

Súd: Okresný súd Rimavská Sobota
Spisová značka: 9C/90/2023
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6923204264
Dátum vydania rozhodnutia: 13. 05. 2024
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Ivan Ďalak
ECLI: ECLI:SK:OSRS:2024:6923204264.1

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Rimavská Sobota sudcom JUDr. Ivanom Ďalakom v právnej veci žalobcu Slovak Estate, s.r.o., Tallerova 4, Bratislava, IČO 50 050 907 zast. Advokátska kancelária VASIL & partners, s.r.o., Žižkova 4D, Košice, IČO 47 240 482 vedenej proti žalovaným: 1./ A. B. zast. Slovenským pozemkovým fondom so sídlom Búdková 36, Bratislava, IČO 17 335 345 a 2./ C. D., nar. XX. XX. XXXX, bytom E., F. XXX/XX zast. JUDr. Ľubomírom Ivanom, advokátom vo Zvolene, Námestie SNP 41 o zrušenie a vyporiadanie spoluvlastníctva k nehnuteľnosti takto

rozhodol:

Súd p r i p ú š ť a zmenu žaloby ohľadom výšky náhrady za spoluvlastnícky podiel žalobného petitu III. a IV.

I. Súd z r u š u j e podielové spoluvlastníctvo žalobcu a žalovaných 1./, 2./ k nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v katastrálnom území B., obec B., okres Rimavská Sobota, a to parcela registra „E“ evidovaná na mape určeného operátu ako parc. č. 9015/2 – orná pôda o výmere 1730 m2 evidovaná na liste vlastníctva č. XXX katastrálne územie B. vedenom Okresným úradom Rimavská Sobota, katastrálny odbor.

II. Do výlučného vlastníctva žalobcu s a p r i k a z u j e nehnuteľnosť nachádzajúca sa v katastrálnom území B., obec B., okres Rimavská Sobota, a to parcela registra „E“ evidovaná na mape určeného operátu ako parc. č. 9015/2 – orná pôda o výmere 1730 m2 evidovaná na liste vlastníctva č. XXX katastrálne územie B. vedenom Okresným úradom Rimavská Sobota, katastrálny odbor, a to tak, že sa stáva jej výlučným vlastníkom v spoluvlastníckom podiele 1/1.

III. Žalobca j e p o v i n n ý zaplatiť žalovanému 1./ sumu vo výške 864,99 eur, ktorá zodpovedá primeranej finančnej náhrade za vyššie uvedenú nehnuteľnosť na účet Slovenského pozemkového fondu, Búdková cesta 36, 817 15 Bratislava, IČO 17 335 345, a to do troch dní odo dňa právoplatnosti tohto rozsudku na účet vedený v Štátnej pokladnici, IBAN: G. XXXX XXXX XXXX XXXX XXXX, VS: 9902023, správa pre adresáta: OS RS 9C/90/2023.

IV. Žalobca j e p o v i n n ý zaplatiť žalovanému 2./ sumu vo výške 2.162,55 eur, ktorá zodpovedá primeranej finančnej náhrade za vyššie uvedenú nehnuteľnosť na účet žalovaného 2./, číslo účtu G. XXXX XXXX XXXX XXXX XXXX, a to do troch dní odo dňa právoplatnosti tohto rozsudku.

V. Žiadna zo strán nemá na náhradu trov konania právo.

o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobca podal na súd žalobu, v ktorej žiadal zrušiť a vyporiadať podielové spoluvlastníctvo k nehnuteľnosti vedenej na liste vlastníctva č. XXX katastrálne územie B. tak, že nehnuteľnosť, ktorá

je evidovaná ako EKN parc. č. 9015/2 – orná pôda o výmere 1730 m², bude prikázaná do výlučného vlastníctva žalobcu a žalobca bude zaviazaný na povinnosť vyplatiť žalovaným ako ustupujúcim spoluvlastníkom náhradu ich spoluvlastníckeho podielu. Žalobca uviedol, že je 5/12 spoluvlastníkom nehnuteľnosti, ktorá je predmetom konania, a žalovaný 1./ je spoluvlastníkom v 3/18 a žalovaný 2./ v podiele 5/12. Žalobca má záujem o vysporiadanie vlastníckeho práva k nehnuteľnosti, za účelom zistenia primeranej náhrady za spoluvlastnícke podiely žalovaných žalobca dal vyhotoviť znalecký posudok, v zmysle ktorého znaleckého posudku je hodnota nehnuteľnosti 2,29 eur/1 m².

