

Súd: Okresný súd Dolný Kubín
Spisová značka: 5C/2/2020
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5420200074
Dátum vydania rozhodnutia: 24. 08. 2020
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Peter Bebej
ECLI: ECLI:SK:OSDK:2020:5420200074.5

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Dolný Kubín sudcom JUDr. Petrom Bebejom v právnej veci žalobcu: H.. H. S., Q.. XX.XX.XXXX, U. D. X., U. XXXX/X, proti žalovanému: Slovenský pozemkový fond, so sídlom v Bratislave - mestská časť Staré Mesto, Búdkova 36, IČO: 17335345, ako správca majetku neznámych (nezistených) vlastníkov zapísaných na LV č. XXXXX k. ú. a obec M. pod B1 na meno X. H., Y., (J..), R. U. X. K., Y., (J..), R. U. X. G., Y., (J..), R. U. X. H., Y., (J..), R. U. X. R., Y., v spore o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnosti, takto

rozhodol:

I. Súd zrušuje podielové spoluvlastníctvo žalobcu a neznámych vlastníkov k nehnuteľnosti - pozemku parc. KN-C č. XXXX/X - trvalý trávny porast o výmere 3082 m², zapísanom na LV č. XXXXX pre obec a k. ú. M..

II. Súd prikazuje nehnuteľnosť - pozemok parc. KN-C č. XXXX/X - trvalý trávny porast o výmere 3082 m², zapísaný na LV č. XXXXX pre obec a k. ú. M., do výlučného vlastníctva žalobcu.

III. Žalobca je povinný zaplatiť žalovanému náhradu za spoluvlastnícke podiely neznámych vlastníkov zapísaných na LV č. XXXXX pre obec a k. ú. M. pod B1 ako X. H., Y., (J..) vo výške 14,74 eura, pod B2 ako X. K., Y. (J..) vo výške 14,74 eura, pod B3 ako X. G., Y. (J..) vo výške 14,74 eura, pod B4 ako X. H., Y. (J..) vo výške 14,74 eura a pod B5 ako X. R., Y. vo výške 14,74 eura, to všetko v lehote do troch dní od právoplatnosti rozsudku.

IV. Žalobcovi voči žalovanému nepriznáva nárok na náhradu trov konania.

odôvodnenie:

1. Žalobou datovanou k 14.01.2020, podanou na tunajší súd 15.01.2020, sa žalobca voči žalovanému domáhal zrušenia podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnosti - pozemku parc. KN-C č. XXXX/X - trvalý trávny porast o výmere 3082 m², zapísanému na LV č. XXXXX pre obec a k. ú. M. (ďalej len „predmetná nehnuteľnosť“) a jej prikázania do výlučného vlastníctva žalobcu s povinnosťou zaplatiť náhradu za odstupujúci spoluvlastnícky podiel neznámych vlastníkov zapísaných ako X. H., Y., (J..) vo výške 14,74 eura, X. K., Y., (J..) vo výške 14,74 eura, X. G., Y., (J..) vo výške 14,74 eura, X. H., Y., (J..) vo výške 14,74 eura a X. R., Y. vo výške 14,74 eura, to všetko na účet žalovaného v lehote do 30 dní od právoplatnosti rozsudku.

2.1. Odôvodnil ju tým, že je podielovým spoluvlastníkom predmetnej nehnuteľnosti o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 18/28, na ktorý pripadá 1981,29 m². Ako podieloví spoluvlastníci zostávajúci spoluvlastníckych podielov sú vedení:

- neznámy vlastník 1/ X. H., Y., (J..) o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1/14 (na podiel pripadá 220,14 m²),

- neznámy vlastník 2/ X. K., Y., (J..) o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1/14 (na podiel pripadá 220,14 m²),
- neznámy vlastník 3/ X. G., Y., (J..) o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1/14 (na podiel pripadá 220,14 m²),
- neznámy vlastník 4/ X. H., Y., (J..) o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1/14 (na podiel pripadá 220,14 m²),

- neznámy vlastník 5/ X. R., Y. o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1/14 (na podiel pripadá 220,14 m²).
 2.2 Keďže vlastníci 1/ až 5/ sú naozaj neznámi spoluvlastníci a na základe oznámenia Ministerstva vnútra Slovenskej republiky, Štátneho archívu v Bytči, pobočka Dolný Kubín nie je možné určiť ani ich právnych nástupcov, nemožno ani pri vynaložení veľkého úsilia objektívne dosiahnuť dohodu o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva podľa § 141 Občianskeho zákonníka (ďalej len „OZ“) alebo inak vyporiadať majetkovoprávne pomery medzi žalobcom a neznámymi vlastníkmi 1/ až 5/. Táto skutočnosť je známa aj z konaní sp. zn. 6C/30/2014, 5C/6/2014, 6C/57/2017, 5C/23/2018, 5C/56/2018 a 5C/11/2019. Z uvedeného dôvodu sa rozhodol riešiť aktuálny právny stav cestou súdu, návrhom podľa § 142 OZ.

