

Súd: Okresný súd Kežmarok
Spisová značka: 8C/30/2021
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8421201085
Dátum vydania rozhodnutia: 22. 07. 2022
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Juraj Šteffel
ECLI: ECLI:SK:OSKK:2022:8421201085.7

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Kežmarok sudcom JUDr. Jurajom Šteffelom v právnej veci žalobcu: JAVORINA, výrobné družstvo, so sídlom Továrenská 29, 059 01 Spišská Belá, IČO: 00168599, právne zastúpeného: JUDr. Anna Filipová, advokátka so sídlom Ivana Krasku 1, 052 01 Spišská Nová Ves, proti žalovanému: 1/ neznámy vlastník L. (v USA), zastúpený správcom Slovenským pozemkovým fondom, 2/ neznámy vlastník D. (v USA), zastúpený správcom Slovenským pozemkovým fondom, v konaní o zrušení podielového spoluvlastníctva, takto

rozhodol:

I. Podielové spoluvlastníctvo účastníkov k nehnuteľnosti - pozemku KN-E parcelné číslo 5604 k.ú. R. zapísané na LV č. XXXX sa **zrušuje**.

II. Žalobca je **povinný** zaplatiť žalovanému v 1. rade 3.222,- eur z titulu náhrady za spoluvlastnícky podiel 1/8-iny k nehnuteľnosti do troch dní odo dňa nadobudnutia právoplatnosti tohto rozsudku.

III. Žalobca je **povinný** zaplatiť žalovanej v 2. rade 3.222,- eur z titulu náhrady za spoluvlastnícky podiel 1/8-iny k nehnuteľnosti do troch dní odo dňa nadobudnutia právoplatnosti tohto rozsudku.

IV. Žiadnej zo sporových strán sa právo na náhradu trov konania **nepriznáva**.

odôvodnenie:

1. Žalobca sa žalobou podanou na tunajšom súde 11.06.2021 domáhal, aby súd zrušil podielové spoluvlastníctvo účastníkov k nehnuteľnosti označenej vo výrokovvej časti tohto rozsudku.

2. Žalobca odôvodňoval žalobu tým, že je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti (1/1) zapísaných na LV č. XXX k. ú. R. L.. Predmetné nehnuteľnosti tvoria areál prevádzky výrobného družstva o rozlohe cca 7775 m². Žalobca za účelom rozšírenia prevádzky pristúpil k odkúpeniu príľahlých pozemkov, a to pozemkov k. ú. R. L., par. č. 5598, 5601, 5604, 5607, 5610, 5613, 5616. Na predmetných parcelách má dôjsť k výstavbe showroomu najmä pre zahraničných obchodných partnerov a nových výrobných hál, čím sa rozšíri kapacita výroby a zvýši počet pracovných miest. Teda zmenu vo vlastníckych pomeroch k uvedeným pozemkom je možné chápať aj tak, že zmena bude v prospech verejného záujmu. K par. č. 5601: žalobca je podielovým spoluvlastníkom v podiele 3/4 vzhľadom k celku; k ostatnému podielu 1/4 vzhľadom k celku je evidovaný neznámy vlastník F. H. r. H., (m.E.), pričom k uvedenému neznámemu vlastníkovi je udelená správa pre Slovenský pozemkový fond. K par. č. 5604: žalobca je podielovým spoluvlastníkom v podiele 6/8 vzhľadom k celku; k ostatnému podielu 1/8 vzhľadom k celku je evidovaný neznámy vlastník L., (v USA) a podielu 1/8 vzhľadom k celku je evidovaný neznámy vlastník D.. L., (v USA). (LV XXXX).

3. Zástupca žalovaných, Slovenský pozemkový fond, sa k žalobe vyjadril písomne, podaním doručeným 12.08.2021 tak, že v tomto prípade súhlasil s návrhom žalobcu na zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva k sporným parcelám. Z hľadiska stanovenia primeranej náhrady SPF uvádzal, že je potrebné vychádzať aj z trhovej hodnoty spornej parcely. Predložil súdu kúpnu zmluvu z 20.11.2020 zverejnenú na webovej stránke Mesta Spišská Belá, ktorej predmetom bol predaj pozemkov v kat. úz. R. L. za kúpnu cenu 25 eur/m. Zároveň súdu predložil kúpnu zmluvu so Slovenským pozemkovým fondom z 12.7.2021, ktorej predmetom bol predaj pozemkov v kat. úz. R. L., za kúpnu cenu 26,20 eur/m², kúpnu zmluvu so SPF z 22.10.2020, ktorej predmetom bol predaj pozemkov v kat. úz. R. za kúpnu cenu 23,96 eur/m². Taktiež súdu predložil rozsudok Okresného súdu Kežmarok, sp. zn. 6C/8/2020-141 zo 14.05.2021, ktorého predmetom bolo zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva k parcelám v kat. úz. R. za primeranú náhradu 24 eur/ m².

4. Žalobca na uvedené reagoval písomne 13.09.2021 tak, že reálne rozdelená parcela žalovaného v 1. rade podľa neho nemá priamu možnosť napojenia na NN elektrickú sieť. Žalobca má zámer na rozšírenie výroby stolárskych výrobkov a vybudovanie showroomu, čím zvýši zamestnanosť v tomto menej rozvinutom regióne okresu Kežmarok. V prípade, že by došlo k reálnemu rozdeleniu parcely KN "E" 5601, žalobcom vysporiadaná zóna by mala výrazne nepravidelný tvar a novovytvorená parcela žalovaného v 1. rade by mu výrazne komplikovala rozmiestnenie budov a dopravné napojenie z jeho jestvujúceho príslušného areálu. Priemerná dosiahnutá cena nehnuteľnosti podľa zmlúv je 15,50 eur/ m². Súhlasí však aj s vyššou cenou, ktorá sa bude približovať cenám za 1m² uvedeným v SPF-om predložených zmluvách a rozsudku.

5. Slovenský pozemkový fond vo svojom vyjadrení doručenom 11.10.2021 uvádzal, že z predložených listín vyplynulo, že územný plán Mesta Spišská Belá nepočíta s prístupovou cestou k parcele KN „E“ č. 5601, kat. úz. R. L., a to po parcelách KN „C“ č. 16729.17095 a 16730. Na parcele KN „C“ č. 16729. kat. úz. R. L., sa nachádza ochranné pásmo L. potoka.

6. 08.02.2022 vzal žalobca čiastočne žalobu späť. Späťvzatie dôvodil tým, že došlo k identifikácii žalovanej v 1. rade, ktorá zomrela v roku 1995 v Bratislave. Vzhľadom na uvedené navrhovateľ navrhol prerokovanie nehnuteľnosti v dodatočnom konaní o dedičstve.

7. 15.02.2022 zaslal SPF svoje vyjadrenie, v ktorom uviedol, že súhlasí so zrušením a vyporiadanim podielového spoluvlastníctva k sporným parcelám ich prikázaním do výlučného vlastníctva žalobcu za „primeranú náhradu“ za odstupujúce spoluvlastnícke podiely žalovaných na sporných parcelách. Pokiaľ ide o „primeranú náhradu“ za odstupujúce spoluvlastnícke podiely žalovaných na sporných parcelách, navrhuje, aby súd zohľadnil v súdnom konaní všetky predložené dôkazy a stanovil „primeranú náhradu“ najmenej vo výške 27 eur/m² v zmysle doložených dôkazov, prihliadnuc aj na jeho doterajšiu argumentáciu.

8. 21.04.2022 zaslal svoje vyjadrenie žalobca, ktorý s výškou ceny predmetu vyporiadania v sume 27 eur/m² nesúhlasil, a to z dôvodu, že je potrebné vychádzať práve z predložených dôkazov, ktoré pre určenie výšky ceny predmetu vyporiadania predkladal iba žalobca (znalecký posudok, zmluvy). Podľa jeho názoru žalovaný opodstatnenosť ním navrhovanej výšky ceny predmetu vyporiadania žiadnym spôsobom nepreukázal.

9. 23.06.2022 zaslal vyjadrenie SPF, ktorý trval na tom, aby súd zohľadnil v súdnom konaní všetky predložené dôkazy a stanovil „primeranú náhradu“ najmenej vo výške 27 eur/m² v zmysle doložených dôkazov, prihliadnuc aj na našu doterajšiu argumentáciu a „vyjadrenie“ žalovaného zo dňa 12.9.2021 (súhlasné stanovisko).

10. 13.07.2022 zaslal žalobca pre hospodárnosť konania návrh primeranej náhrady vo výške 22,00 eur/ m² ako kompromis medzi žalobcom preukázanou cenou v rámci konania (15,50 eur/m²) a správcom SPF navrhovanou cenou 27,00 eur/m² (resp. 26,00 eur/m²).

11. Súd požiadal mesto Spišská Belá o oznámenie, či je im známa osoba žalovaného v 1. rade a osoba žalovaného v 2. rade.

12. Uznesením č.k. 8C/30/2021-152 z 11.02.2022 súd na návrh žalobcu konanie v časti žalovaného v 1. rade zastavil.

13. Na prejednanie veci súd nariadil pojednávanie na ktorom sa zúčastnila právna Zástupkyňa žalobcu.

14. Súd sa oboznámil s obsahom žaloby a všetkých písomných vyjadrení strán. Vykonal dokazovanie oboznámením sa s obsahom všetkých listinných dôkazov predložených stranami sporu, žiaden návrh na vykonanie dokazovania nezamietol, všetky dôkazy, na ktorých vykonaní strany trvali vykonané boli. Na základe vykonaného dokazovania súd zistil skutkový stav.

15. Žalobca je väčšinový spoluvlastník nehnuteľnosti v Okrese Kežmarok, v Obci Spišská Belá, v katastrálnom území R. L., zapísanej v liste vlastníctva č. XXXX pozemku parcely registra "E" evidovanej na mape určeného operátu parcelné číslo: 5604 orná pôda s podielom v 6/8 v pomere k celku. Žalovaný v 1. rade je podielovým spoluvlastníkom tejto nehnuteľnosti podľa zápisu v citovanom liste vlastníctva s podielom v 1/8 v pomere k celku a žalovaná v 2. rade podielovým spoluvlastníkom tejto nehnuteľnosti podľa zápisu v citovanom liste vlastníctva s podielom v 1/8 v pomere k celku.

16. Žalobca a aj zástupca žalovaných sa zhodujú, že spornú nehnuteľnosť by bolo najefektívnejšie a účelné prikázať do vlastníctva žalobcu za primeranú náhradu.

17. Žalobca sa podanou žalobou domáhal zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnosti, preto pri právnom posúdení veci súd vychádzal predovšetkým z príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka o podielovom spoluvlastníctve.

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

19. 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.

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. Ustanovenia § 141 a § 142 Občianskeho zákonníka sú vyjadrením oprávnenia, nie však povinnosti spoluvlastníka zotrvať v spoluvlastníckom vzťahu. Nikto nemôže byť nútený aby v spoluvlastníctve zotrval, okrem prípadov ustanovených zákonom (§ 142 ods. 2). V zásade teda platí, že súd na návrh ktoréhokoľvek spoluvlastníka musí zrušiť spoluvlastníctvo. Iba výnimočne mu zákon umožňuje návrh na zrušenie spoluvlastníctva zamietnuť (§ 142 ods.2 OZ), musia však na to existovať dôvody hodné osobitného zreteľa, teda výnimočné skutkové okolnosti konkrétnej veci, ktoré musia byť takej intenzity a významu, že prevýšia právo a záujem spoluvlastníka nebyť v spoluvlastníckom vzťahu, nakoľko tým vždy dochádza k významnému obmedzeniu vlastníckeho práva žalobcu. V tu súdenom spore neboli zistené, tvrdené ani preukázané žiadne také výnimočné, mimoriadne okolnosti, preto nebol zákonný dôvod nezrušiť podielové spoluvlastníctvo strán sporu.

22. Súd sa v rozhodnutí o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva vždy musí zaoberať výškou podielov spoluvlastníkov a účelným využitím veci. Súd, ktorý je povinný postupovať podľa zákonom ustanoveného poradia, nie je viazaný návrhmi ani vzájomnými návrhmi účastníkov konania, pokiaľ ide o formu vyporiadania podielového spoluvlastníctva, avšak nemôže ich nechať bez povšimnutia.

23. Primeranou náhradou pri zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnosti je príslušný podiel všeobecnej ceny veci.

24. V prejednávanej veci súd žalobe vyhovel a podielové spoluvlastníctvo účastníkov konania k predmetnej nehnuteľnosti zrušil. Pokiaľ ide o vyporiadanie podielového spoluvlastníctva, súd rozhodol o prikázaní nehnuteľnosti za primeranú náhradu do výlučného vlastníctva žalobcu, pričom vychádzal z tvrdení a návrhov strán sporu, z podania obce Osturňa, za rešpektovania dispozičnej zásady tak, aby spôsobom vyporiadania podielového spoluvlastníctva nenavodil účastníkom neželaný stav.

