

Súd: Okresný súd Prešov
Spisová značka: 29C/7/2024
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8124201241
Dátum vydania rozhodnutia: 17. 06. 2024
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Diana Vlčková
ECLI: ECLI:SK:OSPO:2024:8124201241.1

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

7 29C/7/2024

Okresný súd Prešov sudkyňou JUDr. Dianou Vlčkovou v právnej veci žalobkyne: A. B., C. D. nar. XX.XX.XXXX, bytom E. F. G. XXX, XXX XX E. F. G., zast.: JUDr. Tomáš Štefko, advokát so sídlom Alžbetina 41, 040 01 Košice, proti žalovaným: 1./ B. A., C. H., 2./ I. J., C. H., obe žalované zastúpené Slovenským pozemkovým fondom so sídlom: Búdkova cesta 36, 817 15 Bratislava IČO: 17 335 345, o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva takto

rozhodol:

7 29C/7/2024

I. Z r u š u j e podielové spoluvlastníctvo strán sporu k nehnuteľnosti vedenej na LV č. XXX, k.ú. E. F. G. a toto vyporiadava tak, že:

do výlučného vlastníctva žalobkyne p r i k a z u j e parcelu EKN č. XXXX -orná pôda o výmere 271 m², vedenej na LV č. XXX k.ú. E. F. G..

II. Žalobkyňa j e p o v i n n á za účelom úplného vyporiadania podielového spoluvlastníctva vyplatiť náhradu za spoluvlastnícky podiel žalovaným v 1. a 2. rade, každej vo výške 198,50 EUR v lehote 3 dní od právoplatnosti rozsudku.

III. Nárok na náhradu trov konania stranám sporu n e p r i z n á v a .

odôvodnenie:

6 29C/7/2024

1. Žalobkyňa žalobou doručenou súdu dňa 08.02.2024 sa domáhala zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva k parc. EKN č. XXXX, druh pozemku orná pôda o výmere 271 m², vedenej na LV č. XXX, k.ú. E. F. G. s tým, aby nehnuteľnosť bola prikázaná do jej výlučného vlastníctva s povinnosťou vyplatiť ustupujúcim spoluvlastníkom náhradu za ich spoluvlastnícky podiel vo výške 198,50 EUR.

2. Žalobu odôvodnila tým, že strany sporu sú podielovými spoluvlastníkmi uvedenej nehnuteľnosti a to žalobkyňa v podiele 6/8 a žalované v 1. a 2. rade každá v podiele 1/8.

3. Predmetnú nehnuteľnosť dlhodobo užíva žalobkyňa a žalované, ktorých správu realizuje Slovenský pozemkový fond sú nečinné.

4. Za účelom ohodnotenia nehnuteľností bol vypracovaný znalecký posudok č. 2/2023 znalcom, Ing. Zdeňkou Takáčovou, ktorá hodnotu nehnuteľností určila na sumu 1 588 EUR.

5. Žalobkyňa sa o predmetnú nehnuteľnosť stará a udržiava ju. Za účelom ochrany pred požiarmi zabezpečuje kosenie porastov, či výrub krovín a vznikajú jej nemalé náklady spojené s jej údržbou.

6. Žaloba bola zástupcovi žalovaných ako neznámych spoluvlastníkov doručená ešte 21.02.2024 na vyjadrenie bez reakcie zástupcu žalovaných a predvolanie na pojednávanie konané dňa 17.06.2024 bolo zástupcovi žalovaných doručené ešte 05.04.2024.

7. Tento vyjadrenie k žalobe doručil posledný pracovný deň pred termínom pojednávania, v ktorom uviedol, že žalobkyňa je spolu s manželom podielovou spoluvlastníčkou vedľajších parciel registra KNC č. XXXX/X a XXXX/XX vrátane rodinného domu súp. č. XXX, zapísaných na LV č. XXX a sporná parcela je užívaná spolu s uvedenými parcelami ako časť dvora a odstavná plocha pre auto.

8. Keďže sporná parcela je celkovo malej výmery, javí sa ako účelný spôsob vyporiadania podielového spoluvlastníctva k spornej parcele jej prikázanie do vlastníctva žalobkyne za primeranú náhradu. Tento spôsob navrhuje aj žalobkyňa, pričom primeranú náhradu navrhuje stanoviť vo výške 5,86 EUR/m² podľa predloženého znaleckého posudku č. 2/2023 zo dňa 14.12.2023.

9. Poukázal na to, že pri určení všeobecnej ceny je potrebné zohľadniť viacero atribútov, ktoré v komplexnom spojení a posúdení sa stanú hodnoverným podkladom reálne odzrkadľujúcim skutočný stav. V prípade určení všeobecnej ceny pozemku je nutné vziať do úvahy lokalitu, možnosti terajšieho a budúceho funkčného využitia pozemku s aspektom na jeho veľkosť, polohu, tvar, zasadenie v danej lokalite. Predložený znalecký posudok je len jeden z dôkazných prostriedkov, ktorý podlieha voľnému hodnoteniu dôkazov a súd pri určení výšky primeranej náhrady vychádza aj z iných dôkazov.

10. Poukázal na uznesenie Krajského súdu v Prešove pod sp. zn. 3Co/54/2023, kde odvolací súd uložil súdu I. inštancie povinnosť vyporiadať sa predovšetkým s kúpnyimi zmluvami, ktoré sú významným dôkazom o preukázaní všeobecnej trhovej hodnoty vyporiadavaných parciel. Sporná parcela sa nachádza medzi zástavbou rodinných domov a z uvedeného je zrejmé, že má vyššie funkčné využitie ako vyplýva z listu vlastníctva a územného plánu obce. Poukázal na to, že žalobkyňa nepredložila kúpne zmluvy, na základe ktorých nadobudla podiely na spornej parcele a Slovenský pozemkový fond šetrením zistil ďalšie kúpne zmluvy, na základe ktorých boli prevádzané parcely v tejto lokalite a žiadal ich vyžiadať, konkrétne kúpne zmluvy G. XXXX/XXXX, G. XXXX/XXXX, G. XXXX/XXXX, G. XXXX/XXXX a G. XXXX/XXXX. Slovenský pozemkový fond má v k.ú. E. F. G. realizovanú kúpnu zmluvu č. XXXXX/XXXX, kde bola určená kúpna cena ornej pôdy vo výške 12,91 EUR/m².

11. Súd I. inštancie na základe skutkových tvrdení žalobkyne, popretí skutkových tvrdení žalovaných, oboznámením listu vlastníctva, znaleckého posudku č. 2/2023, ako aj ďalším spisovým materiálom zistil tento skutkový stav:

12. Strany sporu sú podielovými spoluvlastníkmi parc. reg. E č. XXXX, druh pozemku orná pôda o výmere 271 m² vedenej na LV č. XXX k.ú. E. F. G. a to žalobkyňa v podiele 6/8 a žalované v 1. a 2. rade každá v podiele 1/8.

13. Keďže zástupca Slovenského pozemkového fondu za pojednávania nariadeného na deň 17.06.2024 nezúčastnil a svoju neúčasť ospravedlnil, súd vo veci rozhodol v zmysle listín tvoriacich súčasť súdneho spisu.

14. Podľa § 153 ods. 1 CSP, strany sú povinné uplatniť prostriedky procesného útoku a prostriedky procesnej obrany včas. Prostriedky procesného útoku a prostriedky procesnej obrany nie sú uplatnené včas, ak ich strana mohla predložiť už skôr, ak by konala starostlivo so zreteľom na rýchlosť a hospodárnosť konania.

15. Podľa § 153 ods. 2 CSP, na prostriedky procesného útoku a prostriedky procesnej obrany, ktoré strana nepredložila včas, nemusí súd prihliadnuť, najmä ak by to vyžadovalo nariadenie ďalšieho pojednávania alebo vykonanie ďalších úkonov súdu.

16. Podľa § 153 ods. 3 CSP, ak súd na prostriedky procesného útoku alebo prostriedky procesnej obrany neprihliadne, uvedie to v odôvodnení rozhodnutia vo veci samej.

17. Z ust. § 153 CSP nesporne vyplýva, že strany sú povinné prostriedky procesného útoku a procesnej obrany uplatniť včas s tým, že tieto nie sú uplatnené včas, ak ich strana mohla predložiť skôr, pokiaľ by konala starostlivo a so zreteľom na rýchlosť a hospodárnosť konania. Súd nemusí prihliadnuť na tie prostriedky procesného útoku a procesnej obrany, ktoré sporovou stranou neboli predložené včas a to najmä, ak by si to vyžadovalo nariadenie ďalšieho pojednávania.

