

Súd: Okresný súd Prievidza
Spisová značka: 5C/8/2021
Identifikačné číslo súdneho spisu: 3821201394
Dátum vydania rozhodnutia: 11. 10. 2021
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Klaudia Šišková
ECLI: ECLI:SK:OSPD:2021:3821201394.2

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Prievidza sudkyňou JUDr. Klaudiou Šiškovou v právnej veci žalobkyne: C. Y., nar. XX.X.XXXX, bytom G., K. XXX/XX, zastúpenej JUDr. Janou Bezákovou, advokátkou v Prievidzi, Bakalárska 6, IČO: 37 915 061, proti žalovaným: v 1. rade Neznámy (nezistený) právny nástupca ostatného pozemkovoknižného vlastníka menom E. Y., rodená Y., nar. X.X.XXXX, naposledy bytom J., S. 9, v 2. rade I. Y., rodený Y. (ž. X. r. Y.), nezistený vlastník, v 3. rade I. T., rodený T. (C. syn), nezistený vlastník, žalovaní v 1. až v 3. rade zastúpení Slovenským pozemkovým fondom, so sídlom v Bratislave, Búdkova 36, IČO: 17 335 345, v 4. rade C. S., nar. XX.XX.XXXX, bytom K. nad E., J. XXX/X, v 5. rade C. T., nar. XX.XX.XXXX, bytom B. XXX, v 6. rade W.. S. T., nar. XX.XX.XXXX, bytom B. XXX, o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnostiam, takto

r o z h o d o l :

I. Súd z r u š u j e podielové spoluvlastníctvo žalobkyne a žalovaných v 1. až 6. rade k nehnuteľnostiam zapísaným na LV č. XXX pre kat. úz. B. ako parcela registra C č. XXX/X - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 358 m² a parcela registra C č. XXX/X - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 58 m² a v y p o r i a d a v a ho tak, že uvedené nehnuteľnosti p r i k a z u j e do podielového spoluvlastníctva žalobkyne v podiele XX/XXX-ín a podielového spoluvlastníctva žalovaných v 5. a 6. rade v podiele XX/XXX-ín (ako BSM).

II. Súd z r u š u j e podielové spoluvlastníctvo žalobkyne, žalovaného v 1. rade a žalovaného v 4. rade k nehnuteľnosti zapísanej na LV č. XXXX pre kat. úz. B. ako parcela registra C č. XXX/X - zastavaná plocha a nádvorie o výmere XX m² a v y p o r i a d a v a ho tak, že uvedenú nehnuteľnosť p r i k a z u j e do výlučného vlastníctva žalobkyne.

III. Súd z r u š u j e podielové spoluvlastníctvo žalobkyne a žalovaného v 3. rade k nehnuteľnosti zapísanej na LV č. XXXX pre kat. úz. B. ako parcela registra E č. XXX/X -zastavaná plocha a nádvorie o výmere XX m² a v y p o r i a d a v a ho tak, že uvedenú nehnuteľnosť p r i k a z u j e do výlučného vlastníctva žalobkyne.

IV. Žalobkyňa je p o v i n á zaplatiť z titulu vyporiadania podielov žalovanému v 1. rade sumu 85,62 eur, žalovanému v 2. rade sumu 56,34 eur a žalovanému v 3. rade sumu 310,98 eur na depozitný účet Slovenského pozemkového fondu č. SK34 XXXX XXXX XXXX XXXX XXXX, VS: XXXXXX, v lehote 15 dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

V. Žalobkyňa je p o v i n á zaplatiť žalovanému v 4. rade z titulu vyporiadania podielov sumu 22,68 eur, do 15 dní od právoplatnosti rozsudku.

