

Súd: Okresný súd Trenčín
Spisová značka: 18C/8/2021
Identifikačné číslo súdneho spisu: 3121201858
Dátum vydania rozhodnutia: 22. 09. 2022
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Lenka Kvasnicová
ECLI: ECLI:SK:OSTN:2022:3121201858.4

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Trenčín sudkyňou Mgr. Lenkou Kvasnicovou v právnej veci žalobcov 1) A. F., nar. XX.XX.XXXX, bytom J. XXX/X, V., 2) L. F., nar. XX.XX.XXXX, bytom J. XXX/X, V., X) R. L., nar. XX.XX.XXXX, bytom F. XXX/XXX, J., O. republika a 4) E. S., nar. XX.XX.XXXX, bytom J. XXX/XX, V. V., žalobcovia 2), 3), 4) zastúpení A. F., nar. XX.XX.XXXX, bytom J. XXX/X, V., proti žalovanej H. L., zastúpenej Slovenským pozemkovým fondom, so sídlom Búdkova 36, Bratislava, IČO 17335345, o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva takto

rozhodol:

I. Podielové spoluvlastníctvo strán sporu k nehnuteľnosti zapísanej na LV č. XXX vedenom Okresným úradom V., katastrálnym odborom pre k. ú. F. - B., a to k pozemku parcela registra E, parc. č. XXX, orná pôda o výmere XXX m² sa **zrušuje a vyporiadava** sa nasledovne:

Pozemok parcela registra E, parc. č. XXX, orná pôda o výmere XXX m², zapísaný na LV č. XXX vedenom S. úradom V., katastrálnym odborom pre k. ú. F. - B. sa prikazuje do podielového spoluvlastníctva žalobcov 1/, 2/ titulom bezpodielového spoluvlastníctva manželov v podiele 1/10, žalobkyne 2/ v podiele 3/10, žalobkyne 3/ v podiele 1/2 a žalobkyne 4/ v podiele 1/10.

Žalobcovia 1/ - 4/ sú povinní spoločne a nerozdielne žalovanej na vyrovnanie zaplatiť sumu 936,96 eur, a to do 3 dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

-2-

18C/8/2021

II. Žalobcom 1/ - 4/ sa nárok na náhradu trov konania nepriznáva.

odôvodnenie:

1. Žalobcovia 1) - 4) sa podanou žalobou domáhali zrušenia podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnosti zapísanej na LV č. XXX vedenom Okresným úradom V., katastrálnym odborom pre k. ú. F. - B., a to k pozemku parcela registra "E" parcelné č. XXX, orná pôda o výmere 549 m² a jeho vyporiadania jeho prikázaním do podielového spoluvlastníctva žalobcom s povinnosťou výplaty žalovanej. Svoju žalobu odôvodnili tým, že spoločne so žalovanou sú podielovými spoluvlastníkmi predmetnej nehnuteľnosti v nasledovných podieloch: žalobcovia 1) a 2) titulom BSM v podiele 1/15, žalobkyňa 2) v podiele 3/15, žalobkyňa 3) v podiele 1/3, žalobkyňa 4) v podiele 1/15 a žalovaná v podiele 1/3. Poznamenali, že podľa územnoplánovacej informácie obce F. - B. sa pozemok nachádza v bloku X., navrhovanom na využitie ako obytné územie s nízkopodlažnou zástavbou. Súčasne sa však nachádza v ochrannom pásme cintorína a nemá prístup z verejnej komunikácie. Pri určení výšky náhrady v prospech žalovanej vychádzali zo sumy 5,12 eur/m². Počas konania navrhli podielové spoluvlastníctvo zrušiť reálnym rozdelením podľa priloženého geometrického plánu č. XX/X.1 vyhotoveného Ing. Z. K. zo dňa 12.07.2021 tak, že žalovanej pripadne novovytvorená parc. č. XXX/X, orná pôda o výmere 183

m2, žalobkyni 3) prípadne novovytvorená parcela č. XXX/X, orná pôda o výmere 183 m2, žalobkyni 4) prípadne novovytvorená parcela č.á pôda o výmere 37 m2, žalobcom 1) a 2) prípadne do BSM novovytvorená parcela č. XXX/XX, orná pôda o výmere 37 m2 a žalobkyni 2) prípadne novovytvorená parcela č. XXX/XX, orná pôda o výmere 109 m2.

