

Súd: Okresný súd Čadca
Spisová značka: 4C/19/2018
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5318200820
Dátum vydania rozhodnutia: 03. 03. 2020
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Anna Plichtíková
ECLI: ECLI:SK:OSCA:2020:5318200820.9

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Č a d c a sudkyňou JUDr. Annou Plichtíkovou v spore žalobcov 1/ T. W., rod. W., nar. XX.X.XXXX, P. W. XXX, XXX XX W., 2/ N.. L. W. R., rod. R., nar. XX.X.XXXX, Ľ. XXXX/X, XXX XX X., obaja žalobcovia zast. JUDr. Stanislavom Záhumenským, advokátom so sídlom F. Kráľa 1504, 022 01 Čadca, proti žalovanému T. Y. Č., nar. XX.X.XXXX, G. XXXX/XX, XXX XX L.Ž. X., o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva prikázaním veci za náhradu takto

rozhodol:

I. Podielové spoluvlastníctvo žalobcov 1/, 2/ a žalovaného k nehnuteľnosti CKN XXXX - trvalý trávnatý porast o výmere 833 m² zapísanej na LV č. XXXX, katastrálne územie W., zrušuje a nehnuteľnosť prikazuje do spoluvlastníctva žalobcov 1/, 2/:

žalobcovi 1/ T. W., rod. W., nar. XX.X.XXXX, P. W. XXX, občanovi SR v podiele 1,
žalobkyni 2/ N.. L. W., rod. R., nar. XX.X.XXXX, Ľ. XXXX/X, X. - L., občianke SR v podiele 1,
oproti výplata spoluvlastníckeho podielu 2/27 žalovanému vo výške 12,50 €/1 m² x 61,7 m², celkom vo výške 771,30 €, v lehote do 3 dní od právoplatnosti rozsudku, pričom žalobca 1/ zaplatí 1 výplatu vo výške 385,625 € a žalobkyňa 2/ 1 výplatu vo výške 385,625 €.

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

odôvodnenie:

1. Rozsudkom č. k. 4C/19/2018-81 zo dňa 7.2.2019 (prvým v poradí) Okresný súd Čadca rozhodol tak, že zrušil podielové spoluvlastníctvo žalobcov 1/, 2/ a žalovaného k nehnuteľnosti CKN XXXX - trvalý trávnatý porast o výmere 833 m² zapísaný na LV č. XXXX, katastrálne územie W. a nehnuteľnosť prikázal do podielového spoluvlastníctva žalobcov 1/, 2/, každému v rozsahu 1 oproti výplata spoluvlastníckeho podielu žalovanému vo výške 2/27 vo výške 20 €, v lehote do 3 dní od právoplatnosti rozsudku. Žalobcom 1/, 2/ náhradu trov konania proti žalovanému nepriznal. Súd vychádzal zo všeobecnej hodnoty poľnohospodárskej pôdy určenej znalkyňou, a nie z trhovej hodnoty, ktorú navrhoval žalovaný. Všeobecná cena znalkyne bola 4,30 €/m². Žalovaný žiadal trhovú cenu 12,50 €/m². Reálnu deľbu a rozdelenie nehnuteľnosti podľa výšky podielov nežiadala ani jeden zo spoluvlastníkov. Žalovaný tvrdil, že v evidencii nehnuteľností je pozemok evidovaný ako trvalý trávnatý porast, ale v skutočnosti, od roku 1963, je pozemok využívaný ako záhrada, čo vyplýva aj zo znaleckého posudku, pričom evidenčne spôsob užívania nebol zmenený. Pozemok je v intraviláne. V blízkosti sú pozemky zastavaného územia. Jednoduchým administratívnym postupom je možné dosiahnuť, aby bola parcela zaradená do doplneného územného plánu obce. Žalovaný pripojil ponuky realitných kancelárií na preukázanie trhovej ceny nehnuteľnosti v danom čase, v danej lokalite. Pokiaľ ide o viazanosť súdu predmetom sporu podľa § 212 ods. 2, § 216 ods. 2 CSP súd je viazaný petitom v uvedenom rozsahu a základom nároku. Základom nároku bolo zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva. Základom nárok nebolo určenie vlastníckeho práva k spornej nehnuteľnosti, preto rozhodujúce skutkové tvrdenia žalobcov 1/, 2/, ktoré smerovali k tomu, že sú oni, resp. ich právni predchodcovia, výlučnými vlastníckmi spornej nehnuteľnosti,

boli v tomto konaní právne irelevantnými tvrdeniami. Rovnako aj dôkazy je možné vykonávať len k predmetu sporu, teda dôkazy smerujúce k vlastníckemu právu, a nie k zrušeniu a vyporiadaniu podielového spoluvlastníctva, súd vyhodnotil ako právne irelevantné. „Pánom sporu“ sú žalobcovia. Žalobcovia mali právo disponovať so žalobou, s predmetom sporu. So žalobou disponovali tak, že podali žalobu o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva. Nepodali žalobu o určenie vlastníckeho práva k spornej nehnuteľnosti, preto sa za týchto okolností nemôžu dožadovať argumentácie a dôkazov nesmerujúcich k predmetu sporu, právne irelevantných, nadbytočných, nehospodárnych.

2. Krajský súd v Žiline uznesením č. k. 7Co/94/2019-105 zo dňa 30.9.2019 zrušil rozsudok prvostupňového súdu a vrátil vec na nové konanie a nové rozhodnutie. Záväzným právnym názorom odvolacieho súdu bol viazaný prvostupňový súd, strany konania i advokáti. Odvolací súd konštatoval, že je nepreskúmateľné ako dospel prvostupňový súd k výplatku

20 €. Taktiež poukázal na skutočnosť, že nie je zrejmé, či výplatok má každý zo žalobcov zaplatiť žalovanému samostatne alebo spoločne a nerozdielne. Poukázal na stanovisko občianskoprávneho kolégia NS SR k jednotnému výkladu ustanovenia § 140 ods. 1 Občianskeho zákonníka sp. zn. Cpj 30/97 uverejneného v Zbierke súdnych rozhodnutí NS SR pod číslom R 43/1997: „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.“ Odvolací súd poukázal na uvedené stanovisko s tým, že všeobecná cena pozemku podľa znaleckého posudku nie je trhovou cenou podľa jednotného výkladu NS SR, a to napriek tomu, že žalovaný predložil listinné dôkazy na preukázanie trhovej ceny sporného pozemku. Taktiež poukázal na to, že všeobecná cena vychádzala aj z charakteru pozemku „trvalý trávnatý porast“, hoci samotná znalkyňa konštatovala, že na pozemku sú vysadené ovocné stromy, teda ide o záhradu. Tým mal súd vyvrátenú záväznosť zápisu trvalého trávnatého porastu podľa § 70 ods. 1 zákona katastrálneho. V ďalšom konaní sa prvostupňový súd mal zaoberať výškou primeranej náhrady za spoluvlastnícky podiel v spornej nehnuteľnosti. Bol povinný prihliadnuť na spôsob užívania nehnuteľnosti a vyhodnotiť všetky dôkazy predložené sporovými stranami týkajúce sa výšky primeranej náhrady.

3. V nadväznosti na § 212 ods. 2 CSP, § 216 ods. 2 CSP, § 142 Občianskeho zákonníka je kogentné ustanovenie, preto súd bol viazaný len tým, že predmetom zrušenia, vyporiadania podielového spoluvlastníctva je nehnuteľnosť CKN XXXX - trvalý trávnatý porast o výmere 833 m² zapísaný na LV č. XXXX, katastrálne územie W..

4. Vzhľadom k záväznému právnemu názoru odvolacieho súdu, súd sa podľa § 70 ods. 1 katastrálneho zákona necítil byť viazaný formálnym evidenčným údajom na LV č. XXXX, katastrálne územie W., že charakter pozemku je daný ako trvalý trávnatý porast. Túto zákonnú domnienku záväzného zápisu na LV súd mal vyvrátenú konštatovaním samotnej znalkyne, ktorá konštatovala, že na pozemku sú zasadené ovocné stromy, teda fakticky znalkyňa vyvrátila záväznosť formálneho zápisu, že ide o trvalý trávnatý porast. Priamo zo znaleckého posudku vyplýva rozpor medzi hmotnoprávnym stavom, kedy ide v hmotnoprávnej rovine o záhradu a formálnym stavom, kedy v evidencii nehnuteľností je tento zápis nezmenený a je uvedený ako trvalý trávnatý porast. V tomto smere, aj vzhľadom k záväznému právnemu názoru odvolacieho súdu, aj k nesporným tvrdeniam podľa § 186 ods. 2 CSP (žalobcovia nepopierali, že na pozemku sú vysadené ovocné stromy) súd mal za to, že zákonná domnienka záväzného zápisu „trvalý trávnatý porast“ bola v konaní vyvrátená a v hmotnoprávnej rovine ide o záhradu, a nie o trvalý trávnatý porast. Tomu musí zodpovedať aj trhovú hodnotu nehnuteľnosti.