VI. Súd žalobkyňi voči žalovaným v 1. až 6. rade 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. Žalobkyňa sa podanou žalobou voči žalovaným v 1. až 6. rade domáhala zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnostiam zapísaným na LV č. XXX pre kat. úz. B. ako parcela reg. C č. XXX/X - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 358 m² a parcela reg. C č. XXX/X - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 58 m² tak, že žiadala, aby tieto nehnuteľnosti boli prikázané do podielového spoluvlastníctva žalobkyne v podiele 89/120-ín a podielového spoluvlastníctva žalovaných v 5. a 6. rade v podiele 31/120-ín (ako BSM). Žalobkyňa ďalej žiadala zrušiť jej podielové spoluvlastníctvo so žalovanými v 1. a 4. rade k nehnuteľnosti zapísanej na LV č. XXXX pre kat. úz. B. ako parcela reg. C č. XXX/X - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 18 m² tak, že túto nehnuteľnosť žiadala prikázať do svojho výlučného vlastníctva. Okrem toho sa domáhala aj zrušenia svojho podielového spoluvlastníctva so žalovaným v 3. rade k nehnuteľnosti zapísanej na LV č. XXXX pre kat. úz. B. ako parcela reg. C č. XXX/X - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 17 m² tak, že táto nehnuteľnosť by bola prikázaná do jej výlučného vlastníctva. Z titulu vyporiadania spoluvlastníckych podielov žalobkyňa navrhla, že vyplatí žalovaným v 1. až 3. rade sumu celkom 391,04 eur na účet Slovenského pozemkového fondu a žalovanému v 4. rade sumu 19,58 eur. Žalobu zdôvodnila tým, že je spoluvlastníčkou predmetných nehnuteľností v podiele 5063/8640-ín v prípade CKN parc. č. XXX/X a XXX/X zapísaných na LV č. XXX pre kat. úz. B., v podiele XX/XX-ín v prípade CKN parc. č. XXX/X zapísanej na LV č. XXXX pre kat. úz. B. a v podiele 1-ica v prípade CKN parc. č. XXX/X zapísanej na LV č. XXXX pre kat. úz. B.. Žalovaná v 1. rade je spoluvlastníčkou CKN parc. č. XXX/X, XXX/X (LV č. XXX pre kat. úz. B.) v podiele XX/XXX-ín a CKN parc. č. XXX/X (LV č. XXXX pre kat. úz. B.) v podiele XX/XX-ín; žalovaný v 2. rade je spoluvlastníkom CKN parc. č. č. XXX/X a XXX/X (LV č. XXX pre kat. úz. B.) v podiele XX/XXX-ín; žalovaný v 3. rade je spoluvlastníkom CKN parc. č. XXX/X, XXX/X (LV č. XXX pre kat. úz. Liešťany) v podiele 5/48-ín a CKN parc. č. XXX/X (LV č. XXXX pre kat. úz. B.) v podiele 1-ica; žalovaný v 4. rade je podielovým spoluvlastníkom CKN parc. č. XXX/X, XXX/X (LV č. XXX pre kat. úz. B.) v podiele 22/3456-ín a CKN parc. č. XXX/X (LV č. XXXX pre kat. úz. B.) v podiele 36/576-ín; žalovaní v 5. a 6. rade sú spoluvlastníkmi CKN parc. č. XXX/X, XXX/X (LV č. XXX pre kat. úz. B.) v podiele 31/120-ín (ako BSM). V žalobe žalobkyňa uviedla, že predmetné pozemky boli pôvodne súčasťou spoločného dvora, avšak väčšina stavieb, ku ktorým bol potrebný prístup zo spoločného dvora, už neexistuje a jestvujúce stavby sú vlastnícky vysporiadané. V rámci spoločného dvora zostali nevyporiadané pozemky, kedy v niektorých prípadoch sa pri prevode vlastníctva stavieb opomenul previesť aj spoluvlastnícky podiel na pozemku spoločného dvora. Uviedla, že ona je zároveň výlučnou vlastníčkou rodinného domu súp. č. XXX postaveného na časti CKN parc. č. XXX/X, ktorá je v podielovom spoluvlastníctve strán sporu. Ostatné nevyporiadané pozemky slúžia ako dvor k rodinnému domu žalobkyne a časť z nevyporiadaných pozemkov CKN parc. č. XXX/X a XXX/X zasahuje do dvora žalovaných v 5. a 6. rade. Predmetné pozemky v súčasnosti reálne využíva žalobkyňa, žalovaní v 5. a 6. rade užívajú časť CKN parc. č. XXX/X a XXX/X, a to vo výmere 108 m², ktorá zodpovedá výmere ich spoluvlastníckeho podielu na týchto pozemkoch. Podľa názoru žalobkyne reálna delba pozemkov vo vzťahu k žalovaným v 1. až 4. rade nie je účelná vzhľadom na ich umiestnenie, využitie a s prihliadnutím na jej spoluvlastnícky podiel a spoluvlastnícky podiel žalovaných v 5. a 6. rade. Z toho dôvodu navrhla, aby podielové spoluvlastníctvo k pozemkom bolo zrušené a vyporiadané tak, že spoluvlastnícke podiely žalovaných v 1. až 4. rade súd prikáže do jej vlastníctva. Výšku primeranej náhrady za podiely žalovaných v 1. až 4. rade podľa záverov znaleckého posudku znalca Ing. G. I. navrhla v sume 5,18 eur za m².

