

Súd: Okresný súd Trnava
Spisová značka: 17C/227/2013
Identifikačné číslo súdneho spisu: 2113216427
Dátum vydania rozhodnutia: 21. 05. 2015
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Zuzana Pribulová
ECLI: ECLI:SK:OSTT:2015:2113216427.3

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Trnava sudkyňou JUDr. Zuzanou Pribulovou v právnej veci navrhovateľov: 1. L. I., nar. XX.XX.XXXX, bytom W. XX, 2. J. I. rod. W., nar. XX.XX.XXXX, bytom W. XX, proti odporkyni: G. P., zastúpená Slovenským pozemkovým fondom, IČO: 17 335 345, Búdková 36, 817 15 Bratislava, o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnostiam, takto

rozhodol:

I. Podielové spoluvlastníctvo navrhovateľov v 1. a 2. rade a odporkyne k nehnuteľnostiam evidovaným C. úradom V. - katastrálnym odborom na liste vlastníctva číslo XXX pre katastrálne územie W. ako pozemok - parcela registra „S. číslo XX/X o výmere XXX m², zastavané plochy a nádvoría, pozemok - parcela registra „S. číslo XX/X o výmere XXX m², záhrady, sa z r u š u j e .

II. Nehnuteľnosti evidované C. úradom V. - katastrálnym odborom na liste vlastníctva číslo XXX pre katastrálne územie W. ako pozemok - parcela registra „.“ číslo XX/X o výmere XXX m², zastavané plochy a nádvoría, pozemok - parcela registra „S.“ číslo XX/X o výmere XXX m², záhrady, sa p r i k a z u j ú do bezpodielového spoluvlastníctva manželov navrhovateľov v 1. a 2. rade.

III. Navrhovatelia v 1. a 2. rade s ú p o v i n n í spoločne a nerozdielne zaplatiť odporkyni sumu 1.380,06 eura ako náhradu za spoluvlastnícke podiely, a to na účet Slovenského pozemkového fondu číslo účtu XXXXXXXXXXX/XXXX, variabilný symbol XXXXXXXXXXX, do 3 dní od právoplatnosti rozsudku.

IV. Navrhovateľom v 1. a 2. rade sa právo na náhradu trov konania n e p r i z n á v a.

odôvodnenie:

Navrhovatelia sa návrhom zo dňa 12.06.2013, doručeným súdu dňa 14.06.2013, domáhali, aby súd zrušil a vyporiadal podielové spoluvlastníctvo navrhovateľov a odporkyne k nehnuteľnostiam vedeným na liste vlastníctva číslo XXX pre katastrálne územie W. ako

- pozemok - parcela registra „S. číslo XX/X o výmere XXX m², zastavané plochy a nádvoría,
- pozemok - parcela registra „.“ číslo XX/X o výmere XXX m², záhrady,
- stavba súpisné číslo XX na parcele č. XX/X, rodinný dom,

určil za bezpodielových spoluvlastníkov nehnuteľností navrhovateľov, zaviazal navrhovateľov zaplatiť odporkyni spoločne a nerozdielne sumu 2.813,73 eura do 3 dní od právoplatnosti rozsudku a zaviazal odporkyňu zaplatiť navrhovateľom náhradu trov konania.

Uznesením Okresného súdu Trnava č.k. 17C/227/2013-103 zo dňa 06.03.2015 bol návrh na zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva k stavbe súp.č. XX na parcele č. XX/X - rodinný dom, zapísaný na LV č. XXX pre k.ú. W. vylúčený na samostatné konanie a zapísaný pod sp.zn. 11C/189/2015, a to s poukazom na skutočnosť, že SPF nezastupuje neznámych vlastníkov stavieb.

