

Súd: Krajský súd Žilina
Spisová značka: 8Co/627/2013
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5913205013
Dátum vydania rozhodnutia: 30. 04. 2014
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. František Potocký
ECLI: ECLI:SK:KSZA:2014:5913205013.1

Uznesenie

Krajský súd v Žiline, ako súd odvolací, v právnej veci navrhovateľa: Mondi SCP, a.s., so sídlom Tatranská cesta 3, 034 17 Ružomberok, IČO: 31 637 051, zastúpený JUDr. Miroslavom Lehotským, advokátom so sídlom M. L. XXX/XX, I. T., proti odporcom: 1/ T. H. (rod. J.) - osoba, ktorej pobyt nie je známy, 2/ T. H. (rod. J.) - osoba, ktorej pobyt nie je známy, 3/ dedič, ktorého pobyt nie je známy po P. Y., T., mal., zomrel, 4/ dedič, ktorého pobytu nie je známy po X. T., Y. X., rod. K., zomrela, 5/ dedič, ktorého pobyt nie je známy po R. Y., zomrel, 6/ Dedič, ktorého pobyt nie je známy po R. W., zomrel, 7/ dedič, ktorého pobyt nie je známy po I. H., I. Y., rod. U., zomrela, 8/ dedič, ktorého pobyt nie je známy po T. T., zomrel, 9/ dedič, ktorého pobyt nie je známy po T. Y., zomrela, 10/ P. T., rod. T., manž. H. - osoba, ktorej pobyt nie je známy, 11/ dedič, ktorého pobyt nie je známy po W. T., rod. J. X., zomrela, 12/ J. W. (X. mal. - osoba, ktorej pobyt nie je známy, 13/ J. J. (X.) - osoba, ktorej pobyt nie je známy, 14/ U. O. - osoba, ktorej pobyt nie je známy, 15/ dedič, ktorého pobyt nie je známy po S. H., mal., zomrela, 16/ dedič, ktorého pobyt nie je známy po P. P., T., manž. T., rod. X., zomrel, 17/ V. I. - osoba, ktorej pobyt nie je známy v Českej republike, 18/ dedič, ktorého pobyt nie je známy po X. Y., zomrel, 19/ dedič, ktorého pobyt nie je známy po X. P., zomrel, 20/ J. L., rod. I. - osoba, ktorej pobyt nie je známy, 21/ J. L., rod. I. - osoba, ktorej pobyt nie je známy, 22/ dedič, ktorého pobyt nie je známy po B. O., rod. T., zomrela, 23/ dedič, ktorého pobyt nie je známy po W. X., zomrel, 24/ dedič, ktorého pobyt nie je známy po W. P., zomrel, 25/ vlastník a iná oprávnená osoba: Nezistený, SR, zast. Slovenský pozemkový fond, IČO: 17 335 345, so sídlom Búdkova 36, 817 47 Bratislava 11, 26/ dedič, ktorého pobyt nie je známy po W. S., rod. Y., zomrela, 27/ dedič, ktorého pobyt nie je známy po W. T., rod. K. R., zomrela, 28/ dedič, ktorého pobyt nie je známy po B. Y., G., v Amerike, zomrel, 29/ dedič, ktorého pobyt nie je známy po W. C., W., zomrel, 30/ dedič, ktorého pobyt nie je známy po W. T., zomrel, 31/ dedič, ktorého pobyt nie je známy po L. O., zomrel, 32/ U. Y. (brat Y. - otca Y. a Y.) - osoba, ktorej pobyt nie je známy, 33/ dedič, ktorého pobyt nie je známy po L. Q., zomrela, 34/ dedič, ktorého pobyt nie je známy po L. P., zomrel, 35/ I. T., L., rod. T. - osoba, ktorej pobyt nie je známy, 36/ I. C., T. - osoba, ktorej pobyt nie je známy, 37. X. Y., J., manž. W., rod. J. - osoba, ktorej pobyt nie je známy, všetci odporcovi 1. - 37/ zast. Slovenský pozemkový fond, IČO: 17 335 345, so sídlom Búdkova 36, 817 47 Bratislava 11, 38/ L. P., rod. I., nar. XX.XX.XXXX, bytom XXX XX I. U., U. U., K T. XXX/XX, 39/ I. L., rod. I., nar. XX.XX.XXXX, bytom XXX XX I. XXX, 40/ N. C., rod. I., nar. XX.XX.XXXX, bytom XXX XX Z., P., J. XXXX/XX (XX), o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnostiam prikázaním vecí za náhradu, v konaní o odvolaní odporcov 1/ až 37/ zastúpených Slovenským pozemkovým fondom, so sídlom Búdková 36, 817 15 Bratislava 11, IČO: 17335345, proti rozsudku Okresného súdu Ružomberok, č. k. 5C/65/2013-514, zo dňa 3. septembra 2013 v spojení s opravným uznesením č. k. 5C/65/2013-538 zo dňa 11. októbra 2013, takto

