

Súd: Okresný súd Nové Mesto nad Váhom
Spisová značka: 3C/3/2020
Identifikačné číslo súdneho spisu: 3520200189
Dátum vydania rozhodnutia: 28. 06. 2021
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Zuzana Pavlíková
ECLI: ECLI:SK:OSNM:2021:3520200189.2

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Nové Mesto nad Váhom v konaní pred sudkyňou JUDr. Zuzanou Pavlíkovou v právnej veci žalobcu T. T., nar. XX.XX.XXXX, bytom A. X, D. O. D. S., pr. zastúpeného Advokátskou kanceláriou VASIL' & partners, s.r.o., so sídlom Žižkova 4D, Košice proti žalovaným 1/ O. Š., rod. A.j, 2/ M. A. (Ž. G. Š.D.), 3/ M. N. (F. N.), 4/ O. N. (F. N.), 5/ A. N. (F. N.), 6/ Š. N.S. (F. N., O. V. O.) všetci žalovaní 1/ - 6/ neznámi vlastníci zastúpení Slovenským pozemkovým fondom, so sídlom Búdková 36, Bratislava, IČO: 17 335 345 o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnosti, takto

rozhodol:

I. Súd zrušuje podielové spoluvlastníctvo žalobcu a žalovaných 1/ - 6/ k nehnuteľnosti evidovanej Okresným úradom Nové Mesto nad Váhom, katastrálny odbor na liste vlastníctva č. XXXX pre k.ú. O. U., P. O. U., P. D. O. D. S. ako parcela reg. „I.“, parc. č. XXXXX/X o výmere XXX m², orná pôda a vyporiadava ho tak, že uvedenú nehnuteľnosť v celosti prikazuje do výlučného vlastníctva žalobcu T. T., nar. XX.XX.XXXX, F.Č.. XXXXXX/XXXX, H. N. A. X, D. O. D. S..

II. Žalobca je povinný zaplatiť žalovaným 1/ - 6/ na vyrovnanie ich spoluvlastníckych podielov sumu 207,46 Eur, a to do 3 dní od právoplatnosti rozsudku na účet ich zástupcu Slovenského pozemkového fondu, so sídlom Búdkova cesta 36, 817 15 Bratislava, IČO: 17 335 345.

III. Žiadna zo strán nemá právo na náhrad trov konania.

odôvodnenie:

1. Podanou žalobou sa žalobca domáhala, aby súd zrušil podielové spoluvlastníctvo strán sporu k nehnuteľnosti evidovanej Okresným úradom Nové Mesto nad Váhom, katastrálnym odborom, pre okres Nové Mesto Nad Váhom, obec O. U., katastrálne územie O. U., ktorá nehnuteľnosť je zapísaná na liste vlastníctva č. XXXX V.ko parcela registra „I.“ parc. č. XXXXX/X - orná pôda o výmere XXX m² a vyporiadal ho tak, že vyššie uvedenú nehnuteľnosť prikáže do výlučného vlastníctva žalobcu, ktorý bude povinný titulom finančného vyrovnanja poukázať na účet Slovenského pozemkového fondu finančnú sumu 28,91 eur, a to v lehote do troch dní od právoplatnosti rozsudku.

2. Žalobca žalobu odôvodnil tým, že je v podiele 1 spoluvlastníkom nehnuteľnosti bližšie uvedenej v predchádzajúcom odseku odôvodnenia. Spoluvlastníkmi zvyšných podielov sú žalovaní 1/ a 2/ v podiele 1/6, a žalovaní 3/ - 6/, každý v podiele 1/24. Žalobca sa v roku 2019 obrátil na zástupcu žalovaných ako neznámych vlastníkov - Slovenský pozemkový fond, so žiadosťou o predaj spoluvlastníckych podielov neznámych vlastníkov, avšak jeho žiadosti nebolo doposiaľ vyhovené. Z tohto dôvodu sa podanou žalobou domáhal toho, aby súd podielové spoluvlastníctvo k predmetnej nehnuteľnosti zrušil a vyporiadal ho tak, že nehnuteľnosť za náhradu prikáže do výlučného vlastníctva žalobcu. Žalobca ako jediný zistený spoluvlastník je jediným kto môže predmetnú nehnuteľnosť účelne využiť. Pre účely stanovenia náhrady navrhol, aby súd vychádzal zo znaleckého posudku č. XX/XXXX vyhotoveného

znalcom Ing. A. B., ktorý si žalobca k určeniu trhovej hodnoty k predmetným pozemkom nechal vyhotoviť. Výška trhovej hodnoty predmetných spoluvlastníckych podielov bola v uvedenom posudku stanovená na 28,91 eur.

