

Súd: Okresný súd Čadca
Spisová značka: 7C/2/2020
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5320200125
Dátum vydania rozhodnutia: 27. 10. 2020
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Laura Žideková
ECLI: ECLI:SK:OSCA:2020:5320200125.4

Rozhodnutie

Okresný súd Č a d c a sudkyňou JUDr. Laurou Židekovou v spore žalobcu: L. Š., E.. Š., O.. XX. XX. XXXX, V. XXX XX F. XXX, zastúpený: Advokátska kancelária JUDr. Ľudmila Kvašňovská, advokátka, so sídlom Kukučínova 2839, 022 01 Čadca, IČO: 40 139 972, proti žalovanému: 1/ Slovenská republika, zastúpená Slovenským pozemkovým fondom, so sídlom Búdková 36, 817 15 Bratislava, IČO: 17 335 345, Regionálny odbor Žilina, Ul. Sad SNP 667/10, 010 01 Žilina a 2/ Slovenská republika, zastúpená Okresným úradom Žilina, so sídlom Janka Kráľa 4, 010 40 Žilina, IČO: 42 059 950 zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva, takto

rozhodol:

I. Súd z r u š u j e podielové spoluvlastníctvo žalobcu a žalovaných k nehnuteľnostiam v kat. území Staškov, obec Staškov, okres Čadca:

- rodinný dom súp. č. XXX, postavený na parcele CKN č. XXXX, zapísané na LV č. XXXX
 - parcela CKN č. XXXX - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 618 m², zapísaný na LV č. 7385
 - parcela CKN č. XXXX - záhrada o výmere 675 m², zapísaná na LV č. XXXX
 - parcela EKN č. XXXX/X - orná pôda o výmere 1 045 m², zapísaná na LV č. XXXX
- a nehnuteľnosti v celosti p r i k a z u j e do výlučného vlastníctva žalobcu.

II. Žalobca j e p o v i n n ý zaplatiť náhradu žalovanému v rade 1/ vo výške 2.558,35 € na účet Slovenského pozemkového fondu, Štátna pokladnica, Radlinského 32, 810 05 Bratislava, č. účtu: C.: F. XXXX XXXX XXXX XXXX XXXX, variabilný symbol: 722020 a žalovanému v rade 2/ vo výške 1.598,08 €, do 3 dní od právoplatnosti rozsudku.

III. Žalobcovi s a voči žalovaným nárok na náhradu trov konania n e p r i z n á v a .

o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobou doručенou súdu dňa 15. 01. 2020 sa žalobca domáhal zrušenia podielového spoluvlastníctva žalobcu a žalovaného k nehnuteľnostiam v kat. území Staškov, obec Staškov, okres Čadca:

- rodinný dom súp. č. XXX, postavený na parcele CKN č. XXXX, zapísané na LV č. XXXX;
- parcela CKN č. XXXX - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 618 m², zapísaný na LV č. XXXX;
- parcela CKN č. XXXX - záhrada o výmere 675 m², zapísaná na LV č. XXXX;
- parcela EKN č. XXXX/X - orná pôda o výmere 1 045 m², zapísaná na LV č. XXXX;

prikázania nehnuteľností do výlučného vlastníctva žalobcu a uloženia povinnosti žalobcovi zaplatiť žalovanému v rade 1/ vyporiadací podiel vo výške 1.745,- € na účet Slovenského pozemkového fondu. V žalobe uviedol, že žalobca a žalovaný v rade 1/ sú podielovými spoluvlastníkmi predmetných nehnuteľností v kat. území Staškov. Žalobca má právny záujem na vyporiadaní spoluvlastníctva k predmetným nehnuteľnostiam z dôvodu, že chce byť vlastníkom nehnuteľností v celosti. Taktiež z dôvodu účelného využitia nehnuteľností, platenia daní a poplatkov, rozhodovania o nakladaní s nehnuteľnosťami je žiaduce, aby spoluvlastníctvo žalobcu a žalovaného bolo zrušené

a vyporiadané. Žalobca žiada, aby súd rozhodol o zrušení podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnostiam, prikázal nehnuteľnosti do výlučného vlastníctva žalobcu za primeranú náhradu a vyporiadal zaniknuté spoluvlastnícke vzťahy medzi žalobcom a žalovaným v zmysle návrhu rozsudku. Rodinný dom č. súp. XXX nie je možné deliť, nakoľko sa jedná o značne poškodený a neobývateľný dom. Dom je v skutočnosti zručený a likvidácia zručených častí si bude vyžadovať ďalšie finančné prostriedky. Hodnota domu bude mínusová. Pozemok CKN č. XXXX pod domom sa nachádza v extraviláne obce. Nakoľko je to zastavaná plocha, je možné ho deliť v zmysle zákona, avšak rozdeliť pozemok, na ktorom sú zvyšky rodinného domu, by bolo neúčelné z dôvodu likvidácie zručených častí domu. Pozemok CKN č. XXXX sa nachádza v extraviláne obce. Jeho rozdelenie nie je možné z dôvodu obmedzenia drobenia poľnohospodárskej pôdy podľa Zákona č. 180/1995 Z. z., keďže rozdelením by vznikli pozemky, ktorých výmera by bola menšia ako 2 000 m². Za účelom určenia výšky náhrady predkladá súdu Znalecký posudok č. XXX/XXXX znalkyne C.. U. Č., znalcom v odbore: Stavebníctvo. Dom a parcely CKN č. XXXX R. XXXX sa nachádzajú v extraviláne obce, v obce M., ktorá je vzdialená od centra obce Staškov 6 km a od centra susednej obce Olešná 5 km. Tieto nehnuteľnosti sú ohodnotené citovaným znaleckým posudkom a navrhuje náhradu určenú znaleckým posudkom vo výške 53,08 € za rodinný dom (1/2 zo 106,16 €), 392,43 € za parcelu CKN č. XXXX (1/2 zo 784,86 €) a 428,63 € za parcelu CKN č. XXXX (1/2 z 857,25 €). Pozemok EKN č. XXXX/X sa nachádza v intraviláne obce. Je možné ho deliť v zmysle zákona, avšak rozdelením by vznikol malý pozemok bez prístupovej cesty, pretože vstup na pozemok je možný iba cez pozemok žalobcu. Delenie by bolo neúčelné. Za účelom určenia výšky náhrady predkladá Kúpnu zmluvu č. X. XXXX/XXXX, v ktorej žalobca kupoval spoluvlastnícke podiely na pozemku EKN č. XXXX/X za kúpnu cenu 5,- €/m². Za parcelu EKN č. XXXX/X navrhuje náhradu podľa kúpnej zmluvy 5,- €/m², čo činí na podiel 1/6-iny výmera 175,17 m² a náhrada 870,85 €. Náhrada za všetky nehnuteľnosti spolu je 1.744,99 €, zaokrúhlene 1.745,- €. Prikladá i potvrdenie, že k nehnuteľnostiam neboli uplatnené reštitučné nároky, nakoľko sa jedná o majetok vo vlastníctve štátu.

2. Okresný súd Čadca Uznesením č. k. 7C/2/2020 - 51 zo dňa 11. 06. 2020 na návrh žalobcu pripustil, aby do konania pristúpil ako žalovaný v rade 2/ Slovenská republika, zastúpená Okresným úradom Žilina, Janka Kráľa 4, 010 40 Žilina, IČO: 42 059 950, nakoľko z výpisu z Listu vlastníctva č. XXXX mal preukázané, že podielovým spoluvlastníkom nehnuteľností zapísaných na uvedenom liste vlastníctva je Slovenská republika - v správe Okresný úrad Žilina, Janka Kráľa 4, Žilina, 010 40, SR, pod B 1 v spoluvlastníckom podiele 1/2.

3. Slovenský pozemkový fond súhlasil so zrušením a vyporiadaním podielového spoluvlastníctva tak, že nehnuteľnosti budú prikázané do výlučného vlastníctva žalobcu za náhradu 5,- €/m², pokiaľ ide o nehnuteľnosti zapísané na Listoch vlastníctva č. XXXX a č. XXXX, ktorých sú vlastníckymi a v konaní sú pasívne legitimovaní.

