

Súd: Okresný súd Brezno
Spisová značka: 4C/3/2017
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6317200199
Dátum vydania rozhodnutia: 21. 10. 2019
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Ondrej Kekeňák, PhD.
ECLI: ECLI:SK:OSBR:2019:6317200199.3

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Brezno sudcom JUDr. Ondrejom Kekeňákom, PhD., v právnej veci žalobcu AGB Beňuš, družstvo so sídlom Beňuš, IČO: 00 220 451, právne zastúpený URBÁNI & Partners s.r.o., advokátska kancelária so sídlom Skuteckého 17, Banská Bystrica, IČO: 36 646 181, proti žalovanej G. M. - P., rod. D., zastúpená Slovenským pozemkovým fondom, so sídlom Bratislava, Búdkova 36, IČO 17 335 345, o zrušenie a vyporiadenie podielového spoluvlastníctva, takto

rozhodol:

I. Podielové spoluvlastníctvo žalobcu a žalovanej k nehnuteľnostiam - pozemku nachádzajúcemu sa v kat. území T., obec T., okres T., evidovanom na LV č. XXXX, vedenom na Okresnom úrade T., odbore katastrálnom ako parcela č. XXXX o výmere XXXX m², druh pozemku: orná pôda, evidovaná ako parcela reg. E, zrušuje.

II. Do výlučného vlastníctva žalobcu prikaže parcelu č. XXXX o výmere XXXX m², druh pozemku: orná pôda, evidovanú ako parcelu reg. E, nachádzajúcu sa v kat. území T., obec T., okres T., evidovanú na Okresnom úrade T., odbore katastrálnom na LV č. XXXX.

III. Žalobca je povinný zaplatiť žalovanej sumu 224,11 Eur na účet IBAN: J XXXX XXXX XXXX XXXX XXXX, VS: XXXXXX, v lehote 3 dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

IV. Súd žalobcovi nepriznáva náhradu trov konania.

odôvodnenie:

1. Žalobca sa žalobou podanou na súde dňa 12.01.2017 domáhal, aby súd zrušil podielové spoluvlastníctvo žalobcu a žalovanej k pozemku nachádzajúcemu sa v kat. území T., obec T., okres T., evidovanom na LV č. XXXX, vedenom na Okresnom úrade T., odbore katastrálnom ako parcela č. XXXX o výmere XXXX m², druh pozemku: orná pôda, evidovaná ako parcela reg. E a vyporiadal podielové spoluvlastníctvo tak, že predmetnú nehnuteľnosť prikáže do vlastníctva žalobcu a zaviazal žalobcu povinnosťou zaplatiť žalovanej sumu 224,11 Eur za ich spoluvlastnícke podiely.

2. Svoju žalobu odôvodnil v podstate tým, že je podielovým spoluvlastníkom pozemku nachádzajúcemu sa v kat. území T., obec T., okres T., evidovanom na LV č. XXXX vedenom na Okresnom úrade T., odbore katastrálnom ako parcela č. XXXX o výmere XXXX m², druh pozemku: orná pôda, evidovaná ako parcela reg. E; v podiele X/X. Žalovaná je podielovou spoluvlastníčkou predmetnej nehnuteľnosti v rozsahu X/X. Žalovanú ako nezistenú vlastníčku v zmysle § 16 ods. 1, 2 zákona č. 180/1995 Z.z. zastupuje a s jej pozemkami nakladá Slovenský pozemkový fond. Žalovaná žiadnym spôsobom predmetnú nehnuteľnosť nevyužíva, pričom žalobca je družstvo aktívne najmä v živočíšnej a rastlinnej výrobe okrem iného aj v lokalite, v ktorej sa nachádza nehnuteľnosť, ktorá je predmetom konania. Žalobca má záujem o využívanie nehnuteľnosti na poľnohospodárske činnosti. V prípade zrušenia

podielového spoluvlastníctva a prikázania nehnuteľnosti žalobcovi bude nehnuteľnosť účelne využívaná. Žalobca ďalej poukázal na znalecký posudok č. XX/XXXX vypracovaný znalcom Ing. Bohumilom Marhavým dňa XX.XX.XXXX, ktorý stanovil trhovú hodnotu za 1 m² ornej pôdy v lokalite, kde sa predmetná nehnuteľnosť nachádza na 0,1692 Eura. Preto odplata za prikázanie nehnuteľnosti do výlučného vlastníctva žalobcu je 224,11 Eur a predstavuje tak odplatu v zmysle § 142 ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. (ďalej len Občiansky zákonník alebo O.z.). Žalobca tak uhradí žalovanej sumu 224,11 Eur za jej spoluvlastnícky podiel. Žalobca ďalej poukázal na to, že rozdelenie predmetnej nehnuteľnosti by nebolo účelné vzhľadom na jej veľkosť, keďže sa jedná o pozemok mimo zastaveného územia obce určený na poľnohospodársku výrobu.

