

Súd: Okresný súd Rožňava
Spisová značka: 4C/70/2022
Identifikačné číslo súdneho spisu: 7822201584
Dátum vydania rozhodnutia: 08. 12. 2022
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Iveta Farkašovská
ECLI: ECLI:SK:OSRV:2022:7822201584.5

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Rožňava sudkyňou JUDr. Ivetou Farkašovskou, v spore žalobcu: Ing. V. E.K., nar. XX. XX. XXXX, bytom U. U. S. XXX/X, XXX XX Y., zast. JUDr. Pavol Kontra, advokát so sídlom Čučmianska Dlhá 21, 048 01 Rožňava, proti žalovaným 1/ neznámi dedičia po Q. Q., rod. Č., 2/ neznámi dedičia po L. J., rod. I., 3/ neznámi dedičia po X. R., rod. I., 4/ neznámi dedičia po A. Q., rod. I., 5/ neznámi dedičia po X. Č., 6/ neznámi dedičia po O. Č., 7/ neznámi dedičia po A. V., rod. I., 8/ neznámi dedičia po D. Y., rod. I., 9/ neznámi dedičia po X. Č., zast. Slovenským pozemkovým fondom, IČO: 17 335 345, Búdkova 36, 817 47 Bratislava, o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva, takto

rozhodol:

I. Súd zrušuje podielové spoluvlastníctvo strán sporu k nehnuteľnosti zapísanej na LV č. XXX, k. ú. P. ako parcela reg. „E“ č. XXXXX/X o výmere XX m², orná pôda, a k parcele reg. „E“ č. XXXXX/X o výmere XXX m², trvalý trávny porast, a k parcele reg. „E“ č. XXXXX/X o výmere XXX m², trvalý trávny porast a v y p o r i a d a v a tak, že uvedené nehnuteľnosti prikazuje do výlučného vlastníctva (1/1) žalobcu.

II. Žalobcu z a v ä z u j e na vyplatenie ustupujúcich spoluvlastníckych podielov žalovaného 1/ v sume 200,58 eur, žalovaného 2/ v sume 1.505,06 eur, žalovaného 3/ 1.505,06 eur, žalovaného 4/ 1.003,41 eur, žalovaného 5/ 200,58 eur, žalovaného 6/ 200,58 eur, žalovaného 7/ 3.010,24 eur, žalovaného 8/ 1.003,41 eur a žalovaného 9/ 200,58 eur v lehote 30 dní od právoplatnosti rozsudku na depozitný účet vedený v Štátnej pokladnici IBAN: SK34 8180 0000 0070 0019 4492 , variabilný symbol: 4702022, správa pre prijímateľa : 4C/70/2022.

III. Žiadna zo strán nemá na náhradu trov konania právo.

odôvodnenie:

1. Žalobca podanou žalobou žiadal, aby súd zrušil podielové spoluvlastníctvo strán sporu k nehnuteľnosti zapísanej na LV č. XXX, k. ú. P. ako parcela reg. „E“ č. XXXXX/X o výmere XX m², orná pôda, a k parcele reg. „E“ č. XXXXX/X o výmere XXX m², trvalý trávny porast, a k parcele reg. „E“ č. XXXXX/X o výmere XXX m², trvalý trávny porast a v y p o r i a d a v a tak, že uvedené nehnuteľnosti prikáže do výlučného vlastníctva (1/1) žalobcu, žalobcu zaviazhe na vyplatenie ustupujúcich spoluvlastníckych podielov žalovaných vo výške rovnajúcej sa výmere ustupujúcich podielov v prospech žalobcu násobeného sumou 6,- eur, ktorá suma bude zaplatená v prospech depozitného účtu Slovenského pozemkového fondu. Žalobu odôvodnil tým, že je podielovým spoluvlastníkom s veľkosťou spoluvlastníckeho podielu 1/45 nasledovných nehnuteľností: - pozemku parc. reg. „E“ č. XXXXX/X, o výmere XX m², orná pôda, - pozemku parc. reg. „E“ č. XXXXX/X, o výmere XXX m², trvalý trávny porast, - pozemku parc. reg. „E“ č. XXXXX/X, o výmere XXX m², trvalý trávny porast, zápis na LV č. XXX, k. ú. P., obec P., okres Y.. Žalobca sa prostredníctvom svojho zástupcu dožadoval na obci P. identifikácie neznámych vlastníkov, no obec odpoveď neposkytla, na základe čoho

