

Súd: Okresný súd Čadca
Spisová značka: 4C/45/2019
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5319201582
Dátum vydania rozhodnutia: 01. 10. 2019
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Anna Plichtíková
ECLI: ECLI:SK:OSCA:2019:5319201582.2

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Č a d c a sudkyňou JUDr. Annou Plichtíkovou v spore žalobcu: K.. S. L.Ý., W.. XX.XX.XXXX, T. L. XXXX/XX, XXX XX Ž., zast.: Advokátska kancelária JUDr. Milan Chovanec s.r.o., Vojtecha Tvrdeho 17, 010 01 Žilina, IČO: 36 436 640, proti žalovaným: 1/ Y. F. (C.. V. J.), 2/ R. F., žalovaní 1/ a 2/ neznámi, zast.: Slovenský pozemkový fond, Búdková 36, 817 15 Bratislava, IČO: 17 335 345, o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva takto

rozhodol:

I. Z r u š u j e podielové spoluvlastníctvo žalobcu a neznámych žalovaných 1/, 2/, zastúpených SPF, k nehnuteľnosti CKN XXXX - orná pôda o výmere 661 m², kat. úz. L., LV č. XXXX a vyporiadanie vykonáva tak, že nehnuteľnosť p r i k a z u j e do výlučného vlastníctva žalobcu K.. S. L., W.. XX.XX.XXXX, T. L. XXXX/XX, XXX XX Ž., občana SR, oproti výplате spoluvlastníckych podielov neznámych žalovaným 1/, 2/, zastúpeným SPF:

1/ F. Y. (C.. V. J.) za 1 podielu v rozsahu 920,50 m² x 10 € = 9 200,50 €,
2/ F. R. za 1 podielu v rozsahu 920,50 m² x 10 € = 9 200,50 €,

na účet SPF, Búdková 36, 817 47 Bratislava 11, SR, číslo účtu: L. XXXX XXXX XXXX XXXX XXXX, VS: XXXXXXXX, v lehote do 3 dní od právoplatnosti rozsudku.

II. Žalobcovi náhradu trov konania proti neznámych žalovaným 1/, 2/, zastúpeným SPF, n e p r i z n á v a.

odôvodnenie:

Podľa § 220 ods. 4 CSP súd arabskými číslicami označuje jednotlivé odseky odôvodnenia rozsudku, ktoré zodpovedajú podstatným náležitostiam odôvodnenia rozsudku podľa § 220 ods. 2 CSP:

1. Čo tvorilo záväzný predmet sporu, čím sa súd cítil byť viazaný: Záväzným predmetom sporu bol návrh, aby súd zrušil podielové spoluvlastníctvo k nehnuteľnosti zapísanej na LV č. XXXX, kat. úz. L., ako parcela CKN XXXX - orná pôda o výmere 661 m². V nadväznosti na § 212 ods. 2 CSP a § 216 ods. 2 CSP súd je viazaný len tým, ku ktorej nehnuteľnosti má zrušiť spoluvlastníctvo. Súd nie je viazaný tým, akým spôsobom má zrušiť spoluvlastníctvo ani spôsobom a výškou vyporiadania, a to napriek prípadným nesporným tvrdeniam strán konania. Súd je v tomto smere viazaný kogentnými ustanoveniami § 142 Občianskeho zákonníka. Z toho dôvodu má právo aj povinnosť ísť nad rozsudochný návrh a ísť nad rámec nesporných tvrdení strán konania (napr. rozsudok Najvyššieho súdu ČR sp. zn. 22Cdo/2517/2006, rozsudok Najvyššieho súdu ČR 22Cdo/999/2006 z 9.11.2006, 22Cdo/684/2004 zo dňa 27.9.2004 - Najvyšší súd ČR). Vychádzajúc z uvedeného potom súd bol viazaný len tým, že má zrušiť spoluvlastníctvo k označenej nehnuteľnosti CKN XXXX - orná pôda o výmere 661 m², LV č. XXXX, kat. úz. L.. Bol povinný rešpektovať kogentné poradenie vyporiadania: 1. reálnou delbou podľa výšky podielov a účelného využitia nehnuteľnosti, 2. prikázaním nehnuteľnosti do výlučného vlastníctva

niektorej zo strán konania, niektorému zo spoluvlastníkov, 3. predajom tretím osobám, 4. zamietnutím žaloby z dôvodov hodných osobitného zreteľa. Súd nebol viazaný ani výškou výplatku stanovenou v žalobe, resp. nespornými tvrdeniami strán konania.