3. K žalobe priložil výpis z listu vlastníctva č. XXXX a znalecký posudok č. XX/XXXX zo dňa XX.XX.XXXX.

4. Na základe výzvy súdu žalobca uhradil súdny poplatok za žalobu vo výške 16,50 Eur.

5. Podaním doručeným súdu dňa 22.03.2017 sa Slovenský pozemkový fond (ďalej len SPF) ako zákonný zástupca žalovanej vyjadril k podanej žalobe. Uviedol, že vo veciach pozemkov, ktorých vlastníak nie je známy koná zo zákona pred súdom SPF podľa § 34 ods. 14 zákona č. 330/1991 Zb., v spojení so zákonom č. 229/1991 Zb. a zákonom č. 180/1991 Z.z.. SPF má za to, že žalobca je povinný riadnym spôsobom prešetrovať možnosti identifikácie neznámych vlastníakov a nevychádzať výlučne a bez ďalšieho z údajov z LV, má možnosť si vyhľadať pozemnoknižné vložky a zisťovať identifikáciu a prípadne právnych nástupcov vlastníakov, ktorí nie sú známi. V tejto súvislosti poukázal na uznesenie NS SR sp.zn. 7Cdo/10/2010 zo dňa 31.01.2011 z ktorého jednoznačne vyplýva povinnosť žalobcu pátrať po ďalších identifikačných znakoch jednotlivých žalovaných, resp. zamerať sa na zisťovanie nástupníctva po jednotlivých žalobcoch. Žalobca žiadnym spôsobom sa nezmenil, či v tomto smere podnikol nejaké kroky a s akým výsledkom. Preto je potrebné náležite skúmať pasívnu legitímáciu žalobcov a oprávnenosť zákonného zastupovania SPF.

6. K spôsobu vysporiadania uviedol, že súhlasí so zrušením podielového spoluvlastníctva a prikázaním predmetnej nehnuteľnosti žalobcovi. Nesúhlasí avšak s výškou náhrady. Poukázal na § 18 ods. 4 zákona č. 180/1995 Z.z. Z hľadiska stanovenia primeranej náhrady je potrebné vychádzať z trhovej hodnoty dotknutých nehnuteľností. Primeranou náhradou pri zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnosti je v zmysle § 142 ods. 1 O.z. príslušný podiel všeobecnej ceny veci. Všeobecná cena je cenou, za ktorú by bolo možné nehnuteľnosť predať alebo kúpiť v mieste, kde sa nachádza, t.j. cena ovplyvnená ponukou a dopytom po nehnuteľnostiach na určitom mieste a čase. SPF namietol znalecký posudok č. XX/XXXX, keďže nebol predložený v úplnej forme. Nie je podložené, že navrhovaná výška náhrady zodpovedá trhovej cene, a preto s výškou náhrady nesúhlasí. V súvislosti so spôsobom určenia primeranej náhrady pri zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva poukázal na stanovisko Občiansko-právneho kolégia Najvyššieho súdu SR, sp.zn. Cpj/30/1997 zo dňa 20.10.1997. Na základe zistení SPF vyplývajúcich z údajov evidovaných v cenovej mape nehnuteľností, internetovej aplikácii poskytujúcej informácie o cenách nehnuteľností, ktorej základom je pravidelná databáza ponukových a realizovaných cien predaja nehnuteľností, garantom ktorej je Národná asociácia realitných kancelárií na Slovensku, priemerná štatistická cena za 1 m² nehnuteľností zistená z ponukových a realizovaných predajov nehnuteľností v okrese T., nachádzajúcich sa v extraviláne, predstavuje sumu 6 Eur za 1 m². V konaní preto navrhol vykonať dokazovanie k primeranosti náhrady. Z LV č. XXXX je zrejmé, že žalobca nadobudol svoj podiel na základe kúpnej zmluvy, na základe ktorej došlo k prevodu susediacich pozemkov alebo pozemkov v danom katastrálnom území evidovaných s rovnakým druhom pozemku a s rovnakým spôsobom využitia pozemku. K podaniu doložil výpis z cenovej mapy nehnuteľností, identifikačnú kartu nehnuteľností, poverenie pre zamestnanca SPF.

7. Žalobca dňa 04.04.2017 doložil znalecký posudok č. X/XXXX zo dňa XX.XX.XXXX.

8. V rámci podania doručeného dňa 03.05.2017 sa žalobca vyjadril k vyjadreniu SPF. Vo vyjadrení ohľadom námietky SPF týkajúcej sa pasívnej vecnej legitímácie žalovanej uviedol, že Slovenský pozemkový fond je na liste vlastníctve č. XXXX, katastrálne územie T., na ktorom je evidovaný vlastnícky vzťah strán sporu k parcele, vedený ako správca spoluvlastníckeho podielu žalovaného k parcele. Z ustanovení § 16 ods. 1 písm. a), b), c) zákona č. 180/1995 Z.z., § 34 ods. 14 zákona č. 330/1991 Zb. jednoznačne vyplýva, že Slovenskému pozemkovému fondu vzniká povinnosť zastupovať žalovanú ako nezistenú vlastníčku priamo zo zákona. V danom prípade toto zákonné

zastúpenie je možné a legitímne, nakoľko žalovanú je potrebné považovať za tzv. neznámeho, resp. nezisteného vlastníka (§ 13 a § 8, ods. 1 písm. c) a d) zákona č. 180/1995 Z.z.). Za nezisteného, resp. za neznámeho vlastníka považujeme vlastníka, ktorého je známe iba meno, ale nie miesto trvalého pobytu alebo sídlo, pričom týchto „nezistených“ vlastníkov zastupuje ako zákonný zástupca Slovenský pozemkový fond, ktorý vykonáva práva nezistených vlastníkov. Slovenský pozemkový fond teda zastupuje nezistených vlastníkov v konaní pred súdom aj vo veci vyporiadania podielového spoluvlastníctva ako zástupca podielových (nezistených) spoluvlastníkov. Vo vzťahu k údajnej povinnosti žalobcu „prešetrovať možnosti identifikácie neznámych vlastníkov a zisťovať právnych nástupcov vlastníka“ uviedol, že žalobca nebol povinný postupovať uvedeným spôsobom, nakoľko podľa § 70 ods. 1 zákona č. 162/1995 Z.z., údaje katastra uvedené v § 7 (obsah katastra) sú hodnoverné, ak sa nepreukáže opak.

9. Žalobca ďalej uviedol, že SPF vyjadril súhlas so zrušením podielového spoluvlastníctva k parcele, avšak nesúhlasil s výškou náhrady, za ktorú má žalobca nadobudnúť spoluvlastnícky podiel žalovaného. Vzhľadom na uvedené, žalovaný navrhol vyporiadať podielové spoluvlastníctvo strán sporu k parcele prikázaním spoluvlastníckeho podielu žalovanej vo veľkosti X/X žalobcovi za náhradu vo výške 0,1692 Eur/m². S uvedenou výškou náhrady žalobca absolútne nesúhlasí. Pri určení primeranej náhrady za predmetný spoluvlastnícky podiel k parcele vychádzal zo všeobecnej hodnoty predmetného spoluvlastníckeho podielu k parcele, určenej znaleckým posudkom č. XX/XXXX, vyhotoveným Ing. Bohumilom Marhavým, znalcom z odboru poľnohospodárstvo, odvetvie odhad hodnoty poľnohospodárskej pôdy. Znalec pri vyčíslení náhrady za nadobudnutie spoluvlastníckeho podielu k parcele použil metódu polohovej diferenciácie v zmysle vyhlášky Ministerstva spravodlivosti č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Pri určení konečného koeficientu polohovej diferenciácie vychádzal jednak z koeficientu vyjadrujúceho produkčnú schopnosť poľnohospodárskej pôdy podľa skupiny a kvality, koeficientu vyjadrujúceho trh s poľnohospodárskou pôdou, koeficientu vyjadrujúceho využiteľnosť parcely, koeficientu vyjadrujúceho veľkosť parcely a koeficientu vyjadrujúceho redukujúce a zvýšené faktory. Žalobca má za to, že určenie hodnoty náhrady predmetného spoluvlastníckeho podielu k parcele vyššie uvedeným znalcom, zvolenou metódou polohovej diferenciácie zabezpečuje stanovenie spravodlivej všeobecnej resp. trhovej hodnoty spoluvlastníckeho podielu k parcele. K vyjadreniu doložil zmluvy o prevode nehnuteľností zo dňa 31.05.2016, 06.06.2016, na základe ktorej žalobca nadobudol spoluvlastnícky podiel k nehnuteľnosti, ktorá je predmetom tohto konania

10. SPF sa v rámci podania doručeného dňa 14.06.2017 vyjadril k vyjadreniu žalobcu. V rámci podania uviedol, že nespochybňuje a nevyvracia údaje, ktoré sú evidované v katastri, ale vychádzajúc z uznesenia NS SR 7Cdo/10/2002 je právneho názoru, že žalobca mal zisťovať ďalšie identifikačné znaky aj inými zdrojmi a nevychádzať výlučne z údajov z katastra nehnuteľností, ktoré sú neúplné v označení vlastníkov s poukazom na § 7 zákona č. 162/1995 Z.z. SPF ďalej namietol znalecký posudok č. X/XXXX, a to z dôvodu, že znalec použil metódu polohovej diferenciácie pri výpočte hodnoty pozemkov. Výber tejto metódy považuje za nevhodný pre účely stanovenia primeranej náhrady, pričom znalec tento výber metódy adekvátne nezodôvodnil. S poukazom na vyššie uvedené skutočnosti a na prílohu č. 3 vyhlášky MS č. 492/2004 Z.z. nemôže predložený znalecký posudok byť podkladom pri určení všeobecnej ceny. V súvislosti so spôsobom určenia primeranej náhrady pri zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva SPF už poukázal na stanovisko občianskoprávneho kolégia Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. Cpj 30/97 zo dňa 20.10.1997, podľa ktorého je potrebné postupovať aj v prejednávanej veci. Cenová mapa nehnuteľností, predložená SPF je spôsobilým podkladom na určenie primeranej náhrady. K predloženým kúpny m zmluvám žalobcom uviedol, že kúpna cena bola dohodnutá - individuálne - v prípade oboch zmlúv bola dojednaná kúpna cena celkom 1000,- Eur za tam špecifikované parcely, súčasťou ktorých je aj sporná parcela. Nie je zrejma cena za m² k spornej parcele, preto SPF požiadal žalobcu, aby špecifikoval akým spôsobom dospel s predávajúcimi ku kúpnej cene a koľko prichádza do úvahy za m². Znalecký posudok č. X/XXXX určuje všeobecnú hodnotu spornej parcely na 0,09532/m², teda menej ako pôvodne uvádzal žalobca. S takýmto ohodnotením rozhodne nesúhlasíme a túto hodnotu považujeme neprimeranú. Navrhol, aby súd vyžiadal odborné vyjadrenie v zmysle § 206 C.s.p. od znalca na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov porovnávacou metódou.

11. Znalec Ing. Bohumil Marhavý dňa 07.07.2017 doručil súdu odborné stanovisko k námietkam žalovaných v zastúpení SPF. V stanovisku v podstate uviedol, že hodnotenie poľnohospodárskej pôdy (orná pôda a trvalé trávne porasty) iba pri metóde polohovej diferenciácie vychádza z jej bonity - kvality. Kvalitou poľ. pôdy sa myslí jej úrodnosť a je vyjadrená v sedemmiestnom kóde C BPEJ - bonitovaná

pôdno-ekologická jednotka. Každý poľnohospodársky pozemok v rámci príslušného katastra má po ukončení registra obnovenej evidencie pozemkov (ROEP) stanovený sedemmiestny kód BPEJ pre účely jej hodnotenia. Ďalej bonita pôdy (BPEJ) je rozhodujúcim ukazovateľom pre štátne úrady pri jej ochrane (trvalé zábery, devastácia, a pod.) podľa zákona č. 220/2004 Z. z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy v znení neskorších predpisov a nariadenia vlády SR č. 58 z 13.03.2013 o odvodoch za odňatie a neoprávnený záber poľnohospodárskej pôdy. Určenie všeobecnej hodnoty poľnohospodárskej pôdy metódou polohovej diferenciacie je podrobne uvedené vo vyhláske č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku a zvlášť podrobne rozpracovaná na poľnohospodársku pôdu (orná pôda a trvalý trávny porast) v Almanachu znalca č. 3/2008 vydanom Ústavom súdneho zneuctva SvF STU Bratislava, profesorom Ing. Dušanom Majdúchom, PhD. Z tohto materiálu pre vysokú objektivnosť hodnotenia čerpal ako znalec pri vypracovaní znaleckých posudkov. Objektivnosť hodnotenia podľa uvedenej metódy ako znalcovi mu osobne telefonicky potvrdil recenzent výpočtu všeobecnej hodnoty pôdy metódou polohovej diferenciacie Doc. Ing. Milan Nič, Phd.

12. Pri určení hodnoty poľnohospodárskej pôdy (orná pôda a trvalý trávny porast) metódou polohovej diferenciacie, musí (viď vyhláska MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov) každý znalec vychádzať z jednotkovej východiskovej hodnoty poľ. pôdy, ktorá je uvedená v prílohe č. 1 zákona č. 582/2004 Z. z. o miestnych daniach v znení neskorších predpisov, pre každé katastrálne územie v rámci celej SR. Pre k. ú. T. je východisková hodnota ornej pôdy 0,1128 Eur/m² a trvalého trávneho porastu 0,0232 Eur/m². Východisková hodnota pozemkov je priemerná hodnota vypočítaná štatistickým priemerom všetkých hodnôt pozemkov ornej pôdy a všetkých hodnôt pozemkov trvalých trávnych porastov v rámci príslušného katastra podľa bonitovanej pôdno-ekologickej jednotky (BPEJ). Znalec na základe vyššie uvedených údajov a zisteného koeficientu polohovej diferenciacie v rámci príslušného k. ú. vypočíta celkovú všeobecnú hodnotu konkrétneho pozemku v danom katastrálnom území. Záverom zdôraznil, že jeho znalecký posudok stanovuje objektivne všeobecnú hodnotu príslušného poľnohospodárskeho pozemku mimo zastavaného územia. neučeného na stavbu, t.j. na ktorom sa budú naďalej pestovať poľnohospodárske plodiny. Každá poľ. pôda je za určitých okolností stavebným pozemkom a aby nedošlo k špekuláciám, znalec je povinný skúmať, či hodnotený pozemok nie je už určený na zastavanie. Znalecký posudok nenahrádza dohodu o cene pozemku. V každom prípade cena pozemku sa dohodne v trhovom prostredí, trhovú cenu vzniká v danom čase na danom mieste dohodou. V danom prípade to platí aj pre SPF. Znalecký posudok slúži iba na objektivne rozhodovanie sa pre SPF. Dohodnutá trhovú cenu môže byť vyššia, ale nesmie byť nižšia, ako uvedená všeobecná hodnota pozemku v znaleckom posudku. Stanovenie všeobecnej hodnoty poľnohospodárskych pozemkov metódou polohovej diferenciacie na základe vyššie uvedeného považuje znalec za najobjektívnejšiu. V prípade, ak by zástupca SPF trval na inej metóde, bolo by potrebné, aby svoje námietky podrobnejšie zdôvodnil. Znalec doložil k vyjadreniu výpis z almanachu znalca 3/2008.

13. Súd vytýčil termín pojednávania na 31.07.2017, na ktorý predvolal strany sporu a znalca Ing. Bohumila Marhavého, ktorý vyhotovil znalecký posudok č. X/XXXX, ktorý súdu preložil žalobca.

14. Vykonaným šetrením súd zistil, že na tunajšom súde prebieha pod sp.zn. 4C/2/2017 konanie, ktoré s týka tých istých strán sporu na strane žalobcu, pričom žalovaní sú taktiež zastúpení Slovenským pozemkovým fondom so sídlom v Bratislave. Ide tiež o konanie o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva, v konaní v ktorom bol vypočutý ako znalec Ing. Bohumil Marhavý, ktorého súkromný znalecký posudok predložil v priebehu konania žalobca. Súd toto konanie odročil na 31.08.2017 o 13.30 hodine za účelom verejného vyhlásenia rozsudku.

15. Súd na pojednávaní v predmetnej veci dňa 31.07.2017 okrem iného konštatoval, že vo veci vedenej na tun. súde pod sp.zn. 4C/2/2017, vo veci ktorej bolo pojednávanie odročené na 31.08.2017 o 13.30 hodine za účelom verejného vyhlásenia rozsudku, sa jedná o skutkový a právne totožný spor ako v predmetnej prejednávanej veci vedenej na tunajšom súde pod sp. zn. 4C/3/2017. Súd oboznámil strany sporu, že podľa názoru súdu sú splnené v predmetnom konaní vedenom pod sp. zn. 4C/3/2017 podmienky na prerušenie konania, pričom strany sporu prostredníctvom svojich zástupcov prejavili s predmetným postupom súhlas.

16. Znalec O.. T. E., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom A. XXX/XX, T., si podaním doručeným súdu dňa 02.08.2017 uplatnil nárok na náhradu za stratu času v súvislosti so znaleckou činnosťou vo výške 40,- Eur.

17. Uznesením č.k. 4C/3/2017-155 zo dňa 31.07.2017 súd prerušil konanie do skončenia konania vedeného na tunajšom súde pod sp.zn. 4C/2/2017.

18. Vykonaným šetrením súd zistil, že konanie vedené pod sp.zn. 4C/2/2017 bolo ukončené rozsudkom č.k. 4C/2/2017-102 zo dňa 31.08.2017 v spojení s rozsudkom Krajského súdu v Banskej Bystrici č.k. 12Co/85/2018-206 zo dňa 30.05.2019.

19. Súd vytýčil termín pojednávania na 02.10.2019, na ktorý predvolal strany sporu. V priebehu pojednávania žalobca uviedol, že trvá na podanej žalobe v plnom rozsahu s tým, že poukazuje na to, že obdobná právna vec vedená na Okresnom súde Brezno pod sp. zn. 4C/2/2017 bola právoplatne rozhodnutá, ide o právny spor na obdobnom skutkovom základe. Záverom uviedol, že si neuplatňuje náhradu trov konania.

20. SPF v priebehu pojednávania poukázal na konanie vedené na Okresnom súde Brezno pod sp.zn. 2C/2/2017, ktoré je právoplatne skončené, zároveň krátkou cestou rozsudok vydaný v tejto veci predložil na založenie do súdneho spisu. Zároveň krátkou cestou predložil aj oznámenie vo veci sp. zn. 1C/2/2017 Realitnej kancelárie Dipl. Ing. Emila Cabana bez dátumu, ktoré bolo Okresnému súde v Brezne doručené dňa 14.11.2017. Navrhuje preto, aby súd vzal do úvahy aj argumenty, ktoré boli prednesené v konaní sp.zn. 2C/2/2017 a pri určovaní výšky vyrovnacieho podielu vychádzal z ceny nehnuteľnosti tak, ako boli stanovené, nakoľko sa jedná o ornú pôdu.

21. Súd vykonal dokazovanie oboznámením žaloby, výpisu z LV č. XXXX, znaleckého posudku č. XX/XXXX, cenovej mapy nehnuteľností, znaleckého posudku č. XX/XXXX, plnomocenstva, poverenia, zmlúv o prevode nehnuteľností zo dňa XX.XX.XXXX, 06.06.2016 stanoviska Ing. Bohuslava Marhavého, výňatku z almanachu znalca, zápisnice z pojednávania vedeného na Okresnom súde Brezno pod sp.zn. 4C/2/2017, uplatnenie nároku na znalečné, rozsudku č.k. 4C/2/2017-102 zo dňa 31.08.2017 v spojení s rozsudkom Krajského súdu v Banskej Bystrici č.k. 12Co/85/2018-206 zo dňa 30.05.2017, rozsudku č.k. 2C/2/2017-88 zo dňa 29.11.2017, oznámenia dipl. Ing. Emila Cabana, ako aj výsluchmi a vyjadreniami strán sporu.

22. Na základe vykonaného dokazovania zistil súd v podstatných okolnostiach tento skutkový stav :

23. V súlade so spresnením žalobcu na pojednávaní dňa 12.06.2017 sa žalobca domáha, aby súd zrušil podielové spoluvlastníctvo žalobcu a žalovanej k pozemku nachádzajúcemu sa v kat. území T., obec T., okres T., evidovanom na LV č. XXXX, vedenom na Okresnom úrade T., odbore katastrálnom ako parcela č. XXXX o výmere XXXX m², druh pozemku: orná pôda, evidovaná ako parcela reg. E a vyporiadal podielové spoluvlastníctvo tak, že predmetnú nehnuteľnosť prikáže do vlastníctva žalobcu a žalobcu zaviazhe povinnosťou zaplatiť žalovanej sumu vo výške 224,11 Eur za jej spoluvlastnícky podiel.

24. SPF ako zástupca žalovanej síce súhlasí so zrušením podielového spoluvlastníctva, ako aj s jej prikázaním do vlastníctva žalobcu, avšak nesúhlasí s výškou ponúkanej náhrady za spoluvlastnícky podiel, ktorá je podľa neho nízka, nezodpovedajúca skutočnej hodnote veci.

25. Súd pri rozhodovaní o predmetnej žalobe vychádzal najmä z týchto ustanovení zákona :

26. Podľa § 136 ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. (ďalej len Občiansky zákonník alebo O.z.), vec môže byť v spoluvlastníctve viacerých vlastníkov.

27. Podľa § 141 ods. 1 O.z., spoluvlastníci sa môžu dohodnúť o zrušení spoluvlastníctva a o vzájomnom vyporiadaní; ak je predmetom spoluvlastníctva nehnuteľnosť, dohoda musí byť písomná.

28. Podľa § 142 ods. 1 O.z., 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.

29. Podľa § 142 ods. 2 O.z., z dôvodov hodných osobitného zreteľa súd nezruší a nevyporiada spoluvlastníctvo prikázaním veci za náhradu alebo predajom veci a rozdelením výťažku.

30. Podľa § 6 ods. 5 zákona č. 330/1991 Zb., Slovenský pozemkový fond a správca v konaní vo veciach pozemkových úprav vykonávajú práva vlastníka nehnuteľností vo vlastníctve štátu a zastupujú neznámych vlastníkov pozemkov alebo vlastníkov pozemkov, ktorých miesto pobytu nie je známe.

31. Podľa § 34 ods. 14 zákona č. 330/1991 Zb., pozemkový fond za štát a neznámych vlastníkov koná pred súdom vo veciach nehnuteľností uvedených v osobitnom predpise, podielov spoločnej nehnuteľností uvedených v osobitnom predpise a pozemkov, ktorých vlastníci nie sú známi, a to aj vtedy, ak vlastnícke právo štátu a neznámych vlastníkov je sporné; obdobne postupuje správca vo veciach lesných pozemkov vo vlastníctve štátu a lesných pozemkov, ktorých vlastníci nie sú známi.

32. Podľa § 13 zákona č. 180/1995 Z.z., fond nakladá s pozemkami uvedenými v § 8 ods. 1 písm. c) a d), ktoré sa na základe registra zapíšu do katastra nehnuteľností (ďalej len "pozemok s nezisteným vlastníkom"), podľa tohto zákona a podľa osobitných predpisov; obdobne postupuje správca, ak ide o lesné pozemky.

33. Podľa § 16 ods. 1 písm. b) zákona č. 180/1995 Z.z., fond nakladá podľa tohto zákona a podľa osobitných predpisov s pozemkami s nezisteným vlastníkom.

34. Podľa § 209 ods. 1 C.s.p., súkromný znalecký posudok je znalecký posudok predložený stranou bez toho, aby znalecké dokazovanie nariadil súd.

35. Zástupca SPF vo svojom vyjadrení v priebehu konania požiadal súd, aby preskúmal pasívnu vecnú legitimitáciu žalovaných a oprávnenosť zákonného zastupovania SPF. Preverení výpisu z LV č. XXXX dospel súd k záveru, že žalobca nemal možnosť zistiť totožnosť neznámej strany sporu, a preto ju označil tak, ako je uvedená v liste vlastníctva, čím splnil aj svoju povinnosť na riadne označenie strán sporu. Žiadny zákon alebo iný právny predpis neprikazuje žalobcovi, aby v predmetnom konaní presne zistil, či osoba bez udaných bližších identifikačných údajov a bez adresy pobytu ešte žije, bez ohľadu na to, aký starý je ich titul nadobudnutia spoluvlastníckeho podielu k spornej nehnuteľnosti. Bolo by absurdné žiadať od strany sporu zistiť bližšie identifikačné údaje strany sporu, keď štátny orgán - Okresný úrad Brezno, odbor katastrálny, ktorý v zmysle zákona č. 162/1995 Z.z. musí povinne uvádzať údaje o vlastníkovi nehnuteľností, medzi inými aj dátum narodenia a miesto trvalého pobytu; uvedenými údajmi nedisponuje. Postup, ktorý navrhol SPF, t.j. pátrať po ďalších identifikačných znakoch žalovanej, resp. zamerať sa na zisťovanie nástupníctva po žalovanej by tak predstavovalo jednoznačné porušenie práva strany sporu na prístup k súdu v zmysle čl. 46 ods. 1 Ústavy SR. Z vyššie uvedených skutočností vyplýva, že žalovaná má pasívnu vecnú legitimitáciu a SPF je oprávnený zastupovať neznámu vlastníčku v predmetnom konaní.

36. Z povahy podielového spoluvlastníctva ako spoločenstva vlastníckych práv založeného na zásade dobrovoľnosti vyplýva, že ak nedôjde k dohode, ktorýkoľvek spoluvlastník môže kedykoľvek požiadať súd o zrušenie spoluvlastníctva a jeho vyporiadanie. Toto právo vyplýva zo zásady, že nikto nemôže byť spravodlivo nútený k tomu, aby zotrval v spoluvlastníckom vzťahu, ak mu to z akýchkoľvek dôvodov nevyhovuje. 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. V rámci posudzovania účelného využitia veci možno okrem veľkosti podielov zohľadniť viaceré skutočnosti rozhodujúce pre rozhodnutie o tom, ktorému z účastníkov bude vec prikázaná do vlastníctva. Pre rozhodnutie súdu, komu nehnuteľnosť prikázať nie je absolútne rozhodujúca ani výška podielov, ani účelné využitie veci, ale ide o súhrn skutočností, ktoré sú v danej veci relevantné. Zákon zohľadňuje variabilitu a zložitosť možných situácií, a preto prenecháva riešenie na úvahe súdu. Otázka, komu bude vec prikázaná, závisí vždy na úvahe súdu (rozsudok Najvyššieho súdu SR z 28.09.2011, sp. zn. 1Cdo/33/2010).

