

Súd: Okresný súd Stará Ľubovňa
Spisová značka: 5C/15/2022
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8522200474
Dátum vydania rozhodnutia: 02. 05. 2024
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Emília Mišenková
ECLI: ECLI:SK:OSSL:2024:8522200474.6

Rozhodnutie

Okresný súd Stará Ľubovňa sudkyňou JUDr. Emíliou Mišenkovou v sporovej veci žalobcu: A. B., nar. XX.XX.XXXX, trvale 065 12 C. XX, zastúpený JUDr. Slavomírom Firmentom, advokátom, so sídlom 17. novembra 14, 064 01 Stará Ľubovňa, IČO: 42 076 986, proti žalovanej: D. E., B. F., na neznámom mieste, zastúpenej Slovenským pozemkovým fondom, so sídlom Búdkova č. 36, Bratislava, IČO: 17 335 345, v konaní o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva, takto

rozhodol:

I. Súd zrušuje podielové spoluvlastníctvo žalobcu a žalovanej k nehnuteľnostiam nachádzajúcim sa v katastrálnom území C., obec C., okres Stará Ľubovňa, k parcelám registra „E“ evidovaným na mape určeného operátu, zapísaným na LV č. XXXXX pod parc. č. 9258 o výmere 509 m², druh pozemku: orná pôda a pod parc. č. 9262 o výmere 191 m², druh pozemku: orná pôda a tieto v celosti prikázaj e do vlastníctva žalobcu A. B., nar. XX.X.XXXX, bytom XXX XX C. XX, v podiele 1/1-ina.

II. Žalobca je povinný vyplatiť žalovanej titulom náhrady za prikázané spoluvlastnícke podiely sumu 4.136,80 eur k rukám Slovenského pozemkového fondu, Búdkova 36, Bratislava, IČO: 17 355 345, to všetko do 30 dní od právoplatnosti rozsudku.

III. Žiadna zo strán nemá nárok na náhradu trov konania.

odôvodnenie:

1. Žalobca sa žalobou doručenou súdu dňa 30.3.2022 domáhal, pôvodne voči žalovanej v 1. rade G. F. a žalovanej v 2. rade D. E., zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnostiam evidovaným na LV. 10322, k.ú. C., k parcele reg. „E“ č. 9258 o výmere 509 m², orná pôda a k parcele reg. „E“ č. 9262 o výmere 191 m², orná pôda a navrhol prikázať ich do jeho výlučného vlastníctva s tým, že mu bude uložená povinnosť vyplatiť žalovaným primeranú náhradu za odstupujúce spoluvlastnícke podiely. Žalobu odôvodnil tým, že so žalovanými sú podielovými spoluvlastníkmi, pričom jeho spoluvlastnícky podiel činí 1/3 k celku a podiely žalovaných v 1. a 2. rade sú taktiež o veľkosti 1/3 k celku. S ohľadom na skutočnosť, že predmetné nehnuteľnosti nie je možné reálne rozdeliť (zákaz drobenia parciel v extraviláne obce a nehospodárnosť) žalobca sa, v snahe mimosúdneho zrušenia a vyporiadania spoluvlastníctva, pokúšal zistiť, kto sú žalovaní a kde je miesto ich pobytu, prípadne kto sú ich dedičia, no neúspešne. Vyporiadanie podielového spoluvlastníctva sa žalobca pokúšal riešiť dohodou so SPF, ktorému zaslal žiadosť dňa 30.5.2019. Keďže SPF dlho nereagoval, žalobca urgoval podanie odpovede na jeho žiadosť, až napokon SPF mu zaslal vyjadrenie zo dňa 23.11.2021, v ktorom oznámil, že žiadosti nevyhovie s poukazom na to, že podľa § 19 ods. 6 zák. č. 180/1995 Z.z. tak urobiť môže, no nie je to jeho povinnosť. Za účelom zistenia hodnoty náhrady za spoluvlastnícke podiely na nehnuteľnostiach žalobca požiadaval znalca Ing. Jána Štupáka o vyhotovenie znaleckého posudku na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov. Nakoľko žalobca chce pozemky využívať účelne a nemá záujem na zotrvaní v existujúcom podielovom spoluvlastníctve so žalovanými, žiadal zrušiť podielové spoluvlastníctvo a predmetné parcely prikázať do jeho výlučného vlastníctva za primeranú náhradu.

2. Zástupca žalovaných v 1. a 2. rade – Slovenský pozemkový fond (ďalej aj „SPF“) vo vyjadrení k žalobe uviedol, že podľa aktuálneho LV č. XXXXX žalovaná v 1. rade už nie je podielovou spoluvlastníčkou, preto SPF v danom prípade zastupuje v konaní už len žalovanú v 2. rade D. E.. Pokiaľ ide o samotné zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva SPF spravidla nemá výhrady, čo sa týka spôsobu vyporiadania podielového spoluvlastníctva, uprednostňuje reálne rozdelenie nehnuteľností. Pri zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva súd prihliada aj na to, aby sa vec mohla účelne využiť, pričom vyporiadanie pozemkov nie je len čo do výmery, pripadajúcej na spoluvlastnícky podiel jednotlivých spoluvlastníkov, ale aj čo do hodnoty a kvality pozemkov. Vzhľadom na tvar, polohu a využitie sporných parciel sa javí ako najúčelnejší spôsob vyporiadania podielového spoluvlastníctva k sporným parcelám ich prikázanie do vlastníctva žalobcu za primeranú náhradu. Podľa § 18 ods. 4 zákona č. 180/1995 Z.z. SPF môže previesť (teda aj vyporiada) vlastníctvo k pozemkom v jeho správe a nakladaní najmenej za cenu zistenú podľa cenového predpisu. Z hľadiska primeranej náhrady je potrebné vychádzať z trhovej hodnoty. S navrhovanou „primeranou“ náhradou“ vo výške 5,71 eur/m² zástupca žalovaných nesúhlasil. Uviedol, že na tunajšom súde prebiehalo konanie pod sp. zn. 8C/16/2021, kde primeraná náhrada bola súdom stanovená vo výške 32,- eur a tiež konanie pod sp. zn. 6C/14/2019, predmetom ktorého bolo zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva k parcelám registra KN „E“ č. 9224 a 9225 (v tej istej lokalite ako sporné parcely), kde primeraná náhrada bola súdom stanovená vo výške 20,- eur. Z internetovej stránky obce Jakubany zistil, že obec predávala, resp. kupovala parcely v kat. úz. C. za cenu 32,- eur, 19,- eur za m². Z vyjadrenia obce Jakubany zo dňa 4.10.2019, predloženého v súdnom konaní vedenom pod sp. zn. 5C/308/2014 vyplýva, že trhovú cenu pozemkov v obci C. sa pohybuje v priemere od 20,- eur – 30,- eur za m². Vzhľadom na doteraz zistené skutočnosti navrhol, aby primeraná náhrada v prípade sporných parciel bola stanovená vo výške 32,- eur/m². Za účelom doplnenia dokazovania navrhol, aby súd vyžiadal z obce Jakubany vyjadrenie, či v prípade žalovanej v 2. rade je táto osoba obci známa, resp. či obec nedisponuje informáciou o jej úmrtí a právnych nástupcoch, vyjadrenie k všeobecnej trhovej hodnote sporných parciel a navrhol vyžiadať kúpne zmluvy z katastra nehnuteľností.

3. Žalobca v replike zo dňa 28.7.2021 uviedol, že po podaní žaloby došlo k zmene vo vzťahu k spoluvlastníckemu podielu G. F. (na neznámom mieste), nakoľko na jej miesto nastúpila iná osoba, A. H.. V snahe riešiť situáciu žalobca oslovil uvedenú spoluvlastníčku a uzatvoril s ňou kúpnu zmluvu, na základe ktorej za kúpnu cenu 10,- eur/m² odkúpil od nej jej spoluvlastnícky podiel na daných nehnuteľnostiach. Pokiaľ ide o námietky žalovaného vo vzťahu k primeranej cene, resp. náhrade za vyporiadované podiely na parcelách, uviedol, že cenu 32,- eur/m² navrhnutú SPF nemôže žalobca akceptovať pre jej neprímeranosť. Pre doplnenie informácie o primeranej cene uviedol, že on kupoval spoluvlastnícky podiel na dotknutých pozemkoch na základe kúpnej zmluvy zo dňa 24.4.2019, kde kúpna cena predstavovala 234,- eur, t.j. 1,- eur za m² a na základe kúpnej zmluvy zo dňa 15.7.2022, kde celková kúpna cena predstavovala 2.333,30 eur, t.j. 10,- eur za m². Žalobca pripúšťa akceptáciu vyššej ceny ako je uvedená v znaleckom posudku a má záujem o kompromis a s cieľom čo najrýchlejšieho a najhospodárnejšieho priebehu konania preto navrhuje a má za to, že primeranou cenou je za KN-E 9258 cena 8,- eur a za KN-E 9262 cena 15,- eur/m², z tejto ceny jednotlivých pozemkov vychádzal žalobca aj pri uzatváraní kúpnej zmluvy zo dňa 15.7.2022.

4. Na základe návrhu zástupcu žalovaných (SPF) súd vyžiadal správu od obce Jakubany, aj kúpne zmluvy označené SPF z Okresného úradu, katastrálneho odboru, Stará Ľubovňa.

5. Obec Jakubany vo vyjadrení zo dňa 18.1.2023 uviedla, že osoba označená ako žalovaná v 1. rade nie je obci známa, obec nemá vedomosť o jej úmrtí a nie sú známi ani jej právni nástupcovia. Vo veci žalovanej v 2. rade D. E. má vedomosť o jej právnych nástupcoch a predložil viaceré dokumenty, ktoré mali svedčiť o tom, že tam označené osoby by mali byť právny nástupcami D. E..

