

Súd: Krajský súd Prešov
Spisová značka: 2Co/133/2013
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8308203207
Dátum vydania rozhodnutia: 21. 05. 2014
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Daniela Babinová
ECLI: ECLI:SK:KSPO:2014:8308203207.1

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Prešove v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Daniely Babinovej a sudcov JUDr. Jozefa Angeloviča a JUDr. Mariany Muránskej v právnej veci žalobcu C. E., nar. XX.XX.XXXX, bytom J. XXX/X, Humenné, zast. JUDr. Miroslav Korchom, advokátom, Kukorelliho 1505/50, Humenné proti žalovaným 1/ J. G., nar. XX.XX.XXXX, bytom M. Č. P. 1, O., 2/ B. J., nar. XX.XX.XXXX, bytom G. XX, Y., 3/ G. O., nar. XX.XX.XXXX, bytom X. XXX, 4/ W. R. G., nar. XX.XX.XXXX, bytom I. Y. XXXX, C., 5/ C. G., bytom I. XX, C., 6/ C. S., nar. XX.XX.XXXX, bytom T. XX, Y., 7/ C. S., nar. XX.XX.XXXX, bytom T. XX, Y., 8/ C. S., nar. XX.XX.XXXX, bytom T. XX, Y., 9/ Y. D., nar. XX.XX.XXXX, bytom X. XX, zast. JUDr. Jozefom Sninčákom, Lieskova 11, Humenné, 10/ X. D., nar. XX.XX.XXXX, bytom B. XXXX/XX, Y., 11/ C. D., nar. XX.XX.XXXX, bytom J. XXX o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva, o odvolaní žalobcu proti rozsudku Okresného súdu Humenné, č.k. 10C 38/2008- 316 z 30.4.2013 jednohlasne takto

rozhodol:

P o t v r d z u j e rozsudok okrem trov konania.

odôvodnenie:

Napadnutým rozsudkom súd prvého stupňa zrušil podielové spoluvlastníctvo účastníkov konania k parcele č. EKN 3030/2-orná pôda o výmere 3667 m², zapísanej na LV č. XXXX, kat. úz. Y.. Prikázal nehnuteľnosť parcelu č. EKN 3030/2 - orná pôda o výmere 3667 m², kat. úz. Y., ktorá je zapísaná na LV č. XXXX na Správe katastra Y. do výlučného vlastníctva žalobcu. Žalobca bol zaviazaný titulom zaniknutých podielov zaplatiť žalovanému v 1/ rade 2.061,53 Eur, žalovanému v 2/ rade 2.058,88 Eur, žalovanému v 3/ rade sumu 1.504,87 Eur, žalovanému v 4/ rade 752,46 Eur, žalovanému v 5/ rade 752,46 Eur, žalovanému v 6/ rade 249,55 Eur, žalovanému v 7/ rade 249,55 Eur, žalovanému v 8/ rade 249,55 Eur, žalovanému v 9/ rade 3.930,54 Eur, žalovanému v 10/ rade 1.965,27 Eur a žalovanému v 11/ rade 1.965,27 Eur do 30 dní od právoplatnosti tohto rozsudku. Zaviazal žalobcu zaplatiť na účet Okresného súdu v Humennom titulom náhrady nákladov na znalecké dokazovanie 279,86 Eur do troch dní od právoplatnosti tohto rozsudku. Rovnako zaviazal žalovaných v 1/ až 11/ rade spoločne a nerozdielne zaplatiť náklady znaleckého dokazovania na účet Okresného súdu v Humennom vo výške 279,86 Eur do troch dní od právoplatnosti tohto rozsudku. O trovách konania rozhodne do 30 dní od právoplatnosti tohto rozhodnutia vo veci samej.

Svoje rozhodnutie odôvodnil tým, že mal výsledkami vykonaného dokazovania za preukázané, že žalobca a žalovaní v 1/ až 11/ rade sú podieloví spoluvlastníci nehnuteľnosti parcely č. EKN 3030/2-orná pôda o výmere 3667 m², kat. úz. Y., ktorá je zapísaná na LV č. XXXX. Podiel žalobcu na tejto nehnuteľnosti je zapísaný pod bodom 24 vo výške 226/960-ín a pod bodom 25 vo výške 5/144. Žalovaná v 1/ rade na tejto nehnuteľnosti má podiel pod bodom 1 vo výške 5/144, bod bodom 11 - 5/144 a pod bodom 17 - vo výške 5/192. Žalovaný v 2/ rade má zapísaný podiel pod bodom 26 vo výške 55/576, žalovaný v 3/rade má zapísaný podiel 2/60 pod bodom 3, pod bodom 13 podiel 5/240 a pod bodom 19 - 5/320. Žalovaný v 4/ rade má na tejto nehnuteľnosti zapísaný podiel pod

bodom 4 - 2/120, pod bodom 15 - 5/480 a pod bodom 20 - 5/640. Žalovaný v 5/ rade má zapísaný podiel 2/120 pod bodom 5, 5/480 pod bodom 15 a pod bodom 21 - 5/640. Žalovaná v 6/ rade má pod bodom 6 zapísaný podiel 5/432, žalovaná v 7/ rade pod bodom 7 podiel 5/423, žalovaný v 8/ rade má zapísaný podiel 5/432 pod bodom 8, žalovaná v 9/ rade má zapísaný podiel 5/48 pod bodom 10 a 5/64 pod bodom 19. Žalovaný v 10/ rade má zapísaný podiel 280/3072 pod bodom 22 a žalovaný v 11/ rade má zapísaný podiel pod bodom 23 vo výške 280/3072. V konečnej úprave žiadal žalobca, aby bol zaviazaný vyplatiť podľa výšky podielov žalovaných v 1/ až 11/ rade vychádzajúc zo znaleckého posudku W.. Bc. P. J., tak aby táto nehnuteľnosť bola v celom rozsahu prikázaná do jeho výlučného vlastníctva. V konaní bol vykonaný aj kontrolný znalecký posudok W.. I. T. č. X/XXXX, ktorý určil hodnotu nehnuteľnosti na sumu 8,33 Eur/1m². Pri určovaní hodnoty v znaleckom posudku znalec vychádzal zo skutočnosti, že táto nehnuteľnosť bola súčasťou územného plánu Mesta Humenné ako lokalita funkčné územie priemyselného parku, ktorý bol schválený na zasadnutí mestského zastupiteľstva uznesením č. 409 z 24.10.2006 a všeobecným záväzným nariadením mesta sa vyhlásila záväzná časť zmien a doplnkov č. 8 územného plánu sídelného útvaru Humenné. Daná lokalita bezprostredne naväzuje na zastavané územie mesta a aj keď je uvedená ako orná pôda v predmetnej kultúre nie je využívaná. Parcela má aj prístup z miestnej komunikácie, v dôsledku ktorej je vzdialenosť do mesta zhruba 2 km. Výhľadovým plánom táto nehnuteľnosť je určená na vyššie uvedené ciele, cez nehnuteľnosť prechádza vodovodný raj pitnej vody a tiež nachádzajú sa tam stožiare elektrického vysokého napätia a vodárenskej šachty, na základe ktorých boli zriadené zákonné vecné bremená a tieto okolnosti znalec v posudku zohľadnil. Naopak, znalecký posudok, ktorý navrhoval zohľadniť žalobca pri rozhodovaní o finančnej náhrade za podiely žalovaných W.. Bc. P. J. č. XX/XXXX ohodnotil parcelu ako ornú pôdu bez príhľadnutia na skutočnosti, kde sa táto parcela nachádza, bez ohľadu na to, aký je výhľadový plán tejto parcely, aký bol schválený územný plán Mesta Humenné a určil hodnotu nehnuteľnosti za 1m²/ 0,5425 Eur. Vzhľadom na rozdielne znalecké posudky W.. I. T. a W.. Bc. P. J. bol vypracovaný ďalší znalecký kontrolný posudok č. X/XXXX W.. I. B.. Tento znalecký posudok zohľadnil obdobne okolnosti rozhodujúce pre určenie ceny za pozemok ako W.. I. T. podľa vyhlášky č. 254/2010 Z. z., kde sa hovorí o stanovení všeobecnej hodnoty majetku metódou polohovej diferenciacie kedy sa pozemky hodnotené touto metódou delia na 3 skupiny. Do jednej z týchto skupín patrí aj poľnohospodársky pozemok mimo zastavaného územia, druhá je orná pôda a tretia trvalý trávnatý