Pred začatím pojednávania žalobkyňa žalobu upresnila tak, že z titulu vyporiadania podielov vyplatí žalovanej v 1. rade sumu 73,92 eur, žalovanému v 2. rade sumu 48,64 eur a žalovanému v 3. rade sumu 268,48 eur na depozitný účet Slovenského pozemkového fondu. Uviedla, že celkovo ide o sumu 391,04 eur tak, ako to uviedla v žalobe. Poukázala na to, že obec v danej lokalite obdobné pozemky predáva za sumu 4,- eurá za m². Pokiaľ zástupca žalovaných v 1. až 3. rade navrhuje výšku primeranej náhrady za podiely žalovaných v 1. až 3. rade v sume 10,- eur za m², za túto cenu by uvedené pozemky boli prakticky nepredajné. V konaní žalobkyňa uviedla, že je ochotná pristúpiť ku kompromisu a žalovaným v 1. až 4. rade zaplatiť náhradu za ich spoluvlastnícke podiely vo výške 6,- eur za 1 m².

2. Slovenský pozemkový fond ako zástupca žalovaných v 1. až 3. rade súhlasil so zrušením podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnostiam a jeho vyporiadanie prikázal do výlučného vlastníctva žalobkyne s tým, že za primeranú náhradu považoval peňažnú čiastku vo výške 10,- eur až 12,59 eur za 1 m². Pri určení výšky primeranej peňažnej náhrady poukázal na to, že v aktuálne prebiehajúcich

konaniach na Okresnom súde Prievidza zástupca žalovaných navrhol, resp. súhlasil s výškou primeranej náhrady za spoluvlastnícke podiely žalovaných nezistených vlastníkov pri obdobných nehnuteľnostiach nachádzajúcich sa v obci Liešťany vo výške najmenej 10,- eur/m². Do pozornosti dal aj zverejnený zámer obce Liešťany zo dňa 4.6.2021 odpredať pozemok obce Liešťany za cenu vo výške 12,59 eur/m² na základe znaleckého posudku znalca Ing. C. Y. č. 109/2021, pričom sa malo jednať o obdobný pozemok. Žalobkyňou navrhovaná výška peňažnej náhrady je podľa zástupcu žalovaných v 1. až 3. rade nízka. Rozhodnutie vo veci ponechal na úvahe súdu.

3. Žalovaní v 5. a 6. rade so žalobou súhlasili. Uvedli, že vyporiadaním podielového spoluvlastníctva tak, ako navrhuje žalobkyňa, nebude zamedzený prístup žiadneho vlastníka k jeho nehnuteľnosti. Žalovaný v 4. rade sa k žalobe nevyjadril, na pojednávanie sa nedostavil.

4. Súd vykonal dokazovanie vypočítaním právnej zástupkyne žalobkyne, zástupcu žalovaných v 1. až 3. rade a žalovaných v 5. a 6. rade, oboznámením obsahu výpisu z LV č. XXX, XXXX a XXXX pre kat. úz. B., znaleckého posudku č. XXX/XXXX W. G. I., snímky katastrálnej mapy k CKN parc. č. XXX/X, dokladov o zisťovaní informácií o žalovaných v 1. až 3. rade, zmeny žaloby zo dňa 22.4.2021, vyjadrení žalovaných v 5. a 6. rade zo dňa 22.6.2021, vyjadrení zástupcu žalovaných v 1. až 3. rade zo dňa 7.7.2021 a 12.8.2021, zámennej zmluvy zo dňa 28.9.2019, kúpnej zmluvy zo dňa 14.8.2017 a dodatku k tejto zmluve, kúpnych zmlúv uzatváraných Obcou B. dňa 28.12.2020, 9.7.2021, 10.5.2021, 25.3.2021, výpisu z LV č. XXXX a XXXX pre kat. úz. K., výpisu z LV č. X pre kat. úz. B., výpisu z LV č. XXXX pre kat. úz. B., vyjadrenia žalobkyne zo dňa 8.9.2021, ako aj oboznámením obsahu ostatného spisového materiálu a zistil tento skutkový a právny stav:

