

Súd: Okresný súd Banská Bystrica
Spisová značka: 13C/22/2021
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6121300792
Dátum vydania rozhodnutia: 09. 04. 2024
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Gabriel Slobodník
ECLI: ECLI:SK:OSBB:2024:6121300792.3

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Banská Bystrica v konaní pred sudcom JUDr. Gabrielom Slobodníkom v právnej veci žalobcov: 1/ A. B., C. B., nar. XX. XX. XXXX, trvale bytom D. E. XXX, XXX XX C., 2/ F. B., C. F., nar. XX. XX. XXXX, trvale bytom D. E. XXX, XXX XX C., obaja zastúpení JUDr. Ivan Spišiak – advokát s.r.o., so sídlom Nad plážou 7, 974 01 Banská Bystrica, IČO: 46 838 805, proti žalovaným: 1/ G. F., C. F., 2/ A. F., C. F., 3/ G. F., 4/ A. F., C. F., 5/ G. F., rod Brašeň, 6/ A. F., C. F., 7/ H. I., C. J., 8/ A. J., C. J., 9/ Slovenská republika, 10/ F. F., 11/ G. F., 12/ H. I., C. J., 13/ A. B., C. B., nar. XX. XX. XXXX, trvale bytom D. E. XXX/ XX, XXX XX C., žalovaní 1/ až 12/ zastúpení Slovenský pozemkový fond, so sídlom Búdkova 36, 817 15 Bratislava, IČO: 17 335 345 (Regionálny odbor RO Banská Bystrica, Skuteckého 21, 974 61 Banská Bystrica), o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva, takto

rozhodol:

Súd z r u š u j e podielové spoluvlastníctvo žalobcov 1/ a 2/ a žalovaných 1/ až 13/ k nehnuteľnosti vedenej na Okresnom úrade Banská Bystrica, katastrálny odbor, kat. úz. C., zapísané na LV č. XXXX ako parcela KN registra „E“, popisné číslo XXX/X, orná pôda o výmere 1032 m² s tým, že podielové spoluvlastníctvo vyporiadava tak, že uvedenú nehnuteľnosť prikazuje do výlučného spoluvlastníctva žalobcov 1/ a 2/ v režime BSM za primeranú náhradu vo výške 11,95 Eur za m² uvedenej nehnuteľnosti tak, že

žalovanému v 1/ rade zaplatí sumu 587,26 Eur,
žalovanému v 2/ rade 587,26 Eur,
žalovanému v 3/ rade 685,13 Eur,
žalovanému v 4/ rade 685,13 Eur,
žalovanému v 5/ rade 97,88 Eur,
žalovanému v 6/ rade 97,88 Eur,
žalovanej v 7/ rade 1 370,27 Eur,
žalovanému vo 8/ rade 342,57 Eur,
žalovanému v 9/ rade 342,57 Eur,
žalovanému v 10/ rade 1 370,27 Eur,
žalovanému v 11/ rade 1 370,27 Eur,
žalovanému v 12/ rade 342,57 Eur a
žalovanému v 13/ rade 342,57 Eur tak,

že žalovaným 1/ až 8/ a 10/ až 12/ uvedenú náhradu zaplatí Slovenskému pozemkovému fondu, so sídlom Bratislava, na účet číslo IBAN:B. XXXX XXXX XXXX XXXX XXXX, a to v lehote 60 dní od právoplatnosti tohto rozhodnutia,

žalovanému v 9/ rade na účet Slovenského pozemkového fondu so sídlom Bratislava, číslo účtu: IBAN: B. XXXX XXXX XXXX XXXX XXXX, a to v lehote 60 dní od právoplatnosti tohto rozhodnutia.

Žiadna zo strán n e m á nárok na náhradu trov konania.

o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobcovia podanou žalobou doručenou súdu dňa 23. 04. 2021 žiadali súd, aby zrušil a vyporiadal podielové spoluvlastníctvo k nehnuteľnostiam, ktorého sú spolu so žalovanými v 1/ až 13/ rade spoluvlastníkmi, jedná sa o nehnuteľnosti zapísané na LV č. XXXX ako parcela KN registra „E“ p. č. 903/5 – orná pôda o výmere 1032 m². Uvedenú nehnuteľnosť teda vlastní v podielovom spoluvlastníctve spolu so žalovanými v 1/ až 13/ rade.

2. Súd uvedené tvrdenia mal preukázané z predloženého Listu vlastníctva č. XXXX pre kat. úz. C..

3. Žalobcovia svoju žalobu odôvodnili na tom skutkovom základe, že pozemok je evidovaný na formálnych spoluvlastníkov, ktorí nijakým spôsobom na uvedenej nehnuteľnosti nehospodária, neplatia miestne dane. Žalobcovia majú v budúcnosti záujem predmetnú parcelu obhospodarovať, pričom úplne a efektívne využitie prichádza do úvahy len vtedy, pokiaľ bude jej vlastníctvo v ideálnom podiele. Vzhľadom na tvar parcely samotnej je jej drobenie neefektívne. Táto nehnuteľnosť sa nachádza za rodinným domom, ktorý je vo vlastníctve žalobcov, pričom z tohto dôvodu nie je možné k nehnuteľnosti pristúpiť iným spôsobom ako cez záhradu, resp. dvor žalobcov nachádzajúci sa v bezprostrednej blízkosti ich rodinného domu. Táto skutočnosť preukazuje možnosť plného využitia nehnuteľnosti, ktorá je predmetom takejto žaloby a do budúcnosti pre žalobcov v prospech svedčí jej reálne využitie. Žalovaní v 1/ až 12/ rade sú pre žalobcov dlhodobo neznámi, akékoľvek údaje o ich právnych nástupcoch sa im nepodarilo zabezpečiť, pričom žalovaný v 13/ rade je pre žalobcov známy, súhlasí s vyporiadaním nehnuteľnosti v prospech žalobcov, o čom predložili aj jeho vyhlásenie.

4. Z uvedeného vyhlásenia mal súd za preukázané, že žalovaný v 13/ rade súhlasí so žalobou, t. j. so zrušením a vyporiadaním spoluvlastníctva a zaplatenie náhrady navrhovanej zo strany žalobcov.

5. Žalobcovia dali vyhotoviť znalecký posudok č. 25/2019 zo dňa 05. 03. 2019, a základe ktorého je tržová cena nehnuteľnosti 5 190,96 Eur a v zmysle takto vypracovaného znaleckého posudku vyplýva cena za 1 m² pozemku vo výške 5,03 Eur. Z uvedeného dôvodu žiadali zrušiť a vyporiadať podielové spoluvlastníctvo prikázaním do ich výlučného vlastníctva s tým, že v rámci riešenia sporovej veci navrhli primeranú náhradu vo výške 7,-- Eur za 1 m². To znamená žalovaným v 1/ až 12/ rade zaplatiť náhradu na účet ich zástupcu vo výške 4 615,34 Eur a žalovanému v 13/ rade zaplatiť takúto náhradu v rozsahu 200,67 Eur.

6. Súd vo veci ďalej vykonal dokazovanie znaleckým posudkom č. XX/XXXX, z ktorého zistil, že znalec Ing. Peter Makóni spracoval znalecký posudok na otázku odhadu všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a to parcely registra „E“ č. 903/5, v kat. úz. C., kedy určil všeobecnú hodnotu pozemku na sumu 5 190,96 Eur, to znamená 5,03 Eur za m².

7. Zástupca žalovaných 1/ až 12/ rade vo svojom vyjadrení uviedol, že nemá žiadne výhrady k zrušeniu podielového spoluvlastníctva, keďže toto neplní žiaden účel. Zástupca žalovaných zároveň uviedol, že sumu za 1 m² náhrady vo výške 5,03 Eur považuje za neprimeranú vo vzťahu k trhovej cene pozemku, pričom na základe svojej činnosti zistil, že v Obci Riečka došlo k predaju nehnuteľností, kde takáto kúpna cena sa odvíjala od ceny za 1 m² vo výške 14,10 Eur.

