

Súd: Okresný súd Námestovo
Spisová značka: 12C/2/2021
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5821200134
Dátum vydania rozhodnutia: 07. 03. 2023
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Martin Chlebo
ECLI: ECLI:SK:OSNO:2023:5821200134.10

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Námestovo, sudcom JUDr. Martinom Chlebom, vo veci žalobcov: 1/ G. A., nar. XX.XX.XXXX, bytom O. H. XXX, 2/ G. A., nar. XX.XX.XXXX, bytom O. H. XXX, žalobcovia 1/ a 2/ právne zastúpení: JUDr. Martin Benický, advokát so sídlom Oravská Polhora 71, proti žalovaným: 1/ C. C., nezistená vlastníčka, zapísaná na liste vlastníctva č. XXXX a XXXX, k.ú. O. H. pod B1, 2/ H. C., nezistený vlastník, zapísaný na liste vlastníctva č. XXXX a XXXX, k.ú. O. H. pod B2, žalovaní 1/ a 2/ zastúpení: Slovenský pozemkový fond, so sídlom Búdková 36, 817 15 Bratislava, IČO: 17 335 345, 3a/ G.. K. I., správca konkurznej podstaty so sídlom T. XX, R.Á. R., ako správca úpadcu: C. C., nar. XX.XX.XXXX, bytom H. D. XXX, 4/ A. A., nar. XX.XX.XXXX, O. H. XXX, v konaní o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva, takto

rozhodol:

I. Súd zrušuje podielové spoluvlastníctvo žalobcu 1/, žalobkyne 2/, žalovanej 1/, žalovaného 2/, žalovaného 3a/ a žalovaného 4/ k nehnuteľnostiam nachádzajúcim sa v k. ú. O. H., okres U.Á.:

- pozemok CKN parc. č. 777/6, zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 114 m²,
- pozemok CKN parc. č. 777/9, zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 16 m²,
- pozemok CKN parc. č. 803/9, vodná plocha, o výmere 4 m²,
- pozemok CKN parc. č. 803/10, vodná plocha, o výmere 39 m².

II. Súd prikazuje nehnuteľnosti nachádzajúce sa v k. ú. O.É. H., okres U.:

- pozemok CKN parc. č. 777/6, zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 114 m²,
- pozemok CKN parc. č. 777/9, zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 16 m²,
- pozemok CKN parc. č. 803/9, vodná plocha, o výmere 4 m²,
- pozemok CKN parc. č. 803/10, vodná plocha, o výmere 39 m²

do bezpodielového spoluvlastníctva žalobcu 1/: G. A., rod. A., nar. XX.XX.XXXX, rodné číslo: XXXXXX/XXXX, bytom O. H. XXX, a žalobkyne 2/: G. A., rod. A., nar. XX.XX.XXXX, rodné číslo: XXXXXX/XXX, bytom O. H. XXX, v podiele 1/1.

III. Súd zrušuje podielové spoluvlastníctvo žalobcu 1/, žalobkyne 2/, žalovanej 1/, žalovaného 2/ a žalovaného 3a/ k nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v k. ú. O. H., okres U.:

- pozemok CKN parc. č. 777/5, zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 65 m².

IV. Súd prikazuje nehnuteľnosť nachádzajúcu sa v k. ú. O.É. H., okres U.:

- pozemok CKN parc. č. 777/5, zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 65 m²

do bezpodielového spoluvlastníctva žalobcu 1/: G. A., rod. A., nar. XX.XX.XXXX, rodné číslo: XXXXXX/XXXX, bytom O. H. XXX, a žalobkyne 2/: G. A., rod. A., nar. XX.XX.XXXX, rodné číslo: XXXXXX/XXX, bytom O. H. XXX, v podiele 1/1.

V. Žalobcovia 1/ a 2/ sú povinní spoločne a nerozdielne zaplatiť titulom náhrady za prikázané spoluvlastnícke podiely žalovanému 3a/ sumu 544,- EUR a žalovanému 4/ sumu 158,17 EUR do 15 dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

VI. Žalobcovia 1/ a 2/ s ú p o v i n í spoločne a nerozdielne zaplatiť titulom náhrady za prikázané spoluvlastnícke podiely žalovanej 1/ sumu 544,- EUR a žalovanému 2/ sumu 145,07 EUR, a to na účet Slovenského pozemkového fondu, so sídlom Búdková 36, Bratislava, IČO: 17 335 345, do 15 dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

VII. Žiadna zo strán sporu n e m á nárok na náhradu trov konania.

o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobcovia žalobou doručenu tunajšiemu súdu dňa 26.01.2021 žiadali zrušiť podielové spoluvlastníctvo žalobcov 1/, 2/ a žalovaných 1/ až 4/ rade k nehnuteľnostiam nachádzajúcich sa v k. ú. O. H., obec O. H., zapísaných na liste vlastníctva č. na liste vlastníctva č. XXXX pre obec a katastrálne územie O. H., parc. reg. „C“ evidované na mape určeného operátu ako parcela č. 777/6, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 114 m², parcela č. 777/9, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 16 m², parcela č. 803/9, vodná plocha o výmere 4 m², parcela č. 803/10, vodná plocha o výmere 39 m². Žalobcovia tiež žiadali súd zrušiť podielové spoluvlastníctvo žalobcov 1/, 2/ a žalovaných v 1/ až 3/ rade k nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v k. ú. O. H., obec O. H., evidovanej na liste vlastníctva č. XXXX pre obec a katastrálne územie O. H., parc. reg. „C“ ako parcela č. 777/5, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 65 m². Vyporiadované nehnuteľnosti žalobcovia navrhli prikázať do bezpodielového spoluvlastníctva žalobcov za peňažnú náhradu spoluvlastníckych podielov ostatných spoluvlastníkov, a to pôvodne v sume 9,- Eur za 1 m², neskôr 16 Eur za 1 m².

2. Podanú žalobu žalobcovia odôvodnili tým, že žalovaní v 1/ a 2/ rade sú neznámi vlastníci, ktorých zastupuje Slovenský pozemkový fond. Pobyt žalovaného v treťom rade je dlhodobo neznámy a žalovaný v 4/ rade je vo vzťahu k žalobcom príbuzný v priamom rade. Žalobcovia ako užívatelia sporných predmetných nehnuteľností nemajú záujem zotrvať v podielovom spoluvlastníctve k predmetným nehnuteľnostiam, ktorých spoluvlastníkmi sú aj žalovaní v 1/ až 4/ rade, resp. žalovaní v 1/ až 3/ rade. Žalovaní v 1/ až 2/ rade sú zjavne neznámi vlastníci a takými sú aj ich prípadní právny nástupcovia. Táto skutočnosť spôsobuje, že nie je možné zrušiť a vyporiadať podielové spoluvlastníctvo k predmetným nehnuteľnostiam dohodou medzi spoluvlastníkmi. Tak isto sa možno vyjadriť aj k žalovanému v treťom rade, ktorého pobyt je dlhodobo neznámy. Ako bolo uvedené, žalovaný vo štvrtom rade je príbuzný žalobcov. Prostredníctvom tejto žaloby sa teda navrhuje, aby podielové spoluvlastníctvo k predmetným nehnuteľnostiam vyporiadal súd. Žalobcovia navrhujú zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva k predmetným nehnuteľnostiam za náhradu a to prikázaním nehnuteľností do výlučného vlastníctva žalobcov v rámci bezpodielového spoluvlastníctva manželov s ich povinnosťou zaplatiť žalovaným v 1/ až 4/ rade za ich jednotlivé spoluvlastnícke podiely primeranú náhradu (v prípade žalovaných v 1/ až 2/ rade na účet Slovenského pozemkového fondu a v prípade žalovaného v treťom rade zrejme na účet ustanoveného opatrovníka).

3. Žalovaný 4/ sa podaním doručeným súdu dňa 05.05.2021 vyjadril, že k podanej žalobe nemá žiadne výhrady.

4. Zástupca žalovaných 1/ a 2/ Slovenský pozemkový fond podaním doručeným súdu dňa 07.05.2021 uviedol, že súhlasí so zrušením a vyporiadaním podielového spoluvlastníctva za náhradu ustupujúcich spoluvlastníckych podielov žalovaných v prospech žalobcov. Vo vzťahu k výške primeranej náhrady Slovenský pozemkový fond uviedol, že berie na vedomie žalobcami predložený návrh výšky náhrady 9,00 Eur/m², avšak s týmto nesúhlasí a vo vzťahu k predmetným pozemkom má za to, že primeraná náhrada v tomto prípade by mala byť vyššia a to aj vzhľadom na iné uzatvorené kúpne zmluvy a súdne spory, predmetom, ktorých boli obdobné pozemky. Vo vzťahu k výške primeranej náhrady za podiel neznámeho vlastníka a vzhľadom na lepšie posúdenie trhových cien porovnateľných nehnuteľností v danej lokalite zástupca žalovaných 1/ a 2/ navrhol, aby žalobcovia predložili listiny: kúpna zmluva V 1598/2018, vklad povolený dňa 13.07.2018 a kúpna zmluva V 3956/2020, vklad povolený dňa 05.01.2021.

5. Po tom čo žalobcovia predložili predmetné zmluvy sa zástupca žalovaných 1/ a 2/ podaním doručeným súdu dňa 22.06.2021 vyjadril, že vo vzťahu k výške primeranej náhrady navrhuje stanoviť túto minimálne v sume 18,58 Eur/m² a to aj vzhľadom na nasledovné skutočnosti: kúpna zmluva uzatvorená medzi

Oragro spol. s r.o. a obcou O. H., predmetom ktorej bol obdobný pozemok v intraviláne obce predávaný za sumu 18,58 Eur/m². Kúpna zmluva uzatvorená medzi Ľ. E. a obcou O. H., predmetom ktorej bol obdobný pozemok v intraviláne obce predávaný za sumu 16,- Eur/m². Umiestnenie pozemkov v zastavanom území obce Oravské Veselé a časť pozemkov sú zastavané stavbami. Prístup na pozemky vedie cez spevnenú asfaltovú komunikáciu.

6. Žalobcovia podaním doručeným súdu dňa 27.09.2021 oznámili súdu, že po telefonickom rozhovore so zástupcom žalovaných 1/ a 2/ bola suma ustálená na 16,- Eur za m². Napokon zástupca žalovaných 1/ a 2/ dňa 28.09.2021 súdu oznámil, že súhlasí so zrušením a vyporiadaním podielového spoluvlastníctva predmetnej nehnuteľnosti v k.ú. O. H. za náhradu za ustupujúce spoluvlastnícke podiely, ktorá bola medzi stranami sporu ustálená na sumu 16,- Eur/m². Zároveň sa ospravedlnil za neúčast' na pojednávaní a súhlasil, aby sa pojednávanie uskutočnilo aj v jeho neprítomnosti a to z dôvodu hospodárnosti konania a pracovnej vyťaženia.

7. Žalovanému 3/ sa nepodarilo doručiť žalobu do vlastných rúk. Oznámenie o podanej žalobe bolo doručené postupom podľa § 116 ods. 2 Zákona č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok (ďalej len „CSP“) oznámením o podanej žalobe, ktoré bolo zverejnené na úradnej tabuli súdu a na webovej stránke súdu dňa 29.10.2021. Žalovaný 3/ sa k žalobe nevyjadril.

8. Po tom čo bolo v priebehu konania zistené, že na majetok žalovaného 3/ bol dňa 26.01.2016 vyhlásený konkurz a je vedený na Okresnom súde Banská Bystrica pod sp.zn. 1K/58/2011, žalobcovia v súlade s § 47 ods. 5 Zákona č. 7/2005 Z.z. o konkurze a reštrukturalizácii a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej len „Zákon o konkurze“) navrhli, aby do konania vstúpil správca konkurznej podstaty úpadcu - žalovaného 3/.

9. Súd Uznesením č.k. 12C/2/2021-141 zo dňa 21.06.2022 konanie v časti proti žalovanému 3/ zastavil a výrokom II. pripustil, aby do konania na strane žalovaných pristúpila: Mgr. K. I., správca konkurznej podstaty, ktorá v konaní vystupuje ako žalovaná v 3a/ rade. Uznesenie vo výroku I. nadobudlo právoplatnosť dňa 11.08.2022 a vo výroku II. dňa 26.07.2022.

10. Žalovaná 3a/ sa podaním doručeným súdu dňa 27.10.2022 vyjadrila, že súhlasí s tým, aby bolo podielové spoluvlastníctvo zrušené a vyporiadané prikázaním nehnuteľností do vlastníctva žalobcov za primeranú peňažnú náhradu. Výšku primeranej náhrady žiadala stanoviť minimálne v sume 16,- Eur za 1m².

11. Pojem „nezistený vlastník“ je právna fikcia osoby, ktorej bola zákonom priznaná procesnoprávna subjektivita. Procesnoprávna subjektivita je priznaná aj fyzickým osobám (nezisteným vlastníkom) u ktorých možno vzhľadom na dátum ich narodenia logicky predpokladať, že už nežijú (ich spôsobilosť mať práva a povinnosti zanikla). Zákon vytvorením fikcie ich pretransformoval do samostatného procesnoprávneho subjektu (nezisteného vlastníka) pri ktorom sa naďalej uvádza meno a priezvisko. Právna úprava vychádza z princípu, že procesnoprávna subjektivita je širšia ako hmotnoprávna, keďže podľa § 61 CSP procesnú subjektivitu má ten, kto má spôsobilosť na práva a povinnosti; inak len ten, komu ju zákon priznáva. Fikcia nezisteného vlastníka umožňuje procesnoprávne zabezpečiť identitu vlastníckeho vzťahu ku konkrétnej nehnuteľnosti a zachovať veľkosť spoluvlastníckych podielov zapísaných v katastri nehnuteľností. Súčasne umožňuje zabezpečiť procesnoprávnu existenciu nezisteného vlastníka ako subjektu vlastníckeho práva v katastri nehnuteľností. (uznesenie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 7Cdo/238/2021 zo dňa 28.02.2022).

12. V rámci dokazovania sa súd na pojednávaní dňa 07.03.2023 oboznámil s obsahom listín tvoriacich súdny spis v čase rozhodovania, výsluchom žalobcov, zástupcom žalovaných 1/, 2/ a vyjadreniami žalovaných 3a/ 4/. Súd má za preukázané, že hodnovernosť údajov uvedených na LV č. XXXX a XXXX, k.ú. O. H., nebola spochybnená. Za žalovaných 1/ a 2/ správu majetku vykonáva Slovenský pozemkový fond. Zástupca žalovaných súhlasil so zrušením a vyporiadaním podielového spoluvlastníctva za náhradu ustupujúceho spoluvlastníckeho podielu žalovaných v prospech žalobcov, pričom zástupca žalovaných 1/ a 2/ sa v priebehu konania so žalobcami dohodol na náhrade ustupujúcich spoluvlastníckych podielov žalovaných v prospech žalobcov vo výške 16,- Eur za m². Žalovaný 4/ sa podaním doručeným súdu dňa 05.05.2021 vyjadril, že k podanej žalobe nemá žiadne výhrady a napokon žalovaná 3a/ sa podaním doručeným súdu dňa 27.10.2022 vyjadrila, že súhlasí s

tým, aby bolo podielové spoluvlastníctvo zrušené a vyporiadané príkazaním nehnuteľností do vlastníctva žalobcov za primeranú peňažnú náhradu. Výšku primeranej náhrady žiadala stanoviť minimálne v sume 16,- Eur za 1m2.

13. 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 alebo viacerým spoluvlastníkom; prihliadne pritom na to, aby sa mohla vec 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.

14. Z povahy podielového spoluvlastníctva ako spoločenstva vlastníckych práv založeného na zásade dobrovoľnosti vyplýva, že ak nedôjde k dohode, ktorýkoľvek spoluvlastník môže požiadať súd o zrušenie spoluvlastníctva a jeho vyporiadanie. Toto právo vyplýva zo zásady, že nikto nemôže byť spravodlivo nútený k tomu, aby zotrval v spoluvlastníckom vzťahu. Ak súd rozhoduje o zrušení a vyporiadaní spoluvlastníctva, musí dodržať poradie a podmienky použitia jednotlivých spôsobov vyporiadania zrušeného spoluvlastníctva.

15. Na základe zisteného skutkového stavu aplikujúc zákonné ustanovenia, súd zrušil podielové spoluvlastníctvo žalobcov 1/, 2/ a žalovaných k vyporadúvaným nehnuteľnostiam. V konaní mal súd za nesporne preukázané, že vyporadúvané nehnuteľnosti zapísané na LV č. XXXX, pre obec a katastrálne územie O. H., parc. reg. „C“ ako parcela č. 777/5, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 65 m2 sú v podielovom spoluvlastníctve žalobcu 1/, 2/ a žalovaných 1/, 2/ nezistených vlastníkov zastúpených Slovenským pozemkovým fondom v zmysle zákona č. 180/1995 Z.z.; žalovaného 3/ (pôvodne označený ako žalovaný 3/, ktorého ako úpadcu v konaní zastupuje správca konkurznej podstaty - žalovaný 3a/) a žalovaného 4/. Rovnako tak vyporadúvaná nehnuteľnosť zapísaná na LV č. XXXX, pre obec a katastrálne územie O. H., parc. reg. „C“ evidované na mape určeného operátu ako parcela č. 777/6, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 114 m2, parcela č. 777/9, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 16 m2, parcela č. 803/9, vodná plocha o výmere 4 m2, parcela č. 803/10, vodná plocha o výmere 39 m2 sú v podielovom spoluvlastníctve žalobcu 1/, 2/ a žalovaných 1/, 2/ nezistených vlastníkov zastúpených Slovenským pozemkovým fondom v zmysle zákona č. 180/1995 Z.z.; žalovaného 3/ (pôvodne označený ako žalovaný 3/, ktorého ako úpadcu v konaní zastupuje správca konkurznej podstaty - žalovaný 3a/) a žalovaného 4/.

16. Právna úprava ako prvú a preferovanú možnosť vyporiadania spoluvlastníctva uvádza vyporiadanie formou rozdelenia spoločnej veci. Po vykonanom dokazovaní súd dospel k záveru, že reálne rozdelenie vyporadúvaných nehnuteľností podľa výmery pripadajúcej na spoluvlastnícke podiely jednotlivých spoluvlastníkov neprichádza do úvahy a zároveň by nebolo dobre možné a účelné aj vzhľadom na rozmery vyporadúvaných nehnuteľností, ako aj na jej situovanie v danej lokalite. Preto súd nemohol pristúpiť k reálnemu rozdeleniu vyporadúvaných nehnuteľností. Súd preto pristúpil k príkazaniu vyporadúvaných nehnuteľností do výlučného vlastníctva žalobcov 1/, 2/ ako jedných zo spoluvlastníkov. Súd pri príkazaní vyporadúvaných nehnuteľností prihliadol na väčšinový spoluvlastnícky podiel žalobcov ako aj tomu, že žalobcovia sú v súčasnosti schopní vyporadúvané nehnuteľnosti hospodárky využiť. Z porovnania spoluvlastníckych podielov, aplikujúc § 139 ods. 2 Občianskeho zákonníka, podľa ktorého o hospodárení so spoločnou vecou rozhoduje veľkosť spoluvlastníckeho podielu, je nesporné, že už teraz možnosť rozhodovania o hospodárení s nehnuteľnosťou jednoznačne svedčí v prospech žalobcov. Výška odplaty za spoluvlastnícky podiel žalovaných nebola sporná a bola určená na základe akceptácie návrhu zástupcu žalovaných žalobcami vo výške 16,- Eur za 1 m2, na základe čoho bola potom vypočítaná odplata za príkazané spoluvlastnícke podiely žalovaných 1/ až 4/.

17. Podľa § 255 ods. 1 Zákona č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok (ďalej len „CSP“), súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci. Podľa § 262 ods. 1 CSP o nároku na náhradu trov konania rozhodne aj bez návrhu súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí.

18. Žalobcovia ako procesne úspešná strana sa výslovne vyjadrili, že náhradu trov konania si neuplatňujú, súd preto žiadnej zo strán nárok na náhradu trov konania nepriznal.

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie v lehote 15 dní od doručenia rozhodnutia na Okresnom súde Námestovo. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy.

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania (§ 127 CSP) uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody podľa § 365 ods. 1 a 2 CSP) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh).

Ak povinný dobrovoľne nesplní povinnosť uloženú týmto rozhodnutím, môže oprávnený podať návrh na vykonanie exekúcie podľa Exekučného poriadku (zákon č. 233/1995 Z.z.). 233/1995 Z.z.).