

Súd: Okresný súd Zvolen
Spisová značka: 16C/98/2023
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6723204585
Dátum vydania rozhodnutia: 27. 02. 2024
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Katarína Ďurianová
ECLI: ECLI:SK:OSZV:2024:6723204585.4

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Zvolen, v konaní pred sudkyňou JUDr. Katarínou Ďurianovou, v spore žalobcu SG2 Inžiniering, s.r.o., IČO: 51 319 179, Rusovská cesta 56, 851 01 Bratislava – mestská časť Petržalka, proti žalovanému: A. B., neznámy vlastník, zast. Slovenský pozemkový fond, IČO: 17 335 345, Búdková 36, 817 15 Bratislava, o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva takto

rozhodol:

- Súd **zrušuje** podielové spoluvlastníctvo žalobcu a žalovaného k pozemku evidovanom na LV XXXX vedenom pre k.ú. C., obec Zvolen ako parcela KN-E č. 778 - orná pôda, o výmere 237 m² a spoluvlastníctvo k tomuto pozemku **vyporiada** tak, že ho **prikáže** v celosti (t.j. v podiele 1/1 k celku) do výlučného vlastníctva žalobcu.
- Žalobca je povinný **zaplatiť** v prospech žalovaného sumu vo výške **280,59 EUR** do 3 dní od právoplatnosti rozsudku.
- Žalobcovi sa náhrada trov konania voči žalovanému **nepriznáva**.

odôvodnenie:

1. Žalobca podal na tunajšom súde dňa 10. 11. 2023 žalobu, v ktorej žiadal, aby súd zrušil podielové spoluvlastníctvo sporových strán k pozemku evidovanom na LV XXXX vedenom pre k.ú. C., obec ZVOLEN ako: - parcela KN-E č. 778 - Orná pôda, o výmere 237 m² (ďalej len Nehnuteľnosť) a to tak, že predmetnú Nehnuteľnosť prikáže v celosti do výlučného vlastníctva žalobcu a žalobcu zaviazhe povinnosťou vyplatiť v prospech žalovaného čiastku 280,59 Eur. V dôvodoch žaloby žalobca uviedol, že Nehnuteľnosť je vo vzájomnom spoluvlastníctve žalobcu, so (súhrnnou) veľkosťou spoluvlastníckeho podielu 23/24 k celku. Výmera pripadajúca na podiel žalobcu na Nehnuteľnosti tak predstavuje cca 227,12 m² a žalovaného, s veľkosťou spoluvlastníckeho podielu 1/24 k celku, ktorého správu v zmysle § 16 ods. 1 písm. b) zákona č. 180/1995 Z. z. vykonáva SPF. Výmera pripadajúca na podiel žalovaného na Nehnuteľnosti tak predstavuje cca 9,88 m². Za účelom vysporiadania podielového spoluvlastníctva žalobca na základe výzvy zo dňa 09.10.2023 vyzval SPF ako príslušného správcu spoluvlastníckeho podielu žalovaného na danej Nehnuteľnosti na vysporiadanie podielového spoluvlastníctva k Nehnuteľnosti vzájomnou dohodu v zmysle § 19 ods. 6 zákona č. 180/1995 Z. z. žalobca sa rozhodol svoju Výzvu na SPF adresovať už aj spolu s obstaraným znaleckým posudkom stanovujúcim všeobecnú hodnotu predmetnej Nehnuteľnosti, a to v domnení, že takýto postup urýchli a zjednoduší proces posudzovania Žalobcovej Výzvy zo strany SPF. Avšak aj napriek vyššie uvedenému postupu žalobca do dňa podania tejto žaloby rovnako ako v iných prípadoch stále neobdržal na svoju Výzvu od SPF žiadne vyrozumienie, stanovisko a ani žiadnu inú odpoveď. Na základe uvedeného omeškania, resp. odstupu času od zaslania Výzvy a absencie akejkoľvek odpovede zo strany SPF na zaslanú Výzvu žalobca konštatuje, že k dohode o vysporiadaní spoluvlastníctva k Nehnuteľnosti medzi žalobcom a žalovaným v zastúpení SPF (ako správcom spoluvlastníckeho podielu Žalovaného na Nehnuteľnosti) nedošlo. Všeobecná hodnota spoluvlastníckeho podielu žalovaného k Nehnuteľnosti bola určená na základe znaleckého posudku č. 09/2023 vypracovaného znalcom Ing. Jánom Sitkom,