18. V danom prípade súd I. inštancie s poukazom na zásadu sudcovskej koncentrácie v zmysle ust. § 153 CSP neprihliadal na prostriedky procesnej obrany zástupcu žalovaných uvedených vo vyjadrení doručenom súdu dňa 14.06.2024, teda posledný pracovný deň pred termínom pojednávania napriek tomu, že tomuto žaloba na vyjadrenie bola doručená ešte 21.02.2024. Predvolanie na pojednávanie nariadené na deň 17.06.2024 zástupcovi žalovaných bolo doručené ešte 05.04.2024, teda viac ako 2 mesiace pred termínom pojednávania, napriek tomu zástupca žalovaných v primeranej lehote nielenže vyjadrenie nedoručil, ale neuviedol žiadne objektívne dôvody, ktoré mu bránili podať vyjadrenie vo veci samej v dostatočnom časovom predstihu tak, aby súd mal vytvorený časový priestor na zabezpečenie písomného stanoviska žalobkyne k uvedenému vyjadreniu so zachovaním všetkých jej procesných práv a povinností a aby mohol vykonať dokazovanie podľa návrhu zástupcu žalovaných v deň nariadeného pojednávania. Na základe vyššie uvedených skutočností, preto súd I. inštancie neprihliadal na návrhy na doplnenie dokazovania podľa návrhu zástupcu žalovaných vo vyjadrení doručenom súdu dňa 14.06.2024 pre rozpor s ust. § 153 CSP, keďže ich vykonanie by si vyžadovalo odročenie pojednávania.

19. Žalobkyňa súdu predložila znalecký posudok č. 2/2023 zo dňa 14.12.2023, ktorým bola určená všeobecná hodnota predmetných nehnuteľností vo výške 1 588 EUR a teda hodnota podielu žalovaných v 1. a 2. rade bola vo výške 198,50 EUR.

20. 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.

21. Podľa § 142 ods. 2 Občianskeho zákonníka, z dôvodov hodných osobitného zreteľa súd nezruší a nevyporiada spoluvlastníctvo prikázaním veci za náhradu alebo predajom veci a rozdelením výťažku.

22. Podľa § 142 ods. 3 Občianskeho zákonníka, pri zrušení a vyporiadaní spoluvlastníctva rozdelením veci môže súd zriadiť vecné bremeno k novovznikutej nehnuteľnosti v prospech vlastníka inej novovznikutej nehnuteľnosti. Zrušenie a vyporiadanie spoluvlastníctva nemôže byť na ujmu osobám, ktorým patria práva viaznúce na nehnuteľnosti.

23. Podstatou podielového spoluvlastníctva je, že každý zo spoluvlastníkov veci sa podieľa na právach a povinnostiach vyplývajúcich zo spoluvlastníctva k veci v tom rozsahu, v ktorom zodpovedá veľkosti jeho spoluvlastníckeho podielu, z čoho vyplýva, že Občiansky zákonník vychádza z vymedzenia podielového spoluvlastníctva ako spoluvlastníctva ideálneho, pretože výška spoluvlastníckeho podielu neodráža konkrétnu reálnu časť veci, ale iba mieru, ktorou sa jednotliví spoluvlastníci podieľajú na právach a povinnostiach vyplývajúcich zo spoluvlastníctva spoločnej veci. Jedná sa vždy o podiel ideálny. Pokiaľ sa spoluvlastníci nedohodnú na zrušení podielového spoluvlastníctva, rozhodne o ňom na návrh niektorého zo spoluvlastníkov súd. Súd zároveň rozhodne aj o spôsobe vyporiadania spoluvlastníctva. Vzťah medzi likvidáciou spoluvlastníctva dohodou spoluvlastníkov a rozhodnutím súdu vychádza z uprednostnenia dohody spoluvlastníkov. Pokiaľ k nej nedôjde, nastupuje spôsob vyporiadania založený na ingerencii súdu, pričom význam spočíva tiež v tom, že garantuje likvidáciu spoluvlastníctva tam, kde jeho ďalšie fungovanie objektívne nie je možné alebo síce možné je, ale spoluvlastníci nehodlajú naďalej zotrvať v spoluvlastníckom vzťahu. Konanie o zrušení a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva je bezvýhradne návrhové a osobou oprávnenou podať žalobu je výhradne spoluvlastník. Zmyslom zrušenia

a vyporiadania spoluvlastníctva je nové konštituovanie hmotnoprávných vzťahov odvíjajúcich sa od spoločnej veci a vyporiadanie vzťahov doterajších.

24. Občiansky zákonník upravuje jednotlivé spôsoby vyporiadania podielového spoluvlastníctva a súčasne ustanovuje aj ich poradie, ktoré je pre súd záväzné. Prvý spôsob zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva je reálne rozdelenie; druhý spôsob prichádza do úvahy iba v prípade nemožnosti rozdelenia veci tak, aby novovzniknuté pozemky umožňovali účelné využitie aj funkčného hľadiska.

25. Vzhľadom na počet podielových spoluvlastníkov a veľkosť spoluvlastníckych podielov, neprichádzal do úvahy prvý spôsob vyporiadania podielového spoluvlastníctva, keďže rozdelením predmetnej parcely podľa veľkosti spoluvlastníckych podielov by nevznikli samostatné pozemky, ktoré by umožňovali ich účelné využitie aj z funkčného hľadiska.

26. V danom prípade sa stotožnil s argumentáciou oboch strán sporu, že prichádza do úvahy iba druhý spôsob vyporiadania a to prikázanie nehnuteľností do výlučného vlastníctva žalobkyne.

27. Spornou otázkou bola hodnota primeranej náhrady za odstupujúci spoluvlastnícky podiel žalovaným, ktorú žalobkyňa žiadala určiť v sume podľa znaleckého posudku č. 2/2023 a zástupca žalovaných vo výške minimálne 12,91 EUR/m².

28. Primeranou náhradou pri vyporiadaní zrušeného podielového spoluvlastníctva je príslušný podiel všeobecnej ceny veci v čase rozhodnutia súdu o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva. Trhová cena veci je jej finančný ekvivalent, za ktorý možno získať vec, či právo rovnakej kvality a kvantitý do svojej dispozície, lebo predstavuje hodnotu, v ktorej sa ponuka a dopyt stretnú.

29. Z rozhodnutia Najvyššieho súdu SR 4Cdo/148/2017 vyplýva, že pre určenie výšky primeranej náhrady spoluvlastníkovi, ktorý je zo spoluvlastníctva vylučovaný, je rozhodujúca cena spoločnej veci v čase vyporiadania, pričom platí, že ak v čase rozhodovania od podania znaleckého posudku uplynula dlhšia doba, je potrebné cenu aktualizovať.

30. Z vyššie uvedeného dôvodu potom primeranou náhradou za spoluvlastnícky podiel žalovaných nemôžu byť sumy uvedené v kúpnych zmluvách, ktoré boli uzatvorené podľa návrhu zástupcu žalovaných od 11.09.2019 do 06.05.2022, resp. na základe kúpnej zmluvy č. XXXXX/XXXX- K./XX.XX taktiež uzatvorenej v roku 2019.

31. Okrem iného aj z uvedenej kúpnej zmluvy vyplýva, že všeobecná hodnota bola určená znaleckým posudkom vo výške 3,41 EUR/ m², avšak zmluvné strany sa dohodli na kúpnej cene 12,91/m². Na základe dohody zmluvných strán totižto môže byť kúpna cena určená sumou vyššou, ale aj nižšou aká je všeobecná trhová hodnota nehnuteľností.

32. Vo vzťahu k žalovaným súd dôkaz zisťovaním miesta ich pobytu prostredníctvom obce E. F. G. nevykonal z dôvodu, že okrem mena a priezviska nie je známy žiaden ďalší identifikačný údaj za účelom zistenia, či ide o známych spoluvlastníkov s uvedením dátumu narodenia, prípadne úmrtia.

33. Keďže súd I. inštancie ďalšie návrhy na doplnenie dokazovania zo strany zástupcu žalovaných zamietol z dôvodu ich predloženia v rozpore so zásadou sudcovskej koncentrácie podľa § 153 CSP, pri určení výšky primeranej náhrady za spoluvlastnícky podiel odstupujúcich žalovaných vychádzal zo záverov znaleckého posudku predloženého žalobkyňou č. 2/2023, ktorým bola stanovená hodnota nehnuteľností v podielovom spoluvlastníctve strán sporu vo výške 1 588 EUR a teda hodnota spoluvlastníckeho podielu žalovaných v 1. a 2. rade bola vo výške 198,50 EUR.

34. Na základe vyššie uvedených skutočností, preto súd rozhodol o zrušení podielového spoluvlastníctva strán sporu k nehnuteľnosti vedenej na LV č. XXX k.ú. E. F. G. a jej vyporiadaním tak, že túto prikázal do výlučného vlastníctva žalobkyne s povinnosťou vyplatiť žalovaným v 1. a 2. rade náhradu za ich spoluvlastnícky podiel každej vo výške 198,50 EUR.

