

Súd: Okresný súd Žilina
Spisová značka: 17C/75/2022
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5122208319
Dátum vydania rozhodnutia: 22. 02. 2023
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Anna Majeriková
ECLI: ECLI:SK:OSZA:2023:5122208319.1

Rozhodnutie

Okresný súd Žilina sudkyňou Annou Majerikovou v spore žalobcu: 1/ A. B., C. D., nar. XX.X.XXXX, trvale bytom B. E. XX/XX, D., 2/ F. G., nar. XX.X.XXXX, trvale bytom H. XXX, obaja právne zastúpení Advokátska kancelária JUDr. Anna Kecerová Veselá, s. r. o., Námestie SNP 2/2, Rajec, proti žalovaným: 1/ neznámy právny nástupca posledného známeho pozemnoknižného vlastníka I. J., C. J., 2/ neznámy právny nástupca posledného známeho pozemnoknižného vlastníka menom K. J. (dcéra po Štefanovi), obaja žalovaní 1/ a 2/ právne zastúpení Slovenský pozemkový fond, Búdková 36, Bratislava, IČO: 17 335 345, o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnostiam, takto

rozhodol:

I. Súd **zrušuje** podielové spoluvlastníctvo účastníkov konania, a to žalobcov 1/ a 2/ a žalovaných 1/ a 2/ k pozemku KNE parcela č. XXX/XX – orná pôda o výmere 2872 m², zapísanom na LV č. XXX pre kat. územie H., obec H., okres Žilina a túto nehnuteľnosť vyporiadava tak, že pozemok **p r i k a z u j e** v podiele o veľkosti 31/54 do vlastníctva žalobcu 1/ a v podiele o veľkosti 23/54 do vlastníctva žalobcu 2/.

II. Žalobca 1/ je **p o v i n n ý** zaplatiť titulom vyporiadania podielového spoluvlastníctva k podielu žalovanému 1/ primeranú náhradu vo výške 1.401,96 eur a žalovanému 2/ primeranú náhradu vo výške 1.401,96 eur, a túto peňažnú náhradu zaplatiť na depozitný účet Slovenského pozemkového fondu č. účtu IBAN H. XXXX XXXX XXXX XXXX XXXX, VS: 17752022, do troch dní od právoplatnosti tohto rozhodnutia.

III. Žalobca 2/ je **p o v i n n ý** zaplatiť titulom vyporiadania podielového spoluvlastníctva k podielu žalovanému 1/ primeranú náhradu vo výške 1.401,96 eur a žalovanému 2/ primeranú náhradu vo výške 1.401,96 eur, a túto peňažnú náhradu zaplatiť na depozitný účet Slovenského pozemkového fondu č. účtu IBAN H. XXXX XXXX XXXX XXXX XXXX, VS: 17752022, do troch dní od právoplatnosti tohto rozhodnutia

IV. Žiadna zo strán sporu nemá nárok na náhradu trov konania.

o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobcovia ako podieloví spoluvlastníci nehnuteľnosti pozemku KNE parc. č. XXX/XX o výmere 2870 m² orná pôda, ktorý je zapísaný v kat. nehnuteľností na Okresnom úrade Žilina, katastrálny odbor na LV č. XXX, sa domáhali zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva a prikázania pozemku v podiele o veľkosti 31/54 do vlastníctva žalobcu 1/ a v podiele o veľkosti 23/54 do vlastníctva žalobcu 2/ a povinnosť vyplatiť žalovanému 1/ a 2/ primeranú náhradu z titulu vyporiadania zrušeného podielového spoluvlastníctva. Primeranú náhradu za spoluvlastnícke podiely žalovaným 1/ a 2/ žiadali vyplatiť podľa znaleckého posudku č. 10/2022 zo dňa 29.4.2022, z ktorého je určená jednotková hodnota sporného pozemku v sume 6,59 eur/m².

2. Zástupca žalovaného 1/ a 2/ Slovenský pozemkový fond písomným podaním zo dňa 6.12.2022 (č. I. 48) a podaním zo dňa 21.2.2023 (č. I. 95) súhlasil so zrušením a vyporiadanim podielového

spoluvlastníctva k nehnuteľnosti zapísanej na LV č. XXX a prikázanie spoluvlastníckeho podielu žalovaného 1/ a 2/ do podielového spoluvlastníctva žalobcu 1/ a 2/ a za primeranú náhradu považoval peňažnú čiastku vo výške 19 eur/m² na základe iných konaní vedených na okresnom súde Žilina (7C/5/2022, 4C/21/2022 a 14C/28/2022) vo veci zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnostiam v presne tej istej lokalite kat. územie H..

