

Súd: Okresný súd Rožňava
Spisová značka: 9C/41/2023
Identifikačné číslo súdneho spisu: 7823201972
Dátum vydania rozhodnutia: 14. 05. 2024
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Agnesa Hvastová
ECLI: ECLI:SK:OSRV:2024:7823201972.2

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Rožňava, sudkyňou JUDr. Agnesou Hvastovou, v spore žalobcu: A. B. C., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom D. D. E. XXX/X, XXX XX F., zastúpeného: JUDr. Pavol Kontra, advokát so sídlom Prístavná 2060/58, 911 05 Trenčín, IČO: 42 321 859, proti žalovanému: neznámi dedičia po G. H., zastúpenému: Slovenský pozemkový fond, Búdková 36, 817 15 Bratislava, IČO: 17 335 345, o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva, takto

rozhodol:

I. Súd **zrušuje** podielové spoluvlastníctvo strán sporu k parcele registra „E“ evidovanej na mape určeného operátu parc. č. XXX o výmere 2877 m², trvalý trávny porast, vedenej na liste vlastníctva č. XXX, k. ú. I., obec F., okres F., ktorú prikazuje v podiele 1/1 (v celosti) do výlučného vlastníctva žalobcu - A. B. C., nar. XX.XX.XXXX.

II. Žalobca **je povinný** zaplatiť žalovanému za odstupujúci spoluvlastnícky podiel z parcely registra „E“ evidovanej na mape určeného operátu parc. č. XXX o výmere 2877 m², trvalý trávny porast, vedenej na liste vlastníctva č. XXX, k. ú. I., obec F., okres F., pod B 1 v podiele 1, sumu 863,10 eura, na depozitný účet Slovenského pozemkového fondu, Búdková 36, 817 15 Bratislava, Štátna pokladnica IBAN: J. XXXX XXXX XXXX XXXX XXXX, variabilný symbol: 9412023, správa pre prijímateľa: 9C/41/2023, do troch dní od právoplatnosti rozsudku.

III. Súd žalobcovi zo strany žalovaného náhradu trov konania **nepriznáva**.

odôvodnenie:

1. Žalobca sa podanou žalobou domáhal zrušenia podielového spoluvlastníctva strán sporu k nehnuteľnosti zapísanej na liste vlastníctva č. XXX, k. ú. I., obec F., okres F. ako parcela reg. „C“ č. XXX o výmere 2877 m², trvalý trávnatý porast a vyporiadania tak, že táto nehnuteľnosť sa prikazuje do výlučného vlastníctva žalobcu. Zároveň navrhol, aby bol žalobca zaviazaný zaplatiť žalovanému náhradu za jeho spoluvlastnícky podiel vo výške 215,78 eura, do depozitu Slovenského pozemkového fondu, do 3 dní od právoplatnosti rozsudku.

2. Žalobu odôvodnil tým, že žalobca je podielovým spoluvlastníkom s veľkosťou spoluvlastníckeho podielu 1/2 nasledovnej nehnuteľnosti:

- pozemku s par. č. XXX, parcela registra „E“ druh pozemku – trvalý trávny porast, s výmerou 2877 m², zápis na liste vlastníctva č. XXX, k. ú. I., obec F., okres F.

Žalobca sa prostredníctvom svojho zástupcu dožadoval na meste Rožňava identifikácie neznámeho vlastníka – žalovaného, na čo nedostal žiadnu odpoveď. Z titulu nadobudnutia uvádzanom na liste vlastníctva ako „uznesenie 26.7.1910 čd. 3633, III. etapa-376/91“ je zrejmé, že žalovaný nežije, no jeho dedičia známi nie sú.

Zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva sa domáhal v zmysle ustanovenia § 142 Občianskeho zákonníka a navrhoval vyporiadanie podielového spoluvlastníctva k pozemkom prikázaním podielu žalovaného do vlastníctva žalobcu za odplatu.

Vzhľadom na výmeru pozemku 2877 m² a jeho umiestnenie mimo zastavaného územia obce nie jeho rozdelenie možné, a to pre rozpor so zákonom č. 180/1995 Z. z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom.

Hodnota poľnohospodárskych pozemkov v danom mieste a čase činí 0,15 eura/m², na základe čoho hodnota podielu žalovaného vyčíslená žalobcom predstavuje sumu 215,78 eura.