5. V nadväznosti na § 212 ods. 2, § 216 ods. 2 CSP a § 142 Občianskeho zákonníka súd mal za to, že ustanovenie § 142 Občianskeho zákonníka je kogentné ustanovenie. Súd nie je viazaný žalobným návrhom, ale zákonným spôsobom usporiadania vzťahov podľa § 142 Občianskeho zákonníka. Súd sa teda necítil byť viazaný žalobou, že má prikázať nehnuteľnosť do výlučného vlastníctva žalobcov, ale skúmal všetky zákonné podmienky vyporiadania podielového spoluvlastníctva podľa § 142 Občianskeho zákonníka, pričom z ustanovenia § 142 Občianskeho zákonníka je zrejmé, že je to kogentné ustanovenie a záväzné je aj poradie vyporiadania podielového spoluvlastníctva v súlade s ustanovením § 142 Občianskeho zákonníka, a to: 1. reálnou deľbou podľa výšky podielov, 2. prikázaním niektorému zo

spoluvlastníkov oproti výplate, 3. predajom nehnuteľností a rozdelením výťažku podľa výšky podielov, 4. zamietnutím žaloby o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva.

6. Súd nevyporiadal zrušené podielové spoluvlastníctvo reálnou deľbou podľa výšky podielov. Žalovaný na pojednávaní dňa 20.11.2018 (čl. 65 spisu) uviedol, že v blízkosti vlastní tiež pozemky, ale nechce, aby došlo k zrušeniu a vyporiadaniu spoluvlastníctva reálnou deľbou. Zrušenie a vyporiadanie spoluvlastníctva reálnou deľbou nežiadali ani žalobcovia 1/, 2/. Ďalej uviedol: „Nežiadam prikázať ani tú časť pozemku, ktorá by mi zodpovedala podľa reálnej výšky môjho podielu do výlučného vlastníctva.“

7. Súd pristúpil k vyporiadaniu podielového spoluvlastníctva druhým kogentným spôsobom, a to prikázaním spoluvlastníkom - žalobcom 1/, 2/ za náhradu. Žalovaný na pojednávaní dňa 20.11.2018 (čl. 65 spisu) uviedol: „Ja nežiadam, aby mi súd prikázal do výlučného vlastníctva pozemok, a to za akúkoľvek cenu.“ Do výlučného vlastníctva žiadali prikázať nehnuteľnosť žalobcovia 1/, 2/. Súd teda pristúpil k druhému kogentnému spôsobu vyporiadania zrušeného spoluvlastníctva, a to prikázaním žalobcom 1/, 2/, každému v rozsahu 1 do výlučného vlastníctva oproti výplate spoluvlastníckeho podielu žalovaného.

8. Výplata spoluvlastníckeho podielu žalovaného: Z listu vlastníctva č. XXXX, katastrálne územie W. vyplýva, že sporná nehnuteľnosť CKN XXXX - TTP má výmeru 833 m². Z tohto LV v nadväznosti na § 70 ods. 1 katastrálneho zákona vyplýva aj výška spoluvlastníckych podielov. Konkrétne žalovaný má spoluvlastnícky podiel v spornej nehnuteľnosti vo výške $2/27 \cdot 833 \text{ m}^2 = 30,85 \text{ m}^2$; $2/27 = 30,85 \text{ m}^2 \times 2 = 61,70 \text{ m}^2$ - je výmera, ktorá zodpovedá spoluvlastníckemu podielu žalovaného v spornej nehnuteľnosti. Zo záväzného právneho názoru odvolacieho súdu jednoznačne vyplýva, že všeobecná cena, ktorú znalkyňa stanovila v znaleckom posudku vo výške 4,30 €/m² nie je trhovou cenou v danom mieste a čase na obdobnú nehnuteľnosť v zmysle zjednocujúceho stanoviska občianskoprávneho kolégia NS SR k jednotnému výkladu ustanovenia § 142 ods 1 Občianskeho zákonníka sp. zn. Cpj 30/97 uverejneného v Zbierke NS SR pod R 43/1997. Napriek záväznému názoru odvolacieho súdu žalobcovia nepredložili znalecký posudok, resp. iné dôkazy na preukázanie trhovej ceny v súlade so záväzným právnym názorom odvolacieho súdu, a v súlade s jednotným výkladom NS SR. Súd nepovažoval za právne relevantné vyjadrenie žalobkyne na pojednávaní dňa 3.3.2020, keď pri výsluchu uviedla: „Ak chcú, nech dajú ohodnotiť konkrétnu nehnuteľnosť.“ Žalobu podávali žalobcovia a žalobcov viaže povinnosť tvrdenia a dôkazná povinnosť k hmotnoprávnej norme § 142 Občianskeho zákonníka uniesť povinnosť tvrdenia a dôkaznú povinnosť, a to aj v nadväznosti na § 132 ods. 2 CSP a § 132 ods. 3 CSP. § 132 ods. 3 CSP: Žalobca k žalobe pripojí dôkazy, ktorých povaha to pripúšťa, okrem tých, ktoré nemôže bez svojej viny pripojiť.

Žalobcovia takýto dôkaz nepredložili. Súd preto vychádzal z dôkazov predložených žalovaným. V zhode s odvolacím súdom dospel k záveru, že spornú nehnuteľnosť by žalovaný nekúpil za cenu uvedenú v znaleckom posudku 4,30 €/m² v danom mieste a čase. Žalovaný v podaní zo dňa 31.7.2018 (čl. 40 spisu) žiadal cenu trhovú 12,50 €/m². Na tejto trhovej cene zotrval aj po vyslovení predbežného právneho názoru na pojednávaní dňa 3.3.2020. Táto cena zodpovedá aj podľa pripojených listinných dôkazov z realitných kancelárií reálnej možnosti trhovej ceny, za ktorú by mohol žalovaný v danom mieste, v danom čase kúpiť nehnuteľnosť. Z tohto dôvodu súd vychádzal z trhovej ceny 12,50 €/m². Vychádzal zo záveru, že žalobcovia svoje tvrdenia nepreukázali, neuniesli dôkazné bremeno v nadväznosti na § 132 ods. 3 CSP, že trhovú cenu nehnuteľnosti zodpovedá 4,30 €/m². Naopak, žalovaný uniesol dôkazné bremeno, že trhovú cenu zodpovedá 12,50 €/m² (teda, že trhovú cenu je minimálne v uvedenej výške 12,50 €/m², ktorú požaduje žalovaný ako výplatu za svoj spoluvlastnícky podiel). $61,70 \text{ m}^2 \times 12,50 \text{ €} = 771,275 \text{ €}$, približne 771,30 €. Súd zaviazal žalobcovi 1/, 2/ vyplatiť žalovanému výplatu za jeho spoluvlastnícky podiel vo výške 771,30 € v lehote do 3 dní od právoplatnosti rozsudku, pričom každý zo žalobcov zaplatí 1 tejto sumy, teda každý z nich po 385,625 €, keďže súd prikázal nehnuteľnosti každému z nich do podielového spoluvlastníctva v rozsahu 1.

9. Trovy konania: O trovách konania súd rozhodol tak, že žiadna zo strán konania nemá právo na náhradu trov konania. Aj žalobcovia, aj žalovaný boli spoluvlastníkmi, teda k zrušeniu a vyporiadaniu podielového spoluvlastníctva došlo v záujme všetkých spoluvlastníkov, tak žalobcov, ako aj žalovaného. Aj keď žalovanému nebola prikázaná sporná nehnuteľnosť, je zrejmé, že za svoj spoluvlastnícky podiel získal výplatu, trhovú cenu. Z toho dôvodu súd mal za to, že je potrebné o trovách konania rozhodnúť v nadväznosti na § 255 ods. 2 CSP tak, že žiadna zo strán konania nemá právo na náhradu trov konania, pretože nemožno konštatovať úspech, resp. neúspech jednej zo strán konania.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno 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 určené, 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 návrh). Odvolanie musí byť podpísané. Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

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

Odvolanie podľa § 365 ods. 1 CSP možno odôvodniť len tým, že

- a) neboli splnené procesné podmienky,
- b) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočnila 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.

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.