

Súd: Okresný súd Prievidza
Spisová značka: 5C/6/2021
Identifikačné číslo súdneho spisu: 3821201155
Dátum vydania rozhodnutia: 06. 09. 2021
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Klaudia Šišková
ECLI: ECLI:SK:OSPD:2021:3821201155.1

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Prievidza sudkyňou JUDr. Klaudiou Šiškovou v právnej veci žalobcu: T. K., nar. X.X.XXXX, bytom P. č. XXX, zastúpeného Mgr. René Nguyenom, advokátom v Partizánskom, Moyzesova 471/1, IČO: 50 152 289, proti žalovanému: S. C. (súr. K., C. V., S.), pobyt neznámy, zastúpený Slovenským pozemkovým fondom, so sídlom v Bratislave, Búdkova 36, IČO: 17 335 345, o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnosti takto

rozhodol:

I. Súd zrušuje podielové spoluvlastníctvo žalobcu a žalovaného k nehnuteľnosti zapísanej na LV č. XXXX pre kat. úz. Q. pod C. ako parcela registra "E" č. XXXX - trvalý trávny porast o výmere XXXX m², a v 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 žalobcu.

II. Žalobca je p o v i n n ý zaplatiť žalovanému z titulu vyporiadania podielov sumu 16,12 eur na depozitný účet Slovenského pozemkového fondu č. SK34 XXXX XXXX XXXX XXXX XXXX, VS: XXXXXX, v lehote do 3 dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

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

odôvodnenie:

1. Žalobca sa podanou žalobou voči žalovanému domáhal zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnosti zapísanej na LV č. XXXX, kat. úz. Q. pod C. ako parcela reg. E č. XXXX - trvalý trávny porast vo výmere XXXX m² tak, že žiadal, aby nehnuteľnosť bola prikázaná do jeho výlučného vlastníctva s tým, že žalovanému vyplatí peňažnú náhradu za jeho spoluvlastnícky podiel vo výške 16,12 eur na účet Slovenského pozemkového fondu. Žalobu zdôvodnil tým, že je spoluvlastníkom predmetnej nehnuteľnosti v podiele 5/6-ina a žalovaný je spoluvlastníkom v podiele 1/6-ina. Uviedol, že so zástupcom žalovaného sa snažil dohodnúť na zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva, avšak neúspešne. On nemá ďalej záujem zotrvať s neznámym spoluvlastníkom v podielovom spoluvlastníctve. S poukazom na ust. § 23 ods. 1 zákona č. 180/1995 Z.z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom reálna deľba nie je možná, nakoľko nehnuteľnosť sa nachádza mimo zastavaného územia obce a rozdelením pozemku by vznikli pozemky, ktorých výmera by bola menšia ako 2000 m². Žalobca poukázal aj na to, že je väčšinovým spoluvlastníkom nehnuteľnosti, o túto sa stará a aj naďalej má záujem na jej užívaní. Z toho dôvodu navrhol podielové spoluvlastníctvo vyporiadať prikázaním celej nehnuteľnosti za náhradu s prihľadnutím na veľkosť podielov a účelné využitie vecí. Na účel vyporiadania podielového spoluvlastníctva si žalobca dal vypracovať znalecký posudok pre určenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti Ing. S. J., znalcom z odboru poľnohospodárstvo, odvetvie odhad hodnoty poľnohospodárskej pôdy, rastlinná produkcia/všeob. aj špeciálna. Podľa vypracovaného znaleckého posudku je všeobecná hodnota podielu žalovaného na nehnuteľnosti 16,12 eur.