si žalobca dovoľuje konajúci súd požiadať o ich identifikáciu prostredníctvom registra obyvateľov cestou súdu. Hodnotu pozemkov v k. ú. P. žalobca odhaduje sumou 6,- eur/m² a túto v prípade potreby doplní vykonaním ďalších dôkazov.

2. Zástupca žalovaných Slovenský pozemkový fond uviedol, že rešpektuje záujem žalobcu nezotrvať ďalej v podielovom spoluvlastníctve so žalovanými, preto k samotnému zrušeniu spoluvlastníctva nemá výhrady, avšak za primeranú náhradu v prospech ustupujúcich podielových spoluvlastníkov. Podľa § 34 ods. 14 zák. č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a o pozemkových spoločenstvách v znení neskorších predpisov: pozemkový fond za štát a neznámych vlastníkov koná pred súdom vo veciach nehnuteľností uvedených v osobitnom predpise, podielov spoločnej nehnuteľnosti uvedených v osobitnom predpise a pozemkov, ktorých vlastnícký stav nie je známy, a to aj vtedy, ak vlastnícke právo štátu a neznámych vlastníkov je sporné; obdobne postupuje správca vo veciach lesných pozemkov vo vlastníctve štátu a lesných pozemkov, ktorých vlastnícký stav nie je známy. Podľa § 142 ods. 1 zák. č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník (ďalej aj ako „OZ“): Ak nedôjde k dohode, zruší podielové spoluvlastníctvo a vykoná vypořádanie 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. Ak vec žiadny zo spoluvlastníkov nechce, súd nariadi jej predaj a výťažok rozdelí podľa podielov. Podľa vyššie uvedeného Občiansky zákonník umožňuje, aby súd vykonal vypořádanie podielového spoluvlastníctva jedným z troch spôsobov: a) reálnym rozdelením vecí, b) prikázaním vecí jednému alebo viacerým spoluvlastníkom za primeranú náhradu, c) predajom vecí a rozdelením výťažku podľa výšky podielov. Ustanovenie § 142 ods. 1 OZ stanovuje nielen možné spôsoby zrušenia a vypořádania podielového spoluvlastníctva, ale aj záväznú poradie, v akom môžu byť tieto jednotlivé spôsoby vypořádania použité. Slovenský pozemkový fond súhlasí so zrušením a vypořádáním podielového spoluvlastníctva žalobcom navrhnutým spôsobom - prikázaním Nehnuteľností do vlastníctva žalobcu za primeranú náhradu. Žalobca navrhol finančnú náhradu vo výške 6,- eur/m², avšak SPF s navrhnutou finančnou náhradou nesúhlasí a má za to, že uvedená finančná náhrada nie je adekvátna z dôvodu umiestnenia pozemkov, druhu pozemkov v C stave a prípadného budúceho predaja primeraná, musí byť závislá nielen na konštrukcii a vybavení, veľkosti a veku stavby, ale i na záujme o ňu, t.j. na dopyte a ponuke v danom mieste a čase. Musí ísť o náhradu, ktorá predstavuje objektívnu cenu, za ktorú by vec