

Súd: Okresný súd Námestovo
Spisová značka: 12C/76/2023
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5823201006
Dátum vydania rozhodnutia: 30. 04. 2024
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Martin Chlebo
ECLI: ECLI:SK:OSNO:2024:5823201006.4

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Námestovo, sudcom JUDr. Martinom chlebom, v právnej veci žalobcu: Mesto Tvrdošín, so sídlom trojičné nám. 185/2, Tvrdošín, IČO: 00 314 901, zastúpený: JUDr. Michal Murina, advokát so sídlom Chlebnice 190, proti žalovanej: A. B., nar. XX.XX.XXXX, bytom C. D. XX/XX, E., zastúpená: Mgr. Igor Palider, advokát, so sídlom Zubrohlava 215, v konaní o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva, takto

rozhodol:

I. Súd zrušuje podielové spoluvlastníctvo žalobcu a žalovanej k nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v k. ú. F. G., okres E.:

- pozemok CKN parc. č. 501/21, orná pôda, o výmere 99 m².

II. Súd prikazuje nehnuteľnosť nachádzajúcu sa v k. ú. F. G., okres E.:

- pozemok CKN parc. č. 501/21, orná pôda, o výmere 99 m²

do výlučného vlastníctva žalobcu: Mesto Tvrdošín, so sídlom Trojičné námestie 185/2, Tvrdošín, IČO: 00314901, v podiele 1/1.

III. Žalobca je povinný zaplatiť titulom náhrady žalovanej sumu 990,00 EUR do 15 dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

IV. Žiadna zo strán sporu nemá nárok na náhradu trov konania.

odôvodnenie:

1. Žalobca sa žalobou podanou na tunajšom súde dňa 30.05.2023 domáhal toho, aby súd zrušil podielové spoluvlastníctvo žalobcu a žalovanej k nehnuteľnosti zapísanej na LV č. XXXX k.ú. F. G., okres: E., ako pozemok CKN parc. č. 501/21, orná pôda, o výmere 99 m² (ďalej len „Vyporadúvaný pozemok“), Vyporadúvaný pozemok prikázal do výlučného vlastníctva žalobcu a zaviazal žalobcu zaplatiť žalovanej náhradu vo výške 990,00 EUR.

2. Žalobca uplatňovaný nárok odôvodnil tým, že žalobca je podielovým spoluvlastníkom Vyporadúvaného pozemku v podiele 1/2 k celku, žalovaná je podielovou spoluvlastníčkou Vyporadúvaného pozemku v podiele 1/2 k celku. O odkúpenie podielu na Vyporadúvanom pozemku žiadal žalobca z dôvodu, že je potrebné rozšíriť cintorín v časti F. G.. Za týmto účelom požiadal vlastníkov a spoluvlastníkov pozemkov o odkúpenie nehnuteľností v časti, v ktorej je naprojektované rozšírenie cintorína. Projekt je zaradený do zoznamu verejnoprospešných stavieb pod bodom 13CI/1, ako plochy špeciálnej zelene – cintoríny. Kúpna cena bola stanovená znaleckým posudkom znalca Ing. Miroslava Obtuloviča č. 133/2021 zo dňa 26.12.2021 (ďalej len „Znalecký posudok č. 133/2021“) a u Vyporadúvaného pozemku činí 14,64 EUR/m². Uznesením mestského zastupiteľstva v Tvrdošine č. 21/22 dňa 28.02.2022 bola zjednotená na čiastku 20,00 EUR/m². Jej výška u podielu žalovanej

činí 990,00 EUR. Listom zo dňa 22.11.2022 opakovane požiadal žalobca žalovanú o uzavretie kúpnej zmluvy. Žalovaná sa viackrát dostavila na stavebný odbor žalobcu, vždy menila svoje podmienky predaja, ale kúpnu zmluvu nepodpísaná. Pokusom o zmier zo dňa 28.04.2023 sa žalobca snažil vyriešiť spor zmiernou cestou, ale bezvýsledne. Žalobca s cenou navrhovanou žalovanou, t.j. 40,00 EUR/m² nesúhlasil.