2. Slovenský pozemkový fond ako zástupca žalovaného súhlasil so zrušením podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnostiam a jeho vyporiadaním prikázaním do výlučného vlastníctva žalobcu s tým, že za primeranú náhradu považoval peňažnú čiastku vo výške 3,26 eur až 10,50 eur za 1 m². Pri určení výšky primeranej peňažnej náhrady vychádzal z ceny, za ktorú v inom prípade v danej lokalite uzatvoril kúpnu zmluvu, kde podľa znaleckého posudku bola všeobecná hodnota nehnuteľnosti vo výške 3,26 eur za 1 m² a kúpna cena bola nakoniec dohodnutá vo výške 10,50 eur za 1 m². V uvedenom prípade šlo o nehnuteľnosť nachádzajúcu sa na hranici intravilánu obce, kde sa nachádzajú inžinierske siete, ale nehnuteľnosť nemá prístupovú cestu. Poukázal na to, že v prejednávacom prípade ide síce o trvalý trávny porast, znalec v posudku však uviedol, že ide o pozemok, ktorý sa využíva na rekreačné účely. Z predloženej ortofotomapy vyplýva, že v lokalite sa nachádza 8 až 10 chát. Za takéhoto stavu považoval použitie analógie s ním predloženou kúpnu zmluvou, týkajúcou sa pozemku hraničiaceho s intravilánom obce, za najvýstižnejšiu.

3. Súd vykonal dokazovanie vypočítaním strán sporu, oboznámením obsahu výpisu z LV č. XXXX pre kat. úz. Q. pod C., znaleckého posudku č. XX/XXXX Ing. S. J., vyjadrení zástupcu žalovaného zo dňa 12.4.2021, 31.5.2021, 6.7.2021, odpovede Obce Q. pod C. zo dňa 21.5.2021, identifikácie parcely E č. XXXX na parcely reg. C, zmluvy o prevode vlastníctva č. XXXXX/XXXX-PKZP-KXXXXXX/XX.XX, ortofotomapy EKN parc. č. XXXX/XXX a EKN parc. č. XXXX v kat. úz. Q. pod C., vyjadrení žalobcu zo dňa 18.5.2021, 16.6.2021, kúpnych zmlúv zo dňa 7.10.2015, 19.10.2015 a 27.12.2015, snímky z katastrálnej mapy v súvislosti s parcelou reg. E č. XXXX/XXX v kat. úz. Q. pod C., 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. Q. pod C. podielovým spoluvlastníkom E-KN parcely č. XXXX - trvalý trávny porast o výmere XXXX m² v podiele 5/6-ín. Žalovaný je spoluvlastníkom predmetnej nehnuteľnosti v podiele 1/6-ina. Bližšie identifikačné údaje žalovaného v liste vlastníctva nie sú uvedené (iba „súr. K., C., V., S.). Na dopyt zástupcu žalovaného k osobe žalovaného Obec Lehota pod Vtáčnikom listom zo dňa 21.5.2021 oznámila, že osoba žalovaného sa v dostupných registroch nenachádza. Na žalovaného 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.

5. Z výpisu z LV č. XXXX pre kat. úz. Q. pod C. vyplýva, že parcela reg. E č. XXXX sa nachádza mimo zastavaného územia obce. Zo znaleckého posudku znalca Ing. S. J. č. 2/2021 vyplýva, že predmetná nehnuteľnosť sa nachádza v svahovitom teréne, so sklonom do 10 stupňov, do 20% je pozemok porastený samonáletom lesných drevín (lieska, breza) a prístup k pozemku je po spevnenej ceste. Vzdialenosť od intravilánu je cca 2 km, pozemok nie je podľa územného plánu obce určený (ani perspektívne) na výstavbu. Podľa znaleckého posudku je pozemok využívaný na rekreačné účely, poľnohospodársky sa nevyužíva, ide o oddychovú zónu. Znalec určil všeobecnú hodnotu pozemku v sume 96,74 eur, t.j. hodnota podielu žalovaného predstavuje 16,12 eur. Z posudku vyplýva, že v porovnaní s predajnými cenami pozemkov v danom čase a mieste, podľa šetrení a údajov zistených znalcom, je vypočítaná hodnota predmetného pozemku, podľa názoru znalca, plne akceptovateľná, a to na základe výsledkov výpočtovej časti s prihliadnutím k miestnym podmienkam a polohe pozemku.

6. Z kúpnych zmlúv zo dňa 7.10.2015, 19.10.2015 a 27.12.2015, ktoré uzavrel žalobca ako kupujúci s predávajúcimi T. H., K. D., H. U. a C. K. vyplýva, že žalobca od uvedených predávajúcich odkúpil ich spoluvlastnícke podiely na nehnuteľnosti - parc. registra E č. XXXX - trvalé trávne porasty o výmere XXXX m² v kat. úz. Q. pod C. zapísanej na LV č. XXXX za kúpnu cenu po 1,- euro (v prípade každého predávajúceho), pričom veľkosť spoluvlastníckeho podielu T. H. na predmetnej nehnuteľnosti predstavoval 5/48-ín, spoluvlastnícky podiel K. D. podiel 10/48-ín, spoluvlastnícky podiel H. U. 10/48-ín a spoluvlastnícky podiel C. K. 30/144-ín.