rozhodol:

rozsudok okresného súdu v spojení s opravným uznesením zrušuje a vec vracia
okresnému súdu na ďalšie konanie.

odôvodnenie:

Okresný súd napadnutým rozsudkom zo dňa 03.09.2013 v spojení s opravným uznesením zo dňa 11.10.2013 zrušil podielové spoluvlastníctvo účastníkov k pozemkom nachádzajúcich sa v kat. úz.

obce I. a bližšie označených vo výroku rozsudku. Všetky pozemky prikázal do výlučného vlastníctva navrhovateľa s povinnosťou zaplatiť odporcom primeranú náhradu v sumách bližšie uvedených vo výroku rozsudku. Vyslovil, že žiaden z účastníkov nemá právo na náhradu trov konania.

V odôvodnení uviedol, že navrhovateľ sa návrhom podaným na súde dňa 13.06.2013 domáhal voči odporcom zrušenia podielového spoluvlastníctva k pozemkom vymedzeným v žalobnom petite, ktoré spoluvlastníctvo žiadal vyporiadať tak, aby pozemky boli prikázané do jeho výlučného vlastníctva. Po oboznámení sa s obsahom listín založených v spise a po zistení, že medzi účastníkmi nedošlo k dohode, pristúpil k zrušeniu a vyporiadaniu podielového spoluvlastníctva v zmysle zásad upravených ust. § 142 ods. 1 Občianskeho zákonníka (ďalej už len „OZ“). V predmetnej veci prihliadol na skutočnosť, že spoluvlastnícky podiel navrhovateľa je u predmetných pozemkov vyšší, ako spoluvlastnícke podiely odporcov, ďalej prihliadol ku skutočnosti, že navrhovateľ pozemky využíva účelne, t. j. za účelom výkonu podnikateľskej činnosti (priemyselnej výroby), všetky pozemky sa nachádzajú vo výrobnom areáli navrhovateľa, sú z časti zastavané priemyselnými budovami, na pozemkoch sú spevnené plochy, skládky dreva, inžinierske siete, keď využitie týchto pozemkov na iný účel nie je možné. Na základe uvedeného ustálil, že zastavanie predmetných pozemkov nie je možné, z ktorého dôvodu pristúpil k zrušeniu a vyporiadaniu podielového spoluvlastníctva prikázaním veci za primeranú náhradu.

Pokiaľ ide o výšku primeranej náhrady za spoluvlastnícke podiely pre odporcov, túto ustálil na sumu 11,60 eur/1 m². Vychádzal zo znaleckého posudku znalca Ing. Miroslava Neumanna č. 39/2012, ktorý porovnávacou metódou dospel k všeobecnej hodnote jednotkovej ceny pozemku 11,60 eur/1 m². Navrhovateľ na podporu správnosti záveru označeného znaleckého posudku poukázal i na ďalšie listinné dôkazy, a to na znalecký posudok Ing. Petra Cabana č. 104/2005 (ktorý stanovil všeobecnú hodnotu pozemku v jednotkovej cene 2,83 eur/1 m²) a na znalecký posudok Ing. Danky Žakarovskej č. 25/2011 (ktorá stanovila všeobecnú hodnotu pozemku metódou polohovej diferenciácie v jednotkovej cene 3,30 eur/1 m² a porovnávacou metódou v jednotkovej cene 11,62 eur/1 m²). Znalkyňa Žakarovská zároveň poukázala na skutočnosť, že na realitnom trhu s podobným pozemkami sa voľne neobchoduje už približne 60 rokov, keďže pozemky sa nachádzajú v uzavretom priemyselnom areáli. Vo vzťahu k námietkam odporcov uviedol, že nepredložili žiadny dôkaz, ktorým by odôvodňovali nimi navrhovanú náhradu za spoluvlastnícke podiely v jednotkovej cene 26 eur/1 m². Pokiaľ poukazovali na cenovú mapu v lokalite Štiavnička, Likavka, Lisková, okresný súd uviedol, že ide o pozemky predávané ako stavebné, čo nie je prípad pozemkov, ktoré sú predmetom sporu. Navyiac údaje uvádzané v cenovej mape absolútne nezohľadňujú konkrétne okolnosti tohto prípadu.

Náhradu trov konania nepriznal žiadnemu z účastníkov, nakoľko navrhovateľ, zástupca odporcov 1/ až 37/, a ani odporcovia 38/ až 40/, si náhradu trov konania neuplatňovali.

Proti rozsudku podal odvolanie Slovenský pozemkový fond, ako zástupca odporcov 1/ až 37/, ktorý namietal, že prvostupňový súd dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam.

V podrobnostiach poukázal na skutočnosť, že kúpna cena v podobnom priemyselnom areáli (v obci Sučany) bola v roku 2011 vo výške 16,60 eur/1 m², ale za predpokladu splnenia ďalších podmienok kupujúcim, čo znamená, že v prípade neexistencie takýchto ďalších podmienok, by bola kúpna cena značne vyššia. Tiež poukázal na § 2 ods. 3 Všeobecne záväzného nariadenia obce Lisková č. 4/2011 s odkazom na prílohu č. 2 zák. č. 582/2004 Z. z. o miestnych daniach, v zmysle ktorých hodnota stavebného pozemku v obci Lisková (s prihliadnutím na počet obyvateľov) činí sumu 18,58 eur/1 m². V podrobnostiach uviedol, že obec Lisková je od okresného mesta vzdialená približne 5 km, sporné pozemky sa nachádzajú v priemyselnom areáli navrhovateľa, kde sa nachádzajú všetky inžinierske rozvody, vodovod, kanalizácia, elektrická energia, pričom znalec v lokalite nezistil žiadne riziká, ktoré by vplývali na využívanie, resp. predaj nehnuteľností. Podľa cenovej mapy nehnuteľnosti, priemerná cena za realizovaný predaj predstavovala výšku 36,33 eur/1 m² a priemerná cena za ponúkaný predaj sumu 33,22 eur/1 m². Na základe vyššie uvedených údajov a informácií považoval odvolateľ za primeranú náhradu za odstupujúce spoluvlastnícke podiely jednotlivých odporcov vo výške 26 eur/1 m².

Navrhovateľ vo vyjadrení k odvolaniu uviedol, že rozsudok okresného súdu je vecne správny, jeho odôvodnenie presvedčivé a precízne. K vyjadreniu predložil kúpne zmluvy V 1787/2013, V 182/2014, V 575/2014, znalecký posudok č. 7/2013 zo dňa 15.03.2013 (vyhotovený pre konanie sp. zn. 3C/72/2011), znalecký posudok č. 234/2013 zo dňa 03.12.2013 (vyhotovený pre konanie sp. zn. 3C/72/2011), z ktorých možno vyvodiť, že v prejednávanej veci bola napadnutým rozsudkom správne určená primeraná náhrada - 11,60 eur/1 m² za odstupujúce spoluvlastnícke podiely jednotlivých odporcov. Na základe

týchto skutočností navrhol napadnutý rozsudok podľa § 219 ods. 1, 2 Občianskeho súdneho poriadku (ďalej len „O. s. p.“) ako vecne správny potvrdiť.

Odporcovia 38/ - 40/ sa k odvolaniu zástupcu odporcov 1/ až 37/ písomne nevyjadrili.

Krajský súd, ako súd odvolací, po zistení, že odvolanie bolo podané včas a smerovalo proti rozhodnutiu, ktoré možno napadnúť týmto opravným prostriedkom, podľa § 212 ods. 1 O. s. p. preskúmal rozsudok okresného súdu a po preskúmaní ho bez nariadenia odvolacieho pojednávania (§ 214 ods. 2 O. s. p.), podľa § 221 ods. 1 písm. f/, h/ O. s. p. zrušil a podľa § 221 ods. 2 O. s. p. vec vrátil okresnému súdu na ďalšie konanie z nasledovných dôvodov:

