

Súd: Okresný súd Stará Ľubovňa
Spisová značka: 6C/14/2019
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8519200508
Dátum vydania rozhodnutia: 02. 04. 2020
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Emília Mišenková
ECLI: ECLI:SK:OSSL:2020:8519200508.6

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Stará Ľubovňa, sudkyňou JUDr. Emíliou Mišenkovou, v sporovej veci žalobcu: D. C., nar. X.X.XXXX, bytom D. XXX, XXX XX D., právne zastúpený: JUDr. Marta Konkoľová, advokátka, so sídlom Jarmočná 79, 064 01 Stará Ľubovňa, proti žalovanej: I. C., nar. X.XX.XXXX, bytom D. XXX, XXX XX D., právne zastúpenej JUDr. Rastislavom Stašákom, advokátom, so sídlom 17. novembra 14, 064 01 Stará Ľubovňa, v konaní o zrušenie a vyporiadenie podielového spoluvlastníctva, takto

rozhodol:

I. Súd zrušuje podielové spoluvlastníctvo žalobcu D. C., nar. X.X.XXXX, trvale bytom D. XXX a žalovanej I. C., rod. S., nar. X.XX.XXXX, bytom D. XXX, k parcelám registra E evidovaným na mape určeného operátu pod parc. č. 9224 o výmere 251 m², orná pôda a pod parc. č. 9225 o výmere 239 m², orná pôda, zapísaným na liste vlastníctva č. XXXXX, katastrálne územie D., obec D., okres Stará Ľubovňa.

II. Parcely registra E evidované na mape určeného operátu pod parc. č. 9224 o výmere 251 m², orná pôda a pod parc. č. 9225 o výmere 239 m², orná pôda, zapísané na liste vlastníctva č. XXXXX, katastrálne územie D., obec D., okres Stará Ľubovňa sa p r i k á z u j ú do výlučného vlastníctva žalobcu.

III. Žalobca je p o v i n n ý vyplatiť žalovanej sumu 3.266,80 eur a to do 3 dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

IV. Strany sporu n e m a j ú p r á v o na náhradu trov konania.

o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobou doručenou tunajšiemu súdu dňa 12.4.2019 sa žalobca domáhal zrušenia a vyporiadenia podielového spoluvlastníctva k parcele KN-E č. 9224 o výmere 251 m², druh pozemku orná pôda a k parcele KN-E č. 9225 o výmere 239 m², druh pozemku orná pôda, zapísaným na LV č. XXXXX kat. územia D.. Zároveň navrhol, aby parcely KN-E parc. č. 9224 a KN-E parc. č. 9225 boli prikázané do jeho vlastníctva s tým, že žalobca vyplatí žalovanej za vyporiadenie pozemku sumu 879,- eur. Súčasne žiadal, aby žalovanej bola uložená povinnosť zaplatiť mu trovy konania. Žalobu odôvodnil tým, že on je spoluvlastníkom uvedených nehnuteľností v podiele 2/3 k celku a žalovaná je spoluvlastníčkou sporných parciel v podiele 1/3 v celku. Žalobca je jediný, kto tieto parcely užíva a stará sa o nich. Vlastnícky ich získal jednak kúpnyimi zmluvami, ako aj osvedčením o dedičstve. Žalobca sa chcel so žalovanou dohodnúť mimosúdnou cestou, no žalovaná takúto vôľu nemala a ani ju nemá. Pri výpočte náhrady za spoluvlastnícke podiely žalovanej vychádzal z hodnoty pozemku vo výške 5,38 eur za m² tak, ako to bolo určené znaleckým posudkom Ing. Anny Kleinovej, ktorý bol vypracovaný za účelom ohodnotenia podobného pozemku v katastrálnom území D..

