

Súd: Okresný súd Čadca
Spisová značka: 7C/18/2013
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5313205896
Dátum vydania rozhodnutia: 10. 11. 2015
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Laura Žideková
ECLI: ECLI:SK:OSCA:2015:5313205896.7

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Č a d c a sudkyňou JUDr. Laurou Židekovou v právnej veci navrhovateľky: B. E.E., H.. XX. X. XXXX, C. X. XXXX, právne zast. JUDr. Marekom Belkom, advokátom so sídlom F. Kráľa 1504, Čadca, proti odporkyňi: A. F., Q.. S., na neznámom mieste, zast. Slovenským pozemkovým fondom, so sídlom Búdkova 36, Bratislava, v konaní o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva, takto

rozhodol:

Súd podielové spoluvlastníctvo navrhovateľky a odporkyne k nehnuteľnosti, vytvorenej geometrickým plánom č. 49/2013, vyhotoveného GEODETIKA Ján Kubuš, IČO: 46 472 631, 023 02 Krásno nad Kysucou, zo dňa 19. 10. 2013, ako novovytvorenej parcely CKN XXX trvalé trávne porasty o výmere 560 m², ktorá je totožná s parcelou EKN XXXX, zapísanej na LV č. XXXX, katastrálne územie X., z r u š u j e.

Nehnuteľnosť, vytvorenú geometrickým plánom č. 49/2013, vyhotoveným GEODETIKA Ján Kubuš, IČO: 46 472 631, 023 02 Krásno nad Kysucou, zo dňa 19. 10. 2013 ako novovytvorená parcela CKN XXX trvalé trávne porasty o výmere 560 m², ktorá je totožná s parcelou EKN XXXX, zapísanou na LV č. XXXX, katastrálne územie Oščadnica, p r i k á z u j e do výlučného vlastníctva navrhovateľky B. E., Q.. E., nar. XX. X. XXXX, bytom X. XXXX.

Navrhovateľka j e p o v i n n á zaplatiť odporkyňi primeranú náhradu za jej podiel vo výške 280,- € na účet Slovenského pozemkového fondu, so sídlom Búdkova 36, Bratislava, IČO: 17 335 345, do 3 dní od právoplatnosti rozsudku.

Navrhovateľke sa náhrada trov konania n e p r i z n á v a.

odôvodnenie:

Navrhovateľka sa pôvodným návrhom doručeným súdu dňa 5. 6. 2013 domáhala určenia, že je výlučnou vlastníčkou nehnuteľnosti podľa geometrického plánu č. 31/2007, vyhotoveného Ján Jančík - GEODET, IČO: 35 220 104, Drahošanka - Bukov 1991, 022 01 Čadca, zo dňa 27. 6. 2007 ako parcela CKN XXX/ X - trvalé trávne porasty o výmere 553 m², vytvorená za parcely EKN XXXX, zapísanej na LV XXXX v kat. úz. X..

Na základe návrhu navrhovateľky Okresný súd Čadca uznesením č. k. 7C/18/2013-85 zo dňa 4. 2. 2015 pripustil zmenu návrhu, podanú dňa 3. 11. 2014, ktorým navrhovateľka navrhla, aby súd podielové spoluvlastníctvo navrhovateľky a odporkyne k nehnuteľnosti, vytvorenej geometrickým plánom č. 49/2013, vyhotoveného GEODETIKA Ján Kubuš, IČO: 46 472 631, 023 02, Krásno nad Kysucou, zo dňa 19. 10. 2013 ako novovytvorenej parcely CKN XXX - trvalé trávne porasty, o výmere 560 m², ktorá je totožná s parcelou EKN XXXX, zapísanej na LV č. XXXX, kat. úz. X. zrušil, uvedenú nehnuteľnosť prikázal do výlučného vlastníctva navrhovateľky a navrhovateľke uložil povinnosť zaplatiť odporkyňi na jej podiel sumu 186,60 €.

