

Súd: Okresný súd Spišská Nová Ves
Spisová značka: 5C/11/2021
Identifikačné číslo súdneho spisu: 7621200934
Dátum vydania rozhodnutia: 10. 06. 2021
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Denisa Hiščáková
ECLI: ECLI:SK:OSSN:2021:7621200934.2

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Spišská Nová Ves, sudkyňou JUDr. Denisou Hiščákovou, v právnej veci žalobcu G.. F. Q., A.. X.X.XXXX, W. F. Q. XXXX/XX, D., právne zastúpený JUDr. Romanom Škerlíkom, advokátom, Letná 61, Spišská Nová Ves proti žalovanému U. O., A.. X.XX.XXXX, S. W. N. XX/X, L., v konaní o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva, takto

rozhodol:

I. Zrušuje podielové spoluvlastníctvo žalobcu a žalovaného k nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v katastrálnom území J., obci J., zapísanej v liste vlastníctva č. XXX, vedenom Okresným úradom D., katastrálnym odborom, pre okres D. a to pozemku parcela registra „E“ KN č. XXXX/X, druh pozemku: orná pôda o výmere 844 m².

II. Vyporiadava podielové spoluvlastníctvo žalobcu a žalovaného tak, že prikazuje pozemok parcela registra „E“ KN č. XXXX/X o výmere 844 m² - orná pôda, nachádzajúci sa v okrese D., obci J., katastrálne územie J., vedený Okresným úradom D., katastrálny odbor na liste vlastníctva č. XXX do výlučného vlastníctva žalobcu.

III. Žalobca je p o v i n ť na vyrovnanie podielu žalovaného zaplatiť žalovanému sumu 3.617,10 Eur v lehote do 6 mesiacov od právoplatnosti tohto rozsudku.

IV. Žalobcovi p r i z ň á v a proti žalovanému náhradu trov konania v rozsahu 100 %, o výške ktorej bude po právoplatnosti rozsudku rozhodnuté samostatným uznesením.

o d ō v o d n e n i e :

1. Žalobou doručenou tunajšiemu súdu dňa 18.2.2021 sa žalobca domáhal zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva k pozemku parcela registra E KN č. XXXX/X o výmere 844 m² - orná pôda, nachádzajúcej sa v okrese D., obci J., k. ú. J., vedeného Okresným úradom D., katastrálny odbor na liste vlastníctva č. XXX (ďalej aj iba ako „nehuteľnosť“ alebo iba ako „pozemok“). Uviedol, že spolu so žalovaným sú spoluvlastníkmi predmetného pozemku tak, že spoluvlastnícky podiel žalobcu je o veľkosti 165/231 k celku a spoluvlastnícky podiel žalovaného je o veľkosti 66/231 k celku. Žalobca nemá záujem na ďalšom zotrvávaní v podielovom spoluvlastníctve so žalovaným. So žalovaným sa pokúšal dohodnúť, avšak žalovaného nebolo možné zastihnúť v mieste jeho bydliska a ani iným spôsobom, preto k dohode nedošlo. Vzhľadom k tomu navrhuje, aby súd zrušil jeho podielové spoluvlastníctvo so žalovaným a vyporiadal ho v zmysle zásad uvedených v § 142 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Predmetný pozemok je ornou pôdou o výmere 844 m² nachádzajúci sa mimo zastavaného územia obce. Reálne rozdelenie vecí nie je možné už s ohľadom na zákonné obmedzenia zamedzujúce drobeniu poľnohospodárskej pôdy. Je preto namieste prikázanie nehnuteľnosti do výlučného vlastníctva jednému zo spoluvlastníkov. Žalobca má záujem nadobudnúť nehnuteľnosť do svojho výlučného vlastníctva. Žalobca od nadobudnutia vlastníckeho práva túto nehnuteľnosť užíva, obhospodaruje ju a riadne sa o

ňu stará. Naproti tomu žalovaný ako spoluvlastník neprejavuje o nehnuteľnosť žiaden záujem, o túto sa nestará a ani ju nevyužíva. Žalobca preto navrhol, aby súd prikázal predmetnú nehnuteľnosť do jeho výlučného vlastníctva s tým, že žalobca bude povinný na vyrovnanie podielu žalovaného zaplatiť žalovanému sumu 1.446,84 Eur v lehote 6 mesiacov odo dňa právoplatnosti rozsudku. Uvedená suma zodpovedá žalobcom zistenej trhovej hodnote pozemku 6,- Eur/m² a výmere pripadajúcej na podiel žalovaného (241,14 m²).

2. Žalobca k žalobe pripojil ako listinný dôkaz výpis z listu vlastníctva č. XXX k.ú. J.Ž. potvrdzujúci, že predmetný pozemok je v spoluvlastníctve žalobcu a žalovaného.