4. Okresný úrad Žilina súhlasil so zrušením podielového spoluvlastníctva vyporiadaním tak, že nehnuteľnosti budú prikázané do výlučného vlastníctva žalobcu, pokiaľ ide o nehnuteľnosti zapísané na Liste vlastníctva č. XXXX za náhradu, pokiaľ ide o rodinný dom, vo výške 53,08 € podľa znaleckého posudku a pokiaľ ide o parcelu CKN č. XXXX, vo výške 5,- €/m².

5. Žalobca s cenou za pozemky CKN č. XXXX, N. Č.. XXXX R. W. Č.. XXXX/X vo výške 5,- €/m² súhlasil.

6. Na posledné pojednávanie, ktoré sa uskutočnilo dňa 27. 10. 2020, sa nedostavila žiadna zo strán sporu, resp. zástupcovia. Vzhľadom na Výzvy súdu zo dňa 23. 10. 2020 s poukazom na aktuálnu celospoločenskú situáciu a Uznesenie Vlády SR č. 290/2020 Z. z., ktorým je obmedzená sloboda pohybu a pobytu zákazom vychádzania, ako aj vzhľadom na oznámenia zástupkyne žalobcu a zástupcov žalovaných v rade 1/ a 2/ o súhlase s prejednaním veci v ich neprítomnosti, súd vec prejednal v neprítomnosti žalobcu, právnej zástupkyne žalobcu a zástupcov žalovaných v rade 1/ a 2/ a vo veci rozhodol.

7. 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.

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.

8. Z Výpisu z Listu vlastníctva č. XXXX, kat. územie Staškov, obec Staškov, okres Čadca, vyplýva, že žalobca a žalovaný v rade 2/ sú podieloví spoluvlastníci rodinného domu č. s. XXX, postaveného na parcele CKN č. XXXX a parcely CKN č. XXXX - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 618 m², každý v podiele 1/2. Z výpisu z Listu vlastníctva č. XXXX, kat. územie Staškov, obec Staškov, okres Čadca, vyplýva, že žalobca a žalovaný v rade 1/ sú podieloví spoluvlastníci parcely CKN č. XXXX - záhrada o výmere 675 m², každý v podiele 1/2. Z výpisu z Listu vlastníctva č. XXXX, kat. územie Staškov, obec Staškov, okres Čadca, vyplýva, že žalobca a žalovaný v rade 1/ sú podieloví spoluvlastníci parcely EKN č. XXXX/X - orná pôda o výmere 1 045 m², žalobca v podiele 5/6 a žalovaný v rade 1/ v podiele 1/6. Medzi žalobcom a žalovanými nedošlo k dohode o zrušení a vzájomnom vyporiadaní podielového spoluvlastníctva pred začatím súdneho konania, preto bolo potrebné, aby podielové spoluvlastníctvo zrušil a následne ho vyporiadal súd. Pri vyporiadaní podielového spoluvlastníctva sa v prvom rade v zmysle § 142, ods. 1 Občianskeho zákonníka zaoberal tým, či je rozdelenie nehnuteľností dobre možné, hoci žalobca, ani žalovaný tento spôsob vyporiadania podielového spoluvlastníctva nenavrhovali. Rodinný dom súp. č. X nie je možné rozdeliť, nakoľko ide v skutočnosti o zručaný dom, značne poškodený a pozemok CKN č. XXXX tvorí zastavanú plochu pod domom, rozdelenie týchto nehnuteľností by bolo neúčelné, preto má súd za to, že ich rozdelenie nie je dobre možné. Parcelu CKN č. XXXX nie je možné rozdeliť s poukazom na § 23 Zákona č. 180/1995 Zb., pretože ide o poľnohospodársku pôdu o výmere 675 m² a v zmysle tohto ustanovenia nemožno pozemok rozdeliť, ak by rozdelením vznikol pozemok menší ako 2 000 m² a keďže tento pozemok sa nachádza v extraviláne s poukazom na jeho výmeru nie je jeho rozdelenie možné. Pozemok EKN č. XXXX/X sa nachádza v intraviláne, avšak rozdelenie nie je dobre možné, pretože vzhľadom na jeho výmeru 1 045 m² by rozdelenie bolo neúčelné, keďže žalovaný v rade 1/ je podielovým spoluvlastníkom v podiele 1/6 a pri rozdelení by na ňo pripadol pozemok o výmere cca. 174 m², teda by vznikol malý pozemok, navyše bez prístupovej cesty, pretože vstup na tento pozemok je možný iba cez iný pozemok žalobcu. Vzhľadom na vyššie uvedené dôvody je zrejmé, že rozdelenie nehnuteľností neprichádza v danej veci do úvahy.

9. Keďže rozdelenie nehnuteľností nie je dobre možné, pristúpil súd k druhému spôsobu vyporiadania podielového spoluvlastníctva, ktorým je prikázanie veci za primeranú náhradu jednému alebo viacerým spoluvlastníkom. V danom prípade prejavil záujem stať sa výlučným vlastníkom nehnuteľností len žalobca a žalovaní s týmto vyporiadaním podielového spoluvlastníctva súhlasili, preto súd prikázal nehnuteľnosti do výlučného vlastníctva žalobcu. Podmienkou prikázania veci jednému spoluvlastníkovi je poskytnutie primeranej náhrady druhému spoluvlastníkovi, ktorý stratil svoj spoluvlastnícky podiel. Pojem „primeraná náhrada“ je v súlade s konštantnou judikatúrou potrebné vykladať tak, že je to hodnotový ekvivalent vyjadrený v peniazoch - umožňujúci podľa miestnych podmienok obstaranie podobnej veci - predstavovaný podielom spoluvlastníka, ktorý bol prisúdený ostatným spoluvlastníkom. Primeranou náhradou je teda príslušný podiel zodpovedajúci všeobecnej cene veci (stanovisko Občiansko-právneho kolégia Najvyššieho súdu SR z 20. 10. 1997 Cpj 30/97). Pri určovaní primeranej náhrady za spoluvlastnícke podiely žalovaných vychádzal súd zo súm, na ktorých sa žalobca a žalovaní dohodli, ktorú súd považuje za primeranú vzhľadom na predložené listinné dôkazy. Žalobca navrhol náhradu za rodinný dom súp. č. XXX vo výške 53,08 podľa Znaleckého posudku č. XXX/XXXX vypracovaného C.. U. Č., znalcom v odbore: Stavebníctvo, z ktorého zároveň vyplýva, že nehnuteľnosť k jej využitiu na pôvodný účel na celoročné bývanie potrebuje okamžitú rozsiahlu rekonštrukciu a opravu, pretože v súčasnosti je jeho využitie na bývanie vylúčené, momentálne nie je obývatelný a jeho poškodenosť je 75,20 % a keďže žalovaný v rade 2/ s touto cenou súhlasil, určil aj súd náhradu za podiel žalovaného v rade 2/ v rodinnom dome súp. č. XXX vo výške 53,08 €. Pokiaľ ide o náhradu za pozemky CKN č. XXXX, CKN č. XXXX a EKN č. XXXX/X, medzi stranami došlo k dohode na sumu 5,- €/m², ktorú súd považoval za primeranú vzhľadom na Znalecký posudok č. XXX/XXXX, ako aj listinné dôkazy, a to Kúpnu zmluvu zo dňa 20. 05. 2019, na základe ktorej žalobca nadobudol ďalšie podiely v nehnuteľnosti zapísanej na LV č. XXXX, kat. územie Staškov, Kúpnej zmluvy zo dňa 22. 10. 2019, uzatvorenej medzi obcou Staškov ako predávajúcim a treťou osobou ako