8. Žalobcovia na preukázanie svojich tvrdení predložili odhad trhovej ceny nehnuteľnosti spracovaného realitnou kanceláriou SK property s.r.o. so sídlom Banská Bystrica zo dňa 25. 01. 2022, z ktorého vyplýva, že uvedená realitná kancelária stanovila reálnu tržovú cenu nehnuteľností, ktorá je predmetom tohto sporu, pričom vychádzala z toho, že sa jedná o nehnuteľnosť mimo hlavných obecných prístupových ciest vlastníctvo k pozemku je mimoriadne rozdrobené medzi neznámych vlastníkov, nehnuteľnosť je evidovaná mimo zastavaného územia obce a preto odhad trhovej ceny tejto nehnuteľnosti predstavuje rozpätie od 6,-- Eur do 8,-- Eur za 1 m² pozemku.

9. Zároveň žalobcovia predložili do súdneho spisu kópie kúpnych zmlúv, ktoré kúpili spoluvlastnícke podiely na uvedenej nehnuteľnosti a to v roku 2018, kedy tento spoluvlastnícky podiel čiastočne kúpili

za kúpnu cenu vychádzajúcu z ceny za 1 m² 8,40 Eur a v roku 2021 za 2,32 Eur za m², teda priemerná hodnota potom predstavuje 5,36 Eur za 1 m².

10. Súd na základe vykonaného dokazovania a takto zisteného skutkového stavu vo veci rozhodol rozsudkom zo dňa 29. 09. 2022 pod č.k. 13C/22/2021-111 tak, že žalobe vyhovel a zaviazal žalobcov na zaplatenie primeranej náhrady vo výške 7,-- Eur za m² jednotlivým odstupujúcim spoluvlastníkom.

11. Po rozhodnutí odvolacieho súdu uznesením Krajského súdu v Banskej Bystrici zo dňa 29. 11. 2023 pod č.k. 15Co/29/2023-161, ktorým odvolací súd rozsudok okresného súdu zrušil a vec vrátil na ďalšie konanie súd konal v zmysle naznačených intencií uvedeného súdneho rozhodnutia.

12. Žalobcovia v ďalej časti konania uviedli, že na žalobnom návrhu trvajú a na preukázanie hodnoty nehnuteľností jej odhadom predkladali znalecký posudok č. 5/2024 zo dňa 16. 01. 2024 spracovaný znalcom Ing. Petrom Makónim, znalcom z odboru stavebníctvo, pozemné stavby, odhad hodnoty nehnuteľností, ktorým preukazovali, že odhad všeobecnej hodnoty nehnuteľností vedených na Liste vlastníctva č. XXXX ako pozemky registra „E“ na parcelách č. 903/5 v kat. úz. C., obec C., okres F. F. je hodnota vyplývajúcej z porovnávacej metódy, kedy znalec porovnal kúpne zmluvy z obdobia rokov 2000 a 2021, kedy táto všeobecná hodnota potom predstavuje sumu 8,69 Eur za m². Zároveň znalec spracoval aj odhad hodnoty za m² a to metódou polohovej diferenciácie, z ktorej je potom zrejmé, že táto hodnota predstavuje 11,95 Eur za m². Žalobcovia teda navrhli, aby žalobnému návrhu bolo vyhovené s tým, že odstupujúcim spoluvlastníkom uhradia sumu 11,95 Eur za m² ako náhradu za odstupujúce spoluvlastnícke podiely.

13. Zástupca žalovaných uviedol, že so záverom znaleckého posudku žalovaní súhlasia a žiadajú, aby súd vychádzal potom z metódy výpočtu všeobecnej hodnoty pozemkov a to polohovej diferenciácie, kde hodnota za m² predstavuje sumu 11,95 Eur.

14. Žalovaný v 13/ rade vo svojej výpovedi uviedol, že súhlasí so zrušením spoluvlastníctva, súhlasí so spôsobom vyporiadania spoluvlastníctva tak, ako to navrhli žalobcovia s tým, že jemu by postačovala náhrada v rozsahu 6,50 Eur za m², pretože v obdobnej cene kupoval nehnuteľnosti, ktoré sú v susedstve.

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

16. 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.

17. 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.

18. Podľa § 34 ods.14 zákona č. 330/1991 Zb., pozemkový fond za štát a neznámych vlastníkov koná pred súdom vo veciach nehnuteľností uvedených v osobitnom predpise, podielov spoločnej nehnuteľností uvedených v osobitnom predpise a pozemkov, ktorých vlastníci nie je známy, a to aj vtedy, ak vlastnícke právo štátu a neznámych vlastníkov je sporné; obdobne postupuje správca vo veciach lesných pozemkov vo vlastníctve štátu a lesných pozemkov, ktorých vlastníci nie je známy.