Navrhovatelia svoj návrh odôvodnili tým, že sú spolu odporkyňou podielovými spoluvlastníkmi vyššie uvedených nehnuteľností, pričom spoluvlastnícke podiely sú vo veľkosti - navrhovateľ v 1. rade XX/XX k celku, navrhovateľka v 2. rade XX/XX k celku a odporkyňa X/XX k celku. Navrhovatelia nehnuteľnosti každodenne využívajú, odporkyňa nepozná, táto si žiadnym spôsobom svoje spoluvlastnícke práva neuplatňuje a zároveň si ani neplní svoje povinnosti a nepodieľa sa na zveľaďovaní spoločného majetku a na náhrade nákladov spojených s udržiavaním nehnuteľností. Navrhovatelia majú záujem o zrušenie podielového spoluvlastníctva, nakoľko toto je čisto formálne a neodzrkadľuje skutočný stav. Dňa 03.06.2013 bol znalcom N.. G. L. vyhotovený znalecký posudok č. XXX/XXXX, ktorým bola určená hodnota nehnuteľností, pričom znalec použil na stanovenie ceny metódu polohovej diferenciacie. Znalec v znaleckom posudku o.i. uvádza, že pozemok nie je možné rozdeliť na niekoľko funkčne nezávislých celkov. Znalec odporúča spoluvlastnícke podiely vyporiadať formou finančnej kompenzácie za minoritný spoluvlastnícky podiel. Nakoľko pobyt odporkyne nie je známy, nie je možné sa s ňou dohodnúť na mimosúdnom riešení problému. Taktiež vzhľadom na veľkosť spoluvlastníckych podielov a súčasné užívanie nehnuteľností výlučne navrhovateľmi je jediným logickým a spravodlivým riešením prikázanie nehnuteľností do bezpodielového spoluvlastníctva navrhovateľov - manželov.

Zástupca odporkyne vo vyjadrení zo dňa 03.10.2013 uviedol, že nie je pasívne legitimovaným k celému predmetu zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva, nakoľko spravuje iba pozemky nezistených vlastníkov. Ďalej uviedol, že sa stotožňuje s navrhnutým spôsobom vyporiadania, nakoľko reálna deľba uvedených nehnuteľností zrejme neprichádza do úvahy. K výške primeranej náhrady určenej znaleckým posudkom k pozemkom uviedol, že predmetné pozemky boli ocenené na sumu 11.739,86 eura, čo predstavuje cenu 14,62 eura za 1 m². Uvedená cena orientačne, v dolnej cenovej hranici, zhruba zodpovedá aj cene pozemkov, za ktorú ich ponúkajú v obci W. realitné kancelárie. Poukázal však na stanovisko NS SR, podľa ktorého primeranú náhradu ako všeobecnú cenu určuje súd a nemôže túto povinnosť preniesť na iný subjekt, napr. len na znalca. Vo vyjadrení zo dňa 11.05.2015 zástupca odporkyne poukázal na priložené ceny voľných stavebných pozemkov v rámci N. X., ktorá sa realizuje v obci W., pričom tieto ponuky predstavujú dvojnásobok ceny ponúkanej navrhovateľmi a môžu tiež poslúžiť súdu popri znaleckom posudku XXX/XXXX ako ďalší podklad na určenie výšky primeranej náhrady smerom k vyššej sume ako ju stanovil znalecký posudok.

Súd vykonal dokazovanie oboznámením sa s návrhom zo dňa 12.06.2013, Znaleckým posudkom č. XXX/XXXX, lustráciou v Registri obyvateľov zo dňa 11.05.2010, Darovacou zmluva zo dňa 06.08.2004, Výpisom z LV č. XXX, Kúpnu zmluvou zo dňa 18.08.1997, vyjadrením zástupcu odporkyne s prílohami, uznesením NS SR č.k. 7CdO/10/2010, odpoveďou Okresného úradu V. zo dňa 16.01.2011 s prílohami, stanoviskom navrhovateľov zo dňa 13.05.2014, odpoveďou zo Štátneho archívu zo dňa 27.10.2014, odpoveďou z Registra obyvateľov zo dňa 29.10.2014, vyjadrením zástupcu odporkyne zo dňa 11.05.2015 s prílohou, ako aj ostatným obsahom spisu, výsluchom navrhovateľov, keď pojednával v súlade § 101 ods. 2 Občianskeho súdneho poriadku (ďalej len „OSP“) v neprítomnosti zástupcu odporkyne, pričom zistil nasledovný skutkový stav.

Z výpisu z listu vlastníctva č. XXX pre k.ú. W. vyplýva, že ako podieloví spoluvlastníci nehnuteľností parc.č. XX/X - parcela registra „..“ o výmere XXX m², zastavané plochy a nádvoria a parc.č. XX/X - parcela registra „S. o výmere XXX m², záhrady, ku ktorým zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva je predmetom tohto konania, sú evidovaní navrhovateľ v 1. rade v podiele XX/XX, navrhovateľka v 2. rade v podiele XX/XX a odporkyňa v podiele X/XX.

Zo Znaleckého posudku č. XXX/XXXX vypracovaného znalcom N.. G. L., predloženého navrhovateľmi, vyplýva hodnota pozemku parc. č. XX/X o výmere XXX m² v sume 3.742,72 eura a hodnota pozemku parc. č. XX/X o výmere 547 m² v sume 7.997,14 eura, t.j. spolu 11.739,86 eura.