2. V nadväznosti na § 70 ods. 1 katastrálneho zákona z LV XXXX na parcelu CKN XXXX - orná pôda o výmere 661 m², kat. úz. L., súd mal záväzným spôsobom určené, kto sú spoluvlastníci a aká je výška podielov k tejto nehnuteľnosti. Neznáma žalovaná 1/ v nehnuteľnosti vlastní spoluvlastnícky podiel 1 a žalovaný 2/ podiel vo výške 1. Zvyšnú časť vlastní žalobca.

3. Kogentný spôsob vyporiadania podielového spoluvlastníctva, ktorým sa súd musí zaoberať z úradnej moci ako prvý spôsob vyporiadania ukladá vyporiadanie reálnou deľbou podľa výšky podielov a účelným využitím veci. Z výmery 661 m² v extraviláne obce nie je možná reálna deľba podľa výšky podielov, pretože by nebolo dodržané kogentné zákonné ustanovenie o zákaze drobenia pozemkov pod výmeru 2000 m². V danom prípade z úradnej moci súd skúmal aj účelnosť takejto deľby. Deľba by bola neúčelná, a to vzhľadom ku skutočnosti, že neznámi spoluvlastníci neprejavili záujem o reálnu deľbu a reálna deľba v ich prospech by bola neefektívna, keďže sú neznámi. Takúto reálne vydelenú nehnuteľnosť by nemohli reálne užívať.

4. Súd pristúpil k ďalšiemu spôsobu vyporiadania podielového spoluvlastníctva podľa kogentného poradia, a to prikázaním do výlučného vlastníctva jednému alebo viacerým spoluvlastníkom, pričom taktiež súd bral do úvahy veľkosť podielov, účelné využitie veci, tak ako je stanovené kogentne v § 142 Občianskeho zákonníka. Žalobca má najväčší podiel a najúčelnejšie (v porovnaní s neznámymi) využije spornú nehnuteľnosť, preto ju súd prikázal do výlučného vlastníctva žalobcu.

5. Žalobcu zaviazal, aby neznámym spoluvlastníkom, neznámym žalovaným, zastúpeným SPF, vyplatil všeobecnú trhovú hodnotu ich spoluvlastníckeho podielu. Žalovanej 1/ podiel v rozsahu 1 o výmere 165,25 m², žalovanému 2/ podiel vo výške 1 o výmere 165,25 m². Najväčší podiel a najväčšiu výmeru zo spornej nehnuteľnosti o výmere 661 m² vlastní žalobca. Žalovaní spolu vlastní 330,50 m² a žalobca sám vlastní toľko ako spoločne žalovaní, teda 330,50 m² (661 - 330,50 = 330,50). Teda výška podielov aj účelnosť využitia svedčí žalobcovi. Súd nie je viazaný, tak ako je uvedené pod bodom 1. odôvodnenia tohto rozsudku, spôsobom vyporiadania, ktorý je určený kogentne, ani výškou vyporiadacieho podielu. V tomto smere, aj keď by došlo k nesporným tvrdeniam, súd pokračuje a rozhoduje z úradnej moci, teda aj nad petíu v nadväznosti na § 212 ods. 2 a § 216 ods. 2 CSP. Podľa § 187 CSP za dôkaz môže slúžiť všetko, akýkoľvek dôkaz, pričom jeden dôkaz nemá nadradené postavenie nad iný dôkaz. Znalecký dôkaz nemá väčšiu dôkaznú silu ako ostatné dôkazy. Súd ich vyhodnocuje vo vzájomných súvislostiach. Súd nehnuteľnosť prikázal žalobcovi, pričom za všeobecnú trhovú cenu z vykonaných dôkazov ustálil cenu 10 € za m², keďže žalobca môže najúčelnejšie nehnuteľnosť využívať, lebo v susedstve má ďalšie svoje nehnuteľnosti, cez ktoré má prístup na spornú nehnuteľnosť. Všeobecná trhovú cenu 10 € je všeobecnou trhovú cenou v danom mieste sa čase, a to vychádzajúc z vierohodnosti dôkazu predloženého zástupkyňou neznámych - SPF - cenovej mapy, ktorá dokazuje, za akú cenu boli realizované obchody, predaje nehnuteľností v danom mieste a čase a v danej lokalite a tieto zodpovedajú predajom minimálne za 10 €/m² a nie za znalcom uvádzanú cenu 1,52 €/m², kde uvádza pôdu ako poľnohospodársku pôdu. Na čl. 16 spisu je však súčasťou znaleckého posudku dôkaz - vyjadrenie obce L., z ktorého vyplýva, že sporné nehnuteľnosti sa nachádzajú v lokalite, ktorá je riešená v územnom pláne ako obytná plocha. Keďže tento dôkaz je priamo súčasťou znaleckého posudku, súd tým považoval vierohodnosť tohto znaleckého posudku, že ide o poľnohospodársku pôdu, za narušenú. Tento listinný dôkaz súd považoval za menej objektívny, vierohodný, aj keď ide o znalecký posudok, ako ostatné listinné dôkazy, ktoré podľa názoru súdu majú väčšiu pravdivosť, objektivitu a dôkaznú silu. Dôkazom, že sporná nehnuteľnosť sa nachádza v blízkosti obytnej zóny, intravilánu a môže slúžiť v budúcnosti ako stavebný pozemok, vyplýva aj z fotodokumentácie na čl. 43 spisu, z fotodokumentácie na čl. 44 spisu vyplývajú rovnaké závery a taktiež závery, že modrou farbou vyznačené nehnuteľnosti patria žalobcovi, teda sporná nehnuteľnosť CKN XXXX nie je odrezaná, pokiaľ ide o prístup z intravilánu a prístup z hlavnej cesty, práve naopak - po svojich nehnuteľnostiach k tejto nehnuteľnosti bude mať žalobca prístup, čo znamená, že môže maximálne efektívne túto nehnuteľnosť využiť aj na stavebné, resp. iné účely, čím sa zároveň zvyšuje hodnota tejto nehnuteľnosti. Nemožno teda zvažovať len evidenčnú stránku tejto nehnuteľnosti, ale aj faktickú hmotnoprávnu stránku tejto nehnuteľnosti, ktorá je jednoznačne preukázaná. Zástupkyňa neznámych taktiež ako dôkazy predložila na čl. 45 spisu cenovú mapu nehnuteľností katastra L., kde sa sporná nehnuteľnosť nachádza, z ktorej je preukázané, že orná

