

Súd: Okresný súd Prievidza
Spisová značka: 5C/17/2021
Identifikačné číslo súdneho spisu: 3821202393
Dátum vydania rozhodnutia: 27. 09. 2021
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Klaudia Šišková
ECLI: ECLI:SK:OSPD:2021:3821202393.1

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Prievidza sudkyňou JUDr. Klaudiou Šiškovou v právnej veci žalobcu: I. E., nar. X.X.XXXX, bytom B. č. XXX, zastúpeného JUDr. Milanom Sobotom, advokátom v Nitrianskom Rudne, Hlavná 659/126, IČO: 00 622 273, proti žalovanej: C. C., nezistený vlastník, zastúpená Slovenským pozemkovým fondom, so sídlom v Bratislave, Búdkova 36, IČO: 17 335 345, o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnostiam takto

rozhodol:

I. Súd z r u š u j e podielové spoluvlastníctvo žalobcu a žalovanej k nehnuteľnostiam zapísaným na LV č. XXXX pre kat. úz. K. ako parcela registra "C" č. XXX/XX - trvalý trávny porast o výmere XX m² a parcela registra "C" č. XXX/X - orná pôda o výmere 74 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 výlučného vlastníctva žalobcu.

II. Žalobca je p o v i n n ý zaplatiť žalovanej z titulu vyporiadania podielov sumu 202,50 eur na depozitný účet Slovenského pozemkového fondu č. SK34 XXXX XXXX XXXX XXXX XXXX, VS: XXXXXXXX, v lehote do 3 dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

III. Súd žalobcovi voči žalovanej náhradu trov konania n e p r i z n á v a .

odôvodnenie:

1. Žalobca sa podanou žalobou voči žalovanej domáhal zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnostiam zapísaným na LV č. XXXX, kat. úz. K., obec B., ako parcela C KN č. XXX/XX - trvalý trávny porast o výmere XX m² a parcela C KN č. XXX/X - orná pôda o výmere XX m² tak, že žiadal, aby nehnuteľnosti boli prikázané do jeho výlučného vlastníctva s tým, že žalovanej vyplatí peňažnú náhradu za jej spoluvlastnícky podiel v sume 202,50 eur na účet Slovenského pozemkového fondu. Žalobu zdôvodnil tým, že je spoluvlastníkom predmetných nehnuteľností v podiele 14/16-in (7/8-in) a žalovaná je spoluvlastníčkou v podiele 1/8-ina. Identifikačné údaje žalovanej nie sú známe, nepodarilo sa o nej zistiť žiadne ďalšie údaje (okrem mena a priezviska) ani v obci B. časť K., ani v evidencii Obecného úradu B.. Z toho dôvodu sa na ňu vzťahuje právny režim tzv. neznámeho vlastníka, za ktorého pred súdom koná Slovenský pozemkový fond. Uviedol, že predmetnú nehnuteľnosť užíva spolu so susednými pozemkami CKN parcela č. XXX/XX, XXX, XXX/XX, XXX/X, ktoré sú v jeho výlučnom vlastníctve, na poľnohospodárske účely. Podľa názoru žalobcu predmetné nehnuteľnosti sú reálne nedeliteľné, resp. vyčlenením podielov žalovanej by nevznikli účelne využiteľné pozemky vzhľadom na veľkosť, tvar a situovanie a navyše k týmto nehnuteľnostiam nie je možné zabezpečiť samostatný prístup pre každého spoluvlastníka. Výšku finančnej náhrady za podiely žalovanej žalobca navrhol určiť vo výške 10,- eur za 1 m² s prihliadnutím k tomu, že pozemky sú evidované ako trvalý trávny porast a orná pôda, nachádzajú sa v intraviláne obce B., ich využitie je obmedzené výlučne na poľnohospodárske účely a pozemky nie sú prístupné z verejnej miestnej komunikácie. Takáto

hodnota bola stanovená aj v obdobných súdnych konaniach o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva s nezistenými vlastníckmi zastúpenými SPF.

2. Slovenský pozemkový fond ako zástupca žalovanej súhlasil so zrušením podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnostiam a jeho vyporiadanim prikázanim do výlučného vlastníctva žalobcu s tým, že za primeranú náhradu považoval peňažnú čiastku vo výške od 10,- do 12,59 eur za 1 m². Pri určení výšky primeranej peňažnej náhrady vychádzal zo zámeru obce B. zo dňa 4.6.2021 odpredať pozemok obce B., ktorého hodnota bola určená na základe znaleckého posudku Ing. Y. č. 109/2021 vo výške 12,59 eur za 1 m².