znalcom v odbore stavebníctvo, odvetvie pozemné stavby, odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca: 913 107 (ďalej len Znalecký posudok), ktorý bol predložený SPF spolu so zasielanou Výzvou Žalobcu, a to nasledovne: - jednotková všeobecná hodnota Nehnuteľnosti: 28,40 EUR/m² - výmera pripadajúca na spoluvlastnícky podiel žalovaného na Nehnuteľnosti: 9,88 m² - Všeobecná hodnota spoluvlastníckeho podielu žalovaného na Nehnuteľnosti: 280,59 EUR. Žalobca je vlastníkom väčšinového spoluvlastníckeho podielu k Nehnuteľnosti o (súhrnnej) veľkosti 23/24 k celku. Žalovaný je vlastníkom menšinového spoluvlastníckeho podielu k Nehnuteľnosti o veľkosti 1/24 k celku. Rozdelenie Nehnuteľnosti nie je dobre možné ani účelné vzhľadom na už aj tak malú výmeru samotnej nehnuteľnosti. Nehnuteľnosť je však susediaca s inými pozemkami, ktoré v danom území vlastní alebo spoluvlastní žalobca, a teda žalobca by po zrušení a vyporiadaní spoluvlastníctva dokázal danú Nehnuteľnosť lepšie a účelnejšie využiť pre svoje účely. Navrhovaný spôsobom vysporiadania spoluvlastníctva k Nehnuteľnosti formou prikázania spoluvlastníckeho podielu Žalovaného do vlastníctva Žalobcu za finančnú náhradu pre Žalovaného vo výške určenej na základe Znaleckého posudku je preto vzhľadom na veľkosť, rozmery, výmeru a umiestnenie Nehnuteľnosti ako aj vzhľadom na veľkosť jednotlivých spoluvlastníckych podielov a k nim prislúchajúcim výmerám najvhodnejším spôsobom vysporiadania spoluvlastníctva k danej Nehnuteľnosti medzi Žalobcom a Žalovaným.

2. Žalobca k žalobe pripojil: výpis z listu vlastníctva pre okres Zvolen, obec Zvolen, k.ú. C. č. XXXX, znalecký posudok znalca Jána Sitka č. 09/2023, výpisy z listu vlastníctva pre okres Zvolen, obec Zvolen, k.ú. C. č. XXXX, D. XXXX, D. XXXX, D. XXXX, D. XXXX, D. XXXX, D. XXXX, č. 5004, č. 5005, č. 5008, č. 7029, č. 7045.

3. Dňa 08.01.2024 žalovaný svojím vyjadrením oznámil súdu že vo veciach pozemkov, ktorých vlastník nie je známy za štát koná zo zákona pred súdom SPF podľa § 34 ods. 14 zákona SNR č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, okresných úradoch, pozemkovom fonde a o pozemkových spoločenstvách v znení neskorších predpisov, v spojení so zákonom č. 229/1991 Zb. o úprave vlastníckych vzťahov k pôde a inému poľnohospodárskemu majetku v znení neskorších predpisov a zákonom NR SR č. 180/1991 Z. z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom v znení neskorších predpisov. K spôsobu vyporiadania navrhovaného žalobcom SPF uviedol, že nemá výhrady k zrušeniu podielového spoluvlastníctva, keďže toto neplní žiadny účel. Pokiaľ ide o zaplatenie primeranej náhrady, táto sa uhrádza v prípade pozemkov štátu na účet SPF vedený v Štátnej pokladnici, číslo účtu IBAN: č. účtu E. XXXX XXXX XXXX XXXX XXXX, VS 16982023. Žalobca navrhol primeranú náhradu vo výške 28,40 Eur/m² na základe znaleckého posudku 9/2023 zo dňa 14.2.2023 F. G. E.. Zároveň uviedol, že podal žiadosť SPF dňa 9.10.2023, ale neúspešne.