2.3. Reálne rozdelenie predmetnej nehnuteľnosti nie je vzhľadom na jej pomerne malú výmeru a o to menšie výmery pripadajúce na jednotlivé spoluvlastnícke podiely neznámych vlastníkov 1/ až 5/ hospodárne ani účelné, nakoľko po jej prípadnom reálnom rozdelení (na základe vypracovaného geometrického plánu) by stratili akúkoľvek racionálnu a reálnu hospodársku využiteľnosť. Reálne rozdelenie nehnuteľností nie je vzhľadom na ich druh ani možné, nakoľko by takéto rozdelenie pozemkov (poľnohospodárskej pôdy) mimo zastavaného územia obce odporovalo § 23 ods. 1 zákona č. 180/1995 Zb. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom v znení neskorších predpisov (v spojení s § 29 ods. 5 a § 2 písm. b) zákona č. 220/2004 Z. z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy a o zmene zákona č. 245/2003 Z. z. o integrovanej prevencii a kontrole znečisťovania životného prostredia a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov).

2.4. Ohľadne určenia ceny predmetnej nehnuteľnosti uviedol, že ide o pozemok umiestnený mimo zastavaného územia obce (v extraviláne) a preukázateľne vzdialený od skutočnej zástavby a inžinierskych sietí. Odkázal na:

- všeobecnú hodnotu určenú znaleckým posudkom č. 1/2020 vo výške 0,0669735 eura/m²,
- výšku náhrady za odstupujúce spoluvlastnícke podiely k susediacim pozemkom určenú v rozsudku Okresného súdu Dolný Kubín č. k. 5C/23/2018-112 z 30.07.2018,
- výšku náhrady za odstupujúce spoluvlastnícke podiely k susediacim pozemkom určenú v rozsudku Okresného súdu Dolný Kubín č. k. 5C/56/2018-75 z 28.11.2018,
- výšku náhrady za odstupujúce spoluvlastnícke podiely k susediacim pozemkom určenú v rozsudku Okresného súdu Dolný Kubín č. k. 5C/11/2019-232 z 18.09.2019,
- hodnotu ornej pôdy (OP) a trvalých trávnych porastov (TTP) v zmysle Prílohy č. I k zákonu č. 582/2004 Z. z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady (okres - 503, kódKÚ - 872806, názov katastrálneho územia/okresu - M., hodnota v eurách/m²: OP - 0,1039, TTP - 0,0205).
- skutočnosť, že v územnom pláne obce M. nie sú uvedené pozemky určené na zastavanie a sú využívané ako poľnohospodárska pôda.

3. V prílohe podania z 27.07.2020 predložil kúpnu zmluvu V 1940/2016, kúpnu zmluvu V 2168/2017, zámennú zmluvu V 1105/2018, vyjadrenie Obce M. zo 17.07.2020 a geometrický plán č. 36433730-63/2018. V danom podaní poukázal na:

- a) kúpnu cenu 1,0845 eura/m² v kúpnej zmluve V 1940/2016, pričom na základe tejto zmluvy nenadobudol žiadnu časť svojho spoluvlastníckeho podielu k pôvodnému pozemku EKN parc. č. XXXX/X pred zápisom geometrického plánu č. 36433730-63/2018 (tu je potrebné zohľadniť, že kúpna cena 1,0845 eura/m² bola jednotná bez ohľadu na to, či išlo o spoluvlastnícky podiel k poľnohospodárskemu pozemku alebo stavebnému pozemku),
- b) kúpnu cenu 0,30 eura/m² v kúpnej zmluve V 2168/2017, za akú nadobudol časť svojho spoluvlastníckeho podielu o veľkosti 1/7 z pôvodného pozemku EKN parc. č. XXXX/X pred zápisom geometrického plánu č. 36433730-63/2018 (tu je potrebné zohľadniť, že kúpna cena 0,30 eura/m² bola jednotná bez ohľadu na to, či išlo o spoluvlastnícky podiel k poľnohospodárskemu pozemku alebo stavebnému pozemku),
- c) kúpnu cenu 1,0845 eura/m² v kúpnej zmluve V 2326/2016, ktorú súdu predložil na predbežnom prejednaní sporu dňa 27.05.2020 spolu s rozhodnutím o povolení vkladu a dodatkom č. 1 k nej, za akú nadobudol časť svojho spoluvlastníckeho podielu o veľkosti 1/4 z pôvodného pozemku EKN

parc. č. XXXX/X pred zápisom geometrického plánu č. 36433730-63/2018 (tu je potrebné zohľadniť, že kúpna cena 1,0845 eura/m² bola jednotná bez ohľadu na to, či išlo o spoluvlastnícky podiel k poľnohospodárskemu pozemku alebo stavebnému pozemku),

d) zámenu zámennou zmluvou V 1105/2018, ktorou nadobudol časť svojho spoluvlastníckeho podielu o veľkosti 1/4 k novovytvorenému pozemku CKN parc. č. XXXX/X podľa geometrického plánu č. 36433730-63/2018 v hodnote 0,01 eura/m² a ktorou previedol svoj spoluvlastnícky podiel o veľkosti 11/28 k zvyšnej časti pôvodného pozemku EKN parc. č. XXXX/X podľa geometrického plánu č. 36433730-63/2018 v hodnote 0,01 eura/m².

4. Na predbežnom prejednaní sporu 27.05.2020 žalobca uviedol, že predmetná nehnuteľnosť sa nachádza v blízkosti nehnuteľností, ktoré už boli v minulosti predmetom súdnych konaní. V zmluve V 2326/2016 bola dohodnutá kúpna cena vo výške 1,08 eura/m². Ak hodnota stavebných pozemkov zastavaných stavbami alebo určených na zastavanie sa môže pohybovať v rozmedzí 20,- až 50,- eur/m² a ak by sa vychádzalo len z nejakej hodnoty 30,- eur/m² pri takýchto pozemkoch, na to, aby dostali tú kúpnu cenu za m², ktorá bola v zmluve uvedená, by postačovala výmera cca 1/30-iny stavebných pozemkov z celkovej výmery kupovaných pozemkov, resp. spoluvlastníckych podielov k nim a ak v danom prípade predstavuje jednotková cena TTP cca 0,06 eura/m². Nedokáže presne povedať, keďže boli kupované E-čkové parcely, aká ich konkrétna časť bola určená na zastavanie podľa územného plánu. Je však zrejmé, že nejaká časť kupovaných nehnuteľností bola fyzicky zastavaná už existujúcimi stavbami. Poukázal na vyjadrenie obce ku predmetnej nehnuteľnosti, ktorá nie je územným plánom určená na zastavanie. Pokiaľ ide o zmluvu V 1940/2016, tam je nadobúdaná výmera od jedného z predávajúcich 3777,38 m² a od druhého predávajúceho 383 m² a kúpna cena je jednotná vo výške 1,0845 eura/m². Ani z tejto zmluvy nie je zistiteľné, aká časť kupovaných nehnuteľností predstavovala stavebné pozemky. V prípade zmluvy V 2168/2017 tam kupovaná výmera predstavovala 1975,70 m² a kúpna cena tam predstavovala 0,30 eura/m². Pri tejto zmluve je však významná výmera zastavaných plôch a záhrad. Predmetom tejto zmluvy boli parcely z celkovo 11-tich LV.

5. Žalobca na pojednávaní 15.07.2020 uviedol, že podiely k predmetnej nehnuteľnosti nadobúdal zmluvami, ktorých predmetom boli parcely ešte v stave KN-E. Pokiaľ je vo vyjadrení Obce M. z 05.12.2019 uvádzané vyjadrenie k parc. E-KN č. XXXX/X - zrejme šlo o preklep a správne má ísť o parc. KN-C č. XXXX/X s ohľadom na jej výmeru a kultúru. Predmetom kúpnych zmlúv, na ktoré žalovaný poukazuje, boli parcely s kultúrou zastavaná plocha pri kúpnej zmluve V 2168/2017 vo výmere 21,17 m² a súčasne touto zmluvou boli prevádzané parcely s kultúrou záhrady vo výmere 804,41 m² po prepočte na kupované spoluvlastnícke podiely. Pokiaľ ide o kúpnu zmluvu V 1940/2016, u tejto predstavovala výmera nadobúdaných podielov k parcelám s kultúrou zastavaná plocha 27,49 m² a 29,5 m² a s kultúrou záhrady 34,32 m² a 245 m². Predmetom kúpnej zmluvy V 2326/2016 neboli žiadne pozemky s kultúrou zastavaná plocha a prevádzané podiely pozemkov s kultúrou záhrady mali výmeru 503,83 m². Z tých parciel, ktoré majú výmeru orná pôda a trvalé trávne porasty, tak podľa územného plánu obce z nich sú určené na zastavanie nasledovné parcely: Z parciel, ktoré majú kultúru orná pôda, ide o parcely KN-E č. 22169/2 výmera 26,93 m², KN-E č. 22169/1 výmera 107,7 m², KN-E č. 22169/3 výmera 26,93 m² a KN-E č. 7357/2 výmery 9,15 + 9,15 m², čo celkovo predstavuje z týchto parciel 179,86 m² po prepočítaní na veľkosť prevádzaných podielov. Z prevádzaných parciel s kultúrou TTP sú určené na zastavanie parcely, resp. časti parciel č. 21920, z nej asi 10 % z celkovej výmery, čo po prepočte na prevádzaný spoluvlastnícky podiel zmluvou je asi 19,53 m². Ďalej ide o parcelu č. XXXX/X výmera 8,75 m², č. XXXX/X výmera 10,25 m², č. XXXX/X výmery 1,52 + 16 + 1,52 m², č. XXXX/X výmery 0,21 + 2,25 + 0,21 m², č. XXXX/X výmery 8,6 + 90,25 + 8,6 m², čo spolu predstavuje 148,16 m², bez tých 19,53 m², ktorú určil odhadom. Pokiaľ ide o prevádzané podiely k parcelám s kultúrou záhrady, danými zmluvami nadobudol spoluvlastnícke podiely k nasledovným parcelám s takouto kultúrou: KN-E č. XXXX výmery 17,52 + 184 + 17,52 m², KN-E č. XXXX/X výmery 5,81 + 61 + 5,81 m², KN-E č. XXXX/X výmery 1,99 + 1,99 m², KN-E č. XXXX/X výmery 4,6 + 4,6 m², KN-E č. XXXX/X výmera 1,71 m², KN-E č. XXXX/X výmera 0,7 m², čo spolu u týchto parciel výmera všetkých prevádzaných podielov s kultúrou záhrady predstavuje 307,25 m². Spolu potom výmery nadobudnutých podielov danými zmluvami k parcelám s kultúrou TTP, orná pôda a záhrady, ktoré sú určené podľa územného plánu na zastavanie, predstavuje 654,8 m² a ak by k tomu prirátal výmery podielov, ktoré sú evidované ako zastavané plochy a nádvorcia, dostal by sa na výmeru 732,96 m², keď výmera podielov s kultúrou zastavaná plocha a nádvorie u daných zmlúv predstavuje 78,16 m². Kúpna cena podľa kúpnej zmluvy V 2168/17 predstavovala celkovo 592,71 eura, podľa kúpnej zmluvy V 1940/2016 4.512,- eur, z toho jednému z predávajúcich bolo vyplatené 4.097,- a druhému 415,- eur a kúpna cena podľa zmluvy V 2326/2016 predstavovala 3.971,- eur.