2. Slovenský pozemkový fond ako zástupca žalovaného 1./, ktorý je spoluvlastníkom nehnuteľnosti, ktorá je predmetom konania, ktorý spoluvlastník je neznámy, kde vzhľadom na túto skutočnosť tohto spoluvlastníka zastupuje Slovenský pozemkový fond, vo svojom vyjadrení uviedol, že súhlasí s navrhovaným spôsobom zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva, t.j. s prikázaním spoluvlastníckych podielov žalovaného do vlastníctva žalobcu za primeranú náhradu, keďže vzhľadom na výmeru predmetnej nehnuteľnosti pri jej reálnom delení by vznikli veľmi malé parcely bez reálneho využitia. Podľa Slovenského pozemkového fondu je potrebné vychádzať pri určení primeranej náhrady z hodnoty sporných nehnuteľností, a teda treba vychádzať z trhovej ceny nehnuteľnosti v čase vyhlásenia rozsudku. Primeranú náhradu treba chápať ako hodnotový ekvivalent vyjadrený v peniazoch umožňujúci podľa miestnych podmienok obstaranie podobnej veci. Zástupca žalovaného nesúhlasil s cenou stanovenou v znaleckom posudku, ktorý predložil žalobca, kde bola stanovená cena sporného pozemku vo výške 2,29 eur za meter štvorcový. Vo svojom poslednom vyjadrení zástupca SPF uviedol, že zotrváva na svojich vyjadreniach, naďalej súhlasí so zrušením a vyporiadanim podielového spoluvlastníctva spôsobom navrhovaným žalobcom, kde SPF je ochotný v prípade, že každá zo strán si bude znášať trovy konania súhlasiť s výškou náhrady 3,- eur/1 m². Na pojednávanie vo veci, kde bol vyhlásený rozsudok, sa zástupca SPF nedostavil, ospravedlnil svoju neprítomnosť na pojednávaní, netrval na odročení pojednávania a súhlasil s konaním v jeho neprítomnosti, preto súd vec prejednal a rozhodol v neprítomnosti zástupcu SPF.

3. Zástupca žalovaného 2./ vo svojom prvom vyjadrení uviedol, že nesúhlasí s navrhovaným spôsobom vyporiadania podielového spoluvlastníctva, keďže podľa jeho názoru nehnuteľnosť je reálne deliteľná a taktiež nesúhlasil s navrhovanou výškou náhrady za spoluvlastnícke podiely ostatných spoluvlastníkov, ktorú navrhol žalobca. Na pojednávaní zástupca žalovaného 2./ po tom, ako žalobca navrhol ustupujúcim spoluvlastníkom vyplatiť náhradu za spoluvlastnícke podiely z hodnoty 3,- eur/1 m² uviedol, že súhlasí so zrušením spoluvlastníctva strán sporu a s prikázaním nehnuteľnosti do vlastníctva žalobcu, vyplatením náhrady 3,- eur/1 m² a v takom prípade si trovy konania neuplatňujú.

4. Súd vykonal dokazovanie oboznámením sa so žalobou, znaleckým posudkom č. 75/2023, LV č. XXX kat. územie B., podacím hárkom na čl. 23 až 26 spisu, podaním SPF zo dňa 23. 11. 2023 a 09. 01. 2024, podaním žalobcu zo dňa 18. 01. 2024, podaním žalovaného 2./ zo dňa 01. 02. 2024, podaním žalobcu zo dňa 06. 03. 2024, podaním žalovaného 2./ zo dňa 18. 03. 2024, podaním SPF zo dňa 04. 03. 2024, kúpnu zmluvou na čl. 90 spisu, podaním žalobcu zo dňa 03. 04. 2024 a 08. 04. 2024, podaním SPF zo dňa 07. 05. 2024, vylúčením zástupcov strán sporu a zistil nasledovný skutkový stav.

5. Žalobca a žalovaní sú podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľnosti vedenej na liste vlastníctva č. XXX katastrálne územie B. ako parcela registra E č. 9015/2 – orná pôda o výmere 1730 m². Z listu vlastníctva vyplýva, že žalobca je spoluvlastníkom predmetnej nehnuteľnosti v 5/12, žalovaný 1./ v 3/18 a žalovaný 2./ v 5/12. Vzhľadom na tú skutočnosť, že žalovaný 1./ sa nachádza na neznámom mieste, ide o nezisteného vlastníka, ako aj jeho prípadných dedičov, a preto tohto neznámeho vlastníka zo zákona zastupuje Slovenský pozemkový fond. Žalobca pred podaním žaloby na súd sa pokúšal dohodnúť so zástupcom žalovaného 1./ a žalovaným 2./ na zrušení a vyporiadani podielového spoluvlastníctva, k uzavretiu dohody o zrušení a vyporiadani spoluvlastníctva k nehnuteľnosti však nedošlo.

