eur predstavuje sumu 102,10 eur na strane navrhovateľov v 1/ a 2/ rade a sumu 102,10 eur na strane odporkyne. Preto súd zaviazal navrhovateľov v 1/ a 2/ rade k náhrade trov štátu v sume 102,10 eur, a keďže odporkyňa zaplatila preddavok resp. zálohu na trovy znaleckého dokazovania v sume 50,- eur,

súd ju zaviazal k zaplateniu rozdielu medzi sumou 102,10 eur a sumou 50,- eur, čo predstavuje potom u nej sumu 52,10 eur. Súd na strane odporkyne nevidel dôvody resp. podmienky pre priznanie oslobodenia od súdnych poplatkov vzhľadom k tomu, že je poberateľkou starobného dôchodku vo výške 411,- eur, z titulu zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva v tomto konaní jej bude vyplatená suma 633,20 eur, pričom súd prihliadol i na tú okolnosť, že pred podaním žaloby na súd bola opakovane vyzývaná na mimosúdne vyporiadanie podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnosti, čo odmietala a svojím postojom v rámci tohto súdneho konania prispela i k vzniku týchto trov.

O trovách konania účastníkov rozhodol súd v zmysle § 142 ods. 2 O.s.p. a odporkyni, ktorá si uplatnila voči navrhovateľom náhradu trov konania túto náhradu nepriznal, a to s prihliadnutím ku skutočnosť, že jej úspech v konaní bol len čiastočný, keďže za svoj podiel žiadala priznať náhradu 30,- eur za m2 a súd jej priznal náhradu v sume 17,31 eur za m2 a návrh o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva bol podaný dôvodne.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia, prostredníctvom Okresného súdu Prievidza na Krajský súd Trenčín, písomne v dvoch vyhotoveniach.

V odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach (§ 42 odst.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 (§ 205 odst.1 O.s.p.).

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na súdny výkon rozhodnutia alebo návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného predpisu.