5. Žalobkyňa je podľa výpisu z LV č. XXX pre kat. úz. B. podielovou spoluvlastníčkou CKN parcely č. XXX/X - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 358 m² a CKN parcely č. XXX/X - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 58 m² v podiele XXX/XXXX-ín a X/XX-ina, t.j. celkom v podiele XXXX/XXXX-ín. Spoluvlastníkmi predmetných nehnuteľností sú aj žalovaní v 1. až 6. rade, a to žalovaný v 1. rade v podiele XX/XXX-ín, žalovaný v 2. rade v podiele XX/XXX-ín, žalovaný v 3. rade v podiele X/XX-ín, žalovaný v 4. rade v podiele XX/XXXX-ín a žalovaní v 5. a 6. rade v podiele XX/XXX-ín (ako BSM). Okrem toho je žalobkyňa podielovou spoluvlastníčkou nehnuteľnosti zapísanej na LV č. XXXX pre kat. úz. B. ako CKN parcela č. XXX/X - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 18 m² v podiele 32/48-ín. Spolu s ňou je podielovým spoluvlastníkom tejto nehnuteľnosti žalovaný v 1. rade v podiele 26/96-ín a žalovaný v 4. rade v podiele 36/576-ín. Žalobkyňa a žalovaný v 3. rade sú tiež podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľnosti zapísanej na LV č. XXXX pre kat. úz. B. ako EKN parcela č. XXX/X - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 17 m², každý v podiele 1-ica. Bližšie identifikačné údaje žalovaných v 2. a 3. rade v liste vlastníctva nie sú uvedené (iba „súr. C., E., M., I.). Ako podielový spoluvlastník nehnuteľností na LV č. XXX pod B5 a na LV č. XXXX pod B2 je uvedená E. Y., r. Y., nar. X.X.XXXX (S. 9, XXXXX J.). Na dopyt právnej zástupkyne žalobkyne k osobe žalovaných v 1. až 3. rade bolo Registrom obyvateľov Slovenskej republiky oznámené osoba E. Y. sa v registri nenachádza a osoby žalovaných v 2. a 3. rade sa jednoznačne nedajú určiť. V súvislosti s osobou E. Y. žalobkyňa urobila dopyt aj na Miestny úrad v Bratislave - Ružinov. Podľa tvrdení uvedených v žalobe na tento dopyt dostala žalobkyňa telefonickú informáciu od pracovníčky z oddelenia evidencie obyvateľstva p. E. predmetného úradu, že o tejto osobe neevídujú žiadne záznamy. Na žalovaných v 1. až 3. rade sa preto vzťahuje právny režim tzv. neznámych vlastníkov, za ktorých pred súdom podľa § 34 ods. 14 zákona č. 330/1991 Zb. koná Slovenský pozemkový fond.

6. Zo znaleckého posudku znalca Ing. G. I. č. XXX/XXXX vyplýva, že pozemky CKN parc. č. XXX/X, XXX/X a EKN parc. č. XXX/X v kat. úz. B. sa nachádzajú v zastavanom území obce, v časti sú zastavané (CKN parc. č. XXX/X - časťou rodinného domu č. XXX), EKN parc. č. XXX/X je identická s CKN parc. č. XXX/X. Nehnuteľnosti sa nachádzajú cca 10 min. pešo od obecného úradu. Podľa znalca ide o pozemky s bežným záujmom o kúpu, zvýšený záujem je možné očakávať od vlastníkov priľahlých nehnuteľností. Znalec určil všeobecnú hodnotu uvedených nehnuteľností v sume 2.242,94 eur, t.j. 5,18 eur/m². Z tvrdení žalobkyne bolo zistené, že rodinný dom súp. č. XXX je v jej výlučnom vlastníctve.

7. Z kúpnej zmluvy zo dňa 14.8.2017 vrátane dodatku k tejto zmluve zo dňa 9.3.2018, ktorú uzavrela žalobkyňa ako kupujúca s predávajúcim I. C., vyplýva, že žalobkyňa od uvedeného predávajúceho odkúpila jeho spoluvlastnícky podiel na nehnuteľnosti - CKN parc. č. XXX/X, XXX/X (LV č. XXX), CKN parc. č. XXX/X (LV č. XXXX) a EKN parc. č. XXX/X (LV č. XXXX) za kúpnu cenu 1,- euro, pričom

veľkosť spoluvlastníckeho podielu predávajúceho na CKN parc. č. XXX/X a XXX/X bol 955/1728-ín, na CKN parc. č. XXX/X 32/48-ín a na EKN parc. č. XXX/X podel 1-ica. Ďalšie spoluvlastnícke podiely na CKN parc. č. XXX/X a XXX/X (LV č. XXX) žalobkyňa získala na základe zámennej zmluvy uzavretej so žalovanými v 5. a 6. rade dňa 23.9.2019.