2. Žalovaná so zrušením podielového spoluvlastníctva súhlasila, avšak nesúhlasila s cenou za vyporiadúvaný podiel. Požadovala sumu 45 eur/m2. Počas konania mala snahu dohodnúť sa na sume 22,50 eur/m2. S reálnym rozdelením vyporiadúvanej nehnuteľnosti nesúhlasila, a to s poukazom na výmeru novovzniknutého pozemku, nakoľko takýto pozemok by nevedela reálne využiť.

3. Rozsudkom č. k. 18C/8/2021-88 zo dňa 23.08.2021 súd zrušil podielové spoluvlastníctvo strán sporu k dotknutej nehnuteľnosti a vyporiadal ho tak, že spornú nehnuteľnosť podľa výšky podielov reálne rozdelil medzi jednotlivých spoluvlastníkov.

4. Na odvolanie žalovanej odvolací súd uznesením č. k. 5Co/78/2021-163 zo dňa 30.06.2022 zrušil rozhodnutie súdu prvej inštancie a vec vrátil na ďalšie konanie. Nestotožnil sa s názorom súdu prvej inštancie o reálnej deliteľnosti spornej nehnuteľnosti.

5. Po vrátení veci súdu prvej inštancie sa žalobcovia stotožnili s názorom odvolacieho súdu a ďalej spornú nehnuteľnosť nepovažovali za reálne deliteľnú. Navrhli preto prikázať podiel žalovanej o veľkosti 1/3 do ich podielového spoluvlastníctva a žalovanú vyplatiť sumou vo výške 5,12 eur/m2, teda sumou 936,96 eur. K výške ceny spornej nehnuteľnosti poznamenali, že táto bola súdom akceptovaná pri pozemkoch výhľadovo určených v obci F. na zastavanie. Zdôraznili,

-3-

18C/8/2021

že sporná nehnuteľnosť nemá samostatný prístup, je v ochrannom pásme cintorína a je vzdialená od najbližších inžinierskych sietí cca 45 metrov. Poukázali na už v konaní predložené kúpne zmluvy, predmetom ktorých bol prevod spoluvlastníckych podielov priamo na dotknutom pozemku parc. č. 335 a kde vychádzala priemerná cena 0,72 eur/m2. Dôkazom toho, že hodnota spornej nehnuteľnosti nepresahuje senu 5,12 eur/m2 je aj kúpna zmluva s E. O., ktorou previedol svoje pozemky vo výlučnom vlastníctve nachádzajúce sa v identickej územnoplánovacej lokalite. Tieto sú prístupné z verejnej komunikácie a ochranné pásmo cintorína nevyklučuje ich budúce stavebné využitie. Porovnateľná je ich vzdialenosť od asphaltovej cesty a inžinierskych sietí. Kúpna cena tu bola dojednaná na sumu 25 eur/m2. K týmto pozemkom bol v roku 2018 vypracovaný aj znalecký posudok, pretože žalobcovia 1) a 2) ako kupujúci chceli kúpu financovať prostredníctvom banky. Pre účely zriadenia záložného práva v prospech banky boli pozemky ohodnotené na sumu 15,10 eur/m2. V neposlednom rade dôkazom o cene nehnuteľnosti aj kúpna zmluva, na základe ktorej žalobcovia 1) - 2) kúpili od manželov Y. susediaci pozemok, rovnako bez prístupu z verejnej komunikácie, avšak minimálne dotknutý ochranným pásmom cintorína. Kúpna cena bola stanovená na 3 eur/m2. Mali za to, že individuálne okolnosti, ako je najmä neexistencia samostatného prístupu, ochranné pásmo cintorína, vzdialené inžinierske siete, robia z dotknutej nehnuteľnosti fakticky poľnohospodársku pôdu s potenciálom budúceho čiastočného využitia v rámci individuálnej bytovej výstavby. Prítom tu nie je zrejmy blízky časový horizont, kedy by k uvedenému zhodnocujúcemu spôsobu využitia mohlo dôjsť. K obrane žalovanej uviedli, že žalovaná nepreukázala svoje tvrdenia o výške ceny spornej nehnuteľnosti a poukázali na rozhodnutie odvolacieho súdu v tejto veci, ktorý uviedol, že je na procesných stranách, aby boli procesne aktívne za účelom preukázania svojich tvrdení (napr. ceny nehnuteľnosti).