kupujúcim, predmetom ktorej bol predaj nehnuteľnosti zapísanej na LV č. XXXX, kat. územie Staškov a Rozsudku Okresného súdu Čadca č. k. 4C/45/2019 - 86 zo dňa 01. 10. 2019. Vzhľadom na uvedené zaviazal súd žalobcu zaplatiť žalovanému v rade 1/ za spoluvlastnícky podiel v nehnuteľnosti CKN č. XXXX, pri výmere 675 m² a spoluvlastníckom podiele 1/2, v sume 5,- €/m², sumu 1.687,50 €, za spoluvlastnícky podiel v parcele EKN č. XXXX/X, pri výmere 1 045 m², spoluvlastníckom podiele 1/6 a cene 5,- €/m², sumu 870,85 €, t. j. spolu 2.558,35 €. Zároveň žalobcovi uložil povinnosť zaplatiť žalovanému v rade 2/ za podiel v rodinnom dome súp. č. XXX sumu 53,08 € a za podiel v parcele CKN č. XXXX, pri výmere 618 m², spoluvlastníckom podiele 1/2 a cene 5,- €/m², sumu 1.545,- €, t. j. spolu 1.598,08 €.

10. Na záver súd pre úplnosť uvádza, že v priebehu konania žalovaný v rade 2/ namietal pasívnu vecnú legitimitáciu Slovenského pozemkového fondu vo vzťahu k parcele CKN č. XXXX s odôvodnením, že ide o záhradu príslušnú k nehnuteľnému majetku v dočasnej správe a v súlade s § 5, ods. 2 Zákona o majetku štátu, patrí tiež do dočasnej správy Okresného úradu Žilina a na liste vlastníctva ide preto o nesprávny zápis správcovstva k pozemku. Slovenský pozemkový fond považoval zápis správcu majetku štátu na Liste vlastníctva č. XXXX, pre kat. územie Staškov, za správny a poukázal na Stanovisko SPF - k. ú. Staškov zo dňa 08. 10. 2020, z ktorého vyplýva, že na základe informačných údajov katastra nehnuteľností, pozemok s KN-C parc. č. XXXX - záhrada s výmerou 675 m², ktorý je v správe SPF, nemá charakter príslušného pozemku k pozemku s KN-C parc. č. XXXX - zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 618 m², ktorý je v dočasnej správe Okresného úradu v Žiline, podľa § 5, ods. 2 Zákona č. 278/1993 Z. z. v znení neskorších predpisov. Podľa ich názoru sa jedná o 2 samostatné pozemky, ktoré sú prístupné z miestnej komunikácie a na pozemok s KN-C parc. č. XXXX sa vzťahujú ust. § 1, 17 a 22 Zákona č. 229/1991 Zb. v znení neskorších predpisov a § 34 Zákona č. 330/1991 Zb. v znení neskorších predpisov, preto SPF považuje zápis správcu majetku štátu na LV č. XXXX v k. ú. Staškov za správny. Následne žalovaný v rade 2/ vyjadril písomne súhlas s vyjadrením SPF vo vzťahu k námietke zápisu správcovstva pozemku zapísaného na LV č. XXXX pre k. ú. Staškov, že aktuálny zápis je správny, na základe čoho považoval súd tento rozpor za odstránený a pri rozhodovaní vychádzal z aktuálnych zápisov na LV č. XXXX, k. ú. Staškov.

11. O trovách konania rozhodol súd podľa § 255, ods. 1 CSP, podľa ktorého žalobca, ktorý mal v spore úspech v plnom rozsahu, by mal nárok na náhradu trov konania, avšak žalobca si nárok na náhradu trov konania neuplatnil, preto mu súd nárok na náhradu trov konania nepriznal.

Poučenie:

P o u č e n i e: Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresný súd v Čadci.

V odvolaní sa uvedie, ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje, spisová značka, 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.

Odvolanie podľa § 365 ods. 1 CSP možno odôvodniť len tým, že

- a) neboli splnené procesné podmienky,
- b) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočnila jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces,
- c) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd, konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
- d) súd prvej inštancie nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
- e) súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,
- f) zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú prípustné ďalšie prostriedky procesnej obrany alebo ďalšie prostriedky procesného útoku, ktoré neboli uplatnené, alebo
- g) rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

Ak povinný dobrovoľne nespĺní, čo mu ukladá vykonateľný exekučný titul, môže oprávnený podať návrh na nariadenie výkonu rozhodnutia. Súd môže nariadiť výkon rozhodnutia aj bez návrhu. Konanie o výkone neodkladného opatrenia nariadi súd vždy aj bez návrhu.

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.