

Súd: Okresný súd Stará Ľubovňa
Spisová značka: 6C/84/2021
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8521201755
Dátum vydania rozhodnutia: 06. 10. 2022
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Miriam Szárazová
ECLI: ECLI:SK:OSSL:2022:8521201755.2

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Stará Ľubovňa, sudkyňou JUDr. Miriam Szárazovou, v spore žalobcu: A. B., nar. X.X.XXXX, bytom C. XX, právne zastúpený: JUDr. Vladimír Dlugolinský, advokát, Levočská 1, 064 01 Stará Ľubovňa proti žalovaným: 1. D. E., E. F., na neznámom mieste, 2. G. F., na neznámom mieste, 3. H. B., E. I., na neznámom mieste, 4. G. B., na neznámom mieste, 5. E. B., na neznámom mieste, 6. D. B., na neznámom mieste, 7. G. J., na neznámom mieste, žalovaní v 1. – 7. rade zastúpení: Slovenský pozemkový fond, Búdkova cesta 36, 811 04 Bratislava v konaní o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva, takto

rozhodol:

I. Súd zrušuje podielové spoluvlastníctvo žalobcu a žalovaných v 1. rade až 7. rade, k nehnuteľnosti zapísanej na LV č. XXXX kat. územia C., obec C., K. L. M., parcela KN registra „E“ č. XXXX/X, o výmere 332 m², druh pozemku orná pôda.

II. Súd prikazuje do výlučného vlastníctva žalobcu - A. B., E. B., nar. X.X.XXXX, bytom C. XX, XXX XX J. nehnuteľnosť, zapísanú na LV č. XXXX, kat. územia C., obec C., K. L. M., parcela KN registra „E“ č. XXXX/X, o výmere 332 m², druh pozemku orná pôda, v podiele 1/1-ina (v celosti).

III. Žalobca, je povinný zaplatiť:

žalovanému v 1. rade – D. E., E. F. - na neznámom mieste sumu vo výške 37,80 eur;

žalovanému v 2. rade – G. F. - na neznámom mieste sumu vo výške 37,80 eur;

žalovanému v 3. rade - H. B., E. I. (m Andrej) - na neznámom mieste sumu vo výške 2.490,- eur;

žalovanému v 4. rade - G. B. - na neznámom mieste sumu vo výške 226,36eur;

žalovanému v 5. rade - E. B. - na neznámom mieste sumu vo výške 226,36 eur;

žalovanému v 6. rade - D. B. - na neznámom mieste sumu vo výške 226,36 eur;

žalovanému v 7. rade - G. J. - na neznámom mieste sumu vo výške 226,36 eur;

titulom náhrady za prikázaný spoluvlastnícky podiel k rukám Slovenského pozemkového fondu, Búdková 36, Bratislava, IČO: 17 335 345, a to všetko do 30 dní od právoplatnosti rozsudku.

IV. Stranám sporu náhradu trov konania nepriznáva.

odôvodnenie:

1. Žalobca sa podanou žalobou domáhal, aby súd zrušil a vyporiadal podielové spoluvlastníctvo k nehnuteľnosti vedenej na LV č. XXXX kat. územia C., parcela KN E XXXX/X. Žalobca navrhol, aby parcela bola prikázaná do jeho výlučného vlastníctva. Poukázal na to, že podiel na uvedenej nehnuteľnosti nadobudol kúpnyimi zmluvami za účelom výstavby rodinného domu. Uznesením Obecného zastupiteľstva obce Forbasy č. 4/2007 bola lokalita „Za kostolom“, v ktorej sa nachádzajú aj nehnuteľnosť, ktorá je predmetom tohto konania, zahrnutá do zastavovacej štúdie IBV 54 RD. Uviedol, že žalovaní sú na neznámom mieste ako správca ich zastupuje Slovenský pozemkový fond. Vo vzťahu

k primeranej náhrade žalobca navrhol, ak by bol zaviazaný na vyplatenie sumy 15,- eur/m², pričom poukázal už na právoplatné rozhodnutia Okresného súdu Stará Ľubovňa sp. zn. 6C/30/2018, sp. zn. 6C/27/2018, sp. zn. 2C/44/2018, sp. zn. 2C/29/2018, sp. zn. 6C/50/2020 a sp. zn. 6C/4/2020.

2. Zástupca žalovaných Slovenský pozemkový fond vo vyjadrení k žalobe uviedol, že pokiaľ ide o samotné zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva Slovenský pozemkový fond spravidla nemá výhrady k zrušeniu podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnostiam v jeho správe a nakladaní. Čo sa týka spôsobu vyporiadania podielového spoluvlastníctva uprednostňuje reálne rozdelenie nehnuteľností, čo je aj v súlade s § 142 Občianskeho zákonníka, ktoré určuje poradie vyporiadania podielového spoluvlastníctva. Zástupca žalovaných poukázal na to, že uvedené parcely, ktorých väčšinovým spoluvlastníkom je žalobca, sa nachádzajú mimo zastavaného územia obce v extraviláne. Podľa územnoplánovacej informácie Obce C. k parcele KN E XXXX/X, táto je zahrnutá do zastavovacej štúdie IBV 54 RD v lokalite „Za kostolom. Ďalej uviedol, že aj v prípade uplatnenej výnimky zo zákazu drobenia pozemkov, spôsob zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva reálnou deľbou tak, aby vznikli samostatné parcely v prospech žalovaných v 1. až 7. rade ako nezistených vlastníkov vzhľadom na veľkosť spoluvlastníckych podielov žalovaných na spornej nehnuteľnosti, tvar spornej parcely sa javí ako nevhodný a neúčelný. Rozdelenie sporných parciel teda nie je dobre možné a prichádza do úvahy príkazanie veci za primeranú náhradu. Zástupca žalovaných poukázal na to, že pokiaľ ide o primeranú náhradu, teda výšku primeranej náhrady podľa § 18 ods. 4 zákona č. 180/1995 Z.z., Slovenský pozemkový fond môže previesť, teda aj vyporiadať vlastníctvo v nehnuteľnostiach v jeho správe a nakladaní, najmenej za cenu zistenú podľa cenového predpisu a je potrebné vychádzať z trhovej ceny spornej parcely. Uviedol, že z konaní vedených na Okresnom súde Stará Ľubovňa, ktorých predmetom bolo zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva k pozemkom v kat. území C., ktoré boli zahrnuté do zastavovacej štúdie IBV 54 RD, bola ustálená primeraná náhrada za odstupujúce spoluvlastnícke podiely vo výške 15,- eur/m². Slovenský pozemkový fond disponuje kúpnyimi zmluvami, ktorých vklad bol povolený pod V 140/2017 a V 956/2017, pričom najčastejšie vyskytujúcou sa cenou bola kúpna cena 15,- eur/m².

3. Súd vo veci nariadil pojednávanie, ktorého sa zástupca žalovaných nezúčastnil, svoju neprítomnosť ospravedlnil, súhlasil s konaním a rozhodnutím v jeho neprítomnosti. Poukázal na svoje písomné vyjadrenie a súhlas so zrušením a vyporiadanim podielového spoluvlastníctva príkazaním za primeranú náhradu žalobcovi. Vo vzťahu k primeranej náhrade uviedol, že aktuálna trhovú cenu pozemkov v danom katastrálnom území je v súčasnosti už vyššia ako navrhuje žalobca. Poukázal na kúpnu zmluvu, predmetom ktorej bol odpredaj parcely KN E XXXX/X, nachádzajúcej sa v extraviláne obce C. za kúpnu cenu 18,70 eur/m². Preto zástupca žalovaných navrhol primeranú náhradu stanoviť v sume 18,70 eur/m².