3. Súdu sa napriek vykonanému šetreniu nepodarilo zistiť adresu skutočného pobytu žalovaného. Žalovaný sa na adrese trvalého pobytu L., N. XX/X dlhodobo nezdržiava, je tam neznámy. Prechodný pobyt ani pobyt v zahraničí žalovaný hlásený nemá. Nie je aktuálne vedený v evidencii ZVJS a ani v evidencii Sociálnej poisťovne. Z úradnej činnosti súdu (právoplatne skončené konania sp. zn. 7C/12/2019) bolo zistené, že ani rodina žalovaného o ňom už dlhé roky nemá informácie a vedomosť o jeho mieste pobytu. Súd preto doručoval žalovanému žalobu spolu s prílohami, výzvou na vyjadrenie, poučením a predvolaním na pojednávanie prostredníctvom oznamu o doručení na úradnej tabuli súdu aj webovej stránke postupom podľa § 116 Zákona č. 160/2015 Z.z. Civilný sporový poriadok (ďalej iba ako „CSP“). Predvolanie na pojednávanie doručoval aj na adresu trvalého pobytu žalovaného evidovanú aktuálne v registri obyvateľov SR. Pre doručenie všetkých uvedených písomností žalovanému platí zákonná fikcia ich doručenia. K žalobnému návrhu sa žalovaný nijako nevyjadril a nepoužil žiaden prostriedok procesnej obrany.

4. Na prejednanie veci súd nariadil pojednávanie na 10.6.2021, na ktoré predvolal žalobcu a žalovaného. Žalovaný sa na pojednávanie nedostavil, svoju neúčast' neospravedlnil. Z uvedených dôvodov súd v súlade s ustanovením § 180 CSP pojednával a aj rozhodol v neprítomnosti žalovaného.

5. Žalobca na pojednávaní zotrval na podanej žalobe. Súd vykonal dokazovanie oboznámením sa s listinnými dôkazmi, a síce listom vlastníctva č. XXX k.ú. J., vyjadrením realitnej kancelárie, kúpnu zmluvou ako nadobúdacím titulom spoluvlastníckeho podielu žalobcu a správou obce J..

6. Po vykonaní dokazovania žalobca uviedol, že akceptuje cenu uvádzanú obcou J. v sume 15,- Eur za m² a preto navrhol, aby bol v rámci vyporiadania spoluvlastníctva zaviazaný zaplatiť žalovanému sumu namiesto pôvodne navrhovanej sumy 1.446,84 Eur sumu 3.617,10 Eur. Požadovanú dlhšiu lehotu na plnenie odôvodnil tým, aby sa nedostal do omeškania, nakoľko keďže je žalovaný dlhodobo neznámy, bude pravdepodobne musieť iniciovať konanie o úschove.

7. Z vykonaného dokazovania vyplynulo, že žalobca a žalovaný sú podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v katastrálnom území J., v obci J., v okrese D., zapísanej na liste vlastníctva č. XXX ako pozemok parcela registra E parcelné číslo XXXX/X, druh pozemku orná pôda, o výmere 844 m². Spoluvlastnícky podiel žalobcu predstavuje 165/231 v pomere k celku, čo zodpovedá výmere 241,14 m² a spoluvlastnícky podiel žalovaného predstavuje 66/231 k celku, čo zodpovedá výmere 602,86 m². Žalobca nadobudol svoj spoluvlastnícky podiel titulom kúpnej zmluvy z 25.5.2020 a 15.12.2020, a to za kúpnu cenu 6 Eur za m².

8. Podľa vyjadrenia realitnej kancelárie I. H., X..H..E.. X. X. Q. X. A. Q. zo dňa 12.5.2021 (predloženého žalobcom) je trhovú hodnotu predmetnej nehnuteľnosti na obdobie roku 2021 vo výške 6,- Eur/ m² a to s prihliadnutím na lokalitu a využiteľnosť územia.

9. Predmetný pozemok sa podľa správy obce J. zo dňa 4.5.2021 (vyžiadanej súdom) nachádza mimo zastavaného územia obce. Obec nemá vypracovaný územný plán. Územný plán obce sa bude pripravovať v roku 2021 a ten určí aj to, či predmetná parcela E KN č. XXXX/X bude vhodná na stavebné účely. Trhovú cenu v tejto lokalite obce sa pohybuje od 15 do 25 Eur/ m².

10. Podľa § 136 ods. 1, 2 Občianskeho zákonníka, vec môže byť v spoluvlastníctve viacerých vlastníkov. Spoluvlastníctvo je podielové alebo bezpodielové. Bezpodielové spoluvlastníctvo môže vzniknúť len medzi manželmi.

11. Podľa § 137 ods. 1 Občianskeho zákonníka, podiel vyjadruje mieru, akou sa spoluvlastníci podieľajú na právach a povinnostiach vyplývajúcich zo spoluvlastníctva k spoločnej veci.

12. Podľa § 141 ods. 1 Občianskeho zákonníka, spoluvlastníci sa môžu dohodnúť o zrušení spoluvlastníctva a o vzájomnom vypořiadaní; ak je predmetom spoluvlastníctva nehnuteľnosť, dohoda musí byť písomná.

13. Podľa § 142 ods. 1 Občianskeho zákonníka, ak nedôjde k dohode, zruší spoluvlastníctvo a vykoná vypořiadanie na návrh niektorého spoluvlastníka súd. Prihľadne 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; prihľadne 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.