6. Žalovaná v ďalšom konaní súhlasila so zrušením podielového spoluvlastníctva strán sporu a jeho vyporiadaním prikázaním veci do podielového spoluvlastníctva žalobcov s povinnosťou jej výplaty. Za primeranú považovala výplatu vo výške 10 eur/m2, a to najmä s poukazom na vypracovaný znalecký posudok, podľa ktorého boli parcely č. XXX/X a XXX/X ohodnotené sumou 15 eur/m2.

7. Súd vykonal dokazovanie oboznámením LV č. XXX pre k. ú. F. - B., územnoplánovacej informácie zo dňa 20.03.2020, kúpnej zmluvy zo dňa 14.12.2018, kúpnej zmluvy zo dňa 09.10.2019, kúpnej zmluvy zo dňa 11.02.2021, kúpnej zmluvy zo dňa 29.03.2018, znaleckého posudku č. XXX/XXXX. znalca A.. Z. P., ktoré listinné dôkazy predložili žalobcovia 1) - 4), a oboznámením kúpnej zmluvy zo dňa 01.10.2013, ktorý listinný dôkaz predložila žalovaná, a zistil nasledovný skutkový stav:

8. Žalobcovia 1) - 4) a žalovaná sú podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľnosti zapísanej na LV č. XXX vedenom Okresným úradom V., katastrálnym odborom pre k. ú. F. - B., a to pozemku parcela registra "E" parcelné č. XXX, orná pôda o výmere XXX m², pričom žalobca 1) spolu so žalobkyňou 2) sú spoluvlastníkmi nehnuteľnosti titulom BSM v podiele 1/15, žalobkyňa 2) je spoluvlastníčkou nehnuteľnosti v podiele 3/15, žalobkyňa 3) v podiele 1/3, žalobkyňa 4) v podiele 1/15 a žalovaná v podiele 1/3.

-4-

18C/8/2021

9. Z územnoplánovacej informácie zo dňa 20.03.2020 obce F. - B. vyplýva, že pozemok parcela reg. E, parc. č. XXX, orná pôda o výmere 549 m², sa nachádza v bloku X. - obytné územie s nízkopodlažnou zástavbou. Pozemok sa nachádza v ochrannom pásme cintorína, bez samostatného prístupu z verejnej komunikácie.

10. Z kúpnej zmluvy zo dňa 14.12.2018 vyplýva, že žalobkyňa 2) kúpila podiel na dotknutej nehnuteľnosti vo veľkosti 1/30 ako aj na ďalších nehnuteľnostiach celkovo za kúpnu cenu 1.500 eur. Z kúpnej zmluvy zo dňa 09.10.2019 vyplýva, že žalobkyňa 2) kúpila podiel na dotknutej nehnuteľnosti vo veľkosti 1/30 ako aj na ďalších nehnuteľnostiach celkovo za kúpnu cenu 1.500 eur. Z kúpnej zmluvy zo dňa 11.02.2021 vyplýva, že žalobcovia 1), 2) kúpili do bezpodielového spoluvlastníctva manželov podiel na dotknutej nehnuteľnosti vo veľkosti 1/150 ako aj na ďalších nehnuteľnostiach celkovo za kúpnu cenu 2.500 eur. Z kúpnej zmluvy zo dňa 29.03.2018 vyplýva, že žalobcovia 1), 2) kúpili do bezpodielového spoluvlastníctva manželov pozemok parc. č. XXX za kúpnu cenu 3 eur/m².

11. Zo znaleckého posudku č. XXX/XXXX znalca A.. Z. P. zo dňa 20.06.2018 vyplýva hodnota pozemku parcely registra C, parc. č. XXX/X a XXX/X o výmere 1.599 m² vo výške 24.144,90 eur. Podľa znaleckého posudku sú pozemky situované mimo zastavaného územia obce v jej okrajovej časti. Pozemky sa nachádzajú na konci ulice, na ktorej sú aj ukončené rozvody inžinierskych sietí. Prístup k nim je po nespevnenej ceste, v ktorej nie sú vedené inžinierske siete.

12. Z kúpnej zmluvy zo dňa 01.10.2013 vyplýva, že kúpna cena pozemkov bola schválená uznesením S. zastupiteľstva F. - B. vo výške XX eur/m².

13. Podľa § 136 ods. 1 Občianskeho zákonníka, vec môže byť v spoluvlastníctve viacerých vlastníkov.

14. 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 výtazok rozdelí podľa podielov.

15. Z vykonaného dokazovania dospel súd k záveru, že žaloba žalobcov 1) - 4) je dôvodná. Občiansky zákonník vychádzajúc zo zásady, že nikoho nemožno nútiť, aby zotrval v podielovom spoluvlastníctve umožňuje zrušiť a vyporiadať podielové spoluvlastníctvo. Prednosť však dáva dohode pred rozhodnutím súdu (§ 141 Občianskeho zákonníka). Keďže v danom prípade k zrušeniu a vyporiadaniu podielového spoluvlastníctva k dotknutej nehnuteľnosti nedošlo dohodou medzi stranami, bolo potrebné, aby o tejto otázke rozhodol v zmysle § 142 Občianskeho zákonníka súd. Žalovaná so zrušením podielového spoluvlastníctva súhlasila, preto v zmysle vyššie citovaného zákonného ustanovenia súd podielové spoluvlastníctvo strán sporu k nehnuteľnosti zapísanej na LV č. 386 vedenom Okresným úradom V., katastrálnym odborom pre k. ú. F. - B., a to pozemok parcela registra "E" parcelné č. XXX, orná pôda o výmere 549 m² zrušil. So zrušením podielového spoluvlastníctva je spojené aj jeho vyporiadanie. Súd vykoná

-5-

18C/8/2021

vyporiadanie podielového spoluvlastníctva podľa zásad a spôsobom ustanoveným v ustanovení § 142 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Toto ustanovenie stanovuje záväzné poradie spôsobov vyporiadania podielového spoluvlastníctva, ktorým je reálne rozdelenie vecí, prikázanie veci jednému alebo viacerým

