

Súd: Okresný súd Čadca
Spisová značka: 8C/51/2020
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5320202751
Dátum vydania rozhodnutia: 13. 11. 2020
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Lýdia Stehurová
ECLI: ECLI:SK:OSCA:2020:5320202751.1

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Č a d c a sudkyňou Mgr. Lýdiou Stehurovou v právnej veci žalobcu D.. X. X., Z.. X.X.XXXX, XXX XX X. XXX proti žalovanej P. B., J.. A., F. X., na neznámom mieste, v konaní zo zákona zastúpenej Slovenským pozemkovým fondom, Búdkova 36, 817 15 Bratislava, IČO: 17 335 345, o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva takto

rozhodol:

I. Podielové spoluvlastníctvo žalobcu a žalovanej k nehnuteľnostiam - k parcelám registra „E“: KN č. XXXX - orná pôda o výmere 230 m², KN č. XXXX/X - trvalý trávny porast o výmere 429 m², KN č. XXXX/X - orná pôda o výmere 89 m², KN č. XXXX - orná pôda o výmere 1698 m², KN č. XXXX - orná pôda o výmere 950 m² a KN č. XXXX - orná pôda o výmere 374 m², evidovaným Okresným úradom Č., odborom katastrálnym, pre okres Č., obec H., katastrálne územie H., zapísaným na liste vlastníctva č. XXXX z r u š u j e a vyporiadanie vykonáva tak, že uvedené nehnuteľnosti p r i k a z u j e do výlučného vlastníctva žalobcu, ktorý j e p o v i n n ý vyplatiť z titulu náhrady za spoluvlastnícke podiely k uvedenej nehnuteľnosti žalovanej sumu 3.032,- € na účet Slovenského pozemkovému fondu, štátna pokladnica, Radlinského 32, 810 05 Bratislava, IČO: 17 335 345, číslo účtu v tvare IBAN: Q., variabilný symbol: XXXXXXXX, v lehote do 30 dní od právoplatnosti rozsudku.

II. Žalobcovi náhradu trov konania n e p r i z n á v a .

odôvodnenie:

1. Žalobca sa žalobou doručenou súdu dňa 24.8.2020 domáhal zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnostiam nachádzajúcim sa v kat. úz. H., označeným ako parcely registra „E“: KN č. XXXX - orná pôda o výmere 230 m², KN č. XXXX/X - trvalý trávny porast o výmere 429 m², KN č. XXXX/X - orná pôda o výmere 89 m², KN č. XXXX - orná pôda o výmere 1698 m², KN č. XXXX - orná pôda o výmere 950 m² a KN č. XXXX - orná pôda o výmere 374 m², ktoré sú zapísané na liste vlastníctva č. XXXX, tak, že ich žiadal prikázať do svojho výlučného vlastníctva s tým, že bude povinným v lehote 30 dní od právoplatnosti rozsudku vyplatiť žalovanej ako neznámej podielovej spoluvlastníčke sumu 1.948,- €, a to na účet Slovenského pozemkového fondu. V rámci skutkových tvrdení uviedol, že je podielovým spoluvlastníkom vyššie uvedených parciel. Zápis vlastníctva mu svedčí na uvedenom LV č. XXXX pod poradovým číslom B4 k podielu 2/3-ín. Žalovaná ako neznámy vlastník, zastúpený Slovenským pozemkovým fondom, je zapísaná pod B1 k podielu 1/3-iny, ktorý k celkovým výmerám parciel predstavuje 1 257 m². Parcely sa nachádzajú zhruba kilometer od jeho nehnuteľnosti. Nehnuteľnosti nevyužíva, ani nemôže, lebo nevie, ktorá časť je jeho a ktorá nie. Neužíva ich nikto. Nie sú oplotené. Podiel k parcelám EKN: č. XXXX/X T. Č.. XXXX/X, nachádzajúcim sa v intraviláne obce, nie je možné reálne vydeliť tak, aby všetky časti boli rovnocennými nehnuteľnosťami. Parcely EKN: č. XXXX, Č.. XXXX, Č.. XXXX T. Č.. XXXX sú parcelami v extraviláne obce, ktoré nie je možné podľa zákona č. 180/1995 Z.z. deliť, preto navrhol ako spôsob vyporiadania prikázanie nehnuteľností do svojho výlučného vlastníctva, a to za finančnú náhradu predstavujúcu za pozemky v intraviláne 5,-

