

Súd: Okresný súd Čadca
Spisová značka: 16C/56/2020
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5320202888
Dátum vydania rozhodnutia: 13. 04. 2022
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Lenka Janíková
ECLI: ECLI:SK:OSCA:2022:5320202888.5

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Čadca sudkyňou Mgr. Lenkou Janíkovou v spore žalobkyne: I., rod. S., nar. XX.XX.XXXX, bytom J., právne zastúpená Advokátskou kanceláriou JUDr. Peter Strapáč, PhD., s. r. o., so sídlom ul. 17. novembra 3215, 022 01 Čadca, proti žalovaným: 1/ D. bytom J., 2/ D., bytom J., 3/ D., bytom J., 4/ L., bytom J., 5/ E., bytom J. a 6/ H., nar. XX.XX.XXXX, bytom B., o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva, takto

rozhodol:

I. Súd z r u š u j e podielové spoluvlastníctvo žalobkyne a žalovaných v rade 1/-6/ k nehnuteľnosti zapísanej na LV č. 9381, okres Čadca, obec Skalité, kat. územie Skalité, a to parcely EKN č. 5707 - vodná plocha o výmere 507 m² a nehnuteľnosť p r i k a z u j e do výlučného vlastníctva žalobkyne.

II. Žalobkyňa je p o v i n n á žalovaným v rade 1/-6/ vyplatiť náhradu za spoluvlastnícky podiel, a to:

- žalovanému v rade 1/ sumu 18,70 €,
- žalovanému v rade 2/ sumu 7,65 €,
- žalovanému v rade 3/ sumu 7,65 €,
- žalovanej v rade 4/ sumu 7,65 €,
- žalovanej v rade 5/ sumu 8,20 €,
- žalovanému v rade 6/ sumu 7,65 €,

a to do 3 dní od právoplatnosti rozsudku.

III. Žiadna zo strán sporu n e m á n á r o k na náhradu trov konania.

o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobou doručenou súdu dňa 08.09.2020 sa žalobkyňa domáhala zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnosti a prikázanie veci za náhradu.

2. Žalobu odôvodnila tým, že je podielovou spoluvlastníčkou nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v okrese Čadca, obec Skalité, kat. úz. Skalité, zapísanej na LV č. 9381, a to parcely EKN č. 5707 vodná plocha o výmere 507 m². Žalovaní v rade 1/ až 6/ sú podielovými spoluvlastníkmi predmetnej nehnuteľnosti. Vzhľadom na malé výmery žalovaných v nehnuteľnosti je nemožné reálne rozdelenie nehnuteľnosti tak, aby ju bolo možné hospodársky užívať, preto navrhuje, aby jej nehnuteľnosť bola prikázaná do jej výlučného vlastníctva, keďže je majoritná podielová spoluvlastníčka. Ako primeranú náhradu za spoluvlastnícke podiely navrhuje sumu 5 €/m². Keďže v tomto prípade nebolo možné sa so spoluvlastníkmi dohodnúť, je nútená podať túto žalobu.

3. Žalovaný v rade 1/ vo vyjadrení k žalobe uviedol, že reálne nejde o vodné plochy, ale o kus B. parcele, ktorá je zakreslená v pozemkovej knihe na Obecnom úrade v Skalitom. Doposiaľ sa ešte nestretol s takým prípadom, aby niektorý z občanov prenášal kus parcelovej cesty na list vlastníctva. Žalobkyňa

už mala v tejto veci vedené súdne konanie, krajský súd žalobu zamietol a potvrdil rozsudok Okresného súdu v Čadci. Napriek tomu žalobkyňa lamentuje, ako získať nehnuteľnosť, ktorá jej nepatrí. V ďalšom podaní uviedol, že žalobkyňa požiadala o list vlastníctva k pozemku v Cechovej parcele EKN č. 5707 o výmere 507 m², ktorý jej ale nepatrí. Vlastníkom tohto pozemku boli jeho starí rodičia a ich dedičom je ako ich vnuk on. Žalobkyňa nemá v B. parcele žiadne podiely, ktoré by mohla zdediť po svojich predkoch, pretože nik z jej rodiny nepochádzal z B. parcely. Žalobkyňa v B.j parcele vlastní pozemok o výmere 588 m², ktorý nadobudla kúpou od p. W.. Tento čin bol pravdepodobne len štartérom k jej podvodníckym praktikám. V ďalšom podaní uviedol, že žalobkyňa chce získať pozemok špekulatívnym spôsobom, ktorý patrí jemu. Odporúča jej, aby si vybavila list vlastníctva na odkúpený pozemok od p. A. Žiada žalobkyňu, aby predložila dedičské konanie po svojich predkoch o nadobudnutých pozemkoch v B. parcele. V ďalšom podaní uviedol, že jeho starí rodičia ponechali pozemok vodným plochám. Tento pozemok slúži ich občanom. Zároveň doložil mapu, na ktorej je zobrazená sporná parcela. V poslednom podaní uviedol, že predmetný pozemok je súčasťou vodných tokov. Táto skutočnosť je vyznačená aj v pozemkovej mape, ktorú súdu doručil. Vodné toky a parcelovú cestu pomáhali budovať jeho starí rodičia a predmetný pozemok darovali v prospech vodných plôch. Tieto vodné plochy sú súčasťou ich životného prostredia, majú slúžiť občanom a nemajú spadať pod súkromný majetok len jedného z občanov obce.