6. V pôvodnej žalobe žalobca žiadal zrušiť a vyporiadať podielové spoluvlastníctvo s tým, že sa zaväzuje na vzájomné vyporiadanie zaplatiť ako náhradu spoluvlastníckeho podielu žalovanému 1./ sumu 660,20 eur a žalovanému 2./ sumu 1.650,60 eur. Na pojednávaní právna zástupkyňa žalobcu žiadala pripustiť zmenu žaloby z toho dôvodu, že žalobca je ochotný vyplatiť náhradu za spoluvlastnícke podiely žalovaným z hodnoty 3,- eur/1 m², a preto sa zvýši výška náhrady žalovaným tak, že u žalovaného 1./ bude výška náhrady 864,99 eur a u žalovaného 2./ 2.162,55 eur. Vzhľadom na tú skutočnosť súd pripustil zmenu žaloby s poukazom na ustanovenie § 140 a 142 C.s.p.

7. Podľa § 141 ods. 1 Obč. zákonníka spoluvlastníci sa môžu dohodnúť o zrušení spoluvlastníctva a o vzájomnom vyporiadani; ak je predmetom spoluvlastníctva nehnuteľnosť, dohoda musí byť písomná.

8. Podľa § 142 ods. 1 Obč. 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.

9. Podľa § 151 ods. 1, 2 C.s.p. skutkové tvrdenia strany, ktoré protistrana výslovne nepoprela, sa považujú za nesporné. Ak strana poprie skutkové tvrdenia, ktoré sa týkajú jej konania alebo vnímania, uvedie vlastné tvrdenia o predmetných skutkových okolnostiach, inak je popretie neúčinné.

10. Podľa § 186 ods. 2 C.s.p. súd vychádza zo zhodných tvrdení strán, ak neexistuje dôvodná pochybnosť o ich pravdivosti.

11. V danom konaní súd má za preukázané, že žalobca sa pokúšal so žalovanými uzavrieť dohodu o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva, k tomu však nedošlo. Vzhľadom na to, že nedošlo k dohode, čo je primárnym spôsobom pre zrušenie a vyporiadanie spoluvlastníctva, je daná právomoc súdu rozhodnúť meritorne o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva. Medzi stranami nebolo sporné, že žalobca je spoluvlastníkom nehnuteľnosti, ktorá je predmetom konania, v 5/12, žalovaný 1./ v 3/18 a žalovaný 2./ v 5/12. Žalobca v žalobe tvrdil, že predmetná nehnuteľnosť nie je reálne deliteľná, s čím súhlasil zástupca žalovaného 1./, kde žalovaný 2./ uvádzal, že nehnuteľnosť je reálne deliteľná. Na pojednávaní strany sporu sa dohodli v tom smere, že súhlasia so zrušením a vyporiadaním podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnosti, ktorá je predmetom konania, tak, ako to navrhuje žalobca, že nehnuteľnosť v celosti bude prikázaná do výlučného vlastníctva žalobcu a žalobca navrhol sumu 3,- eur/1 m² ako náhradu za spoluvlastnícke podiely žalovaných, s čím žalovaný 1./, 2./ súhlasili. Vzhľadom na tieto zhodné tvrdenia strán sporu si ich súd osvojil a z týchto zhodných tvrdení strán súd vychádzal, keďže došlo k dohode o zrušení podielového spoluvlastníctva, o spôsobe vyporiadania podielového spoluvlastníctva, ako aj o výške náhrady za spoluvlastnícke podiely žalovaných 1./, 2./.