€ za 1 m² a v extraviláne 1,- € za 1 m². K žalobe pripojil výpis z LV č. XXXX, kat. úz. H., potvrdenie H. H. o tom, že žalovaná nie je prihlásená na trvalý pobyt v H. H., nie je vedená v evidencii obyvateľov obce. Na pojednávaní k niektorým z vyššie uvedených parciel, ktoré učinil predmetom vyporiadania a k predmetom prevodu zmluvami, ktoré predložil zástupca žalovanej, pripojil i situačné snímky a v súlade s postupom súdu podľa § 150 ods. 2 CSP na doplňujúce otázky uviedol, že všetky parcely súčasne chcel vysporiadať z dôvodu, že sú uvedené na rovnakom liste vlastníctva, nechcel to rozdeľovať. Mapy, ktoré k svojim tvrdeniam pripojil, sa týkajú parciel v intraviláne, zvyšné parcely sú v extraviláne. Parcely v extraviláne sú svahovité, zarastené, bez prístupu a inžinierskych sietí. Predaj pozemkov H. H. v zmysle žalovaným pripojených listinných dôkazov preukazujúcich cenu 5,- € za 1 m² sa nemôže vzťahovať na predmetné pozemky. Parcela EKN XXXX je pozemkom vo svahu, celým zarasteným, je potrebné ju zmulčovať, aby ju bolo možné užívať. Parcela EKN XXXX rovnako. Mapu predložil i k parcele EKN XXXX, ktorá bola predmetom prevodu kúpnu-predajnou zmluvou, uzavretou medzi H. H. T. X. A. (ktorú doručil zástupca žalovaných. Predmetom prevodu bol pozemok, ktorý má prístup k ceste a je stavebný. Zatiaľ čo stredom pozemku XXXX/X ide odvodňovací kanál. Výšku primeranej náhrady určil žalobca podľa vlastnej úvahy, keď prihliadal i na stav pozemkov, tiež na základe porady s realitnou kanceláriou. Vyjadril súhlas s návrhom žalovaného vo vzťahu k extravilánu, a to so sumou 2,- € za 1 m². V intraviláne trval na 5,- € za 1 m².

2. Slovenský pozemkový fond, zákonný zástupca neznámych vlastníkov, vo vyjadrení k žalobe zo dňa 7.10.2020 na čl. 13 spisu vyjadril za žalovanú súhlas so zrušením a vyporiadáním podielového spoluvlastníctva za náhradu ustupujúceho spoluvlastníckeho podielu žalovanej v prospech žalobcu, nesúhlasil však s výškou primeranej náhrady za ustupujúci spoluvlastnícky podiel žalovanej, ktorú považoval za neprimerane nízku z viacerých dôvodov. Poukazoval napríklad na rozsudok Okresného súdu Čadca vydaný vo veci 9C/50/2019, v ktorom bola určená výška primeranej náhrady za pozemky nachádzajúce sa v intraviláne H. H. vo výške 12,- € za 1 m², či na rozsudok Okresného súdu Čadca vydaný vo veci 16C/5/2020, v ktorom bola určená cena za pozemok v extraviláne H. H. vo výške 2,- € za 1 m². Taktiež na kúpne zmluvy, ktoré uzavrela H. H., podľa ktorých cena za pozemky bola stanovená obecným zastupiteľstvom vo výške 5,- € za 1 m². Tiež na cenovú mapu nehnuteľností, z ktorej vyplýva, že za pozemok stavebného charakteru sa pohybuje cena od 5,- € do 50,- € za 1 m². Za primeranú náhradu za pozemky nachádzajúce sa v intraviláne považoval SPF sumu 12,- € za 1 m² a vo vzťahu k pozemkom nachádzajúcim sa v extraviláne 2,- € za 1 m². Listiny, na ktoré sa odvolával, k vyjadreniu i pripojil.