3. Súd vykonal dokazovanie vypočítaním právneho zástupcu žalobcu a zástupcu žalovanej, oboznámením obsahu výpisu z LV č. XXXX a XXXX pre kat. úz. K., snímky z katastrálnej mapy, vyjadrení zástupcu žalovanej zo dňa 6.7.2021 a 3.8.2021, vyjadrenia žalobcu doručeného súdu dňa 23.7.2021 a zo dňa 14.9.2021, kúpnej zmluvy V XXX/XXXX, kúpnej zmluvy zo dňa 31.10.2021, kúpnej zmluvy V XXXX/XX, zámeru obce B. odpredať majetok obce zverejnený dňa 4.6.2021, kúpnej zmluvy zo dňa 9.7.2021, ako aj oboznámením obsahu ostatného spisového materiálu a zistil tento skutkový a právny stav:

4. Žalobca je podľa výpisu z LV č. XXXX pre kat. úz. K. podielovým spoluvlastníkom C-KN parcely č. XXX/XX - trvalý trávny porast o výmere 88 m² a C-KN parcely č. XXX/X - orná pôda o výmere 74 m², nachádzajúcich sa v obci B., v podiele 14/16-in. Žalovaná je spoluvlastníčkou predmetných nehnuteľností v podiele 1/8-ina. Bližšie identifikačné údaje žalovanej v liste vlastníctva nie sú uvedené, na žalovanú sa preto vzťahuje právny režim tzv. neznámych vlastníkov, za ktorých pred súdom podľa § 34 ods. 14 zákona č. XXX/XXXX Zb. koná Slovenský pozemkový fond.

5. Zo snímky katastrálnej mapy vyplýva, že s C-KN parc. č. XXX/XX a XXX/X susedia C-KN parc. č. XXX/XX, XXX/XX, XXX/X a XXX, ktorých výlučným vlastníkom podľa výpisu z LV č. XXXX pre kat. úz. K. je žalobca. Tieto nehnuteľnosti nadobudol žalobca do vlastníctva na základe kúpnej zmluvy zo dňa 31.10.2012, pričom kúpna cena bola dohodnutá vo výške 1.660,- eur, t.j. 1,43 eur na 1 m². Prístupová komunikácia k parc. č. XXX/XX a XXX/X nie je vybudovaná, prístup k nim je možný cez pozemky vo vlastníctve žalobcu.

6. Z kúpnej zmluvy, ktorej vklad do katastra nehnuteľností bol povolený pod č. E uzavretej medzi žalobcom ako kupujúcim a M. C., vyplýva, že predmetom zmluvy bol prevod spoluvlastníckeho podielu predávajúcej na K-KN parc. č. XXX/XX a XXX/X v kat. zú. K. a zmluvné strany si dohodli kúpnu cenu vo výške 3,- eurá na 1 m². Ďalšie spoluvlastnícke podiely k nehnuteľnostiam, ktoré sú predmetom konania (CKN parc. č. XXX/XX a XXX/X), nadobudol žalobca kúpnu zmluvou zo dňa 28.3.2013 (V1261/13) od ďalších 11 predávajúcich, kde sa kúpna cena za 1 m² pohybovala od 2,47 eura do 7,41 eur.

7. Zo zámeru obce B., 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. Zo žalobcom predloženej kúpnej zmluvy zo dňa 9.7.2021, uzavretej medzi Obcou B. ako predávajúcim a I. D., Mgr. P. C., K. C. a K. C. ako kupujúcimi, vyplýva, že predmetom zmluvy bol predaj parcely reg. C č. XXX/X - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 130 m² v kat. zú. B., zapísanej na LV č. XXXX a kúpna cena bola dohodnutá vo výške 4,- eur/m².

8. Žalobca sa domáhal zrušenia podielového spoluvlastníctva k predmetným nehnuteľnostiam s tým, že žiadal, aby nehnuteľnosti boli prikázané do jeho výlučného vlastníctva. Uvádzal, že tieto nehnuteľnosti on aj užíva, prístup k nim je možný cez iné pozemky, ktoré sú v jeho vlastníctve. Žalobca navrhoval peňažnú náhradu za spoluvlastnícke podiely žalovanej vo výške 10,- eur/m² s tým, že vychádzal z aktuálnych rozhodnutí Okresného súdu Prievidza v obdobných veciach (sp.zn. 14C/5/2020, 7C/24/2019), kde pri porovnateľných nehnuteľnostiach v kat. úz. B. bola hodnota nehnuteľností určená v sume 10,- eur/m². Poukázal na kúpnu cenu pozemku parc. č. XXX/X v kat. zú. K. - zastavaná plocha a nádvorie, ktorá bola určená vo výške 4,- eurá/m² s tým, že ide o aktuálnu kúpnu zmluvu z júla 2021.