V zmenenom návrhu navrhovateľka uviedla, že navrhovateľka a odporkyňa sú podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľnosti, vedenej Okresným úradom - odbor katastrálny, v katastrálnom území obce Oščadnica, zapísanej na LV č. XXXX, ako parcela EKN XXXX - orná pôda o výmere 560 m². Spoluvlastnícke podiely účastníkov konania a ich výška vyplývajú z výpisu z listu vlastníctva č. XXXX pre kat. úz. X.Č.. Geometrickým plánom č. 49/2013, vyhotoveného GEODETIKA Ján Kubuš, zo dňa 19. 10. 2013 bola novo vytvorená parcela CKN 229 - trvalé trávne porasty, o výmere 560 m², ktorá je totožná s celou parcelou EKN 3372 - orná pôda o výmere 560 m². Navrhovateľka predmetnú nehnuteľnosť užíva najmenej od roku 1983. Jej spoluvlastnícky podiel predstavuje 2/3 - iny, ako to vyplýva z listu vlastníctva č. 9531, kde je zapísaná EKN 3372, ktorá je úplne totožná s parcelou CKN 229. S užívaním nehnuteľnosti navrhovateľke vznikajú náklady. Keďže pobyt odporkyne je neznámy, nepodarilo sa zistiť, o akú osobu sa jedná, ani jej dedičov, ako vyplýva z listu vlastníctva č. 9531 rok odporkyne je 1987, nikto zo susedov túto osobu nepozná a ani jej dedičov, preto je v konaní zastúpená SPF. Na odporkyňu pod poradovým číslom 1 podľa LV č. 9531, je vedený podiel 1/3 - iny, parcely EKN 3372. Odporkyňa nikdy tento podiel neužívala. Bolo by účelné, aby nehnuteľnosť bola prikázaná do výlučného vlastníctva navrhovateľky, nakoľko je spoluvlastníčkou väčšinového podielu a má záujem nehnuteľnosť v celosti užívať a s ňou disponovať. Keďže odporkyňa je neznáma, nemohla sa na ňu navrhovateľka obrátiť s prípadnou dohodou o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva k predmetnej nehnuteľnosti. Navrhovateľka je odporkyňu na jej podiel ochotná vyplatiť 1 €/m², čo podľa výmery predstavuje 186,6 m² x 1 € = 186,6 €.

Právny zástupca navrhovateľky na pojednávaniach ďalej uviedol, že rozdelenie pozemku by nebolo účelné, nakoľko 1/3 vlastní neznáma spoluvlastníčka, preto by túto rozdelenú časť nikto neužíval, ako aj vzhľadom na nízku výmeru pozemku a skutočnosť, že pozemok sa nachádza v blízkosti rodinného domu navrhovateľky, ktorá celý pozemok užíva a v minulosti ho užívali jej právni predchodcovia. Navrhol, aby súd zrušil podielové spoluvlastníctvo k spornej nehnuteľnosti, túto prikázal do výlučného vlastníctva navrhovateľky a navrhovateľke uložil povinnosť zaplatiť odporkyňu na jej podiel sumu 1,50 € za m².

Zástupca SPF nenamietal, aby došlo k zrušeniu a vyporiadaniu podielového spoluvlastníctva k danej nehnuteľnosti a prikázaniu do výlučného vlastníctva navrhovateľky, namietal však navrhovateľkou navrhnutú výšku primeranej náhrady, s ktorou nesúhlasil. Poukazoval na rozsudok Okresného súdu v Čadci sp. zn. 5C/249/2014 zo dňa 12. 2. 2015, v ktorom bola určená primeraná náhrada vo výške 10 € za m².

Zástupca SPF sa na pojednávanie dňa 10. 11. 2015 nedostavil a svoju neprítomnosť na pojednávaní neospravedlnil, ani nepožiadaval z dôležitého dôvodu o odročenie pojednávania, preto súd v zmysle § 101 ods. 2 O. s. p. vec prejednal v neprítomnosti zástupcu SPF a vo veci rozhodol.

