

Súd: Okresný súd Námestovo
Spisová značka: 15C/32/2023
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5823232376
Dátum vydania rozhodnutia: 06. 03. 2024
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Peter Bebej
ECLI: ECLI:SK:OSNO:2024:5823232376.2

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Námestovo sudcom JUDr. Petrom Bebejom v právnej veci žalobkyne: A. B., C. D., nar. XX.XX.XXXX, bytom E. XXX, zastúpenej JUDr. Martinom Benickým, advokátom, so sídlom v Oravskej Polhore 1236, proti žalovanej: F. G., C. F., nar. XX.XX.XXXX, bytom C., B. XXXX/XX, v spore o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva, takto

rozhodol:

I. Súd podielové spoluvlastníctvo žalobkyne a žalovanej k nehnuteľnosti parc. KN-C č. 16859/190 – trvalý trávny porast o výmere 757 m², zapísanej na LV č. XXXX pre obec a k. ú. C., pod B2 na žalobkyňu v podiele 251/252 a pod B3 na žalovanú v podiele 1/252, zrušuje.

II. Nehnuteľnosť parc. KN-C č. 16859/190 – trvalý trávny porast o výmere 757 m², zapísanú na LV č. XXXX pre obec a k. ú. C. prikazuje do výlučného vlastníctva žalobkyne.

III. Žalobkyňa je povinná zaplatiť žalovanej náhradu za spoluvlastnícky podiel žalovanej vo výške 180,- eur do troch dní od právoplatnosti rozsudku.

IV. Žalobkyni voči žalovanej nárok na náhradu trov konania nepriznáva.

odôvodnenie:

1. Žalobou datovanou k 23.11.2023, doručenou tunajšiemu súdu 23.11.2023 elektronicky, autorizovanou podľa osobitného predpisu, po oprave čísla LV vo výroku II. žalobného petitu podaním zo 06.12.2023, sa žalobkyňa prostredníctvom splnomocneného zástupcu (ďalej len „žalobkyňa“) s poukazom na § 142 ods. 1 Občianskeho zákonníka (ďalej len „OZ“) voči žalovanej domáhala zrušenia podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnosti – pozemku parc. KN-C č. 16859/190 – trvalý trávny porast o výmere 757 m² vedenej Okresným úradom Námestovo na LV č. XXXX, pre obec a k. ú. C. (ďalej len „predmetná nehnuteľnosť“) a jej prikázania do výlučného vlastníctva žalobkyne s uložením povinnosti žalobkyni zaplatiť žalovanej za prikázaný spoluvlastnícky podiel 90,- eur v lehote 15 dní od právoplatnosti rozsudku. Zároveň žiadala vysloviť, že žiadna zo strán nemá nárok na náhradu trov konania.

2. Odôvodnila ju tým, že:

2.1. So žalovanou sú podielovými spoluvlastníkmi predmetnej nehnuteľnosti, žalobkyňa o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 251/252 k celku, čo predstavuje 754 m² a žalovaná o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1/252 k celku, čo predstavuje 3 m².

2.2. Ako väčšinový a dlhodobý užívateľ predmetnej nehnuteľnosti (získanej darom) nemá záujem zotrvať v podielovom spoluvlastníctve k predmetnej nehnuteľnosti, ktorej spoluvlastníkom je aj žalovaná na základe dedičského konania. Žalovanú ona a jej rodičia viackrát vyzvali na predaj predmetného podielu, s čím žalovaná nesúhlasí, a preto je nútená podať túto žalobu. Žalovaná robí účelné schválnosti a svojím postojom bráni žalobkyni v užívaní predmetnej nehnuteľnosti.

2.3. Navrhuje zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva k predmetnej nehnuteľnosti za náhradu, a to jej prikázaním do jej výlučného vlastníctva s povinnosťou zaplatiť žalovanej za jej spoluvlastnícky podiel primeranú náhradu, čo je podľa nej jediné logické riešenie. Reálna deľba v danom prípade nie je účelná, nakoľko výmera spoluvlastníckeho podielu žalovanej je minimálna a rozdelenie nehnuteľnosti by nebolo účelné.

2.4. K primeranosti navrhovanej výšky náhrady za spoluvlastnícky podiel žalovanej uviedla, že podľa jej vedomostí v danej lokalite sa pohybujú nehnuteľnosti v rozmedzí okolo 30,- eur/m², a preto táto suma je vzhľadom na lokalitu, charakter, umiestnenie a najmä výmeru spoluvlastníckeho podielu primeraná. Pri výške navrhovanej náhrady vychádza z iných podobných konaní, ako aj zo znalosti cien v danej lokalite.

2.5. V konaní si neuplatňuje trovy konania, nakoľko nechce zachádzať do ďalších zbytočných sporov so žalovanou.

3. Žalovaná, ktorej bola doručená žaloba s prílohami a procesnými poučeniami do vlastných rúk dňa 22.01.2024, sa vo veci nijakým spôsobom nevyjadrila a zostala nečinnou.

4. Súd vo veci konal a rozhodol na pojednávaní konanom 06.03.2024 ako v neprítomnosti žalobkyne, ktorej neprítomnosť ospravedlnil jej zástupca s tým, že žalobkyňa sa nachádza pracovne v Nórsku s tým, že táto súhlasí, aby súd pojednával v jej neprítomnosti, tak aj v neprítomnosti žalovanej, ktorá bola predvolaná na pojednávanie aj telefonicky s tým, že uviedla, že sa na pojednávanie nedostaví z dôvodu, že bola dňa 05.03.2024 na pojednávaní vo veci 17C/63/2023 a tam sa s JUDr. Benickým dohodli, že sa ostatné spory pokúsia vyriešiť mimosúdne a tiež nepríde aj preto, lebo v deň pojednávania ide s dieťaťom k lekárovi. Požiadala o ospravedlnenie svojej neúčasti na pojednávaní a vyjadrila súhlas s konaním v jej neprítomnosti aj napriek skráteniu lehoty prípravy na pojednávanie.

5. Na pojednávaní 06.03.2024 zástupca žalobkyne poprel, že by sa včera so žalovanou na niečom dohodli. V spore 17C/63/2023 zastupuje ako žalobcu strýka žalobkyne. Celkovo má so žalovanou vedených 6 sporov podobného charakteru o vyporiadanie podielového spoluvlastníctva, dá sa povedať, že k susediacim nehnuteľnostiam. Všetky nehnuteľnosti, ktoré sú predmetom uvedených konaní aj tohto, boli pôvodne vytvorené z jednej veľkej parcely a v každej z novovytvorených parciel má žalovaná výmeru od 3 do 6 m². Vo veci 17C/63/2023 je to konkrétne 6 m². Pojednávanie v danej veci bolo odročené na iný termín z dôvodu, že terazšia žalovaná ako tiež žalovaná v uvedenom konaní požadovala reálnu deľbu a sudca jej poskytol lehotu, aby takúto možnosť preukázala. Dal vypracovať ohľadne jedného z týchto pozemkov, ktorý je v bezprostrednej blízkosti predmetnej nehnuteľnosti, znalecký posudok znalca H. I. J. č. 1/2024, ktorý predložil s tým, že z neho vyplýva všeobecná hodnota pozemku v sume necelých 20,- eur/m². Aby sa nemuseli robiť zbytočne posudky ohľadne všetkých pozemkov, v tomto spore navrhol viac – 30,- eur/m². Žalovaná predložila v uvedenom konaní kúpnu zmluvu, ktorou v jednom z pozemkov v bezprostrednej blízkosti spornej nehnuteľnosti previedla svoj spoluvlastnícky podiel za sumu 50,- eur/m². Preto jej prisľúbil, že vo všetkých konaniach navrhne určiť náhradu v jednotkovej výške 60,- eur/m² a činiť tak aj v tomto konaní, v ktorom podielu žalobkyne zodpovedá výmera 3 m². Tiež uviedol, že pre prípad úspechu sa žalobkyňa práva na náhradu trov konania výslovne vzdáva.

6. 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.

7. Citované ustanovenie stanovuje záväzné poradie pre prípad autoritatívneho vyporiadania podielového spoluvlastníctva rozhodnutím súdu. Pokiaľ ide o prvý spôsob jeho vyporiadania, jeho podmienkou je, že takéto rozdelenie je dobre možné. V danej súvislosti sa neposudzuje sa iba deliteľnosť z hľadiska technických kritérií (faktická možnosť a technická vykonateľnosť rozdelenia), ale i deliteľnosť z hľadiska účelnosti a účelného využitia nehnuteľnosti jej podielovými spoluvlastníkmi.

8. Z výpisu z LV č. XXXX pre k. ú. a obec C. vyplýva, že predmetná nehnuteľnosť je umiestnená mimo zastavaného územia obce a ako jej spoluvlastníci sú zapísaní pod B2 žalobkyňa v podiele 251/252 a pod B3 žalovaná v podiele 1/252. Teda žalobkyňa je nielen nadpolovičnou spoluvlastníčkou spôsobitou váhou len svojho hlasu rozhodnúť o hospodárení s predmetnou nehnuteľnosťou, ale súčasne je jej

výrazne väčšinou spoluvlastníčkou v rozsahu až 99,60 %, ktorej z výmery predmetnej nehnuteľnosti 757 m² by na jej podiel v prípade jeho reálneho vyčlenenia pripadala výmera až 754 m², kdežto podielu žalovanej zodpovedá len nepatrná výmera (zvyšných) 3 m².

9. Pretože medzi stranami sporu nedošlo k uzatvoreniu dohody ohľadne zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva k predmetnej nehnuteľnosti (existenciu žalovanou tvrdenej dohody so žalobkyňou, ku ktorej malo dôjsť v konaní sp. zn. 17C/63/2023, podľa ktorej sa mala dohodnúť so zástupcom žalobkyne na tom, že sa pokúsia mimosúdne vyriešiť ostatné spory, zástupca žalobkyne poprel, keď navyš z takého tvrdenia žalovanej ani nevyplýva, že by podľa samotnej žalovanej malo dôjsť k nejakej dohode – bola ňou prezentovaná len vôľa pokúsiť sa o dohodu) súd postupujúc podľa cit. ustanovenia § 142 ods. 1 OZ zrušil spoluvlastníctvo a uskutočnil jeho vyporiadanie formou požadovanou žalobkyňou – prikázaním predmetnej nehnuteľnosti do výlučného vlastníctva žalobkyne. Reálne rozdelenie predmetnej nehnuteľnosti ako prioritný spôsob jej vyporiadania autoritatívnym rozhodnutím súdu, stanovený v § 142 ods. 1 OZ, najmä s ohľadom na veľkosť spoluvlastníckeho podielu žalovanej a aj s ohľadom na celkový výmeru nehnuteľnosti totiž v danom prípade neprichádza do úvahy. Súd preto predmetnú nehnuteľnosť prikázal do výlučného vlastníctva žalobkyne ako jej majoritnej spoluvlastníčky, ktorá podľa jej skutkových tvrdení, ktoré sa stali nespornými, túto nehnuteľnosť aj doposiaľ užívala, a teda aj do budúca je schopná zabezpečiť jej účelné využitie, čiže v jej prospech vyzneli obe zákonné kritériá výslovne vyplývajúce z ust. § 142 ods. 1 OZ pre prípad prikázania spoločnej veci do výlučného vlastníctva niektorého z jej spoluvlastníkov.

10. Pokiaľ ide o výšku primeranej náhrady za podiel žalovanej, súd poukazuje v prvom rade na to, že žalovaná, hoci na to mala možnosť, sa nijakým spôsobom k žalobkyňou navrhovanej výške náhrady za spoluvlastnícky podiel žalovanej nevyjadřila (v spore zostala nečinnou). Z dôkazov produkovaných v súvislosti s primeranosťou výšky navrhovanej náhrady súd poukazuje na predložený znalecký posudok znalca H. I. J. č. 1/2024 zo dňa 04.01.2024, podľa ktorého jednotková hodnota pozemkov parc. KN-C č. 16859/124 a č. 16859/184 zapísaných na LV č. XXXX k. ú. C. s rovnakou kultúrou ako predmetná nehnuteľnosť, bola metódou polohovej diferenciácie stanovená vo výške 19,58 eura/m². Ide pritom o nehnuteľnosti nachádzajúce sa v bezprostrednej blízkosti predmetnej nehnuteľnosti. Ohľadne ďalších troch nehnuteľností nachádzajúcich sa tiež v blízkosti predmetnej nehnuteľnosti, zapísaných na LV č. XXXX k. ú. C. ako parc. KN-C č. 16773/7, č. 16859/152 a 16859/188 s rovnakou kultúrou ako predmetná nehnuteľnosť, bola stanovená tiež metódou polohovej diferenciácie jednotková hodnota pozemkov v ešte nižšej výške, a to 15,67 eura/m². Zástupca žalobkyne súčasne poukázal na to, že v konaní tunajšieho súdu sp. zn. 17C/63/2023 bola predložená kúpna zmluva, ktorou žalovaná odpredala svoj spoluvlastnícky podiel na nehnuteľnosti v bezprostrednej blízkosti predmetnej nehnuteľnosti za sumu 50,- eur/m², v súvislosti s čím navrhol výšku náhrady 60,- eur/m², t. j. ešte o 10,- eur/m² vyššiu, než bola dojednaná uvádzanou zmluvou. S poukazom na uvedené potom súd nemal žiadny dôvod, pre ktorý by nemal akceptovať takto navrhovanú výšku náhrady, ohľadne ktorej nemal žiadnu rozumnú pochybnosť, že by jej výška mohla byť (akceptujúc prejavenu vôľu žalobkyne) v neprospech žalovanej, resp. inak povedané, že by takáto na pojednávaní navrhnutá výška náhrady mala byť pre niečo nižšia, než náhrada reflektujúca skutočnú všeobecnú hodnotu predmetnej nehnuteľnosti, z ktorej s ohľadom na veľkosť podielu žalovanej tejto prislúcha náhrada vo výške 180,- eur (60 eur/m² x 3 m²). Žalobkyňu preto zaviazal zaplatiť žalovanej určenú výšku náhrady 180,- eur do 3 dní od právoplatnosti rozsudku.

11. O nároku na náhradu trov konania rozhodol súd s poukazom na § 262 ods. 1 CSP tak, že žalobkyňi, ktorej by s poukazom na § 255 ods. 1 CSP prináležal voči žalovanej nárok na plnú náhradu prípadne vzniknutých trov v súvislosti s týmto sporom, nárok na ich náhradu nepriznal, keď na pojednávaní 06.03.2024 zástupca žalobkyne prehlásil, že pre prípad úspechu sa žalobkyňa práva na náhradu trov konania výslovne vzdáva.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresný súd Námestovo (§ 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.