4. Žalobca dňa 10.01.2024 zaslal súdu vyjadrenie, ktorého súčasťou bola aj vzorková časť kúpnych zmlúv, na základe ktorých žalobca nadobudol väčšinové spoluvlastnícke podiely (okrem iných aj) k dotknutému pozemku uvedenému v žalobe, a to predovšetkým nasledovné zmluvy: - podiel 1/8 pod B42 LV - kúpna zmluva zo dňa 09.10.2023, ktorej vklad bol do katastra nehnuteľností zo strany Okresného úradu Zvolen, katastrálneho odboru, povolený dňa 08.11.2023 pod č. k. V 2748/2023 – č.z. 865/23 (POZN.: V čase zaslania Žalobcovej výzvy na SPF dňa 09.10.2023 Žalobca už disponoval podpísanou kúpnu zmluvou aj na posledný spoluvlastnícky podiel známeho vlastníka na danom pozemku), ktorej základné atribúty sú nasledovné: Prevádzaná výmera: 256,33 m² Cena: 6.000,- EUR Jednotková cena: 23,41 EUR/m² - podiel 1/6 pod B24 LV - kúpna zmluva zo dňa 07.04.2022, ktorej vklad bol do katastra nehnuteľností zo strany Okresného úradu Zvolen, katastrálneho odboru, povolený dňa 16.05.2022 pod č. k. V 1606/2022 – č.z. 638/22, ktorej základné atribúty sú nasledovné Prevádzaná výmera: 158,50 m² Cena: 2.387,50 EUR Jednotková cena: 15,06 EUR/m² - podiel 1/8 pod B6 LV - kúpna zmluva zo dňa 11.05.2023, ktorej vklad bol do katastra nehnuteľností zo strany Okresného úradu Zvolen, katastrálneho odboru, povolený dňa 20.06.2023 pod č. k. V 1439/2023 – č.z. 509/23, ktorej základné atribúty sú nasledovné Prevádzaná výmera: 29,63 m² Cena: 444,45 EUR Jednotková cena: 15,00 EUR/m² - podiel 1/8 pod B5 LV - kúpna zmluva zo dňa 07.04.2022, ktorej vklad bol do katastra nehnuteľností zo strany Okresného úradu Zvolen, katastrálneho odboru, povolený dňa 16.05.2022 pod č. k. V 1608/2022 – č.z. 632/22, ktorej základné atribúty sú nasledovné Prevádzaná výmera: 29,63 m² Cena: 460,00 EUR Jednotková cena: 15,52 EUR/m² (ďalej spolu len Kúpne zmluvy). Vo vzťahu k ostatným menšinovým spoluvlastníckym podielom žalobca z dôvodu stručnosti uviedol len základné údaje týkajúce sa priemernej ceny, za ktorú Žalobca zvýšné spoluvlastnícke podiely (okrem iných aj) k dotknutému pozemku nadobudol do svojho vlastníctva, a to: - 18,21 EUR/m² podľa kúpnej zmluvy V 1734/2022 - 15,33 EUR/m² podľa kúpnej zmluvy V 1740/2022 - 15,61 EUR/m² podľa kúpnej zmluvy V 888/2022 - 15,61 EUR/m² podľa kúpnej zmluvy V 901/2022 - 16,53 EUR/m² podľa kúpnej zmluvy V 1121/2022 - 16,60 EUR/m² podľa kúpnej zmluvy V 752/2022 - 15,58 EUR/m² podľa kúpnej zmluvy V 1604/2022 - 15,80 EUR/m² podľa kúpnej zmluvy V 895/2022 - 16,60 EUR/m² podľa

