

Súd: Okresný súd Spišská Nová Ves
Spisová značka: 5C/40/2020
Identifikačné číslo súdneho spisu: 7620203639
Dátum vydania rozhodnutia: 01. 06. 2021
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Denisa Hiščáková
ECLI: ECLI:SK:OSSN:2021:7620203639.5

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Spišská Nová Ves, sudkyňou JUDr. Denisou Hiščákovou, v spore žalobcu Š. C., F. XX.X.XXXX, T. W. XXX, právne zastúpeného Advokátskou kanceláriou JUDr. Dáša Bajanová, s.r.o., Spišská Nová Ves, Starosaská 3 proti žalovanej Slovenská republika - Slovenský pozemkový fond, Bratislava, Búdková 36, IČO: 17335345, v konaní o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva, takto

rozhodol:

I. Súd zrušuje podielové spoluvlastníctvo žalobcu a žalovanej k nehnuteľnostiam v katastrálnom území W., obec W., zapísaná u Okresného úradu G., odbor katastrálny, na LV č. XXXX, register „E“, a to pozemok - parcela č. XXX/X, vo výmere 278 m², druh pozemku: orná pôda, v podiele 14/15-in v pomere k celku, ktorý patrí žalobcovi a v podiele 1/15-ina v pomere k celku, ktorá patrí žalovanej.

II. Súd prikaže do výlučného vlastníctva žalobcu nehnuteľnosť v katastrálnom území W., obec W., zapísaná u Okresného úradu G., odbor katastrálny, na LV č. XXXX, register „E“, a to pozemok - parcela č. XXX/X, vo výmere 278 m², druh pozemku: orná pôda, v celosti, 1/1.

III. Žalobca je povinný z titulu vyporiadania spoluvlastníckeho podielu uhradiť žalovanej sumu 61,52 Eur na číslo depozitného účtu Slovenského pozemkového fondu, IBAN: SK35 8180 0000 0070 0000 1638, vedený v Štátnej pokladnici, variabilný symbol 5C/40/2020, a to do 15 dní od právoplatnosti rozsudku.

IV. Stranám sporu nárok na náhradu trov konania neprižnáva.

odôvodnenie:

1. Žalobou doručenou tunajšiemu súdu dňa 15.7.2020 sa žalobca domáhal zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v katastrálnom území W., obec W., zapísanej na Okresnom úrade Gelnica, odbor katastrálny, na LV č. XXXX, register „E“ a to pozemok - parcela č. XXX/X, vo výmere: 278 m², druh pozemku: orná pôda, ktorá patrí do podielového spoluvlastníctva žalobcovi v podiele 14/15-in v pomere k celku (ďalej aj iba ako „nehuteľnosť“). Vyporiadanie spoluvlastníctva navrhol prikázaním nehnuteľnosti do svojho výlučného vlastníctva s povinnosťou vyplatiť žalovanej titulom vyrovnania sumu 28 Eur.

2. Žalobca v žalobe uviedol, že žalovaná je podielovým spoluvlastníkom predmetnej nehnuteľnosti v podiele 1/15-ina v pomere k celku. Žalobca má záujem vyporiadať podielové spoluvlastníctvo k nehnuteľnosti z dôvodu, že má záujem stať sa jej výlučným vlastníkom. Prípisom zo dňa 2.4.2020 požiadal žalovanú o odkúpenie jej spoluvlastníckeho podielu a spolu s výzvou jej predložil aj znalecký posudok č. 4/2020 zo dňa 10.2.2020, vypracovaný O. H. G., znalcom z odboru poľnohospodárstvo, odvetvie odhad hodnoty poľnohospodárskej pôdy, ktorým bola ohodnotená aj parcela č. XXX/X.

Následne žalobca na výzvu žalovanej jej predložil stanovisko Obce Závadka, z ktorého vyplýva, že obec nemá zrealizovaný územný plán obce, ale má zámer niekedy v budúcnosti ho zrealizovať, upraviť intravilán a v tejto predmetnej lokalite vytvoriť územie na stavebné zámery. Taktiež sa obec vyjadrila, že nemá námietky k odpredaju pozemku. Žalovaná podaním zo dňa 18.6.2020 žalobcovi oznámila, že z dôvodu ochrany hodnoty pôdy vo vlastníctve SR v správe žalovaného, sa bude prevádzať pôda v extraviláne obce iba v obmedzenom a nevyhnutnom režime. Z uvedeného jednoznačne vyplýva, že žalovaná ako podielový spoluvlastník nemá záujem o mimosúdne vyporiadanie podielového spoluvlastníctva. Žalobca má záujem vyporiadať podielové spoluvlastníctvo k predmetnej nehnuteľnosti, pretože má záujem ju vlastníť, pretože už má vo vlastníctve i susediace parcely a v budúcnosti, v prípade, že by bol schválený územný plán obce a rozšírený intravilán obce, chcel by uvedenú parcelu využiť na výstavbu. Hodnota spoluvlastníckeho podielu, ktorý má žalobca záujem vyporiadať bola určená i znaleckým posudkom, pričom cena za parcelu č. XXX/X bola určená za 1 m² / 1,5091 Eur, t.j. 278 m² je v sume 419,54 Eur a 1/15-ina z tejto výmery, ktorá patrí žalovanej, t.j. výmera 18,53 m² zodpovedá cene 27,97 Eur, po zaokrúhlení 28 Eur.

3. Žalovaná vo svojom písomnom vyjadrení k žalobe uviedla, že nakoľko reálna deľba je vzhľadom na veľkosť spoluvlastníckych podielov a reálne využitie predmetnej parcely nereálna a neúčelná, vec je možné prikázať do výlučného vlastníctva žalobcu. Pokiaľ súd podielové spoluvlastníctvo zruší a vyporiada na návrh niektorého zo spoluvlastníkov prikázaním veci za náhradu, náleží ustupujúcemu spoluvlastníkovi za jeho spoluvlastnícky podiel primeraná náhrada. Primeranou náhradou je príslušný podiel všeobecnej ceny veci. Primeranú náhradu ako všeobecnú cenu určuje súd a túto povinnosť nemôže preniesť na iný subjekt, napríklad len na znalca, odborná mienka spravidla bude len jedným z podkladov pri určovaní všeobecnej ceny. Predmetná parcela sa nachádza v obci Závadka a list vlastníctva obsahuje informáciu, že pozemok je umiestnený mimo zastaveného územia obce. Z vyjadrenia Obce Závadka vyplýva, že napriek aktuálnej absencii územného plánu, v budúcnosti má záujem oblasť, kde je predmetná sporná parcela situovaná, začleniť do časti určenej na individuálnu výstavbu. V aktuálnom čase portály inzerujúce ponuky predaja nehnuteľnosti v lokalite Obce Závadka uvádzajú cenu za 1 m² v sume cca 9 Eur. Obec Závadka realizovala v nedávnej dobe prevod nehnuteľného majetku, predmetom kúpnej zmluvy boli nehnuteľnosti, nachádzajúce sa v kat. území Závadka, kde bola dohodnutá a schválená cena 2 Eur / m². Preto žalovaná navrhol, aby súd zrušil podielové spoluvlastníctvo žalobcu a žalovanej a nehnuteľnosť prikázal za primeranú náhradu žalobcovi do výlučného vlastníctva. Vyrovňovací podiel žalovanej ako spoluvlastníka predmetnej nehnuteľnosti, by mal predstavovať sumu určenú súdom ako primeranú náhradu, zohľadňujúcu teóriu znaleckého posudku, výsledky reálnych konsenzov v časti dohodnutej ceny i záujem o nadobudnutie vlastníckeho práva k obdobným nehnuteľnostiam v danom čase odrážajúcom ceny ponúk verejne dostupných databáz.

4. Žalobca v replike uviedol, že predmetný pozemok sa nachádza v extraviláne obce, iný znalecký posudok nemohol byť spracovaný, pretože ide o poľnohospodársku pôdu. Obec, keď odkupuje pozemky, tak len v intraviláne, a to za cenu 2 Eur / m² a v extraviláne obec nekupuje ani neodpredáva žiadne pozemky. Obec má však informácie, že v extraviláne je cena za odkúpenie pozemkov od 0,50 Eur / m² až 1,50 Eur / m². Čo sa týka ponúk nehnuteľností na internete, tieto sa nachádzajú v lokalitách mesta Gelnica a Nálepkovo. Avšak Závadka je malá obec bez riadne vybudovanej infraštruktúry, je dosť vzdialená od okresného mesta Gelnica aj Spišská Nová Ves a dostupnosť pre občanov a hlavne rodiny s deťmi do väčších miest a obcí je problematické, pričom obec je mimo hlavného ťahu. Aj napriek tomu žalobca navrhol cenu za 1 m² pozemku v sume 3,32 Eur, t.j. spolu za 18,53 m² by bola hodnota vyporiadania spoluvlastníckeho podielu 61,52 Eur. V prípade, že si so žalovaným vzájomne odsúhlasia uvedenú cenu za 1 m², súhlasí aj s tým, že bude znášať trovy konania.

5. Žalovaná vo vyjadrení k replike uviedla, že súhlasí, aby súd rozhodol aj bez pojednávania, ak cena, ktorá ostala medzi stranami sporu spornou, bude stanovená pre m² v sume 3,32 Eur.

6. Na prejednanie veci súd nariadil pojednávanie na 1.6.2021, na ktoré predvolal žalobcu a žalovanú. Žalovaná sa na pojednávanie nedostavila, svoju neúčast' ospravedlnila. Z uvedených dôvodov súd v súlade s ustanovením § 180 Zákona č. 160/2015 Z.z. Civilný sporový poriadok (ďalej iba ako „CSP“) pojednával a aj rozhodol v neprítomnosti žalovanej.

7. Žalobca na pojednávaní zotrval na podanej žalobe. Navrhol zrušiť podielové spoluvlastníctvo k predmetnej parcele a určiť, že táto pripadne do výlučného vlastníctva žalobcu a to za primeranú náhradu vo výške 61,52 Eur, ktorá vychádza zo sumy 3,32 Eur za m², ktorú si strany sporu vzájomne odsúhlasili. Trovy konania si žalobca neuplatnil, preto žiadal, aby súd rozhodol, že žiadna zo strán nemá nárok na náhradu trov konania.

8. Súd vykonal dokazovanie oboznámením sa s listinnými dôkazmi, a síce listom vlastníctva č. XXXX k.ú. W., Výzvou žalobcu žalovanej na zaujatie stanoviska - odkúpenie spoluvlastníckeho podielu zo dňa 2.4.2020, Znaleckým posudkom č. 4/2020 vypracovaným znalcom, z odboru poľnohospodárstvo, odvetvie: odhad hodnoty poľnohospodárskej pôdy, rastlinná produkcia a živočíšna produkcia, vypracovaný znalcom O. H. G., Výzvou žalovanej žalobcovi na zaujatie stanoviska - odkúpenie spoluvlastníckeho podielu, k.ú. W. - výzva na doloženie dokladov zo dňa 15.4.2020, prípisom žalobcu žalovanej - Predloženie stanoviska a územnoplánovacej informácie zo dňa 28.4.2020 a prípisom Obecného úradu Závadka - odpoveď na žiadosť o územnoplánovaciú informáciu zo dňa 22.4.2020.

9. Po vykonaní dokazovania žalobca uviedol, že akceptuje cenu uvádzanú žalovaným v sume 3,32 Eur za m² a preto navrhol, aby bol v rámci vyporiadania spoluvlastníctva zaviazaný zaplatiť žalovanej sumu namiesto pôvodne navrhovanej sumy 28 Eur sumu 61,52 Eur.

10. Z vykonaného dokazovania vyplynulo, že žalobca a žalovaná sú podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v katastrálnom území W., v obci W., v okrese Gelnica, zapísanej na liste vlastníctva č. XXXX ako pozemok parcela registra „E“ parcelné číslo 285/4, druh pozemku orná pôda, o výmere 278 m². Spoluvlastnícky podiel žalobcu predstavuje 14/15 v pomere k celku, čo zodpovedá výmere 259,47 m² a spoluvlastnícky podiel žalovanej predstavuje 1/15 k celku, čo zodpovedá výmere 18,53 m².

11. 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.

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

13. 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.

14. 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 výťažok rozdelí podľa podielov.

15. 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.

16. 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 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.

17. V prejednávanej veci súd dospel k záveru, že sú splnené podmienky, aby podielové spoluvlastníctvo sporových strán k predmetnej nehnuteľnosti bolo zrušené a vyporiadané. Súd na základe vykonaného dokazovania mal za preukázané, že žalobca a žalovaná sú podielovými spoluvlastníkmi predmetnej

nehnutelnosti v spoluvlastníckych podieloch tak, ako je uvedené v odseku 10 odôvodnenia tohto rozsudku. Žalobca ako podielový spoluvlastník predmetnej nehnuteľnosti žiadal podielové spoluvlastníctvo so žalovanou zrušiť a vyporiadať, 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.

18. Zákomom preferovaný spôsob vyporiadania 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 vyporiadania 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 záujem stať sa výlučným vlastníkom veci, vyporiadal súd spoluvlastníctvo k veci jej prikázaním za primeranú náhradu do výlučného vlastníctva žalobcu. Súd pritom prihliadal na účelné využitie veci a veľkosť podielov. Žalobcov podiel na veci je podstatne väčší než podiel žalovanej a zároveň žalobca má záujem ju aj do budúcnosti využívať.

19. Vzhľadom na spôsob vyporiadania zohľadniac veľkosť spoluvlastníckych podielov na predmetnej nehnuteľnosti súd zároveň titulom vyporiadania podielového spoluvlastníctva uložil žalobcovi povinnosť zaplatiť žalovanej náhradu za prikázanie jej spoluvlastníckeho podielu, a to pri výmere spoluvlastníckeho podielu žalovanej na predmetnej nehnuteľnosti 18,53 m² v sume 61,52 Eur. Pri určení primeranej náhrady súd vychádzal z ceny 3,32 Eur za 1 m², s ktorou výškou žalobca aj žalovaná súhlasili a ktorú súd považoval za primeranú aj s poukazom na predložený znalecký posudok.

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 s tým, že v konaní bol úspešný žalobca, ktorý si náhradu trov konania neuplatnil.

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 nevykonával 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.