19. Súd na základe vykonaného dokazovania listinnými dôkazmi predloženými sporovými stranami, znaleckým posudkom č. 5/2024 spracovaný znalcom Ing. Petrom Makónim dňa 16. 01. 2024, znalcom z odboru stavebníctvom pozemné stavby, odhad hodnoty nehnuteľností, na základe ktorého mal preukázané, že znalec stanovil všeobecnú hodnotu nehnuteľností, ktorý bola odhadnutá v zmysle vyhlášky Ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2004 Z. z. a tým sa jedná o najpravdepodobnejšiu cenu nehnuteľností ku dňu 16. 01. 2004, teda takú cenu, ktorú by tieto nehnuteľnosti mali dosiahnuť na trhu

s podmienkami voľnej súťaže pri poctivom predaji, kedy kupujúci aj predávajúci konajú s patričnou informovanosťou aj opatnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnutkou. Z uvedeného znaleckého posudku potom ďalej vyplynulo, že znalec vypočítal takúto odhadnú cenu dvomi spôsobmi a to jednak metódou porovnávacou, kedy dospel k záveru, že takáto cena zodpovedá 8,69 Eur za m² a taktiež metódou polohovej diferenciácie uvedených nehnuteľností, kedy dospel k záveru, že takáto hodnota predstavuje za m² 11,95 Eur.

20. V priebehu konania medzi sporovými stranami došlo k dohode, kedy žalobcovia navrhli, aby práve odhadná hodnota nehnuteľností za m² vychádzala z metódy polohovej diferenciácie, teda hodnota 11,95 Eur za m², s čím zástupca žalovaných súhlasil a takýto súhlas vyjadril aj žalovaný v 13/ rade, ktorý uviedol, že by súhlasil aj s nižšou náhradou.

21. Súd vzhľadom k tomu, že žiadne ďalšie návrhy na dokazovanie neboli, vykonané dokazovanie listinnými dôkazmi bolo postačujúce pre rozhodnutie vo veci, mal súd po vykonaní takéhoto dokazovania za preukázaný tento skutkový stav.

22. V ďalšej časti konania už spornou otázkou nebola výška náhrady, kedy žalobcovia navrhli hodnotu nehnuteľností určenú metódou polohovej diferenciácie vo výške 11,95 Eur za m² tak ako túto stanovil znalec znaleckým posudkom č. 5/2024, pričom žalovaní s takouto náhradou vyjadrili súhlas.

23. Súd na základe uvedeného potom žalobe žalobcov vyhovel, zrušil spoluvlastníctvo sporových strán tak, že do výlučného vlastníctva žalobcov v 1/ a 2/ rade v režime BSM prikázal spornú nehnuteľnosť s tým, že určil povinnosť vyplatiť primeranú náhradu všetkým odstupujúcim spoluvlastníkom v rozsahu 11,95 Eur za m² na účet žalovaných a to v lehote 30 dní od právoplatnosti tohto rozhodnutia.

24. Súd zároveň rozhodol o nároku na náhradu trov konania, ktorý nárok ako úspešní v konaní mali žalobcovia, avšak títo nárok na náhradu trov konania nežiadali, preto súd rozhodol tak, že takýto nárok na náhradu trov konania žiadna zo sporových strán nemá, pretože žalobcovia tento teda nežiadali a žalovaní ako strany v spore neúspešní nárok na náhradu trov konania nemali.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku je prípustné odvolanie vo vyhotovení dvojmo do 15 dní od doručenia jeho písomného vyhotovenia, písomne na Okresný súd Banská Bystrica.

V odvolaní treba popri všeobecných náležitostiach (§ 127 Civilného sporového poriadku) uviesť, 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). Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania. Odvolanie je potrebné predložiť v potrebnom počte rovnopisov, inak súd zhotoví kópie na trovy odvolateľa.

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.

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 pre súdom prvej inštancie.

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľný rozsudok, môže oprávnený podať návrh na výkon exekúcie podľa zákona č. 233/1995 Z. z. Exekučný poriadok v znení neskorších predpisov.