14. Podľa § 21 ods. 1 zákona č. 180/1995 Z.z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom, v záujme zamedzenia drobenia poľnohospodárskych pozemkov, lesných pozemkov a v záujme ochrany viníc nachádzajúcich sa mimo zastavaného územia obce možno pri prechode alebo prevode vlastníctva k nim postupovať len podľa tohto zákona.

15. Podľa § 23 ods. 1 zákona č. 180/1995 Z.z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom, ak tento zákon neustanovuje inak, nemôže na základe právneho úkonu alebo rozhodnutia súdu o vypořiadaní 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.

16. V prejednávanej veci súd dospel k záveru, že sú splnené podmienky, aby podielové spoluvlastníctvo sporových strán k predmetnej nehnuteľnosti bolo zrušené a vypořiadané. Súd na základe vykonaného dokazovania mal za preukázané, že žalobca a žalovaný sú podielovými spoluvlastníkmi predmetnej nehnuteľnosti v spoluvlastníckych podieloch tak, ako je uvedené v odseku 7 odôvodnenia tohto rozsudku. Žalobca ako podielový spoluvlastník predmetnej nehnuteľnosti žiadal podielové spoluvlastníctvo so žalovaným zrušiť a vypořiadat, pričom k mimosúdnej dohode medzi podielovými spoluvlastníkmi nedošlo. Keďže nikoho nemožno nútiť, aby zotrval v spoluvlastníckom vzťahu a neboli zistené žiadne dôvody hodné osobitného zreteľa pre zachovanie podielového spoluvlastníctva, súd podielové spoluvlastníctvo strán sporu zrušil.

17. Zákonom preferovaný spôsob vypořiadania spoluvlastníctva rozdelením veci nebolo možné v danom prípade aplikovať s poukazom na ustanovenie § 23 ods. 1 zákona č. 180/1995 Z.z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom (zákonné opatrenie v záujme zamedzenia drobenia poľnohospodárskych pozemkov nachádzajúcich sa mimo zastavaného územia obce). Preto bolo potrebné aplikovať ďalší (v poradí) zákonom uvádzaný spôsob vypořiadania spoluvlastníctva, ktorým je prikázanie veci za primeranú náhradu jednému alebo viacerým spoluvlastníkom. Nakoľko v danom prípade je vec v spoluvlastníctve dvoch spoluvlastníkov a žalobca prejavil záujme stať sa výlučným vlastníkom veci, vypořiadal súd spoluvlastníctvo k veci jej prikázaním za primeranú náhradu do výlučného vlastníctva žalobcu. Súd pritom prihľadal na účelné využitie veci a veľkosť podielov. Žalobcov podiel na veci je podstatne väčší než podiel žalovaného a zároveň je žalobca ten, ktorý sa o vec aj v súčasnosti reálne stará a má záujem ju aj do budúcnosti využívať, zatiaľ čo žalovaný sa o vec nezaujíma.

18. Vzhľadom na spôsob vypořiadania zohľadniac veľkosť spoluvlastníckych podielov na predmetnej nehnuteľnosti súd zároveň titulom vypořiadania podielového spoluvlastníctva uložil žalobcovi povinnosť zaplatiť žalovanému náhradu za prikázanie jeho spoluvlastníckeho podielu, a to pri výmere spoluvlastníckeho podielu žalovaného na predmetnej nehnuteľnosti 241,14 m² v sume 3.617,10 Eur. Pri určení primeranej náhrady súd vychádzal z ceny 15 Eur za 1 m², určenú ako cenu trhovú podľa cien za obdobné pozemky v danej lokalite, s ktorou výškou žalobca súhlasil a žalovaný ju nenamietal. Uvedenú cenu súd nemal dôvod spochybňovať aj s prihľadnutím na skutočnosť, že žalobca za nadobudnutie svojho spoluvlastníckeho podielu k predmetnej nehnuteľnosti zaplatil v roku 2020 cenu 6 Eur za 1 m².

19. Na splnenie uloženej povinnosti súd určil žalobcovi dlhšiu lehotu, a to lehotu 6 mesiacov od právoplatnosti rozsudku z dôvodu neznámeho pobytu žalovaného, s čím bude pravdepodobne spojená potreba konania o úschove.

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

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

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

23. 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.

24. O nároku na náhradu trov konania súd rozhodol v zmysle ustanovenia § 255 ods. 1 CSP (zásada úspechu) a v konaní úspešnému žalobcovi priznal voči žalovanému plnú náhradu trov konania. Súd pritom prihliadal aj na skutočnosť, že žalobca bol nútený podať žalobu z dôvodu nemožnosti zrušenia a vyporiadania spoluvlastníctva dohodou z dôvodov výlučne na strane žalovaného, pričom súd vykonal vyporiadanie v súlade s návrhom žalobcu.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku je možné podať odvolanie do 15 dní od doručenia rozsudku na Okresnom súde Spišská Nová Ves, v dvoch vyhotoveniach.

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania (§ 127 Civilného sporového poriadku) 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 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 vyššie uvedenú, 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 nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona.