

Súd: Okresný súd Rožňava
Spisová značka: 4C/64/2021
Identifikačné číslo súdneho spisu: 7821202661
Dátum vydania rozhodnutia: 22. 03. 2022
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Iveta Farkašovská
ECLI: ECLI:SK:OSRV:2022:7821202661.4

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Rožňava sudkyňou JUDr. Ivetou Farkašovskou, v spore žalobcov 1/ Ing. K. P., nar. XX. XX. XXXX, bytom M. M. H. XXX/X, XXX XX V., 2/ S. N., nar. XX. XX. XXXX, bytom Š. XX, XXX XX G., 3/ I. F., rod. N., nar. XX. XX. XXXX, bytom J. XXX, XXX XX G., zast. JUDr. Pavol Kontra, advokát so sídlom Čučmianska dlhá 21, 048 01 Rožňava, proti žalovanej neznámi dedičia po H. O. rod. X., nar. XX.XX. XXXX, zomr. neznámeho dňa, zastúpenej Slovenským pozemkovým fondom, IČO: 17 335 345, Búdkova 36, 817 47 Bratislava, o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva, takto

rozhodol:

I. Súd zrušuje podielové spoluvlastníctvo strán sporu k nehnuteľnosti zapísanej na LV č. XXX, k. ú. G. ako parcela registra „C“ č. XXX/X o výmere XXX m², zastavaná plocha a nádvorie a v p o r i a d a v a tak, že novovytvorenú parcelu registra „C“ č. XXX/X o výmere XX m², zastavaná plocha a nádvorie a novovytvorenú parcelu registra „C“ č. XXX/X o výmere XXX m², zastavaná plocha a nádvorie, vytvorené Geometrickým plánom na rozdelenie pozemku parcely č. XXX/X a odčlenenie pozemku parcely č. XXX/X, č. XX XXX XXX - XX/XXXX zo dňa 30.07.2021 vyhotoviteľa GEODÉZIA ROŽŇAVA, s.r.o., Jarná 3, 048 01 Rožňava, IČO: 36 210 161, p r i k a z u j e do podielového spoluvlastníctva s veľkosťou spoluvlastníckeho podielu každý po 1/2 žalobcom 2) a 3) a novovytvorenú parcelu registra „C“ č. XXX/X o výmere XX m², zastavaná plocha a nádvorie a novovytvorenú parcelu registra „C“ č. XXX/X o výmere XX m², zastavaná plocha a nádvorie, vytvorené Geometrickým plánom na rozdelenie pozemku parcely č. XXX/X a odčlenenie pozemku parcely č. XXX/X, č. XX 210 161 - 75/2021 zo dňa 30.07.2021 vyhotoviteľa GEODÉZIA ROŽŇAVA, s.r.o., Jarná 3, 048 01 Rožňava, IČO: 36 210 161, p r i k a z u j e do výlučného vlastníctva (1/1) žalobcu 1).

II. Žalobcovia sú p o v i n n í zaplatiť žalovaným spoločne a nerozdielne, sumu 1.450,- eur na depozitný účet Štátnej pokladnice, IBAN: SK34 8180 0000 0070 0019 4492, VS: 4482021, správa pre adresáta/prijímateľa: 4C/64/2021, do 3 dní odo dňa právoplatnosti rozsudku.

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

o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobcovia podanou žalobou žiadali, aby súd zrušil podielové spoluvlastníctvo strán sporu k nehnuteľnosti zapísanej na LV č. XXX, k. ú. G. ako parcela registra „C“ č. XXX/X o výmere XXX m², zastavaná plocha a nádvorie a v p o r i a d a l tak, že novovytvorenú parcelu registra „C“ č. XXX/X o výmere XX m², zastavaná plocha a nádvorie a novovytvorenú parcelu registra „C“ č. XXX/X o výmere XXX m², zastavaná plocha a nádvorie, vytvorené Geometrickým plánom na rozdelenie pozemku parcely č. XXX/X a odčlenenie pozemku parcely č. XXX/X, č. XX XXX XXX - XX/XXXX zo dňa 30.07.2021 vyhotoviteľa GEODÉZIA ROŽŇAVA, s.r.o., Jarná 3, 048 01 Rožňava, IČO: 36 210 161, prikázal do podielového spoluvlastníctva s veľkosťou spoluvlastníckeho podielu každý po 1/2 žalobcom 2) a 3) a novovytvorenú parcelu registra „C“ č. XXX/X o výmere XX m², zastavaná plocha a nádvorie a

