

Súd: Okresný súd Michalovce
Spisová značka: 7C/96/2023
Identifikačné číslo súdneho spisu: 7723205006
Dátum vydania rozhodnutia: 03. 07. 2024
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Milan Mitterpák
ECLI: ECLI:SK:OSMI:2024:7723205006.1

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Michalovce sudca JUDr. Milan Mitterpák v spore žalobcu: A. B., nar. XX. X. XXXX, trvale bytom C. D. XXX, XXX XX C., zast. JUDr. Ján Farkaš, advokát, Nám. slobody č. 7, 071 01 Michalovce proti žalovanému: E. F. – na neznámom mieste, zast. Slovenský pozemkový fond, Búdkova č. 36, 817 15 Bratislava, IČO: 17 335 345 o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnosti prikázaním veci za náhradu takto

rozhodol:

I. Súd podielové spoluvlastníctvo žalobcu a žalovaného k nehnuteľnostiam vedeným na LV č. XXX, kat. úz. C., obec Dúbravka, okres Michalovce a to parcela registra C-KN č. 196 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 737 m² zrušuje.

II. Súd prikazuje do výlučného vlastníctva A. B., G. B. podiel žalovaného E. F., s výškou podielu pod B2 – 1 z celku k nehnuteľnostiam zapísaným na LV č. XXX, kat. úz. C., obec C., H. E. a to na parcele registra C-KN č. 196 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 737 m².

III. Žalobca je povinný žalovanému E. F. vyplatiť sumu 1 418,70 EUR ako primeranú náhradu za jeho spoluvlastnícky podiel a to na depozitný účet Slovenského pozemkového fondu vedeného v Štátnej pokladnici, IBAN: I. XX XXXX XXXX XXXX XXXX XXXX, variabilný symbol 7962023 a to všetko do 30 dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

IV. Súd náhradu trov stranám sporu nepriznáva.

odôvodnenie:

1. Žalobca žalobou došlou na tunajší súd dňa 5. 12. 2023 žiadal, aby súd zrušil a vyporiadal podielové spoluvlastníctvo k nehnuteľnosti prikázaním veci za náhradu. Žalobca svoju žalobu odôvodnil tým, žalovaný je spolu so žalobcom podielový spoluvlastník nehnuteľnosti vedenej na LV č. XXX, kat. úz. C., obec Dúbravka, okres E., reg. C-KN č. 196 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 737 m² s tým, že žalobca je podielový spoluvlastník s výškou podielu pod B1 – 1 z celku, žalovaný E. F. s výškou podielu pod B2 – 1 z celku, žalovaný je na neznámom mieste, čo potvrdzuje potvrdenie obce Dúbravka. Žalovaného z uvedeného dôvodu zastupuje SPF. V danom prípade neprichádza do úvahy reálna deľba parcely spoluvlastníkov vzhľadom na šírku cca. 8 metrov a výmeru 368 m². Z uvedeného dôvodu navrhol, aby súd zrušil a vyporiadal podielové spoluvlastníctvo žalobcu a žalobca bude zaviazaný povinnosťou zaplatiť v prospech žalovaného sumu 1 030,- EUR ako primeranú náhradu za spoluvlastnícky podiel a to na depozitný účet SPF s tým, že výška spoluvlastníckeho podielu bola určená znaleckým posudkom znalca J. K. E. zo dňa 24. 11. 2023, č. 191/2023.

2. Slovenský pozemkový fond zastupujúci žalovaného vo svojom vyjadrení k žalobe zo dňa 16. 2. 2024 na č. I. 28 - 32 spisu okrem iného uviedol, že nemá výhrady voči zrušeniu podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnostiam. Čo sa týka vyporiadania, súhlasí s návrhom žalobcu na zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva k spornej parcele. Z dôvodu funkčnosti a účelnosti ďalšieho využívania pozemku sa javí vhodnejší druhý zákon spôsob vyporiadania a to prikázanie veci za náhradu do jeho

výlučného vlastníctva. Pokiaľ ide o výšku primeranej náhrady, tak v danom prípade je potrebné posúdiť, či žalobcom navrhnutá výška primeranej náhrady 2,80 EUR za 1 m² zodpovedá všeobecnej trhovej hodnote parcely v katastrálnom území C.. SPF predložil kúpnu zmluvu č. 01383/2018-PKZ-K40257/18.00 predmetom ktorej predmetom je prevod vlastnického práva nehnuteľnosti, druh pozemku orná pôda, kde bola kúpna cena vo výške 4,07 EUR za 1 m² a ďalej predložil kúpnu zmluvu kde kúpna cena bola 5,- EUR za 1 m² a následne ďalšiu kúpnu zmluvu predmetom ktorej bola kúpna cena v sume 6,12 EUR za 1 m². Ďalšie kúpne zmluvy boli z katastrálneho územia L. M. F.. Zároveň navrhol v prípade zrušenia a vyporiadania prikázať podielu za náhradu zo strany žalobcu v prospech žalovaného, aby bol uvedený okrem účtu depozitného aj variabilný symbol č. 7962023.

3. Žalobca k vyjadreniu SPF zo dňa 8. 3. 2024 na č. I. 65 spisu okrem iného uviedol, že celá súdená parcela aj s podielom žalobcu má celkom výmeru 737 m², čo je na pomer obce Dúbravka výmera podlimitná, aby bola odpredaná ako samostatná parcela, keďže výmera parciel pri rodinných domoch je v obci v priemere od 2000 do 3000 m². V konaní vedenom na Okresnom súde v Michalovciach, pod sp. zn. 16C 23/2023 súd rozhodol v obdobnej veci zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnosti prikázaním veci za náhradu, kde ustálil k. ú. C. cenu 3,85 EUR/m² za zastavané plochy a nádvoria. Rozsudok nadobudol právoplatnosť dňa 4. 11. 2023. Z uvedeného dôvodu navrhol žalobca, aby súd priznal primeranú náhradu ustupujúcemu spoluvlastníkovi vo výške 3,85 EUR /m², čo reprezentuje sumu 1 418,70 EUR.

4. Zo znaleckého posudku znalca J. E. zo dňa 24. 11. 2023, ktorý je súčasťou prílohovej obálky na č. I. 14 je zrejmé všeobecná hodnota pozemku v sume 2,80 EUR / m².

5. 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.

6. Podľa § 142 ods. 2 Občianskeho zákonníka z dôvodov hodných osobitného zreteľa súd nezruší a nevyporiada spoluvlastníctvo prikázaním veci za náhradu alebo predajom veci a rozdelením výťažku.

7. Podľa § 142 ods. 3 Občianskeho zákonníka pri zrušení a vyporiadaní spoluvlastníctva rozdelením veci 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 viaznúce na nehnuteľnosti.

8. V zmysle § 142 ods. 1 Občianskeho zákonníka je zrejmé, že ak nie je rozdelenie veci dobre možné, čo v danom prípade súd mal za preukázané, prikáže súd vec za primeranú náhradu jednému a viacerým spoluvlastníkom. Súd prihliadne na to, aby sa vec mohla účelne využívať, s tým, že keď vec žiadny zo spoluvlastníkov nechce, súd nariadi jej predaj a výťažok rozdelí podľa podielov.

9. V predmetnej veci súd mal za to, že žalobca preukázal záujem o nadobudnutie celej nehnuteľnosti, ktorá je predmetom podielového spoluvlastníctva strán konania. Zároveň súd nezistil dôvody osobitného zreteľa, ktoré by bránili zrušeniu a vyporiadaniu podielového spoluvlastníctva k spornej nehnuteľnosti. Nakoľko nehnuteľnosť nie je možné reálne rozdeliť súd následne z uvedeného dôvodu zrušil podielové spoluvlastníctvo strán konania a podľa § 142 ods. 1 prikázal spornú nehnuteľnosť do výlučného vlastníctva žalobcu s povinnosťou žalobcu zaplatiť žalovanému na vyrovnanie podielov zo zrušeného podielového spoluvlastníctva nehnuteľnosti žalovanému sumu 1 418,70 EUR a to na účet SPF, č. ú. I. XX XXXX XXXX XXXX XXXX XXXX, vedený v Štátnej pokladnici,

VS : 7962023 s tým, že hodnota podielu bola určená najskôr znaleckým posudkom predloženým zo strany žalobcu a neskôr žalobcom navýšená na cenu 3,85 EUR/m² na základe rozhodnutia tunajšieho súdu, ktorý vo veci sp. zn. 16C 23/2023 rozhodol v obdobnej veci zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnosti prikázaním veci za náhradu v katastrálnom území C., pričom rozsudok pri takto určenej cene v predmetnom katastrálnom území Dúbravka nadobudol právoplatnosť dňa 4. 11. 2023. Vzhľadom na predmetné rozhodnutie Okresného súdu Michalovce a ustálenú kúpnu cenu v rovnakom katastrálnom území a to Dúbravka na cenu 3,85 EUR /m² súd akceptoval takto navýšenú náhradu a zaviazal žalobcu na zaplatenie náhrady za spoluvlastnícky podiel žalovaného v sume 1 418,70 EUR pri cene za 1m²/3,85 EUR.

10. S poukazom na skôr uvedené súd rozhodol v zmysle výrokov tohto rozsudku.

11. O trovách konania súd rozhodol podľa § 257 CSP s tým, že žiadnej zo strán súd nepriznal nárok na náhradu trov konania, nakoľko súd mal za to, že v danom prípade sú dané dôvody osobitného zreteľa spočívajúce v tom, že predmetné rozhodnutie bolo v záujme žalobcu aj žalovaného, pričom žalovaný je nezistený vlastník a z uvedeného dôvodu nemohlo dôjsť v danom prípade k mimosúdnej dohode, preto súd rozhodol o trovách v zmysle výroku IV. tohoto rozsudku.

Poučenie:

Odvolať sa podáva v lehote 15 dní od doručenia rozhodnutia na súde, proti ktorého rozhodnutiu smeruje.

Odvolať treba predložiť s potrebným počtom rovnopisov a s prílohami tak, aby jeden rovnopis zostal na súde a aby každý účastník dostal jeden rovnopis, ak je to potrebné. Ak účastník nepredloží potrebný počet rovnopisov a príloh, súd vyhotoví kópie na jeho trovy.

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania 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).

Odvolať možno odôvodniť len tým, že

- a) neboli splnené procesné podmienky,
- b) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces,
- c) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd,
- d) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
- e) súd prvej inštancie nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
- f) súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,
- g) zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú prípustné ďalšie prostriedky procesnej obrany alebo ďalšie prostriedky procesného útoku, ktoré neboli uplatnené, alebo
- h) rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.