4. Právny zástupca žalobcu na pojednávaní zotrval na svojom písomnom vyjadrení, nestotožnil sa s návrhom žalovaného na určenie sumy primeranej náhrady vo výške 18,70 eur/m², ktorú považuje za neadekvátnu kvalite, hodnote a umiestnení pozemku. Opätovne poukázal na rozhodovaciu prax Okresného súdu Stará Ľubovňa v obdobných konaniach v katastrálnom území C., pričom podľa jeho názoru od rozhodnutí súdu v ním uvádzaných konaniach nedošlo k žiadnym zmenám na týchto pozemkoch v danej lokalite, na základe ktorých by bol dôvod zvýšiť trhovú hodnotu pozemkov ako navrhuje Slovenský pozemkový fond. Zotrval na názore, že primeranou náhradou za vyporiadavací podiel je 15,- eur/m².

Súd vykonal dokazovanie oboznámením sa s listinnými dôkazmi a po vyhodnotení dôkazov, za preukázané podstatné skutkové tvrdenia považuje:

5. Z listu vlastníctva XXXX kat. územia C., parcely reg. E evidované na mape určeného operátu, parc. č. XXXX/X má súd preukázané, že žalovaní v 1. až 7. rade a žalobca sú podielovými spoluvlastníkmi uvedenej nehnuteľnosti. Podiel žalobcu predstavuje XX/XX-in z celku, čo predstavuje výmeru 100/61 m²; podiel žalovaného v 1. rade predstavuje X/XXX-in z celku, čo predstavuje výmeru 2,52 m²; podiel žalovaného v 2. rade predstavuje X/XXX-in z celku, čo predstavuje výmeru 2,52 m²; podiel žalovaného v 3. rade predstavuje XX/XX-in z celku, čo predstavuje výmeru 166 m², podiel žalovaného v 4. rade predstavuje X/XX-in z celku, čo predstavuje výmeru 15,09 m², podiel žalovaného v 5. rade predstavuje X/XX-in z celku, čo predstavuje výmeru 15,09 m², podiel žalovaného v 6. rade predstavuje X/XX-in z celku, čo predstavuje výmeru 15,09 m², podiel žalovaného v 7. rade predstavuje X/XX-in z celku, čo predstavuje výmeru 15,09 m².

6. Z oznámenia Obce C. zo dňa 8.1.2020 vyplýva, že Obec C. nedisponuje informáciami o mieste pobytu podielových spoluvlastníkov nehnuteľnosti v kat. území C., ktorí sú vedení ako neznámi vlastníci vo vzťahu k parcele KN E XXXX/X. Obec nedisponuje ani informáciami o ich prípadnom úmrtí a ich právnych nástupcoch, resp. rodinných vzťahoch.

7. Zo stanoviska Obce Forbasy zo dňa 8.1.2020 vyplýva, že Obec C. na základe žiadosti žalobcu vydala stanovisko, z ktorého vyplýva, že Obec nemá spracovaný územný plán obce, ani územný plán zóny. Parcela KN E XXXX/X je zahrnutá do zastavovacej štúdie IBV 54 RD v lokalite „Za kostolom“ a pre predmetnú lokalitu výstavby RD je spracovaná projektová dokumentácia výstavby inžinierskych sietí a komunikácií.

8. Z úradnej činnosti súdu je známe, že Okresný súd Stará Ľubovňa v konaniach vedených pod sp. zn. 6C/30/2018, sp. zn. 6C/27/2018, sp. zn. 2C/44/2018, sp. zn. 2C/29/2018, sp. zn. 6C/50/2020, sp. zn. 6C/4/2020 a sp. zn. 5C/67/202, ktoré sa týkali zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnostiam v katastrálnom území obce C., v oblasti týkajúcej sa plánovanej výstavby rodinných domov v lokalite „Za kostolom“, pri zrušení a vyporiadaní došlo k prikázaniu nehnuteľností žalobcom za primeranú náhradu 15,- eur za m².

Zistený skutkový stav súd podriadil pod tieto zákonné ustanovenia:

9. Podľa § 136 ods. 2 Občianskeho zákonníka (ďalej len OZ) spoluvlastníctvo je podielové alebo bezpodielové.

10. Podľa § 137 ods. 2 OZ podiel vyjadruje mieru, akou sa spoluvlastníci podieľajú na právach a povinnostiach vyplývajúcich zo spoluvlastníctva k spoločnej veci.