3. Slovenský pozemkový fond, ako zástupca žalovaného (ďalej len „SPF“) vo vyjadrení k žalobe uviedol, že rešpektuje zásadu, že nikoho nie je možné nútiť, aby zotrval v podielovom spoluvlastníctve, preto s návrhom žalobcu mať usporiadané vlastnícke vzťahy súhlasil.

Uviedol, že Občiansky zákonník umožňuje, aby súd vykonal vyporiadanie podielového spoluvlastníctva jedným z troch spôsobov: a) reálnym rozdelením vecí, b) prikázaním vecí jednému alebo viacerým spoluvlastníkom za primeranú náhradu, c) predajom vecí a rozdelením výťažku podľa výšky podielov.

Ustanovenie § 142 ods. 1 OZ stanovuje nielen možné spôsoby zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva, ale aj záväzné poradie, v akom môžu byť tieto jednotlivé spôsoby vyporiadania použité. Žalobca navrhoval zrušiť a vyporiadať podielové spoluvlastníctvo druhým zákonným spôsobom, teda prikázaním vyporiadavaného pozemku výlučného vlastníctva žalobcu za (primeranú) náhradu. SPF bol naklonený súhlasiť s tzv. druhým spôsobom zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva, a to z dôvodu, že existuje dôvodný predpoklad, že by vyporiadanie podielového spoluvlastníctva predmetnej parcely tzv. prvým spôsobom mohlo byť neúčelné v zmysle § 142 ods. 1 OZ.

Existuje dôvodný predpoklad, že by v prípade reálnej deľby vznikla v prípade žalovaného parcela s malou a reálne nevyužitelnou výmerou. Z vyjadrení žalobcu vyplýva, že v súčasnosti sporné parcely reálne jediný využíva a aj do budúcnosti plánuje využívať. Žalovaný sa nachádza na neznámom mieste a sporné nehnuteľnosti fyzicky neužíva, nestará sa o nich a nezveľaďuje ich a z praktických dôvodov je vylúčené aj uzatvorenie akejkoľvek dohody o spoločnom užívaní pozemkov.

Žalobca za účelom stanovenia sumy náhrady za podiely odstupujúceho spoluvlastníka nepredložil žiadne konkrétne listiny, žiadny znalecký posudok, zmluvy ani iné dôkazy ohľadom hodnoty sporného pozemku. Žalobca jedine uviedol, že: „Hodnota poľnohospodárskych pozemkov v danom mieste a čase činí 0,15 eura/m²“. SPF nevedel uviesť odkiaľ, resp. z čoho žalobca odvodil uvedenú výšku.

SPF ako zákonom stanovený správca je povinný hájiť záujmy a spravovať podiely štátu a neznámych vlastníkov s najväčšou odbornou starostlivosťou a nemôže súhlasiť s finančnou náhradou v prospech ním zastúpených spoluvlastníkov hlboko pod trhovou cenou. Finančná náhrada pre ustupujúceho spoluvlastníka má predstavovať taký ekvivalent, za ktorý je možné v danej lokalite nadobudnúť obdobný pozemok (stanovisko Kolégia Najvyššieho súdu SR Cpj 30/1997).

V predmetnom prípade SPF nezastupuje „svoje vlastné“ záujmy, ale zastupuje záujmy fyzickej osoby, ktorá je z nejakého zákonom predpokladaného dôvodu neznámym spoluvlastníkom. To znamená, že sama za seba nie je schopná hájiť svoje záujmy pred súdom. Preto SPF logicky musí postupovať tak ako by postupovala akákoľvek iná fyzická, resp. právnická osoba, ktorá by bola známa. Takáto osoba by logicky vychádzala z trhovej hodnoty nehnuteľností a mala záujem získať čo najväčší majetkový prospech pre seba ako odstupujúceho spoluvlastníka, ak by teda vôbec s petítom žaloby súhlasila a bola ochotná vyporiadať spoluvlastníctvo takýmto spôsobom. V tomto zmysle SPF preskúmal obsah priložených listín, lokálnych pomerov, ponúk realitných kancelárií obdobných pozemkov v oblasti. Predmetný pozemok sa nachádza v extraviláne obce a v zmysle údajov evidovaných v „C“ KN stave nezaloženom v registri nehnuteľností, sporný pozemok je určený ako orná pôda. Z uvedeného vyplýva, že sporný pozemok môže byť využívaný na poľnohospodárske účely. Z tohto dôvodu nemožno súhlasiť s cenou navrhovanou žalobcami. V zmysle platnej judikatúry súdov, súd posudzuje hodnotu náhrady v prípade zrušenia a vyporiadania spoluvlastníctva podľa trhovej hodnoty nehnuteľností v čase rozhodovania o zrušení a vyporiadaní. SPF predložil k vyjadreniu k žalobe viaceré reálne ponuky na realitnom trhu, ktoré reflektujú trhovú cenu obdobných nehnuteľností.