Podľa § 141 ods. 1 a 2 Občianskeho zákonníka (ďalej len „OZ“), spoluvlastníci sa môžu dohodnúť o zrušení spoluvlastníctva a o vzájomnom vypořádání; ak je predmetom spoluvlastníctva nehnuteľnosť, dohoda musí byť písomná. Každý zo spoluvlastníkov je povinný vydať ostatným na požiadanie písomné potvrdenie o tom, ako sa vypořádali, ak nemala už dohoda o zrušení spoluvlastníctva a o vzájomnom vypořádání písomnú formu.

Podľa § 142 ods. 1 OZ, ak nedôjde k dohode, zruší spoluvlastníctvo a vykoná vypořádanie 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.

Podľa § 34 ods. 14 zákona č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a o pozemkových spoločenstvách, pozemkový fond za štát a neznámych vlastníkov koná pred súdom vo veciach nehnuteľností uvedených v osobitnom predpise, 5) podielov spoločnej nehnuteľnosti uvedených v osobitnom predpise 23h) a pozemkov, ktorých vlastníak 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 vlastníak nie je známy.

Súd mal za preukázané, že predmetné pozemky, ku ktorým zrušenie a vypořádanie podielového spoluvlastníctva zostalo predmetom konania, sú v podielovom spoluvlastníctve navrhovateľov a odporkyne, ktorá je ako vlastníak na neznámom mieste zo zákona zastúpená Slovenským pozemkovým fondom (§ 34 ods. 14 zák.č. 330/1991 Zb.). Vzhľadom na skutočnosť, že pobyt odporkyne nie je známy, nebola možná dohoda o zrušení spoluvlastníctva k spoločným nehnuteľnostiam a vykonanie vypořádania.

Z vykonaného dokazovania dospel súd k záveru, že návrh na zrušenie podielového spoluvlastníctva zo strany navrhovateľov bol podaný dôvodne, a to vzhľadom na neznámy pobyt odporkyne a na skutočnosť, že nehnuteľnosti využívajú iba navrhovatelia a odporkyňa si svoje spoluvlastnícke práva neuplatňuje, a nepodielala sa ani na náhrade nákladov spojených s udržiavaním nehnuteľností, keď zároveň SPF ako zástupca odporkyne so zrušením podielového spoluvlastníctva súhlasil.

Pokiaľ ide o spôsob vypořádania zrušeného podielového spoluvlastníctva, reálna delba nebola vzhľadom na minoritný podiel odporkyne možná, na čo poukázal aj znalec v znaleckom posudku, kde uviedol, že nie je možné vyčlenenie pozemku pre odporkyňu, ktorý by bol funkčne využiteľný. S uvedeným SPF súhlasil. Následne preto prichádzal do úvahy navrhovateľmi navrhnutý spôsob vypořádania spoluvlastníctva, a to prikázanie pozemkov do bezpodielového spoluvlastníctva navrhovateľov za primeranú náhradu, keď títo sú väčšinovými spoluvlastníkmi (46/51) a zároveň nehnuteľnosti aj užívajú. S uvedeným spôsobom vypořádania vyjadril SPF rovnako súhlas.

Zo všetkých vyššie uvedených dôvodov súd zrušil podielové spoluvlastníctvo účastníkov konania a nehnuteľnosti evidované C.radom V. - katastrálnym odborom na liste vlastníctva číslo XXX. pre katastrálne územie W. ako pozemok - parcela registra „S. číslo XX/X o výmere XXX m², zastavané plochy a nádvoria a pozemok - parcela registra „S. číslo XX/X o výmere XXX m², záhrady, prikázal do bezpodielového spoluvlastníctva manželov navrhovateľov.

Pokiaľ ide o výšku primeranej náhrady pre odporkyňu, zo znaleckého posudku č. XXX/XXXX predloženého navrhovateľmi vyplýva hodnota predmetných pozemkov vo výške 14,62 eura za 1 m². Z ponúk realitných kancelárií predložených zástupcom odporkyne, ktorých hodnovernosť navrhovateľa nespochybňovali, vyplýva, že priemerná cena ponúkaných pozemkov pod rodinnými domami v obci W. je 20,44 eura za 1 m². Súd vzhľadom na rozdielne stanoviská určil všeobecnú hodnotu