11. Podľa § 141 ods.1 OZ spoluvlastníci sa môžu dohodnúť o zrušení spoluvlastníctva a o vzájomnom vyporiadaní; ak je predmetom spoluvlastníctva nehnuteľnosť, dohoda musí byť písomná.

12. Podľa § 141 ods.2 OZ 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.

13. 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 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.

14. Podľa § 23 ods. 1 zák. č. 180/1995 Z. z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom v znení neskorších predpisov, ak tento zákon neustanovuje inak, nemôže na základe právneho úkonu alebo rozhodnutia súdu o vyporiadaní spoluvlastníctva alebo rozhodnutia o dedičstve vzniknúť rozdelením jestvujúcich pozemkov uvedených v § 21 ods. 1 pozemok menší ako 2.000 m², ak ide o poľnohospodársky pozemok, alebo pozemok menší ako 5.000 m², ak ide o lesný pozemok.

15. Podľa § 70 ods. 1 zák. č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (ďalej len katastrálny zákon) údaje katastra uvedené v § 7 sú hodnoverné, ak sa nepreukáže opak.

Súd dospel k právnomu záveru:

16. Z povahy podielového spoluvlastníctva ako spoločenstva vlastníckych práv založeného na zásade dobrovoľnosti vyplýva, že ak nedôjde k dohode, ktorýkoľvek spoluvlastník môže kedykoľvek požiadať súd o zrušenie spoluvlastníctva a jeho vyporiadanie. Toto právo vyplýva zo zásady, že nikto nemôže byť spravodlivo nútený k tomu, aby zotrval v spoluvlastníckom vzťahu, ak mu to z akýchkoľvek dôvodov nevyhovuje. Určité obmedzenie v tomto smere obsahuje len § 142 ods. 2, ktorý výnimočne umožňuje zamietnutie návrhu na zrušenie spoluvlastníctva a jeho vyporiadanie súdom z dôvodov hodných osobitného zreteľa.

17. V konaní o zrušení spoluvlastníctva a vykonaní vypořádania je jeho predmetom vždy celá vec patriaca do podielového spoluvlastníctva a vyriešenie všetkých právnych vzťahov spoluvlastníkov (alebo jedného z nich) k tejto veci.

18. Súdne konanie začína len na návrh, ktorý môže podať ktorýkoľvek zo spoluvlastníkov. Súd nemôže rozhodnúť o spôsobe vypořádania svojvoľne, ale je viazaný záväzným poradím: 1. Rozdelenie veci; 2. Prikázanie veci jednému alebo viacerým spoluvlastníkom za primeranú náhradu; 3. Nariadenie predaja veci a rozdelenie výťažku. Pri vypořádaní súd je povinný prihliadať na veľkosť spoluvlastníckych podielov, a jednak na účelné využitie veci. Súd nie je síce viazaný návrhmi ani vzájomnými návrhmi účastníkov konania pokiaľ ide o formu vypořádania podielového spoluvlastníctva v zmysle zásady "ne eat iudex ultra petitum partium", avšak ani takéto návrhy nemožno v konaní nechať bez povšimnutia.

19. V konaní je preukázané, že žalobca je spoluvlastníkom sporných nehnuteľností so žalovanými pričom je preukázané, že reálne rozdelenie parcel KN E XXXX/X je nehospodárne a neúčelné poukazujúc na veľkosť spoluvlastníckych podielov, tak ako je to uvedené vyššie v tomto rozsudku.

20. Vzhľadom na uvedené do úvahy prichádza druhý spôsob vypořádania podielového spoluvlastníctva, a to prikázanie veci za primeranú náhradu niektorému zo spoluvlastníkov, ktorú navrhovali i samotné strany sporu. Preto súd zrušil podielové spoluvlastníctvo k parcelám č. KN E 1545/1 a prikázal ju do výlučného vlastníctva žalobcovi, pričom zohľadnil návrh žalobcu na takýto spôsob vypořádania a súhlas zástupcu žalovaných v 1. až 7. rade.

21. Primeranú náhradu, ako všeobecnú cenu určuje súd a nemôže túto povinnosť preniesť na iný subjekt. Odborná znalecká mienka je jedným z podkladov pri určení všeobecnej ceny nehnuteľností. 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 strán sporu o kúpe a predaji iných porovnateľných nehnuteľností v časovo približne rovnakom období. Treba taktiež zohľadniť skutočnosť, či ide o pozemky predávané v celosti alebo len o časti. Na to, aby sa pozemok mohol považovať za stavebný musí byť ešte vypořadáný. Ďalej je potrebné zohľadniť či na pozemku sú inžinierske siete. Strany sporu sa v priebehu konania zhodli na cene vypořadacieho podielu 15,- eur za m², ktorá je podľa názoru súdu poukazujúc na vykonané dokazovanie (vyjadrenia strán sporu, listinné dôkazy) primeraná. Súd neprihliadol na zmenu postoja k výške primeranej náhrady, ktorú zástupca žalovaných Slovenský pozemkový fond zmenil v priebehu konania, keď v replike súhlasil s navrhovanou cenou 15,- eur/m² a v duplike navrhoval cenu 18,70 eur/m². Súd považuje sumu 15,- eur/m² za primeranú i vzhľadom na rozhodovacia prax tunajšieho súdu.

22. Súd zaviazal žalobcu na vyrovnanie podielu vyplatiť:

žalovanému v 1. rade – D. E., E. F. - na neznámom mieste sumu vo výške 37,80 eur;

žalovanému v 2. rade – G. F. - na neznámom mieste sumu vo výške 37,80 eur;

žalovanému v 3. rade - H. B., E. I. (m Andrej) - na neznámom mieste sumu vo výške 2.490,- eur;

žalovanému v 4. rade - G. B. - na neznámom mieste sumu vo výške 226,36eur;

žalovanému v 5. rade - E. B. - na neznámom mieste sumu vo výške 226,36 eur;

žalovanému v 6. rade - D. B. - na neznámom mieste sumu vo výške 226,36 eur;

žalovanému v 7. rade - G. J. - na neznámom mieste sumu vo výške 226,36 eur.

23. Žalovaní v 1. až 7. rade sú zastúpení Slovenským pozemkovým fondom a náhradu za ich podiely žalobca je povinný zaplatiť na depozitný účet SPF vedený v Štátnej pokladnici č. ú. XXXXXXXXXXXX/XXXX, IBAN: L., do 30 dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

O trovách konania súd rozhodol takto:

24. Podľa § 255 ods. 1 CSP súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.

25. Podľa § 262 ods. 1 CSP o nároku na náhradu trov konania rozhodne aj bez návrhu súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí.

26. O náhrade trov konania súd rozhodol podľa § 257 CSP tak, že žiadna zo strán nemá právo na náhradu trov konania vzhľadom na charakter sporu, kedy ide o vzájomné vypořadanie majetkových

právných vzťahov medzi stranami sporu. Spor o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva je sporom, ktorý môže začať na návrh ktoréhokoľvek podielového spoluvlastníka, pričom nie je možné konštatovať, že úspech v konaní mal ten, kto podal návrh na začatie konania. Rozhodnutie o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva, pokiaľ súd návrhu vyhovie, je rozhodnutím v záujme všetkých účastníkov. Pri zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva sa každému z podielových spoluvlastníkov dostane jeho podielu buď vo forme veci, ku ktorej sa vyporiadava podielové spoluvlastníctvo alebo formou finančnej náhrady.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia na tunajší súd v dvoch písomných vyhotoveniach.

Podľa § 359 CSP odvolanie môže podať strana, v ktorej neprospech rozhodnutie bolo vydané.

Podľa § 363 CSP sa v odvolaní popri všeobecných náležitostiach podania (§ 127 ods. 1 a ods. 2 CSP) 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 CSP rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

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 § 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 nespĺní povinnosť uloženú týmto rozsudkom, môžu oprávnený podať návrh na vykonanie exekúcie podľa Exekučného poriadku.