spoluvlastníkom za primeranú náhradu a na poslednom mieste predaj veci a rozdelenie výťažku. Súd je týmto poradím viazaný a je povinný preskúmať postupne všetky spôsoby vyporiadania podielového spoluvlastníctva bez ohľadu na stranami navrhovaný spôsob. Súd totiž nie je v tomto smere viazaný žalobou a môže rozhodnúť o vyporiadaní podielového spoluvlastníctva aj iným ako navrhovaným spôsobom. Súd preto aj v súdnej veci skúmal, či vyporadovaná nehnuteľnosť je reálne deliteľná. Pozemok je v zásade reálne deliteľnou vecou. Prihliadnuť sa však musí na veľkosť podielov a reálnu možnosť využitia prípadne novovytvorených pozemkov. V danej veci súd rešpektujúc názor odvolacieho súdu uzavrel, že dotknutá nehnuteľnosť nie je reálne deliteľnou, a to najmä z dôvodu vzniku malých, reálne nevyužitelných parciel, ku ktorým nie je prístup z verejnej komunikácie, pričom pre ich riadne využitie by bolo nutné zriadiť vecné bremeno - právo prechodu a prejazdu, čím by sa znížila praktická využiteľnosť už aj tak malých novovytvorených parciel. Súd teda pristúpil v poradí k ďalšiemu spôsobu vyporiadania, a to k prikázaniu veci do vlastníctva niektorého zo spoluvlastníkov za primeranú náhradu. Žalobcovi 1) - 4) navrhli nehnuteľnosť prikázať do ich podielového spoluvlastníctva nasledovne: žalobcom 1), 2) titulom bezpodielového spoluvlastníctva manželov v podiele 1/10, žalobkyni 2) v podiele 3/10, žalobkyni 3) v podiele 1/2 a žalobkyni 4) v podiele 1/10. Žalovaná s týmto súhlasila. Súd preto spornú nehnuteľnosť prikázal do výlučného vlastníctva žalobcom v podieloch podľa ich návrhu. Na vyrovnanie podielu uložil súd žalobcom 1) - 4) spoločne a nerozdielne povinnosť zaplatiť žalovanej sumu 936,96 eur, čo predstavuje sumu 5,12 eur/m², ktorú súd považuje za primeranú. Pri určovaní primeranosti ceny zohľadnil tú skutočnosť, že sporná nehnuteľnosť sa nachádza v extraviláne obce, nie je prístupná z verejnej komunikácie, nie sú k nej dovedené inžinierske siete a nachádza sa v ochrannom pásme cintorína. Orientačne prihliadol aj na cenu, za ktorú sa v danej lokalite predávali pozemky v rokoch 2018 - 2021, ktorú cenu deklarovali žalobcovia kúpnyimi zmluvami, pričom kúpna cena vo všetkých prípadoch bola dohodnutá nižšia ako 5,12 eur/m². Pokiaľ sa žalovaná bránila tvrdeniami o neprimeranosti ponúkanej ceny, v tejto súvislosti súd poznamenáva, že žalovaná súdu nepredložila žiaden dôkaz preukazujúci vyššiu cenu spornej nehnuteľnosti. Žalovanou predložená kúpna zmluva zo dňa 01.10.2013 pochádza zo staršieho obdobia, nie je z nej zrejмый charakter predávanej nehnuteľnosti, t. j., či je prístupná z verejnej komunikácie, či sú dostupné inžinierske siete a pod. Okrem toho individuálne dojednaná kúpna cena nemusí vždy zodpovedať všeobecnej cene veci, najmä keď ide o tzv. cenu osobnej záľuby, keď potenciálny kupujúci je ochotný cenu veci nadhodnotiť tak, aby ju získal. Je pravdou, že aj žalobcovia odvíjali primeranú cenu spornej nehnuteľnosti z predchádzajúcich kúpnych zmlúv, avšak, ako už súd vyššie uviedol, vo všetkých prípadoch bola kúpna cena obdobných nehnuteľností nižšia ako žalobcami navrhovaná. Prítom z hľadiska trhového správania je možné dôvodne predpokladať, že predávajúci skôr nadhodnotí cenu predávanej veci, ako by ju predával pod jej skutočnú hodnotu.

16. S poukazom na uvedené rozhodol súd tak, ako je uvedené vo výroku tohto rozhodnutia.

-6-

18C/8/2021

17. Podľa § 255 ods. 1 Civilného sporového poriadku (ďalej len "CSP"), súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.

18. V predmetnej veci mali plný úspech žalobcovia. Náhradu trov konania si však neuplatnili, a preto súd rozhodol tak, že žalobcom 1) - 4) nárok na náhradu trov konania nepriznal.

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu je možné podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia cestou podpísaného súdu ku Krajskému súdu v Trenčíne, pokiaľ sa tohoto práva po vyhlásení rozsudku účastníci výslovne nevzdali.

V odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach podania (§ 132 ods. 1 CSP) uviesť, 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).

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.