3. Súd na prejednanie uvedeného sporu nariadil pojednávanie, ktoré vykonal v prítomnosti žalobcu. Zástupca SPF svoju neprítomnosť ospravedlnil, vyjadril súhlas s prejednaním veci v jeho neprítomnosti, nepožiadaval o odročenie pojednávania z dôležitého dôvodu. Zotrval na svojom písomnom vyjadrení k žalobe. Na pojednávaní súd vykonal dokazovanie oboznámením listinných dôkazov a v súlade s § 150 ods. 2 CSP doplnil skutkový stav (viď. i odsek 1 odôvodnenia). Z vykonaného dokazovania súd zistil nasledovný skutkový stav a vyvodil z neho nasledovné právne závery:

4. Z aktuálneho výpisu z listu vlastníctva č. XXXX, kat. úz. H., mal súd zistené, že vo vzťahu k parcelám registra „E“ KN č.: XXXX - orná pôda o výmere 230 m², XXXX/X - trvalý trávny porast o výmere 429 m², XXXX/X - orná pôda o výmere 89 m², XXXX - orná pôda o výmere 1698 m², XXXX - orná pôda o výmere 950 m² a XXXX - orná pôda o výmere 374 m² sú vedení ako podieloví spoluvlastníci pod B1 žalovaná v podiele 1/3-iny a pod B4 žalobca v podiele 2/3-ín. Titulom nadobudnutia u žalobcu je uznesenie Okresného súdu Čadca zo dňa 23.11.2018 vydané v konaní o dedičstve pod sp. zn. 8D/47/2018. Z uvedeného LV tiež vyplýva, pokiaľ ide o umiestnenie pozemku, že parcely „E“ KN č. XXXX, XXXX, XXXX T. XXXX sú parcelami v extraviláne obce a parcely „E“ KN č. XXXX/X T. XXXX/X v intraviláne, teda zastavanom území obce.

5. Z listinných dôkazov predložených zástupcom žalovanej vyplývajú nasledovné skutočnosti: Rozsudkom vydaným vo veci 16C/5/2020 Okresný súd Čadca zrušil a vyporiadal podielové spoluvlastníctvo k parcelám registra „E“ nachádzajúcim sa v kat. úz. H., vedeným ako orná pôda. V danom prípade ide o rozsudok bez odôvodnenia, nakoľko strany sporu sa práva podať odvolanie voči nemu vzdali. Vo vzťahu k tomuto rozhodnutiu poukazoval zástupca žalovanej na náhradu za pozemok v extraviláne obce vo výške 2,- € za 1 m². Z rozsudku vydaného vo veci 9C/50/2019, ktorého predmetom bolo rovnako vyporiadanie podielového spoluvlastníctva k parcele registra „E“ v kat. úz. H., vedenej ako trvalý trávny porast, vyplýva, že stranami bola cena dohodnutá vo výške 12,- € za 1 m². Z ďalšej

listiny predloženej zástupcom žalovaných, a to cenovej mapy nehnuteľností, vyplýva, že táto sa týkala v rámci zoznamu druhu nehnuteľností „pozemku pre rodinné domy,“ za ktorý sa cena pohybuje od 5,- € do 50,- € za 1 m². Z kúpno predajných zmlúv predložených zástupcom žalovanej vyplýva, že H. H. v postavení predávajúceho predala kupujúcim - fyzickým osobám parcely registra C, evidované ako trvalý trávny porast v kat. úz. H.. V oboch prípadoch šlo o parcely nachádzajúce sa mimo zastaveného územia obce a z oboch zmlúv vyplýva, že kúpna cena bola stranami dohodnutá na 5,- € za 1 m². K jednej z týchto zmlúv, a to zmluve uzavretej medzi H. H. T. X. A. dňa 12.7.2017, žalobca na pojednávaní predložil situačnú snímku, z ktorej vyplýva, že ide o parcelu nachádzajúcu sa bezprostredne pri ceste ako miestnej komunikácii, v okolí ktorej sa nachádzajú rodinné domy.

6. 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 vecí 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.

Podľa § 70 ods. 1, 2 zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) údaje katastra uvedené v § 7 sú hodnoverné, ak sa nepreukáže opak. (2) Údaje katastra, a to údaje o právach k nehnuteľnostiam, parcelné číslo, geometrické určenie nehnuteľnosti, druh pozemku, geometrické určenie a výmera katastrálneho územia, názov katastrálneho územia, výmera poľnohospodárskej jednotky alebo lesnej hospodárskej jednotky, alebo organizačnej jednotky, údaje o základných a podrobných polohových bodových poliach, údaje o bodových poliach, ako aj štandardizované geografické názvy sú hodnoverné a záväzné, ak sa nepreukáže opak. Záväzným údajom katastra nie je druh pozemku evidovaného ako parcela registra "E".

