

Súd: Krajský súd Prešov
Spisová značka: 2Co/41/2019
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8315211100
Dátum vydania rozhodnutia: 19. 02. 2020
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Mariana Muránska
ECLI: ECLI:SK:KSPO:2020:8315211100.2

Uznesenie

Krajský súd v Prešove v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Mariany Muránskej a sudcov JUDr. Daniely Babinovej a JUDr. Martina Barana, v právnej veci žalobkyne J. N., nar. XX.X.XXXX, bytom U. XX, zastúpenej Mgr. Valérom Podolškim, advokátom, so sídlom v Humennom, Námestie slobody 1, proti žalovaným 1./ F. W., nar. XX.X.XXXX, bytom T. XXXX/XXX, W., zastúpenému JUDr. Slavomírom Hrubíšaškom, advokátom, so sídlom v Humennom, Pugačevova 1, 2./ T. L., nar. X.XX.XXXX, bytom U. XXXX/XX, U., o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnosti s príslušenstvom, o odvolaní žalovaného v 1.rade proti rozsudku Okresného súdu Humenné zo dňa 30.11.2018 č. k. 11C/362/2015 - 172 jednohlasne takto

rozhodol:

Zrušuje rozsudok a vracia vec súdu prvej inštancie na ďalšie konanie.

odôvodnenie:

1. Napadnutým rozsudkom súd prvej inštancie zrušil podielové spoluvlastníctvo žalobkyne a žalovaných v 1. a 2. rade k pozemku - parcele EKN č. XXX, orná pôda o výmere 4 266 m², zapísanej na LV č. XXX, kat. úz. U.. Túto nehnuteľnosť prikázal do výlučného vlastníctva žalobkyne s tým, že táto je povinná zaplatiť žalovanému v 1.a žalovanému v 2. rade za jeho spoluvlastnícky podiel náhradu v sume 265,22 eur do 30 dní od právoplatnosti rozsudku. Protinávrh žalovaného v 1. rade zamietol a náhradu trov konania stranám nepriznal.

2. V dôvodoch rozhodnutia súd prvej inštancie poukázal na ust. § 142 ods. 1 Občianskeho zákonníka a uviedol, že v danom prípade nie je možné rozdelenie nehnuteľnosti, a to z dôvodu, že rozdelením by vznikla nehnuteľnosť, ktorej výmera by bola menšia ako 2000m², ak by sa akceptovalo rozdelenie nehnuteľnosti medzi všetkých troch podielových spoluvlastníkov. Do úvahy teda prichádzalo prikázanie veci do vlastníctva jedného zo spoluvlastníkov za náhradu. Súd prvej inštancie považoval za účelnejšie prikázať vec do vlastníctva žalobkyne, vzhľadom na umiestnenie nehnuteľnosti priamo za jej rodinným domom a mal tiež za preukázané, že žalobkyňa užívala predmetnú nehnuteľnosť aj pred podaním žaloby, dokonca časť nehnuteľnosti pred podaním žaloby odkúpila od žalovaného v 2. rade, avšak v inom konaní bola táto kúpna zmluva vyhlásená za neplatnú. Žalovaný v 2. rade súhlasil, aby jeho podiel pripadol žalobkyni s tým, že oni sa dohodli aj na cene tejto nehnuteľnosti. Žalovaný v 1. rade nepreukázal, aby predmetnú nehnuteľnosť on užíval a akým spôsobom. To, že jeho otec nasadil na pozemku stromy ešte nepreukazuje účelné využívanie tejto nehnuteľnosti. Súd prvej inštancie teda vychádzal z dôkazov, ktoré boli v konaní predložené a iba dôkazy predložené žalobkyňou potvrdzujú jej tvrdenia o užívaní danej nehnuteľnosti. Pokiaľ ide o primeranú náhradu za predmetné spoluvlastnícke podiely, súd prvej inštancie vychádzal zo záverov znaleckého posudku č. X/XXXX znalca I.. T. C., kde znalec určil hodnotu tejto nehnuteľnosti sumou 795,66 eur. Pokiaľ žalovaný v 1. rade navrhol, aby súd prikázal vec do jeho vlastníctva a uložil mu povinnosť vyplatiť žalobkyni a žalovanému v 2. rade sumu po 1.000,- eur, súd prvej inštancie nezistil, ako žalovaný v 1. rade dospel k takejto sume. Pokiaľ žalovaný v 1. rade ďalej tvrdí, že trhovú cenu je 2.300,- eur, ako bola uvedená v kúpnej zmluve medzi žalobkyňou a žalovaným v 2. rade, išlo o kúpnu cenu, kde sa stany dohodli na kúpe a táto ich dohoda neodráža skutočnú hodnotu

nehnutelnosti, čo nespochybňuje ani žalovaný v 1. rade, pretože sám ponúkal cenu nižšiu ako je 2.300,- eur za podiel žalovaného v 2. rade. 1/3 spoluvlastníckeho podielu žalovaných v 1. a 2. rade predstavuje v danom prípade sumu po 265,22 eur. O trovách konania strán sporu súd prvej inštancie rozhodol podľa § 257 CSP.

3. Proti tomuto rozsudku podal včas odvolanie žalovaný v 1. rade, ktorý navrhol rozsudok zmeniť tak, aby po zrušení podielového spoluvlastníctva strán konania k danej nehnuteľnosti, bola celá nehnuteľnosť prikázaná do jeho výlučného vlastníctva s tým, že mu bude uložená povinnosť zaplatiť žalobkyni a žalovanému v 2. rade náhradu za ich spoluvlastnícky podiel suma po 1.000,- eur do 3 dní od právoplatnosti rozsudku, alternatívne sumu po 2.300,- eur do 3 dní od právoplatnosti rozsudku alebo navrhol prikázať túto nehnuteľnosť do podielového spoluvlastníctva žalobkyne a jeho spoluvlastníctva, keďže žalovaný v 2. rade nemá záujem o prikázanie tejto nehnuteľnosti s tým, aby bolo uložené žalobkyni a jemu - žalovanému v 1. rade zaplatiť žalovanému v 2. rade sumu po 1.150,- eur do 3 dní od právoplatnosti rozsudku. V dôvodoch odvolania žalovaný v 1. rade namieta nesprávny procesný postup súdu prvej inštancie, ktorý nevykonal navrhnuté dôkazy a na základe vykonaných dôkazov dospel k nesprávnym skutkovým a právnym zisteniam. Žalovaný v 1. rade zdôrazňuje, že po vyhlásení neplatnosti kúpnej zmluvy, ktorá bola uzatvorená medzi žalobkyňou a žalovaným v 2. rade s tým, že ide o konanie vedené na OS Humenné pod sp. zn. 21C/215/2016, sú strany konania podielovými spoluvlastníkmi danej nehnuteľnosti v rovnakom pomere, a to po 4/12. Súd mal možnosť rozhodnúť podľa Občianskeho zákonníka aj bez návrhu a nehnuteľnosť rozdeliť na dve rovnaké polovice medzi žalobkyňu a žalovaného v 1. rade, keďže žalovaný v 2. rade nemá záujem o túto nehnuteľnosť. V priebehu prvoinštančného konania takýto postup navrhol aj samotný žalovaný v 1. rade a v takom prípade by nešlo ani o drobenie pozemku podľa zákona č. 180/1995 Z.z. Ďalej poukazuje na to, že trhová cena podielu je 2.300,- eur, čo vyplýva aj z predtým uzatvorenej kúpnej zmluvy medzi žalobkyňou a žalovaným v 2. rade. Toto žalovaný v 1. rade nespochybňuje a aj na poslednom pojednávaní navrhol ponuku pre každého spoluvlastníka, pokiaľ ide o náhradu za ich spoluvlastnícky podiel, sumu 2.300,- eur. Súd prvej inštancie sa nevyporiadal s týmito návrhmi a vo veci rozhodol nesprávne. Preto navrhol podanému odvolaniu vyhovieť.

4. Žalobkyňa navrhla rozsudok potvrdiť ako vecne správny a má za to, že celé odvolanie žalovaného v 1. rade je len účelové a tendenčné.

5. Žalovaný v 2. rade sa k podanému odvolaniu nevyjadril.

6. Odvolací súd preskúmal napadnutý rozsudok v zmysle zásad vyjadrených v § 379 a nasl. zákona č. 160/2015 Z.z. Civilného sporového poriadku (ďalej len CSP) spolu s konaním, ktoré jeho vydaniu predchádzalo, vec prejednal bez nariadenia pojednávania (§ 385 CSP) a dospel k záveru, že odvolanie je opodstatnené.

7. Podľa § 389 ods. 1 písm. b) CSP, odvolací súd zruší rozhodnutie súdu prvej inštancie z dôvodu, že súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces.

8. V tejto súvislosti sa súd prvej inštancie nedostatočne vyporiadal s námietkami uplatnenými žalovaným v 1. rade v priebehu konania ohľadom spôsobu vyporiadania podielového spoluvlastníctva strán k predmetnej nehnuteľnosti, ako aj posúdenia výšky primeranej náhrady za spoluvlastnícky podiel, čím došlo k vydaniu nepreskúmateľného rozhodnutia, pričom nepreskúmateľnosť rozhodnutia je nepochybne porušením práva strany sporu na spravodlivý proces. Aj z rozhodnutí Najvyššieho súdu SR, či Ústavného súdu SR vyplýva, že súd na rozhodnutie vyžaduje, aby obsahovalo odpoveď na námietky vznášané stranami sporu, pričom práve dostatočné dôvody musia byť uvedené ku skutočnostiam, ktoré sú podstatné pre rozhodnutie. V prípade, ak súd v odôvodnení nereaguje, resp. nesprávne reaguje na zásadnú a relevantnú námietku súvisiacu s predmetom súdnej ochrany prednesenú stranou sporu, je potrebné tento nedostatok považovať za prejav arbitrárnosti.

9. Podľa § 136 ods. 1, 2 Občianskeho zákonníka, vec môže byť v spoluvlastníctve viacerých vlastníkov. Spoluvlastníctvo je podielové alebo bezpodielové. Bezpodielové spoluvlastníctvo môže vzniknúť len medzi manželmi.

10. Podielové vlastníctvo predstavuje vlastnícky vzťah rôznych osôb k určitej nezameniteľnej a nerozdelenej konkrétnej hmotnej veci vyjadrený určenou výškou podielov (zlomkom alebo percentom), ktorý je hlavným kritériom miery účasti spoluvlastníka na právach a povinnostiach zo spoluvlastníckeho vzťahu. Spoluvlastnícky podiel však nemožno chápať tak, že vyjadruje mieru, v akej je spoluvlastník výlučným vlastníkom reálnej časti veci. U podielových spoluvlastníkov ide o tzv. „ideálny“ podiel na spoločnej hnutelnej alebo nehnuteľnej veci.

11. Podľa § 142 ods. 1 - 3 Občianskeho zákonníka, 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.

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

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 viaznuce na nehnuteľnosti.

12. V súdnom konaní o zrušení spoluvlastníctva a vykonaní vyporiadania je jeho predmetom vždy celá vec patriaca do podielového spoluvlastníctva a vyriešenie všetkých právnych vzťahov spoluvlastníkov k tejto veci. Súd v tomto druhu konania je povinný postupovať podľa zákonom ustanoveného poradia a v tejto súvislosti nie je viazaný návrhmi ani vzájomnými návrhmi strán konania, pokiaľ ide o formu vyporiadania podielového spoluvlastníctva. Ak súd o zrušení a vyporiadaní spoluvlastníctva rozhoduje rozsudkom, teda autoritatívne, musí pri procesnom postupe dodržať poradie a podmienky použitia jednotlivých spôsobov vyporiadania zrušeného spoluvlastníctva, lebo sú preň záväzné. Preto ani súhlas strán konania s navrhovaným vyporiadaním ešte bez ďalšieho neodôvodňuje, aby súd rozsudkom vyporiadal spoluvlastníctvo v rozpore so spôsobmi a poradiem uvedeným v zákone.

13. Najprirodzenejším spôsobom likvidácie spoluvlastníckych vzťahov je rozdelenie veci medzi spoluvlastníkov podľa výšky ich podielov. Predpokladom použitia tohto spôsobu zrušenia spoluvlastníctva však je, že ide o deliteľnú vec (z technického hľadiska) a že jej rozdelenie je aj funkčne opodstatnené, teda vtedy, keď rozdelením veci vzniknú samostatné veci, ktoré ich vlastníkom môžu aj naďalej slúžiť spôsobom, ktorý zodpovedá ich povahe a záujmu. Pri reálnom rozdelení nehnuteľnosti súd musí dbať o to, aby rozdelením vznikli samostatné veci v právnom slova zmysle, a aby rozdelenie bolo možné zapísať vkladom práva do katastra nehnuteľností.

14. Až ak nie je rozdelenie veci dobre možné, súd použije ďalší spôsob zrušenia a vyporiadania spoluvlastníctva, ktorým je prikázanie veci jednému alebo viacerým spoluvlastníkom za primeranú náhradu.

15. Predmetom daného konania je pozemok zapísaný na LV č. XXX, kat. úz. U., ako parcela registra E XXX, orná pôda vo výmere 4266 m². Po nadobudnutí právoplatnosti rozsudku v konaní Okresného súdu Humenné sp. zn. 21C/2015/2016 sú strany konania spoluvlastníkmi tejto nehnuteľnosti v rozsahu po 1/3.

16. Z vyjadrení strán konania je zrejmé, že žalovaný v 2. rade na rozdiel od žalobkyne a žalovaného v 1. rade, nemá záujem o prikázanie danej nehnuteľnosti do jeho vlastníctva a ani o jej reálnu deľbu. Súd prvej inštancie však v konaní nepostupoval v zmysle § 142 ods. 1 Občianskeho zákonníka tak, aby zachoval poradie, ktorým sú upravené spôsoby vyporiadania podielového spoluvlastníctva. Ako už bolo spomínané, najprirodzenejším spôsobom likvidácie spoluvlastníckych vzťahov je rozdelenie veci medzi spoluvlastníkov, rešpektujúc výšku ich podielov obzvlášť v situácii, ak žalovaný v 2. rade o predmetný pozemok nemá záujem, preto pri jeho reálnom rozdelení (ak to je technicky možné) medzi žalobkyňu a žalovaného v 1. rade v rovnakom podiele, by ostal zachovaný aj postup predpokladaný ust. § 23 ods. 1 zákona č. 180/1995 Z.z. v znení neskorších predpisov o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom. Je navyše zrejmé, že žalovaný v 1. rade okrem iného aj tento spôsob usporiadania vzťahov k pozemku v priebehu konania navrhoval a súd prvej inštancie sa s ním nevyporiadal (č.l. 153, 162).

17. S poukazom na vyššie uvedené bude úlohou súdu prvej inštancie v ďalšom konaní postupovať dôsledne v zmysle § 142 ods. 1 Občianskeho zákonníka a s ohľadom na prezentovaný záujem žalobkyne aj žalovaného v 1. rade o túto nehnuteľnosť, skúmať možnosť jej reálnej delby v prospech menovaných účastníkov, keďže žalovaný v 2. rade túto nehnuteľnosť nežiada a súhlasí s výplatou náhrady za jeho spoluvlastnícky podiel.

18. Pokiaľ ide o primeranú náhradu za spoluvlastnícky podiel predmetného pozemku, touto by mala byť všeobecná cena, teda taká cena, za ktorú by sa nehnuteľnosť mohla predať z voľnej ruky v mieste, kde sa nachádza a v čase nadobudnutia vlastníctva, teda cena určená podľa ponuky a dopytu. Podľa nej sú niektoré nehnuteľnosti vzhľadom na svoju polohu, využiteľnosť, celkovú atraktivnosť a pod. nepredajné za cenu zistenú podľa cenového predpisu, zatiaľ čo iné možno predať za cenu vyššiu. Týmto smerom sa uberá aj súdna prax (R 43/1997), ktorá poukazuje najmä na dikciu zákonného ust. § 142 ods. 1 OZ, ktoré hovorí o náhrade primeranej. V konaní ustanovený znalec Ing. T. C. z odboru poľnohospodárstva, odhad hodnoty poľnohospodárskej pôdy, podal znalecký posudok č. X/XXXX a vykonal odhad hodnoty danej parcely podľa Vyhlášky č. 254/2010 Z.z. účinné od 1.7.2010 a ktorou sa mení Vyhláška č. 492/2004 Z.z. Znalec poukázal na to, že parcela č. XXX v kat. úz. U. je umiestnená mimo zastaveného územia obce, čiže v extraviláne. Pozemok sa nachádza v blízkosti intravilánu obce, jeho západnú hranicu vytvára miestny potok vhodný aj pre závlahu parcely. V súčasnosti sa táto parcela poľnohospodársky nevyužíva ako orná pôda, ale ako trvalý trávnatý porast, jej hodnota bola určená sumou 795,66 eur.

19. Je však zrejmé aj to, že ani jedna zo sporových strán nenamieta, že trhovú cenu spoluvlastníckeho podielu 1/3 tejto nehnuteľnosti zodpovedá sume 2.300,- eur, za ktorú v nedávnej minulosti žalovaný v 2. rade odpredal žalobkyňu svoj spoluvlastnícky podiel a túto skutočnosť v prvoinštančnom konaní akceptoval aj žalovaný v 1. rade (č.l. 164). Skutočnosť, že išlo o kúpnu cenu určenú dohodou žalobkyne a žalovaného v 2. rade bez ďalšieho neznamena, že z tejto sumy nemožno vychádzať aj pri určení primeranej náhrady za spoluvlastnícky podiel a ani s touto námietkou sa prvoinštančný súd dostatočne nevypracoval.

20. Po dôslednom vypořádání sa s námietkou žalovaného v 1. rade ohľadom reálnej delby pozemku medzi ním a žalobkyňou, súd prvej inštancie ustáli aj výšku primeranej náhrady za spoluvlastnícky podiel žalovaného v 2. rade. Súd prvej inštancie o veci opätovne rozhodne s prihliadnutím na to, že je potrebné rešpektovať postup v zmysle § 142 ods. 1 OZ tak, aby pokiaľ je to možné, bolo zachované poradie, ktorým sú upravené spôsoby vypořádania daného podielového spoluvlastníctva. V novom rozhodnutí o veci sa rozhodne aj o trovách tohto odvolacieho konania (§ 396 ods. 3 CSP).

Poučenie:

Proti tomuto uzneseniu odvolanie nie je prípustné.

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 CSP) v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy (§ 427 ods. 1 CSP).

Dovolateľ musí byť s výnimkou prípadov podľa § 429 ods.2 v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 1 CSP).

V dovolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa toto rozhodnutie napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (dovolacie dôvody) a čoho sa dovolateľ domáha (dovolací návrh) (§ 428 CSP).