nehnuteľností vo výške 14.076,59 eura, t.j. 17,53 eura za 1 m², pretože podľa názoru súdu takto určená všeobecná hodnota nehnuteľností zodpovedá polohe nehnuteľností, ich využitiu a situácii na trhu s nehnuteľnosťami, pričom ide o priemer medzi vyššie uvedenými cenami za 1 m² pozemku. Súd pritom nezohľadnil cenu za 1m² v prípade pozemkov v N. X. W. (28,21 eura/1m²), na ktorú cenu poukazoval zástupca odporkyne, pretože v prípade pozemkov, ktoré sú predmetom konania, ide o pozemky zastavané rodinným domom a príslušnú záhradu, kým v prípade pozemkov na N. ide o pozemky voľné, po ktorých je dopyt neporovnateľne vyšší, čomu zodpovedá aj ich cena.

Vzhľadom na uvedené uložil súd navrhovateľom povinnosť spoločne a nerozdielne zaplatiť odporkyni sumu 1.380,06 eura ako náhradu za spoluvlastnícky podiel o veľkosti 5/51 ($(14.076,59 : 51) \times 5$), a to na účet Slovenského pozemkového fondu (nakoľko odporkyňa je na neznámom mieste), do 3 dní od právoplatnosti rozsudku, pričom lehotu splatnosti určil v zmysle návrhu navrhovateľov.

Podľa § 151 ods. 1 OSP, o povinnosti nahradiť trovy konania rozhoduje súd na návrh spravidla v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí. Účastník, ktorému sa prisudzuje náhrada trov konania, je povinný trovy konania vyčísliť najneskôr do troch pracovných dní od vyhlásenia tohto rozhodnutia.

Podľa § 142 ods. 1 OSP, účastníkovi, ktorý mal vo veci plný úspech, súd prizná náhradu trov potrebných na účelné uplatňovanie alebo bránenie práva proti účastníkovi, ktorý vo veci úspech nemal.

Podľa § 150 ods. 1 OSP, ak sú tu dôvody hodné osobitného zreteľa, nemusí súd výnimočne náhradu trov konania celkom alebo sčasti priznať. Súd prihliadne najmä na okolnosti, či účastník, ktorému sa priznáva náhrada trov konania, uviedol skutočnosti a dôkazy pri prvom úkone, ktorý mu patril; to neplatí, ak účastník konania nemohol tieto skutočnosti a dôkazy uplatniť.

Úspešnými účastníkmi konania sú navrhovatelia, ktorí si uplatnili voči odporkyni právo na náhradu trov konania a týmto by podľa § 142 ods. 1 OSP toto právo aj patrilo. Súd však aplikoval ustanovenie § 150 OSP, a úspešným navrhovateľom právo na náhradu trov konania nepriznal, a to z toho dôvodu, že správca majetku neznámych vlastníkov je zo zákona povinný hájiť ich záujmy a nie je možné mu uložiť povinnosť nahrádzať trovy konania za to, že plní povinnosť, ktorá mu bola uložená zákonom. Zároveň zástupca odporkyne nemá oprávnenie uzatvoriť za neznámeho vlastníka dohodu o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva, a nie je možné pričítať mu zavinenie za iniciovanie súdneho konania.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa doručenia jeho písomného vyhotovenia cestou tunajšieho súdu na Krajský súd v Trnave.

Odvolanie musí obsahovať nasledovné náležitosti :

Z podania musí byť zjavné, ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka a čo sleduje, musí byť podpísané a datované. Podanie treba predložiť s potrebným počtom rovnopisov a s prílohami tak, aby jeden rovnopis zostal na súde a aby každý účastník dostal jeden rovnopis. Ďalej musí byť v odvolaní uvedené, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, v čom sa toto rozhodnutie alebo postup súdu považuje za nesprávny a čoho sa odvolateľ domáha.

Odvolanie proti rozsudku alebo uzneseniu, ktorým bolo rozhodnuté vo veci samej, možno odôvodniť len tým, že

a) v konaní došlo k vadám uvedeným v § 221 ods. 1,

b) konanie má inú vadou, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,

- c) súd prvého stupňa neúplne zistil skutkový stav veci, pretože nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
- d) súd prvého stupňa dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,
- e) doteraz zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú tu ďalšie skutočnosti alebo iné dôkazy, ktoré doteraz neboli uplatnené (§ 205a),
- f) rozhodnutie súdu prvého stupňa vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

Ak povinný dobrovoľne neplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na výkon exekúcie podľa osobitného zákona (zák. č. 233/1995 Z.z.), ak ide o rozhodnutie o výchove maloletých detí, návrh na súdny výkon rozhodnutia.