novovytvorenú parcelu registra „C“ č. XXX/X o výmere XX m², zastavaná plocha a nádvorie, vytvorené Geometrickým plánom na rozdelenie pozemku parcely č. XXX/X a odčlenenie pozemku parcely č. XXX/X, č. XX 210 161 - 75/2021 zo dňa 30.07.2021 vyhotoviteľa GEODÉZIA ROŽŇAVA, s.r.o., Jarná 3, 048 01 Rožňava, IČO: 36 210 161, prikázal do výlučného vlastníctva (1/1) žalobcu 1). Žalobcov zaviazal na vyplatenie ustupujúceho spoluvlastníckeho podielu žalovaných vo výške rovnajúcej sa výmere ustupujúceho podielu v prospech žalobcov násobeného sumou 10,- eur, ktorá suma bude zaplatená v prospech depozitného účtu Slovenského pozemkového fondu. Žalobu odôvodnil tým, že žalobca 1/ je podielový spoluvlastník s veľkosťou spoluvlastníckeho podielu 2/6, na základe Uznesenia Okresného súdu Rožňava, vydaného prostredníctvom notára JUDr. Jozefa Farkašovského, sp. zn. 10D/23/2021, Dnot 203/2021 zo dňa 04.08.2021 sú žalobca 2/ a žalobca 3/ podielovými spoluvlastníkmi s veľkosťou spoluvlastníckeho podielu každý po 1/6 a žalovaná je podielovou spoluvlastníčkou s veľkosťou spoluvlastníckeho podielu 2/6 nasledovnej nehnuteľnosti: - pozemku parc. reg. „C“ č. XXX/X, o výmere XXX m², zastavaná plocha a nádvorie, zápis na LV č. XXX, k. ú. G., obec G., okres V.. Žalobcovia sa dožadovali na obci G. identifikácie neznámeho vlastníka, na čo obec v Identifikácii spoluvlastníčky pozemku parc. č. KN - C XXX/X v k. ú. G. - informácia zo dňa 18.08.2021 uviedla, že „menovaná zomrela, ale jej dedičia pre obec nie sú známi“. Podľa § 142 ods. 1 OZ ak nedôjde k dohode, zruší spoluvlastníctvo a vykoná vyporiadanie na návrh niektorého spoluvlastníka súd. Prihliadne pritom na veľkosť podielov a na účelné využitie vecí. Ak nie je rozdelenie vecí 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. Žalobcovia poukazujú na to, že predmetný pozemok je spoločným dvorom prislúchajúcim k rodinným domom so súp. č. XXX vo vlastníctve žalobcu 1/ a súp. č. XX vo vlastníctve žalobcov 2/ a 3/. Vychádzajúc zo zákona preferujúcej deľby pozemkov nechali žalobcovia vyhotoviť návrh geometrického plánu, na základe ktorého novovytvorená parcela XXX/X o výmere XX m² pripadne do vlastníctva žalobcom 2/ a 3/ a novovytvorená parcela XXX/X o výmere XX m² do výlučného vlastníctva žalobcu 1/ za súčasného vzniku parcely XXX/X o výmere XX m² a XXX/X o výmere XXX m². Hodnotu pozemku v k. ú. G. žalobcovia odhadujú sumou 10,-eur/ m².

2. Zástupca žalovaných vo svojom vyjadrení uviedol, že podľa § 34 ods. 14 zák. č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a o pozemkových spoločenstvách v znení neskorších predpisov pozemkový fond za štát a neznámych vlastníkov koná pred súdom vo veciach nehnuteľností uvedených v osobitnom predpise, podielov spoločnej nehnuteľnosti uvedených v osobitnom predpise a pozemkov, ktorých vlastníka nie je známy, a to aj vtedy, ak vlastnícke právo štátu a neznámych vlastníkov je sporné; obdobne postupuje správca vo veciach lesných pozemkov vo vlastníctve štátu a lesných pozemkov, ktorých vlastníka nie je známy. Spôsob vyporiadania podielového spoluvlastníctva a výška finančnej náhrady Slovenský pozemkový fond rešpektuje záujem žalobcov nezotrvať ďalej v podielovom spoluvlastníctve so žalovanými, preto k samotnému zrušeniu spoluvlastníctva nemáme výhrady, avšak za primeranú náhradu v prospech ustupujúcich podielových spoluvlastníkov. SPF ako zákonom stanovený správca je povinný hájiť záujmy a spravovať podiely neznámych vlastníkov s najväčšou odbornou starostlivosťou. Finančná náhrada pre ustupujúceho spoluvlastníka má predstavovať taký ekvivalent, za ktorý je možné v danej lokalite nadobudnúť obdobný pozemok. Uvádza aj Stanovisko Najvyššieho súdu Cpj 30/97 z 20.10.1997, podľa ktorého: „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. Za takú nemožno považovať stanovenú náhradu vychádzajúcu zo zistenej ceny podľa cenového predpisu. K tomu, aby náhrada bola primeraná, musí byť závislá nielen na konštrukcii a vybavení, veľkosti a veku stavby, ale i na záujme o ňu, t.j. na dopyte a ponuke v danom mieste a čase. Musí ísť o náhradu, ktorá predstavuje objektívnu cenu, za ktorú by vec bolo možné predat'. Primeranú náhradu, ako všeobecnú cenu určuje súd a nemôže túto povinnosť preniesť na iný subjekt, napr. len na znalca, pretože tu nejde o postup podľa § 127 OSP, kde treba odborne posudzovať napr. obstarávacie náklady na zhotovenie stavby, jej kvalitu, vady a iné skutočnosti, na ktoré treba odborné znalosti, aj keď odborná znalecká mienka spravidla bude jedným z podkladov pri určení všeobecnej ceny. Ďalším podkladom môžu byť informácie príslušného orgánu miestnej správy, informácie spoločnosti, ktoré sa sprostredkovaním kúpy a predaja nehnuteľností zaoberajú. Tiež sú tu poznatky a informácie samotných účastníkov o kúpe a predaji iných porovnateľných nehnuteľností v časovo približne rovnakom období. Porovnateľnosť ceny nehnuteľnosti musí vychádzať ďalej z toho, že nehnuteľnosti sa nachádzajú približne v rovnako atraktívnej lokalite

a slúžia tomu istému účelu. Všeobecná cena môže byť vyššia, ale aj nižšia ako iná cena (napr. ako vyhlášková, alebo oznámená realitnou kanceláriou)... Takto zistená všeobecná cena v rozhodnom čase (§ 154 ods. 1 OSP) bude použiteľná pri zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva (§ 142 ods. 1 OZ), prípadne pri realizácii zákonného predkupného práva (§ 140 OZ), neupraveného spoluvlastníkmi vedľajším dohovorom v súlade so zákonom (§ 602 a nasl. OZ), lebo rešpektuje zásadu rovnosti v právach, zaručenú v čl. 12 ods. 1 Ústavy Slovenskej republiky a deklarovanú ešte aj osobitne pri úpravách občianskoprávných vzťahov (§ 2 ods. 2 OZ).“ Pokiaľ ide o výšku finančnej náhrady v prípade prikázania parciel v zmysle Geometrického plánu do vlastníctva žalobcov za finančnú náhradu v prospech žalovaných, žalobcovia navrhujú finančnú náhradu vo výške 10,- eur/m² za spoluvlastnícky podiel žalovaných, avšak žalobcovia uvádzajú, že ide o odhadovanú hodnotu sporného pozemku/ pozemkov. Na základe vyššie uvedeného za účelom doplnenia dokazovania SPF zaslal obci G. Územnoplánovacia informáciu a ceny pozemkov v k. ú. G. - žiadosť zo dňa 26.11.2021.