12. Vychádzajúc zo zhodných tvrdení strán sporu súd teda rozsudkom zrušil podielové spoluvlastníctvo strán sporu k nehnuteľnosti, ktorá je predmetom konania, tak, že nehnuteľnosť bola prikázaná do výlučného vlastníctva žalobcu a žalobcu súd zaviazal na zaplatenie náhrady za spoluvlastnícke podiely ustupujúcim spoluvlastníkom vychádzajúc z dohodnutej hodnoty podielu 3,- eur/1 m², kde vychádzajúc z celkovej výmery nehnuteľnosti 1730 m² žalovaný 1./ je vlastníkom v 3/18, čo predstavuje 288,33 m², pri hodnote 3,- eur/1 m² predstavuje náhrada za jeho spoluvlastnícky podiel pri vyporiadaní 864,99 eur. Žalovaný 2./ je vlastníkom v 5/12, čo predstavuje 720,85 m², pri hodnote 3,- eur/1 m² predstavuje náhrada za jeho spoluvlastnícky podiel pri vyporiadaní 2.162,55 eur, kde súd uložil žalobcovi povinnosť vyplatiť predmetné náhrady žalovanému 1./ na účet správcu SPF a žalovanému 2./ na jeho účet, do troch dní odo dňa právoplatnosti tohto rozsudku.

13. O trovách konania súd rozhodol v zmysle § 257 C.s.p. zohľadňujúc povahu sporu, kde ide o konanie o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva, v ktorom konaní súd nie je viazaný žalobným návrhom a rozhodnutie vo veci je rozhodnutím v záujme všetkých spoluvlastníkov, kde každá zo strán má rovnaký úspech v konaní keďže buď jej budú prikázané podiely vo veci, alebo im bude priznaná finančná náhrada. Pri rozhodovaní o náhrade trov konania nie je možné vychádzať zo zásady procesného úspechu vo veci, nakoľko strany sporu nemôžu ovplyvniť výsledok konania, keďže súd nie je viazaný návrhmi strán. Keďže každá zo strán má postavenie žalobcu aj žalovaného bez ohľadu na to, kto žalobu podal, žalobou sú uplatnené rovnaké práva oboch strán sporu a z tohto pohľadu sa javí byť spravodlivým, aby každá zo strán sporu znášala svoje trovy, kde v tejto súvislosti sa súd stotožňuje s rozhodnutím Ústavného súdu SR 1ÚS/573/2017, ako aj Krajského súdu v Banskej Bystrici 11Co/41/2022. Taktiež pri rozhodovaní o trovách konania je potrebné poukázať a zohľadniť okolnosť, že na strane žalovaného 1./ vystupuje neznámy vlastník, ktorého by nebolo možné žalovať bez osobitnej zákonnej úpravy, kde zástupca žalovaného 1./ Slovenský pozemkový fond vystupuje ako zástupca zo zákona, v konaní neháji vlastné záujmy a rozhodnutie súdu žiadnym spôsobom neovplyvní ani majetkovú sféru zástupcu žalovaného. Finančné prostriedky, na ktoré bude zaviazaný žalobca titulom vyrovnania podielov, sú poukázané na depozitný účet Slovenského pozemkového fondu ako správcu a keďže Slovenský pozemkový fond je len zástupcom neznámeho vlastníka, nie je stranou v spore, nemôže ho súd zaviazat' na znášanie trov konania. Zo všetkých týchto okolností súd preto konštatuje, že nemožno v danom konaní určiť, kto mal úspech v konaní vzhľadom na charakter sporu, žalovaného 1./ ako neznámeho vlastníka nemožno ani zaviazat' na trovy konania a na trovy konania nemožno zaviazat' ani zástupcu žalovaného 1./ Slovenský pozemkový fond, ktorý vystupuje v konaní ako zástupca zo zákona, a preto súd rozhodol, že žiadna zo strán nemá na náhradu trov konania právo, pričom v konaní si žiadna zo strán konania trovy ani neuplatňovala.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie v lehote 15-tich dní odo dňa jeho doručenia prostredníctvom tunajšieho súdu ku Krajskému súdu v Banskej Bystrici, odvolanie musí obsahovať náležitosti v zmysle § 363 C.s.p.

Z odvolania musí byť zjavné, ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka a čo sleduje, a musí byť podpísané a datované. Podanie treba predložiť s potrebným počtom rovnopisov a s prílohami tak, aby jeden rovnopis zostal na súde a aby každý účastník dostal jeden rovnopis, ak je to potrebné. Ak účastník nepredloží potrebný počet rovnopisov a príloh, súd vyhotoví kópie na jeho trovy.

Odvolanie možno odôvodniť v zmysle § 365 ods. 1 C.s.p. len tým, že:

- a) Neboli splnené procesné podmienky.
- b) Súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočnila 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.

ods. 2: 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 ods. 1, ak táto vada mala vplyv na rozhodnutie vo veci samej.

Ak žalovaný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa Exekučného poriadku.