3. Žalovaná považovala za najvhodnejšie také riešenie, v rámci ktorého by sa súčasne vyriešili vlastnícke vzťahy k Vyporadúvanému pozemku a zároveň aj k pozemku EKN parc. č. 4554, orná pôda, o výmere 141 m², ktorého je žalovaná spoluvlastníčkou. Žalovaná nesúhlasila so žalobcom navrhnutou výškou náhrady, požadovala 40 EUR/m², avšak bola prípustná aj kompromisnému riešeniu vo výške 30 EUR/m². Žiadala o aktualizáciu Znaleckého posudku č. 133/2021 a to vo vzťahu k zohľadneniu tej skutočnosti, že Vyporadúvaný pozemok sa nachádza v intraviláne okresného mesta. Zároveň uviedla, že ak žalobca s jej návrhom na „objektívnu cenu“ nebude súhlasiť, predloží súdu k termínu pojednávania vlastný znalecký posudok a bude trvať na náhrade určenej týmto posudkom. Na pojednávaní doplnila, že žalobcom ponúkaná výška náhrady je neprimeraná a to s prihliadnutím na nárast cien nehnuteľností jednak v meste E. ako aj zo všeobecných dôvodov za posledné tri roky. Opätovne poukázala na to, že Vyporadúvaný pozemok sa nachádza v zastavanej časti mesta E.. Mesto zároveň vyberá nemalé cintorínske poplatky a teda ziskava odplatné plnenia od občanov za hrobové miesta.

4. Súd vo veci vykonal dokazovanie oboznámením sa s obsahom listín tvoriacich súdny spis.

5. Súd nevykonal žalovanou navrhnutý dôkaz, a to zabezpečenie dodatku k Znaleckému posudku č. 133/2021 za účelom verifikovania všeobecnej hodnoty Vyporadúvaného pozemku ku dňu vyhlásenia rozsudku. Súd mal za to, a medzi stranami ani nebolo počas celého konania sporné, že jediná sporná skutočnosť, na ktorej sa strany nevedia zhodnúť je výška náhrady za ustupujúci spoluvlastnícky podiel žalovanej. Žalovaná už vo svojom vyjadrení doručenom súdu dňa 06.07.2023 uviedla, že za týmto účelom zabezpečí súkromný znalecký posudok, ktorý predloží na pojednávaní. Takýto znalecký posudok však žalovaná nepredložila. Nevyužila tak časové obdobie odo dňa kedy jej bola žaloba spolu s výzvou na vyjadrenie doručená do dňa pojednávania. Žalovaná ani neuviedla, že takýto znalecký posudok si už objednala a ani neuviedla dôvody, ktoré by jej v tom objektívne bránili. Žalovaná si v zásade sama vo svojom vyjadrení predĺžila lehotu, do ktorej ňou avizovaný znalecký posudok predloží, a to nad rámec sudcovskej lehoty jej danej v rozsahu 15 dní až na cca 10 mesiacov čo súd vzhľadom k predmetu konania akceptoval. Nakoľko však avizovaný znalecký posudok nepredložila ani na pojednávaní, súd vyhodnotil jej návrh na vypracovanie dodatku k Znaleckému posudku č. 133/2021 ako nehospodárny a nedôvodne predlžujúci konanie.

