

Súd: Okresný súd Čadca
Spisová značka: 11C/14/2022
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5322200426
Dátum vydania rozhodnutia: 26. 09. 2022
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Adriana Pytliaková Dr.
ECLI: ECLI:SK:OSCA:2022:5322200426.4

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Čadca sudkyňou JUDr. Adrianou Pytliakovou, PhD. v právnej veci žalobcov: 1/ Q. L., U.. XX.X.XXXX, bytom F., E. XXX, XXX XX F., 2/ Y. I., A.. E., U.. X.X.XXXX, bytom F., H. L. XXX, XXX XX F., 3/ C. M.Č., A.. L., U.. XX.X.XXXX, bytom D. XXX, XXX XX D., žalobcovia v rade 1/ až 3/ zastúpení JUDr. Michalom Roštárom, advokátom, so sídlom AK ul. Pod Brehom 71, 023 54 Turzovka, proti žalovanej: K. L., na neznámom mieste, zast. Slovenským pozemkovým fondom, Búdkova 36, Bratislava, IČO: 17 335 345, o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnosti, takto

rozhodol:

I. Súd zrušuje podielové spoluvlastníctvo žalobcov v 1/ až 3/ rade a žalovaného v 1/ rade k parcele Y. XXXX - orná pôda o výmere 1762 m², zapísanej na LV č. XXXX nachádzajúcej sa v kat. území F., obci F., okres Č..

II. Prikazuje parcelu Y. XXXX - orná pôda o výmere 1762 m², zapísanú na LV č. XXXX nachádzajúcu sa v kat. území F., obci F., okres Č. do podielového spoluvlastníctva žalobcov v 1/ až 3/ rade s tým, že jednotlivým žalobcom v 1/ až 3/ rade prináležia parcele Y. XXXX - orná pôda o výmere 1762 m², zapísanej na LV č. XXXX nachádzajúcej sa v kat. území F., obci F., okres Č., spoluvlastnícke podiely:
-žalobcovi v 1/ rade spoluvlastnícky podiel pod poradovým číslom B1 o veľkosti 9/24-in,
-žalobcovi v 2/ rade spoluvlastnícky podiel pod poradovým číslom B2 o veľkosti 9/24-in,
-žalobcovi v 3/ rade spoluvlastnícky podiel pod poradovým číslom B3 o veľkosti 1/4-ina.

III. Žalobcovia v 1/ a 2/ rade sú povinní na vyrovnanie podielu zo zrušeného podielového spoluvlastníctva zaplatiť žalovanému v rade 1/ sumu 1.321,50 €, a to na bankový účet Slovenského pozemkového fondu, so sídlom Búdkova 36, 817 15 Bratislava, IČO: 17 335 345 ako zástupcovi žalovaného v rade 1/, číslo účtu: IBAN SK34 8180 0000 0070 0019 4492, VS: 11142022, a to v lehote do 15 dní po právoplatnosti rozsudku.

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

odôvodnenie:

1. Žalobným návrhom zo dňa 18.2.2022 žalobcovia v 1/ až 3/ rade domáhali sa zrušenia podielového spoluvlastníctva vo vzťahu k žalovanému k parcele Y. XXXX - orná pôda o výmere 1762 m², zapísanej na LV č. XXXX kat. územie F., obec F., okres Č. s tým, že nehnuteľnosť žiadali prikázať do podielového spoluvlastníctva žalobcovi v rade 1/ pod poradovým číslom B1 o veľkosti 9/24-ín, žalobcovi v rade 2/ pod poradovým číslom B2 o veľkosti 9/24-ín, žalobcovi v rade 3/ pod poradovým číslom B3 o veľkosti 1/4-ina s povinnosťou vyplatiť na vyrovnanie podielu žalovanému v rade 1/ sumu 86,25 € na účet správcu Slovenského pozemkového fondu. Žalobcovia žalobný návrh odôvodnili tým, že spolu so žalovaným sú podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľností Y. XXXX - orná pôda o výmere 1762 m² tak ako to vyplýva zo stavu evidovaného na LV č. XXXX. Žalobcom patrí spoluvlastnícky podiel vo výške 9/12, čo je 75 %

podiel. Žalovanému v rade 1/ prináleží spoluvlastnícky podiel pod B1 vo výške 1/4. Žalobcovia žiadali zrušiť podielové spoluvlastníctvo z dôvodu, že sporná parcela nachádza sa vo vzdialenosti 160 metrov od záhradnej chatky žalobcu umiestnenej na parcele V. XXX s tým, že sporná nehnuteľnosť predstavuje v 3/4 záhradku žalobcov a ich slivkový sad, ktoré majú v tejto časti oplotené, pričom žalobcovia mienia spornú nehnuteľnosť oplotiť aj vo zvyšnej časti a hospodáriť na celej spornej nehnuteľnosti ako doposiaľ využívaním parcely ako záhrady a sadu, pričom žalobcovia majú záujem rozšíriť aj o založenie včelích úľov a chovu včiel pre účely produkcie medu a výrobkov z neho. Žalobcovia vynakladajú naďalej určité náklady spojené s hospodárením na spornej parcele, pričom do budúcnosti majú záujem túto nehnuteľnosť v celom rozsahu bez účasti žalovaného užívať. Žalobca v rade 1/ má zabezpečený prístup k spornej parcele Y. XXXX od svojej záhradnej chatky cez svoju záhradu cez parcelu V. XXXX (železničná trať a príľahlá plocha) a cez parcelu Y. XXXX, ktorej je žalobca v 1/ rade podielovým spoluvlastníkom. Žalobcovia v 2/ a 3/ rade majú obdobne zabezpečený prístup k spornej parcele Y. XXXX so súhlasom žalobcu v rade 1/. Reálne rozdelenie spornej parcely medzi všetkých jej spoluvlastníkov evidovaných na LV č. XXXX nie je dobre možné, nakoľko by došlo k vzniku samostatných parciel, ktorých výmera by bola v rozpore s ustanovením § 23 ods. 1 zákona č. 180/1995 Z.z. Z právneho hľadiska je daná nedeliteľnosť predmetnej nehnuteľnosti, preto žalobcovia navrhli vyporiadať podielové spoluvlastníctvo k parcele Y. XXXX - orná pôda o výmere 1762 m², zapísanej na LV č. XXXX v kat. území F. tak, že nehnuteľnosť súd prikáže do podielového spoluvlastníctva žalobcov v 1/ až 3/ rade, pričom žalobcovia prejavujú vôľu nadobudnúť spornú nehnuteľnosť v celosti do svojho podielového spoluvlastníctva a navýšiť svoj spoluvlastnícky podiel k spornej parcele Y. XXXX v rámci vyporiadania. Celkový spoluvlastnícky podiel spornej parcely žalobcov presahuje čo do veľkosti spoluvlastníckeho podielu žalovaného v 1/ rade, žiadali súd, aby prihliadol na túto skutkovú okolnosť v rámci vyporiadania podielových spoluvlastníkov. Žalobcovia majú záujem ďalej investovať do spornej nehnuteľnosti, zveľaďovať ju, ako i záujem oddeliť spornú parcelu Y. XXXX čo do budúcej sféry pôsobenia žalobcov z vlastníckeho hľadiska. Žalobcovia žiadali, aby súd zobral v úvahu i tú skutočnosť, že na spornej parcele žalovaný v 1/ rade nevyvíja žiadnu hospodársku činnosť, nakoľko ide o neznámeho spoluvlastníka. Žalobcovia v konečnom dôsledku aj po finančnej stránke mienia navýšiť svoju účasť na vyporiadavanej parcele, disponujú dostatočnými peňažnými prostriedkami na riadne a včasné vyplatenie náhrady za spoluvlastnícky podiel.

2. Vo vzťahu k určeniu výšky náhrady pre ustupujúceho podielového spoluvlastníka žalobcovia v 1/, 2/ rade vychádzali z ceny stanovenej znaleckým posudkom č. 4/2022 zo dňa 12.1.2022, kde znalkyňa v odvetví odhadu hodnoty poľnohospodárskej pôdy Ing. B. D. stanovila cenu za m² 0,1957 €. Takto stanovená cena podľa žalobcov je primeraná polohe nehnuteľnosti v obci, druhu pozemku uvádzanom v spornej parcele. Sporná nehnuteľnosť je umiestnená v extraviláne obce, v jej odľahlejšej časti s využitím na poľnohospodársku výrobu a s absentujúcim prístupom, ktoré negatívne skutočnosti ovplyvňujú cenu spornej nehnuteľnosti s ohľadom na nízky dopyt po obdobných pozemkoch. Žalobcovia navrhli vyplatiť tak žalovanému v 1/ rade sumu 86,25 €. Žalobcovia predložili spolu so žalobným návrhom aj listinné dôkazy a to výpis z LV č. XXXX kat. územie F., snímku spornej nehnuteľnosti, znalecký posudok č. 4/2022 z 12.1.2022, LV č. XXXX kat. územie F., čiastočný výpis z LV č. XXXX kat. územie F., výpis z LV č. XXXX kat. územie F..

3. K žalobnému návrhu vyjadril sa zástupca neznámeho podielového spoluvlastníka Slovenský pozemkový fond, ktorý súhlasil so zrušením a vyporiadanim podielového spoluvlastníctva, nesúhlasil s výškou primeranej náhrady za ustupujúce podiely neznámych vlastníkov a podľa dostupných dôkazov (cenová mapa nehnuteľností, podľa ktorej pozemky obdobného charakteru predávajú sa vo výške od 2,- €/m² do 33,- €/m², internetový portál Top Reality SK, kde obdobný pozemok poľnohospodárskeho charakteru ponúkaný v cene 7,- €/m² a rozsudok OS Čadca 8C/11/2020, kde bola určená primeraná náhrada za pozemok obdobný 3,- €/m²). Slovenský pozemkový fond ako správca nehnuteľností vo vzťahu k podielu neznámeho podielového spoluvlastníka navrhol sumu 5,- €/m².

4. Žalobcovia reflektujúc na vyjadrenie Slovenského pozemkového fondu žiadali, aby súd pripustil zmenu žaloby podaním zo dňa 28.4.2022 na to skutkovom základe, že uzatvorili dohodu medzi povereným zástupcom SPF a právnym zástupcom žalobcov ohľadom výšky primeranej náhrady, ktorá prináleží žalovanému z titulu zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva k spornej parcele. Uznesením Okresný súd Čadca zo dňa 6.7.2022 v súdnej veci pripustil zmenu žaloby tak, ako ju obsahoval právny zástupca žalobcov vo svojom podaní, na základe ktorého k zmene žaloby pôvodne podanej došlo vo výroku III. a IV. tak, že žalobcovia v 1/ a 2/ rade sú povinní na vyrovnanie podielu zo zrušeného

podielového spoluvlastníctva zaplatiť žalovanému v rade 1/ peňažnú sumu vo výške 1.321,50 € s tým, že žiaden z účastníkov nemá nárok na náhradu trov konania.

5. Z predložených listinných dôkazov súd najmä z LV č. XXXX kat. územie F., okres Č. mal preukázanú vecnú legitimáciu strán v konaní. Žalobcovia v 1/ až 3/ rade a žalovaný sú podielovými spoluvlastníkmi parcely Y. XXXX - orná pôda o výmere 1762 m², pričom na podiel žalobcov pripadá 9/12-ín, teda majoritný podiel pod poradovým číslom B2, B3, B4 pre každého o veľkosti 3/12-iny. Žalovanému v rade 1/ k spornej nehnuteľnosti patrí spoluvlastnícky podiel pod B1 vo výške 1/4.

6. Žalobcovia v konaní predložili znalecký posudok č. 4/2022 na stanovenie všeobecnej hodnoty poľnohospodárskej pôdy parcely registra „E“ 2156 zapísanej na LV č. XXXX kat. územie F., z ktorého znaleckého posudku vypracovaného znalcom Ing. B. D. mal žalobcami pôvodne tvrdenú výšku finančnej náhrady za m² v danom prípade 0,1957 €. Žalobcovia v konaní predložili vyjadrenie Mesta F. vo vzťahu k nehnuteľnostiam zapísaným bez založeného LV a to parceliam V. Č.. XXXX/X a XXXX nachádzajúce sa v tesnej blízkosti spornej nehnuteľnosti s tým, že jedná sa o pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím, iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok, pozemky sa nachádzajú mimo zastavaného územia obce a neboli zahrnuté do územného plánu mesta.

7. Z potvrdenia Mesta F. mal súd preukázané, že žalovaný v rade 1/, zapísaný na LV č. XXXX pod B1 kat. územie F. nenachádza sa v evidencii obyvateľov mesta F..

8. Žalobcovia ďalej predložili výpis z LV č. XXXX vo vzťahu k nehnuteľnostiam vlastnícky patriacim žalobcom nachádzajúcim sa v tesnej blízkosti spornej nehnuteľnosti, v danom prípade vo vzťahu k parcele V. Č.. XXX - zastavaná plocha a nádvorie a XXX - trvalý trávny porast, ktorý je vo výlučnom vlastníctve žalobcu v 1/ rade.

9. Z čiastočného výpisu LV č. XXXX kat. územie F. vo vzťahu k parcele V. Č.. XXXX o výmere 24979 m² - ostatná plocha vyplýva, že tento pozemok umiestnený v zastavanom území obce je vo vlastníctve Železníc SR.

10. Z LV č. XXXX kat. územie Č. vo vzťahu k parcele registra „. Č.. XXXX o výmere 8663 m² - trvalý trávny porast vyplýva, že žalobca v rade 1/ je vedený ako podielový spoluvlastník v rozsahu podielu 16/144-ín.