Súd vo veci vykonal dokazovanie prečítaním podstatného obsahu listinných dôkazov, nachádzajúcich sa v spise, oboznámením podstatného obsahu pripojeného spisu Okresného úradu v Čadci, katastrálny odbor, sp. zn. V 1004/2013, výsluchom svedkov N. S., N. R., B. E., Z. Š., Z. F. a na základe takto vykonaného dokazovania zistil nasledovný skutkový stav.

Z výpisu z listu vlastníctva č. 9531 (čl. 42) mal súd preukázané, že navrhovateľka a odporkyňa sú podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľnosti parcely EKN č. XXXX - orná pôda o výmere 560 m², zapísanej na LV č. 9531, kat. úz. X., obec X., okr. Č., umiestnenej v zastavanom území obce. Navrhovateľka je podielovou spoluvlastníčkou vyššie uvedenej nehnuteľnosti v podiele 2/3 (titul nadobudnutia kúpna zmluva č. V 1004/2013 z 13. 5. 2013 - 217/13). Odporkyňa je podielovou spoluvlastníčkou uvedenej nehnuteľnosti v podiele 1/3 (titul nadobudnutia Č. d. 250/1924; ROEP X. - rozhodnutie ObPÚ Čadca č. j. 2010/00717/A08 Z 4885/2010).

Geometrickým plánom č. 49/2013, vyhotoveným GEODETIKA Ján Kubuš, IČO: 46 472 631, 023 02 Krásno nad Kysucou zo dňa 19. 10. 2013 (čl. 24, 25) mal súd preukázané, že novovytvorená parcela CKN č. XXX - trvalé trávne porasty o výmere 560 m² bola vytvorená z parcely EKN č. XXXX, zapísanej na LV č. XXXX, kat. úz. X. a je úplne identická s parcelou EKN č. XXXX.

Z vyjadrenia Okresného úradu Čadca, katastrálny odbor zo dňa 26. 10. 2015 (čl. 111) vyplýva, že žalobný petič je toho času zapísateľný do katastra nehnuteľností.

Z pripojeného spisu Okresného úradu Čadca, katastrálny odbor, sp. zn. V 1004/2013 mal súd preukázané, že navrhovateľka ako kupujúca uzavrela dňa 10. 1. 2013 s pôvodnými známymi spoluvlastníkmi N. S., B. E., Z. T., R. E., N. E. B. Z. F. ako predávajúcimi kúpnu zmluvu, predmetom ktorej boli podiely v parcele EKN č. XXXX - orná pôda o výmere 560 m², zapísanej na LV č. XXXX, kat. úz. X., obec X., okr. Č.. V kúpnej zmluve bola dohodnutá kúpna cena 0,30 €/m².

Z vyjadrenia realitnej kancelárie RUVU, s. r. o. zo dňa 10. 9. 2015 (čl. 102) vyplýva, že pozemok, ktorý je predmetom konania je trvalo porastený trávami a nachádza sa podľa LV v chránenej krajinskej oblasti. Z hľadiska možnosti iného využitia ako je využívaný dnes je obmedzený jeho tvarom, ktorý je vo forme obdĺžniku a teda nevhodný napr. na zastavanie. Hodnota takéhoto pozemku sa môže pohybovať na úrovni 0,70 - 0,80 €/m².

Z vyjadrenia realitnej kancelárie Roku Real, s. r. o. zo dňa 29. 10. 2015 (čl. 121) vyplýva, že pozemok má tvar nepravidelného obdĺžniku, dĺžka pozemku je 70 m a šírka 5 - 9 m, je trvalo porastený trávami a nachádza sa v chránenej krajinskej oblasti. Pozemok je svahovitý, nachádza sa na podmáčajanej pôde, vedie k nemu úzka, nespevnená (poľná) cesta, vzhľadom na jeho tvar a umiestnenie nie je vhodný na stavebné účely, samostatne je ťažko predajný. Jeho odporúčaná cena je cca 1 €/m².