9. Žalovaná prostredníctvom Slovenského pozemkového fondu nemala výhrady voči zrušeniu podielového spoluvlastníctva k predmetným nehnuteľnostiam a jeho vyporiadaniu prikázanim nehnuteľností do výlučného vlastníctva žalobcu. Požadovala peňažnú náhradu za svoje podiely vo výške

10,- až 12,59 eur za 1 m². Slovenský pozemkový fond poukázal na zverejnený zámer obce B. 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. B. vo výške 10,- eur/m². Uviedol, že je potrebné zohľadniť aj to, že cena nehnuteľností v súčasnosti rastie.

10. 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.

11. 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 vecí dobre možné, prikáže súd vec za primeranú náhradu jednému alebo viacerým spoluvlastníkom; prihliadne pritom na to, aby sa vec mohla účelne využiť. Ak vec žiadny zo spoluvlastníkov nechce, súd nariadi jej predaj a výťažok rozdelí podľa podielov.

12. Po zhodnotení výsledkov vykonaného dokazovania súd dospel k záveru, že žaloba je podaná dôvodne. K dohode o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva medzi stranami sporu vzhľadom k tomu, že žalovaná je tzv. neznámy vlastník, nedošlo, preto súd toto spoluvlastníctvo zrušil na návrh žalobcu. V konaní bolo zistené, že vyporiadanie spoluvlastníctva nie je možné reálnym rozdelením podľa výšky spoluvlastníckeho podielu strán sporu vzhľadom k výške podielu žalovanej, kedy pri výmere nehnuteľnosti 88 m² (parc. č. XXX/XX) by podiel žalovanej predstavoval výmeru 11 m² a pri výmere nehnuteľnosti 74 m² (parc. č. XXX/X) by podiel žalovanej predstavoval 9,25 m². Za takéhoto stavu nemožno hovoriť o účelnom využití veci. Okrem toho bolo zistené, že žalovaná by nemala k takto vyčleneným nehnuteľnostiam prístup. Súd preto v zmysle ust. § 142 ods. 1 Občianskeho zákonníka pristúpil k vyporiadaniu spoluvlastníctva k nehnuteľnostiam ich prikázaním do výlučného vlastníctva žalobcu. Súd pri rozhodovaní vychádzal z toho, že žalobca je väčšinovým spoluvlastníkom dotknutých nehnuteľností a tieto aj riadne užíva. Prihliadol tiež k tomu, že nehnuteľnosti susedia s parc. č. XXX/XX, XXX, XXX/XX, a XXX/X, ktoré sú vo výlučnom vlastníctve žalobcu a ktoré spolu s predmetnými nehnuteľnosťami obhospodaruje. X. zároveň súd uložil povinnosť vyplatiť žalovanej primeranú náhradu za jej spoluvlastnícky podiel, a to vo výške 202,50 eur. Pri určení výšky primeranej náhrady súd zohľadnil skutočnosť, že v obdobných veciach bola tunajším súdom určená hodnota nehnuteľností v kat. úz. B. v sume 10,- eur/m². Pokiaľ ide o zverejnený zámer obce B. k predaju nehnuteľnosti parc. č. XXX/X - zastavaná plocha a nádvorie v kat. úz. K. za kúpnu cenu 12,59 eur/m², je potrebné zohľadniť, že ide o iný druh pozemku než je predmetom konania. Okrem toho bolo prihliadnuté aj k tomu, že obec B. odpredala kúpnu zmluvou zo dňa 9.7.2021 inú nehnuteľnosť - zastavaná plocha a nádvorie za kúpnu cenu 4,- eur/m², z čoho je zrejmé, že pri druhu pozemku zastavaná plocha a nádvorie nie je cena 12,59 eur/m² obvyklou cenou. Žalovaná prostredníctvom svojho zástupcu žiadala peňažnú náhradu za jej podiel v sume 10,- až 12,59 eur za 1 m². Súd na základe vyššie uvedených skutočností považoval za primeranú finančnú náhradu sumu 10,- eur za 1 m², a preto zaviazal žalobcu, aby v lehote do 3 dní od právoplatnosti tohto rozsudku zaplatil žalovanej sumu 202,50 eur na depozitný účet Slovenského pozemkového fondu uvedený vo výroku rozhodnutia (10,- eur x 20,25 m² = 202,50 eur).

13. O náhrade trov konania súd rozhodol podľa § 255 ods. 1 Civilného sporového poriadku. Žalobca bol v konaní úspešný, preto by mu vznikol nárok na náhradu trov konania. V konaní však uviedol, že si voči žalovanej nárok na náhradu trov konania neuplatňuje, preto súd rozhodol tak, že žalobcovi voči žalovanej nárok na náhradu trov konania nepriznal.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia v dvoch 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).