porast. Takisto zohľadnil aj tú skutočnosť, že tieto pozemky boli začlenené územným plánom do zastavaného územia obce a ohodnocujú sa ako pozemky určené na stavbu, rekreáciu a podobne. Znalec vychádzal zo základnej hodnoty 9,96 Eur/1m², pričom túto cenu znížil v zmysle komentára k tabuľke klasifikácia obce, kde sa uvádza, že v prípade záujmu o iné druhy nehnuteľnosti okrem pozemkov zriadených v záhradkárskych, chatových osadách a hospodárskych dvoroch, poľnohospodárskych podnikov, môže mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 60 % východiskovej hodnoty obce, z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V tomto prípade 60 % z východiskovej hodnoty, alebo zo základnej hodnoty 9,96 Eur/1m² sa rovná sume 5,98 Eur/1m², čiže menej ako 6 Eur/1m². K znaleckému posudku W.. Bc. P. J. znalec uviedol, že nebol správny postup, ak vychádzal len z toho, že nehnuteľnosť je vyznačená v evidencii nehnuteľnosti ako orná pôda, pričom sa nezohľadnila skutočnosť, že táto parcela bola začlenená územným plánom mesta do priemyselného parku Q. Y. na stavené účely a priemyselné využitie, preto cena za 1m² tak, ako ju určil W.. J. je nesprávna. Pokiaľ išlo o hodnotu stanovenú znalcom v posudku W.. T., kontrolný znalec uviedol, že suma za 1m² je vysoká z toho dôvodu, že tento znalec hodnotil predmetnú nehnuteľnosť ako pozemok ležiaci v zastavanom území Mesta Humenné s jednotkovou východiskovou hodnotou 9,96 Eur/1m². Túto východiskovú hodnotu mernej jednotky prevzal z vyhlášky č. 254/2010 Z. z. pre Mesto Humenné a spresnil ju koeficientom polohovej diferenciacie na 8,33 Eur/1m², čo je pre priemyselné využitie na ktoré má pozemok slúžiť vysoké ohodnotenie zo základnej hodnoty až 83,63 %. Súd prvého stupňa po vyhodnotení týchto znaleckých posudkov a záverov znalca Ing. B. vychádzal práve z tohto znaleckého posudku, čo je suma 5,88 Eur/1m² ako 60 % východiskovej hodnoty obce, ktorú považoval za správne určenie ceny pozemku za 1m² pre potreby na úplné finančné vyrovnanie podielových spoluvlastníkov žalovaných v 1/ až 11/ rade podľa ich výšky za 5,88 Eur/1m². Pre žalovaného v 1/ rade to bola suma 2.061,53 Eur (356 m² x 5,88 Eur), u žalovaného v 2/ rade suma 2.058,88 Eur (350,15 m² x 5,88 Eur), u žalovaného v 3/ rade sumu 1.504,87 Eur (255,93 m² x 5,88 Eur), u žalovaného v 4/ rade sumu 752,46 Eur (127,97 m² x 5,88 Eur), u žalovaného v 5/ rade sumu 752,43 Eur (127,97 m² x 5,88 Eur), u žalovaného v 6/ rade suma 249,55 Eur (42,44 m² x 5,88 Eur), u žalovaného v 7/ rade sumu 249,55 Eur (42,44 m² x 5,88 Eur), u žalovaného v 8/ rade sumu 249,55 Eur (42,44 m² x 5,88 Eur), u žalovaného v 9/ rade sumu 3.930,54 Eur (668,48 m² x 5,88 Eur), u žalovaného v 10/ rade 1.965,27 Eur (334,22 m² x 5,88 Eur) a u žalovaného v 11/ rade sumu 1.965,27 Eur (334,23 m² x 5,88

Eur). Vzhľadom na to, že nehnuteľnosť nebolo možné reálne rozdeliť, a to vyplýva aj zo znaleckého posudku W.. I. B., vzhľadom na to, že stredná a severná časť by bola hodnotovo vyššia ako južná časť, bola použitá druhá alternatíva zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva, a to prikázanie do vlastníctva jedného zo spoluvlastníkov za náhradu za zaniknuté podiely ostatných.

Podľa výsledkov účastníkov konania rozhodol aj o trovách štátu, výrok o trovách štátu bol odôvodnený ust. § 148 ods. 1 O. s. p. s tým, že boli vypracované tri znalecké posudky, ktoré boli uhradené z rozpočtu štátu a následne bola výška týchto úhrad z rozpočtu štátu spočítaná na sumu 559,79 Eur a tieto rozdelené na polovicu podľa toho, že znalecký posudok v poradí vypracovaný ako tretí W.. B. bol vypracovaný z toho dôvodu, že s prvým posudkom nesúhlasili žalovaní, s druhým žalobca, a preto považoval súd prvého stupňa za spravodlivé, aby znášali tieto výdavky spojené so znaleckým dokazovaním, ktoré predstavovalo kontrolné znalecké dokazovanie za spravodlivé.

Výrok o trovách konania bol odôvodnený ust. § 151 ods. 3 O. s. p.

Proti tomuto rozsudku v zákonom stanovenej lehote podal odvolanie žalobca. Svoje odvolanie odôvodnil tým, že odvolací súd ešte v skoršom rozhodnutí sp. zn. 2Co/63/2009 z 14.10.2009 zrušil rozsudok súdu prvého stupňa a vec vrátil súdu prvého stupňa na ďalšie konanie, kde úlohou súdu prvého stupňa bolo po doplnení dokazovania a zistení skutkového stavu prijať nové rozhodnutie za súčasného rešpektovania príslušných ustanovení § 23 a § 24 zákona č. 180/1995. Odvolateľ má za to, že súd prvého stupňa nerešpektoval tento právny názor odvolacieho súdu, ktorým bol viazaný a taktiež ani po doplnení dokazovania nenastali iné relevantné skutočnosti, pre ktoré sa mohol súd prvého stupňa odchýliť od tohto právneho názoru. Paradoxne na jednej strane predmetný pozemok nemožno rozdeliť, lebo je poľnohospodárskym pozemkom mimo zastavaného územia, na druhej strane súd si osvojil ocenenie pozemku znalcom bez ohľadu na jeho náklady na jeho dosiahnutie ako stavebný pozemok v zastavanej časti. Ak predmetný pozemok nie je poľnohospodárskym pozemkom, potom nejestvuje pre toto konanie prekážka zákazu drobenia a súd môže rozhodnúť podľa pôvodného návrhu a ak predmetný pozemok má mať povahu pozemku určeného na výstavbu, potom je potrebné prihladiť na zákonom predpísaný postup a na náklady spojené s takouto zmenou, lebo znalecký posudok, ktorý si osvojil súd to neriešil a ani súd pri určovaní výšky náhrady to nezohľadnil. Rozsudok je prekvapivý, lebo žalobca neočakával, že súd prvého stupňa bude ignorovať stav katastra a zvlášť stanovisko odvolacieho súdu v skoršom rozhodnutí. Iba samotné prípadné začlenenie tohto pozemku územným plánom do zastavaného územia nemá priamy dopad na zmenu všeobecnej hodnoty doterajšieho pozemku, čo vyplýva zo stavebného zákona. Pokiaľ ide ale o ochranu a využívanie poľnohospodárskej pôdy, potom z § 17 ods. 1 a 2 zákona č. 220/2004 Z. z. vyplýva, že poľnohospodársku pôdu na účely nepoľnohospodárske možno použiť len na základe rozhodnutia o odňatí poľnohospodárskej pôdy, ktoré vydáva príslušný orgán ochrany poľnohospodárskej pôdy v obvode, ktorého sa táto nachádza. Takéto rozhodnutie o odňatí nie je potrebné vydať, ak ide o zmenu poľnohospodárskeho druhu pozemku s výmerou do 5000 m². Preto je potrebné zohľadniť, že v danom prípade je povinnosť platiť odvody za odňatie poľnohospodárskej pôdy podľa prílohy č. 1, a to podľa BPEJ č. 060602, kde odvod je 4 Eur/1m². Táto cena musí byť zaplatená, aby sa previedla zmena druhu predmetného pozemku v katastri nehnuteľností tak, aby pozemok mohol spĺňať charakter pozemku určeného na stavebné účely a aby tak neexistovala žiadna zákonná prekážka využitia pozemku pre zamýšľaný účel tak, ako to uviedol znalec v posudku. Čiže mali byť zohľadnené aj tieto výdavky na dosiahnutie cieľa, to znamená vyňatia pozemku z poľnohospodárskej pôdy. Žalobca žiadal napadnutý rozsudok zrušiť a vec vrátiť na ďalšie konanie a rozhodnutie.

K odvolaniu žalobcu sa vyjadrila žalovaná v 9/ rade. Táto uviedla, že rozhodol súd prvého stupňa správne, keďže zámer žalobcu je jasný, čo najlacnejšie kúpiť a s veľkým ziskom predat'. Najprv žalobca uvádzal, že chce nehnuteľnosť využívať na podnikateľské aktivity, avšak bolo zistené, že nehnuteľnosť prenajal a ukončil svoju podnikateľskú činnosť. Žalobca dokonca prišiel k svojim podielom tak, že obišiel niektorých podielových spoluvlastníkov a bez vedomia ostatných podielových spoluvlastníkov a bez rešpektovania správania predkupné právo vyplývajúce zo zákona nadobudol tieto nehnuteľnosti a potom podal žalobu na zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva. Cena pozemkov v danom mieste je vyššia, svedčí o tom aj tá okolnosť, že na tomto mieste už aj iné pozemky sa kupovali v minulosti za

150 Sk/1m², konkrétne takéto vykupovalo Mesto Humenné a toto sa zhruba rovná hodnote, ktorá bola súdom prvého stupňa akceptovaná ako náhrada za podiel jednotlivých podielových spoluvlastníkov.

Podľa § 142 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 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 výťažok rozdelí podľa podielov. Z dôvodov hodných osobitného zreteľa, súd nezruší a nevyporiada spoluvlastníctvo prikázaním veci za náhradu, alebo predajom vecí a rozdelením výťažku. Pri zrušení a vyporiadaní spoluvlastníctva rozdelením vecí môže súd zriadiť vecné bremeno k novovzniknutej nehnuteľnosti v prospech vlastníka inej novovzniknutej nehnuteľnosti. Zrušenie a vyporiadanie spoluvlastníctva nemôže byť na ujmu osobám, ktorým patria práva viaznuce na nehnuteľnosti.

V predmetnej veci na návrh žalobcu ako väčšinového podielového spoluvlastníka bola riešená otázka zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva. Pôvodný návrh žalobcu znel na reálnu deľbu, následne po zrušujúcom rozhodnutí odvolacím súdom súd prvého stupňa doplnil dokazovanie v naznačenom smere, a to predovšetkým z prihliadnutím na ustanovenie § 23 a 24 zákona č. 80/1995 Z. z. v znení neskorších právnych predpisov. Súd prvého stupňa sa mal predovšetkým zamerať na okolnosť, či bráni charakter pozemku, ktorý bol v katastri nehnuteľnosti evidovaný ako orná pôda, reálnemu rozdeleniu nehnuteľnosti a následne pristúpiť k druhému spôsobu zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva, to znamená prikázania nehnuteľnosti do vlastníctva jedného z podielových spoluvlastníkov za finančnú náhradu ustupujúcim podielovým spoluvlastníkom.

Odvolací súd konštatuje, že súd prvého stupňa vykonal dôsledne dokazovanie potom, čo bolo skoršie rozhodnutie súdu prvého stupňa zrušené a vec vrátená na ďalšie konanie.

Podľa § 21 ods. 1, 2 zákona č. 180/1995 Z. z., v záujme zamedzenia drobenia poľnohospodárskych pozemkov, lesných pozemkov a v záujme ochrany viníc nachádzajúcich sa mimo zastavaného územia obce možno pri prechode alebo prevode vlastníctva k nim postupovať len podľa tohto zákona. Podmienky drobenia poľnohospodárskych pozemkov a lesných pozemkov vo vlastníctve členov pozemkových spoločenstiev upraví osobitný zákon.

Podľa § 22 ods. 1 zákona č. 180/1995 Z. z., ak má na základe právneho úkonu alebo rozhodnutia súdu o vyporiadaní spoluvlastníctva alebo rozhodnutia o dedičstve vzniknúť rozdelením jestvujúcich pozemkov uvedených v § 21 ods. 1, pozemok vo výmere menšej ako 20 000 m² a väčšej ako sú výmery uvedené v § 23 ods. 1 je nadobúdateľ povinný zaplatiť odvod vo výške

a) 20 % hodnoty poľnohospodárskej pôdy určenej podľa osobitného predpisu, ak má vzniknúť poľnohospodársky pozemok vo výmere od 2 001 m² do 5 000 m² alebo lesný pozemok vo výmere od 5 001 m² do 10 000 m²,

b) 10 % hodnoty poľnohospodárskej pôdy určenej podľa osobitného predpisu, ak má vzniknúť poľnohospodársky pozemok vo výmere od 5 001 m² do 20 000 m² alebo lesný pozemok vo výmere od 10 001 m² do 20 000 m²

Podľa § 23 ods. 1 zákona č. 180/1995 Z. z., ak tento zákon neustanovuje inak, nemôže na základe právneho úkonu alebo rozhodnutia súdu o vyporiadaní spoluvlastníctva alebo rozhodnutia o dedičstve vzniknúť rozdelením jestvujúcich pozemkov uvedených v § 21 ods. 1 pozemok menší ako 2 000 m², ak ide o poľnohospodársky pozemok, alebo pozemok menší ako 5 000 m², ak ide o lesný pozemok.

