

Súd: Okresný súd Malacký
Spisová značka: 5C/46/2022
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1622200869
Dátum vydania rozhodnutia: 21. 03. 2024
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Miroslav Rudinský
ECLI: ECLI:SK:OSMA:2024:1622200869.6

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Malacký v právnej veci žalobcu: 1. A. B. B., nar. XX.XX.XXXX, bytom C. XXX/X, XXX XX D. E., 2. F. B., nar. XX.XX.XXXX, bytom F. XXXX/X, XXX XX G. proti žalovaným: 1. F. C. (H. A.), na neznámom mieste, 2. I. A., na neznámom mieste, 3. J. A., na neznámom mieste, všetci nezistení vlastníci, zast. Slovenský pozemkový fond, so sídlom Búdková cesta 36, Bratislava, IČO: 17 335 345, o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva, takto

rozhodol:

I. Súd zrušuje podielové spoluvlastníctvo žalobcov 1. A. B. B., nar. XX.XX.XXXX a žalobkyne 2. F. B., nar. XX.XX.XXXX a žalovaných nezistených vlastníkov 1. F. C., H. A., 2. I. A. a 3. J. A. k nehnuteľnosti, pozemku nachádzajúceho sa v okrese A., obec D. E., katastrálne územie D. E., zapísané Okresným úradom A., katastrálnym odborom na liste vlastníctva č. XXXX, označenej ako parcela registra "E", parcelné číslo XXXX, druh pozemku orná pôda, o výmere XXXX m².

II. Súd vyporiadava zrušené podielové spoluvlastníctvo tak, že parcelu registra "E", parcelné číslo XXXX, druh pozemku orná pôda o výmere XXXX m² evidované na liste vlastníctva č. XXXX, pre katastrálne územie D. E., prikazuje do vlastníctva žalobcu v 1. rade v podiele X/X a do vlastníctva žalobkyne v 2. rade v podiele X/X.

III. Žalobcovia v 1. a 2. rade sú povinní zaplatiť:

- žalovanej v 1. rade na účet Slovenského pozemkového fondu, IČO: 17 335 345, so sídlom Búdková 36, Bratislava, na číslo účtu IBAN K. XXXX XXXX XXXX XXXX XXXX, VS: XXXXXXXX s poznámkou Okresný súd Malacký, sp. zn. 5C/46/2022 náhradu v sume 2.330 Eur v lehote do 15 dní od právoplatnosti rozsudku.

- žalovanému v 2. rade na účet Slovenského pozemkového fondu, IČO: 17 335 345, so sídlom Búdková 36, Bratislava, na číslo účtu IBAN K. XXXX XXXX XXXX XXXX XXXX, VS: XXXXXXXX s poznámkou Okresný súd Malacký, sp. zn. 5C/46/2022 náhradu v sume 2.330 Eur v lehote do 15 dní od právoplatnosti rozsudku.

- žalovanej v 3. rade na účet Slovenského pozemkového fondu, IČO: 17 335 345, so sídlom Búdková 36, Bratislava, na číslo účtu IBAN K. XXXX XXXX XXXX XXXX XXXX, VS: XXXXXXXX s poznámkou Okresný súd Malacký, sp. zn. 5C/46/2022 náhradu v sume 2.330 Eur v lehote do 15 dní od právoplatnosti rozsudku.

IV. Žiadna zo strán nemá nárok na náhradu trov konania.

odôvodnenie:

1. Žalobca v 1. rade žalobou doručenu dňa 19.04.2022 žiadal, aby súd zrušil podielové spoluvlastníctvo strán sporu k nehnuteľnosti, pozemku nachádzajúceho sa v okrese A., obci D. E., kat. úz. D. E., evidované Okresným úradom A., na liste vlastníctva č. XXXX ako parcela registra „E“ č. XXXX, druh pozemku: orná pôda o výmere XXXX m². Žalobca v 1. rade žiadal vyporiadať podielové spoluvlastníctvo tak, že predmetná nehnuteľnosť v podiele X/XX sa prikáže do jeho výlučného vlastníctva s tým, že vyplatí žalovanému náhradu na vysporiadaný spoluvlastnícky podiel vo výške 7.000 EUR. Žalobca v 1.

rade pôvodne žalobu podal proti žalovanému: Slovenský pozemkový fond, so sídlom Búdková cesta 36, Bratislava, IČO: 17 335 345.

2. Podaním zo dňa 20.06.2022 žalobca v 1. rade oznámil, že navrhuje, aby na strane žalobcu pristúpila do konania aj pani F. B., ktorá s pristúpením k žalobe súhlasila.