7. Zo zmluvy o prevode vlastníctva č. XXXXX/XXXX-PKZP-KXXXXXX/XX.XX medzi Slovenským pozemkovým fondom, so sídlom v Bratislave, Búdkova cesta 36, ako predávajúcim a Ing. A. J. a Bc. K. J. ako kupujúcimi vyplýva, že predmetom zmluvy bol prevod časti pozemku v kat. úz. Q. pod C., zapísaného na LV č. XXXX ako parc. reg. E č. XXXX/XXX - trvalý trávny porast o výmere XXXX m², a to vo výmere XX,XX m² a všeobecná hodnota pozemkov bola určená znaleckým posudkom vo výške 3,26 eur za m². Strany si kúpnu cenu dojednali vo výške 10,50 eur za m². Podľa predloženej snímky z ortofotomapy vyplýva, že uvedená nehnuteľnosť hraničí s inými pozemkami v zastavanom území obce Lehota pod C..

8. Žalobca v konaní uviedol, že zmluva, ktorú predložil žalovaný (uvedená v bode 7. odôvodnenia), nemôže slúžiť ako podklad pre určenie ceny nehnuteľnosti v prejednávanej veci, nakoľko ide o nehnuteľnosť nachádzajúcu sa na hranici intravilánu obce v bezprostrednej blízkosti rodinných domov s možnosťou napojenia na inžinierske siete. Nehnuteľnosť, ktorá je predmetom konania, sa nachádza od intravilánu obce viac ako 2,5 km vzdušnou čiarou a k pozemku nie sú dovedené inžinierske siete. Poukázal na obdobné konanie vedené pred Okresným súdom v Prievidzi, kde rozsudkom zo dňa 11.12.2019 sp.zn. 7C/24/2019 bola určená primeraná náhrada za spoluvlastnícky podiel na nehnuteľnosti - zastavaná plocha a nádvorie vo výške 0,75 eur za m². V súvislosti s tým, že pozemok patrí do rekreačnej oblasti uviedol, že ide o pozemok nezahrnutý do územného plánu obce a nie je na ňom umožnená výstavba. Poukázal na to, že k pozemku vedie len jednoduchá horská cesta, ktorá nie je spôsobilá na bežnú premávku. Na pojednávaní žalobca uviedol, že na nehnuteľnosť chodí cez susedný pozemok, nakoľko vedľa cesty, ktorá hraničí s predmetným pozemkom, je kanál plný vody a nedá sa cezeň prechádzať. On si tu začal stavať chatu, ktorá nie je dokončená, je to len provizorium, nemá na ňu stavebné povolenie. Elektriku si tam dotiahol na vlastné náklady, vodu na pozemku nemá. V okolí sa nachádza 5 chat, z toho 4 boli postavené ešte pred rokom 1989 a jedna chata je postavená na nevyporiadaných pozemkoch.

9. Žalovaný prostredníctvom zástupcu (Slovenský pozemkový fond) súhlasil so zrušením podielového spoluvlastníctva a jeho vyporiadaním tak, že spoluvlastnícky podiel žalovaného bude prikázaný do vlastníctva žalobcu. Nesúhlasil však s navrhovanou výškou peňažnej náhrady za tento spoluvlastnícky podiel, túto považoval za nízku. Poukazoval na to, že hodnota pozemkov, ktoré boli predmetom kúpnej zmluvy č. XXXXX/XXXX-PKZP-KXXXXX/XX.XX a ktoré sa nachádzajú na rozhraní extravilánu a intravilánu Obce Q. pod C. (druh pozemku: trvalý trávnatý porast), bola znaleckým posudkom Ing. W. J. č. 21/2019 zo dňa 6.3.2019 určená vo výške 3,26 eur za 1 m² a kúpna cena medzi zmluvnými stranami bola dohodnutá vo výške 10,50 eur za 1 m². Okrem toho uviedol, že zo znaleckého posudku Ing. J. vyplýva, že pozemok je využívaný na rekreačné účely, a teda nejde o pozemok kultúry trvalý trávnatý porast v tradičnom ponímaní. Do pozornosti dal aj to, že podľa ortofotomapy z GIS SPF je zrejmé, že v danej lokalite sa nachádza 8 až 10 chat a k spornej nehnuteľnosti vedie prístupová cesta. Taktiež poukázal na to, že identifikáciou parcely reg. E na parcely reg. C bolo zistené, že sporná parcela je vo výmere 60 m² identifikovaná ako zastavaná plocha a nádvorie a v tejto časti nemôže byť oceňovaná znalcom v odbore poľnohospodárstvo. Za primeranú náhradu za spoluvlastnícky podiel žalovaného považoval sumu 3,26 eur až 10,50 eur za 1 m². V súvislosti s rozsudkom tunajšieho súdu sp.zn. 7C/24/2019 zo dňa 11.12.2019, na ktorý poukazoval žalobca, uviedol, že toto rozhodnutie sa týka nehnuteľností v inom katastrálnom území (kat. úz. Q.), ide o iný druh pozemku (zastavaná plocha a nádvorie), a preto analógia s prejednávanou vecou nepripadá do úvahy.

10. Z listu Obce Q. pod C. zo dňa 21.5.2021 vyplýva, že pozemok parcela registra E č. XXXX napísaný na LV č. XXXX pre kat. úz. Q. pod C. - trvalý trávny porast o výmere XXXX m² sa nachádza v extraviláne obce a nie je zahrnutý v územnom pláne obce Q. pod C..

11. 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.

12. 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. Ak vec žiadny zo spoluvlastníkov nechce, súd nariadi jej predaj a výťažok rozdelí podľa podielov.

13. Po zhodnotení výsledkov vykonaného dokazovania súd dospel k záveru, že žaloba voči žalovanému je podaná dôvodne. Je nesporné, že strany sporu sú podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľnosti zapísanej na LV č. XXXX pre kat. úz. Q. pod C. ako parc. reg. E č. XXXX - trvalý trávny porast o výmere XXXX m², a to žalobca v podiele 5/6-ín a žalovaný v podiele 1/6-ina. Rovnako bolo nesporným, že k dohode o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva medzi žalobcom a žalovaným, vzhľadom k tomu, že žalovaný 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 ust. § 23 ods. 1 zákona č. 180/1995 Z.z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom, nakoľko nehnuteľnosť sa nachádza mimo zastavaného územia obce a jej rozdelením podľa spoluvlastníckych podielov by vznikli pozemky s výmerou menšou ako 2000 m². Súd preto v zmysle ust. § 142 ods. 1 Občianskeho zákonníka pristúpil k vyporiadaniu spoluvlastníctva k nehnuteľnosti jej prikázaním do výlučného vlastníctva žalobcu. Súd pri rozhodovaní vychádzal z toho, že žalobca je väčšinovým spoluvlastníkom dotknutej nehnuteľnosti a túto má záujem v celosti užívať.

14. V konaní bola medzi stranami sporná výška primeranej peňažnej náhrady za spoluvlastnícky podiel žalovaného. Žalobca na preukázanie všeobecnej hodnoty nehnuteľností predložil znalecký posudok znalca Ing. S. J. č. 2/2021, podľa ktorého je hodnota pozemku 96,74 eur, t.j. hodnota podielu žalovaného predstavuje 16,12 eur. Žalovaný s navrhovanou sumou peňažnej náhrady nesúhlasil, považoval ju za nízku a za primeranú považoval náhradu vo výške 3,26 až 10,50 eur za 1 m². Vychádzal pritom z kúpnej zmluvy č. XXXXX/XXXX-PKZP-KXXXXXX/XX.XX, ktorej predmetom bol prevod vlastníctva k časti parc. reg. E č. XXXX/XXX - trvalý trávny porast o výmere XXXX m² zapísanej na LV č. XXXX pre kat. úz. Q. pod C., a to vo výmere 23,94 m². V prípade žalovaným uvedenej zmluvy o prevode vlastníctva však ide o pozemok, ktorý sa nachádza na rozhraní extravilánu a intravilánu Obce Q. pod C. s možnosťou napojenia na inžinierske siete. Na druhej strane nehnuteľnosť, ktorá je predmetom konania, sa nachádza cca 2 km od intravilánu obce Q. pod C., k pozemku nie sú dovedené inžinierske siete, podľa územného plánu obce nie je určený (ani perspektívne) na výstavbu. Z výpovede žalobcu v konaní vyplynulo, že hoci pozemok hraničí s prístupovou cestou vo vlastníctve obce, prístup k nehnuteľnosti má kvôli kanálu s vodou len cez susedný pozemok. Vzhľadom k uvedeným okolnostiam, resp. rozdielom medzi týmito pozemkami, potom nie je možné pri určení hodnoty nehnuteľnosti, ktorá je predmetom konania, vychádzať z ceny podľa zmluvy č. XXXXX/XXXX-PKZP-KXXXXXX/XX.XX. Žalobca v konaní predložil ako dôkaz na preukázanie všeobecnej hodnoty pozemku znalecký posudok znalca Ing. S. J.. Znalec v posudku zohľadňoval všetky skutočnosti, t.j. umiestnenie pozemku, jeho využitie, prístup k nemu, teda skutočnosti, na ktoré žalovaný v konaní poukazoval. S prihliadnutím k tomu následne stanovil hodnotu nehnuteľnosti. Ing. S. J. je osoba odborne znalá, posudok vypracoval ako znalec zapísaný do zoznamu znalcov vedeného Ministerstvom spravodlivosti SR v odbore poľnohospodárstvo, odvetvie odhad hodnoty poľnohospodárskej pôdy (vzhľadom na druh pozemku - trvalý trávny porast) a za vypracovanie nepravdivého znaleckého posudku nesie zodpovednosť. Súd preto nemal dôvod pochybovať o správnosti záverov znalca. Pokiaľ žalovaný v konaní uvádzal, že pri určení primeranej náhrady za spoluvlastnícky podiel nemožno vychádzať len zo znaleckého posudku, v konaní okrem zmluvy č. XXXXX/XXXX-PKZP-KXXXXXX/XX.XX žiadne iné dôkazy v tomto smere nepredložil ani neoznačil, a to ani na osobitnú písomnú výzvu súdu. Vzhľadom k tomu, že podľa ust. § 185 ods. 2 Civilného sporového poriadku (CSP) súd môže vykonať len také dôkazy, ktoré strany sporu navrhnú (s výnimkou dôkazu, ktorý vyplýva z verejných registrov a zoznamov), pri rozhodovaní vychádzal z dôkazov, ktoré strany v konaní predložili. Na základe takto zistených skutočností súd pri určení hodnoty pozemku parc. reg. E č. XXXX - trvalý trávny porast o výmere XXXX m² zapísaného na LV č. XXXX pre kat. úz. Q. pod C. vychádzal zo záverov znaleckého posudku znalca Ing. S. J. č. 2/2021, podľa ktorého je všeobecná hodnota uvedenej nehnuteľnosti 96,74 eur a hodnota podielu žalovaného potom predstavuje 16,12 eur.

15. Na základe všetkých uvedených skutočností súd vo veci rozhodol tak, že podielové spoluvlastníctvo strán sporu k nehnuteľnosti zapísanej na LV č. XXXX pre kat. úz. Q. pod C. ako parc. reg. E č. XXXX - trvalý trávny porast o výmere XXXX m² zrušil a vyporiadal ho tak, že uvedenú nehnuteľnosť prikázal do výlučného vlastníctva žalobcu a zároveň žalobcu zaviazal, aby v lehote do 3 dní od právoplatnosti tohto rozsudku zaplatil žalovanému sumu 16,12 eur na depozitný účet Slovenského pozemkového fondu uvedený vo výroku rozhodnutia.

16. O náhrade trov konania súd rozhodol podľa § 257 CSP. Žalobca bol v konaní úspešný, preto by mal nárok na náhradu trov konania. Súd mu však voči žalovanému nárok na náhradu trov konania nepriznal, nakoľko prihliadol na okolnosti hodné osobitného zreteľa spočívajúce v tom, že žalovaný je tzv. neznámy vlastník a v konaní ho 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 neznámeho vlastníka znášať trovy konania.

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).