kúpnej zmluvy V 893/2022 - 15,58 EUR/m² podľa kúpnej zmluvy V 1605/2022 - 15,40 EUR/m² podľa kúpnej zmluvy V 1030/2023 - 15,78 EUR/m² podľa kúpnej zmluvy V 892/2022 - 16,60 EUR/m² podľa kúpnej zmluvy V 2703/2022. Na základe vyššie uvedeného ako aj z predložených kúpnych zmlúv vyplýva, že finančná náhrada navrhovaná na základe žaloby pre žalovaného vo výške 280,59 EUR (t.j. v jednotkovej výške 28,40 EUR/m²) je primeraná a je dokonca aj vyššia, ako je skutočná trhovú hodnota, za ktorú Žalobca práčne nadobúdala a sčeloval jednotlivé prílišne majetkovo-právne rozdrobené podiely na danom pozemku do svojho vlastníctva od pôvodných spoluvlastníkov. Žalobca zároveň poukazuje na skutočnosť, že zástupca žalovaného výšku navrhovanej finančnej náhrady v sume 28,40 EUR/m², tak ako bola určená na základe k žalobe doloženého znaleckého posudku, doposiaľ nijako nenamietal a súhlasil s ňou aj v iných predchádzajúcich prípadoch vysporiadania spoluvlastníctva k pozemkom nachádzajúcich sa v tej istej lokalite, o ktorých bolo právoplatne rozhodnuté napríklad na základe rozsudkov OS Zvolen č. k. 18C/33/2023, 18C/32/2023, 15C/32/2023, 12C/40/2023, alebo 14C/32/2023. Žalobca zároveň súhlasí, aby súd o trovách konania rozhodol tak, že žiadna zo strán sporu nemá nárok na náhradu trov konania. Žalobca touto cestou zároveň navrhol a súhlasil s tým, aby súd vo veci rozhodol bez nariadenia pojednávania.

5. Žalovaný svojím podaním doručeným súdu dňa 30.1.2024 súhlasil so žalobou, ďalšie dôkazy nenavrhol a súhlasil aj s tým, aby súd rozhodol bez nariadenia pojednávania.

6. Keďže obe strany sporu súhlasili s rozhodnutím veci bez nariadenia pojednávania podľa § 177 ods. 2 písm. b/ CSP, súd vo veci nenariadal pojednávanie a s poukazom na § 219 ods.1 CSP súd nariadil verejné vyhlásenie rozsudku na 27. 02. 2024 a rozhodol tak, ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozsudku.

7. Podľa ustanovenia § 136 ods. 1 Občianskeho zákonníka (ďalej aj ako „OZ“), vec môže byť v spoluvlastníctve viacerých vlastníkov.