6. Na pojednávaní 24.08.2020 žalobca k pozemku, ktorý tvoril predmet kúpnej zmluvy z 11.06.2020 uzatvorenej medzi obcou M. ako kupujúcim a fyzickou osobou ako predávajúcim, uviedol, že tento sa nachádza v zastavanom území obce M.M., ktorá časť je aj trvalo zastavaná stavbami. Pokiaľ ide o kultúru kupovaného pozemku, ktorá je v stave EKN vedená ako orná pôda, tak táto kultúra nepredstavuje záväznú kultúru, ale tou je s poukazom na § 70 ods. 2 veta druhá katastrálneho zákona kultúra, ktorá je evidovaná v stave CKN, keď podľa tohto stavu danej parcele zodpovedá parc. KN-C č. 4313/1 - zastavaná plocha, ktorá parcela v skutočnosti v teréne predstavuje cestu a je zastavaná cestou. V záverečnom prednese uviedol, že v danom prípade nie je sporný navrhovaný spôsob vyporiadania podielového spoluvlastníctva. Spornou bola akurát otázka výšky primeranej náhrady. Žalovanej strane sa nepodarilo preukázať, že by z nejakých dôvodov mala byť táto náhrada iná, než akú uviedol on.

7. Žalovaný v písomnom vyjadrení zo 04.05.2020 k žalobe uviedol, že súhlasí so spôsobom zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva k predmetnej nehnuteľnosti v súlade so žalobou. Vzhľadom k tomu, že žalobca nie je jej výlučným vlastníkom, má záujem ako podielový spoluvlastník na vysporiadaní podielového spoluvlastníctva k predmetnej nehnuteľnosti jej prikázaním do jeho výlučného vlastníctva za náhradu. Pokiaľ sa týka jej účelného využitia v budúcnosti, reálne rozdelenie predmetnej nehnuteľnosti podľa výmery pripadajúcej na spoluvlastnícke podiely jednotlivých spoluvlastníkov v tomto prípade neprichádza do úvahy a zároveň by nebolo dobre možné a účelné aj vzhľadom na jej rozmery, ako aj na situovanie predmetného pozemku v danej lokalite. Nesúhlasil však s navrhnutou výškou primeranej náhrady za odstupujúce spoluvlastnícke podiely jednotlivých žalovaných, k čomu poukázal na Kúpnu zmluvu V 1940/2016, na základe ktorej žalobca nadobudol časť svojho spoluvlastníckeho podielu na susedných pozemkoch za kúpnu cenu 1,0845 eura/m² (tu je potrebné zdôrazniť, že argument, že kúpna cena 1,0845 eura/m² bola jednotná bez ohľadu na to, či išlo o spoluvlastnícky podiel k poľnohospodárskemu pozemku alebo stavebnému pozemku, neobstojí, nakoľko stavebné pozemky tvorili len minimálnu časť predmetu kúpy). Ďalej poukázal na Kúpnu zmluvu V 2168/2017, na základe ktorej žalobca nadobudol časť svojho spoluvlastníckeho podielu na predmetnej nehnuteľnosti za kúpnu cenu 0,30 eura/m² (tu je potrebné zdôrazniť, že argument, že kúpna cena 0,30 eura/m² bola jednotná bez ohľadu na to, či išlo o spoluvlastnícky podiel k poľnohospodárskemu pozemku alebo stavebnému pozemku, neobstojí, nakoľko stavebné pozemky tvorili len minimálnu časť predmetu kúpy). Žiadal, aby žalobca predložil kúpnu zmluvu V 2326/2016, na základe ktorej žalobca nadobudol ďalšiu časť svojho spoluvlastníckeho podielu na predmetnej nehnuteľnosti. Výsledná cena pozemku v k. ú. M. je väčšinou kompromisom medzi ponukou a dopytom. Konečné určenie výšky primeranej náhrady zo strany súdu je na zhodnotení súdu, ktorú bude SPF akceptovať, pokiaľ bude v súlade s vyššie uvedenými tendenciami určenia výšky primeranej náhrady.