7. Z vykonaného dokazovania, konkrétne z aktuálneho LV č. XXXX, kat. územie H., ktorý obstaral v súlade s § 185 CSP, mal súd za preukázané, že sporné nehnuteľnosti, vo vzťahu ku ktorým sa žalobca domáhal zrušenia podielového spoluvlastníctva a ich prikázania do svojho výlučného vlastníctva, patria ku dňu rozhodovania súdu do podielového spoluvlastníctva žalobcu a žalovanej ako neznámej vlastníčky, zastúpenej zo zákona Slovenským pozemkovým fondom. Procesnú podmienku núteného procesného spoločenstva, ktorá vyžaduje účasť všetkých dotknutých podielových spoluvlastníkov, ktorým svedčí zápis na LV, v spore, súd považoval za splnenú. Pristúpil preto k meritu veci.

8. Občiansky zákonník v § 142 ods. 1 ustanovuje poradie a spôsoby vyporiadania podielového spoluvlastníctva, ktoré sú pre súd záväzné. Ide o kogentné ustanovenie zákona. Súd preto skúmal jednotlivé spôsoby vyporiadania sporných nehnuteľností podľa zákonného poradia. Pri rozhodovaní bral do úvahy skutkové tvrdenia žalobcu týkajúce sa umiestnenia a charakteru predmetu vyporiadania, jeho účelu, tiež prihliadal na umiestnenie (extravilán/intravilán) a výmeru, ako i samotné vyjadrenie zástupcu jedinej podielovej spoluvlastníčky, navyše neznámej, u ktorej nebolo možné predpokladať znalosť pomerov, faktického stavu. V nadväznosti na uvedené súd nepovažoval rozdelenie predmetu vyporiadania za účelné. Napokon, sám zástupca žalovanej o takýto spôsob vyporiadania ani neprejavil záujem. Vo vzťahu k parcelám nachádzajúcim sa v extraviláne obce by tento spôsob vyporiadania neprichádzal ani do úvahy, v nadväznosti na ustanovenia zákona 180/1995 Zb. týkajúce sa zákazu drobenia pozemkov. Zástupca žalovanej so žalobcom navrhnutým spôsobom vyporiadania súhlasil. Súd dospel k záveru, že je účelné, aby sporné nehnuteľnosti boli vo vlastníctve žalobcu, ktorý je jediným známym vlastníkom, u ktorého je reálny predpoklad ich využitia v budúcnosti, o čo žalobca prejavil aj záujem. Preto súd sporné nehnuteľnosti prikázal do výlučného vlastníctva žalobcu.

9. Od počiatku však bola spornou výška primeranej náhrady za ustupujúce podiely žalovanej, ako neznámej spoluvlastníčky. V tejto časti jej zástupca poukazoval na súdne konania, či kúpno-predajné zmluvy uzavreté medzi H. H. a inými fyzickými osobami, vo vzťahu ku ktorým bolo podľa názoru súdu možné konštatovať, že výška náhrady bola prejavom konsenzu zmluvných strán, resp. strán sporu. Súd o výške nerozhodoval autoritatívne. Napokon, v každej veci treba brať ohľad na individuálny charakter predmetu vyporiadania. V danom prípade súd prisvedčil vyjadreniu žalobcu na pojednávaní, že nemožno bez všetkého porovnávať nehnuteľnosti vyporiadované v tomto spore s nehnuteľnosťami, na ktorých vyporiadanie poukazoval zástupca žalovanej. Vychádzajúc i zo situačnej snímky súd prihliadol na umiestnenie parcel, najmä tých v intraviláne obce. Nemali takú polohu a charakter (ktorý vyplýva i zo