8. Z kúpnych zmlúv, ktoré uzatvorila Obec Liešťany ako predávajúca so X. E. (zmluva zo dňa 28.12.2020), s I. G. a M. G. (zmluva zo dňa 28.12.2020) a s I. D., Mgr. P. C., K. C. a K. C. (zmluva zo dňa 9.7.2021) ako kupujúcimi vyplýva, že predmetom zmlúv bol prevod vlastníctva k pozemkom zastavaná plocha a nádvorie, záhrada a ostatná plocha a kúpna cena za tieto pozemky bola dohodnutá v sume 4,- eurá za 1 m². Z kúpnej zmluvy uzavretej dňa 10.5.2021 medzi I. G. ako predávajúcou a Obcou Liešťany ako kupujúcim vyplýva, že predmetom prevodu vlastníckeho práva bola časť pozemku - EKN parc. č. XXX - orná pôda v časti 343 m² za kúpnu cenu 4,- eurá za 1 m². Z kúpnej zmluvy zo dňa 25.3.2021 uzavretej medzi S. K. ako predávajúcou a Obcou Liešťany ako kupujúcim vyplýva, že predmetom zmluvy bol prevod vlastníctva k spoluvlastníckemu podielu na nehnuteľnosti - EKN parc. č. XXX/XXX a XXX/XXX - orná pôda s tým, že kúpna cena bola dohodnutá v sume 1,83 eur za 1 m².

9. Zo zámeru obce Liešťany, zverejneného dňa 4.6.2021, vyplýva, že obec mala zámer odpredať pozemok C-KN parc. č. XXX/X v kat. úz. K. - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 25 m² a hodnota majetku bola určená v sume 12,59 eur/m².

10. Žalobkyňa sa domáhala zrušenia podielového spoluvlastníctva k predmetným nehnuteľnostiam s tým, že žiadala, aby nehnuteľnosti boli prikázané do jej výlučného vlastníctva, okrem podielu žalovaných v 5. a 6. rade, ktorým by ich podiel zostal zachovaný. Uvádzala, že tieto nehnuteľnosti (spoluvlastnícke podiely) nadobúdala s vedomím, že ich nadobúda ako celok a až neskôr zistila, že niektoré nehnuteľnosti sú nevysporiadané. So žalovanými v 5. a 6. rade sa na usporiadaní vedľa dohodnúť, aj žalovaný v 4. rade s vyporiadaním prejavoval telefonicky súhlas, no následne s ňou prestal komunikovať. Problém však bol so žalovanými v 1. až 3. rade, ktorí sú neznámymi vlastníkmi. Uviedla tiež, že hodnotu pozemkov dala oceniť znalecky, podľa jej názoru znalec určil cenu nehnuteľností reálne, nakoľko aj obec predáva v danej lokalite obdobné pozemky za 4,- eurá za 1 m². Cena, akú navrhol zástupca žalovaných v 1. až 3. rade, je podľa jej názoru príliš vysoká a za takúto cenu by tieto pozemky boli prakticky nepredajné. Poukázala na to, že nejde o ucelený pozemok ani stavebný pozemok, iba o časť záhrady a spoločný dvor, ktorý sa reálne využíva ako záhrada a vzhľadom na okolité nehnuteľnosti sa tam už nič stavať nedá. Z výpovede žalobkyne vyplynulo, že všetky nehnuteľnosti, ktoré sú predmetom konania, užíva žalobkyňa sama. Žalobkyňa navrhovala peňažnú náhradu za spoluvlastnícke podiely žalovaných v 1. až 4. rade vo výške 5,18 eur/m², t.j. v zmysle znaleckého posudku s tým, že je ochotná žalovaným vyplatiť za ich spoluvlastnícke podiely maximálne sumu 6,- eur za 1 m².