Podľa § 24 ods. 1 zákona č. 180/1995 Z. z., ak majú na základe právneho úkonu alebo rozhodnutia súdu o vyporiadaní spoluvlastníctva alebo rozhodnutia o dedičstve vzniknúť k jestvujúcim pozemkom uvedeným v § 21 ods. 1 v § 22 a 23.

V konaní bolo nepochybne zistené, že účastníci sú podieloví spoluvlastníci nehnuteľnosti č. EKN 3030/2 - orná pôda o výmere 3667 m², zapísanej v LV č. X XXX, kat. úz. Y.. Rovnako bolo preukázané, že nedošlo k dohode o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva. P. č. 3030/2 - orná pôda vo výmere 3667 m², kat. úz. Y. bola územným rozhodnutím č. XXX z 24.10.2006 zaradená ako lokalita funkčného územného priemyselného parku a naväzuje bezprostredne na zastavané územie mesta. Nehnuteľnosť nie je využívaná na poľnohospodárske účely, je zabezpečený prístup z miestnej komunikácie. Cez nehnuteľnosť prechádza vodovodný rad pitnej vody a stožiare elektrického napätia, na základe ktorých boli zriadené zakázané vecné bremená.

Predmetom konania bolo zrušenie vyporiadania podielového spoluvlastníctva, ktoré v sebe obsahuje zásady vymenované v Občianskom zákonníku v zmysle, ktorých je potrebné postupovať pri zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva. Pôvodným návrhom žalobca uplatnil prvú možnosť pri zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva tak, že navrhol nehnuteľnosť reálne rozdeliť.

Odvolačí súd v skoršom rozhodnutí súdu prvého stupňa potom, čo reálne rozdelil túto nehnuteľnosť, uložil za povinnosť vyporiadať sa s ustanoveniami § 22 a nasl. zákona č. 180/1995 Z. z., vychádzajú z tej skutočnosti, že nehnuteľnosť, ktorá jej predmetom konania je v katastri nehnuteľnosti zapísaná ako orná pôda.

Súd prvého stupňa dôsledne a veľmi podrobne sa zaoberal možnosťou zrušenia vyporiadania podielového spoluvlastníctva aj s prihliadnutím na názor odvolacieho súdu vyslovený v zrušujúcom rozhodnutí. Preto neobstojí odvolacia námietka žalobcu, že súd prvého stupňa nerešpektoval právny názor odvolacieho súdu.

V rámci vykonaného dokazovania totiž bolo zistené, že nehnuteľnosť, ktorá je predmetom zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva je v katastri nehnuteľnosti vedená ako orná pôda, ale na druhej strane z listinných dôkazov a zo znaleckého posudku W.. I. B. vyplýva, že táto nehnuteľnosť, pôvodná parcela označovaná ako č. 3030/2, bola začlenená do priemyselného parku Q. v rámci schváleného územného plánu mesta Humenné, ako funkčne územie priemyselného parku. Závery vyplývajú z uznesenia mestského zastupiteľstva v Humennom a z územného plánu, ako aj doplnkov, ktoré sa viažu na danú lokalitu v kat. úz. Y..