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

36. Podľa § 257 CSP výnimočne súd neprizná náhradu trov konania, ak existujú dôvody hodné osobitného zreteľa. Z komentárov k predmetnému ustanoveniu vyplýva, že účelom ust. § 257 je umožniť súdu zmierniť dôsledky právnych noriem upravujúcich náhradu trov konania zavedením moderačného práva. Toto ustanovenie je výrazom skutočnosti, že tam, kde zákon nemôže byť natoľko kazuistický, aby postihol celú rozmanitosť života sa právo dotvára sudcovským výkladom v medziach ustanovených všeobecnými podmienkami uvedenými v zákone, za splnenia ktorých môže dôjsť rozhodnutím súdu k inému záveru o náhrade trov konania, než plynú z použitia všeobecných zásad náhrady trov konania. Aplikácia ust. 257 CSP pri rozhodovaní o náhrade trov konania prichádza do úvahy v prípadoch, keď síce sú naplnené všetky predpoklady na priznanie náhrady trov konania podľa § 255 CSP, avšak súd dôjde k záveru, že sú to dôvody hodné osobitného zreteľa, pre ktoré náhradu trov konania celkom alebo v časti neprizná.

37. V danom prípade súd dospel k záveru o dôvodnosti aplikácie ust. § 257 CSP pri rozhodnutí o nároku na náhradu trov konania tak, že súd nárok na náhradu trov konania nepriznal. Konanie o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva je špecifickým konaním, kedy ide o vzájomné vyporiadanie majetkových právnych vzťahov medzi stranami sporu, ktorý sa môže začať na návrh ktoréhokoľvek podielového spoluvlastníka, pričom nie je možné konštatovať, že úspech v konaní mal ten, kto podal návrh na začatie konania. Pri zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva sa každému z podielových spoluvlastníkov dostane jeho podiel buď vo forme veci, ku ktorej sa vyporiadava podielové spoluvlastníctvo, alebo formou finančnej náhrady. Navyše, v danom prípade ide o parcelu v podielovom spoluvlastníctve nezistených vlastníkov.

38. V konkrétnom prípade sú aplikovateľné aj závery Ústavného súdu ČR IV.ÚS 404/2022 a II.ÚS 572/2019, z ktorých vyplýva, že súd nie je viazaný návrhom žalobcu, ak ide o konkrétny spôsob vyporiadania spoluvlastníctva, ale je viazaný zákonnou postupnosťou, preto nie je logické odvíjať procesný úspech vo veci od toho, čo bolo medzi účastníkmi sporné a k čomu teda bolo vedené dokazovanie. Okrem toho žiadna z procesných strán výsledkom konania o zrušení a vyporiadaní spoluvlastníctva po finančnej stránke nestráca, keďže obe odchádzajú od súdu s rovnakou majetkovou hodnotou, s ktorou do neho vstúpili. Pri rozhodovaní o náhrade trov konania nie je možné vychádzať zo zásady procesného úspechu vo veci, ak účastníci konania nemôžu ovplyvniť jeho výsledok úplne svojimi procesnými návrhmi. Zrušenie podielového spoluvlastníctva a jeho vyporiadanie v konaní pred súdom má povahu tzv. konania iudicium duplex, ktoré je charakteristické tým, že nemožno vychádzať zo zásady tzv. procesného úspechu vo veci, ale z toho, že žiaden z účastníkov nevychádza z konania s menšou hodnotou než s ktorou doňho vstupoval.

39. V konaní, v ktorom sa koná o rovnakom vlastníckom práve všetkých účastníkov, v ktorom všetci účastníci majú v konaní zhodné procesné postavenie žalobcu aj žalovaného a nemôžu presne predvídať konkrétne rozhodnutie súdu a každý z odlišných návrhov jednotlivých účastníkov môže mať rozumný a presvedčivý základ, sa ako spravodlivé východisko pre rozhodnutie o nákladoch konania bude javiť, aby každý z účastníkov sám niesol svoje náklady konania a nebol povinný nahradiť tieto náklady iného spoluvlastníka.

Poučenie:

2 29C/7/2024

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresný súd Prešov.

Podľa § 365 ods. 1 CSP, odvolanie možno odôvodniť len tým, že neboli splnené procesné podmienky, súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces, rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd, konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci, súd prvej inštancie nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností, súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam, zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú prípustné ďalšie prostriedky procesnej obrany alebo ďalšie

prostriedky procesného útoku, ktoré neboli uplatnené, alebo rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

Podľa § 365 ods. 2 CSP, 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 CSP, odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Ak žalovaný nesplní povinnosť uloženú týmto rozsudkom, môže žalobca podať návrh na vykonanie exekúcie podľa exekučného poriadku. Ak žalovaný nesplní povinnosť uloženú týmto rozsudkom, môže žalobca podať návrh na vykonanie exekúcie podľa exekučného poriadku.