25. Po vykonanom dokazovaní dospel súd k záveru, že vyporiadanie podielového spoluvlastníctva tak, ako je uvedené vo výrokovvej časti rozsudku, zodpovedá zákonným kritériám.

26. Medzi stranami bola zhoda, že je potrebné zrušiť podielové spoluvlastníctvo strán sporu k predmetnej nehnuteľnosti a vyporiadať ho prikázaním parcely do výlučného vlastníctva žalobcu za primeranú náhradu.

27. Poslednou otázkou, s ktorou sa súd musel vysporiadať, ostala už len výška náhrady za spoluvlastnícky podiel žalovanej. Primeraná náhrada je hodnotový ekvivalent vyjadrený v peniazoch, umožňujúci podľa miestnych podmienok obstaranie podobnej veci, pričom pri určení tejto náhrady treba vychádzať zo všeobecnej ceny celej veci a nie z ceny, za ktorú by bolo možné predať spoluvlastnícky podiel. Všeobecnou cenou teda treba rozumieť trhovú cenu a primeranou náhradou je príslušný podiel všeobecnej ceny veci.

28. Pokiaľ ide o výšku primeranej náhrady za spoluvlastnícky podiel 24 eur/m², vychádzal súd aj z podania zástupcu žalovaných, Slovenského pozemkového fondu, ktorý navrhol na podporu svojich tvrdení ohľadom stanovenia ceny rozsudok Okresného súdu Kežmarok, sp. zn. 6C/8/2020-141 zo 14.5.2021, ktorého predmetom bolo zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva k parcelám v kat. úz. R. za primeranú náhradu 24 eur/ m². Súd vychádzal najmä z vôle účastníkov dohodnúť sa na primeranej cene, preto vytvoril kompromis medzi cenovými ponukami. A samotný žalobca vo svojom vyjadrení uviedol, že súhlasí aj s vyššou cenou, ktorá sa bude približovať cenám za 1m² uvedeným v SPF-om predložených zmluvách a rozsudku.

39. Výmera pripadajúca na podiel žalovaného v 1. rade je 134,25 m². Pri cene 24 eur/m² činí primeraná náhrada pre žalovaného v 1. rade 3 222,- eur (43,24 x 4 eur). Výmera pripadajúca na podiel žalovaného v 2. rade je 134,25 m². Pri cene 24 eur/m² činí primeraná náhrada pre žalovaného v 2. rade 3 222,- eur (43,24 x 4 eur).

30. O trovách konania súd rozhodol podľa § 255 ods. 1 CSP, podľa ktorého súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci. Vzhľadom na predmet sporu, ktorým je zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva nehnuteľnosti, tento je v záujme oboch sporových strán. Súd nie je viazaný návrhmi strán sporu, preto nie je možné hovoriť o úspechu vo veci. Ktorýkoľvek zo spoluvlastníkov mohol podať návrh na zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva. Vzhľadom na uvedené a na skutočnosť, že žiadna zo strán si ani trovy konania neuplatnila, súd rozhodol o náhrade trov konania tak, že žiadna zo strán nemá nárok na náhradu trov konania.

Poučenie:

Proti tomuto uzneseniu možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia prostredníctvom Okresného súdu Kežmarok na Krajský súd v Prešove.

V odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach (§ 127 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).

Podľa § 365 ods. 1 CSP 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 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.

Podľa § 373 ods. 4 CSP prostriedky procesného útoku alebo prostriedky procesnej obrany, ktoré neboli uplatnené pred súdom prvej inštancie, možno uplatniť za splnenia podmienok podľa § 366 najneskôr v lehote na vyjadrenie k odvolaniu.

Podľa § 366 CSP prostriedky procesného útoku alebo prostriedky procesnej obrany, ktoré neboli uplatnené v konaní pred súdom prvej inštancie, možno v odvolaní použiť len vtedy, ak

- a) sa týkajú procesných podmienok,
- b) sa týkajú vylúčenia sudcu alebo nesprávneho obsadenia súdu,
- c) má byť nimi preukázané, že v konaní došlo k vadám, ktoré mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci alebo
- d) ich odvolateľ bez svojej viny nemohol uplatniť v konaní pred súdom prvej inštancie.