3. Slovenský pozemkový fond vo vyjadrení k žalobe uviedol, že súhlasí so zrušením a vyporiadaním podielového spoluvlastníctva k predmetnej nehnuteľnosti. Po predložení územnoplánovacej informácie obce O. U. Slovenský pozemkový fond navrhol, aby súd určil primeranú náhradu za spoluvlastnícke podiely žalovaných vo výške 2,- eurá za 1 m².

4. Súd vykonal dokazovanie oboznámením: LV č. XXXX, žiadosti o vyporiadanie podielového spoluvlastníctva, stanoviska Slovenského pozemkového fondu k žiadosti žalobcu, znaleckého posudku L. B. č. XX/XXXX, stanoviska obce k žiadosti o vydanie územnoplánovacej informácie, spisu Okresného úradu Nové Mesto nad Váhom katastrálny odbor sp. zn. XXX/XXXX pričom zistil nasledovný skutkový a právny stav:

5. Z výpisu z listu vlastníctva č. XXXX pre katastrálne územie O. U. vyplýva, že podielovými spoluvlastníkmi spornej nehnuteľnosti - pozemok parcela reg. „I.“ evidovanej na mape určeného operátu ako parcela č. XXXXX/X - orná pôda o výmere XXX m² sú žalobca v podiele 1, žalovaní 1/, 2/ v podiele 1/6 a žalovaní 3/ - 6/ v podiele 1/24. K žalovaným 1/ - 6/ ako podielovým spoluvlastníkom vykonáva správu Slovenský pozemkový fond. Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce.

6. Z územno - plánovacej informácie Obce O. U. zo dňa 04.01.2020 vyplýva, že predmetná nehnuteľnosť je evidovaná v extraviláne, mimo zastavaného územia obce a v rámci schváleného územného plánu je určená ako orná pôda.

7. Medzi stranami sporu bola sporná výška náhrady, ktorá by patrila žalovaným za ich spoluvlastnícke podiely. Žalobca predložil súkromný znalecký posudok č. XX/XXXX znalca z odboru Poľnohospodárstvo, odvetvie odhad hodnoty poľnohospodárskej pôdy L. A. B. R. neho súd zistil, že znalec určoval hodnotu celkovo 139 parciel v k.ú. O. U., pričom všeobecnú hodnotu poľnohospodárskej pôdy určil vo výške 0,225 Eur/m². Túto sumu určil tak, že spriemeroval celkovú hodnotu oceňovanej ornej pôdy pri ktorej jednotkovú cenu v €/m² určil sumou 0,917 eur a trvalých trávnatých pozemkov kde jednotkovú cenu za m² určil vo výške 0,0558 eur /m².

8. Zo spisu Okresného úradu Nové Mesto nad Váhom odbor katastra nehnuteľností oboznámením kúpnej zmluvy zo dňa XX.XX.XXXX súd zistil, že žalobca nadobudol spoluvlastnícky podiel 1 spornej nehnuteľnosti od predávajúcej W. F. spolu s ďalšími nehnuteľnosťami evidovanými celkovo na 6 listoch vlastníctva za cenu 1600,- eur. Vzhľadom na skutočnosť, že medzi nadobudnutými nehnuteľnosťami sú nehnuteľnosti rôzneho druhu: záhrady, orná pôda, lesné pozemky či trvalé trávnaté pozemky, nedá sa podľa názoru súdu z uvedenej kúpnej zmluvy ustáliť priemerná cena za 1 m² spornej nehnuteľnosti.

9. Podľa § 141 ods. 1 Zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník (ďalej len „Občiansky zákonník“) spoluvlastníci sa môžu dohodnúť o zrušení spoluvlastníctva a o vzájomnom vyporiadaní; ak je predmetom spoluvlastníctva nehnuteľnosť, dohoda musí byť písomná.

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

11. 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 2 000 m², ak ide o poľnohospodársky pozemok, alebo pozemok menší ako 5 000 m², ak ide o lesný pozemok.

12. Súd mal z vykonaného dokazovania preukázané, že žaloba je podaná dôvodne. Pozemok, ktorý je predmetom prejednávaneho sporu je v podielovom spoluvlastníctve žalobcu a žalovaných, ktorí

sú ako neznámi vlastníci zastúpení v zmysle § 16 ods. 2 zákona č. 180/1995 Z.z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom Slovenským pozemkovým fondom. Nakoľko súd nezistil existenciu žiadnych dôvodov osobitného zreteľa, ktoré by bránili zrušeniu spoluvlastníctva a jeho vyporiadaniu rozhodol tak, že podielové spoluvlastníctvo strán sporu k predmetnej nehnuteľnosti zrušil. Následne rozhodol o jeho vyporiadaní.

