

Súd: Okresný súd Čadca
Spisová značka: 4C/8/2020
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5320200386
Dátum vydania rozhodnutia: 09. 07. 2020
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Anna Plichtíková
ECLI: ECLI:SK:OSCA:2020:5320200386.3

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Č a d c a sudkyňou JUDr. Annou Plichtíkovou v spore žalobcu: N.. Y. K., nar. X.X.XXXX, XXX XX W. B. W. XXX, zast. Advokátska kancelária JUDr. Ladislav Ščury, Ul. Mierová 1725, 022 01 Čadca, IČO: 33 916 071, proti žalovaným: 1/ T. W., rod. W. W., 2/ T. W., rod. W., žalovaní 1/ a 2/ neznámi, zast.: Slovenský pozemkový fond, Búdková 36, 817 15 Bratislava, IČO: 17 335 34,5 o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva, takto

rozhodol:

I. Zrušuje podielové spoluvlastníctvo žalobcu a neznámych žalovaných 1/, 2/, zastúpených SPF k nehnuteľnosti vedenej Okresným úradom Čadca, katastrálny odbor, zapísanej na LV č. XXXX, katastrálne územie W. B. W. ako parcela EKN č. XXX - orná pôda o výmere 165 m² a vyporiadanie vykonáva tak, že nehnuteľnosť prikazuje do výlučného vlastníctva žalobcu: N.. Y. K., rod. K., nar. X.X.XXXX, XXX XX W. B. W. XXX, občana SR, oproti výpláte spoluvlastníckych podielov neznámym žalovaným:
1/ W. T., rod. W. W. za podiel 1 vo výške 412,50 €,
2/ W. T., rod. W. za podiel 1 vo výške 412,50 €,
všetko do 3 dní od právoplatnosti rozsudku na účet zástupcu neznámych žalovaných 1/, 2/, SPF, Búdková 36, 817 47 Bratislava 11, SR, IČO: 17 335 345, č. účtu IBAN: U. XXXX XXXX XXXX XXXX XXXX, VS: 482020.

II. Žiadna zo strán konania nemá právo na náhradu trov konania.

odôvodnenie:

Podľa § 220 ods. 4 CSP súd arabskými číslicami označuje jednotlivé odseky odôvodnenia rozsudku, ktoré zodpovedajú podstatným náležitostiam odôvodnenia rozsudku podľa § 220 ods. 2 CSP:

1. Čo tvorilo záväzný predmet sporu, čím sa súd cítil byť viazaný: Záväzným predmetom sporu bola žaloba o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnosti EKN č. XXX - orná pôda o výmere 165 m², zapísaná na LV č. XXXX, katastrálne územie W.U. B. W. a prikázanie do výlučného vlastníctva žalobcu. Ustanovenie § 142 Občianskeho zákonníka je kogentné ustanovenie, kedy súd nie je viazaný žalobou čo do spôsobu vyporiadania, je viazaný len tým, ku ktorej nehnuteľnosti treba spoluvlastníctvo zrušiť a vyporiadať. Vyporiadanie samotné je stanovené v kogentnom ustanovení § 142 Občianskeho zákonníka, kde je dané aj záväzné poradie vyporiadania.

2. Žalobca v žalobe zo dňa 12.2.2020 žiadal zrušiť a vyporiadať spoluvlastníctvo k nehnuteľnosti uvedenej pod bodom 1. odôvodnenia tohto rozsudku a prikázať do výlučného vlastníctva žalobcu. Súd sa teda cítil byť viazaný žalobným návrhom na zrušenie spoluvlastníctva v nadväznosti na § 212 ods. 2 a § 216 ods. 2 CSP. Necítil sa byť viazaný žalobcom určeným poradím vyporiadania, teda, že má prikázať

nehnutelnosť do výlučného vlastníctva žalobcu. Z úradnej moci vychádzal z kogentného ustanovenia a skúmal všetky podmienky a možnosti pre vyporiadania podielového spoluvlastníctva.

3. Z ustanovenia § 142 Občianskeho zákonníka vyplýva, že prioritne má súd vyporiadanie vykonať podľa výšky podielov na základe reálnej del'by. K tomuto spôsobu vyporiadania súd nepristúpil z toho dôvodu, že žalovaní neznámi, zastúpení SPF, nežiadali reálne vydeliť svoj spoluvlastnícky podiel podľa výšky podielov.

4. Súd teda pristúpil k vyporiadaniu zrušeného spoluvlastníctva prikázaním nehnuteľnosti jednému zo spoluvlastníkov oproti výplate spoluvlastníckych podielov. Prikázať žiadal žalobca. Neznámi žalovaní nežiadali prikázať nehnuteľnosť do výlučného vlastníctva prostredníctvom zástupcu SPF. Z toho dôvodu súd prikázal nehnuteľnosť do výlučného vlastníctva žalobcu, teda známeho spoluvlastníka. Bolo by neúčelne, neefektívne prikázať nehnuteľnosť do výlučného vlastníctva neznámym žalovaným, ktorí nežiadali prikázať nehnuteľnosť do výlučného vlastníctva a ktorí by nehnuteľnosť efektívne nemohli využívať, vzhľadom k tomu, že sú neznámi.

5. Nehnuteľnosť prikázal súd oproti výplate spoluvlastníckych podielov. Táto otázka bola medzi spoluvlastníkmi - stranami konania sporná. Z LV č. XXXX (čl. 6 spisu) vyplýva, že neznámi žalovaní sú spoluvlastníkmi každý v jednej štvrtine. Potvrdenie o tom, že sú neznámi je na čl. 7 spisu. Žalobca žiadal výplatu na základe znaleckého posudku č. 109/2019 (čl. 8 spisu) vypracovaného Ing. H. T., Ž., Z.. Znalecký posudok však obsahoval všeobecnú hodnotu sporného pozemku. Všeobecná hodnota sporného pozemku podľa znaleckého posudku žalobcu je 3,51 €/m², spolu 580 €, z toho 1 145 €. Žalobca žiadal každému z neznámych žalovaných výplatu podľa všeobecnej hodnoty po 145 €.

6. S takou výplatom zástupca neznámych žalovaných 1/, 2/ nesúhlasil. Mal za to, že všeobecná hodnota nezodpovedá trhovej hodnote sporných nehnuteľností. Neznámi žalovaní majú nárok na výplatu trhovej hodnoty, a nie na výplatu všeobecnej hodnoty. Predložil dôkazy k trhovej hodnote spornej nehnuteľnosti v katastrálnom území W. B. W., kde sa nehnuteľnosť nachádza (pozemok s prístupovou cestou na výstavbu domu o výmere 739 m² inzerovaný, cena 40 €/ m²; ďalší pozemok 14,40 €/m² - kategória orná pôda, celková výmera 431 m² v svahu; kúpnu zmluvu medzi SPF a kupujúcimi v W.Á. B. W., celková výmera pozemku 1 048 m², ostatná plocha, kde bola určená všeobecná cena, nie trhová cena, a táto bola stanovená vo výške 5,87 €/m², a nie 3,51 €/m², vychádzajúc z tejto všeobecnej ceny, zmluvné strany dohodli trhovú cenu 10 €/m²). Taktiež predložila cenovú mapu v spornej lokalite od 1.1.2019 do 8.7.2020, z ktorej vyplýva cena 40 €/m², 25 €/m², 23 €/m², 47 €/m² a 31 €/m². Za tejto situácie, keď zástupkyňa žiadala trhovú cenu 10 €/m², teda najnižšiu trhovú cenu, vzhľadom k tomu, že ide o úzky pozemok, súd mal za to, že ide o primeranú trhovú cenu, zodpovedajúcu ponuke a dopytu v danej lokalite. Žalobca nepredložil žiadne dôkazy o trhovej cene v danej lokalite, ktoré by dokazovali, že trhová cena (nie všeobecná cena) je vo výške 3,51 €/m², teda vo výške všeobecnej ceny podľa znaleckého posudku. Taktiež žalobca prostredníctvom svojho právneho zástupcu nepredložil znalecký posudok na trhovú cenu v danej lokalite, ani nevzniesol procesný návrh na znalecké dokazovanie na trhovú cenu v danej lokalite, ktorým by preukázal svoje tvrdenie, že všeobecná cena 3,51 €/m² zodpovedá aj trhovej cene v rovnakej výške 3,51 €/m² v danej lokalite. Súd teda vychádzal z preukázanej trhovej ceny 10 €/m². Mal za to, že taký záver vyplýva aj zo záverov uznesenia Krajského súdu v Žiline 7Co/94/2019-105 zo dňa 30.9.2019, kde odvolací súd uvádza, že vyporiadací podiel musí byť založený na trhovej cene nehnuteľnosti pri zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva a nemôže vychádzať zo všeobecnej ceny. Toto uznesenie odvolacieho súdu v Žiline vychádzalo (bod 8. odôvodnenia) zo stanoviska občianskoprávneho kolégia NS SR k jednotnému výkladu ustanovenia § 142 ods. 1 Občianskeho zákonníka, sp. zn. Cpj 30/1997, uverejneného v Zbierke rozhodnutí NS SR pod č. R 43/1997, kde bolo zaujaté nasledovné stanovisko: „Primeranú náhradu je treba chápať ako hodnotový ekvivalent vyjadrený v peniazoch, umožňujúci podľa miestnych podmienok obstaranie podobnej veci, aká bola predstavovaná podielom spoluvlastníka, ktorý bol prisúdený ostatným spoluvlastníkom. Za takú nemožno považovať stanovenú náhradu vychádzajúcu zo zistenej ceny podľa cenového predpisu. K tomu, aby náhrada bola primeraná, musí byť závislá nielen na konštrukcii a vybavení, veľkosti a veku stavby, ale i na záujme o ňu, t. j. na dopyte a ponuke v danom mieste a čase. Musí ísť o náhradu, ktorá predstavuje objektívnu cenu, za ktorú by vec bolo možné predať.“ Súd teda vychádzal z trhovej ceny vo výške 10 €/m², ktorá predstavuje takúto cenu podľa zjednocujúceho výkladu NS SR k ustanoveniu § 142 ods. 1 Občianskeho zákonníka sp. zn. Cpj 30/1997, uverejneného v Zbierke rozhodnutí NS SR pod č. R 43/1997 ako primeraná náhrada za vyporiadací

podiel. Za týchto okolností potom podiel žalovanej 1/ W. T., rod. W. W. za podiel 1 predstavuje 412,50 € a rovnako podiel žalovanej 2/ W. T., rod. W. za podiel 1 predstavuje sumu 412,50 €, keďže celková výmera nehnuteľnosti je 165 m² x trhová cena 10 €/m² je 1 650 €, z toho 1 je 412,50 €.

7. Trovy konania: O trovách konania súd rozhodol podľa § 255 ods. 2 CSP tak, že izadna zo strán konania nemá právo na náhradu trov konania. Mal za to, že vyporiadanie podielového spoluvlastníctva podľa § 142 Občianskeho zákonníka je vyporiadanie, ktoré je stanovené kogentným spôsobom a poradím podľa zákona, teda skutočnosť, že dôjde k zrušeniu a vyporiadaniu podielového spoluvlastníctva nemožno konštatovať ako úspech žalobcu. Zástupca neznámych obdržal za spoluvlastnícke podiely neznámych vyplatok a žalobca obdržal prikazanie nehnuteľnosti do výlučného vlastníctva. Ide o vzájomné vyporiadanie a nemožno teda konštatovať úspech alebo neúspech na jednej alebo druhej strane. Žalobca v konaní nepreukázal, že by žalovaní, resp. ich zástupca, nejakým spôsobom marili alebo sťažovali zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva. Hajenie záujmov neznámych spoluvlastníkov neznamená, že zástupca SPF spôsobil tento spor. Je povinnosťou SPF hájiť záujmy neznámych spoluvlastníkov a nie je povinný pristúpiť na akukovek výplatu ponúkaný zo strany žalobcu.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia na Krajský súd v Žiline prostredníctvom Okresného súdu Čadca. V odvolaní sa uvedie, ktorému súdu je urcenne, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje, uvedie sa spisová značka, uvedie sa, 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 navrh). Odvolanie musí byť podpisane. Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, može odvolateľ rozirit len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Ak žalovaný nesplní povinnosť uloženú týmto rozsudkom, može žalobca podať navrh na vykonanie exekúcie podľa Exekucneho poriadku.

Odvolanie podľa § 365 ods. 1 CSP možno odôvodniť len tým, že

- a) neboli splnené procesné podmienky,
- b) súd nesprávným procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočnila jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces,
- c) rozhodoval vylucenny 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 skutocnosti,
- f) súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávným skutkovým zisteniam,
- g) zistený skutkový stav neobstoji, pretože sú prípustné dalsie prostriedky procesnej obrany alebo dalsie prostriedky procesného útoku, ktoré neboli uplatnené, alebo
- h) rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právného posúdenia veci.

Podľa § 365 ods. 2 CSP odvolanie proti rozhodnutiu vo veci samej možno odôvodniť aj tým, že právoplatné uznesenie súdu prvej inštancie, ktoré predchádzalo rozhodnutiu vo veci samej, má vadu uvedenú v odseku 1, ak táto vada mala vplyv na rozhodnutie vo veci samej.

Podľa § 365 ods. 3 CSP odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopinat len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.