4. Žalovaný v rade 1/ na pojednávaní konanom dňa 12304.2022 uviedol, že syn žalobkyne skupuje pozemky a prepisuje ich na matku. S nikým sa oni nechcú jednať, všetko riešia len cez právneho zástupcu.

5. Žalovaný v rade 2/ uviedol, že nesúhlasí, lebo nevie, o čo sa jedná.

6. Žalovaný v rade 3/ uviedol, že keď chceli niečo kupovať, mali prísť najskôr za nimi a dohodnúť sa. Nevie, čo vlastne chce a čo za to dáva. Nesúhlasí s navrhnutou cenou 5 €/m², chcel by minimálne 20 €/m². Následne sa dňa 13.04.2022 telefonicky ospravedlnil z pojednávania, uviedol, že súhlasí so žalobu a pojednávanie môže byť vykonané v jeho neprítomnosti.

7. Žalovaná v rade 4/ uviedla, že s podanou žalobou nesúhlasí, nakoľko cez túto parcelu je skratka a keby s tým súhlasila, tak by to mohla žalobkyňa ohradiť a na autobus by museli chodiť okľukou. Nesúhlasí s cenou, jej predstava by bola 60 €/m². Neodpredá svoj pozemok, nechce peniaze syna žalobkyne.

8. Žalovaný v rade 6/ s podanou žalobou nesúhlasil.

9. Na pojednávaní konanom dňa 12.04.2022 žalovaní v rade 1/, 2/, 4/ a 6/ uviedli, že s podanou žalobou nesúhlasia. Syn žalobkyne píše pozemky na žalobkyňu a tieto predávajú po 57 €.

10. Právna zástupkyňa žalobkyne na pojednávaní uviedla, že sa pridriavajú podanej žaloby. Žiadajú, aby súd podielové spoluvlastníctvo zrušil, nehnuteľnosť prikázal do vlastníctva žalobkyne s povinnosťou vyplatiť primeranú náhradu. Žalovaní nepreukázali vyššiu trhovú hodnotu, ako navrhli oni. Chce poukázať vzhľadom na tvrdenia žalovaných, že Ústava SR zaručuje vlastníctvo. Pokiaľ tu tvrdia, že syn žalobkyne predáva pozemky, ktoré sú vo vlastníctve žalobkyne, toto ani nie je možné, pretože nikto nemôže previesť viac, ako mu patrí.

11. Súd vo veci nariadil pojednávanie na deň 13.04.2022, na ktoré sa nedostavila žalovaná v rade 5/, ktorá svoju neprítomnosť na pojednávaní neospravedlnila, ani nežiadala z vážnych dôvodov o odročenie pojednávania. Žalovaný v rade 3/ sa ospravedlnil, súhlasil, aby sa konalo v jeho neprítomnosti. Neprítomnosť žalobkyne ospravedlnila jej právna zástupkyňa. Vzhľadom na uvedené súd vec prejednal v neprítomnosti žalovaných v rade 3/ a 6/ a žalobkyne a vo veci rozhodol.

12. V žalobe došlo k matematickej chybe pri výpočte finančnej náhrady za spoluvlastnícke podiely ustupujúcich spoluvlastníkov, a to žalovaných v rade 2/, 3/, 4/ a 6/. Uvedená chyba bola odstránená priamo na pojednávaní konanom dňa 04.12.2020, kde bola uvedená zo strany právneho zástupcu žalobkyne správna suma.

13. Z výpisu z listu vlastníctva č. 9381 zo dňa 12.04.2022 (č. I. 71) vyplýva, že žalobkyňa a žalovaní sú podielovými spoluvlastníkmi parcely EKN č. 5707 - vodná plocha o výmere 507 m², katastrálne územie Skalité, obec Skalité, okres Čadca.