13. Pokiaľ ide o spôsob vyporiadania zrušeného podielového spoluvlastníctva, reálna deľba vzhľadom na umiestnenie, prístupnosť, výmeru, charakter, ako aj veľkosť spoluvlastníckych podielov nebola možná, a to aj s poukazom na zákaz drobenia pozemkov v zmysle § 23 ods. 1 Zákona č. 180/1995 Z. z. Následne preto prichádzal do úvahy žalobcom navrhnutý spôsob vyporiadania spoluvlastníctva, a to prikázanie pozemku do jeho výlučného vlastníctva za primeranú náhradu. S uvedeným spôsobom vyporiadania Slovenský pozemkový fond súhlasil.

14. Pri určení výšky hodnoty spoluvlastníckych podielov súd vychádzal zo žalobcom predloženého znaleckého posudku, kde znalec stanovil jednotkovú cenu ornej pôdy v sume 0,9176/m². Vzhľadom na skutočnosť, že predmetom vyporiadania bola iba jedna parcela, ktorú tvorí orná pôda, nepovažoval súd za potrebné a správne zohľadňovať pri určení jej hodnoty aj hodnotu trvalých trávnatých porastov v príslušnom katastrálnom území tak, ako to urobil znalec v podanom znaleckom posudku. Pokiaľ žalobca tvrdil, že predmetná nehnuteľnosť je iba zapísaná ako orná pôda, v skutočnosti je lúkou a právny stav zapísaný v katastri nehnuteľností nekorešponduje so skutočným stavom súd uvádza, že túto skutočnosť žalobca žiadnym spôsobom nepreukázal, pričom súd vychádza zo zásady hodnovernosti v zmysle ktorej sú údaje zapísané v katastri hodnoverné a pravdivé, kým sa nepreukáže opak. Žalovaný síce požadoval určenie hodnoty spoluvlastníckeho podielu v sume 2,- eurá za m², takto požadovanú sumu však žiadnym spôsobom nepreukázal. Pokiaľ žalovaný odkázal na rozsudok tunajšieho súdu č.k. 4C/3/2016-76 zo dňa 10.11.2017 k tomuto súd uvádza, že v poukazovanom rozhodnutí súd ustanovil hodnotu spoluvlastníckych podielov na základe predloženého znaleckého posudku na 0,80 eur /m².

15. Vzhľadom na uvedené uložil súd žalobcovi povinnosť zaplatiť ako náhradu za spoluvlastnícky podiel žalovaných sumu vo výške 207,46 eur, a to na účet Slovenského pozemkového fondu do troch dní od právoplatnosti rozsudku, keď lehotu na plnenie súd určil vzhľadom na výšku priznanej sumy v súlade s ustanovením § 232 ods. 3 C.s.p..

16. Podľa § 251 CSP trovy konania sú všetky preukázané, odôvodnené a účelne vynaložené výdavky, ktoré vzniknú v konaní v súvislosti s uplatňovaním alebo bránením práva.

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

18. Podľa § 257 CSP výnimočne súd neprizná náhradu trov konania, ak existujú dôvody hodné osobitného zreteľa.

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

20. Podľa § 262 ods. 2 CSP o výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

21. O náhrade trov konania preto súd rozhodol v zmysle § 257 v spojení s § 262 ods. 1 CSP, keď žiadnej zo strán nepriznal nárok na náhradu trov konania z dôvodov hodných osobitného zreteľa. Dôvody hodné osobitného zreteľa súd ustálil v tom, že žalovaní 1/- 6/ sú neznámymi vlastníckymi, ktorých v zmysle zákona zastupuje Slovenský pozemkový fond. Tento v konaní nie je pasívne legitimovaný, nie je stranou sporu, nemá na konaní osobný záujem, je zákonom zriadenou právnickou osobou, ktorej úlohou je hájiť záujmy nezistených vlastníkov a ktorá preto v prípade prehry v spore nemôže byť zaviazaná na náhradu trov konania.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku je možné podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia na Krajský súd v Trenčíne cestou tunajšieho súdu písomne, v štyroch vyhotoveniach.

V odvolaní sa uvedie, ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje, uvedie sa spisová značka, ďalej sa 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). Odvolanie musí byť podpísané.

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

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.

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. Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania. Ak povinný dobrovoľne nespĺní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona; ak ide o rozhodnutie o výchove maloletých detí, návrh na súdny výkon rozhodnutia.

Ak povinný dobrovoľne nespĺní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona; ak ide o rozhodnutie o výchove maloletých detí, návrh na súdny výkon rozhodnutia.