

Súd: Okresný súd Prešov
Spisová značka: 29C/75/2023
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8123209646
Dátum vydania rozhodnutia: 11. 03. 2024
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Diana Vlčková
ECLI: ECLI:SK:OSPO:2024:8123209646.1

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

6 29C/75/2023

Okresný súd Prešov sudkyňou JUDr. Dianou Vlčkovou v právnej veci žalobcov: 1./ A. B., nar. XX.XX.XXXX, bytom C. A. XXXX/X, XXX XX D. E. F., 2./ A. B., nar. XX.XX.XXXX, bytom G. XXXX/X, XXX XX D. E. F., obaja práv. zast.: Mgr. Peter Lindeman, advokát so sídlom Murgašova 86/1, 058 01 Poprad, proti žalovaným: 1./ H. B. D., nar. XX.XX.XXXX, 2./ B. B. D., 3./ H. B., všetci zastúpení správcom: Slovenský pozemkový fond, Búdkova cesta 36, 817 47 Bratislava, IČO: 17 335 345, o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva takto

rozhodol:

6 29C/75/2023

I. Z r u š u j e podielové spoluvlastníctvo strán sporu k pozemku registra EKN č. XX, druh pozemku - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 223 m², vedeného na LV č. XXX k.ú. I. C. a toto v y p o r i a d a tak, že:

p r i k a z u j e do výlučného vlastníctva žalobcu v 1. rade pozemok registra EKN č. XX, druh pozemku - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 223 m², vedeného na LV č. XXX, k.ú. I. C.

II. Žalobca v 1. rade j e p o v i n n ý za účelom úplného vyporiadania podielového spoluvlastníctva vyplatiť náhradu za spoluvlastnícky podiel žalobcovi v 2. rade vo výške 208,87 EUR, žalovanému v 1. rade vo výške 313,32 EUR, žalovanej v 2. rade vo výške 313,32 EUR a žalovanému v 3. rade vo výške 208,87 EUR v lehote 15 dní od právoplatnosti rozsudku.

III. Nárok na náhradu trov konania stranám sporu n e p r i z n á v a .

odôvodnenie:

3 29C/75/2023

1. Žalobcovia žalobou doručenou súdu dňa 16.10.2023 sa domáhali zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva k parc. EKN č. XX, druh pozemku - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 223 m², vedenej na LV č. XXX k.ú. I. C. s tým, aby nehnuteľnosť bola prikázaná do výlučného vlastníctva žalobcu v 1. rade s jeho povinnosťou vyplatiť ustupujúcim spoluvlastníkom náhradu za ich spoluvlastnícky podiel vo výške 5 EUR za m².

2. Žalobu odôvodnili tým, že strany sporu sú podielovými spoluvlastníkmi uvedenej nehnuteľnosti a to žalobcovia v 1. a 2. rade v podiele 1/6, žalovaní v 1. a 2. rade v podiele 1/4 a žalovaný v 3. rade v podiele 1/6.

3. Podľa oznámenia Obce I. C., obec predávala v roku 2022 obecné pozemky v zmysle vypracovaného znaleckého posudku vo výške 5 EUR / m².

4. Žalobca v 1. rade je súčasne výlučným vlastníkom stavby so súpis. č. XX, umiestnenom na pozemku parc. č. XXX k.ú. I. C. zapísanej na LV č. XXX. Právny vzťah k pozemku s parc. č. XXX pod stavbou súpis. č. XX síce nie je evidovaný na liste vlastníctva, avšak na liste vlastníctva je tento pozemok evidovaný ako pozemok parcely registra EKN XX o výmere 337 m², ktorý je zároveň v podielovom spoluvlastníctve žalobcu v 1. rade v podiele 1/8. Tento pozemok, na ktorom sa nachádza rodinný dom, je susedným pozemkom k pozemku s parc. č. XX, ktorý zároveň slúži ako záhrada k rodinnému domu súpis. č. XX vo vlastníctve žalobcu v 1. rade. Z uvedeného dôvodu má za to, že z hľadiska účelnosti a využitia pozemku s parc. č. XX je spravodlivé a v súlade so zákonom prikázať vlastnícke právo k tomuto pozemku do výlučného vlastníctva žalobcu v 1. rade.

5. Zástupca neznámych spoluvlastníkov sa k žalobe vyjadril až po nariadení pojednávania vo veci samej a vo vyjadrení uviedol, že pokiaľ ide o samotné zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva spravidla Slovenský pozemkový fond nemá výhrady voči zrušeniu podielového spoluvlastníctva. Podľa okolností prípadu je potrebné sa vyporiadať s okolnosťami súvisiacimi s funkčným využitím vyporiadanej parcely a zistiť, či zrušeniu a vyporiadaniu podielového spoluvlastníctva nebránia nejaké osobitné dôvody. Zároveň súd prihliada na to, aby sa vec mohla účelne využiť, pričom vyporiadanie pozemkov nie je len čo do výmery pripadajúcej na spoluvlastnícky podiel jednotlivých spoluvlastníkov, ale aj čo do hodnoty a kvality pozemkov.

6. Sporná parcela sa nachádza v zastavanom území obce, pričom ide výmerou o malú parcelu, ktorá slúži ako záhrada pri rodinnom dome so súpis. č. XX. Žalobca v 1. rade je spoluvlastníkom vedľajšej parcely registra EKN č. XX, zapísanej na LV č. XXX, k.ú. I. C., na ktorej sa nachádza uvedená stavba rodinného domu so súpis. č. XX, ktorý je vo výlučnom vlastníctve žalobcu v 1. rade. Vzhľadom na uvedené sa javí ako účelný spôsob vyporiadania podielového spoluvlastníctva k spornej parcele jej prikázanie do vlastníctva žalobcu v 1. rade za primeranú náhradu. Tento spôsob navrhujú žalobcovia, pričom za primeranú náhradu považujú sumu vo výške 5 EUR za m².

7. Z hľadiska stanovenia primeranej náhrady je potrebné vychádzať z trhovej hodnoty spornej parcely. Primeraná finančná náhrada pre ustupujúceho spoluvlastníka má predstavovať taký ekvivalent, za ktorý je možné nadobudnúť porovnateľný pozemok v danej obci.

8. Slovenský pozemkový fond nemá v k.ú. I. C. realizovanú žiadnu kúpnu zmluvu. Šetrením však zistil kúpnu zmluvu o prevode vedľajšej parcely EKN č. XX kúpnu zmluvou F. zo dňa 08.07.2020 a taktiež žiadal prihliadať na rozhodnutie Okresného súdu Prešov pod sp. zn. 15C/12/2021 v predmete zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva k parcele vo vedľajšej obci J., kde bola stanovená primeraná náhrada vo výške 5,62 EUR /m².

9. Zároveň žiadal vykonať šetrenie pobytu žalovaných prostredníctvom Obce I. C. a navrhol, aby súd určil primeranú náhradu minimálne vo výške 5,62 EUR / m².

10. Súd I. inštancie na základe skutkových tvrdení žalobcov a popretí skutkových tvrdení žalovaných, oboznámením listu vlastníctva, ako aj ďalšieho spisového materiálu zistil tento skutkový stav:

11. Strany sporu sú podielovými spoluvlastníkmi parc. reg. E č. XX, druh pozemku- zastavaná plocha a nádvorie o výmere 223 m² vedené na LV č. XXX k.ú. I. C. a to žalobcovia v 1., 2. rade so žalovaným v 3. rade v podiele 1/6 a žalovaní v 1. a 2. rade každý v podiele 1/4 .

12. Keďže zástupca Slovenského pozemkového fondu sa pojednávania nariadeného na deň 11.03.2024 nezúčastnil a svoju neúčasť neospravedlnil, preto súd vo veci rozhodol v zmysle listín tvoriacich súčasť súdneho spisu.

13. Žalobca v 1. rade je zároveň podielovým spoluvlastníkom susednej parcely EKN XX - záhrada o výmere 337 m² vedenej na LV č. XXX k.ú. I. C., na ktorej je umiestnená stavba rodinného domu so súpis. č. XX vo výlučnom vlastníctve žalobcu v 1. rade, pričom predmetnú parcelu využíva ako záhradu.

14. Žalobcovia v 1. a 2. rade na pojednávaní súhlasili s návrhom zástupcu žalovanej, aby výška primeranej náhrady bola stanovená v sume 5,62 eur /m² .

15. Keďže Obec I. C. je subjektom verejného práva, súd zistil že táto predávala pozemky v zmysle kúpnych zmlúv uzatvorených dňa 21.11.2020, konkrétne parcelu CKN č. XXX/X druh pozemku - zastavané plochy a nádvoria za kúpnu cenu 5,28 eur / m², kúpnu zmluvou zo dňa 03.08.2020 parcelu CKN č. XXX druh pozemku - zastavané plochy a nádvoria za kúpnu cenu 5,26 eur/ m² a kúpnu zmluvou zo dňa 02.06.2021 pozemok CKN č. XXX/X o výmere 221 m² zastavaná plocha a nádvorie za kúpnu cenu 4,84 EUR / m².

16. V zmysle predbežného právneho posúdenia konštatoval, že nevykoná dokazovanie v zmysle návrhov zástupcu žalovaných za účelom zistenia pobytu žalovaných z dôvodu, že súd vykonal šetrenie vo vzťahu k žalovanému v 1. rade s tým, že uvedená osoba s určenými identifikačnými údajmi sa v Registri obyvateľov nenachádza, zároveň nebolo zistené, aby vo vzťahu k uvedenej osobe bolo vedené dedičské konanie, teda nebolo preukázané jej úmrtie v čase súdneho konania spôsobom predpokladaným zákonom. Vo vzťahu k žalovaným v 2. a 3. rade súd dôkaz zisťovaním miesta ich pobytu prostredníctvom Obce I. C. nevykonal z dôvodu, že okrem mena a priezviska nie je známy žiaden ďalší ich identifikačný údaj. Súčasne nevykonal dokazovanie predloženým rozhodnutím Okresného súdu Prešov v predmete konania zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva k parcele, nachádzajúcej sa v k.ú. J., nakoľko túto nie je možné považovať za porovnateľný pozemok nielen z dôvodu, že sa nachádza v inom katastrálnom území ako parcela sporná, ale ide aj o iný druh pozemku. Kým v predmetnom súdnom konaní ide o pozemok s označením zastavaná plocha a nádvorie, v konaní 15C/12/2021 išlo o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva k pozemku iného druhu, konkrétne o ornú pôdu.

17. Zároveň súd I. inštancie pri určení výšky náhrady za spoluvlastnícky podiel nemohol vychádzať v zmysle návrhu zástupcu žalovaných z kúpnej zmluvy, uzatvorenej v roku 2020, teda viac ako 3 roky pred pojednávaním vo veci samej. Vychádzal z rozhodnutia Najvyššieho súdu Slovenskej republiky zo dňa 22.11.2018 pod sp. zn. 4Cdo/148/2017, z ktorého vyplýva, že pre určenie výšky primeranej náhrady spoluvlastníkov, ktorý je zo spoluvlastníctva vylučovaný je rozhodujúca cena spoločnej veci v čase vyporiadania, pričom platí, že ak v čase rozhodovania od podania znaleckého posudku uplynula dlhšia doba je potrebné cenu aktualizovať.

18. Podľa § 142 Občianskeho zákonníka,

(1) 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.

(2) Z dôvodov hodných osobitného zreteľa súd nezruší a nevyporiada spoluvlastníctvo prikázaním veci za náhradu alebo predajom veci a rozdelením výťažku.

(3) Pri zrušení a vyporiadaní spoluvlastníctva rozdelením veci môže súd zriadiť vecné bremeno k novovzniknutej nehnuteľnosti v prospech vlastníka inej novovzniknutej nehnuteľnosti. Zrušenie a vyporiadanie spoluvlastníctva nemôže byť na ujmu osobám, ktorým patria práva viaznúce na nehnuteľnosti.

19. Podstatou podielového spoluvlastníctva je, že každý zo spoluvlastníkov veci sa podieľa na právach a povinnostiach vyplývajúcich zo spoluvlastníctva k veci v tom rozsahu, v ktorom zodpovedá veľkosti jeho spoluvlastníckeho podielu, z čoho vyplýva, že Občiansky zákonník vychádza z vymedzenia podielového spoluvlastníctva ako spoluvlastníctva ideálneho, pretože výška spoluvlastníckeho podielu neodráža konkrétnu reálnu časť veci, ale iba mieru, ktorou sa jednotliví spoluvlastníci podieľajú na právach a povinnostiach vyplývajúcich zo spoluvlastníctva spoločnej veci. Jedná sa vždy o podiel ideálny. Pokiaľ sa spoluvlastníci nedohodnú na zrušení podielového spoluvlastníctva, rozhodne o ňom na návrh niektorého zo spoluvlastníkov súd. Súd zároveň rozhodne aj o spôsobe vyporiadania spoluvlastníctva. Vzťah medzi likvidáciou spoluvlastníctva dohodou spoluvlastníkov a rozhodnutím súdu vychádza z uprednostnenia dohody spoluvlastníkov. Pokiaľ k nej nedôjde, nastupuje spôsob vyporiadania založený

na ingerencii súdu, pričom význam spočíva tiež v tom, že garantuje likvidáciu spoluvlastníctva tam, kde jeho ďalšie fungovanie objektívne nie je možné alebo síce možné je, ale spoluvlastníci nehodlajú naďalej zotrvať v spoluvlastníckom vzťahu. Konanie o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva je bezvýhradne návrhové a osobou oprávnenou podať žalobu je výhradne spoluvlastník. Zmyslom zrušenia a vyporiadania spoluvlastníctva je nové konštituovanie hmotnoprávných vzťahov odvíjajúcich sa od spoločnej veci a vyporiadanie vzťahov doterajších.

20. Občiansky zákonník upravuje jednotlivé spôsoby vyporiadania podielového spoluvlastníctva a súčasne ustanovuje aj ich poradie, ktoré je pre súd záväzné. Prvý spôsob zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva je reálne rozdelenie; druhý spôsob prichádza do úvahy iba v prípade nemožnosti rozdelenia veci tak, aby novovzniknuté pozemky umožňovali účelné využitie aj funkčného hľadiska.

21. Vzhľadom na počet podielových spoluvlastníkov a veľkosť spoluvlastníckych podielov, neprichádzal do úvahy prvý spôsob vyporiadania podielového spoluvlastníctva, keďže rozdelením predmetnej parcely podľa veľkosti spoluvlastníckych podielov by nevznikli samostatné pozemky, ktoré by umožňovali ich účelné využitie aj z funkčného hľadiska.

22. V danom prípade sa stotožnil s argumentáciou oboch strán sporu, že prichádza do úvahy iba druhý spôsob vyporiadania a to prikázanie nehnuteľností do výlučného vlastníctva žalobcu v 1. rade, ktorý je podielovým spoluvlastníkom susednej parcely EKN č. XX, na ktorom je umiestnená stavba rodinného domu so súpis. č. XX v jeho výlučnom vlastníctve a tento zároveň sporný pozemok užíva ako záhradu.

23. Pokiaľ ide o náhradu pri vyporiadaní zrušeného podielového spoluvlastníctva, touto je príslušný podiel všeobecnej ceny veci v čase rozhodnutia súdu o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva. Trhová cena veci je jej finančný ekvivalent, za ktorý možno získať vec, či právo rovnakej kvality a kvantity do svojej dispozície, lebo predstavuje hodnotu, v ktorej sa ponuka a dopyt stretnú.

24. Zároveň výšku určenej primeranej náhrady možno posúdiť ako porovnateľnú s kúpnou cenou, za ktorú Obec I. C. vo svojom katastrálnom území predávala pozemky rovnakého druhu vo svojom vlastníctve.

25. Na základe vyššie uvedených skutočností, potom súd zrušil podielové spoluvlastníctvo strán sporu k pozemku registra EKN č. XX, druh pozemku - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 223m², toto vyporiadal tak, že pozemok prikázal do výlučného vlastníctva žalobcu v 1. rade a za účelom úplného vyporiadania podielového spoluvlastníctva uložil žalobcovi v 1. rade vyplatiť ostatným spoluvlastníkom náhradu za ich spoluvlastnícky podiel v sume 562 eur/m², teda žalobcovi v 2. rade vo výške 208,87 EUR, žalovaným v 1. a 2. rade každému vo výške 313,32 EUR a žalovanému v 3. rade vo výške 208,87 EUR v lehote 15 dní od právoplatnosti rozsudku.

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

27. O nároku na náhradu trov konania rozhodol podľa § 255 ods. 1 CSP tak, že nárok na náhradu trov konania stranám sporu nepriznal, keďže žiadna zo strán sporu si nárok na náhradu trov konania neuplatnila.

Poučenie:

2 29C/75/2023

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresný súd Prešov.

Podľa § 365 ods. 1 CSP, odvolanie možno odôvodniť len tým, že neboli splnené procesné podmienky, súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces, rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd, konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci, súd prvej inštancie nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,

súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam, zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú prípustné ďalšie prostriedky procesnej obrany alebo ďalšie prostriedky procesného útoku, ktoré neboli uplatnené, alebo rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

Podľa § 365 ods. 2 CSP, odvolanie proti rozhodnutiu vo veci samej možno 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 možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Ak žalovaný nesplní povinnosť uloženú týmto rozsudkom, môže žalobca podať návrh na vykonanie exekúcie podľa exekučného poriadku. Ak žalovaný nesplní povinnosť uloženú týmto rozsudkom, môže žalobca podať návrh na vykonanie exekúcie podľa exekučného poriadku.