2. Žalovaná, prostredníctvom právneho zástupcu, podala dňa 8.8.2019 vo veci vyjadrenie, v ktorom uviedla, že žalobca sa o predmetné nehnuteľnosti nestará a ani ich neobhospodaruje, keďže donedávna ich užívalo poľnohospodárske družstvo. Pokiaľ ide o znalecký posudok, namieta, že tento je neaktuálny, keďže ide o posudok z roku 2014. V uvedenom roku bola lokalita, v ktorej sa nachádzajú predmetné nehnuteľnosti, využívaná na poľnohospodársku výrobu, dnes ide o pozemky, ktoré sú určené na výstavbu a to napriek tomu, že formálne sa tieto nehnuteľnosti nachádzajú v extraviláne obce a kultúra týchto pozemkov je orná pôda. Dôkazom tejto skutočnosti je aj to, že v danej lokalite stavia dom sám žalobca a napríklad obec D. tam vybudovala potrebné siete a plánuje tam vybudovať aj pozemnú komunikáciu a kanalizáciu. Podľa jej dostupných informácií sa cena nehnuteľností v danej lokalite pohybuje okolo 40,- eur, v niektorých prípadoch dokonca 50,- eur. Aj samotný žalobca bol účastníkom kúpnej zmluvy, v ktorej predal obdobný pozemok za 35,- eur. Preto nesúhlasila s uzavretím dohody, keď jej žalobca ponúkal predmetné pozemky na predaj za hodnotu 5,38 eur/m². Ďalej poukázala na to že v blízkosti predmetných nehnuteľností vlastní jej syn ďalšiu nehnuteľnosť, ktorú by bolo možné jednoduchou zámenou s parcelami susediacimi s predmetnými nehnuteľnosťami spojiť, čím by vznikol ďalší stavebný pozemok. Tým by došlo k účelnejšiemu využitiu predmetných pozemkov. S poukazom na uvedené navrhla, aby súd zvážil možnosť účelného využitia týchto nehnuteľností ich rozdelením a možnosťou následného vytvorenia dvoch stavebných parciel, prípadne, aby priznal celú nehnuteľnosť do jej výlučného vlastníctva s povinnosťou vyplatiť žalobcovi adekvátny vyrovnací podiel. Alternatívne, v prípade, že sa s týmto súd nestotožní, navrhla, aby žalobca bol zaviazaný zaplatiť jej vyrovnací podiel v hodnote 35,- eur/m². Taktiež si uplatnila náhradu trov konania.

3. Dňa 10.10.2019 podal žalobca vyjadrenie, v ktorom, pokiaľ ide o námietku žalovanej o neprimeranosti ceny, dal do pozornosti súdu zápisnicu z pojednávania č.k. 7C/73/2016 zo dňa 23.10.2016, kde žalovaná na otázku súdu, či súhlasí s cenou 5,38 eur odpovedala, že ona vyplatí žalobcovi takú istú cenu, ako on navrhol jej, teda cenu ako takú nespochybnila. V odvolaní sa síce ohradila voči cene, ale na prvom stupni nemala námietky. Pokiaľ žalovaná poukazuje na to, že v bezprostrednej blízkosti nehnuteľností má pozemok jej syn, žalobca zdôraznil, že medzi týmito parcelami je ešte jedna parcela, takže zámenu si nevie predstaviť a navyše pre takýto postup žalovaná neurobila žiadny krok. Ďalej uviedol, že na parcelách, ktoré sú predmetom vypořádania, nikto z rodiny S. (rodné priezvisko žalovanej) sa nikdy o ne nestaral, neobhospodáril na nich. Až keď žalobca ju chcel vypořadovať, začala mať žalovaná záujem o jej vypořadanie. Ale za tieto roky bolo potrebné tieto parcely kosiť, starať sa o ne a tým ich aj zveľaďovať a to robil on sám.

4. Žalovaná vo vyjadrení zo dňa 11.11.2019 uviedla, že naďalej trvá na tom, že žalobca predmetné nehnuteľnosti neužíval a taktiež s ňou ako so spoluvlastníčkou nekomunikoval ohľadom spôsobu užívania nehnuteľnosti. Pokiaľ žalobca, v súvislosti s hodnotou nehnuteľnosti, poukazuje na konanie vedené pred tunajším súdom pod sp. zn. 7C/73/2016, toto je absolútne nepodstatné pre toto konanie. V uvedenom konaní išlo o inú nehnuteľnosť a jej hodnota bola určená bez ohľadu na všetky podstatné okolnosti a navyše v poslednom čase sa pozemky v danej lokalite zmenili z poľnohospodárskych na stavebné, v súčasnosti sú v danej lokalite vybudované potrebné inžinierske siete a niekoľko stavebníkov už tam začalo stavať rodinné domy. Každému normálne zmýšľajúcemu človeku musí byť zrejmé, že hodnota stavebného pozemku nemôže byť 5,38 eur/m², ako predmetné nehnuteľnosti ocenil žalobca. Ďalej žalovaná poukázala na to, že za účelom vyjadrenia, za akú cenu je možné obdobné pozemky predať, oslovila realitnú kanceláriu, ktorá v niekoľkých prípadoch sprostredkovala predaj pozemkov v danej lokalite a z vyhotoveného vyjadrenia vyplýva, že reálna hodnota predmetných pozemkov je 35 eur/m².

5. Na pojednávaní žalobca zotrval na svojej argumentácii, žiadal žalobe vyhovieť. Uviedol, že keď kupoval uvedené pozemky, asi pred 10 rokmi, zaplatil za celý pozemok, aspoň tak mu to povedal p. P., že chce predať celý tento pozemok. Bola to ústna dohoda, na základe ktorej mal za to, že kupuje celý pozemok. Avšak neskôr zistil, že tento pozemok, ktorý kúpil, nie je právne vysporiadaný a bol na ňom vedený ako spoluvlastník R. S.. Následne po tomto R.ovi S.ovi nastúpila ako právna nástupkyňa žalovaná. Zdôraznil, že predmetné pozemky užíva odkedy ich kúpil, t.j. od roku 2009 resp. 2010, seje tam obilie, sadi zemiaky, obhospodaruje ich. Poľnohospodárske družstvo užívalo tieto pozemky predtým ako ich on kúpil. Žalovaná nikdy neprišla za ním ohľadom vypořádania týchto pozemkov.

6. Právny zástupca žalobcu v záverečnej reči poukázal na to, že žalobca od roku 2009 predmetné parcely užíva, obhospodaruje a stará sa o ne. Žalovaná potvrdila, že ona ich neužívala, nestarala sa

o ne. Keďže dohoda nie je možná a reálna deľba takisto, v prípade vyporiadania v prospech žalobcu svedčí najmä účelné využitie týchto pozemkov, ako aj veľkosť jeho podielov. Pokiaľ ide o primeranú náhradu, poukázal na ZP č. 26/2020, z ktorého vyplýva jednotková cena 11,44 eur/m², čo potvrdzuje aj potvrdenie spoločnosti BENARD GROUP, s.r.o., v ktorom sa uvádza, že hodnota sporných nehnuteľností je 12 eur/m².

7. Žalovaná na pojednávaní uviedla, že predmetné pozemky užívalo JRD Nová Ľubovňa, potom to užíval p. P., bývajúcí v H.. Preto žalobca nemohol vidieť na týchto pozemkoch ju alebo jej predkov. Ona tieto pozemky neobhospodarovala, pretože keď nadobudla spoluvlastnícky podiel, už na nich gazdoval žalobca. Ďalej uviedla, že je ochotná vyplatiť žalobcovi takú sumu, aká je uvedená v potvrdení realitnej kancelárie, ktoré ona predložila, čiže sumu 35,- eur za meter štvorcový.

8. Právny zástupca žalovanej v záverečnej reči uviedol, že pokiaľ dôjde k zrušeniu spoluvlastníctva, navrhuje, aby predmetné nehnuteľnosti boli prikázané do výlučného vlastníctva žalovanej. Pokiaľ ide o hodnotu nehnuteľností, poukázal na to, že žalobcom predložené vyjadrenie realitnej kancelárie BENARD GROUP, s.r.o., obsahovalo hodnotu 12,- eur/m², naproti tomu, v ocenení vypracovanom tou istou realitnou kanceláriou na žiadosť žalovanej sa uvádza, že hodnota týchto nehnuteľností je minimálne 20,- eur/m². V súvislosti s možnosťou účelného využitia nehnuteľností, poukázal na to, že žalobca uviedol, že nemá s pozemkom konkrétny zámer, maximálne obhospodarovať ho tak, ako doposiaľ, avšak žalovaná má zámer vytvoriť z neho stavebný pozemok, čo je v súlade so zámerom obce. Navrhoval, aby súd, v prípade zrušenia podielového spoluvlastníctva, prikázal predmetné nehnuteľnosti do výlučného vlastníctva žalovanej, ktorá je ochotná zaplatiť reálnu cenu, teda 35,- eur.

Súd na základe vykonaného dokazovania súd zistil tento skutkový stav:

9. Žalobca spolu so žalovanou sú podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľnosti, a to parcely reg. E evidovanej na mape určeného operátu pod parc. č. 9224 o výmere 251 m², orná pôda a parcely registra E evidovanej na mape určeného operátu pod parc. č. 9225 o výmere 239 m², orná pôda, zapísaných na liste vlastníctva č. XXXXX, katastrálne územie D., obec D., okres Stará Ľubovňa. Spoluvlastnícky podiel žalobcu predstavuje 2/3 k celku a žalovaná je spoluvlastníčkou predmetných parciel v podiele 1/3 v celku. Žalobca parcely užíva, obhospodaruje a stará sa o ne. Žalovaná na jednej strane síce namietala uvedenú skutočnosť, keď tvrdila, že žalobca predmetné pozemky neužíva, avšak na druhej strane sama vo svojej výpovedi na pojednávaní potvrdila, že ona tieto pozemky neobhospodarovala, nestihla, pretože v čase, keď k nim nadobudla spoluvlastnícky podiel, už ich užívala a gazdovala na nich žalobca.

10. Žalobca podanou žalobou sa domáha zrušenia podielového spoluvlastníctva, aby predmetné nehnuteľnosti boli prikázané do jeho vlastníctva s tým, že po zrušení podielového spoluvlastníctva vyplatí žalovanej za jej spoluvlastnícky podiel sumu 5,38 eur/m², pričom podľa jeho tvrdenia bola takáto suma určená ako všeobecná hodnota pozemku podľa znaleckého posudku Ing. Anny Kleinovej, vypracovanom v rámci ohodnotenia podobného pozemku. V priebehu konania žalobca predložil znalecký posudok znalca Ing. Jána Štupáka č. 26/2020, z ktorého vyplýva, že jednotková všeobecná hodnota pozemku je 11,44 eur/m² a žalobca prehlásil, že je ochotný vyplatiť žalovanej sumu za jej spoluvlastnícky podiel tak, ako bola určená v uvedenom znaleckom posudku, teda 11.44 eur/m².

11. Podľa oznámenia vyhotoveného realitnou kanceláriou BENARD GROUP, s.r.o., Stará Ľubovňa, zo dňa 13.1.2020, adresovaného žalobcovi, po zvážení právneho a reálneho stavu nehnuteľnosti, jej polohy, stavu na realitnom trhu v danej lokalite a podľa vyjadrenia obce o funkčnom využití pozemku majú parcely KN-E č. 9224 a 9225, zapísané na LV. č. XXXXX kat. úz. D., hodnotu 12,- eur/m².

12. Z oznámenia hodnoty pozemku vypracovaného tou istou realitnou kanceláriou (BENARD GROUP, s.r.o., Stará Ľubovňa) zo dňa 1.8.2019, vypracovaného na žiadosť žalovanej, plynie, že v katastrálnom území D., v časti zvanej „R. S.“, ktorá je určená na výstavbu rodinných domov, sa cena nehnuteľností pohybuje okolo 20,- eur. Vzhľadom k tomu by v prípade záujmu by realitná kancelária vedela predatť pozemky evidované v registri E-KN parc. č. 9224 a E-KN parc. č. 9225, kat. úz. D. minimálne za cenu 20,- eur.

13. Z vyjadrenia Obce D., adresovaného žalovanej, vyplýva, že nehnuteľnosti v kat. úz. D. vedené na LV č. XXXXX ako KN-E parc. č. 9224, orná pôda o výmere 251 m² a KN-E parc. č. 9225, orná pôda o výmere 239 m², sú v zmysle schválenej územnoplánovacej dokumentácie určené na výstavbu.

14. Z interného ohodnotenia nehnuteľnosti realitnej kancelárie MAXXIMA Real., s.r.o. zo dňa 8.11.2019, predloženej žalovanou, pozemky, ktoré sú predmetom tohto konania, sú situované v zastavanom území obce a je možné ich napojiť na všetky inžinierske siete. Na susedných parcelách prebieha výstavba rodinných domov. Pozemok je rovinatý s asfaltovou prístupovou cestou. Trhovú cenu nehnuteľnosti stanovili na základe osobnej obhliadky, občianskej vybavenosti a lokality na 35,- eur/m².

15. Sporové strany sa na spôsobe vypořádania a ani na primeranej náhrade nezhodli. Žalobca navrhol vypořádanie tak, aby sporné nehnuteľnosti boli prikázané do jeho výlučného vlastníctva s tým, že on žalovanej vyplatí za jej spoluvlastnícky podiel sumu podľa všeobecnej hodnoty tohto pozemku tak, ako je určená v znaleckom posudku č. 26/2020 znalca Ing. Jána Štupáka, t.j. v sume 11,44 eur/m². Žalovaná naproti tomu žiadala, aby nehnuteľnosti boli prikázané do jej výlučného vlastníctva s tým, že ona je ochotná zaplatiť žalobcovi za jeho spoluvlastnícky podiel sumu, podľa ňou predloženej ohodnotenia nehnuteľnosti realitnej kancelárie MAXXIMA Real., s.r.o., t.j. 35,- eur za m².

Zistený skutkový stav súd podriadil pod tieto zákonné ustanovenia:

16. Podľa § 136 ods. 1 Občianskeho zákonníka (ďalej len „OZ“) vec môže byť v spoluvlastníctve viacerých vlastníkov.

17. Podľa § 136 ods. 2 prvá veta OZ spoluvlastníctvo je podielové alebo bezpodielové.

18. Podľa § 137 ods. 1 OZ podiel vyjadruje mieru, akou sa spoluvlastníci podieľajú na právach a povinnostiach vyplývajúcich zo spoluvlastníctva k spoločnej veci.

19. Podľa § 141 ods.1 OZ spoluvlastníci sa môžu dohodnúť o zrušení spoluvlastníctva a o vzájomnom vypořádaní; ak je predmetom spoluvlastníctva nehnuteľnosť, dohoda musí byť písomná.

20. Podľa § 142 ods.1 OZ ak nedôjde k dohode, zruší spoluvlastníctvo a vykoná vypořádanie 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.

21. Podľa § 215 zák. č. 160/2015 Z.z. Civilný sporový poriadok (ďalej len „CSP“) súd rozhoduje na základe zisteného skutkového stavu.

22. Podľa § 217 ods. 1 prvá veta CSP pre rozsudok je rozhodujúci stav v čase jeho vyhlásenia

Právne posúdenie veci:

23. Vychádzajúc z citovaných zákonných ustanovení právo každého spoluvlastníka obrátiť sa kedykoľvek na súd s návrhom na zrušenie a vypořádanie podielového spoluvlastníctva vyplýva zo zásady, že nikto nesmie byť spravodlivo nútený, aby zotrval v spoluvlastníckom vzťahu. V konaní musí súd spoľahlivo zistiť okruh spoluvlastníkov a výšku ich podielov. Návrhmi strán sporu nie je súd viazaný. Občiansky zákonník upravuje jednotlivé spôsoby vypořádania podielového spoluvlastníctva a súčasne stanovuje ich poradie, ktoré je pre súd záväzné.

24. Prvý spôsob zrušenia a vypořádania podielového spoluvlastníctva - reálne rozdelenie veci medzi spoluvlastníkov podľa výšky podielov - prichádza do úvahy iba tam, kde predmet spoluvlastníctva je reálne deliteľný. Druhý spôsob zrušenia a vypořádania podielového spoluvlastníctva, prichádza do úvahy v prípade, že rozdelenie predmetu spoluvlastníctva nie je dobre možné, je prikázanie veci za primeranú náhradu jednému alebo viacerým spoluvlastníkom. Tretím spôsobom je nariadenie predaja spoločnej veci v prípade, že ju žiadny zo spoluvlastníkov nechce.

25. V súdnej veci je nepochybné, že strany sporu sú podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľností, žalobca je majoritným spoluvlastníkom (v podiele 2/3 k celku) a výlučným užívateľom týchto nehnuteľností. Žalovaná je menšinovou spoluvlastníčkou (1/3 k celku).

26. Keďže dohoda o zrušení podielového spoluvlastníctva medzi stranami sporu nie je možná a obe sporové strany navrhovali, aby súd zrušil a vyporiadal ich podielové spoluvlastníctvo, súd postupom v zmysle § 142 ods. 1 OZ zrušil ich podielové spoluvlastníctvo k predmetným nehnuteľnostiam a následne rozhodoval o spôsobe vyporiadania ich podielového spoluvlastníctva.

27. Pri skúmaní možnosti reálneho rozdelenia predmetných parcelí KN-E parc. č. 9224 a KN-E parc. č. 9225, vychádzajúc z ich tvaru (úzke a dlhé), ich nízkych výmer (251 a 239 m²), ale najmä s prihliadnutím na umiestnenie parcely KN-E parc. č. 9225, keď prístup na ňu by bol možný len cez parcelu KN-E parc. č. 9224, mal súd za to, že reálne rozdelenie predmetných nehnuteľností podľa veľkosti podielov nie je dobre možné.

28. Preto do úvahy pripadá druhý spôsob zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva a to prikázanie veci za primeranú náhradu niektorému zo spoluvlastníkov. O prikázanie celej parcely do výlučného vlastníctva prejavil záujem žalobca, ktorý v súčasnosti predmetné parcely užíva, obhospodaruje ich a stará sa o ne, ako aj žalovaná, ktorá by ich chcela využiť ako stavebný pozemok, na výstavbu rodinného domu pre syna.

29. Pri rozhodovaní o tom, ako vyporiadať podielové spoluvlastníctvo k predmetným nehnuteľnostiam, súd prihliadol najmä na veľkosť spoluvlastníckych podielov, na účelné využitie pozemkov a ich minulé a súčasný užívateľský stav, keď z vykonaného dokazovania vyplynulo, že žalobca už od kúpy uvedených parcelí t.j. od roku 2009, sa o tieto nepretržite stará, užíva ich a obhospodaruje. Po zhodnotení všetkých do úvahy prichádzajúcich kritérií rozhodol súd v zmysle návrhu žalobcu a druhého zákonného spôsobu vyporiadania podielového spoluvlastníctva, a prikázal nehnuteľnosti, ktoré sú predmetom vyporiadania do výlučného vlastníctva žalobcu a súčasne tomuto uložiť povinnosť vyplatiť žalovanej, za jej spoluvlastnícke podiely, primeranú náhradu vo finančnom vyjadrení v sume 3.266,80 eur.

30. Pri stanovení výšky náhrady mal súd za to, že náhrada musí predstavovať objektívnu cenu, za ktorú by vec bolo možné predať. Primeranú náhradu, ako všeobecnú cenu určuje súd a nemôže túto povinnosť preniesť na iný subjekt. Odborná znalecká mienka je jedným z podkladov pri určení všeobecnej ceny nehnuteľností. Ďalším podkladom môžu byť informácie príslušného orgánu miestnej správy, informácie spoločnosti, ktoré sa sprostredkovaním kúpy a predaja nehnuteľností zaoberajú. Tiež sú tu poznatky a informácie samotných strán sporu o kúpe a predaji iných porovnateľných nehnuteľností v časovo približne rovnakom období. Treba taktiež zohľadniť skutočnosť či ide o pozemky predávané v celosti alebo len o časti. Ďalej treba zohľadniť či na pozemku sú inžinierske siete.

31. Strany sporu sa na primeranej náhrade nedohodli, ich návrhy boli diametrálne odlišné. Žalobca v žalobe navrhol ako primeranú náhradu sumu 5,38 eur/m², neskôr ponúkol sumu podľa znaleckého posudku, ktorý bol vypracovaný na jeho žiadosť a ktorým boli predmetné nehnuteľnosti ocenené na sumu 11,44 eur za m². Žalobca navyše predložil aj odhad ceny nehnuteľnosti realitnej kancelárie, podľa ktorého tieto pozemky majú hodnotu 12 eur/m². Naproti tomu žalovaná predložila súdu ohodnotenie nehnuteľnosti realitnou kanceláriou, podľa ktorej bola trhová cena nehnuteľností stanovená na sumu 35,- eur za m² a takúto sumu bola ochotná ona vyplatiť žalobcovi za jeho spoluvlastnícke podiely. Taktiež predložila oznámenie hodnoty pozemku vypracované inou realitnou kanceláriou, podľa ktorého sa cena nehnuteľností v časti zvanej „R. S.“, ktorá je určená na výstavbu rodinných domov, pohybuje okolo 20,- eur a za uvedenú sumu by táto realitná kancelária vedela predmetné pozemky predať.

32. Ako už bolo vyššie uvedené, náhrada musí predstavovať objektívnu cenu, za ktorú by vec bolo možné predať, t.z. že je nevyhnutné zohľadniť všetky individuálne okolnosti. Nehnuteľnosti, ktoré sú predmetom tohto súdneho sporu, sa nachádzajú v extraviláne obce D., sú rovinatého tvaru, podľa potvrdenia obce sú v zmysle schválenej územnoplánovacej dokumentácie určené na individuálnu bytovú výstavbu. Vzhľadom na uvedené skutočnosti nemožno, podľa názoru súdu, na súdenú vec aplikovať sumu ponúkanú žalobcom, s odkazom na ním predložený znalecký posudok, v sume 11,44 eur/m², nakoľko táto cena by bola neprimerane nízka a nepredstavovala by objektívnu cenu.

33. Naproti tomu, ani suma 35,- eur/m², žiadaná žalovanou, sa nejavia súde byť primeranou cenou na stanovenie náhrady spoluvlastníckeho podielu. Je síce pravdou, že žalobkyňa predložila potvrdenie realitnej kancelárie MAXXIMA Real., s.r.o., ktorá stanovila trhovú cenu týchto nehnuteľností v uvedenej sume (35,- eur/m²), avšak s prihliadnutím na všetky ďalšie vo veci predložené listinné dôkazy - znalecký posudok znalca Ing. Štupáka, podľa ktorého je hodnota týchto nehnuteľností 11,44 eur/m², odhad ceny nehnuteľností vypracovaného spoločnosťou BENARD GROUP s.r.o. na žiadosť žalobcu na sumu 12,- eur/m² za uvedené pozemky a oznámenie hodnoty nehnuteľností, vypracovaného na žiadosť žalovanej tou istou spoločnosťou, podľa ktorého sa cena týchto nehnuteľností pohybuje okolo 20,- eur, sa súde javí, že cena požadovaná resp. ponúkaná žalovanou vo výške 35,- eur za m², je neprimerane vysokou.

34. Súd je toho názoru, že vzhľadom na listinné dôkazy tvoriace obsah spisu, vyjadrenia strán sporu, vyššie popísaným kritériám primeranej náhrady zodpovedá suma 20,- eur za m², tak, ako ich ocenila spoločnosť BENARD GROUP s.r.o. v oznámení predloženom žalovanou a takto stanovená suma predstavuje objektívnu cenu vyššie uvedených pozemkov. Preto súd pri určení výšky náhrady za spoluvlastnícke podiely žalovanej, vychádzal z takto určenej sumy, t.j. 20,- eur za m².

35. Na základe uvedeného súd zaviazal žalobcu zaplatiť žalovanej, vzhľadom na veľkosť jej spoluvlastníckych podielov v 1/3, pokiaľ ide o parcelu KN-E parc. č. 9224, o výmere 251 m², primeranú náhradu v sume 1.673,40 eur (1/3 z 251 m² = 83,67 m²; 83,67 x 20,- eur = 1.673,40 eur) a pokiaľ ide o parcelu KN-E parc. č. 9225, o výmere 239 m², primeranú náhradu v sume 1.593,40 eur (1/3 z 239 m² = 79,67 m²; 79,67 x 20,- eur = 1.593,40 eur). Spolu tak súd zaviazal žalobcu v rámci vypořádania spoluvlastníckych podielov žalovanej na predmetných nehnuteľnostiach vyplatiť jej sumu 3.266,80 eur.

36. Pokiaľ ide o skutočnosť, že žalovaná navrhovala zrušiť a vypořadat' podielové spoluvlastníctvo s tým, aby nehnuteľnosti boli prikázané do jej výlučného vlastníctva s tým, že ona zaplatí žalobcovi sumu 35,- eur, považuje súd za potrebné, pre úplnosť, uviesť, že súd v prejednávanej veci pri rozhodovaní o zrušení a vypořadani podielového spoluvlastníctva zvažoval komplexne všetky hľadiská rozhodujúce pre prijatie záveru, komu prikázať pozemky do výlučného vlastníctva a akú sumu určiť ako primeranú náhradu za spoluvlastnícky podiel, pričom sa riadil úvahami tak, ako je to vyššie rozpísané. Už len záverom poznamenáva, že pri tomto rozhodovaní nemôže súd vychádzať len z jediného kritéria (napr. len z výšky vlastníckeho podielu príp. len s ohľadom na účelné využitie a pod.). Preto ani skutočnosť, že žalovaná ponúkala vyššiu sumu ako žalobca, nemohla byť jediným rozhodujúcim kritériom pre prikázanie nehnuteľností do jej výlučného vlastníctva, ak všetky ďalšie kritéria svedčili v prospech prikázania nehnuteľností do výlučného vlastníctva žalobcu.

37. To boli podstatné dôvody, na základe ktorých súd zrušil podielové spoluvlastníctvo žalobcu a žalovanej k parcelám registra E evidovaným na mape určeného operátu pod parc. č. 9224 o výmere 251 m² a pod parc. č. 9225 o výmere 239 m², zapísaným na liste vlastníctva č. XXXXX, katastrálne územie D., tieto prikázal do výlučného vlastníctva žalobcu a tohoto zároveň zaviazal vyplatiť žalovanej za jej spoluvlastnícke podiely náhradu v sume 3.266,80 eur.

Trovy konania

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

39. Podľa § 255 ods. 2 CSP ak mala strana vo veci úspech len čiastočný, súd náhradu trov konania pomerne rozdelí, prípadne vysloví, že žiadna zo strán nemá na náhradu trov konania právo.

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

41. Podľa § 257 CSP výnimočne súd neprizná náhradu trov konania, ak existujú dôvody hodné osobitného zreteľa.

42. O trovách konania súd rozhodol v zmysle § 257 CSP tak, že strany sporu nemajú právo na náhradu trov konania. Súd má za to, že dôvody hodné osobitného zreteľa spočívajú v tom, že je v záujme oboch strán sporu vyporiadať si svoje podielové spoluvlastníctvo a to aj cestou súdu, pričom z obsahu spisu vyplýva, že obe strany mali záujem zrušiť podielové spoluvlastníctvo bez dosiahnutia dohody o tom, kto by sa mal stať vlastníkom predmetných parciel. Preto je, podľa názoru súdu, dôvodné, aby si strany niesli trovy konania samostatne.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku je prípustné odvolanie, ktoré sa podáva do 15 dní od doručenia tohto rozsudku na súde, proti rozhodnutiu ktorého odvolanie smeruje.

Odvolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané.

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, 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).

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

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.

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.

Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa zák. č. 233/1995 Z.z.