Odvolací súd mal po preskúmaní spisového materiálu preukázané, že navrhovateľ sa návrhom na začatie konania domáha zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva k viacerým pozemkom nachádzajúcich sa v kat. úz. obce I. (v počte 26 parciel), ktoré sú evidované na príslušných listoch vlastníctva (č. I. 68 - 90 spisu), buď ako parcele registra C (v počte 10 parciel), alebo registra E (v počte 16 parciel). Z príslušných LV a nakoniec i z výrokovej časti napadnutého rozsudku tiež vyplýva, že niektoré pozemky (či už registra C alebo registra E) sa nachádzajú v zastavanom území obce (v počte 16 parciel), iné mimo zastavaného územia obce (v počte 10 parciel). Možno síce súhlasiť s odôvodnením napadnutého rozsudku, že navrhovateľ je evidovaný ako spoluvlastník vo všetkých sporných pozemkoch, ale odôvodnenie rozsudku nie je presvedčivé v konštatovaní, že podiel navrhovateľa je u všetkých pozemkov vyšší ako spoluvlastnícke podiely odporcov (str. 17 rozsudku). Tento čiastočný záver prvostupňového súdu totiž nekorešponduje s údajmi uvedenými na LV XXXX, LV XXXX, LV XXXX a LV XXXX, kde sa navrhovateľ nejaví ako väčšinový spoluvlastník pozemkov, zapísaných na vyššie označených LV. Nakoľko okresný súd v odôvodnení napadnutého rozsudku bližšie neuviedol ďalšie skutočnosti a dôkazy, ktoré by nasvedčovali tomu, že navrhovateľ je väčšinový spoluvlastník vo všetkých sporných pozemkoch, jeho závery sú v tomto smere nepresvedčivé.

Pokiaľ okresný súd v odôvodnení napadnutého rozsudku (str. 17) ďalej konštatoval, že medzi účastníkmi nebol rozporovaný okruh spoluvlastníkov a výška ich podielov, odvolací súd poznamenáva, že súd pri rozhodnutí môže okrem iného vychádzať aj zo skutočností, ktoré neboli medzi účastníkmi sporné, avšak za predpokladu, že o nich, alebo o ich pravdivosti nemá dôvodné a závažné pochybnosti (§ 153 ods. 1 O. s. p.). Podľa odvolacieho súdu dôvodné pochybnosti o správnom okruhu účastníkov (spoluvlastníkov) existujú vo vzťahu k odporcom 20/ a 21/, pri ktorých nie je zrejmé, či ide o dve fyzické osoby, alebo o jednu a tú istú osobu. Pokiaľ navrhovateľ označil ako odporcu 23/ neznámeho dediča po nebohej O. B., rod. T. (ktorá podľa LV č. XXXX mala zomrieť v roku XXXX), okresný súd mal vzhľadom na rok úmrtia bližšie skúmať, či po menovanej poručiteľke sú skutočne jej dedičia neznámi, resp. neznámeho pobytu. To isté platí aj vo vzťahu k odporcovi 25/, ktorého označenie prevzal okresný súd z návrhu navrhovateľa bez akéhokoľvek bližšieho označenia. Pri takto označenom odporcovi nie je vôbec zrejmé, či ide o osobu, ktorá je riadnym účastníkom tohto konania. Za situácie, keď na niektorých LV (napr. č. XXXX) je poznámka, že účastník právneho vzťahu (spoluvlastník) zomrel, okresný súd mal bližšie skúmať, na základe akej právnej skutočnosti bola skutočnosť úmrtia spoluvlastníka na príslušnom LV vyznačená, či na príslušnej správa katastra sú založené dôkazy (úmrtné listy) o tej skutočnosti a po zistení následne vyvodit' právne závery vo vzťahu k okruhu účastníkov prejednáwanej veci. Na základe vyššie uvedených pochybností nie je podľa odvolacieho súdu dostačujúce, ak sa okresný súd v prejednáwanej veci v podstate uspokojil s potvrdením Obce Lisková zo dňa 24.06.2013 (č. I. 91 a nasl. spisu).

Odvolací súd po preskúmaní veci ďalej dospel k záveru, že závery okresného súdu o určení primeranej náhrady za spoluvlastnícke podiely odporcov sú predčasné, nakoľko vychádzajú z nedostatočne zisteného skutkového stavu veci. Ako vyplýva z odôvodnenia napadnutého rozsudku (str. 18) okresný súd vychádzal hlavne zo znaleckého posudku znalca Ing. Miroslava Neumanna č. 39/2012, podporne zo znaleckého posudku znalca Ing. Petra Cabana č. 104/2005 a znaleckého posudku znalkyne Ing. Danky Žakarovskej č. 25/2011. Na základe týchto dôkazov ustálil primeranú náhradu za spoluvlastnícke podiely odporcov v jednotkovej cene 11,60 eur/1 m².