bolo možné predať. Primeranú náhradu, ako všeobecnú cenu určuje súd a nemôže túto povinnosť preniesť na iný subjekt, napr. len na znalca, pretože tu nejde o postup podľa § 127 OSP, kde treba odborne posudzovať napr. obstarávacie náklady na zhotovenie stavby, jej kvalitu, vady a využitia pozemkov. SPF ako zákonom stanovený správca je povinný hájiť záujmy a spravovať podiely nezistených vlastníkov s najväčšou odbornou starostlivosťou. Finančná náhrada pre ustupujúceho spoluvlastníka má predstavovať taký ekvivalent, za ktorý je možné v danej lokalite nadobudnúť obdobný pozemok. Uviedli aj Stanovisko Najvyššieho súdu Cpj 30/97 z 20.10.1997, podľa ktorého: „Primeranú náhradu“ je treba chápať ako hodnotový ekvivalent vyjadrený v peniazoch, umožňujúci podľa miestnych podmienok obstaranie podobnej veci, aká bola predstavovaná podielom spoluvlastníka, ktorý bol prisúdený ostatným spoluvlastníkom. Za takú nemožno považovať stanovenú náhradu vychádzajúcu zo zistenej ceny podľa cenového predpisu. Odborná znalecká mienka spravidla bude jedným z podkladov pri určení všeobecnej ceny. Ďalším podkladom môžu byť informácie príslušného orgánu miestnej správy, informácie spoločnosti, ktoré sa sprostredkovaním kúpy a predaja nehnuteľností zaoberajú. Tiež sú tu poznatky a informácie samotných účastníkov o kúpe a predaji iných porovnateľných nehnuteľností v časovo približne rovnakom období. Porovnateľnosť ceny nehnuteľnosti musí vychádzať ďalej z toho, že nehnuteľnosti sa nachádzajú približne v rovnako atraktívnej lokalite a slúžia tomu istému účelu. Všeobecná cena môže byť vyššia, ale aj nižšia ako iná cena (napr. ako vyhlášková, alebo oznámená realitnou kanceláriou)... Takto zistená všeobecná cena v rozhodnom čase (§ 154 ods. 1 OSP) bude použiteľná pri zrušení a vypořádání podielového spoluvlastníctva (§ 142 ods. 1 OZ), prípadne pri realizácii zákonného predkupného práva (§ 140 OZ), neupraveného spoluvlastníkmi vedľajším dohovorom v súlade so zákonom (§ 602 a nasl. OZ), lebo rešpektuje zásadu rovnosti v právach, zarúčenú v čl. 12 ods. 1 Ústavy Slovenskej republiky a deklarovanú ešte aj osobitne pri úpravách občianskoprávných vzťahov (§ 2 ods. 2 OZ).“ SPF zaslal Územnoplánovacia informáciu a ceny pozemkov v k. ú. P. - žiadosť zo dňa 04.08.2022 obci P., ku dňu podania vyjadrenia SPF neeviduje odpoveď. SPF s ohľadom na objektivizáciu výšky finančnej náhrady, ktorá by mala byť vyplatená žalovaným, doložil Kúpnu zmluvu, ktorá bola uzavretá Slovenským pozemkovým fondom vo vedľajšom kat. úz. Q.: Kúpna zmluva č. XXXXX/XXXX-V. -S..XX - kat. úz. Q.: 13,05 eur/m² (ostatná plocha).