Z potvrdenia realitnej kancelárie Bc. Jozef PAJER - JPE zo dňa 9. 11. 2015 (čl. 122) vyplýva, že trhová hodnota sporného pozemku sa pohybuje v mesiaci november 2015 v rozmedzí od 1 € do 1,50 €.

Z vyjadrenia obce Oščadnica zo dňa 3. 11. 2015 (čl. 112) vyplýva, že cena pôdy, z ktorej obec X. vychádza pri stanovení sadzby dane z nehnuteľnosti - druh pozemku TTP v zmysle zákona č. 582/2004 o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady je 0,62 € za m².

Z rozsudku Okresného súdu v Čadci č. k. 5C/249/2014-17 zo dňa 12. 2. 2015, na ktorý poukazoval zástupca SPF (čl. 103 - 107) súd zistil, že predmetom konania bolo zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnosti - parcele EKN č. 3990/202 - orná pôda o výmere 56 m² v kat. úz. X., pričom v predmetnom konaní právna zástupkyňa navrhovateľov navrhla primeranú náhradu vo výške 10 € za m², s čím zástupca SPF súhlasil. Z uvedeného vyplýva, že k určeniu výšky primeranej náhrady 10 €/m² došlo na základe dohody medzi účastníkmi konania. Zároveň z neho vyplýva, že navrhovatelia od ostatných pôvodných spoluvlastníkov predmetnej parcely odkúpili ich podiely za cenu 10 € za m².

Svedkovia, ktorí boli v konaní vypočutí sa vyjadrovali k tvrdeniam navrhovateľky, uvedeným v pôvodnom návrhu o určenie vlastníckeho práva k spornej nehnuteľnosti, títo neboli vypočutí k tvrdeniam navrhovateľky, uvedeným v zmenenom návrhu o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnosti.

Podľa § 141 ods. 1 Občianskeho zákonníka spoluvlastníci sa môžu dohodnúť o zrušení spoluvlastníctva a o vzájomnom vyporiadaní, ak je predmetom spoluvlastníctva nehnuteľnosť, dohoda musí byť písomná.

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.

Navrhovateľka a odporkyňa sú podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľnosti, ktorá je predmetom tohto konania. Medzi navrhovateľkou a odporkyňou, ktorá sa nachádza na neznámom mieste nedošlo k dohode o zrušení a vzájomnom vyporiadaní podielového spoluvlastníctva, preto bolo potrebné, aby podielové spoluvlastníctvo zrušil a následne ho vysporiadal súd. Zástupca odporkyne Slovenský pozemkový fond voči zrušeniu podielového spoluvlastníctva a prikázaniu nehnuteľnosti do výlučného vlastníctva navrhovateľky nemal námietky. S poukazom na § 142 Občianskeho zákonníka pri vyporiadaní podielového spoluvlastníctva súd prihliadal na veľkosť podielov a na účelné využitie veci. Vykonaným dokazovaním mal súd preukázané, že navrhovateľka je podielovou spoluvlastníčkou