8. Podľa ustanovenia § 136 ods. 2, veta prvá OZ, spoluvlastníctvo je podielové alebo bezpodielové.

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

10. Podľa ustanovenia § 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 výtazok rozdelí podľa podielov.

11. Vykonaným dokazovaním z výpisu LV č. XXXX vedenom pre k.ú. C., obec Zvolen ako parcela KN-E č. 778 - orná pôda, o výmere 237 m² mal súd preukázané, že sporové strany sú podielovými spoluvlastníkmi tejto evidovanej nehnuteľnosti a to žalobca v podiele 23/24 a žalovaný 1/24. Žalovaný bol označený v žalobe v zmysle údajov evidovaných v katastri nehnuteľností, kde je uvedené len: 11. PONICKÁ Anna ((mal., Greguš, brat G.). V časti správca je uvedený SPF k vlastníkovi č. 11 - žalovaný. Súd konštatuje, že sa jedná o neznámeho vlastníka, ktorý je v súlade so zákonom č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách v spojení so zákonom č. 180/1995 Zb. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom, zastúpený SPF. Súd posúdil žalobu žalobcu ako dôvodnú, nakoľko nezistil žiadne dôvody, pre ktoré by súd nezrušil podielové spoluvlastníctvo na návrh žalobcu s poukazom na § 142 ods.1 Občianskeho zákonníka. Súd pri zrušení podielového spoluvlastníctva postupuje v zmysle uvedeného zákonného ustanovenia tak, že v prvom rade posudzuje možnosť reálnej delby veci. S prihliadnutím na veľkosť vypořádavanej nehnuteľnosti - 237 m² by v prípade reálnej delby sa žalovaná stala výlučným vlastníkom pozemku o výmere 9,88 m² - orná pôda a teda využitie tohto pozemku v súlade s druhom pozemku by nebolo hospodárne. Keďže žalobca prejavil záujem o prikázanie veci v celosti do jeho výlučného vlastníctva, pretože dotknutá nehnuteľnosť susedí s inými pozemkami, ktoré sú vo vlastníctve alebo spoluvlastníctve žalobcu, žalovaný s tým súhlasil, súd rozhodol o zrušení a vypořádaní podielového spoluvlastníctva navrhovaným spôsobom tak, ako je uvedené vo výroku č. I. V takom prípade je žalobca povinný uhradiť cenu zodpovedajúcu spoluvlastníckemu podielu žalovaného, pričom výšku navrhovaného vyrovnávacieho podielu žalobca preukázal znaleckým posudkom č. 9/2023, vypracovaný znalcom Ing. Jánom Sitkom zo dňa 14. 02. 2023, voči ktorému nemal žalovaný žiadne výhrady a súd sám nezistil neprípustnosť alebo neprimeranosť navrhovanej sumy. Z uvedeného dôvodu

súd uložil žalobcovi povinnosť vyplatiť žalovanému výšku náhrady na vypořádanej nehnuteľnosti 280,59 Eur a to v lehote do 3 dní od právoplatnosti rozsudku (§ 232 ods. 3 CSP). Žalobca uvedenú náhradu bude povinný uhradiť na účet SPF, ktorý žalovaný identifikoval v písomnom vyjadrení.

12. O trovách konania rozhodoval súd podľa § 255 ods.1 CSP. Žalobca bol v konaní plne úspešný, avšak nežiadal priznať náhradu trov konania, a preto mu ju súd voči žalovanému nepriznal.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia prostredníctvom tunajšieho súdu na Krajský súd v Banskej Bystrici, písomne v 2 vyhotoveniach (§ 362 CSP).

V odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach (§ 127 CSP) 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). Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania (§ 363, § 364 CSP).

Podanie možno urobiť písomne, a to v listinnej podobe alebo v elektronickej podobe. Podanie vo veci samej urobené v elektronickej podobe bez autorizácie podľa osobitného predpisu treba dodatočne doručiť v listinnej podobe alebo v elektronickej podobe autorizované podľa osobitného predpisu; ak sa dodatočne nedoručí súdu do desiatich dní, na podanie sa neprihliada. Súd na dodatočné doručenie podania nevyzýva. Podanie urobené v listinnej podobe treba predložiť v potrebnom počte rovnopisov s prílohami tak, aby sa jeden rovnopis s prílohami mohol založiť do súdneho spisu a aby každý ďalší subjekt dostal jeden rovnopis s prílohami. Ak sa nepredloží potrebný počet rovnopisov a príloh, súd vyhotoví kópie podania na trovy toho, kto podanie urobil (§ 125 CSP).

Pokiaľ zákon pre podanie určitého druhu nevyžaduje ďalšie náležitosti, musí byť z podania zjavné, ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka a čo sleduje, a musí byť vyhotovené v písomnej forme, podpísané a v prípade doručenia podania do prebiehajúceho konania s uvedením spisovej značky (§ 127 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).

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona (Zákon č. 233/1995 Z. z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti – Exekučný poriadok a o zmene a doplnení ďalších zákonov, v znení neskorších predpisov).