14. Keďže žalovaný v rade 1/ namietal, že žalobkyňa už mala v tejto veci konanie a žaloba jej bola zamietnutá, pripojil si súd rozsudok Okresného súdu Čadca, č. k. 8C/39/2018-50 zo dňa 21.06.2019, z ktorého vyplýva, že žalobkyňa podala žalobu, ktorej predmetom bola sporná parcela a žaloba jej bola zamietnutá, avšak z dôvodu, že nebol riadne ustálený okruh účastníkov konania, nakoľko žalovaní v rade 1/ a 2/ neboli zapísaní na liste vlastníctva, zapísaná tam bola ešte ich právna predchodkyňa. Uvedené nezakladá prekážku res iudicata.

15. Z kúpnej zmluvy V- 298/2020 z 11.02.2020 vyplýva, že žalobkyňa ako kupujúca a JZ. ako predávajúci sa dohodli na kúpnej cene za podiely na spornej parcele vo výške 1 € za 1 m².

16. Z kúpnej zmluvy V- 4020/2017 z 24.11.2017 vyplýva, že žalobkyňa ako kupujúca a D. ako predávajúca sa dohodli na kúpnej cene za podiely na spornej parcele vo výške 1 €.

17. Z kúpnej zmluvy zo dňa 21.09.2017 vyplýva, že žalobkyňa ako kupujúca a R. ako predávajúci sa dohodli na kúpnej cene za podiel na spornej parcele vo výške 1 €.

18. Z kúpnej zmluvy zo dňa 21.09.2017 vyplýva, že žalobkyňa ako kupujúca a E. ako predávajúci sa dohodli na kúpnej cene za podiel na spornej parcele a podieloch aj na ďalších nehnuteľnostiach vo výške 1 €.

19. Realitná kancelária RED, s. r. o. uviedla, že sa v rámci ich činnosti nezaoberali sprostredkovaním predaja pozemkov v obci Skalité.

20. Realitná kancelária BeMi oznámila, že v Obci Skalité pozemok nepredávali. V súčasnej dobe sa v extraviláne obce Skalité pohybujú ceny 9-10 €/m².

21. 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.

22. 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.

23. Žalobkyňa a žalovaní sú podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľnosti zapísanej na LV č. 9381, katastrálne územie Skalité, obec Skalité, okres Čadca, a to parcely EKN č. 5707 - vodná plocha o výmere 507 m². Medzi žalobkyňou a žalovanými nedošlo k dohode o zrušení a vzájomnom vyporiadaní podielového spoluvlastníctva, preto bolo potrebné, aby podielové spoluvlastníctvo zrušil a následne ho vyporiadal súd.

24. Žalovaní v rade 1/, 2/, 4/ a 6/ so žalobou nesúhlasili, z ich strany však nedošlo k žiadnym skutkovým tvrdeniam, ktoré by mali vplyv na zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva. Ich argumenty nemožno vyhodnotiť ako okolnosti hodné osobitného zreteľa, pre ktoré by súd mal žalobu zamietnuť.

25. Žalovaný v rade 1/ s podanou žalobou nesúhlasil, jeho tvrdenia však boli nekonzistentné, raz tvrdil, že sporná nehnuteľnosť je kus cesty, potom zasa, že ide o vodné plochy. Neobstojí ani argumentácia, že žalobkyňa nesvedčí vlastnícke právo k spornej nehnuteľnosti, nakoľko z LV č. 9381 jednoznačne vyplýva, že žalobkyňa je podielová spoluvlastníčka, a to napr. na základe darovacej či kúpnej zmluvy. Predmetnú nehnuteľnosť nemusela nadobudnúť len dedením, ako sa žalovaný v rade 1/ mylne domnieva. Ak tvrdí, že vlastníkom tohto pozemku sú jeho starí rodičia, žiadnym spôsobom to nepreukázal, neuvádzal, že by na súde prebiehalo konanie o určenie vlastníckeho práva. Zároveň tiež nerozporoval spoluvlastnícke právo ostatných žalovaných, čo by robiť mal, ak by bol presvedčený, že vlastníkom spornej nehnuteľnosti sú jeho starí rodičia. V inom podaní zasa tvrdil, že spornú parcelu darovali jeho starí rodičia v prospech vodných plôch. Súd tiež nevidí nič špekulatívne na tom, že žalobkyňa podala žalobu na

zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva, nakoľko je to jeden zo spôsobov, ako podielové spoluvlastníctvo zrušiť a vyporiadať. Žalovaný v rade 2/ so žalobou nesúhlasil, lebo nevedel, o čo sa jedná. Žalovaná v rade 4/ nesúhlasila s podanou žalobou, lebo cez pozemok vedie skratka na autobus a nechcela peniaze syna žalobkyne. Žalovaný v rade 3/ najskôr nesúhlasil, potom uviedol, že súhlasí s podanou žalobou.

26. K argumentom žalovaných, ktoré sa týkali syna žalobkyne, súd len stručne poukazuje na skutočnosť, že syn žalobkyne nie je účastníkom tohto konania a jeho konanie v civilnom živote nemá dopad na toto konanie.

27. Vzhľadom na uvedené súd žalobe vyhovel a podielové spoluvlastníctvo zrušil a vyporiadal ho.

28. S poukazom na § 142 Občianskeho zákonníka pri vyporiadaní podielového spoluvlastníctva prihliadal súd aj na to, či je možné nehnuteľnosť, ktorá je predmetom tohto konania rozdeliť. Keďže je žalobkyňa majoritná spoluvlastníčka, súd v súlade so žalobným návrhom žalobkyňi parcelu prikázal do jej výlučného vlastníctva, nakoľko táto chce pozemok ako vlastník užívať v celosti, pričom výmera žalovaných je tak malá, že reálne rozdelenie nehnuteľnosti neprichádza do úvahy.

29. Spornou v konaní zostala otázka primeranej náhrady za spoluvlastnícke podiely, kedy žalobkyňa navrhovala sumu 5 €/m² a žalovaní v rade 2/,4/ a 6/ žiadali sumu od 20 - 60 €/m².

30. Súd preto vyzval žalobkyňu, aby doložila kúpne zmluvy, ktorými nadobudla podiely v predmetnej nehnuteľnosti a urobil si aj dopyty na realitné kancelárie, a to za účelom ustálenie si výšky primeranej náhrady za ustupujúce spoluvlastnícke podiely.

31. 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 Slovenskej republiky Cpj 30/97 z 20. 10. 1997).

32. Pri určovaní primeranej náhrady za spoluvlastnícke podiely žalovaných vychádzal súd z ceny 5 €/m², ktorú navrhla žalobkyňa a ktorú súd považoval za primeranú náhradu, keďže presiahla sumu, za ktorú žalobkyňa kupovala podiely v spornej nehnuteľnosti, a teda možno konštatovať, že odráža trhovú cenu obdobných nehnuteľností v danej lokalite. Žalovaní nimi navrhnuté ceny žiadnym spôsobom nepreukázali. Realitné kancelárie sa nezaoberali pri svojej činnosti predajom pozemkov v obci Skalité, jedna z nich uviedla len cenu nehnuteľnosti v extraviláne, však sporná nehnuteľnosť sa nachádza v intraviláne. Vzhľadom k uvedenému zaviazal súd žalobkyňu vyplatiť žalovaným primeranú náhradu za ich spoluvlastnícke podiely, a to v lehote 3 dní od právoplatnosti rozsudku.

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

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

35. V konaní o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva má pre použitie § 257 CSP význam aj zistenie, či žalobkyňa pred podaním žaloby na súd, navrhla žalovaným ako spoluvlastníkom zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva dohodou, a to spôsobom, aký uplatnila v žalobe. Žalobkyňa, aj keď bola v konaní úspešná, si neuplatnila trovy konania voči tým, žalovaným, ktorí budú súhlasiť s podanou žalobou, čo sú v tomto prípade žalovaná 5/, ktorá zostala v konaní nečinná a žalovaný 3/, voči ostatným si trovy konania žalobkyňa uplatnila, avšak nepredložila v priebehu konania žiaden relevantný dôkaz o tom, že takýto návrh predložila žalovaným. Zároveň žalobu o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva môže podať ktorýkoľvek podielový spoluvlastník, t. z. že pozície by mohli byť aj vymenené a žalobkyňa by mohla byť žalovanou a naopak. Postavenie žalobkyne je dané teda z titulu časového predstihu. Preto súd rozhodol tak, že žiadna zo strán sporu nemá nárok na náhradu trov konania.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresnom súde Čadca.

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania (t.j. ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje a podpis) 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).

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

Podľa ustanovenia § 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.

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.

Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Podľa ustanovenia § 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.

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona (zákon č. 233/1995 Z.z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti v znení neskorších predpisov); ak ide o rozhodnutie o výchove maloletých detí, návrh na súdny výkon rozhodnutia.