37. Súd rozhoduje na základe zisteného skutkového stavu veci (§ 215 ods. 1 C.s.p.) a môže prekročiť žalobný návrh a prisúdiť stranám viac, než čoho sa domáhajú, iba vtedy, ak sa konanie mohlo začať aj bez návrhu, alebo ak z právneho predpisu vyplýva určitý spôsob vyrovnania vzťahu medzi účastníkmi (§ 216 ods. 2 C.s.p.). Pri úprave zániku podielového spoluvlastníctva vychádza Občiansky zákonník zo zásady, že nikoho nemožno nútiť, aby zotrval v spoluvlastníckom vzťahu. Jedným zo spôsobov zániku je dohoda spoluvlastníkov o jeho zrušení a vyporiadaní (§ 141 O.z.). Ak k tejto dohode spoluvlastníkov nedôjde, zruší spoluvlastníctvo a vykoná vyporiadanie na návrh niektorého z nich súd svojim autoritatívnym rozhodnutím. Spôsoby tohto vyporiadania, ich poradie a zásady, ktorými sa súd pri vyporiadaní musí riadiť sú uvedené v § 142 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Pri vyporiadaní súd prihliada na veľkosť podielov a na účelné využitie veci. Ak nie je rozdelenie veci (prvý spôsob autoritatívneho vyporiadania) dobre možné, súd pristúpi k druhému spôsobu vyporiadania a prikáže vec za primeranú náhradu jednému alebo viacerým spoluvlastníkom. Prihliadne pritom na to, aby sa vec mohla účelne využiť. Ak vec žiadny zo spoluvlastníkov nechce, nariadi jej predaj a výťažok rozdelí podľa podielov (tretí spôsob vyporiadania podielového spoluvlastníctva).

38. V danom prípade má súd vykonaným dokazovaním preukázané, že žalobca a žalovaná sú podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľnosti parc. č. XXXX o výmere XXXX m², druh pozemku: orná pôda, nachádzajúcej sa v katastrálnom území T., obec T., okres T., evidovaných na Okresnom úrade T., odbore katastrálnom na LV č. XXXX, a to žalobca v podiele X, žalovaná v podiele X.

39. V rámci konania nebola preukázaná existencia žiadneho dôvodu hodného osobitného zreteľa v zmysle § 142 ods. 2 O.z., ktorý by bránil vyporiadaniu predmetných nehnuteľností, či už rozdelením, prikázaním nehnuteľností do vlastníctva jednej zo strán sporu za náhradu, alebo predajom.

40. S ohľadom na prejavenu vôľu strán sporu, ktorí všetci so zrušením podielového spoluvlastníctva súhlasia a s ohľadom na neexistenciu dôvodov podľa § 142 ods. 2 Obč. zákonníka, súd rozhodol tak, ako je uvedené vo výroku I. rozsudku a zrušil podielové spoluvlastníctvo strán sporu k vyššie uvedenej nehnuteľnosti.

41. Na základe vykonaného dokazovania a výpovedí strán sporu súd dospel k záveru, že reálna del'ba nehnuteľnosti v spoluvlastníctve strán sporu s poukazom ustanovenia § 21 ods. 1, § 23 ods. 1 zákona NR SR č. 180/1995 Z. z. nie je možná s ohľadom na veľkosť pozemku (XXXX m²). Jedná sa o ornú pôdu, ktorej del'bou by nevyhnutne vznikli pozemky menšie ako 2000 m². Keďže del'ba pozemku nie je možná, s ohľadom na prejavenu žalovanej ktorá s prikázaním nehnuteľnosti do výlučného vlastníctva žalobcu súhlasí, s ohľadom na prejavenu vôľu žalobcu, ktorý prejavil súhlas, aby mu nehnuteľnosť, ktorá je predmetom tohto konania, bola prikázaná do výlučného vlastníctva, ako aj na skutočnosť, že žalobca je družstvo zameriavajúce sa na živočíšnu a rastlinnú výrobu, ktoré obhospodaruje pozemky v obvode obce T. a inak ich ekonomicky využíva, súd rozhodol tak, ako je uvedené vo výroku II. rozsudku a určil vlastnícke právo k nehnuteľnosti, ktorá je predmetom konania, v prospech žalobcu.

42. S ohľadom na spôsob vyporiadania spoluvlastníctva, o ktorom rozhodol súd vo výroku II. rozsudku, bolo potrebné určiť výšku náhrady, ktorú je žalobca povinný žalovanej zaplatiť za jej spoluvlastnícky podiel na predmetnej nehnuteľnosti.

43. Súd sa pri rozhodovaní o vyporiadaní podielového spoluvlastníctva, resp. pri rozhodovaní o výške primeranej náhrady, ktorú je žalobca povinný vyplatiť žalovanej oprel o súkromný znalecký posudok č. X/XXXX zo dňa XX.XX.XXXX vypracovaný znalcom Ing. Bohuľom Marhavým v zmysle § 209 C.s.p. ako aj znalecký posudok č. XX/XXXX. zo dňa XX.XX.XXXX, keďže predmetné znalecké posudky podrobne vyhodnocujú hodnotu pozemkov vrátane toho, ktorý je predmetom tohto konania; jedná sa o aktuálne znalecké posudky, ktoré boli vypracované v priebehu konania, resp. tesne pred jeho začatím. Predmetné znalecké posudky obsahujú všetky náležitosti vyžadované § 17 zákona č. 382/2004 Z. z. Hoci vyššie uvedené znalecké posudky neobsahujú doložku o tom, že znalec si je vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku v zmysle § 209 ods. 2 C.s.p., s ohľadom na skutočnosť, že obsahujú všetky náležitosti vyžadované zákonom č. 382/2004 Z.z., sú komplexné, celistvé, podrobne odpovedajúce na právne relevantné otázky a s ohľadom na vysvetlenia poskytnuté znalcom v priebehu pojednávania dňa 31.07.2017 v rámci konania vedeného pod sp. zn. 4C/2/2017, ako aj v stanovisku doručenom súdu znalcom dňa 07.07.2017, súd aplikoval výsledky znaleckého dokazovania v predmetnom konaní. Závery uvedené v znaleckých posudkoch, t. j. zistená hodnota

predmetnej nehnuteľnosti zodpovedá záverom uvedeným v zmluvách o prevode nehnuteľností zo dňa XX.XX.XXXX, 06.06.2016 (č. I. 81, 86 spisu). Súd pri svojom rozhodovaní nevychádzal z cenovej mapy nehnuteľností (č. I. 39) doloženej SPF, keďže v rámci predmetného dokladu je určená len priemerná všeobecná hodnota pozemkov pre celý Okres Brezno. Rovnako ani cenová ponuka na prenájom uvedená na č. I. 40 nie je použiteľná v tomto konaní, keďže sa jedná o nehnuteľnosti v úplne inej lokalite (konkrétne Brezno - Mazorníkovo), ktorá objektívne už len s ohľadom na jej umiestnenie v rámci obvodu mesta Brezna nemôže mať rovnakú hodnotu ako orná pôda nachádzajúca sa v extraviláne obce Beňuš vo vzdialenosti cca. 10 km od okresného mesta Brezna, pri ktorej nie je predpoklad jej iného využitia než na poľnohospodársku činnosť. Súd taktiež sa pri svojom rozhodovaní neoprel o závery vyplývajúce z oznámenia vypracovaného Ing. Cabanom, keďže v ňom nie je uvedené, akým spôsobom daná osoba dospela k výpočtu hodnoty pozemkov.

44. V zmysle predložených znaleckých posudkov č. XX/XXXX, č. X/XXXX vyjadrení strán sporu a výpisov z listu vlastníctva má súd ďalej preukázané, že parcela č. XXXX o výmere XXXX m², druh pozemku: orná pôda; nachádzajúca sa v katastrálnom území T., obec T., okres T., evidovaná na Okresnom úrade T., odbore katastrálnom na LV č. XXXX, predstavuje ornú pôdu nachádzajúcu sa v extraviláne obce T. a jej celková cena bola znaleckým posudkom stanovená na 448,21 Eur, teda 0,1692 Eur za 1 m².

45. S poukazom na vyššie uvedené skutočnosti a citované ustanovenia zákona súd určil výšku náhrady, ktorú je žalobca povinný žalovanej zaplatiť za jej spoluvlastnícky podiel na predmetnej nehnuteľnosti. Celková cena nehnuteľnosti, parcely č. XXXX vedenej na LV č. XXXX tak, ako bola stanovená znaleckým posudkom č. XX/XXXX zo dňa XX.XX.XXXX je 448,21 Eur. Žalovaná pri veľkosti spoluvlastníckeho podielu X/X má od žalobcu v zmysle § 142 ods. 1 O.z. nárok na náhradu vo výške 224,11 Eur (1/2 zo sumy 448,21 Eur), na úhradu ktorých súd zaviazal žalobcu ako osobu, ktorej bola predmetná nehnuteľnosť prikázaná do výlučného vlastníctva.

46. Znalec O. T. E., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom A. XXX/XX, T., podaním doručeným dňa 02.08.2017 si uplatnil náhradu za stratu času za znaleckú činnosť - výpoveď pred súdom na pojednávaní dňa 31.07.2017 vo výške 40,- Eur.

47. Podľa § 252 C.s.p., každý platí výdavky, ktoré mu v konaní vzniknú.

48. Podľa § 258 ods. 1 C.s.p., náhradu účelne vynaložených hotových, preukázaných a uplatnených výdavkov súd prizná aj znalcovi, ak bol vyslúchnutý podľa § 208 ods. 3.

49. Podľa § 255 ods. 1 C.s.p., súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.

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

51. Žalobca bol v rámci predmetného konania v plnom rozsahu úspešný, keď súd zrušil podielové spoluvlastníctvo a vyporiadal ho spôsobom požadovaným žalobcom. Súd pri posudzovaní miery úspechu a neúspechu nemohol zohľadniť výšku požadovanej a priznanej náhrady za vyporiadované podiely žalovaných, keďže výška náhrady v zmysle § 142 ods. 1 O.z. spočíva výhradne na úvahe súdu. Žalobca mal teda v predmetnom konaní úspech v rozsahu 100 %. O trovách konania súd rozhodol podľa § 255 ods. 1, § 262 ods. 1, 2 C.s.p., keď v spore úspešnému žalobcovi nepriznal náhradu trov konania voči žalovanej, keďže žalobca ju nežiadal.

52. S ohľadom na právny názor vyslovený Krajským súdom v Banskej Bystrici v rozsudku č.k. 12Co/85/2018-206 zo dňa 30.05.2017 a po preverení nároku znalca uplatneného v priebehu konania dospel súd k záveru, že Ing. Bohumil Marhavý nemá v konaní postavenie znalca, preto neexistuje dôvod na priznanie znalečného s ohľadom na absenciu znaleckej doložky v žalobcom predloženom posudku, ktorá je jeho nedeliteľnou súčasťou (citované ustanovenie § 209 ods. 2 C.s.p.).

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu je možné podať odvolanie v lehote 15 dní od jeho doručenia písomne v dvoch vyhotoveniach prostredníctvom podpísaného súdu na Krajský súd v Banskej Bystrici.

Odvolanie sa podáva na súde, proti rozhodnutiu ktorého smeruje (§ 362 1 C.s.p.). Odvolanie musí mať náležitosti požadované ustanovením § 127 ods. 1 C.s.p., tzn. musí obsahovať označenie súdu, ktorému je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje a musí byť podpísané a datované.

V odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach (§ 127 ods. 1 C.s.p.) uviesť, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, v čom sa toto rozhodnutie alebo postup súdu považuje za nesprávny a čoho sa odvolateľ domáha (§ 363 C.s.p.).

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať žalobu na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona.