

Súd: Okresný súd Čadca
Spisová značka: 5C/18/2017
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5317202602
Dátum vydania rozhodnutia: 28. 03. 2019
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Andrea Kubjatková
ECLI: ECLI:SK:OSCA:2019:5317202602.8

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Č a d c a sudkyňou Mgr. Andreou Kubjatkovou spore žalobcu N. Q., nar. XX.XX.XXXX, bytom XXX XX Č. XXX, zastúpeného spoločnosťou Advokátska kancelária JUDr. Stopka, JUDr. Cisarík s.r.o., IČO: 36 866 849, so sídlom 022 01 Čadca, Potočná 2835/1 A, proti žalovaným v rade 2/ K. I., nar. XX.XX.XXXX, bytom XXX XX Č. XXX, zastúpenému zástupkyňou S. T., rod. I.Á., nar. XX.XX.XXXX, bytom XXX XX Č. XXXX, 3/ K. S., nar. XX.XX.XXXX, D. XXX XX Č., Č. XXXX, zastúpenému spoločnosťou Advokátska kancelária JUDr. Peter Strapáč, PhD., s.r.o., IČO: 50 473 522, so sídlom 022 01 Čadca, Májová 1582, 4/ D. I., nar. XX.XX.XXXX, bytom XXX XX Č., V. XXX, zastúpenej JUDr. Vladimírom Durajom, advokátom, IČO: 50 416 456, so sídlom 022 01 Čadca, Sládkovičova 1700, 5/ O. P. (manž. W. N.), t. č. na neznámom mieste, 6/ W. P., t. č. na neznámom mieste, 7/ H. P., t. č. na neznámom mieste, žalovaní v rade 5/ -7/ zastúpení Slovenským pozemkovým fondom, IČO: 17 335 345, so sídlom 817 15 Bratislava, Búdková 36, o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva, takto

r o z h o d o l :

I. Súd z r u š u j e podielové spoluvlastníctvo žalobcu a žalovaných v 2/ až 6/ rade, k nehnuteľnostiam zapísaným na LV č. 7711 k.ú. C.Č, ako CKN 5640/22, trvalé trávnaté porasty o výmere 914 m², a CKN 5640/21, trvalé trávnaté porasty o výmere 310 m².

II. Nehnuteľnosti sa p r i k a z u j ú do výlučného vlastníctva žalobcu, ktorý je p o v i n n ý vyplatiť titulom zrušeného podielového spoluvlastníctva žalovaným:

2/ K. I.ň sumu 407,96 €,
3/ K. S.č sumu 510,24 €,
4/ D. I.č sumu 152,96 €,

všetko do 3 dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

Neznámym žalovaným:

5. O.R. P. (manž. W. N.), sumu 407,96 €,
6. W. P. sumu 407,96 €,
7. H. P. sumu 407,96 €,

- na účet Slovenského pozemkového fondu Bratislava, Búdkova 36, číslo účtu: IBAN: SK 34 8180 0000 0070 0019 4492, VS: 51817, to všetko do 3 dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

III. Náhradu trov konania súd žiadnej zo strán n e p r i z n á v a .

o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobca svojím návrhom podaným na súd dňa 21.03.2017 uviedol, že je podielovým spoluvlastníkom nehnuteľností zapísaných na LV č. 7711 ako CKN 5640/21, 5640/22, v podiele 5/96, 5/96 a 11/32. Vzhľadom na to, že nebolo možné dohodnúť sa o zrušení podielového spoluvlastníctva, keďže v konaní sú neznámi vlastníci, bol nútený podať túto žalobu. Vec vzhľadom na výšku podielov, nemožno rozdeliť, preto žiada prikázať nehnuteľnosť do výlučného vlastníctva s tým, že je ochotný vyplatiť podielovým spoluvlastníkom cenu 2,- € za meter štvorcový.
2. Uznesením 5C/18/2017-111 zo dňa 19.06.2018 súd konanie voči žalovanej v 1/ rade zastavil, pre späťvzatie návrhu voči nej.
3. Žalovaný v 2/ rade v písomnom vyjadrení sa k žalobe súhlasil so zrušením podielového spoluvlastníctva, nesúhlasil s cenou 2,- € za meter štvorcový, považuje ju za neprimerane nízku, za primeranú cenu považuje 10,- € za meter štvorcový.
4. Žalovaný v 3/ rade vo svojom vyjadrení sa k žalobe nesúhlasil s cenou 2,- € za meter štvorcový, keďže cena stavebných pozemkov sa v obci Č. pohybuje od 15,- do 24,- € a je nesporné, že obec bude mať v budúcnosti v záujme túto oblasť zastavať, žiada žalobu zamietnuť.
5. Žalovaná v 4/ rade vo svojom vyjadrení sa k žalobe uviedla, že súhlasí so zrušením podielového spoluvlastníctva, cenu 2,- € za meter štvorcový považuje za neprimerane nízku, žiada 9,- € za meter štvorcový. Oba pozemky sú vhodné nielen na poľnohospodársku výrobu, ale aj ako stavebné pozemky.
6. Právna zástupkyňa žalobcu na pojednávaní zotrvala na podanej žalobe, cenu 2,- € považuje za primeranú, vzhľadom na charakter pozemku, jeho umiestnenie, potenciál budúceho využitia, znalkyňa Ing. N. bola jediná oprávnená vypracovať znalecký posudok v tomto konaní, keďže išlo o poľnohospodársku pôdu, nejedná sa o stavebný pozemok. Znalkyňa Ing. Č. nebola oprávnená ohodnocovať poľnohospodársku pôdu, nemajú záujem získať nehnuteľnosť do vlastníctva za sumu 7,- €/meter štvorcový, keďže nie je ani v ich finančných možnostiach vyplatiť ostatným podielovým spoluvlastníkom takúto sumu. Žiadajú teda, aby súd, pokiaľ žiaden zo spoluvlastníkov nemá záujem nadobudnúť ich podiely za sumu 7,- €/meter štvorcový, nariadil predaj nehnuteľnosti v zmysle § 142 ods. 1 OZ a výťažok sa rozdelí medzi ostatných podielových spoluvlastníkov. Pokiaľ by mal súd zamietnuť žalobu z dôvodov hodných osobitného zreteľa, rozhodovacia prax súdov považuje za takéto dôvody sociálne a nie dôvody ekonomického charakteru. Uplatňujú si náhradu trov konania v rozsahu 100 %.
7. Splnomocnená zástupkyňa žalovaného v 2/ rade sa pripojila k vyjadreniu ostatných právnych zástupcov, nesúhlasí s výplatou ceny 2,- € za meter štvorcový.
8. Právny zástupca žalovaného v 3/ rade na pojednávaní uviedol, že pozemok má absolútne stavebný potenciál, aj do budúcnosti bude využitý na stavebnú činnosť, cenu 2,- € za meter štvorcový považujú za neprimerane nízku, znalecký posudok je len jeden z dôkazov, z uznesenia Obce Č., potvrdenia VV W., vyplýva, že tieto pozemky sa pohybujú v hodnote od 8,- do 12,- € za meter štvorcový. K tomuto pozemku je plný prístup, v blízkosti sú všetky inžinierske siete, občianska vybavenosť, čiže nejde o extravilán, ide iba o právny zápis na katastri, v budúcnosti to bude jednoznačne stavebný pozemok. V zmysle § 142 ods. 2 OZ súd podielové spoluvlastníctvo nezruší a nevyporiada, ak sú na to dôvody hodné osobitného zreteľa. V danom prípade ide o ekonomický aspekt, keďže strany súdneho konania už museli vyplatiť svojich právnych zástupcov, musia znášať trovy súdneho konania, znaleckého dokazovania, taktiež v prípade predaja nehnuteľnosti aj trovy vykonávacieho konania, z tohto dôvodu žiadajú žalobu zamietnuť. Podľa nich výťažok z dražby nepokryje ani trovy samotného súdneho konania, je teda daný záujem na ochrane práv strán, aby sa zabránilo špekulatívnemu kúpeniu pozemkov cez vykonávacie konanie, preto žiadajú v rámci hospodárnosti a účelnosti súdneho konania žalobu zamietnuť. Chceli pristúpiť na kompromis, ponúknuť 5,50 € za meter štvorcový, s čím žalobca nesúhlasil. Žiadajú priznať náhradu trov konania.

9. Právny zástupca žalovanej v 4/ rade nesúhlasil so sumou 2,- € za meter štvorcový, žiada, aby bola vyplatená cena v zmysle znaleckého posudku Ing. Č., 7,- € za meter štvorcový, keďže žalobca túto sumu neuznáva, žiadajú žalobu zamietnuť. Ponúkli aj kompromis 5,50 € za meter štvorcový, žalobca s týmto nesúhlasil. Jeho klientka nemá záujem o prikázanie nehnuteľnosti do jej vlastníctva, uplatňujú si náhradu trov konania.

10. Zástupkyňa SPF na pojednávaní súhlasila so zrušením a vyporiadaním podielového spoluvlastníctva, nesúhlasila s navrhovanou cenou 2,- € za meter štvorcový, žiadajú 7,- € za meter štvorcový, ktorá cena je primeraná.

11. Žalobca v konaní súdu predložil tieto dôkazy:

- list vlastníctva číslo 7711, k.ú. Č.
- potvrdenie Obce Č. V. neznámych vlastníkoch,
- osvedčenie o dedičstve po neb. K. Q., 5D/127/2011, zo dňa 04.01.2012,
- znalecký posudok Ing. X. N., z ktorej vyplýva cena pozemku 0,0396 €/1m².

12. Žalovaní v konaní predložili:

- kópiu katastrálnej mapy k.ú. Č.,
- výpis z LV č. 4816 k.ú. Č.,
- ponuka realitnej kancelárie DRR, s.r.o. na predaj pozemku,
- dodatok číslo jedna ku kúpnej zmluve číslo: 30201/27/2011/Č./1019 Zdr, medzi predávajúcim Obec Č., kupujúcim NDS Bratislava, z ktorej vyplýva cena 9,48 € za meter štvorcový pozemku,
- vyjadrenie C., I..W..V.. Č., že sporné pozemky sa predávajú za sumu od 8,- do 12,- € za meter štvorcový,
- ponuka realitnej kancelárie Q., na predaj stavebného pozemku v Č. za 36,- €/meter štvorcový,
- ponuka S., W. J. - S. N., na predaj pozemku v Čiernom za 23,- €/meter štvorcový.

13. Súd dal na návrh žalovaných v tomto konaní vypracovať znalecký posudok Ing. K. Č., znalkyňa z odboru stavebníctvo odhad hodnoty nehnuteľností, ktorá vyčíslila cenu sporných pozemkov 7,01 €/meter štvorcový.

14. Žalovaní s vypracovaným znaleckým posudkom súhlasili, žalobca nesúhlasil, namietol kompetenciu znalkyne Ing. Č., nakoľko poľnohospodársku pôdu môže oceňovať len znalec z odboru poľnohospodárstvo. Znalkyňa Ing. Č. sa vyjadrila, že na základe charakteristík týchto pozemkov si ich dovolila ohodnotiť. Ide o pozemok na hranici zastavaného a mimo zastavaného územia obce a jeho možnosť využitia na stavebné účely delí len právna stránka veci. Právny zástupca žalobcu požiadaval Ministerstvo spravodlivosti SR, ako orgán vykonávajúci dohľad nad znalcami, o stanovisko, ktorý zo znalcov bol v tomto prípade oprávnený podať znalecký posudok. Dňa 14.03.2019 doručil právny zástupca žalobcu odpoveď Ministerstva spravodlivosti SR, podľa ktorého znalkyňa z odboru stavebníctvo nebola príslušná na vykonanie znaleckého dokazovania.

15. Podľa § 142 ods. 1 OZ

(1)

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.

16. Právo každého spoluvlastníka obrátiť sa kedykoľvek na súd s návrhom na zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva vyplýva zo zásady, že nikto nesmie byť spravodlivo nútený, aby zotrval v spoluvlastníckom vzťahu, najmä v prípade, ak medzi spoluvlastníkmi dochádza k nezhode ohľadom hospodárenia so spoločnou vecou, prípadne že sa spoluvlastníci nedohodli o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva. V konaní o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva súd musí spoľahlivo zistiť okruh spoluvlastníkov a výšku ich podielov. Návrhmi účastníkov konania súd nie je viazaný. Prvým spôsobom zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva je reálne rozdelenie