3. Zo žaloby súd zistil, že predmetom konania je zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnosti, pozemku nachádzajúcemu sa v okrese A., obci D. E., kat. úz. D. E., evidované Okresným úradom A., na liste vlastníctva č. XXXX ako parcela registra „E“ č. XXXX, druh pozemku: orná pôda o výmere XXXX m². Z uvedeného LV súd zistil, že spoluvlastníkmi uvedenej nehnuteľnosti sú pod por. č. 1. A. B. B. v podiele XX/XX, pod por. č. 2. F. B. v podiele XX/XX, pod por. č. 3. F. C. (H. A.) bez ďalších identifikačných údajov v podiele X/XX, pod por. č. 4. I. A. bez ďalších identifikačných údajov v podiele X/XX, pod por. č. 5. J. A. bez ďalších identifikačných údajov v podiele X/XX. Podľa uvedeného LV je účastníkom právneho vzťahu správca Slovenský pozemkový fond, Búdková 36, Bratislava, IČO: 17 335 345 k vlastníkom č. 3,4,5.

4. Pôvodný žalovaný (Slovenský pozemkový fond) sa k žalobe najskôr vyjadril tak, že nie je podielovým spoluvlastníkom pozemku, ktorého sa žalobcovia domáhajú zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva a teda v konaní nie je nositeľom práva, o ktoré v konaní ide, je ale zákonným zástupcom neznámych vlastníkov pozemkov, čomu by mal zodpovedať aj petit podanej žaloby a vymedzenie strán konania. Slovenský pozemkový fond ako žalovaný namietal existenciu svojej pasívnej legitímácie a to z toho dôvodu, že nie je vlastníkom nehnuteľnosti evidovanej na LV č. XXXX ako parc. reg. „E“ č. XXXX-XXXX pôda o výmere XXXX m² v kat. úz. D. E., ale je len výlučne zákonným správcom nehnuteľnosti evidovanej na označenom LV podľa § 34 ods. 4 zák. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách, vyporiadaní pozemkového vlastníctva, okresných úradoch, pozemkovom fonde a pozemkových spoločenstvách v znení neskorších predpisov. Poukázal na to, že nepochybne z LV č. XXXX predloženého žalobcami vyplýva, že vlastníkami nehnuteľnosti, parc. reg. „E“ č. XXXX kat. úz. D. E. sú subjekty: 1. F. C., 2. I. A. a 3. J. A. ako neznámi vlastníci, ku ktorým je zapísaná správa Slovenského pozemkového fondu.

5. Zákonný zástupca neznámych vlastníkov ešte uviedol, že v prípade tzv. neznámeho vlastníka ide o špecifický subjekt, ktorý bol zavedený do Slovenského právneho poriadku na základe špeciálnych zákonov, predovšetkým zákona NR SR č. 180/1995 Z.z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom v znení neskorších predpisov, ako aj ďalších špeciálnych predpisov, ako zákon č. 229/1991 Zb. o úprave vlastníckych vzťahov k pôde a inému poľnohospodárskemu majetku v znení neskorších predpisov a zákona SNR č. 330/1991 Zb.. V konaniach pred súdom nezistených vlastníkov zastupuje ex lege SPF a v prípade lesných pozemkov Lesy SR, š.p. (§ 34 ods. 14 zák. č. 330/1991 Zb.).

6. Súd svojím rozhodnutím – uznesením zo dňa 12.06.2023 konanie zastavil a to z dôvodu podľa §§ 61, 62 a 161 C.s.p. pre nedostatok procesných podmienok konania. Žalobcovia totiž podali žalobu voči SPF, ktorý v konaní nie je pasívne vecne legitimovaný.

7. Proti prvostupňovému rozhodnutiu zo dňa 12.06.2023 z č.l. 37 podali žalobcovia odvolanie.

8. Krajský súd v Bratislave svojím rozhodnutím sp. zn. 6Co91/2023 zo dňa 20.09.2023 uznesenie OS Malacky sp. zn. 5C/46/2022-37 zo dňa 12.06.2023 zrušil a vec vrátil súdu prvej inštancie na ďalšie konanie a nové rozhodnutie.

9. Druhostupňový súd uviedol, že pre odstránenie nedostatku označenia účastníkov konania na strane žalovaného má súd prvej inštancie žalobcov vyzvať, aby v určenej lehote označili žalovaných v súlade so zákonom.

10. Žalobcovia v 1. a 2. rade na pojednávaní navrhli, aby súd do konania na strane žalovaných pripustil ako žalovaných F. C. (H. A.), (SPF), I. A., (SPF), J. A., (SPF), nezistených vlastníkov. Súd uznesením zo dňa 06.02.2024 pripustil do konania na strane žalovaných vstup vyššie navrhovaných žalovaných. Toto uznesenie nadobudlo právoplatnosť dňa 12.02.2024.

11. Žalobcovia tvrdili, že nedošlo k dohode medzi stranami o spôsobe vyporiadania napriek tomu, že sa snažili so zákonným zástupcom žalovaných dohodnúť. Tento však na ich žiadosti nereagoval. V tom

prípade súd má postupovať podľa § 142 Obč. zák.. Žalobcovia navrhovali podielové spoluvlastníctvo k spoločnej nehnuteľnosti zrušiť a predmetný pozemok prikázať do ich výlučného vlastníctva za finančnú náhradu. Výšku finančnej náhrady navrhovali žalobcovia v sume 7.000 Eur. K tejto cene dospeli na základe znaleckého posudku, ktorý bol vypracovaný znaleckou organizáciou STATUS Plus, s.r.o., ul. 29. augusta č. 32/B, Bratislava, IČO: 45 549 192. Znalec pozemok v kat. úz. D. E., okres A. parc. č. XXXX (podiel XXX,XX m²) ohodnotil sumou 7.000 Eur po zaokrúhlení. Jedná sa o všeobecnú hodnotu spoluvlastníckeho podielu, ktorý žiadajú žalobcovia prikázať do svojho podielového spoluvlastníctva.

12. Zákonný zástupca žalovaných sa k žalobe písomne vyjadril. Súhlasil so zrušením podielového spoluvlastníctva k predmetnému pozemku a to za predpokladu, že žalobcovia preukážu, že žalované subjekty uvedené na LV pod por. č. 3 – 5 sú neznámi vlastníci, resp. nie sú známi ich právni nástupcovia. Zákonný zástupca neznámych vlastníkov súhlasil s navrhovaným spôsobom zrušenia podielového spoluvlastníctva prikázaním veci za primeranú náhradu do vlastníctva žalobcov. SPF súhlasil s takýmto spôsobom vyporiadania, nakoľko má za to, že reálne rozdelenie spoločnej veci v zmysle ust. § 142 ods. 1 Obč. zák. nie je dobre možné. SPF takisto sa vyjadril k otázke určenia výšky primeranej náhrady pri zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva. O náhrade trov konania žiadal SPF rozhodnúť v zmysle § 257 C.s.p..

13. Žalobcovia vo svojom ďalšom písomnom vyjadrení uviedli, že nie je v ich možnostiach zistiť ďalšie údaje o zapísaných spoluvlastníkoch na LV č. XXXX pre kat. úz. D. E.. K výške primeranej náhrady žalobcovia ďalej uviedli, že jednak dali vypracovať znalecký posudok a tiež kupovali od ďalších spoluvlastníkov podiel na parc. č. XXXX (LV č. XXXX) v kat. úz. D. E. a kúpna cena bola XX Eur/m² v jednom prípade a XX Eur/m² v druhom prípade. Predmetné kúpnopredajné zmluvy žalobcovia založili do spisu.

14. K uvedenému vyjadreniu žalobcov sa zákonný zástupca nezistených vlastníkov vyjadril tak, že berú na vedomie závery vypracovaného znaleckého posudku na ocenenie nehnuteľnosti. Potvrdil, že SPF súhlasí so zrušením podielového spoluvlastníctva k predmetnej nehnuteľnosti a tiež s tým, aby bola prikázaná v celosti do výlučného vlastníctva žalobcov. Bol toho názoru, že od vypracovania znaleckého posudku predloženého žalobcami uplynul určitý čas a pri finančnej náhrade by sa malo uvažovať o zvýšení finančnej náhrady s ohľadom na infláciu a to v rozsahu cca. 20%. Zástupca nezistených vlastníkov od tejto požiadavky neskôr upustil.

15. Súd vo veci vykonal dokazovanie oboznámením sa so žalobou, s písomným vyjadrením SPF – zákonného zástupcu nezistených vlastníkov zo dňa 01.07.2022 a zo dňa 23.01.2024, so znaleckým posudkom znalca STATUS Plus s.r.o., ul. 29. augusta č. 32/B, Bratislava č. 54/2021 zo dňa 09.08.2021, s kúpnopredajnými zmluvami uzavretými medzi zmluvnými stranami TERRA MORAVA SLOVAKIA k.s. a žalobcami a medzi L. A. G. a žalobcami, so zrušujúcim uznesením KS BA sp. zn. 6Co/1/2023, a s ďalším obsahom spisu a zistil nasledovné:

16. Žalobcovia a žalovaní v 1. až 3. rade, nezistení vlastníci, zast. Slovenským pozemkovým fondom sú podieloví spoluvlastníci pozemku nachádzajúceho sa v okrese A., obci D. E., kat. úz. D. E., evidované Okresným úradom A., na liste vlastníctva č. XXXX ako parcela registra „E“ č. XXXX, druh pozemku: orná pôda o výmere XXXX m². Žalobca v 1. rade je podielovým spoluvlastníkom predmetnej nehnuteľnosti v podiele XX/XX a žalobkyňa v 2. rade je podielovým spoluvlastníkom predmetnej nehnuteľnosti tiež v podiele XX/XX. Pod poradovým číslom 3. uvedenými na LV č. XXXX sú ďalšími podielovými spoluvlastníkmi F. C. (H. A.), (SPF), I. A., (SPF), J. A., (SPF), všetci nezistení vlastníci.

17. Predmetná nehnuteľnosť je evidovaná ako orná pôda.

18. Podľa § 13 zák. č. 180/1995 Z.z., Fond nakladá s pozemkami uvedenými v § 8 ods. 1 písm. c) a d), ktoré sa na základe registra zapíšu do katastra nehnuteľností (ďalej len „pozemok s nezisteným vlastníkom“), podľa tohto zákona a podľa osobitných predpisov.

19. Podľa § 34 ods. 1 zák. č. 330/1991 Zb., zriaďuje sa Slovenský pozemkový fond (ďalej len „pozemkový fond“). Pozemkový fond je právnická osoba a zapisuje sa do podnikového registra.

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

21. Podľa § 142 ods. 1 Obč. zák., 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. Ak vec žiadny zo spoluvlastníkov nechce, súd nariadi jej predaj a výťažok rozdelí podľa podielov.

22. Z citovaných ustanovení vyplýva, že spoluvlastníkov nemožno zásadne nútiť, aby proti svojej vôli zotrvali v spoluvlastníckom vzťahu, a že žalobca nemusí tvrdiť ani preukazovať dôvody, pre ktoré nie je ďalšie zachovanie spoluvlastníckeho vzťahu opodstatnené. Ak netvrdia a nepreukazujú žalovaní existenciu dôvodov hodných osobitného zreteľa pre zamietnutie návrhu na zrušenie a vyporiadanie spoluvlastníctva, je na mieste spoluvlastníctvo zrušiť a vyporiadať. So zrušením a vyporiadaním podielového spoluvlastníctva žalovaný súhlasil.

23. Prednostným spôsobom vyporiadania je reálne rozdelenie veci. V prejednávanej veci sporové strany reálnu deľbu spoločnej nehnuteľnosti nenavrhovali. Žalobcovia poukazovali na to, že spoločná nehnuteľnosť bezprostredne susedí s nehnuteľnosťami, ktoré už sú v ich vlastníctve. Obidve strany navrhovali, aby sa sporný pozemok prikázal do vlastníctva jednej zo strán, teda žalobcov, ktorí sú známymi spoluvlastníkmi spoločnej nehnuteľnosti. Veľkosť spoluvlastníckych podielov spoločnej veci bola dôležitým kritériom pri zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva, keď s návrhom na zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva a prikázanie spoločnej veci do výlučného vlastníctva žalobcov sa pripojil aj zákonný zástupca žalovaných. Spornou otázkou zo začiatku bola výška primeranej náhrady za spoluvlastnícky podiel, ktorá mala byť poskytnutá žalovaným. Žalobcovia navrhovali peňažnú náhradu vo výške 30 Eur/m². Zákonný zástupca žalovaných uvádzal, že pri stanovení hodnoty primeranej náhrady treba vychádzať z objektívnych kritérií. S navrhovanou hodnotou primeranej náhrady tak, ako ju navrhovali žalobcovia neskôr súhlasil. Túto skutočnosť nebolo preto potrebné v konaní ďalej preukazovať a súd rozhodol podľa návrhu žalobcov.

24. S poukazom najmä na kritérium účelného využitia veci, súd zrušil podielové spoluvlastníctvo, určil, že vlastníkom predmetnej nehnuteľnosti sa stali žalobcovia v 1. a 2. rade a uložil povinnosť zaplatiť žalovaným náhradu za jeho spoluvlastnícky podiel tak, ako je uvedené vo výroku tohto rozsudku.

25. Vzhľadom na vykonané dokazovanie, zhodné návrhy účastníkov a vyššie uvedené dôvody súd rozhodol tak, ako je uvedené vo výroku tohto rozsudku.

26. Podľa § 255 ods. 1 C.s.p., súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.

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

28. Podľa § 257 C.s.p. výnimočne súd neprizná náhradu trov konania, ak existujú dôvody hodné osobitného zreteľa.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku nie je podľa § 356 písm. a) C.s.p. možné podať odvolanie.

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona (Zákon č. 233/1995 Zz. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti – Exekučný poriadok).