8. V ďalšom podaní z 08.07.2020 žalovaný uviedol, že k otázke výšky primeranej náhrady sa viackrát vyjadrovala judikatúra súdov, ktorá je už v súčasnosti konštantnou v tom, že primeranú náhradu treba ponímať ako hodnotový ekvivalent vyjadrený v peniazoch umožňujúci podľa miestnych podmienok obstaranie podobnej veci, aká bola predstavovaná podielom spoluvlastníka, ktorá bol prisúdený ostatným spoluvlastníkom. Primeranosť náhrady závisí nielen od vlastností veci, ale aj od záujmu o ňu - od dopytu a ponuky v danom mieste a čase a teda musí ísť o náhradu, ktorá predstavuje objektívnu cenu, za ktorú by bolo možné vec predať. Treba zvýrazniť, že výšku náhrady v každom konkrétnom prípade určuje súd, pričom všeobecná hodnota veci určená znaleckým posudkom znalca z príslušného odvetvia je iba jedným z podkladov pre stanovenie primeranej náhrady. Má za to, že možno považovať za všeobecne známu skutočnosť, že región obce M. patrí k turisticky atraktívnym a vyhľadávaným lokalitám a nepochybne je tak záujem o pozemky v takejto oblasti nepomerne väčší ako inde. Sám žalobca predloženými kúpnyimi zmluvami V 1940/2016, na základe ktorej žalobca nadobudol časť svojho spoluvlastníckeho podielu na susedných pozemkoch za kúpnu cenu 1,0845 eura/m², V 2168/2017, na základe ktorej žalobca nadobudol časť svojho spoluvlastníckeho podielu na spornom pozemku za kúpnu cenu 0,30 eura/m², V 2326/2016, na základe ktorej žalobca nadobudol časť svojho spoluvlastníckeho podielu na spornom pozemku za kúpnu cenu 1,08 eura/m², preukázal, že hodnota pozemkov v regióne obce M. je nepomerne vyššia, ako tá, ktorá je určená znaleckým posudkom č. 1/2020, t.j. vo výške 0,0669735 eura/m². Vzhľadom na skutočnosť, že výšku primeranej náhrady v každom konkrétnom prípade určuje súd, ponechal na úvahe súdu, akú náhradu považuje v tomto súdnom spore za primeranú.

9. V následnom podaní z 13.08.2020 žalovaný poukázal na časť odôvodnenia:

9.1. rozsudku Krajského súdu v Trnave sp. zn. 24Co/170/2018: „Za primeranú náhradu tomu spoluvlastníkovi, ktorému vec nebola prikázaná do vlastníctva, nemožno považovať stanovenú náhradu vychádzajúcu zo zistenej ceny podľa cenového predpisu. Musí ísť o náhradu, ktorá predstavuje objektívnu cenu, za ktorú by vec bolo možné predať. Podľa nej sú niektoré nehnuteľnosti vzhľadom na svoju polohu, využitelnosť, celkovú atraktívnosť a pod. nepredajné za cenu zistenú podľa cenového predpisu, zatiaľ čo iné možno predať za vyššiu cenu“.

9.2. rozsudku Krajského súdu v Trnave sp. zn. 23Co/137/2013: „Prikázanie nehnuteľnosti niektorému zo spoluvlastníkov je nevyhnutne spojené s jeho povinnosťou vyplatiť primeranú náhradu tomu spoluvlastníkovi, ktorý je zo spoluvlastníckeho vzťahu rozhodnutím súdu vylúčený. Súdna prax sa musela vysporiadať s koncepciou primeranej náhrady z pohľadu, akým spôsobom má byť stanovená jej výška. Za primeranú náhradu za nehnuteľnosť je jej všeobecná cena v danom mieste v dobe rozhodovania s tým, že túto náhradu súd určí zodpovedajúcim podielom z ceny celej veci, nie cenou, za ktorú by bolo možné predať spoluvlastnícky podiel. Existencia podielového spoluvlastníctva tak nie je sama o sebe dôvodom, pre ktorý by mala byť všeobecná cena nehnuteľnosti stanovená pre účely vyporiadania spoluvlastníctva znížená“.

9.3. Opakovane zdôraznil, že región obce M. patrí k turisticky atraktívnym a vyhľadávaným lokalitám a nepochybne je tak záujem o pozemky v takejto oblasti nepomerne väčší ako inde, pričom na základe vyššie citovaného rozhodnutia neprichádza podľa žalovaného do úvahy, aby bola hodnota takéhoto celistvého pozemku v lokalite M. takto podhodnotená. Predložil Kúpnu zmluvu z 11.06.2020 uzatvorenú medzi Obcou M. ako kupujúcim a fyzickou osobou ako predávajúcim, na základe ktorej bol pozemok s kultúrou orná pôda predaný za 30,- eur/m². Zo snímky je zrejmé, že sa jedná o pozemok pod, resp. bezprostredne pri ceste, čo teda vylučuje jeho vyššie využitie akýmkoľvek iným spôsobom. Podľa žalovaného má súd k dispozícii dostatok podkladov na to, aby určil, že hodnota predmetnej nehnuteľnosti v regióne obce M. je nepomerne vyššia, ako tá, ktorá je určená znaleckým posudkom č. 1/2020, t. j. vo výške 0,0669735 eura/m².

10. Žalovaný prostredníctvom povereného pracovníka na pojednávaní 24.08.2020 uviedol, že svojím vyjadrením z 13.08.2020 chceli poukázať na to, že pozemok (kupovaný Obcou M. zmluvou z 11.06.2020), na ktorom je cesta, je využiteľný len ako cesta a inak nie je využiteľný, a to na rozdiel od predmetnej nehnuteľnosti. Poukázal pritom na rozdielnosť hodnôt týchto pozemkov 30,- eur na jednej strane za m² verzus 0,06 eura za m². V záverečnom prednese poukázal na to, za akých podmienok nadobúdal svoje spoluvlastnícke podiely na predmetnej nehnuteľnosti žalobca, kedy to boli vyššie sumy, než je teraz navrhovaná suma a tiež na atraktívnosť lokality k. ú. M., kde sú vyššie ceny. Keďže otázka určenia primeranej náhrady prislúcha súdu, ponechala túto otázku na rozhodnutie súdu.

11. Zo zápisu na LV č. XXXXX pre k. ú. a obec M. mal súd preukázané, že predmetná nehnuteľnosť je umiestnená mimo zastavaného územia obce a ako jej spoluvlastníci sú zapísaní pod B1 X. H., Y., (J..), v podiele 1/14-ina, pod B2 X. K., Y., (J..), v podiele 1/14-ina, pod B3 X. G., Y., (J..), v podiele 1/14-ina, pod B4 X. H., Y., (J..), v podiele 1/14-ina a pod B5 X. R., Y., v podiele 1/14-ina, pričom pod B6 je na LV vyznačená správa žalovaného k vlastníctvu zapísanému pod B1 až B5 a pod B7 je zapísaný ako spoluvlastník žalobca v podiele 18/28-ín. Vykonaným dokazovaním nebolo zistené, že by vlastníctvo (spoluvlastníctvo) ohľadne podielov zapísaných pod B1 až B5 LV č. XXXXX k. ú. M. malo čo i len sčasti prináležať nejakému známemu spoluvlastníkovi, čiže ide v prípade uvádzaných podielov o vlastníctvo (spoluvlastníctvo) neznámych (nezistených) vlastníkov. Táto otázka napokon ani nebola medzi stranami sporu spornou a ohľadne vlastníctva podielov identicky zapísaných na uvedené mená rovnaký záver konštatoval tunajší súd v už právoplatne skončených konaniach sp. zn. 6C/30/2014 ohľadne podielov na iných nehnuteľnostiach vedených na tie isté mená v čase prebiehania daného konania na LV č. XXXXX a XXXXX k. ú. M., ďalej sp. zn. 6C/57/2017 ohľadne vtedajšieho zápisu na LV č. XXXXX k. ú. M., sp. zn. 5C/6/2014 ohľadne vtedajšieho zápisu na LV č. XXXXX, č. XXXXX a č. XXXXX k. ú. M., sp. zn. 5C/23/2018 ohľadne vtedajšieho zápisu na LV č. XXXX a č. XXXXX k. ú. M., sp. zn. 5C/56/2018 ohľadne vtedajšieho zápisu na LV č. XXXX k. ú. M. a sp. zn. 5C/11/2019 ohľadne vtedajšieho zápisu na LV č. XXXXX k. ú. M.. Žalovaný je tak vecne legitimovaný vystupovať v tomto spore na mieste nezisteného vlastníka (§ 13 v spojení s § 16 ods. 1 písm. b) a § 17 ods. 1 zákona NR SR č. 180/1995 Z. z. v znení neskorších zmien, keď z posledne zmienenej ustanovenia vyplýva, že fond pri nakladaní s pozemkami uvedenými v § 16 ods. 1 vystupuje vo vlastnom mene, a to aj pred súdmi a orgánmi verejnej správy, obdobne § 34 ods. 3 zákona č. 330/1991 Zb. v znení neskorších zmien, kde je uvedené, že pozemkový fond nakladá s pozemkami, ktorých vlastníci nie je známy, okrem pozemkov, ktoré sú lesnými pozemkami, ako aj s podielmi spoločnej nehnuteľnosti, ktorých vlastníci nie je známy).

12. Podľa § 142 ods. 1 OZ, 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.

13. Pretože medzi stranami sporu nedošlo k uzatvoreniu dohody ohľadne zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva k predmetnej nehnuteľnosti, súd postupujúc podľa cit. ustanovenia § 142 ods. 1 OZ zrušil spoluvlastníctvo a uskutočnil jeho vyporiadanie formou požadovanou žalobcom - prikázaním predmetnej nehnuteľnosti do výlučného vlastníctva žalobcu tak, ako to navrhoval žalobca a s ktorým spôsobom súhlasil aj žalovaný. Reálne rozdelenie predmetnej nehnuteľnosti ako prioritný spôsob jej vyporiadania autoritatívnym rozhodnutím súdu, stanovený v § 142 ods. 1 OZ, s ohľadom na veľkosť každého zo spoluvlastníckych podielov vlastnených neznámym spoluvlastníkom a vôbec s ohľadom na jeho celkovú výmeru totiž v danom prípade neprichádza do úvahy - nie je dobre možné (šlo by v prípade reálneho vyčlenenia podielov neznámych spoluvlastníkov rešpektujúc ich veľkosti o nevyužiteľné pozemky, z ktorých každý v prípade podielov neznámych vlastníkov by dosahoval výmeru len 220 m². Predmetná nehnuteľnosť je parcelou registra C evidovanou na katastrálnej mape, evidovanej zo záväzným druhom pozemku - trvalý trávny porast. Táto bola vytvorená (zameraná) geometrickým plánom č. 33730-63/2018364 vyhotoveným E., Y..N..K., dňa 03.05.2018, autorizačne overeným 03.05.2018 a úradne overeným 30.05.2018, odčlenením z vtedajšej parc. KN-E č. XXXX/X záhrada o výmere 5432 m². Z potvrdenia Obce M. z 05.12.2019 tvoriaceho prílohu súkromného znaleckého posudku Z.. U. Y. č. 1/2020 zo 07.01.2020 (ďalej len „ZP 1/2020“) je zrejmé, že predmetná nehnuteľnosť (akurát s chybným uvedením toho, že má ísť o parc. E KN, hoci ostatné jej údaje - parcelné číslo, kultúra a výmera a k. ú. sú uvádzané správne, pričom parc. E KN s takým parcelným číslom neexistuje - pozn. súdu) nie je územným plánom obce M., jeho zmenami a doplnkami určená na zastavanie a že je užívaný ako poľnohospodárska pôda, t.j. má charakter poľnohospodárskej pôdy (§ 2 písm. b) zákona č. 220/2004 Z. z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy a o zmene zákona č. 245/2003 Z. z. o integrovanej prevencii a kontrole znečisťovania životného prostredia a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších zmien) nachádzajúcej sa mimo zastavaného územia obce, prečo sa na ňu vzťahuje zákaz drobenia pozemkov (§ 21 a nasl. zákona č. 180/1995 Z. z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom v znení neskorších zmien) pod výmeru (v prípade poľnohospodárskych pozemkov) menšiu než 2000 m², za predpokladu, ak takéto pozemky nespádajú pod výnimky dané ustanovením § 24 ods. 3 uvedeného zákona (v danom prípade naplnenie žiadnej z nich nebolo ani len tvrdené). Žalobca je väčšinovým spoluvlastníkom predmetnej nehnuteľnosti - dokonca je jej väčšinovým spoluvlastníkom a z okruhu jej spoluvlastníkov je jediný známy a aj schopný zabezpečiť aj do budúcnosti jej účelné využitie.

14. Spornou medzi stranami sporu bola otázka určenia adekvátnej výšky náhrady za spoluvlastnícke podiely neznámych vlastníkov, ktorá by mala reflektovať ich všeobecnú hodnotu.

14.1. V súvislosti s touto spornou otázkou bol ako prvotný predložený dôkaz ZP 1/2020, a to žalobcom ako príloha jeho žaloby, v ktorom bola ustálená všeobecná hodnota predmetnej nehnuteľnosti vo výške 206,41 eura (po zaokrúhlení), vychádzajúca z jednotkovej ceny 0,0669735 eura/m².

14.2. Žalovaný opakovane poukazoval na to, že predmetná nehnuteľnosť je v atraktívnej lokalite (k. ú. M.), a preto je záujem o pozemky v takejto oblasti nepomerne väčší ako inde. Hoci súd s prvou časťou tejto konštatácie súhlasí, nakoľko je všeobecne známou skutočnosťou, že obec M. je pomerne vyhľadávanou turistickou destináciou, s rozvinutou agroturistikou, kde je väčšie množstvo domových nehnuteľností využívaných na chalupárčenie, samotný tento fakt sám o sebe vo vzťahu k predmetnej nehnuteľnosti nepreukazuje, že by mala byť (a ak áno, v akom rozsahu) vyššia jej všeobecná hodnota, než aká bola určená znaleckým posudkom. V ZP 1/2020 bolo konštatované, že predmetná nehnuteľnosť je ťažko dostupná z dôvodu výrazného svahu, je využívaná ako menej produkčný trvalý trávny porast - lúka, nachádzajúci sa vo vlhkejšej a chladnejšej časti, ktorá je tienená oproti zrázovým svahom. K stanoveniu jej všeobecnej hodnoty došlo za použitia metódy polohovej diferenciácie, v rámci výpočtu ktorej boli použité aj koeficienty:

a) „predajnosť v danej lokalite“, u ktorej znalkyňa uvádza položku 2: „požiadavky sú v rovnováhe s ponukou“ a so stanovením hodnoty koeficientu 1,10;

b) „zvyšujúce a redukovajúce faktúry“, v rámci ktorej ako zvyšujúci faktor znalkyňa vyhodnotila možnosť prístupu po spevnenej komunikácii a možnosť prenájmu a ako ponížujúci faktor zvýšenú vlhkosť, zatienenosť spôsobenú oproti zrázovitým svahom s lesným porastom, ťažšiu dostupnosť a podielové spoluvlastníctvo a súhrnne pre tento koeficient určila hodnotu 2,00.

Z uvádzaného je zrejmé, že pri výpočte všeobecnej hodnoty predmetnej nehnuteľnosti sa znalkyňa ako s faktormi pre jej výpočet vporiadala aj s atraktivitou lokality a predajnosťou v danej lokalite. Žalovaný ním navrhovanými dôkazmi nepreukázal, že by pri výpočte všeobecnej hodnoty predmetnej nehnuteľnosti mali byť vyššie uvádzané koeficienty „podhodnotené“, poprípade, že by iné koeficienty majúce vplyv na výpočet všeobecnej hodnoty mali byť použité v inej hodnote, než z ktorej vychádzala znalkyňa. Dokonca ani nevzniesol nejaké konkrétne námietky voči danému posudku.

14.3. Závery ZP 1/2020 nie sú v rozpore ani s tým, z akej všeobecnej hodnoty nehnuteľností súd vychádzal v iných sporoch vedených na tunajšom súde o zrušenie a vporiadanie podielového spoluvlastníctva, ktoré sú už právoplatne skončené, na ktoré poukazoval žalobca a ktorých spisové značky sú uvádzané aj pod bodom 11., keď tieto spory sa týkali buď nehnuteľností susediacich s predmetnou nehnuteľnosťou alebo nehnuteľností nachádzajúcich sa v jej blízkosti.

14.4. Dôvodnosť námietky vyššej všeobecnej hodnoty predmetnej nehnuteľnosti, než tej, ktorá bola určená znaleckým posudkom, nevyplýva ani z toho, za akých podmienok (kúpne ceny a hodnoty zamieňaných nehnuteľností) mal žalobca nadobudnúť podiely na predmetnej nehnuteľnosti (kúpne zmluvy V 2326/16, V 2168/17 a zámenná zmluva V 1105/18), keď danými zmluvami nadobúdala žalobca podiely aj na iných nehnuteľnostiach, s rôznou kultúrou, rôznych aj čo možnosti ich „zastavania“ a ani z toho, za čo nadobúdala (len iné) nehnuteľnosti, resp. podiely na nich kúpnu zmluvou V 1940/2016. K uvedenému poskytol žalobca argumentáciu so skutkovými tvrdeniami uvádzanú pod bodmi 3 až 5, ktorú žalovaný nijakým spôsobom nerozporoval. Uvedenými zmluvami, ako už súd poznamenal, boli žalobcom kupované, resp. nadobúdané podiely k nehnuteľnostiam rôznej kvality, hoci dojednaná kúpna cena u každej z týchto zmlúv vychádzala z rovnakej jednotkovej ceny za m², keď časť z nich, ktorú žalobca aj špecifikoval príslušnou výmerou, je podľa územného plánu určená na zastavanie a toto jeho skutkové tvrdenie (čo do rozsahu výmery podielov k pozemkom určených územným plánom na zastavanie) žalovaný nerozporoval. Prítom výmera a hodnota pripadajúca na nadobúdané podiely k nehnuteľnostiam určeným prípadne sčasti určeným na zastavanie (pri zohľadnení všeobecne výrazne vyššej hodnoty u takýchto nehnuteľností) je taká, že v jednotlivých zmluvách dojednaná rovnaká jednotková kúpna cena k všetkým nehnuteľnostiam kupovaným tou-ktorou zmluvou ani v jednom prípade nepreukazuje, že by všeobecná hodnota predmetnej nehnuteľnosti mala byť iná (vyššia), než znalkyňou vypočítaná všeobecná hodnota.

14.5. Dôkazom, ktorý by mal mať nejakú reálnu výpovednú hodnotu ohľadne stanovenia všeobecnej hodnoty predmetnej nehnuteľnosti, nie je ani žalovaného poukaz na dohodnutú kúpnu cenu (30,- eur/m²) v kúpnej zmluve z 11.06.2020 uzatvorenej medzi obcou M.Á. ako kupujúcim s J. J. ako predávajúcou ohľadne parc. KN-E č. XXXXX/X - orná pôda o výmere 102 m² k. ú. M., keď daná nehnuteľnosť má s predmetnou nehnuteľnosťou spoločné akurát to, že ide o pozemok v k. ú. M., ale táto (na rozdiel od predmetného pozemku) sa nachádza v zastavanom území obce a podľa vyjadrenia obce M. z 21.08.2020 sa nachádza v trvalo obývanej časti obce a územným plánom obce je určená na zastavanie a má byť aj zastavaná miestnou komunikáciou.

15. Preto súd z dôvodov uvádzaných vyššie vychádzal pri určení výšky primeranej náhrady za spoluvlastnícke podiely neznámych vlastníkov zo všeobecnej hodnoty predmetnej nehnuteľnosti určenej ZP 1/2020 vo výške 206,41 eura (0,0669735 eura/m²) a túto určil pre každý z podielov neznámeho vlastníka po 14,74 eura (3082 m² : 14 x 0,0669735) a žalobcu zaviazal na jej zaplatenie v lehote do 3 dní od právoplatnosti rozsudku tak, ako je to uvedené pod III. výrokovej časti rozsudku.

16. S ohľadom na plný úspech žalobcu v spore by mu v zmysle § 255 Civilného sporového poriadku (ďalej len „CSP“) zásadne prináležala náhrada všetkých účelne vynaložených trov tohto konania. Keďže však žalobca na pojednávaní 24.08.2020 výslovne prehlásil, že pre prípad úspechu sa náhrady trov konania vzdáva, súd rozhodol o nároku na náhradu trov konania s poukazom na § 262 ods. 1 CSP tak, že žalobcovi voči žalovanému nárok na ich náhradu nepriznal.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresný súd Dolný Kubín (§ 355 ods. 1 a § 362 ods. 1 CSP).

V odvolaní sa musí okrem všeobecných náležitostí podania stanovených v § 127 ods. 1 a 2 CSP (ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje, jeho podpísania a uvedenia spisovej značky tohto konania) 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) - § 363 CSP.

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania (§ 364 CSP).

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 (§ 365 ods. 1 CSP).

Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania (§ 365 ods. 3 CSP).

V prípade, že nebude dobrovoľne splnená povinnosť uložená týmto rozhodnutím, môže sa osoba oprávnená z rozhodnutia domáhať uspokojenia svojho nároku návrhom na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona č. 233/1995 Z. z. v znení neskorších zmien.