3. Žalobcovia v priebehu konania zotrvali na podanom návrhu a nesúhlasili s výškou primeranej náhrady, ktorú navrhol zástupca žalovaných v sume 19 eur/m², a to z dôvodov, že výška primeranej náhrady je neprímerane vysoká z dôvodu, že pozemky, ktoré sú predmetom súdnych konaní, na ktoré sa žalovaný odvoláva, sú umiestnené podľa územného plánu do územia určeného na individuálnu bytovú výstavbu, v súvislosti s čím je výška primeranej náhrady 19 eur/m² vo vzťahu k týmto pozemkom akceptovateľná. V danom prípade sporný pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce a podľa potvrdenia obce Stránske č. 13647/2022 zo dňa 12.12.2022 je sporný pozemok umiestnený podľa schváleného územného plánu obce aj dodatku č. 1 zmien a doplnku územného plánu do lokality využiteľnej na poľnohospodárske účely ako poľnohospodárska pôda, ktorá skutočnosť v značnej miere ovplyvňuje hodnotu pozemku, a teda aj výšku primeranej náhrady pre účel zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva. Samotný znalec v znaleckom posudku pri výpočte všeobecnej hodnoty sporného pozemku zohľadnil hlavné faktory porovnávania s dôrazom na polohu pozemku, dostupnosť, kvalitu, využiteľnosť, výnosnosť, tvar, veľkosť, predajnosť vrátane možnosti napojenia pozemku na dostupné inžinierske siete v danej lokalite kat. územia obce Stránske. Konštatoval, že pozemok je umiestnený juhovýchodne mimo zastavané územie obce, na rozhraní kat. územia H. – Kunerad v územnej lokalite „Borie“ v mierne svahovitom teréne s juhozápadným sklonom. Pozemok je poľnohospodársky obhospodarovaný v rámci spoločného honu, ktorý obhospodaruje Poľnohospodárske združenie Stránske. Tiež znalec uviedol, že v návrhu územného plánu Stránske predmetný pozemok nie je riešený na vyššie využitie.

4. Z výpisu z LV č. XXX pre kat. úz. H., obec H., okres Žilina, súd zistil, že ku pozemku KNE parcela č. XXX/XX, orná pôda o výmere 2872 m² (pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce) je evidovaný spoluvlastnícky podiel žalovaného 1/ - 8/54 (pod B2), žalovaného 2/ podiel 8/54 (pod B3), žalobkyne 1/ podiel 23/54 (pod B 5 a B8) a žalobcu 2/ podiel 15/54 (pod B7), pričom správa k vlastníkovi pod poradovým č. 2. a 3. (žalovaní 1/ a 2/) na všetky parcely tohto LV je zapísaný Slovenský pozemkový fond Bratislava (č. I. 13).

5. Podľa § 136 ods. 1 Občianskeho zákonníka, vec môže byť v spoluvlastníctve viacerých vlastníkov.

6. Spoluvlastníctvom rozumieme pluralitu subjektov vlastníckeho práva k tej istej veci, to je prípad, keď vlastnícke právo k tej istej veci patrí niekoľkým osobám. Každý zo spoluvlastníkov má zásadne tie isté oprávnenia, aké má jediný vlastník, avšak výkon jeho oprávnenia je obmedzený tým, že rovnaké oprávnenia majú aj ostatní spoluvlastníci.

7. Podľa § 137 ods. 1 Občianskeho zákonníka, podiel vyjadruje mieru, akou sa spoluvlastníci podieľajú na právach a povinnostiach vyplývajúcich zo spoluvlastníctva k spoločnej veci.

8. 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 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.

9. Podľa § 16 ods. 1 písm. b) a ods. 3 zákona č. 180/1995 Z. z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva pozemkov, fond nakladá podľa tohto zákona a podľa osobitných predpisov s pozemkami nezistených vlastníkov (§ 13), t.j. fond nakladá s pozemkami, ktorých vlastník nie je známy alebo je známy a nie je známy jeho trvalý pobyt – pozemky s nezisteným vlastníkom. Fond nakladá s pozemkami uvedenými v odseku 1 písm. b) na základe údajov katastra nehnuteľností. Pri nakladaní s pozemkami uvedenými v § 16 ods. 1 fond vystupuje vo vlastnom mene, a to aj pred súdmi a orgánmi verejnej správy (§17).

10. V konaní mal súd preukázané, že žalovaní 1/ a 2/ sú v evidencii katastra nehnuteľností vedení ako neznámi spoluvlastníci, ktorí sú uvedení len menom bez iných identifikačných údajov, pri ktorých nie je možné zistiť, či skutočne žijú ich prípadní právni nástupcovia, miesto pobytu a podobne; pričom ich identifikačné údaje sa neuvádzajú ani v registri obyvateľov ani v evidencii obce. Nakoľko títo spoluvlastníci sú nezistenými osobami, žalobca 1/ a 2/ nemá inú možnosť usporiadať vlastnícke právo k týmto pozemkom ako formou zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva rozhodnutím súdu. Vzhľadom na vyššie uvedené zákonné ustanovenia súd konal so Slovenským pozemkovým fondom ako zástupcom neznámych vlastníkov (žalovaní 1/ a 2/), ktorý nakladá s predmetnými pozemkami podľa § 16 ods. 1 písm. b) zák. č. 180/1995 Z. z.

11. Podľa aktuálneho stavu v čase rozhodovania súdu ide o spoluvlastnícke podiely k poľnohospodárskemu pozemku, kedy poľnohospodárskou pôdou sa rozumie produkčne potenciálna pôda evidovaná v katastri nehnuteľností okrem iných i orná pôda. S poukazom najmä na polohové umiestnenie pozemku a rozlohu, kedy k spornému pozemku spoluvlastnícky podiel neznámych spoluvlastníkov v správe fondu predstavuje u žalovaného 1/ vo veľkosti 8/54 (zodpovedá výmere 425,48 m²) a u žalovaného 2/ spoluvlastnícky podiel vo vzťahu k celku o veľkosti 8/54 (zodpovedá výmere 425,48 m²), nie je rozdelenie možné a v danom prípade prichádza do úvahy spôsob vyporiadania - prikázanie tohto podielu na pozemku nezisteného vlastníka a zvýšenie iných podielov ostatných spoluvlastníkov na tom istom pozemku a vlastníctvo prevádzaného podielu zanikne. V danom prípade súd vyporiada celú nehnuteľnosť prikázaním do nového spoluvlastníctva za primeranú náhradu. Zrušenie spoluvlastníctva a prikázanie veci viacerým spoluvlastníkom predstavuje, že neprikazuje sa teda iba spoluvlastnícky podiel spoluvlastníkov, ktorí v spoluvlastníctve nechcú zostať, ale vždy celá vec, tá sa stane predmetom iného spoluvlastníctva s nižším počtom spoluvlastníkov a s inak ustanovenými spoluvlastníckymi podielmi. Prikázať vec, ktorá je predmetom zrušovaného spoluvlastníctva možno však len niektorému, resp. niektorým zo spoluvlastníkov a nie aj ďalším osobám.

12. Pri hodnotení vykonaného dokazovania súd dospel k záveru, že sú splnené podmienky, aby podielové spoluvlastníctvo účastníkov k pozemku KNE parc. č. XXX/XX o výmere 2872 m² orná pôda, zapísané na LV č. XXX, kat. územie H. bolo zrušené. Zástupca žalovaných súhlasil so zrušením a vyporiadanim podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnosti zapísanej na LV č. XXX a prikázanie spoluvlastníckeho podielu žalovaného 1/ a 2/ do podielového spoluvlastníctva žalobcu 1/ a 2/. Žalobca 1/ a 2/ prejavili o nehnuteľnosť záujem v spôsobe jej využitia pre poľnohospodárske účely a tiež pri zohľadnení zásady, že nikto nemôže byť spravodlivo nútený zotrvať v spoluvlastníckom vzťahu. Žalobcovia 1/ a 2/ ako známi vlastníci majú v podielovom spoluvlastníctve záujem nadobudnúť každý z nich v rovnakom pomere 1 podielu žalovaného 1/ o veľkosti 8/54 a podielu žalovaného 2/ o veľkosti 8/54. Preto súd predmetnú nehnuteľnosť prikázal do nového podielového spoluvlastníctva žalobcu 1/ v podiele 31/54 (23/54 + 4/54 + 4/54) a žalobcu 2/ v podiele 23/54 (15/54 + 4/54 + 4/54).

13. Spornou v konaní ostala výška všeobecnej hodnoty dotknutých pozemkov za 1 m². Súd pri svojom rozhodovaní hodnotil stranami sporu produkované dôkazy a to žalobcami predložený znalecký posudok č. 10/2022 a žalovanými predložené ponuky realitných kancelárií na predaj pozemkov v kat. území H.. Pri stanovení výšky primeranej náhrady za spoluvlastnícky podiel súd vychádzal z predloženého znaleckého posudku č. 10/2022 pre stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku KNE parc. č. XXX/XX pre kat. úz. H., kedy jednotkovú všeobecnú hodnotu posudzovanej nehnuteľnosti znalec stanovil vo výške 6,593 eur/ m² a všeobecnú hodnotu pozemku stanovil v celkovej sume 18.900 eur. Pokiaľ ide o znalecký posudok č. 10/2022 zo dňa 21.4.2022 L. M. J., tento je súkromným znaleckým posudkom, ktorý obsahuje doložku (v súlade s ustanovením § 209 ods. 2 CSP) o tom, že znalec si je vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku, a preto súd postupoval pri vykonaní tohto dôkazu akoby išlo o znalecký posudok súdom ustanoveného znalca. V zmysle Čl.15 ods. 1 Základných princípov Civilného sporového poriadku dôkazy a tvrdenia strán sporu hodnotí súd podľa svojej úvahy v súlade s princípmi, na ktorých spočíva tento zákon. Súd hodnotiac dôkaz (ponuky realitných kancelárií na predaj pozemkov v kat. území H.), ktorý predkladala protistrana, ide len o listinný dôkaz a rozdielnosť sa prejavuje najmä v hodnotení tohto dôkazu a dospel k záveru, že zástupca žalovaných týmto dôkazom nepreukázal svoje tvrdenia o inej výške hodnoty predmetných pozemkov než aká bola stanovená znaleckým posudkom 6,59 eur/m². Žalovaný žiadny iný relevantný dôkaz na preukázanie výšky hodnoty vyporiadavaného podielu spornej nehnuteľnosti neprodukoval.

14. S poukazom na vyššie uvedené súd vychádzal zo znaleckého posudku, a to v hodnote pozemku v sume 6,59 eur/ m² a nemal dôvod o nej pochybovať, keďže cena bola stanovená znalcom na spornú nehnuteľnosť ako všeobecná hodnota pozemku metódou polohovej diferenciacie v danom mieste a čase – poľnohospodársky pozemok mimo zastavaného územia obce kat. územie H.. Primeraná náhrada ako príslušný podiel všeobecnej hodnoty pozemku KNE parc. XXX/XX u žalovaného 1/ podiel 4/54 predstavuje výšku 1.401,96 eur, a u žalovaného 2/ podiel 4/54 predstavuje výšku 1.401,96 eur (pričom podielu 4/54 zodpovedá výmera 212,74 m²), o ktorý podiel (8/54) sa zvýši doterajší spoluvlastnícky podiel žalobcu 1/. Vo vzťahu k žalobcovi 2/, o ktorý podiel (8/54) sa zvýši jeho doterajší spoluvlastnícky podiel na spornej nehnuteľnosti je primeraná náhrada žalovaného 1/ podiel 4/54 vo výške 1.401,96 eur a u žalovaného 2/ podiel 4/54 primeraná náhrada vo výške 1.401,96 eur. Túto vyčíslenú náhradu titulom výplaty spoluvlastníckeho podielu na predmetnej nehnuteľnosti súd zaviazal žalobcu 1/ vyplatiť žalovanému 1/ vo výške 1.401,96 eur a žalovanému 2/ vo výške 1.401,96 eur. Žalobcu 2/ titulom vyporiadania podielového spoluvlastníctva súd zaviazal žalobcu 2/ vyplatiť žalovanému 1/ vo výške 1.401,96 eur a žalovanému 2/ vo výške 1.401,96 eur tak, ako vyplýva z výrokovej časti tohto rozhodnutia. Tieto finančné náhrady súd zaviazal žalobcu 1/ a 2/ vyplatiť žalovaným 1/ a 2/ podľa § 17 ods. 2 zák. č. 180/1995 Z. z. na účet ich zákonného zástupcu SPF, ktorý bude tieto prostriedky spravovať, prípadne po splnení podmienok ich vydá oprávnenej osobe. Je potrebné tiež zo strany súdu uviesť, že zrušením a vyporiadanim podielového spoluvlastníctva k predmetnému pozemku autoritatívnym rozhodnutím súdu neprichádza žalovaný 1/ a 2/ o hodnotu svojho podielu; v dôsledku vyporiadania spoluvlastníctva dochádza na ich strane len k premene formy majetku z podielu na nehnuteľnosti na finančné prostriedky, a to ako ekvivalent peňažnej náhrady ich spoluvlastníckeho podielu.