Podľa vyhlášky č. 254/2010 Z. z., je potrebné diferencovať podľa polohy a podľa funkcie, na ktorú nehnuteľnosť slúži a tieto okolnosti majú potom rozhodujúci vplyv na výšku uvedenej nehnuteľnosti. Je však potrebné zdôrazniť, že znalec sa zaoberal aj možnosťou reálnej deľby tejto nehnuteľnosti. Dospel k záveru, že táto reálna deľba nie je možná, ale nie z dôvodu, že pozemok je vedený ako orná pôda a je tu zákaz drobenia nehnuteľnosti v zmysle vyššie uvedených ustanovení zákona č. 180/1995 Zb.. Nehnuteľnosť nie je možné rozdeliť z toho dôvodu, že na jej časti sa nachádza hlavný kanalizačný zberač do centrálnej čističky pre mesto Humenné a rozdelením nehnuteľnosti by istých podielových spoluvlastníkov, ktorým by bola prikázaná už konkrétne vydelená parcela, vlastníctvo a jeho vlastníckeho právo k takejto parcele by bolo značne obmedzené a bolo by znevýhodnené. Zároveň znalec poukázal na to, že je jednoznačne nutné vychádzať z toho, že nehnuteľnosť stále vedená ako orná pôda neslúži pre poľnohospodárske účely ani pre záhradkárске, či chatové osady. Dôležitá je okolnosť, že charakter nehnuteľnosti sa zmenila tým, že bola z extravilánu pojatá do intravilánu obce a skutočný stav tejto nehnuteľnosti nesúhlasí so stavom, ktorý je v katastri nehnuteľnosti zapísaný. Vzhľadom k týmto skutočnostiam súd prvého stupňa správne vyhodnotil, že nie je možné v danom prípade postupovať spôsobom reálneho rozdelenia tejto nehnuteľnosti medzi podielových spoluvlastníkov, ale nie z dôvodu zákazu drobenia poľnohospodárskej pôdy, ale z dôvodu, že v zmysle následných rozhodnutí stavebného úradu v Humennom došlo k zmene hranice extravilánu a intravilánu obce a v skutočnosti aj druh pozemku stratil charakter ornej pôdy.

Preto správne súd prvého stupňa postupoval ďalej podľa druhej možnosti zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva, a to prikázaním do vlastníctva jedného spoluvlastníka za náhradu pre ostatných podielových spoluvlastníkov. Pre tieto účely boli použitý kontrolný znalecký posudok, ktorý vypracoval W. I. B., č. X/XXXX z 3.5.2012 a vyjadril sa k predošlým znaleckým posudkom, ktorý vypracovali znalci W. T. a tiež W. Bc. P. J.. Zaujal stanovisko k rozdielom všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti stanovenej predchádzajúcimi znalcami tak, že podľa polohovej diferenciácie sa pozemky delia na tri skupiny a v jednej z nich sa nachádzajú aj poľnohospodárske pozemky mimo zastavaného územia obce, druhú skupinu tvoria orná pôda, alebo trvalý trávnatý porast. Vzhľadom na charakter tejto nehnuteľnosti vychádzajúc z kategorizácie nehnuteľnosti - pozemkov, považoval za správnu východiskovú hodnotu 60% z východiskovej hodnoty obce, ktorej predstavuje táto suma podľa východiskovej hodnoty obce 9,96 eur za m², sumu 5,88 eur za m².

Preto neobstojí ani odvolacia námietka žalobcu vo vzťahu k výške výplaty jednotlivých podielových spoluvlastníkov, ktorí boli menšinovými podielovými spoluvlastníkmi oproti žalobcu. Dôvodom nemôže byť okolnosť, na ktorú poukázal žalobca, že je potrebné brať do úvahy, že vlastníkom tejto nehnuteľnosti, teda žalobca následne bude musieť zahájiť podanie o vydanie pozemku z poľnohospodárskeho pôdneho fondu podľa § 17 a nasl. zákona č. 220/2004 Z. z., čo predstavuje v danom prípade ďalšie finančné náklady na to, by bolo možné nehnuteľnosť použiť pre stavebné účely. Práve v tejto odvolacej námietke žalobca nepriamym spôsobom potvrdil to čo odznelo aj z vyjadrení žalovaných v 1/ až 11/ rade, že nehnuteľnosť mieni využívať na iné ako poľnohospodárske účely a prípadné ďalšie náklady, ktoré bude mať spojené s prípravou tohto pozemku na účely, na ktorého ho mieni použiť nemôžu byť kritérium pre výplatu ustupujúcich podielových spoluvlastníkov, keďže celá nehnuteľnosť bude prikázaná do jeho výlučného vlastníctva a charakter tohto územia je stanovené územným plánom mesta Humenné to znamená, že pozemku sú začlenené už do priemyselného parku mesta Humenné. Preto sa odvolací súd domnieva, že odvolanie žalobcu neobstojí a rozhodnutie súdu prvého stupňa ako vecne správne podľa § 219 ods. 1 O.s.p. potvrdil.

O trovách odvolacieho konania rozhodne súd prvého stupňa v zmysle § 224 ods. 4 O.s.p..

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku odvolanie nie je prípustné.