pôda sa podľa cenovej mapy v katastri L. predáva za 18 € za m². Cenová mapa neuvádza stavebné parcely. To znamená, že cena, ktorú požaduje za neznámych SPF, vo výške 10 € za m² zodpovedá skutočnej, reálnej cene, ktorá bola realizovaná v danom mieste a čase 18 €/m², kým cena podľa znaleckého posudku tejto cenovej mapy nezodpovedá, je podhodnotená, je vo výške 1,52 €/m² (čl. 12, 16). Na potvrdenie objektivity, pravdivosti a vierohodnosti dôkazov zo strany neznámych súd poukazuje aj na ďalšie dôkazy zástupkyne SPF na čl. 46, kde predložila kúpnu zmluvu, z ktorej vyplýva 7 €/m² v katastri obce L. za ostatnú plochu, čl. 49 - kde v katastri obce L. je kúpna cena 20 €/m² za trvalý trávnatý porast, a čl. 52 spisu - kde je kúpna zmluva v obci L. 3 €/m² za záhradu. Pri súčte $7 + 20 + 3 = 30 : 3 = 10$ €/m² je zrejmé, že aj v tomto prípade priemerná trhovú cena je minimálne 10 €/m², čo je v súlade s cenovými reláciami podľa cenovej mapy, ktoré dosahujú až 18 €/m² pri ornej pôde, nie pri zastavanej ploche. Taktiež tvrdeniu zástupkyne neznámych zodpovedajú aj dôkazy na čl. 57 - 60 spisu, a to sú rozsudky okresných súdov, ktoré sú právoplatné a záväzné, vo veci 4C/3/2019, 16C/24/2017, ktoré taktiež zodpovedajú cenovej relácii v danom katastri - 10 €/m². Týmito dôkazmi zástupkyne neznámych mal súd jednoznačne vyvrátené tvrdenie žalobcu, aj keď uvedené v znaleckom posudku, že by všeobecná trhovú hodnota danej nehnuteľnosti mala predstavovať v danej lokalite a v daný čas sumu 1,52 €/m². Súd preto ustálil, že všeobecná trhovú hodnota je 10 €/m². V nadväznosti na § 70 ods. 1 katastrálneho zákona je súd viazaný údajmi na liste vlastníctva. Ide o zákonnú domnienku. Túto zákonnú domnienku však zástupkyňa neznámych vyvrátila poukazom na potvrdenie čl. 16 spisu, ktoré je obsiahnuté priamo v znaleckom posudku žalobcu, z ktorého vyplýva, že nejde o poľnohospodársku pôdu, ale že ide o pozemok, ktorý je v lokalite, ktorá je riešená v územnom pláne ako obytná plocha. Nemôže byť teda oceňovaná len podľa evidenčného zaradenia ako orná pôda, keď faktické využitie má ako prípadná zastavaná plocha a tomu musí zodpovedať aj všeobecná trhovú hodnota nehnuteľnosti. Z týchto dôvodov súd prikázal nehnuteľnosť do výlučného vlastníctva žalobcu za všeobecnú trhovú hodnotu 10 €/m².