Z obsahu znaleckého posudku č. 39/2012 (č. I. 101 a nasl. spisu) vyplýva, že jeho zadávateľom bol navrhovateľ, keď predmetom znaleckého skúmania boli iné pozemky ako tie, ktoré sú predmetom prejednáwanej veci. Okrem toho niektoré sporné pozemky (napr. č. 2603/17, 2603/41, 2603/57) sa nachádzajú na iných miestach priemyselného areálu, čo znamená, že z hľadiska ich charakteru a druhu nemusia byť totožné s pozemkami, ktoré boli predmetom znaleckého posudku č. 39/2012. Naviac znalecký posudok č. 39/2012 určoval cenu skúmaných pozemkov ku dňu 13.09.2012, pričom napadnutý rozsudok bol v prejednáwanej veci vydaný až 03.09.2013. Pre potreby prejednáwanej veci nemohol mať

vypovedáciu hodnotu ani znalecký posudok č. 25/2011 znalkyne Ing. Žakarovskej, ktorého predmetom bolo zisťovanie všeobecnej ceny iného pozemku, ako tých, ktoré sú predmetom prejednávanej veci, pričom cena pozemku podľa znaleckého posudku č. 25/2011 bola skúmaná už ku dňu 18.08.2011. Ak teda okresný súd vychádzal z označeného znaleckého posudku, neujasnil si hlavne otázku, kde sa nachádza pozemok, ktorý bol predmetom znaleckého skúmania znalkyňou Ing. Žakarovskou a či cena tohto pozemku sa dá vôbec porovnať s cenou pozemkov, ktoré sú predmetom prejednávanej veci. Odvolací súd vyhodnotil ako nedostatočné a zároveň nepreskúmateľné i hodnotenia listinných dôkazov - vyššie označené znalecké posudky + znalecký posudok Ing. Cabana, ktoré boli prvostupňovému súdu predložené navrhovateľom (znalecké posudky neboli zadovážené súdom pre potreby prejednávanej veci - poznámka odvolacieho súdu). Okresný súd v odôvodnení napadnutého rozsudku (str. 18) najskôr uviedol jednotkové ceny všeobecnej hodnoty pozemku zistené zo znaleckých posudkov znalcov Ing. Neumanna, Ing. Cabana a Ing. Žakarovskej a i napriek skutočnosti, že jednotkové ceny boli v týchto znaleckých posudkoch rozdielne, ďalej sa už len obmedzil na konštatovanie, že pre určenie vyvlastňovacej náhrady vychádzal zo sumy 11,60 eur/1 m².

Odvolací súd po preskúmaní napadnutého rozsudku i konania, ktoré mu predchádzalo, považuje za nepreskúmateľnú i tú časť výroku napadnutého rozsudku, ktorou priznal náhradu za spoluvlastnícky podiel odporcom 39/ a 40/, nakoľko podľa LV č. XXXX (č. I. 70 spisu) je podielovou spoluvlastníčkou tam zapísaného pozemku len odporkyňa 38/. V tomto smere absentujú v odôvodnení napadnutého rozsudku skutkové a právne úvahy prvostupňového súdu. Nielen vo vzťahu k otázke priznania náhrady odporcom 39/ až 40/, ale i k otázke ich účasti v prejednávanej veci.

Nakoľko všetky uvedené zistenia možno podradiť pod dôvody uvedené v ust. § 221 ods. 1 písm. f/, h/ O. s. p. odvolací súd rozsudok okresného súdu v spojení s opravným uznesením v celom rozsahu zrušil a podľa § 221 ods. 2 O. s. p. vec vrátil okresnému súdu na ďalšie konanie.

Odvolací súd v závere poznamenáva, že pokiaľ ide o dôkazy predložené navrhovateľom v rámci vyjadrenia k odvolaniu, tieto nevyhodnocoval (z dôvodu zrušenia napadnutého rozsudku pre iné vyššie uvedené dôvody). Predložené dôkazy vyhodnotí v ďalšom konaní prvostupňový súd.

Toto rozhodnutie prijal odvolací senát pomerom hlasov 3:0.

Poučenie:

Proti tomuto uzneseniu odvolanie nie je prípustné.