6. Žalobca podaním zo dňa 21.4.2023 namietal vyjadrenie obce Jakubany, nakoľko z priložených rodných a úmrtných listov nie je jednoznačne preukázané, či sa jedná o osobu totožnú so žalovanou v 2. rade, nie je zrejmý jej dátum narodenia a ani to, či zomrela a ak áno, aký je dátum jej úmrtia, nie je zrejmé ani jej posledné bydlisko. Nie je jednoznačné ani to, či osoby uvedené obcou sú dedičmi, a ak áno, či sú všetkými do úvahy prichádzajúcimi dedičmi, nie je zrejmé, či sa uskutočnilo dedičské konanie po poručiteľke – žalovanej v 2. rade, či zanechala závet, príp. či niekoho vylúčila. V uvedenej dôkaznej situácii je preto, podľa jeho názoru, procesná situácia rovnaká, ako bola v čase podania návrhu, t.j. nie je možné uviesť, že žalovaná v 2. rade je známym vlastníkom a že zomrela.

7. Súd vyzval Obec Jakubany listom zo dňa 27.10.2022, aby oznámila, či má vedomosť o tom, že D. E., B. F. zapísaná na LV č. XXXXX zomrela a v prípade, ak má takúto vedomosť, aby oznámila miesto a dátum úmrtia a zároveň aby zaslala súdu úmrtný list D. E.. Obec C. na uvedenú žiadosť súdu a ani následne, na urgenciu vybavenia tejto žiadosti, nereagovala.

8. Podaním zo dňa 23.8.2021 žalobca oznámil súdu, že katastrálnym odborom Okresného úradu v Starej Ľubovni bol dňa 15.8.2022 povolený vklad spoluvlastníckeho práva žalobcu vo veľkosti 1/3, ktorý nadobudol kúpnu zmluvou od právnej nástupkyne žalovanej v 1. rade, žalobca sa tak stal podielovým spoluvlastníkom dotknutých nehnuteľností vo veľkosti podielu 2/3 (pôvodne 1/3-ina) k celku. Vzhľadom na uvedenú skutočnosť prehlásil, že berie žalobu čiastočne späť, a to voči žalovanej v 1. rade a v tejto časti žiada konanie zastaviť.

9. Súd nariadil pojednávanie na deň 4.4.2024. Na pojednávanie sa dostavil právny zástupca žalobcu a zástupca žalovaných na neznámom mieste – Slovenský pozemkový fond.

10. Právny zástupca žalobcu na pojednávaní zotrval na svojich doterajších vyjadreniach. Konštatoval, že so žalovanou stranou sa v zásade zhodli na mnohých veciach, nezhodli sa akurát na otázke primeranosti ceny za podiel, ktorý je vyporiadavaný. Poukázal na to, že žalobca odkúpil podiely na predmetnej parcele dvoma zmluvami. Prvou z apríla 2019, kedy za 1 m² platil 1,- euro/m², a tiež na základe kúpnej zmluvy z 15.07.2022, kde v priemere zaplatil za 1 m² sumu 10,- eur, kde to rozčlenil, a pri určovaní ceny uvažoval takým spôsobom, že predná časť, ktorá je pri ceste a ktorá je aj územným plánom určená na zastavanie, teda je kvázi stavebný pozemok, tak tam bola dohodnutá cena 15,- eur a vo vzťahu k zadnej časti, ktorá nie je určená na zastavanie ale aj v zmysle územného plánu je určená iba ako záhradka, alebo prídومová časť, tak tam sa s predávajúcou dohodli na 8,- eur/m². Preto na takých cenách a aj na diferenciacii medzi cenou predného pozemku pri ceste a pozemku vzdialenejšieho od cesty, žalobca trvá a navrhuje súdu, aby túto diferenciaciu zachoval, keďže ten účel využívania alebo využitia tejto nehnuteľnosti je odlišný. Teda on navrhuje cenu 15,- eur/1 m² za pozemok KN-E 9262 a 8,- eur/1 m² za pozemok KN- E 9258. V každom prípade cena 20,- eur, ktorú navrhuje SPF, resp. aj vyššia, sa mu javí ako vysoká.

11. Zástupca žalovaných na neznámom mieste na pojednávaní v celom rozsahu zotrval na jeho písomných vyjadreniach a dodal, že medzi stranami sporu zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva k sporným parcelám nie je sporné, tam sa javí ako účelné prikázať sporné parcely do vlastníctva žalobcu. Otázkou spornou zostáva výška primeranej náhrady s tým, že SPF navrhoval v súlade s dovtedy zistenými skutočnosťami cenu min. 20,- eur/1 m². Poukázal na to, že v spise boli na základe ich návrhu na doplnenie dokazovania predložené katastrom kúpne zmluvy o predaji okolitých pozemkov za kúpnu cenu 35,- eur/1 m², resp. 56,- eur/1 m². Dokladovali sme do spisu aj rozsudok o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva takisto k parcelám, ktoré sa nachádzajú v tej istej lokalite ako sporné, kde bola primeraná náhrada stanovená v sume 20,- eur/1 m². Poukázal aj na kúpnu zmluvu obce, kde obec odkupovala pozemky v k.ú. C. za 32,- eur, takisto vyjadrenie obce, ktoré síce bolo v inom konaní doložené a obec sa vyjadruje k cenám z pozemkov určených na výstavbu, že tie sa predávajú cca od 20,- eur až 30,- eur/1 m². V závere opätovne poukázal na uvedené dôkazy a navrhol, aby súd pri stanovení výšky primeranej náhrady na ne prihliadal. Čo sa týka trov konania, navrhol, aby súd stranám náhradu trov konania nepriznal.

12. Súd sa oboznámil so žalobou, s vyjadreniami sporových strán a s obsahom predložených listinných dôkazov, na základe čoho ustálil tento skutkový stav:

13. Strany sporu sú podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľností evidovaných na LV. č. 10322, k.ú. C., parcely reg. „E“ č. 9258 o výmere 509 m², orná pôda a parcely reg. „E“ č. 9262 o výmere 191 m², orná pôda, ktoré sa nachádzajú mimo zastaveného územia obce, žalobca pod B6 v podiele 2/3 a žalovaná pod B2 v podiele 1/3. Žalovaná je tzv. neznámym vlastníkom, ktorého pri nakladaní s pozemkami zastupuje Slovenský pozemkový fond.

14. Pôvodne bola spoluvlastníčkou označených parciel aj G. F., na neznámom mieste, avšak po podaní žaloby došlo k zmene zápisu v katastri nehnuteľnosti a na jej miesto nastúpila A. H., ktorá kúpnu

zmluvou previedla svoj spoluvlastnícky podiel na žalobcu. Z uvedeného dôvodu vzal žalobca žalobu podanú (pôvodne aj voči žalovanej G. F.) sčasti späť.

15. Pred podaním žaloby sa žalobca obrátil na SPF so žiadosťou o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva k spornej parcele dohodou. SPF mu zaslal vyjadrenie zo dňa 23.11.2021, v ktorom oznámil, že jeho žiadosti nevyhovie s poukazom na to, že podľa § 19 ods. 6 zák. č.180/1995 Z.z. tak urobiť môže, no nie je to jeho povinnosť.

16. Podľa znaleckého posudku č. 21/2022 vypracovaného I. C. J. všeobecná hodnota pozemkov KN „E“ č. 9258 a G. „K.“ L. 9262 na LV č. XXXXX k.ú. C., ktoré sa nachádzajú mimo zastavaného územia obce Jakubany, cca 200 m od poslednej zástavby rodinných domov, a ktoré na základe územnoplánovacej informácie obce sú územným plánom určené na výstavbu rodinných domov a využívanie ako zeleň pri rodinných domoch, je 5,71 eur/m².

17. Z kúpnych zmlúv predložených sporovými stranami, alebo vyžiadaných súdom z OÚ, katastrálneho odboru, Stará Ľubovňa, bolo zistené, že týmito prevádzané pozemky v kat. úz. C., pričom súd zistil, že kúpna cena za 1m² bola v nich dohodnutá v sumách:

- 10,- eur/m² - kúpna zmluva V-1530/2022 zo dňa 15.7.2022 - Anna Stasová/Andrej Rybovič;

- 1,- euro/m² - kúpna zmluva V-664/2019 zo dňa 17.5.2019 - G. M./

A. B.;

- 1,- euro/m² - kúpna zmluva V 440/2021 zo dňa 5.3.2021;

- 0,04 až 8,39 eur/m² - kúpna zmluva V-60/2016 zo dňa 22.9.2015, kde predávajúcim je Slovenská republika zastúpená Slovenským pozemkovým fondom

- 35,- eur/m² - kúpna zmluva V-429/2020 zo dňa 28.2.2020

- 16,70 eur/m² – kúpna zmluva V-1744/2019 zo dňa 30.9.2019

- 58,- eur/m² - kúpna zmluva V-846/2021 zo dňa 21.4.2021

- 32,- eur/m² - kúpna zmluva zo dňa 26.2.2021 (kupujúcim je Obec Jakubany)

- 19,- eur/m² - kúpna zmluva zo dňa 10.4.2020 (kupujúcim 1. je Obec Jakubany).

18. Obec Jakubany vo vyjadrení zo dňa 4.10.2019 vo veci sp. zn. 5C/308/2014 oznámila súdu, že v roku 2019 Obec Jakubany odkupovala pozemky v kat. úz. C., na ktorých je, v zmysle schválenej územno-plánovacej dokumentácie možná výstavba, v cene 10,- eur/m². Trhová cena je však rôzna a to v priemere 20 – 30 m².

19. Sporné parcely sa nachádzajú mimo zastavaného územia obce (v extraviláne). Z vyjadrenia obce Jakubany č. 72/2022 zo dňa 19.1.2022 plynie, že v zmysle platného územného plánu a budúceho možného použitia poľnohospodárskej pôdy na stavebné a iné zámery požadované nehnuteľnosti a to KN – E parc. č. 9262, orná pôda o výmere 191 m² vedená na LV č. XXXXX pre kat. úz. C. sa nachádza mimo zastavaného územia obce a v zmysle schválenej územnoplánovacej dokumentácie obce je umiestnená v lokalite L6, ktorej funkčné využitie je na výstavbu rodinných domov. Parcela KN – E parc. č. 9258, orná pôda o výmere 509 m² vedená na LV č. XXXXX pre kat. úz. C. sa nachádza mimo zastavaného územia obce a v zmysle schválenej územnoplánovacej dokumentácie obce je umiestnená v lokalite L6, ktorej funkčné využitie je ako zeleň pri rodinných domoch.

Zistený skutkový stav súd podriadil pod tieto zákonné ustanovenia:

20. Podľa § 141 ods. 1 Občianskeho zákonníka (ďalej len „OZ“), spoluvlastníci sa môžu dohodnúť o zrušení spoluvlastníctva a o vzájomnom vyporiadaní; ak je predmetom spoluvlastníctva nehnuteľnosť, dohoda musí byť písomná.

21. Podľa § 142 ods. 1 OZ, 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.

22. Podľa § 16 ods. 1 zákona č. 180/1995 Z. z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom, fond nakladá podľa tohto zákona a podľa osobitných predpisov s pozemkami a) vo vlastníctve štátu uvedenými v osobitnom predpise a v § 14 ods. 1 a v § 15 (ďalej len "pozemok vo vlastníctve štátu"), b) s nezisteným vlastníkom (§ 13), c) ktorých vlastníctvo nie je evidované podľa predpisov o katastri nehnuteľností v súbore geodetických informácií a v súbore popisných informácií alebo ak sa nepreukáže inak; ak ide o lesné pozemky, obdobne postupuje správca.

23. Podľa § 16 ods. 2 zákona č. 180/1995 Z. z., ak je potrebné, fond v konaní pred súdom alebo pred orgánmi verejnej správy zastupuje vlastníkov pozemkov uvedených v odseku 1 písm. b) a c); obdobne postupuje správca.

24. Podľa § 23 ods. 1 zákona č. 180/1995 Z. z., ak tento zákon neustanovuje inak, nemôže na základe právneho úkonu alebo rozhodnutia súdu o vyporiadaní spoluvlastníctva alebo rozhodnutia o dedičstve vzniknúť rozdelením jestvujúcich pozemkov uvedených v § 21 ods. 1 pozemok menší ako 3.000 m², ak ide o poľnohospodársky pozemok, alebo pozemok menší ako 5.000 m², ak ide o lesný pozemok.

Na základe zisteného skutkového stavu, riadiac sa citovanými zákonnými ustanoveniami, súd vec právne posúdil:

25. V prvom rade súd pre poriadok uvádza, že žalobca pôvodne podal žalobu proti dvom podielovým spoluvlastníkom – na neznámom mieste: 1. G. B. a 2. D. E.. V priebehu konania žalobca podaním zo dňa 28.7.2022 oznámil súdu, že po podaní žaloby došlo k zmene vo vlastníctve spoluvlastníckeho podielu na dotknutých pozemkoch – G. F. (neznámy vlastník), keďže na jej miesto nastúpila iná osoba - A. H., B. F.. Žalobca oslovil novú spoluvlastníčku predmetných nehnuteľností a jej podiel na nehnuteľnostiach odkúpil, stal sa tak podielovým spoluvlastníkom dotknutých nehnuteľností vo veľkosti podielu 2/3-iny k celku (pôvodne 1/3-ina k celku). S poukazom na uvedené vzal žalobca žalobu čiastočne späť, a to voči žalovanej v 1. rade G. F.. Súd uznesením č.k. 5C/15/2022-159 zo dňa 27.10.2023 konanie voči žalovanej v 1. rade G. F. zastavil a žiadnej zo sporových strán nepriznal náhradu trov konania v časti konania žalobcu voči žalovanej v 1. rade G. F..

26. Vo vzťahu k žalovanej v 2. rade D. E., B. F., súd konštatuje, že vzhľadom na oznámenie Obce Jakubany zo dňa 18.01.2023, v ktorom obec uviedla, že má vedomosť o právnych zástupcoch žalovanej D. E. a vzhľadom na reakciu žalobcu na uvedené oznámenie, bola N. C. vyzvaná listom zo dňa 27.10.2022, aby oznámila, či má vedomosť o tom, že D. E., B. F. zapísaná na LV č. XXXXX zomrela, nakoľko túto skutočnosť, vo svojom vyjadrení obec neuvádza. Ďalej obec bola vyzvaná, aby v prípade, ak má vedomosť o tom, že D. E. zomrela, aby oznámila miesto a dátum úmrtia a zároveň aby zaslala súdu úmrtný list D. E.. Keďže obec na uvedenú žiadosť súdu nereagovala, bol jej dňa 27.11.2023 zaslaný ďalší list s označením URGENCIA - Žiadosť o podanie vyjadrenia a zaslanie úmrtného listu, v ktorom súd opätovne vyzval obec, aby oznámila súdu požadované skutočnosti a zaslala súdu úmrtný list D. E.. Tento list bol doručený N. C. dňa 27.11.2023, avšak obec na žiadosť a ani na urgenciu nereagovala. Z uvedeného dôvodu má súd za to, že v danom prípade nebolo preukázané, že by D. E. zomrela a vzhľadom na zásadu hodnovernosti zápisov v katastri nehnuteľnosti, podľa ktorej údaje katastra sú hodnoverné, ak sa nepreukáže opak (§ 70 ods. 1 zákona č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností) súd konštatuje, že v danom prípade sa má za to, že údaje uvedené v liste vlastníctva XXXXX sú pravdivé, nakoľko súdu nebol predložený dôkaz o ich opaku.

27. Vychádzajúc z citovaných zákonných ustanovení právo každého spoluvlastníka obrátiť sa kedykoľvek na súd s návrhom na zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva vyplýva zo zásady, že nikto nesmie byť spravodlivo nútený, aby zotrval v spoluvlastníckom vzťahu. V konaní musí súd spoľahlivo zistiť okruh spoluvlastníkov a výšku ich podielov. Návrhmi strán sporu nie je súd viazaný. Občiansky zákonník upravuje jednotlivé spôsoby vyporiadania podielového spoluvlastníctva a súčasne stanovuje ich poradie, ktoré je pre súd záväzné.

28. Prvý spôsob zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva – reálne rozdelenie vecí medzi spoluvlastníkov podľa výšky podielov – prichádza do úvahy iba tam, kde predmet spoluvlastníctva je reálne deliteľný. Druhý spôsob zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva, prichádza do úvahy v prípade, že rozdelenie predmetu spoluvlastníctva nie je dobre možné, je prikázanie vecí za

primeranú náhradu jednému alebo viacerým spoluvlastníkom. Tretím spôsobom je nariadenie predaja spoločnej veci v prípade, že ju žiadny zo spoluvlastníkov nechce.

29. V súdnej veci je nepochybné, že strany sporu sú podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľností, žalobca je majoritným spoluvlastníkom v podiele 2/3, žalovaná v podiele 1/3, pričom zo zhodných vyjadrení sporových strán, aj z pohľadu súdu, je zrejmé, že reálne rozdelenie parciel predmetných parciel je nehospodárne a neúčelné poukazujúc na tvar, polohu pozemku a veľkosť spoluvlastníckych podielov žalovanej.

30. Vzhľadom na uvedené do úvahy prichádza druhý spôsob vyporiadania podielového spoluvlastníctva, a to prikázanie veci za primeranú náhradu niektorému zo spoluvlastníkov. V danom prípade žalobca žiadal, aby súd prikázal predmetné parcely do jeho výlučného vlastníctva, s tým, že vyplatí žalovanej primeranú náhradu za jej odstupujúce spoluvlastnícke podiely. Žalovaná strana s takýmto spôsobom vyporiadania podielového spoluvlastníctva súhlasila. Preto súd zrušil podielové spoluvlastníctvo k vyššie označeným parcelám a prikázal ich do výlučného vlastníctva žalobcu.

31. Primeranú náhradu, ako všeobecnú cenu určuje súd a nemôže túto povinnosť preniesť na iný subjekt. Odborná znalecká mienka je jedným z podkladov pri určení všeobecnej ceny nehnuteľností. Ďalším podkladom môžu byť informácie príslušného orgánu miestnej správy, informácie spoločnosti, ktoré sa sprostredkovaním kúpy a predaja nehnuteľností zaoberajú. Tiež sú tu poznatky a informácie samotných strán sporu o kúpe a predaji iných porovnateľných nehnuteľností v časovo približne rovnakom období. Treba taktiež zohľadniť skutočnosť, či ide o pozemky predávané v celosti alebo len o časti, a možnosť účelného využitia pozemku (napr. stavebné účely, záhrada a pod.). Ďalej je potrebné zohľadniť či na pozemku sú inžinierske siete.

32. V danom prípade žalobca vo vzťahu k stanoveniu všeobecnej hodnoty vyporiadavaných pozemkov predložil znalecký posudok č. 21/2022, podľa ktorého všeobecná hodnota týchto pozemkov predstavuje sumu 5,71 eur/m². V priebehu konania pripustil akceptáciu vyššej ceny ako je uvedená v znaleckom posudku a v záujme čo najrýchlejšieho a najhospodárnejšieho konania navrhol určiť ako primeranú cenu za KN-E 9258 cenu 8,- eur/m² a za KN-E 9262 cenu 15,- eur/m², z ktorej ceny jednotlivých pozemkov vychádzal žalobca aj pri uzatvorení kúpnej zmluvy zo dňa 15.7.2022.

33. Slovenský pozemkový fond poukázal na kúpne zmluvy o predaji okolitých pozemkov za kúpnu cenu 35,- eur/1 m², resp. 56,- eur/1 m², na rozsudok tunajšieho súdu o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva k parcelám, ktoré sa nachádzajú v tej istej lokalite ako sporné, kde bola primeraná náhrada stanovená v sume 20,- eur/1 m², ďalej poukázal na kúpnu zmluvu obce, kde obec odkupovala pozemky v k.ú. C. za 32,- eur, ako aj na vyjadrenie obce doložené síce v inom konaní, kde sa však obec vyjadruje k cenám pozemkov určených na výstavbu, že tie sa predávajú cca od 20,- eur až 30,- eur/1 m².

34. V danom prípade je zrejmé, že strany sporu sa na primeranej náhrade nedohodli. Ako už bolo vyššie uvedené, náhrada musí predstavovať objektívnu cenu, za ktorú by vec bolo možné predať, t. z. že je nevyhnutné zohľadniť individuálne okolnosti. Nehnuteľnosti, ktoré sú predmetom tohto súdneho sporu sa nachádzajú v extraviláne obce avšak z oznámenia obce Jakubany je zrejmé, že podľa územného plánu funkčné využitie parcely KN – E parc. č. 9262 o výmere 191 m² je plánované na výstavbu rodinných domov a parcela KN – E parc. č. 9258, o výmere 509 m² by mala byť využívaná ako zeleň pri rodinných domoch.

35. Súd posúdil argumentácie oboch sporových strán a dospel k záveru, že je dôvodný návrh žalobcu, aby súd pri stanovení primeranej náhrady za odstupujúce spoluvlastnícke podiely vzal do úvahy plánovaný účel využitia vyporiadavaných parciel a aby túto náhradu stanovil diferencovane k tej – ktorej parcele a na základe vyhodnotenia predložených dôkazov o cenách pozemkov v kat. úz. C. dospel k záveru, že primeranou náhradou vo vzťahu k parcele KN-E č. 9262 je suma 25,- eur/m² a vo vzťahu k parcele KN-E č. 9258 je suma 15,- eur/m². Preto súd určil výšky primeranej náhrady za odstupujúce podiely žalovanej diferencovane, a to vo vzťahu k parcele KN-E č. 9262, ktorú je možné využiť ako stavebný pozemok a k parcele KN-E č. 9258, ktorá by mala slúžiť ako zeleň pri rodinných domoch.

36. Z kúpnych zmlúv predložených sporovými stranami, resp. zabezpečených súdom je zrejmé, že kúpne ceny v nich uvedené sa nepohybujú v jeden (aspoň približnej) rovine, ale ich rozmedzie je veľmi široké, od 1,- euro/m² až po 58 eur/m². Pokiaľ boli kúpne ceny v uvedených zmluvách dohodnuté v sume 1,- euro/m², ale taktiež aj v sume 58,- eur/m², tieto súd považoval za neprimerané a nezodpovedajúce kritériám určenia primeranej náhrady.

Ďalšie kúpne ceny boli pri prevodoch nehnuteľností v kat. úz. C. dohodnuté v sumách 10,- eur/m², 16,70 eur/m², 19,- eur/m², 32,- eur/m² a 35,- eur/m².

37. Pri stanovení primeranej náhrady za odstupujúci podiel žalovanej na parcele KN-E č. 9262 súd prihliadol jednak na možné využitie tejto nehnuteľnosti na stavebné účely, avšak na druhej strane prihliadol aj na nespornú skutočnosť, že sporná parcela je v tvare úzkeho, dlhého tvaru, a aj keď podľa stanoviska obce je v budúcnosti využiteľná na výstavbu rodinného domu, je zrejmé, že uvedená parcela podľa jej tvaru a výmery (191 m²), na výstavbu rodinného domu sama o sebe, (bez ďalšieho) nepostačuje. Ďalej súd vychádzal z oznámenia obce Jakubany, že trhová hodnota pozemkov určených na výstavbu je od 20,- - 30,- eur/m², vzal na zreteľ kúpne ceny dohodnuté v kúpnych zmluvách, v ktorých bola kupujúcou stranou obec Jakubany, a tieto ceny boli dohodnuté v sumách 19,- a 32,- eur a napokon prihliadol aj na stanovenie primeranie primeraných náhrad v súdnych konaniach tunajšieho súdu pod sp. zn. 8C/16/2021 v sume 32,- eur a v konaní sp. zn. 6C/14/2019, v ktorej veci boli vyporiadavané parcely v tej istej lokalite ako aj v danom prípade, a primeraná náhrada bola stanovená v sume 20,- eur/m². Po zvážení všetkých listinných dôkazov, avšak najmä tu označených, dospel súd k záveru, že v danom prípade vyššie popísaným kritériám primeranej náhrady vo vzťahu k parcele KN-E č. 9262 zodpovedá suma 25,- eur/m².

38. Pri stanovení primeranej náhrady za odstupujúci podiel žalovanej na parcele KN-E č. 9258, súd prihliadol na to, že táto parcela sa nachádza v extraviláne obec, avšak v budúcnosti by mohla slúžiť ako zeleň pri rodinných domoch. Zároveň však prihliadol na to, že k tejto parcele nie je priamy prístup z cestnej komunikácie, ale len cez (tiež teraz vyporiadavanú) parcelu KN-E č. 9262, resp. cez G. L. 9259, ktorá je v podielovom spoluvlastníctve viacerých spoluvlastníkov, a tým má nižšiu trhovú hodnotu oproti parcele KN-E č. 9262. Prihliadnuc na konštatované skutočnosti dospel súd k záveru, že primeranou náhradou za odstupujúci podiel žalovanej na tejto parcele KN-E č. 9258 je suma 15,- eur/m².

39. Na základe uvedeného súd zaviazal žalobcu zaplatiť žalovanej primeranú náhradu za jej odstupujúce spoluvlastnícky podiely, pričom jej výšku stanovil nasledovne.

40. Žalovaná na parcele KN-E č. 9262 o celovej výmere 191 m² vlastní podiel o veľkosti 1/3 k celku, čo predstavuje výmeru 63,67 eur. Pri určení primeranej náhrady v sume 25,- eur/1m² celková výška tejto náhrady za jej spoluvlastnícky podiel predstavuje sumu 1.591,75 eur.

41. Na parcele KN-E č. 9258 o celovej výmere 509 m² žalovaná vlastní podiel o veľkosti 1/3 k celku, čo predstavuje výmeru 169,67 eur. Pri určení primeranej náhrady v sume 15,- eur/1m² celková výška tejto náhrady za jej spoluvlastnícky podiel predstavuje sumu 2.545,05 eur.

42. Žalobca je teda povinný žalovanej vyplatiť titulom primeranej náhrady za jej odstupujúce spoluvlastnícke podiely celom sumu 4.136,80 eur (1.591,75 + 2.545,05).

43. Žalovanú zastupuje Slovenský pozemkový fond, preto náhradu je žalobca povinný zaplatiť na depozitný účet SPF vedený v Štátnej pokladnici, číslo účtu XXXXXXXXXXX/XXXX, IBAN: H. XXXX XXXX XXXX XXXX XXXX (do poznámky uviesť meno platiteľa – žalobcu, ako variabilný symbol číslo súdneho konania: 5C152022).

Trovy konania

44. Podľa § 255 ods. 1 CSP súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.

45. Podľa § 255 ods. 2 CSP ak mala strana vo veci úspech len čiastočný, súd náhradu trov konania pomerne rozdelí, prípadne vysloví, že žiadna zo strán nemá na náhradu trov konania právo.

46. Podľa § 262 ods. 1 CSP o nároku na náhradu trov konania rozhodne aj bez návrhu súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí.

47. Strany sporu mali vo veci úspech čiastočný žalobca v časti zrušenia a prikázania nehnuteľností do jeho vlastníctva, žalovaná v časti výšky primeranej náhrady. Navyše žalobca náhradu trov voči žalovanej nepožadoval, preto súd v súlade s § 255 ods. 2 CSP vyslovil, že žiadna zo strán nemá na náhradu trov konania právo.

Poučenie:

P o u č e n i e : Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia na tunajší súd.

Podľa § 359 CSP odvolanie môže podať strana, v ktorej neprospech rozhodnutie bolo vydané.

Podľa § 363 CSP sa v odvolaní popri všeobecných náležitostiach podania (§ 127 ods. 1 a ods. 2 CSP) 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 § 364 CSP rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Podľa § 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 § 365 ods. 2 CSP 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.

Podľa § 365 ods. 3 CSP odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Podľa § 366 CSP prostriedky procesného útoku alebo prostriedky procesnej obrany, ktoré neboli uplatnené v konaní pred súdom prvej inštancie, možno v odvolaní použiť len vtedy, ak

- a) sa týkajú procesných podmienok,
- b) sa týkajú vylúčenia sudcu alebo nesprávneho obsadenia súdu,
- c) má byť nimi preukázané, že v konaní došlo k vadám, ktoré mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci alebo
- d) ich odvolateľ bez svojej viny nemohol uplatniť v konaní pred súdom prvej inštancie.

Ak povinný nespĺní povinnosť uloženú týmto rozsudkom, môžu oprávnený podať návrh na vykonanie exekúcie podľa Exekučného poriadku.