11. Žalovaní v 1. až 3. rade prostredníctvom zástupcu (Slovenský pozemkový fond) súhlasili so zrušením podielového spoluvlastníctva a jeho vyporiadaním tak, že spoluvlastnícky podiel žalovaných v 1. až 3. rade bude prikázaný do vlastníctva žalobkyne. Nesúhlasili však s navrhovanou výškou peňažnej náhrady za tento spoluvlastnícky podiel, túto považovali za nízku. Poukazovali na zverejnený zámer obce Liešťany na predaj nehnuteľnosti za kúpnu cenu 12,59 eur/m² a aj na to, že tunajší súd v obdobných prípadoch určil hodnotu nehnuteľností v kat. úz. Liešťany vo výške 10,- eur/m². Uviedol, že je potrebné zohľadniť aj to, že cena nehnuteľností v súčasnosti rastie. Podľa názoru zástupcu žalovaných v 1. až 3. rade by primeraná náhrada za spoluvlastnícke podiely žalovaných bola vo výške 10,- eur za 1 m².

12. Žalovaní v 5. a 6. rade súhlasili so žalobkyňou. Potvrdili, že žalobkyňou navrhovaným vyporiadaním podielového spoluvlastníctva nedôjde k znemožneniu prístupu k nehnuteľnostiam, ktoré sa na predmetných pozemkoch nachádzajú. Žalovaný v 5. rade k cene pozemkov v danej lokalite uviedol, že táto závisí od dohody strán, niekto si cenu stanoví na sumu 3,- eurá za 1 m², niekto 6,- eur za 1 m².

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

14. Podľa § 142 ods. 1 Občianskeho zákonníka, ak nedôjde k dohode, zruší spoluvlastníctvo a vykoná vyporiadanie na návrh niektorého spoluvlastníka súd. Prihľadne 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; prihladne pritom na to, aby sa vec mohla účelne využiť. Ak vec žiadny zo spoluvlastníkov nechce, súd nariadi jej predaj a výťažok rozdelí podľa podielov.

15. Po zhodnotení výsledkov vykonaného dokazovania súd dospel k záveru, že žaloba voči žalovaným v 1. až 6. rade je podaná dôvodne. Je nesporné, že strany sporu sú podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľností zapísaných na LV č. XXX, XXXX a XXXX pre kat. úz. B. tak, ako je to uvedené v bode 5 odôvodnenia. Rovnako bolo nesporným, že k dohode o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva medzi žalobkyňou a žalovanými, vzhľadom k tomu, že žalovaní v 1. až 3. rade sú tzv. neznámi vlastníci, nedošlo, preto súd toto spoluvlastníctvo zrušil na návrh žalobkyne. V konaní bolo zistené, že vyporiadanie spoluvlastníctva nie je možné reálnym rozdelením podľa výšky spoluvlastníckeho podielu strán sporu vzhľadom k výške podielu žalovaných, kedy pri výmere nehnuteľností 416 m² (CKN parc. č. XXX/X a XXX/X) by podiel žalovaného v 1. rade predstavoval výmeru 9,39 m², podiel žalovaného v 2. rade výmeru 9,39 m², podiel žalovaného v 3. rade výmeru 43,33 m², podiel žalovaného v 4. rade výmeru 2,65 m²; pri výmere nehnuteľnosti 18 m² (CKN parc. č. XXX/X) by podiel žalovaného v 1. rade predstavoval výmeru 4,88 m², podiel žalovaného v 4. rade výmeru 1,13 m² a pri výmere nehnuteľnosti 17 m² (EKN parc. č. XXX/X) by podiel žalovaného v 3. rade predstavoval výmeru 8,5 m². Za takéhoto stavu nemožno hovoriť o účelnom využití veci. Súd preto v zmysle ust. § 142 ods. 1 Občianskeho zákonníka pristúpil k vyporiadaniu spoluvlastníctva k nehnuteľnostiam prikázaním podielov žalovaných v 1. až 4. rade do vlastníctva žalobkyne s tým, že zostane zachované podielové spoluvlastníctvo žalobkyne so žalovanými v 5. a 6. rade. Súd pri rozhodovaní vychádzal z toho, že žalobkyňa je väčšinovým spoluvlastníkom dotknutých nehnuteľností a tieto má záujem aj naďalej užívať. Podľa vyjadrenia žalobkyne v konaní, so žalovanými v 5. a 6. rade sa následne dokáže dohodnúť o usporiadaní ich vzťahov k nehnuteľnostiam.