Súd nie je viazaný návrhom žalobcu, komu má prikázať nehnuteľnosť (§ 212 ods. 2 a § 216 ods. 2 CSP). Ide o kogentné ustanovenie § 142 Občianskeho zákonníka, kedy súd môže ísť aj nad petiu a prikázať predmet sporu neznámych žalovaným za trhovú cenu a v záujme ochrany práv neznámych môže zástupca neznámych nehnuteľnosť predať za trhovú cenu. Rozhodnutie súdu má chrániť práva všetkých strán konania, teda aj neznámych. Nemôže „neznámych“ diskriminovať takým spôsobom, že žalobca získa nehnuteľnosti výraznej trhovej hodnoty „pod trhovú cenu“ len preto, že stranami konania sú ku dňu rozhodnutia „neznámi“ (ktorí však po dodatočnom prejednaní dedičstva majú právo domáhať sa vyplatenia trhovej hodnoty; úlohou SPF je chrániť ich záujmy).

6. Trovy konania:

§ 257 CSP: Výnimočne súd neprizná náhradu trov konania, ak existujú dôvody hodné osobitného zreteľa. Súd mal za to, že spoluvlastníkom bol nielen žalobca, ale aj neznámi žalovaní. Pokiaľ dôjde k vyporiadaniu takým spôsobom, že žalobcovi súd prikázal do výlučného vlastníctva nehnuteľnosť a žalovaným namiesto nehnuteľnosti výplatok, nemožno hovoriť o úspechu alebo neúspechu jednej strany konania, zvlášť, keď v tomto konkrétnom prípade zákon bráni tomu, aby zástupkyňa neznámych uzavrela mimosúdnu dohodu o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva. Neznámi teda nezavinili vznik sporu a taktiež nemožno konštatovať, že majú úspech v konaní. Z toho dôvodu súd aplikoval § 257 CSP - dôvody hodné osobitného zreteľa. Neaplikoval § 255 ods. 1, 2 CSP, teda zásadu úspechu v spore. Dôvody hodné osobitného zreteľa spočívajú aj v tom, že neusporiadaný stav vlastníctva na území SR nemajú na svedomí neznámi žalovaní ani žalobca. Je výsledkom dlhoročných spoločensko-ekonomicko-politických vzťahov, na ktoré nemôžu doplatiť neznámi žalovaní náhradou trov konania. Rozsudok, ktorým by súd zaviazal neznámych nahradiť trovy konania, by bol nevykonateľný, keďže sú neznámi a už v čase rozhodovania je zrejmé, že nemožno zaviazat' niekoho, kto už v čase rozhodovania nie je schopný ani v rámci exekučného konania trovy konania zaplatiť. SPF je len správcom majetku neznámych a nemôže súd zaviazat' k náhrade trov konania správcu majetku neznámych namiesto neznámych. Zástupkyňa SPF je zo zákona povinná hájiť záujmy neznámych spoluvlastníkom a ich prípadných právnych nástupcov, ktorí sa objavia po prejednaní dedičstva. Preto nemožno zástupkyňu SPF ako zástupkyňu a ochrankyňu práv neznámych trestať za uplatňovanie a obhajobu práva neznámych spoluvlastníkov uložením náhrady trov konania. Žalobu podal žalobca vo svojom záujme. Žalobu nepodávali neznámi spoluvlastníci. Vo svojom záujme chce žalobca vysporiadať túto nehnuteľnosť, a preto je povinný hradiť si trovy konania vo svojom záujme. Jeho záujem je zrejmý aj z toho, že v roku 2018 kúpil spornú nehnuteľnosť, nie je pôvodným spoluvlastníkom, a teda sleduje svoj záujem získať túto nehnuteľnosť do výlučného vlastníctva a je povinný znášať si trovy svojho záujmu. K

dôvodom hodných osobitného zreteľa súd poukazuje aj na uznesenie SR III.ÚS 187/04, ktorý za dôvody hodné osobitného zreteľa považuje aj dvojité vlastníctvo, resp. nesprávnu evidenciu.

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.