predmetnej nehnuteľnosti, v ideálnom spoluvlastníckom podiele 2/3 a výlučne navrhovateľka túto nehnuteľnosť využíva, nakoľko odporkyňa sa nachádza na neznámom mieste. Vzhľadom na výmeru pozemku 560 m² nie je rozdelenie pozemku dobre možné, preto súd prikázal nehnuteľnosť navrhovateľke, ktorá pozemok využíva, tento sa nachádza v blízkosti jej rodinného domu. Sporným bodom medzi účastníkmi konania bola výška primeranej náhrady za spoluvlastnícky podiel odporkyne. Podľa súdnej praxe 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. Musí ísť o náhradu, ktorá predstavuje objektívnu cenu, za ktorú by vec bolo možné predať (stanovisko občiansko-právneho kolégia Najvyššieho súdu SR Cpj 30/97 z 20. 10. 1997). Pri určovaní primeranej náhrady za spoluvlastnícky podiel odporkyne vychádzal súd z vyjadrení realitných kancelárií, obce Oščadnica a z kúpnej ceny, za ktorú navrhovateľka nadobudla spoluvlastnícke podiely v danej nehnuteľnosti. Podľa vyjadrenia troch rôznych realitných kancelárií sa trhovú hodnotu sporného pozemku pohybuje v rozmedzí od 0,70 € do 1,50 €/m². Navrhovateľka nadobudla spoluvlastnícke podiely známych odporcov za kúpnu cenu 0,30 €/m². Vychádzajúc z uvedených listinných dôkazov má súd zato, že právnym zástupcom navrhovateľky na pojednávaní navrhnutá náhrada 1,50 € za 1m² ideálneho spoluvlastníckeho podielu je primeraná, preto súd prikázal nehnuteľnosť navrhovateľke za náhradu vo výške 1,50 € za 1m². Pokiaľ zástupca SPF poukazoval na rozsudok vo veci 5C/249/2014, ktorým bola nehnuteľnosť prikázaná do vlastníctva navrhovateľov za náhradu vo výške 10 €/m², podľa názoru súdu nie je možné v tomto prípade vychádzať z uvedeného rozsudku, nakoľko ide o iný druh pozemku (orná pôda) a ako vyplýva z vyššie uvedených vyjadrení realitných kancelárií, sporný pozemok má nepravidelný tvar, je svahovitý, nachádza sa v chránenej krajinskej oblasti na podmáčajanej pôde a nie je vhodný na stavebné účely, pričom samostatne je ťažko predajný. Zároveň je potrebné zdôrazniť, že v predmetnom konaní 5C/249/2014 nebola určená primeraná náhrada na základe všeobecnej trhovej hodnoty nehnuteľnosti, ale na základe dohody medzi účastníkmi konania. Pokiaľ z odôvodnenia rozsudku 5C/249/2014 vyplýva, že navrhovatelia od ostatných pôvodných spoluvlastníkov predmetnej parcely odkúpili ich podiely za cenu 10 € za m², toto nie je samo o sebe dôvodom, aby bola určená primeraná náhrada v tomto konaní v rovnakej výške, najmä vzhľadom k tomu, že navrhovateľka od ostatných pôvodných spoluvlastníkov spornej parcely odkúpila ich podiely za cenu 0,30 €/m². Vzhľadom na uvedené skutočnosti zaviazal súd navrhovateľku, aby zaplatila odporkyni primeranú náhradu vo výške 1,50 € za 1m² ideálneho spoluvlastníckeho podielu, t. j. vo výške 280 €.

Podľa § 142 ods. 1 O. s. p. by mala navrhovateľka, ktorá bola v konaní úspešná, nárok na náhradu trov konania. Súd však pri aplikácii § 150 ods. 1 O. s. p. z dôvodov hodných osobitného zreteľa nepriznal navrhovateľke právo na náhradu trov konania. Dôvody hodné osobitného zreteľa videl súd v tom, že Slovenský pozemkový fond háji práva zastúpených na základe zákona, ktorý mu túto povinnosť určuje a podľa názoru súdu nemožno mu uložiť náhradu trov konania len za plnenie zákonnej povinnosti.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia na Krajský súd v Žiline prostredníctvom Okresného súdu Čadca v dvoch vyhotoveniach.

Podľa § 205 ods. 1 O. s. p. v odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach (§ 42 ods. 3 O. s. p.) uviesť, 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 vadu, 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.

Podľa § 205 ods. 3 O. s. p. rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda a dôvody odvolania môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na odvolanie.

Ak nebude povinnosť uložená týmto rozsudkom splnená dobrovoľne, je možné navrhnúť výkon rozhodnutia.