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

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

Podľa § 142 ods. 1 Občianskeho zákonníka - ak nedôjde k dohode zruší spoluvlastníctvo a vykoná vypořadanie na návrh niektorého spoluvlastníka súd. Prihľadne pri tom 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, prihľadne pritom na to, aby sa vec mohla účelne využiť a na násilné správanie podielového spoluvlastníka voči ostatným spoluvlastníkom.

Podľa § 23 ods. 1 zákona č. 180/1995 Z.z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom v znení neskorších predpisov, ak tento zákon neustanovuje inak, nemôže na základe právneho úkonu alebo rozhodnutia súdu o vypořadání spoluvlastníctva alebo rozhodnutia o dedičstve, vzniknúť rozdelením jestvujúcich pozemkov uvedených v § 21 ods. 1 pozemok menší ako 2000 m² ak ide o poľnohospodársky pozemok alebo pozemok menší ako 5000 m² ak ide o lesný pozemok.

12. Zhodnotením dôkazov predložených v súdnej veci a skutočností uvedených žalobcami v žalobnom návrhu súd mal za to, že je dôvodné zrušiť podielové spoluvlastníctvo vo vzťahu k parcele registra „. K. F. Y. XXXX - orná pôda o výmere 1762 m², zapísanej na LV č. XXXX kat. územie F. vzhľadom k tej skutočnosti, že žalobcov podiel, ktorý predstavuje 70 % nehnuteľností vo zvyšnej časti žalovanému v rade 1/ pod B1 vo výške 1/4 je dôvodné zrušiť, nakoľko parcela nachádza sa vo vzdialenosti cca 160 m od záhradnej chatky žalobcu umiestnenej na parcele V. XXX. Sporná nehnuteľnosť predstavuje 3/4

záhradky žalobcov, ako aj ich ovocný sad, ktoré nehnuteľnosti majú oplotené. Žalobcovia majú záujem užívať nehnuteľnosť nielen na poľnohospodárskej účely, ale aj rozšírením založenia včelích úľov a chovu včiel pre účely produkcie medu a výrobkov z nich. Súd zohľadnil dané stanoviská účelného využitia sporných nehnuteľností, charakteru a mal za to s poukazom aj na postavenie strán v konaní rešpektujúc § 23 ods. 1 zákona č. 180/1995 Z.z. zrušil podielové spoluvlastníctvo vecne legitimovaných účastníkov v konaní tak, že rozšíril podiely žalobcov v rade 1/, 2/, 3/ o podiel neznámeho podielového spoluvlastníka, čo v konečnom dôsledku premietlo sa vo vzťahu rozšírenia podielov žalobcov v rade 1/, 2/, 3/ pri zachovaní podstatnej zásady majúcej na zreteľ zamedzenie drobenia poľnohospodárskej pôdy, z čoho vyplýva nedeliteľnosť predmetnej parcely z právneho hľadiska. V zmysle § 142 ods. 1 Občianskeho zákonníka tak zrušil podielové spoluvlastníctvo, pričom zároveň uložil povinnosť žalobcom v 1/ a 2/ rade rešpektujúc žalobný návrh na vyplatenie finančnej náhrady ustupujúceho podielového spoluvlastníka, teda žalovaného v rade 1/ zastúpeného Slovenským pozemkovým fondom vo výške 1.321,50 €, pričom k takejto dohode došlo medzi žalobcami v rade 1/, 2/, 3/ a správcom podielu neznámeho podielového spoluvlastníka Slovenského pozemkového fondu, ktorý s pôvodne navrhovanou cenou 0,1957 €/m² nesúhlasil. Pokiaľ sa týka výplaty finančnej náhrady táto zohľadňuje v súčasnom období trhovú hodnotu prevádzanej nehnuteľnosti v danej lokalite a v čase.

13. Podľa § 257 CSP - výnimočne súd neprizná náhradu trov konania, ak existujú dôvody hodné osobitného zreteľa.

14. O trovách konania súd rozhodol tak, že žiadna zo strán nemá nárok na náhradu trov konania, dôvody hodné osobitného zreteľa v danom prípade videl v postavení žalovaného v rade 1/ ako neznámeho podielového spoluvlastníka zastúpeného správcom Slovenským pozemkovým fondom vytvoreného štátom na ochranu práv neznámych dedičov neznámych podielových spoluvlastníkov.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresnom súde Čadca písomne v dvoch vyhotoveniach.

Podľa § 363 C. s. p. v odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania (§ 127 C. s. p. ak zákon na podanie nevyžaduje osobitné náležitosti v podaní sa uvedie, ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje a podpis. Ak ide o podanie urobené v prebiehajúcim konaní, náležitosťou podania je aj uvedenie spisovej značky tohto 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 § 365 ods. 1 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 § 365 ods. 2 C. s. p. 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 § 365 ods. 3 C. s. p. odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

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