15. O nároku na náhradu trov konania súd rozhodol podľa § 262 ods. 1 CSP (o nároku na náhradu trov konania rozhodne aj bez návrhu súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí) v spojení s ustanovením 257 CSP výnimočne súd neprizná náhradu trov konania, ak existujú dôvody hodné osobitného zreteľa.

16. Ak sú tu dôvody hodné osobitného zreteľa nemusí súd výnimočne náhradu trov konania priznať. Súd konštatuje, že predmetné rozhodnutie o zrušení a vyporiadani podielového spoluvlastníctva je v záujme oboch strán sporu (žalobca a žalovaný), pretože na základe tohto rozhodnutia sa vyporiadali vzájomné vzťahy medzi nimi a táto povaha predmetu konania bola pre súd určujúca pri použití uvedeného procesného ustanovenia, preto súd žiadnej zo strán sporu nárok na náhradu trov konania nepriznal.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresnom súde Žilina.

Podľa ust. § 125 ods. 1 zákona č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok (ďalej len „CSP“), odvolanie možno urobiť písomne, a to v listinnej podobe alebo v elektronickej podobe.

Podľa ust. § 125 ods. 2 CSP, odvolanie urobené v elektronickej podobe bez autorizácie podľa osobitného predpisu treba dodatočne doručiť v listinnej podobe alebo v elektronickej podobe autorizované podľa osobitného predpisu; ak sa dodatočne nedoručí súdu do desiatich dní, na podanie sa neprihliada. Súd na dodatočné doručenie podania nevyzýva.

Podľa ust. § 125 ods. 2 CSP, odvolanie urobené v listinnej podobe treba predložiť v potrebnom počte rovnopisov s prílohami tak, aby sa jeden rovnopis s prílohami mohol založiť do súdneho spisu a aby každý ďalší subjekt dostal jeden rovnopis s prílohami. Ak sa nepredloží potrebný počet rovnopisov a príloh, súd vyhotoví kópie podania na trovy toho, kto podanie urobil.

Podľa ust. § 363 CSP, v odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania (ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje, podpis a spisovej značky konania) uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh).

Podľa ust. § 364 CSP, rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Podľa ust. § 365 ods. 1 CSP, odvolanie možno odôvodniť len tým, že

- a) neboli splnené procesné podmienky, súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces,
- b) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd,

- c) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
- d) súd prvej inštancie nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
- e) súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,
- f) zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú prípustné ďalšie prostriedky procesnej obrany alebo ďalšie prostriedky procesného útoku, ktoré neboli uplatnené, alebo
- g) rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

Podľa ust. § 365 ods. 2 CSP, odvolanie proti rozhodnutiu vo veci samej možno odôvodniť aj tým, že právoplatné uznesenie súdu prvej inštancie, ktoré predchádzalo rozhodnutiu vo veci samej, má vadu uvedenú v odseku 1, ak táto vada mala vplyv na rozhodnutie vo veci samej.

Podľa ust. § 365 ods. 3 CSP, odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Podľa ust. § 366 CSP, prostriedky procesného útoku alebo prostriedky procesnej obrany, ktoré neboli uplatnené v konaní pred súdom prvej inštancie, možno v odvolaní použiť len vtedy, ak

- a) sa týkajú procesných podmienok,
- b) sa týkajú vylúčenia sudcu alebo nesprávneho obsadenia súdu,
- c) má byť nimi preukázané, že v konaní došlo k vadám, ktoré mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci alebo
- d) ich odvolateľ bez svojej viny nemohol uplatniť v konaní pred súdom prvej inštancie.

Ak povinný dobrovoľne nespĺní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona (zákon č. 233/1995 Z. z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti v znení neskorších predpisov).