Zároveň SPF ako ďalšie dôkazy predložil súdu ponuky na predaj pozemkov vo vedľajšom kat. úz. uverejnené na internetovej inzercii: 1. Inzerát - kat. úz.: Q.: 35,- eur/m² (investičný pozemok) 2. Inzerát - kat. úz.: Q.: 20,- eur/m² (pozemok pri potoku, rekreačná oblasť). S ohľadom na vyššie uvedené skutočnosti SPF súhlasil so zrušením a vyporiadaním podielového spoluvlastníctva k predmetným parcelám, avšak za primeranú a objektívnu finančnú náhradu s ohľadom na momentálnu situáciu na trhu, kde cena nehnuteľností má rastúci charakter.

3. Žalobca sa vyjadril tak, že víta vôľu Slovenského pozemkového fondu (ďalej len ako „SPF“) usporiadať vlastnícke vzťahy k nehnuteľnostiam, ktoré sú predmetom tohto konania. S kúpnu cenou, na ktorú v prílohách svojho vyjadrenia SPF poukazuje, však žalobca nesúhlasí, nakoľko vo všetkých prípadoch ide o pozemky stavebné (žalobca žiada o vyporiadanie pozemkov evidovaných ako orná pôda resp. trvalé trávnaté porasty), v prípade ponúk realitných kancelárií je cena navýšená o sumu provízie, ktorá patrí realitnej kancelárii, tiež však nie je možné overiť, či v uvedených prípadoch ide o reálnu ponuku realitnej kancelárie a nie o fiktívny inzerát. Ku kúpnej zmluve č. XXXXX/XXXX-V. - S..XX (ďalej len ako „zmluva“), ktorú SPF súdu predložil, zároveň žalobca uvádza, že v článku V. ods. 1 zmluvy sa uvádza, že všeobecná hodnota pozemku parcela KN C p. č. XXXX/X, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie vo výmere XX,X m², ktorý sa nachádza v k. ú. Q. bola určená znaleckým posudkom č. 37/2018 zo dňa 24.09.2018 vyhotoveného znalkyňou Ing. Dagmarou Veszprémiovou vo výške 2,24 eur / m², čo je skoro 3 násobne nižšia suma za stavebný pozemok (viď. čl. IV ods. 2 zmluvy) ako navrhuje v tomto konaní za ornú pôdu a trvalé trávnaté porasty žalobca.

4. Podľa § 141 ods. 1/, 2/ Občianskeho zákonníka spoluvlastníci sa môžu dohodnúť o zrušení spoluvlastníctva a o vzájomnom vyporiadaní; ak je predmetom spoluvlastníctva nehnuteľnosť, dohoda musí byť písomná. Každý zo spoluvlastníkov je povinný vydať ostatným na požiadanie písomné potvrdenie o tom, ako sa vyporiadali, ak nemala už dohoda o zrušení spoluvlastníctva a o vzájomnom vyporiadaní písomnú formu.

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. Súd vykonal dokazovanie listinnými dôkazmi a to LV č. XXX, k.ú. P., kúpnu zmluvou č. XXXXX/XXXX-V. -S..XX - kat. úz. Q.: 13,05 eur/m² (ostatná plocha), a Inzerát - kat. úz.: Q.: 35,- eur/m² (investičný pozemok), Inzerát - kat. úz.: Q.: 20,- eur/m² (pozemok pri potoku, rekreačná oblasť).

7. Podľa § 215 ods. 1/,2/ CSP súd rozhodne na základe zisteného skutkového stavu. Skutkový stav sa zisťuje procesným postupom podľa tohto zákona.

8. Medzi stranami sporu došlo k zhode pri určení hodnoty predmetných nehnuteľností.

9. Súd v zmysle vyššie uvedených zákonných ustanovení rozhodol tak, ako je uvedené vo výroku tohto rozsudku.

10. O trovách konania súd rozhodol podľa § 255 ods. 1/ CSP keď žalobca, ktorý mal vo veci plný úspech, si náhradu trov konania nežiadal a žalovanému, ktorý vo veci úspech nemal, nevznikol nárok na náhradu trov konania.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku je prípustné odvolanie v lehote do 15 dní od doručenia rozsudku, ktoré sa podáva na Okresnom súd Rožňava a o odvolaní rozhodne Krajský súd v Košiciach.

Podľa ustanovenia § 363 C. s. p. 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). Podľa § 364 C. s. p. rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania. Podľa § 365 C. s. p. odvolanie 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. Podľa odseku 2 citovaného § 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 odseku 3 citovaného § odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Podľa § 125 ods. 1,2,3 C. s. p. podanie možno urobiť písomne, a to v listinnej podobe alebo v elektronickej podobe. (2) Podanie vo veci samej 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. (3) Podanie 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.

Ak povinný dobrovoľne nespĺní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona (č. 233/1995 Z. z. - Exekučného poriadku).