6. Súd nevyzýval znalca na aktualizáciu Znaleckého posudku č. 133/2021 za účelom zohľadnenia skutočnosti, že Vyporadúvaný pozemok sa nachádza v intraviláne okresného mesta, tak ako navrhovala žalovaná, nakoľko súd mal za to, že táto skutočnosť vyplýva už aj z predloženého Znaleckého posudku č. 133/2021, keď sa v ňom opakovane uvádza, že pozemky (medzi nimi aj Vyporadúvaný pozemok) „sa nachádzajú v okresnom meste E.“. Pokiaľ aj na pojednávaní žalovaná uvádzala, že východisková hodnota pozemkov v prípade okresného mesta by mala byť vyššia, súd považoval takéto vyjadrenia za vyjadrenie názoru, ktorý však nebol podložený relevantnými vyjadreniami odborne spôsobilých osôb. Žalovaná si mohla dať vypracovať súkromný znalecký posudok, pričom zároveň aj avizovala, že ho predloží na pojednávaní, k čomu však nedošlo (viď predchádzajúci odsek tohto odôvodnenia).

7. Súd nevykonal ani dôkaz navrhnutý žalobcom a to výsluch znalca, Ing. Miroslava Obtuloviča, t.j. znalca, ktorý vypracoval Znalecký posudok č. 133/2021, nakoľko žalobca neuviedol relevantné skutočnosti, ktoré by mal znalec výsluchom objasniť a zároveň mal súd za to, že Znalecký posudok č. 133/2021 nemá také nedostatky, pre ktoré by bol výsluch znalca potrebný a zároveň mal súd za to, že Znalecký posudok č. 133/2021 zodpovedal jasne a zrozumiteľne na všetky otázky rozhodné pre toto konanie.

8. 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 alebo viacerým spoluvlastníkom; prihliadne pritom na to, aby sa mohla vec účelne využiť a na násilné správanie

podielového spoluvlastníka voči ostatným spoluvlastníkom. Ak vec žiadny zo spoluvlastníkov nechce, súd nariadi jej predaj a výtazok rozdelí podľa podielov.

9. Z povahy podielového spoluvlastníctva ako spoločenstva vlastníckych práv založeného na zásade dobrovoľnosti vyplýva, že ak nedôjde k dohode, ktorýkoľvek spoluvlastník môže požiadať súd o zrušenie spoluvlastníctva a jeho vyporiadanie. Toto právo vyplýva zo zásady, že nikto nemôže byť spravodlivo nútený k tomu, aby zotrval v spoluvlastníckom vzťahu. Ak súd rozhoduje o zrušení a vyporiadaní spoluvlastníctva, musí pri procesnom postupe dodržať poradie a podmienky použitia jednotlivých spôsobov vyporiadania zrušeného spoluvlastníctva.

10. Na základe vykonaného dokazovania súd zistil nasledovný skutkový stav: Vyporadúvaný pozemok patrí do spoluvlastníctva žalobcu v podiele 1/2 a žalovanej v podiele 1/2. Vyporadúvaný pozemok sa nachádza v intraviláne mesta E., je svahovitý, je v celom rozsahu podľa platného územného plánu mesta E. (žalobcu) určený na výstavbu verejnoprospešných stavieb – plochy špeciálnej zelene – cintoríny. Za týmto účelom ho aj žalobca chce v budúcnosti využívať, nakoľko je potrebné rozšíriť miestny cintorín.

11. Vyporadúvaný pozemok vznikol odčlenením z pôvodného pozemku EKN parc. č. 4554, orná pôda, o výmere 240 m². Po jeho odčlenení vznikol súčasný pozemok EKN parc. č. 4554, orná pôda, o výmere 141 m², ktorý je v podielovom spoluvlastníctve žalovanej v podiele 1/2, H. I., nar. XX.XX.XXXX v podiele 1/4 a J. K., nar. XX.XX.XXXX v podiele 1/4. Určovanie toho čo je predmetom konania je výlučným oprávnením žalobcu a žalobca v tomto konaní žiadal vyporiadať spoluvlastníctvo jedine k Vyporadúvanému pozemku. Zároveň je potrebné zdôrazniť, že žalobca ani nemohol iniciovať súdne konanie o zrušenie a vyporiadanie spoluvlastníctva k súčasnému pozemku EKN parc. č. 4554, nakoľko žalobca nie je jeho spoluvlastníkom. Pokiaľ žalovaná žiadala o komplexné usporiadanie vlastníckych práv súčasne k Vyporadúvanému pozemku a aj k súčasnému pozemku EKN parc. č. 4554, tak takéto vyporiadanie v tomto súdnom konaní nebolo možné vykonať.