samotného LV - v časti označujúcej druh pozemku) ako parcely, ktoré boli predmetom prevodu z H. H. na iné osoby. A pokiaľ zástupca žalovanej predložil cenovú mapu nehnuteľností, súd poukazuje na to, že z vykonaného dokazovania oboznámením listinných dôkazov nedospel k záveru o tom, že by predmet vypořádania v tomto spore (parcely nachádzajúce sa v intraviláne obce) mali povahu stavebných pozemkov určených na výstavbu rodinného domu. Súd naopak dospel k presvedčeniu, že ide o pozemky neporovnateľné z titulu ich charakteru, povahy, umiestnenia, prístupu k nim a podobne. Napriek tomu žalobca súhlasil s cenou 5,- € v intraviláne obce, hoci podľa jeho názoru nejde o tak kvalitný pozemok, ako bol pozemok prevádzaný zmluvami predloženými zástupcom žalovanej. Vo vzťahu k parcelám v extraviláne žalobca súhlasil s návrhom zástupcu žalovanej, a to s cenou 2 € za m². V tejto časti súd rozhodol v súlade so zhodným prejavom vôle strán. Žalobe v zmysle záverečného prednesu žalobcu vyhovel v celom rozsahu. Takéto usporiadanie vzťahov medzi stranami sporu považoval zároveň za spravodlivé.

10. Žalobca je povinným zaplatiť žalovanej ako ustupujúcej podielovej spoluvlastníčke na účet jej zákonného zástupcu primeranú náhradu spolu vo výške 3.032,- € (864 € + 2 168 €): vo vzťahu k parcelám registra „E“ KN č. XXXX/X, XXXX/X predstavuje náhrada 863,33 € (429 m² + 89 m² : 3 x 5 €), ktorú žalobca zaokrúhlil na 864 € a vo vzťahu k parcelám „E“ KN č. XXXX, XXXX, XXXX, XXXX predstavuje 2 168 € (230 m² + 1698 m² + 950 m² + 374 m² : 3 x 2 €).

11. O trovách tohto konania súd rozhodol podľa § 255 ods. 1 CSP, v spojení s § 262 ods. 1 CSP, podľa úspechu v spore. V danom prípade rozhodol súd čo do zrušenia a spôsobu vypořádania podielového spoluvlastníctva v súlade so žalobou, hoci viazaný bol žalobou len v časti vymedzeného predmetu vypořádania a návrhom žalobcu na zrušenie podielového spoluvlastníka, keďže nikoho nemožno nútiť, aby v spoluvlastníckom vzťahu proti svojej vôli zotrval. Vo vzťahu k výške primeranej náhrady nie je súd viazaný návrhmi strán. V tejto časti však rozhodol tiež v súlade so žalobným návrhom predneseným žalobcom v jeho záverečnom prednese. Preto súd ustálil, že žalobcovi by vzniklo právo na náhradu trov konania voči žalovanej. Náhradu trov konania si však žalobca neuplatnil, súd mu ju preto nepriznal. Súd však považuje za potrebné poukázať na to, že za iných okolností by aplikoval ustanovenie § 257 CSP, keď by prihliadal na dôvod hodný osobitného zreteľa, ktorým by bolo v danom prípade nielen to, že každý z podielových spoluvlastníkov by mal právo takúto žalobu podať, ale i to, že jedinou podielovou spoluvlastníčkou je žalovaná evidovaná ako neznámy vlastník, ktorého zo zákona zastupuje Slovenský pozemkový fond, ktorý ako zástupca zo zákona trovy neznáša.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku môže odvolanie podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané, a to v lehote 15 dní od jeho doručenia, písomne, na Okresnom súde Čadca.

Odvolanie len proti odôvodneniu rozhodnutia nie je prípustné.

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania (označenie súdu, ktorému je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje, spisová značka konania, podpis) 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).

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

Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať 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.

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 pred súdom prvej inštancie.

Ak povinný dobrovoľne nespĺní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa z. č. 233/1995 Z. z. o exekútoroch a exekučnej činnosti (Exekučný poriadok) a o zmene a doplnení ďalších zákonov v znení neskorších predpisov.

Podľa § 125 ods. 3 CSP podanie urobené v listinnej podobe treba predložiť v potrebnom počte rovnopisov s prílohami tak, aby sa jeden rovnopis s prílohami mohol založiť do súdneho spisu a aby každý ďalší subjekt dostal jeden rovnopis s prílohami. Ak sa nepredloží potrebný počet rovnopisov a príloh, súd vyhotoví kópie podania na trovy toho, kto podania urobil.