16. V konaní bola medzi žalobkyňou a žalovanými v 1. až 3. rade sporná výška primeranej peňažnej náhrady za spoluvlastnícky podiel žalovaných. Žalobkyňa na preukázanie všeobecnej hodnoty nehnuteľností predložila znalecký posudok znalca Ing. G. I. č. XXX/XXXX, podľa ktorého je hodnota pozemkov CKN parc. č. XXX/X, XXX/X a EKN parc. č. XXX/X vo výške 2.242,94 eur, t.j. v prepočte na 1 m² ide o sumu 5,18 eur. Okrem toho žalobkyňa predložila aj zmluvy o prevode obdobných nehnuteľností v obci Liešťany, uzavretých v období od decembra 2020 do júla 2021, z ktorých vyplýva, že kúpna cena nehnuteľností v týchto zmluvách bola dohodnutá prevažne na sumu 4,- eurá za 1 m², v jednom prípade to bola cena 1,83 eur za 1 m² (jednalo sa o ornú pôdu). Žalovaní v 1. až 3. rade s navrhovanou sumou peňažnej náhrady nesúhlasili, za primeranú považovali náhradu vo výške 10,- eur až 12,59 eur za 1 m². Zástupca žalovaných vychádzal pritom z toho, že v obdobných sporoch boli v danej lokalite porovnateľné nehnuteľnosti vyporiadané tak, že výška primeranej peňažnej náhrady za spoluvlastnícke podiely bola určená vo výške 10,- eur za 1 m². Okrem toho poukazoval aj na zámer Obce B. zo dňa 4.6.2021 na odpredaj nehnuteľnosti za kúpnu cenu 12,59 eur/m².

17. Súd pri určení výšky primeranej náhrady za podiely žalovaných v 1. až 4. rade prihladol k znaleckému posudku Ing. G. I., nakoľko znalec určoval hodnotu nehnuteľností s tým, že zohľadnil konkrétne okolnosti, povahu, situovanie nehnuteľností, ktoré sú predmetom sporu a ich využiteľnosť. Znalec je osoba odborne zdatná, má odborné vedomosti v oblasti určovania hodnoty nehnuteľností a súd nemá dôvod závery znalca spochybňovať. Okrem toho bolo prihladnuté aj k tomu, že v danej lokalite boli v období posledného roka uzavreté zmluvy o prevode obdobných nehnuteľností, kde bola cena dohodnutá vo výške 4,- eurá za 1 m². Zmluvnou stranou uvedených zmlúv pritom bola Obec Liešťany, ktorej zo zákona vyplýva povinnosť riadne hospodáriť s majetkom obce. Je preto možné predpokladať, že suma 4,- eurá za 1 m² pozemku, typu zastavaná plocha a nádvorie, je cenou v danej lokalite obvyklou. Súdu je tiež z jeho činnosti známe, že v inom konaní o vyporiadanie podielového spoluvlastníctva, kde predmetom sporu bola nehnuteľnosť v obci Liešťany, došlo k zrušeniu a vyporiadaniu podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnosti jej prikázaním do vlastníctva žalobcu, pričom žalobca v uvedenom konaní bol zaviazaný zaplatiť primeranú náhradu žalovanému vo výške 10,- eur za 1 m² (sp.zn. 5C/17/2021). Na základe takto zistených skutočností súd v danom prípade považoval za primeranú výšku peňažnej náhrady sumu 6,- eur za 1 m², keďže bolo preukázané, že Obec Liešťany bežne predáva, resp. kupuje obdobné nehnuteľnosti v danej lokalite za cenu 4,- eurá za 1 m², znalec predmetné nehnuteľnosti pri zohľadnení všetkých ich špecifik ohodnotil na sumu 5,18 eur za 1 m², ale v danej lokalite boli nehnuteľnosti vyporiadané aj za cenu 10,- eur za 1 m². Pokiaľ zástupca žalovaných v 1. až 3. rade poukazoval na zámer Obce Liešťany zo dňa 4.6.2021 na predaj nehnuteľností za cenu 12,59 eur za 1 m², v konaní nebolo preukázané, že za túto cenu k predaju nehnuteľností aj skutočne došlo.

18. Na základe všetkých uvedených skutočností súd vo veci rozhodol tak, že podielové spoluvlastníctvo žalobkyne a žalovaných v 1. až 6. rade k nehnuteľnostiam zapísaným na LV č. XXX pre kat. úz. B. ako parcela registra C č. XXX/X - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 358 m² a parcela registra C č. XXX/X - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 58 m² zrušil a vyporiadal ho tak, že uvedené nehnuteľnosti prikázal do podielového spoluvlastníctva žalobkyne v podiele 89/120-ín a podielového spoluvlastníctva žalovaných v 5. a 6. rade v podiele 31/120-ín (ako BSM), podielové spoluvlastníctvo žalobkyne, žalovaného v 1. rade a žalovaného v 4. rade k nehnuteľnosti zapísanej na LV č. XXXX pre kat. úz. B. ako parcela registra C č. XXX/X - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 18 m² zrušil a vyporiadal ho tak, že uvedenú nehnuteľnosť prikázal do výlučného vlastníctva žalobkyne a podielové spoluvlastníctvo žalobkyne a žalovaného v 3. rade k nehnuteľnosti zapísanej na LV č. XXXX pre kat. úz. B. ako parcela registra E č. XXX/X - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 17 m² zrušil a vyporiadal ho tak, že túto nehnuteľnosť prikázal do výlučného vlastníctva žalobkyne. Žalobkyni zároveň súd uložil povinnosť vyplatiť žalovaným v 1. až 4. rade primeranú náhradu za ich spoluvlastnícke podiely, a to žalovanej v 1. rade v sume 85,62 eur (14,27 m² x 6,- eur), žalovanému v 2. rade v sume 56,34 eur (9,39 m² x 6,- eur), žalovanému v 3. rade v sume 310,98 eur (51,83 m² x 6,- eur) a žalovanému v 4. rade v sume 22,68 eur (3,78 m² x 6,- eur), a to v lehote 15 dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

19. Žalobkyňa v konaní uvádzala CKN parc. č. XXX/X - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 17 m², zapísanú na LV č. XXXX pre kat. úz. B., podľa výpisu z LV č. XXXX pre kat. úz. B. však vyplýva, že na tomto LV je zapísaná parcela reg. E č. XXX/X - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 17 m². Vzhľadom k tomu, že všetky údaje o nehnuteľnosti uvádzané žalobkyňou, okrem označenia registra, sa na LV č. XXXX nachádzajú, súd dospel k záveru, že išlo len o písársku chybu, a preto vyporiadal podielové spoluvlastníctvo k nehnuteľnosti zapísanej na LV č. XXXX tak, ako je táto evidovaná na uvedenom liste vlastníctva.

20. O náhrade trov konania súd rozhodol podľa § 257 CSP. Žalobkyňa bola v konaní prevažne úspešná, preto by mala nárok na náhradu trov konania. Súd jej však voči žalovaným v 1. až 6. rade nárok na náhradu trov konania nepriznal, nakoľko prihliadol na okolnosti hodné osobitného zreteľa spočívajúce v tom, že žalovaní v 1. až 3. rade sú tzv. neznámi vlastníci a v konaní ich na základe ust. § 34 ods. 14 zákona č. 330/1991 Zb. zastupuje Slovenský pozemkový fond. Túto činnosť Slovenský pozemkový fond vykonáva vo verejnom záujme (§ 34 ods. 2 zákona č. 330/1991 Zb.) a zastupuje záujmy neznámych vlastníkov tak, aby neutrpeli ujmu na svojich právach. Nebolo by preto spravodlivé, aby v súvislosti s plnením povinností vyplývajúcich zo zákona, mal Slovenský pozemkový fond za neznámych vlastníkov znášať trovy konania. Rovnako súd nepovažoval za spravodlivé, aby trovy konania znášali žalovaní v 5. a 6. rade, keďže títo so žalobou súhlasili a pokiaľ ide o žalovaného v 4. rade, tento bol síce v konaní nečinný, nebolo by však spravodlivé, aby znášal všetky trovy v konaní.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia v piatich vyhotoveniach na Okresný súd Prievidza. O odvolaní rozhoduje Krajský súd Trenčín. Odvolanie musí obsahovať, okrem všeobecných náležitostí (označenie súdu, ktorému je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje, spisovú značku konania, podpis), označenie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa toto rozhodnutie napáda, z akých dôvodov sa toto rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh). Odvolanie môže byť odôvodnené len skutočnosťami uvedenými v § 365 ods. 1, 2 CSP.

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona (Exekučný poriadok).