12. V zmysle § 142 ods. 1 Občianskeho zákonníka zákon prioritizuje ako najžiadanejšiu formu vyporiadania spoluvlastníctva rozdelenie veci. V súdnej veci boli predmetom vyporiadania pozemky a tie sú zo svojej podstaty vždy technicky deliteľné, v zásade do nekonečna. Nakoľko ide o pozemky v intraviláne ich delenie by nedošlo ani k porušeniu zákazu drobenia pozemkov (§ 23 zákona č. 180/1995 z.z.). Reálnu deliteľnosť však nemožno chápať len ako technicky uskutočniteľnú možnosť, ale musí byť súladná aj s celkovými miestnymi podmienkami využiteľnosti novovytvorených pozemkov. V zmysle platného územného plánu je Vyporadúvaný pozemok určený výlučne na výstavbu/zriadenie cintorína. Pokiaľ by aj žalovaná nadobudla jej prislúchajúci podiel k Vyporadúvanému pozemku, t.j. Nadobudla by pozemok len o výmere 44,50 m², tento by nevedela využiť inak ako za účelom výstavby/zriadenia cintorína. Na základe uvedených zistení a úvah potom súd konštatuje, že rozdelenie Vyporadúvaného pozemku nie je dosť dobre možné a pristúpil k prikázaniu Vyporadúvaného pozemku do výlučného vlastníctva jednej zo strán.

13. Rozhodujúcim kritériom pre prikázanie Vyporadúvaného pozemku do výlučného vlastníctva žalobcu bola pri rovnosti veľkosti spoluvlastníckych podielov možnosť účelného využitia Vyporadúvaného pozemku, a to za už vyššie uvedeným dôvodovom rozšírenia cintorína.

14. V priebehu konania bola medzi stranami sporná jedine výška náhrady pre žalovanú ako ustupujúcu spoluvlastníčku. Žalobca predložil Znalecký posudok č. 133/2021, podľa ktorého bola výška všeobecnej hodnoty Vyporadúvaného pozemku stanovená na 14,64 EUR/m². Mestské zastupiteľstvo žalobcu schválilo ako ponukovú kúpnu cenu pre výkup pozemkov za účelom rozšírenia cintorína v k.ú. F. G. sumu 20 eur/m². Na tejto výške náhrady trval žalobca počas celého konania. Žalovaná nesúhlasila s touto výškou náhrady, požadovala 40 EUR/m², neskôr na pojednávaní bol prípustná aj kompromisnému riešeniu vo výške 30 EUR/m². Bolo nesporné, že v zmysle územného plánu mesta E. je Vyporadúvaný pozemok určený na výstavbu/zriadenie verejnoprospešnej stavby – plochy špeciálnej zelene – cintorína.

15. Pokiaľ žalovaná argumentovala tým, že mesto vyberá nemalé cintorínske poplatky a teda získava odplatné plnenia od občanov za hrobové miesta, tak súd tento argument žalovanej neakceptoval ako skutočnosť, ktorá by mala zakladať zvýšenie hodnoty Vyporadúvaného pozemku. Uvedené poplatky vyberajú miestne samosprávy alebo nimi zriadené subjekty za účelom údržby a zveľaďovania cintorína

a okolia hrobových miest. Účelom takéhoto poplatku nie je vytváranie zisku, ale práve pokrytie nákladov spojených s údržbou a zveľaďovaním cintorína a hrobových miest.

16. Žalovaná súdu predložila kúpne zmluvy zavkladované Okresným úradom Tvrdosín, katastrálnym odborom, pod V 22/2024 a V 1835/2023, v ktorých bola jednotková cena za pozemky určená vo výške 80 EUR/m². Nahliadnutím do katastrálnej mapy súd zistil, že predmetom týchto zmlúv bol prevod spoluvlastníckych podielov na pozemkoch (EKN parc. č. 4733, 4760, 4156, 4126 a 4142), ktoré sa nachádzajú v lokalite F. G.. Z úradnej činnosti súdu (z konaní o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva napr. sp. zn. 12C/108/2023, sp. zn. 12C/32/2023, sp. zn. 12C/16/2023) je súdu známe, že táto lokalita je určená na individuálnu bytovú výstavbu, ide o rovinatú lokalitu, kde dochádza k výstavbe rodinných domov. Tie skutočnosti, že podľa zápisu na liste vlastníctva sa nachádzajú uvedené pozemky v súčasnosti v extraviláne mesta E., ani to, že podľa zápisu na liste vlastníctva ide o ornú pôdu, nie sú pre určenie reálnej trhovej hodnoty pozemkov rozhodujúce. Je totiž bežným stavom, že novobudované lokality nie sú evidované ako intravilány sídel a že zápisy tejto skutočnosti ako aj zápisy druhu pozemku v katastri nehnuteľnosti nekorešpondujú v týchto prípadoch s reálnym využitím pozemku a nezohľadňujú ani budúce využitie pozemku.

17. Žalovaná tiež poukazovala na značný nárast cien nehnuteľností za obdobie od vypracovanie Znaleckého posudku č. 133/2021, t.j. sa cca 2 a pol roka. Z verejne dostupných údajov prezentovaných Národnou bankou Slovenska bol rast cien nehnuteľností na bývanie za rok 2022 vo výške + 21,3%, za rok 2023 vo výške – 6% (t.j. pokles) a za posledný reportovaný 1. štvrťrok 2024 vo výške - 5,2% (t.j. pokles), v súhrne tak ceny nehnuteľností na bývanie za obdobie od 12/2021 do 04/2024 vzrástli o cca 14 %. Hoci ide o ceny nehnuteľností na bývanie, nie je dôvod mať za to, že ceny iných nehnuteľností vo všeobecnosti nekopírovali tieto trendy. Porovnanie cien pozemkov určených na verejnoprospešné účely žiadna z relevantných inštitúcií nezverejňuje. Ak súd zohľadní, že znalecky určená všeobecná hodnota Vyporadúvaného pozemku bola 14,64 EUR/m² a mestské zastupiteľstvo žalobcu ju navýšilo na 20 EUR/m², ide o nárast o cca 37 %. Uvedené navýšenie náhrady prevyšuje všeobecný nárast cien nehnuteľností v období od vyhotovenia Znaleckého posudku č. 133/2021 do vyhlásenia rozsudku. Z uvedeného dôvodu nemal súd za to, že je potrebné navyšovať jednotkovú cenu za m², nakoľko tú už žalobca dobrovoľne navýšil a toto navýšenie presahuje aj hodnotu všeobecného rastu cien nehnuteľností za rozhodné obdobie.

18. Z uvedených dôvodov súd žalovanej priznal náhradu vo výške 20 EUR/m², t.j. vo výške ako navrhoval žalobca a z takto ustálenej jednotkovej výšky náhrady vyčíslil celkovú náhradu pre žalovanú.

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

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.

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

20. V konaní bol z procesného hľadiska plne úspešný žalobca. Nakoľko sa však výslovne vyjadril, že náhradu trov konania nepožaduje, súd rozhodol tak, že nárok na náhradu trov konania nepriznal žiadnej zo strán.

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie v lehote 15 dní od doručenia rozhodnutia na Okresnom súde Námestovo. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plyní znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy.

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania (§ 127 CSP) uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody podľa § 365 ods. 1 a 2 CSP) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh).

Ak povinný dobrovoľne nesplní povinnosť uloženú týmto rozhodnutím, môže oprávnený podať návrh na vykonanie exekúcie podľa Exekučného poriadku (zákon č. 233/1995 Z.z.).