V zmysle obdobných ponúk realitných kancelárií v danej a obdobnej oblasti sa sumy za 1m² za obdobné pozemky, časom použiteľné aj na iné účely ako orná pôda pohybujú cca v rozmedzí od 6,- eur/m² do 15,- eur/m² v obci F. a v rozmedzí cca 0,50 eura/m² do 3,- eur/m² v okolitých obciach určené primárne na poľnohospodársku činnosť, avšak, sporný pozemok sa nachádza v mestskej časti obce F.. SPF si uvedomuje, že nejde o totožné pozemky, avšak ide o obdobné pozemky určené na obdobný účel v zhodnom okrese.

SPF bol z dôvodov hospodárnosti konania naklonený rozumnej dohode na cene a pokiaľ bude sporný pozemok využívaný ako orná pôda na pôdohospodárske účely, navrhoval výšku náhrady za podiel odstupujúceho neznámeho spoluvlastníka vo vyššie uvedenom, rozmedzí 0,50 eura/m² do 3,- eur/m².

4. Súd vo veci vytýčil pojednávanie na deň 14.05.2024, na ktoré sa zástupca SPF ospravedlnil.

5. Zástupca žalobcu na pojednávaní trval na podanej žalobe. Súhlasil s vyjadrením zástupcu žalovaného, teda s vyjadrením Slovenského pozemkového fondu. Poukázal na to, že čo sa týka druhu pozemku, ide o trvalý trávny porast, ktorá parcela sa nachádza v extraviláne obce a ide o k. ú. I., ktorá nie je taká lukratívna časť, ako k. ú. F.. Podľa územného plánu na tejto parcele nie je možné stavať. Využíva sa na poľnohospodárske účely a aj do budúcnosti žalobca mieni prenajať túto nehnuteľnosť a bude využívaná na poľnohospodárske účely. Z týchto dôvodov žalobca navrhoval, aj po oboznámení sa s vyjadrením SPF, cenu za m² – 0,60 eura za m² a zároveň upravil petiu žaloby, že žalobca vyplatí za ustupujúci spoluvlastnícky podiel žalovaného sumu 863,10 eura.

6. Súd sa oboznámil s obsahom listín tvoriacich obsah spisu: výpisom z listu vlastníctva č. XXX, k. ú. I. a listinami predloženými SPF o hodnote pozemkov v okrese Rožňava: obce E., E. K., L., M. I. K. a F..

7. Z výpisu z listu vlastníctva č. XXX, katastrálne územie I., obec F., okres F. vyplýva, že podielovými spoluvlastníkmi parcely registra „E“ KN č. XXX, druh pozemku: trvalý trávny porast o výmere 2877 m² sú: žalovaný v podiele 1/2 (pod B 1) a žalobca v podiele 1/4 (pod B 2 a pod B 3).

8. Z listín predložených SPF o hodnote pozemkov v okrese Rožňava vyplýva, že v obci Kobeliarovo bola ponúknutá na predaj orná pôda za cenu 0,746 eura/m² v obci E. K. bola ponúknutá na predaj orná pôda za cenu 0,47 eura/m², v obci Hrušov bol ponúknutý na predaj iný poľnohospodársky pozemok za cenu 2,83 eura/m², v obci M. I. K. bol ponúknutý na predaj iný poľnohospodársky pozemok za cenu 3,14 eura/m². V F. bol ponúknutý na predaj pozemok – orná pôda pri hlavnej ceste do Košíc za cenu 15,- eur/m², v Rožňave pri Betliarskej ceste bol ponúknutý na predaj iný poľnohospodársky pozemok za cenu 12,- eur/m² a v Rožňave pri Strelnici bola na predaj orná pôda za cenu 6,- eur/m².