veci medzi spoluvlastníkmi podľa výšky ich podielov, pričom tento spôsob prichádza do úvahy iba tam, kde predmet spoluvlastníctva je reálne deliteľný. Aj keď sú tieto pozemky reálne deliteľné, vzhľadom na výšku podielov jednotlivých spoluvlastníkov, by bolo ich reálne rozdelenie neúčelné, neefektívne, navyše podiel v týchto pozemkoch majú aj neznámi vlastníci. Z uvedeného dôvodu súd pristúpil k ďalšiemu spôsobu vyporiadania podielového spoluvlastníctva a to prikázaním veci, za primeranú náhradu. Pri tomto spôsobe súd musí prihliadať na veľkosť podielov, účelné využitie veci. V danom prípade je nesporné, že podiel žalobcu v týchto nehnuteľnostiach je najväčší, sporná medzi stranami bola primeraná náhrada, vzhľadom na účelné využitie veci. Žalobca súdu tvrdil, že pozemok chce užívať ako poľnohospodársku pôdu, po určitých úpravách, túto znalkyňa Ing. N. ocenila v sume 0,039 € za meter štvorcový, ako trvalý trávnatý porast, v súčasnosti nevyužívaný, zarastený kríkmi. Žalobca ponúkol žalovaným dve eurá za meter štvorcový. Táto cena bol v celom konaní najspornejšia, keďže žalovaní spočiatku žiadali cenu 9,- až 10,- € za meter štvorcový, vzhľadom na to, že tieto pozemky sa nachádzajú na hranici zastavaného a mimo zastavaného územia obce a po ich úpravách, by to boli vhodné pozemky na stavebné účely, keďže v blízkosti je prístupová komunikácia, sú tam inžinierske siete. Zmena pozemku z poľnohospodárskej pôdy na stavebný pozemok, je len právnou stránkou veci. Súd v konaní vyslovil svoj predbežný právny názor, že cena pozemku za meter štvorcový je 7,- €, nielen s prihliadnutím na znalecký posudok Ing. Č., ale s prihliadnutím aj na iné listinné dôkazy, ktoré preukazujú, za aké ceny sa odkupujú pozemky na Č.. Právny zástupca žalobcu oslovil Ministerstvo spravodlivosti SR, či bola Ing. Č. - ako znalkyňa z odvetvia stavebníctva kompetentná, znaleckým posudkom ohodnocovať poľnohospodársku pôdu, ministerstvo sa vyjadrilo, že nebola kompetentná. Vypracovanie znaleckého posudku bolo teda jednoznačne v kompetencii znalca z odboru poľnohospodárstvo. Nakoľko žalobca v žiadnom prípade nechcel odkúpiť pozemok za cenu 7,- €/meter štvorcový, ďalší žalovaní taktiež nemali o pozemky za túto cenu záujem, jeho právny zástupca navrhol súdu tretí spôsob, a to predaj nehnuteľnosti a rozvrh výťažku, potom nasledujúca exekúcia a dražba tohto pozemku. Tretí spôsob vyporiadania pozemku namietali žalovaní z dôvodu, že v konaní už vznikli žalovaným veľké trovy a pokiaľ by aj bola nariadená exekúcia a dražba pozemku, vznikli by ďalšie trovy, pričom exekútorovi by nezáležalo, za akú cenu by tieto nehnuteľnosti vydražil, po dražbe by si odpočítal náklady exekúcie a žalovaní by v skutočnosti dostali minimálne výplaty za podiely v tomto pozemku. Taktiež žalobca, pokiaľ by mal aj záujem v dražbe o tento pozemok, náklady exekútora a dražby by musel zaplatiť.

17. Súd teda pristúpil ku kompromisnému riešeniu, s prihliadnutím na všetky dôkazy, ktoré sa týkali cenu pozemku, a keďže vyslovil svoj predbežný právny názor, že cena pozemku je 7,- €, pričom žalobca núkal len 2,- €, nesúhlasil ani s navrhovanou cenou žalovanými 5,- €, za takúto cenu by pozemok nechcel kúpiť, súd určil ako primeranú náhradu cenu 4,- € za meter štvorcový. Súd prihliadal najmä na to, že pokiaľ žalobca nechcel pristúpiť ani na cenu 5,- € za meter štvorcový, ale v danom prípade navrhoval predaj nehnuteľnosti a rozdelenie výťažku, tento spôsob by pre strany sporu znamenal výplatu v podstatne menšom rozsahu ako 4,- € za meter štvorcový a celkové náklady konania by boli vyššie, ako suma za vyplatené podiely.

18. Vzhľadom na vyššie uvedené skutočnosti, súd rozhodol tak, že zrušil podielové spoluvlastníctvo medzi stranami sporu, nehnuteľnosti prikázal do výlučného vlastníctva žalobcu, ktorého zaviazal zaplatiť žalovaným :

2/ K. I.ň sumu 407,96 €,

3/ K. S.č sumu 510,24 €,

4/ D. I.čJ. sumu 152,96 €,

do troch dní od právoplatnosti tohto rozsudku,

a neznámym žalovaným:

5. O. P. (manž. W. N.T.), sumu 407,96 €,

6. W. P. sumu 407,96 €,

7. H. P. sumu 407,96 €,

- na účet Slovenského pozemkového fondu Bratislava, Búdkova 36, číslo účtu: IBAN: SK 34 8180 0000 0070 0019 4492, VS: 51817, to všetko do 3 dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

19. O trovách konania súd rozhodol podľa § 255 ods. 2 CSP, nakoľko každá zo strán mala v konaní úspech len čiastočný.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku je prípustné odvolanie (§ 355 zákona č. 160/2015 Z. z. Civilného sporového poriadku).

Odvolanie je možné podať v lehote 15 dní od doručenia rozhodnutia na Okresnom súde Čadca písomne dvoch vyhotoveniach.

Odvolanie je podané včas aj vtedy, ak bolo v lehote podané na príslušnom odvolacom súde (§ 362 ods. 2 zákona č. 160/2015 Z. z. Civilného sporového poriadku).

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) (§ 363 zákona č. 160/2015 Z. z. Civilného sporového poriadku).

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania (§ 364 zákona č. 160/2015 Z. z. Civilného sporového poriadku).

Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania. (§ 365 ods. 3 zákona č. 160/2015 Z. z. Civilného sporového poriadku).

Ak nebude povinnosť uložená týmto rozsudkom splnená dobrovoľne, je možné navrhnúť výkon rozhodnutia.