3. Žalobcovia uviedli, že podľa vyjadrenia zástupcu žalovaných SPF súhlasí so zrušením a vyporiadaním podielového spoluvlastníctva k predmetnej parcele, avšak za primeranú a objektívnu finančnú náhradu, nakoľko ceny nehnuteľností majú v súčasnosti rastúcu tendenciu. SPF zároveň uvádza cenu inzerovaných pozemkov v obci G. - k. ú. G.: 49,88 eur/m² (stavebný pozemok) - k. ú. G.: 70,55 eur/m² (stavebný pozemok) - k. ú. G.: 35,15 eur/m² (v procese preklasifikovania na stavebný pozemok) Žalobcovia k uvedenému uvádzajú, že ceny nehnuteľností síce v obci G. majú stúpajúcu tendenciu, avšak zďaleka nedosiahli inzerované sumy. Čo sa týka ceny 70,55 eur/m², v danom prípade sa jedná o úplne nové stavebné pozemky v inej časti obce so zabezpečenými inžinierskymi sieťami. Predovšetkým je však nutné poznamenať, že ani jeden pozemok sa za tak vysokú kúpnu cenu, ktorá prevyšuje cenu stavebným pozemkov v samotnom meste V., nepredal. Obdobne je tomu tak v ďalších dvoch prípadoch prezentovaných zo strany SPF a je viac ako pravdepodobné, že tieto ani do času rozhodnutia súdu predané nebudú. Trhová cena má byť tvorená ponukou a dopytom a pokiaľ absentuje dopyt po tak vysokej cene pozemkov, nemožno hovoriť o cene trhovej. Žalobcovia naopak prekladajú súdu jednu z kúpnych zmlúv na pozemok v obci G., pri ktorých vlastníci vysporiadavajú stavebný pozemok (tak ako je to v tomto prípade) zaplatil kúpnu cenu cca 25 eur / m², ktorú cenu považuje za najvyššiu trhovou cenu. Každopádne žalobcovia veria, že na nariadenom pojednávaní dospejú k vzájomnej dohode v otázke kúpnej ceny.

4. Zástupca žalovaných vo vyjadrení uviedol, že Slovenský pozemkový fond rešpektuje záujem žalobcov nezotrvať ďalej v podielovom spoluvlastníctve so žalovanými. Pokiaľ ide o výšku finančnej náhrady v prípade prikázania parciel v zmysle Geometrického plánu do vlastníctva žalobcov za finančnú náhradu v prospech ostatných podielových spoluvlastníkov, žalobcovia navrhli v žalobe vyplatiť odstupujúcim spoluvlastníkom t. j. žalovaným, náhradu vo výške 10,- eur/m², avšak žalobcovia uvádzajú, že ide o odhadovanú hodnotu sporného pozemku a s touto výškou finančnej náhrady SPF nesúhlasil a nepovažoval ju za primeranú finančnú náhradu. Obec G. zaslala SPF Poskytnutie územnoplánovacej informácie k pozemkom v zmysle schváleného ÚPN-O G. z r. 2008 v kat. území G. zo dňa 27.12.2021 a oznámilo nasledovne: „..., sú navrhnuté do územia ako plochy bývania (rodinné domy), prípustné využitie - polyfunkčné (bývanie + občianska vybavenosť - centre obce a v blízkosti vyššej občianskej vybavenosti, bývanie + nezávadná výroba - v blízkosti frekventovaných dopravných ciest a nezávadnej výroby, bývanie + poľnohospodárska výroba - v okrajových polohách obce) v intenciách stavebného zákona, vylúčené využitie - závadná výroba, poľnohospodárska veľkovýroba.“.... Náhrada by mala byť stanovená v súlade s vyhláškou Ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov, znaleckým posudkom. Žalobcovia spolu so žalobou nepredložili znalecký posudok alebo odborné stanovisko na ocenenie vyporiadavanej Nehnuteľnosti. SPF netrvá za každých okolností na predložení znaleckého posudku, najmä nie vtedy, ak predmetom vyporiadania je pozemok malej výmery alebo podiel zodpovedajúci malej výmere, alebo ak náklady na vyhotovenie znaleckého posudku podstatne prekračujú samotnú náhradu, ktorá by mala byť vyplatená v prospech ustupujúcich spoluvlastníkov a SPF disponuje takým znaleckým posudkom, ktorý oceňuje porovnateľný pozemok. To platí najmä vtedy, ak náhrada medzi účastníkmi konania nie je sporná. Žalobcovia spolu s vyjadrením žalobcov 07.02.2022 predložili ako dôkaz pre účely stanovenia primeranej finančnej náhrady pre ustupujúcich podielových spoluvlastníkov Kúpnu zmluvu zo dňa 27.04.2021 uzatvorenú ohľadom nehnuteľností nachádzajúcich sa v katastrálnom území G., kde vlastník predal predmetné nehnuteľnosti za kúpnu cenu vo výške 25,- eur/m², ktorú vlastník považuje za najvyššiu trhovou cenu ohľadom stavebného pozemku v obci. Vzhľadom na vyššie uvedený dôkaz ohľadom objektivizácie sa

finančnej náhrady sa SPF dokáže stotožniť s finančnou náhradou vo výške 25,- eur/m² pre ustupujúcich podielových spoluvlastníkov za podiel na spornej nehnuteľnosti.

5. Podľa § 141 ods. 1/, 2/ Občianskeho zákonníka spoluvlastníci sa môžu dohodnúť o zrušení spoluvlastníctva a o vzájomnom vyporiadaní; ak je predmetom spoluvlastníctva nehnuteľnosť, dohoda musí byť písomná. Každý zo spoluvlastníkov je povinný vydať ostatným na požiadanie písomné potvrdenie o tom, ako sa vyporiadali, ak nemala už dohoda o zrušení spoluvlastníctva a o vzájomnom vyporiadaní písomnú formu.

6. 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.

7. Súd vykonal dokazovanie listinnými dôkazmi a to geometrickým plánom č. 36 210 161 - 75/2021, výkazom výmer, správou Obce Betliar, výpisom z listu vlastníctva č. XXX a Uznesením Okresného súdu Rožňava 10D/23/2021, Dnot 203/2021 zo dňa 04.08. 2021.

8. Súd v zmysle vyššie uvedených zákonných ustanovení rozhodol tak, že zrušil podielové spoluvlastníctvo predmetných nehnuteľností, prikázal ich do výlučného vlastníctva žalobcov s tým, že ich zaviazal zaplatiť žalovaným finančnú náhradu za ich spoluvlastnícky podiel.

9. O trovách konania súd rozhodol podľa § 255 ods. 1/ CSP keď žalobcovia, ktorí mali vo veci plný úspech, si náhradu trov konania nežiadal a žalovaným, ktorí vo veci úspech nemali, nevznikol nárok na náhradu trov konania.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku je prípustné odvolanie v lehote do 15 dní od doručenia rozsudku, ktoré sa podáva na Okresnom súd Rožňava a o odvolaní rozhodne Krajský súd v Košiciach.

Podľa ustanovenia § 363 C. s. p. v odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania 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 § 364 C. s. p. rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania. Podľa § 365 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 odseku 2 citovaného § 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 odseku 3 citovaného § odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Podľa § 125 ods. 1,2,3 C. s. p. podanie možno urobiť písomne, a to v listinnej podobe alebo v elektronickej podobe. (2) Podanie vo veci samej urobené v elektronickej podobe bez autorizácie podľa osobitného predpisu treba dodatočne doručiť v listinnej podobe alebo v elektronickej podobe autorizované podľa osobitného predpisu; ak sa dodatočne nedoručí súdu do desiatich dní, na podanie sa neprihliada. Súd na dodatočné doručenie podania nevyzýva. (3) Podanie urobené v listinnej podobe

treba predložiť v potrebnom počte rovnopisov s prílohami tak, aby sa jeden rovnopis s prílohami mohol založiť do súdneho spisu a aby každý ďalší subjekt dostal jeden rovnopis s prílohami. Ak sa nepredloží potrebný počet rovnopisov a príloh, súd vyhotoví kópie podania na trovy toho, kto podanie urobil.

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona (č. 233/1995 Z. z. - Exekučného poriadku).