9. Súd prejednávajúcu vec posúdil v zmysle ustanovenia § 142 ods. 1 Občianskeho zákonníka, nakoľko predmetom konania bolo zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva nehnuteľností.

10. 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.

11. Ustanovenie § 142 ods. 1 Občianskeho zákonníka ustanovuje možné spôsoby zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva a ich záväzné poradie, v ktorom môžu byť tieto jednotlivé spôsoby vyporiadania použité. Súd nie je viazaný podaným návrhom. Pri rozhodovaní o žalobe súd dospel k záveru, že vzhľadom na druh a výmeru vyporiadavaného pozemku rozdelenie pozemku nespĺňa podmienku účelného využitia veci, preto rozhodol o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva druhým zákonným spôsobom, teda prikázaním sporného pozemku do vlastníctva žalobcu za primeranú náhradu.

12. Podľa § 132 ods. 1 CSP, v žalobe sa okrem všeobecných náležitostí podania uvedie označenie strán, pravdivé a úplné opísanie rozhodujúcich skutočností, označenie dôkazov na ich preukázanie a žalobný návrh.

13. Podľa § 133 ods. 1 CSP, sa fyzická osoba v žalobe označuje menom, priezviskom, adresou trvalého pobytu alebo pobytu, dátumom narodenia, alebo iným identifikačným údajom.

14. Podľa § 161 CSP, ak tento zákon neustanovuje inak, súd kedykoľvek počas konania prihliada na to, či sú splnené podmienky, za ktorých môže konať a rozhodnúť (ďalej len „procesné podmienky“).

15. Podľa § 185 ods. 3 CSP, súd aj bez návrhu môže vykonať dôkazy na zistenie či sú splnené procesné podmienky, či navrhované rozhodnutie bude vykonateľné a na zistenie cudzieho práva.

16. Žalobca v žalobe označil žalovaných ich druhovým pomenovaním neznámi dedičia po G. H., narodenom a zomrelom neznámeho dňa. Uviedol, že sa dožadoval od mesta Rožňava identifikácie neznámeho vlastníka – žalovaného, na čo nedostal žiadnu odpoveď. Vychádzajúc z titulu nadobudnutia – uznesenia 26.7.1910 č.d. 366, III. etapa – 376/91 uvedeného v liste vlastníctva č. XXX k. ú. I., obec F., okres F. je zrejmé, že žalovaný nežije a jeho dedičia známi nie sú, preto súd konal v žalobe označenými žalovanými ich druhovým pomenovaním - neznámi dedičia po G. H., zastúpenými Slovenským pozemkovým fondom.

17. V prejednávanej veci medzi stranami sporu nebolo sporné zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva, ani výška finančnej náhrady za odstupujúci spoluvlastnícky podiel žalovaného z pozemku KN-E parc. č. XXX k. ú. I., nakoľko strany sporu sa zhodli na výške finančnej náhrady v sume 0,60 eura/m².

18. Pri rozhodovaní o vyporiadaní zrušeného podielového spoluvlastníctva prihliadol na to, že rozdelenie vecí nie je dobre možné, vzhľadom na umiestnenie a výmeru pozemku pre rozpor s ustanoveniami zákona č. 180/1995 Z. z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom v platnom znení. Z týchto dôvodov súd žalobe vyhovel a podielové spoluvlastníctvo strán sporu k nehnuteľnosti, ktorá bola predmetom konania zrušil a prikázal do výlučného vlastníctva žalobcu s povinnosťou zaplatiť za odstupujúci spoluvlastnícky podiel finančnú náhradu uvedenú vo výroku rozsudku.

19. Výrok o náhradu trov konania sa opiera o ust. § 255 ods. 1 Civilného sporového poriadku, pričom žalobca náhradu trov konania nežiadal, preto súd rozhodol o náhrade trov konania tak, že náhradu trov konania žalobcovi zo strany žalovaného nepriznal.

Poučenie:

Proti uvedenému rozsudku je prípustné odvolanie v zmysle ust. § 355 a § 356 CSP.

Odvolanie je možné podať v lehote do 15 dní od doručenia rozhodnutia na Krajský súd v Košiciach, prostredníctvom Okresného súdu Rožňava.

Podľa ust. § 363 CSP, 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 ust. § 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 odseku 2 uvedeného ustanovenia, 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.