

Súd: Okresný súd Malacký
Spisová značka: 5C/79/2021
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1621202314
Dátum vydania rozhodnutia: 23. 01. 2024
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Miroslav Rudinský
ECLI: ECLI:SK:OSMA:2024:1621202314.6

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Malacký v právnej veci žalobcu: A. B., nar. XX.XX.XXXX, bytom B. XXX/X, A., zast.: JUDr. Norbert Štrba, advokát, Radlinského 6, Trnava, proti žalovanej: C. B., nar. XX.XX.XXXX, bytom B. XXX/X, A., zast.: D. E., bytom D. X, F., o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva, takto

rozhodol:

Súd zrušuje podielové spoluvlastníctvo strán sporu k nehnuteľnosti zapísanej na Okresnom úrade Malacký, odbor katastrálny, LV č. XXXXX, katastrálne územie A. ako stavba súp. č. XXX, postavená na parc. Č. XXXX/X, druh stavby rodinný dom.

Žalobca nadobúda nehnuteľnosť zapísanú na Okresnom úrade Malacký, odbor katastrálny, LV č. XXXXX, katastrálne územie A. ako stavba súp. č. XXX postavená na parcele č. XXXX/X, druh stavby rodinný dom do svojho výlučného vlastníctva v celosti.

Žalobca je povinný uhradiť žalovanej sumu vo výške 65 000 Eur a to do 7 dní od právoplatnosti rozsudku.

odôvodnenie:

1. Žalobca svojou žalobou žiadal, aby súd zrušil podielové spoluvlastníctvo strán sporu k nehnuteľnostiam vedeným Okresným úradom v A., katastrálnym úradom, a to zapísaných na LV č. XXXXX pre kat. úz. A. a to stavby rodinného domu so súp. č. XXX, postavenej na parc. č. XXXX/X, druh stavby: rodinný dom nachádzajúceho sa v A. na ulici B. XXX/X. Žalobca uviedol, že strany sporu boli manželia, pričom ich manželstvo bolo rozvedené rozsudkom OS Malacký sp. zn. 5C/3/2011. Podiely žalobcu a žalovanej na spoločnej nehnuteľnosti sú rovnaké a to, 1 z celku.

2. Žalobca v žalobe ďalej uviedol, že spoločnú nehnuteľnosť neužíva napriek tomu, že má záujem o výkon svojho spoluvlastníckeho práva v rozsahu, ktorý zodpovedá výške jeho spoluvlastníckeho podielu. Je mu bránené žalovanou a jeho dcérou vo výkone jeho spoluvlastníckeho práva a nemá zo svojho vlastníctva nijaký úžitok a uvedenú nehnuteľnosť užívajú dlhodobo a výlučne žalovaná a jej dcéra na uspokojovanie ich bytovej potreby. Žalobca nedostáva za užívanie svojho spoluvlastníckeho podielu nijakú náhradu.

3. Vzhľadom na uvádzané skutočnosti sa žalobca obrátil na žalovanú svojou výzvou zo dňa 16.11.2020 na odpredaj jej spoluvlastníckeho podielu. Touto výzvou žalobca ponúkol žalovanej na odpredaj nielen svoj spoluvlastnícky podiel na predmetnej nehnuteľnosti, ale aj pozemok pod domom a príľahlý pozemok k domu. Tieto nehnuteľnosti sú zapísané na LV č. XXXX vedenom OÚ A., kat. odborom, kat. úz. A. a to pozemok vo výmere XXX m², parc. reg. „C“ parc. č. XXXX/X, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie a pozemok vo výmere XXX m², parc. reg. „C“ parc. č. XXXX/X, druh pozemku: orná pôda. Tieto pozemky, teda pozemok pod domom a príľahlý pozemok k domu, parc. č. XXXX/X G. XXXX/X sú vo výlučnom vlastníctve žalobcu. Túto skutočnosť preukazoval kúpnu zmluvou zo dňa 22.12.1978, na základe ktorej nadobudol uvedené pozemky do svojho výlučného vlastníctva. Žalobca ďalej poukazoval

na to, že jeho manželstvo so žalovanou bolo uzatvorené dňa 02.06.1979, teda predtým než on nadobudol predmetné pozemky a teda jeho vlastníctvo k nim je nespochybniteľné.

4. Žalobca ponúkol žalovanej svoj podiel na dome, pozemku pod ním a k prislúchajúcemu pozemku za cenu 93.185,72 Eur. Túto cenu žalobca požadoval preto, lebo vychádzala z ceny, za ktorú ocenil dom s pozemkami súdny znalec H. H. A. v znaleckom posudku č. 49/2018 zo dňa 11.03.2018, ktorá bola navýšená o 10 %, nakoľko odo dňa vyhotovenia znaleckého posudku do dňa podania výzvy, uplynulo viac ako rok a ceny porovnateľných nehnuteľností sa v predmetnej oblasti zvýšili.

5. Žalobca uviedol, že žalovaná na jeho výzvu reagovala odpoveďou zo dňa 30.11.2020, pričom nesúhlasila s cenou navrhnutou žalobcom. Žalovaná bola toho názoru, že „reálna hodnota“ podielu žalobcu na dome aj s príslušnými pozemkami je 50.000 Eur, ktoré je žalovaná ochotná uhradiť žalobcovi prostredníctvom dcéry. Žalobca nesúhlasil s cenou navrhnutou žalovanou a preto zaslal žalovanej ďalšiu výzvu na odpredaj jeho spoluvlastníckeho podielu a to zo dňa 07.12.2020. V tejto výzve žalobca požadoval od žalovanej za svoj podiel na dome aj s príslušnými pozemkami v jeho výlučnom vlastníctve sumu, ktorá zodpovedala cene podľa znaleckého posudku súdneho znalca H. H. A., č. 49/2018 zo dňa 11.03.2018, tentokrát však bez navýšenia, čo zodpovedalo sume vo výške 84.714,29 Eur. Ani s touto sumou žalovaná nesúhlasila.

6. Žalobca preto žalovanej navrhol uzavretie dohody o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva a to svojou výzvou zo dňa 12.07.2021. Touto výzvou navrhoval žalobca žalovanej zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva k domu súp. č. XXX formou odkúpenia podielu žalovanej. Navrhoval kúpnu cenu za podiel žalovanej v sume 45.000 Eur. Žalobca žalovanú upozornil aj na to, že ak nebude súhlasiť so zrušením a vyporiadaním podielového spoluvlastníctva dohodou, bude sa domáhať zrušenia a vyporiadania spoluvlastníctva súdnou cestou.

7. Žalovaná sa k žalobe písomne vyjadrila. Označila ju ako celok za zavádzajúcu a nepravdivú v celom rozsahu. Konštatovala, že doterajšie vzájomné výzvy a navrhované dohody na vyporiadanie podielového spoluvlastníctva sa minuli účinku. Žalovaná ako súčasť svojho písomného vyjadrenia v žalobe vypracovala „podrobnú chronológiu života žalovanej počas trvania manželstva až do súčasnosti“. Žalovaná tiež vypracovala a predložila súdu prehľad nákladov prevádzky rodinného domu za obdobie 6/1998 až 12/2021. Tiež žalovaná poukázala na financovanie výstavby rodinného domu. Navrhovala zrušiť podielové spoluvlastníctvo strán sporu k spoločnej nehnuteľnosti a navrhovala, aby rodinný dom, stavba súp. č. XXX, postavená na parc. č. XXXX/X v kat. úz. A. bola prikázaná do jej výlučného vlastníctva v celosti. Navrhovala žalobcovi uhradiť sumu vo výške 45.000 Eur. Súčasťou písomného vyjadrenia v žalobe je aj „chronológia života C. B. I. F.“, spracovaná do tabuľky, kde žalovaná uvádza dátumy a udalosti, ktoré považovala za dôležité uvádzať. Ďalej je súčasťou vyjadrenia prehľad nákladov prevádzky rodinného domu na ul. Oslobodenia 4 za obdobie 6/1998 až 12/2021 s uvedením presných položiek uhrádzaných v jednotlivých rokoch ako úhrada pre ZSE, SIPO, BVS, SPP, KO, DzN, bojler, kotol. Tiež predložila prehľad nákladov na ročnú prevádzku predmetného rodinného domu v rokoch 2000 až 2021. Žalovaná taktiež predložila „prehľad financovania výstavby rodinného domu“ a doklady súvisiace s výstavbou a financovaním rodinného domu.

8. Žalobca sa prostredníctvom svojho PZ písomne vyjadril k vyjadreniu žalovanej k žalobe. Žalobca poukázal na to, že k žalobe priložil konkrétne dôkazy, ktorými oslovil žalovanú s troma návrhmi na zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva, pričom žiaden z týchto návrhov žalovaná neakceptovala a na poslednú výzvu, ktorá je bola zaslaná prostredníctvom PZ ani nereagovala. Žalobca opäť poukázal na to, že je mu bránené vo výkone práv vyplývajúcich z vlastníctva jeho spoluvlastníckeho podielu nehnuteľnosti, nemá z neho žiaden úžitok, predmetnú nehnuteľnosť užíva výlučne žalovaná a jeho dcéra za účelom uspokojenia ich bytovej potreby. Za takéto užívanie svojho podielu žalobca nedostáva žiadnu náhradu a on sám nemá vlastnú nehnuteľnosť určenú na uspokojovanie svojej bytovej potreby.

9. K dôkazom, ktoré žalovaná predložila vo svojom vyjadrení k žalobe uviedol, že nemajú súvislosť s konaním o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva, preto že predkladané dôkazy môžu mať súvislosť a dôvodnosť s eventúalnym konaním o vyporiadanie BSM, čo však nie je predmetom konania. Predmetom prebiehajúceho konania je zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva. Žalobca namietal a popieral pravdivosť údajov, ktoré žalovaná uviedla v predložených tabuľkách a má

ich za bezpredmetné na účely konania na súde. Ak by však podľa súdu mali mať uvedené dôkazy opodstatnenie, sú ochotní podrobne sa k týmto údajom vyjadriť. Žalobcovi nebolo jasné na základe čoho žalovaná navrhuje vyplatiť jemu náhradu 45.000 Eur a požaduje prikázať jeho spoluvlastnícky podiel výlučne do svojho vlastníctva.

10. Žalobca naďalej považoval svoj návrh za dôvodný, zdôvodňoval ho ustanovením § 142 ods. 1 Obč. zák.. Poukazoval na to, že súd pri vyporiadaní prihliada na veľkosť spoluvlastníckych podielov a na účelné využitie veci. Opäť poukázal na to, že strany sporu majú rovnaké podiely na predmetnej veci. V takomto prípade sa má prihliadnuť na účelné využitie veci. V tomto ohľade je treba zobrať do úvahy tú skutočnosť, že pozemok, na ktorom dom stojí a pozemok k nemu príľahlý, ktorými sú nádvorie a záhrada sú v jeho výlučnom vlastníctve. Podľa žalobcu účelné využitie predmetnej nehnuteľnosti je jednoznačne spojené s pozemkami pod ňou sa nachádzajúcimi a k nej príľahlými. Žalobca tiež zopakoval, že on nemá inú nehnuteľnosť určenú na bývanie. Poukázal tiež na to, že žalovaná nezaujíma, že pozemky súvisiace s domom sú v jeho vlastníctve a v podstate nezaujíma žalovanej na vyporiadaní súboru nehnuteľností ako celku, domu aj s pozemkami sa znižuje hodnota domu ako nehnuteľnosti. Žalobca pri tom navrhol také riešenie, kde by sa dom aj pozemky prikázali do vlastníctva jedného. Uviedol tiež že, pri prikázaní veci do vlastníctva žalovanej by došlo nielen k znehodnoteniu oboch pozemkov vo vlastníctve žalobcu, ktoré k domu funkčne prináležia a sú spoločne s domom oplotené, ale aj k vzniku ďalšieho sporu, a to o úprave práv k pozemkom, na ktorých je dom postavený a ktoré k domu funkčne patria. Pri prikázaní veci jednému alebo viacerým spoluvlastníkom je nutné prihliadať aj na to, aby sa vytvorili priaznivé podmienky na nerušené využitie veci a vznikom nového spoluvlastníckeho vzťahu nedochádzalo k vzniku ďalších sporných situácií. Účelným využitím veci podľa žalobcu je nielen skutočnosť, že chce dom užívať na uspokojovanie svojej bytovej potreby, nakoľko býva v záhradnej chatke ale aj na účelné využitie rodinného domu, ktoré súvisí jednoznačne s tým, že žalobca je vlastníkom pozemku na ktorom je dom postavený a vlastníkom príľahlého pozemku – nádvorie a záhrady. Žalobca argumentoval tiež tým, že nemal zabezpečený prístup do rodinného domu, napriek tomu, že bol jeho spoluvlastník. Poukázal tiež na to, že žalovaná rodinný dom neudržiava a nestará sa o neho, napriek tomu, že to tvrdí. Neschopnosť žalovanej vykonávať údržbu a opravy spoločnej nehnuteľnosti je ďalším dôvodom na jej prikázanie do jeho výlučného vlastníctva. Cena, za ktorú žalobca žalovanej ponúkol odkúpenie jej spoluvlastníckeho podielu vychádzala zo ZP a bola „férová“ a adekvátna. Pri tom cena, ktorú žalovaná považovala za „reálnu“ (50.000 Eur), je takmer polovica ceny podľa ZP a takéto konanie žalovanej žalobca nepovažoval za seriózne. Žalobca ďalej argumentoval tým, že súd sa pri zvažovaní komu bude prikázaná spoločná nehnuteľnosť do vlastníctva musí zaoberať otázkou, či spoluvlastníci, ktorým by mala byť vec prikázaná disponujú potrebnými finančnými prostriedkami, resp. či existujú predpoklady na splnenie povinnosti poskytnúť primeranú náhradu ostatným spoluvlastníkom. Žalobca v tejto súvislosti z vlastnej iniciatívy doložil do konania na pojednávaní dňa 24.10.2023 výpis z jeho bankového účtu, ktorý preukazuje, že je objektívne schopní v prípade prikázania spoločnej nehnuteľnosti za náhradu do jeho výlučného vlastníctva vyplatiť náhradu žalovanej a dokonca disponuje aj prostriedkami na následnú opravu nehnuteľnosti. Žalobca namietol pri tom skutočnosť, že žalovaná nemá vlastné finančné prostriedky na vyplatenie spoluvlastníckeho podielu, iba tvrdí, že tieto peňažné prostriedky zabezpečí prostredníctvom dcéry a zaťa.

11. Na pojednávaniach žalobca k tvrdeniu žalovanej o jej podiele na financovaní výstavby rodinného domu uvádzal, že rodinný dom bol vybudovaný aj z finančných prostriedkov, ktoré boli ním zabezpečené, z úverov. Okrem toho nehnuteľnosť bola prevažne postavená svojpomocne a to žalobcom samotným. Iba odborné práce nerobil sám. Žalobca uvádzal, že odišiel zo spoločnej domácnosti a rodinného domu vlastne zo zdravotných dôvodov, nie dobrovoľne. Nebol už schopný počúvať neustále výčitky žalovanej. Odišiel aj so synom. Po svojom odchode z rodinného domu už doňho nemal voľný prístup. Preto si bol nútený zabezpečiť iné bývanie, čo riešil kúpou záhradnej chatky, ktorú si prispôbil na bývanie. Svoju bytovú potrebu, napriek tomu, že je vlastníkom rodinného domu, vyriešenú ale nemá. Žalobca poprel akékoľvek svoje násilné správanie sa vo vzťahu k žalovanej. Navrhol vyplatiť žalovanej za jej spoluvlastnícky podiel peňažnú sumu vo výške 60.000 Eur, resp. 65.000 Eur na pojednávaní dňa 23.01.2024.

12. Žalovaná na pojednávaniach poukazovala na to, že žalobca z rodinného domu odišiel dobrovoľne a to v roku 1998 a odvtedy tam nežije. Za celé toto obdobie buď sama alebo s deťmi z vlastných prostriedkov platila náklady spojené s užívaním rodinného domu (dodávka pitnej vody, kanalizácia, dodávke elektrickej energie, plyn). Okrem toho si už kúpila za obdobie v ktorom žalobca nežije

samostatne viaceré veci ako napr. kotol na kúrenie, práčku, chladničku, televízor, mrazničku, kosačku, mikrovlnku. Nedávno dala vymeniť WC misy, vykonávala sa údržba inštalácií. Žiadala, aby rodinný dom bol prikázaný do jej výlučného vlastníctva, s tým, že aj ona je schopná vyplatiť žalobcovi peňažnú náhradu a to v sume 60.000 Eur.

13. Súd vykonal dokazovanie výsluchom strán sporu, ich právnych zástupcov, s písomnými vyjadreniami strán sporu a ich prílohami, oboznámil sa s výpisom z LV č. XXXXX G. XXXX OÚ A., kat. odboru, pre kat. úz. A., s dohodou o zriadení osobného práva užívania bytu uzavretou medzi MNV v A. a žalobcom zo dňa 22.12.1978, s kolaudačným rozhodnutím MNV A. č.j. Výst. 417-178 zo dňa 31.03.1983, so stavebným povolením MNV A. zo dňa 08.08.1979, so znalecký posudkom, vyhotoveným znalcom H. H. A. č. 49/2018 zo dňa 11.03.2018 vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty rodinného domu súp. č. XXX na parc. č. XXXX/X s príslušenstvom, pozemkov parc. č. XXXX/X G. XXXX/X v kat. úz. A., s rozsudkom OS A., sp. zn. 5C/3/2011, s písomnou ponukou na uplatnenie predkupného práva zo dňa 16.11.2020 zasielanou žalobcom žalovanej, s ďalšou výzvou na uzavretie dohody o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva zo dňa 12.07.2021 zaslanou žalovanej, so znaleckým posudkom č. 49/2018 zo dňa 11.03.2018 vypracovaným znalcom Ing. H. A. a ďalším obsahom spisu.

14. Žalobca svoju žalobu odôvodňoval aj priloženým znaleckým posudkom vyhotoveným znalcom H. H. A. č. 49/2018 zo dňa 11.03.2018 vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty rodinného domu súp. č. XXX na parc. č. XXXX/X s príslušenstvom, pozemkov parc. č. XXXX/X G. XXXX/X v kat. úz. A., okres A.. Podľa tohto znaleckého posudku všeobecná hodnota stavieb (RD súp. č. XXX na parc. č. XXXX/X, plot, prípojka vody, prípojka kanalizácie, prípojka plynu, prípojka NN, spevnené plochy, vonkajšie schody I., vonkajšie schody II.) bola spolu ku dňu ocenenia 89.960,79 Eur. Všeobecná hodnota pozemkov (parc. č. XXXX/X G. XXXX/X v kat. úz. A.) bola spolu 39.733,89 Eur. Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov bola teda spolu po zaokrúhlení 130.000 Eur. Vychádzajúc z tohto ocenenia žalobca zaslal žalovanej ponuku na uplatnenie výkonu predkupného práva k nehnuteľnosti listom zo dňa 16.11.2020. Ponúkol žalovanej odkúpenie jeho spoluvlastníckeho podielu rodinného domu v podiele 1 a odkúpenie výlučného spoluvlastníckeho podielu k zastavanému a príľahlému pozemku a to za sumu 93.185,72 Eur. Ďalším listom zo dňa 07.12.2020 ponúkol žalobca žalovanej odkúpenie jeho podielového spoluvlastníctva k domu a výlučného vlastníctva k pozemkom za sumu podľa ZP vypracovaného znalcom H. H. A. a to vo výške 84.714,29 Eur ($89.960,79:2=44.980,40+39.733,89=84.714,29$). Žalovaná svojím listom zo dňa 30.11.2020 akceptovala ponuku na uplatnenie predkupného práva a oznámila žalobcovi, že má záujem o odkúpenie jeho spoluvlastníckeho podielu a pozemkov, avšak za cenu, ktorá zodpovedá reálnej hodnote a to je suma 50.000 Eur, ktorá bude vyplatená prostredníctvom spoločnej dcéry. Žalobca na to reagoval tým, že žalovanú vyzval na uzavretie dohody o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva. Oznamil jej to listom zo dňa 12.07.2021 prostredníctvom svojho právneho zástupcu. Listom navrhol odkúpenie podielu žalovanej na spoločnej nehnuteľnosti za sumu vo výške 45.000 Eur.

15. Na pojednávaní dňa 09.05.2023 žalobca navrhol vzhľadom k tomu, že došlo k nárastu cien nehnuteľností, ktorý odhadoval na cca. 30%, žalovanej vyplatiť sumu 60.000 Eur. Žalovaná bola toho názoru, že hodnota rodinného domu, tak ako bol ocenený v roku 2018 už nie je reálna a správna a preto navrhla, aby súd v konaní nariadil znalecké dokazovanie.

16. Vzhľadom na takýto návrh súd uznesením zo dňa 17.05.2023 z č.l. 128 ustanovil znalca, ktorého poveril vypracovaním znaleckého úkonu. Zároveň vyzval žalovanú, ktorá znalecké dokazovanie navrhla, aby zaplatila preddavok na znalca vo výške 600 Eur (§ 253 ods. 2 C.s.p.).

17. Žalovaná v stanovenej lehote nezaplatila preddavok na znalca, súd preto uznesením zo dňa 07.08.2023 z č.l. 144 zrušil uznesenie z č.l. 128 o ustanovení znalca.

18. Z vykonaného dokazovania súd zistil, že strany sporu sú spoluvlastníkmi nehnuteľností vedených Okresným úradom v A., katastrálneho odboru, zapísaných na LV č. XXXXX pre kat. úz. A. a to stavby rodinného domu so súp. č. XXX, na parc. č. XXXX/X, druh stavby: rodinný dom, nachádzajúceho sa na ul. B. XXX/X C. A.. Žalobca je vlastníkom pozemku, parc. č. XXXX/X o výmere XXX m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie a pozemku, parc. č. XXXX/X o výmere XXX m², druh pozemku: orná pôda zapísaných na LV č. XXXX, Okresného úradu v A., katastrálneho odboru v podiele 1/1.

19. V súčasnosti je reálna situácia v užívaní spoločnej nehnuteľnosti (rodinného domu) taká, že v rodinnom dome žije žalovaná sama, prípadne s rodinou svojej dcéry. Žalobca v rodinnom dome nebýva. Zo zhodných tvrdení strán sporu vyplynulo, že žalobca sa odsťahoval z rodinného domu v roku 1998. Odvtedy v rodinnom dome trvale nikdy nebýval. Žalobca tvrdí, že staral sa občas o údržbu rodinného domu v určitom rozsahu. Tiež uvádzal, že z rodinného domu odišiel v podstate kvôli tomu, akú atmosféru v spolužití vyvolala a vytvorila žalovaná. Manželstvo strán sporu bolo rozvedené rozsudkom OS Malacky sp. zn. 5C/3/2021 zo dňa 21.06.2021. Žalobca si svoju bytovú situáciu vyriešil tým, že si kúpil v záhradkárskej osade v Malackách záhradný domček, ktorý prispôbil na bývanie. Býva tam so svojím synom.

20. Medzi stranami sporu nedošlo ani v priebehu konania na súde k dohode o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva.

21. Medzi stranami sporu nebolo sporné to, že nehnuteľnosť nie je reálne deliteľná. Ani jedna zo strán sporu nenavrhovala reálnu deľbu spoločnej nehnuteľnosti.

22. Keďže nedošlo k dohode medzi stranami sporu o výške všeobecnej hodnoty spoločných nehnuteľností, súd zo znaleckého posudku, ktorý bol vypracovaný znalcom a predložený žalobcom pre účely súdneho konania zistil všeobecnú hodnotu spoločnej nehnuteľnosti a to vo výške 90.000 Eur zaokrúhlene.

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

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

25. Podľa § 142 ods. 1 Obč. zák., 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. Ak vec žiadny zo spoluvlastníkov nechce, súd nariadi jej predaj a výťažok rozdelí podľa podielov.

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

27. Z citovaných ustanovení vyplýva, že spoluvlastníkov nemožno zásadne nútiť, aby proti svojej vôli zotrvali vo spoluvlastníckom vzťahu. Žalobca nemusí tvrdiť ani preukazovať dôvody, pre ktoré nie je ďalšie zachovanie spoluvlastníckeho vzťahu opodstatnené. Ak netvrdí a nepreukazuje žalovaná existenciu dôvodov hodných osobitného zreteľa pre zamietnutie návrhu na zrušenie a vyporiadanie spoluvlastníctva, je na mieste spoluvlastníctvo zrušiť a vyporiadať. Žalobca navrhoval zrušiť podielové spoluvlastníctvo. Žalovaná súhlasila so zrušením podielového spoluvlastníctva k predmetnej nehnuteľnosti, navrhovala však, aby bola prikázaná do jej výlučného vlastníctva. Predmetná nehnuteľnosť je rodinný dom s príslušenstvom, napojený na verejnú inžiniersku sieť. Je preto potrebné vyporiadať podielové spoluvlastníctvo prikázaním veci jednému zo spoluvlastníkov za primeranú náhradu. Podiely spoluvlastníkov sú rovnaké, každý vlastní 1. Vzhľadom na vyššie citované ustanovenia § 142 ods. 1 Obč. zák., súd zrušil podielové spoluvlastníctvo účastníkov na základe žaloby žalobcu a vykonal vyporiadanie. Súd prikázal nehnuteľnosť, ktorá je predmetom sporu do výlučného vlastníctva žalobcu. Žalobca navrhoval zobrať do úvahy najmä tú skutočnosť, že do jeho výlučného vlastníctva patria nehnuteľnosti – pozemky, na ktorých je nehnuteľnosť postavená, resp. tvorí dvor a záhradu. Žalobca tiež ako dôvod pre zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva, uvádzal tú skutočnosť, že on je schopný zaplatiť žalovanej finančnú náhradu za jej spoluvlastnícky podiel. Žalobca o tom predložil potvrdenie VÚB banky a.s. zo dňa 23.10.2023 o výške zostatku na účte, z ktorého vyplýva, že ku dňu 22.10.2023 žalobca mal zostatok na účte 194.962,63 Eur. Naproti tomu žalovaná poukazovala v podstate na to, že žalovaný z rodinného domu odišiel dobrovoľne, pred mnohými rokmi (v roku 1998). Poukazovala na tú skutočnosť, že z peňažných prostriedkov, ktoré poskytla jej rodina, bol rodinný dom postavený. Súd pojednávanie na deň 23.01.2024 vytyčil v podstate iba za účelom

preukázania solventnosti žalovanej, ktorá sa na predchádzajúcom pojednávaní (24.10.2023) zaviazala, že aj ona preukáže schopnosť zaplatiť žalobcovi finančnú náhradu za jeho spoluvlastnícky podiel. Žalovaná v tomto smere však žiadny dôkaz nepredložila a teda neunesla dôkazné bremeno. Ani jedna zo sporových strán v podstate nenamietala znalecký posudok, ktorý bol základom pre určenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností – rodinného domu a pozemkov. Z dôkazov, ktoré prezentovali obidve sporové strany vyplýva, že výstavba rodinného domu bola financovaná zo spoločných finančných prostriedkov, aj keď prevažne zabezpečený úvermi. Zo zmluvy o poskytnutí stabilizačného príspevku na individuálnu bytovú výstavbu uzavretej medzi zamestnávateľom Doprastav, n.p. závod 2, Mlynské Nivy 68, Bratislava a žalobcom zo dňa 17.09.1979 vyplýva, že žalobcovi bol poskytnutý stabilizačný príspevok na výstavbu rodinného domu vo výške 55.000 Kčs. Z nákupného oprávnenia č. 611355-1 platného do 31.08.1982 vyplýva, že obom stranám sporu bola poskytnutá mladomanželská pôžička č. 75-757296-8 a to vo výške 110.000 Kčs. Žalovaná do spisu založila aj vkladné knižky vedené na svoje meno, z čoho vyplýva dispozícia s peňažnými prostriedkami uloženými na vkladných knižkách vedených na meno žalovanej.

28. Podľa vyššie cit. ust. § 142 ods. 1 Obč. zák. súd má prihliadnuť na veľkosť podielov a na účelné využitie veci. Z dokazovania je nesporné, že nehnuteľnosť v podielovom spoluvlastníctve strán sporu reálne deliteľná nie je. Je to samostatne stojaci rodinný dom napojený na jeden prívod inžinierskych sietí. Ďalším dôležitým kritériom pri zrušení a vyporiadaní je účelné využitie veci. Z konania vyplynulo, že žalobca je okrem spoluvlastníctva k rodinnému domu súp. č. XXX výlučným vlastníkom pozemkov parc. č. XXXX/X G. XXXX/X, na ktorých je rodinný dom jednak postavený a ktoré s ním súvisia. Súd súhlasí s argumentáciou žalobcu, že rodinný dom treba prikázať do jeho výlučného vlastníctva. Iba takýmto rozhodnutím je možné predísť ďalším prípadným zbytočným sporom, ktoré by súviseli s tým, že stavba – rodinný dom by bola vo vlastníctve jednej osoby a pozemky vo vlastníctve ďalšej. Podstatným dôvodom pre rozhodnutie komu má byť nehnuteľnosť prikázaná do vlastníctva bolo aj to, či jedna alebo druhá zo sporových strán je schopná vyplatiť spoluvlastnícky podiel toho druhého. V tomto smere žalobca preukázal svoju solventnosť výpisom z bankového účtu. Žalovaná proti tomu napriek tvrdeniu, že aj ona dokáže vyplatiť žalobcu, túto skutočnosť žiadnym spôsobom nepreukázala, napriek tomu, že k tomu bola vyzvaná a že jej bola uložená takáto povinnosť. Súd nemohol takýto stav uzavrieť inak ako tým spôsobom, že žalovaná neunesla dôkazné bremeno a súd nemohol zobrať do úvahy ďalšie jej argumenty, ktorými chcela preukázať, že spoločnú nehnuteľnosť treba prikázať do jej vlastníctva. Rozsah v akej miere bolo financované vybudovanie spoločného rodinného domu nemá ani žiadny vplyv na to, ako má byť rozhodnuté o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva. Je nesporné, že v prevažnej miere bola výstavba rodinného domu financovaná zo spoločných finančných prostriedkov, (z BSM) a pravdepodobne aj z finančných darov. Žalobca však uvádzal, že prevažne on svojou fyzickou prácou rodinný dom vybuďoval. Toto jeho tvrdenie žalovaná nepopierala. Súd však opäť poukazuje na to, že nemá žiadny význam pre rozhodnutie vo veci to ako v minulosti bola nadobudnutá, resp. financovaná výstavba rodinného domu. V prejednávanej veci súd rozhoduje podľa vyššie cit. ustanovenia § 142 ods. 1 Obč. zák. .

29. Výška náhrady za spoluvlastnícky podiel bola stanovená na základe dokazovania o trhovej hodnote nehnuteľností, pričom základom bol znalecký posudok č. 49/2018 vypracovaný znalcom H. H. A., ktorý stanovil všeobecnú hodnotu stavieb na 89.960,79 Eur zaokrúhlene 90.0000 Eur. Príslušný spoluvlastnícky podiel žalovanej na nehnuteľnosti je 1, teda vo finančnom vyjadrení 45.000 Eur. Na pojednávaní dňa 23.01.2024 žalobca navrhol vyplatenie sumy 65.000 Eur žalovanej za jej spoluvlastnícky podiel. Súd túto čiastku považoval za primeranú, oprávnenú. Žalovaná najskôr spochybňovala znaleckým posudkom stanovenú všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti a najskôr aj navrhovala vypracovanie znaleckého posudku na všeobecnú hodnotu v aktuálnom čase. Súd takýto návrh aj akceptoval. Takéto dokazovanie však vykonané nebolo, keďže žalovaná nezaplatila preddavok na znalca.

30. Vzhľadom na všetky vyššie uvedené dôvody súd preto rozhodol tak ako to je uvedené vo výroku tohto rozsudku.

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

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

33. O trovách konania súd rozhodol podľa § 255 ods. 1, § 262 ods. 1 C. s. p.. Žalobca žiadal rozhodnúť o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva. Súd žalobe žalobcu vyhovel. Vychádzajúc zo skutočnosti, že plne úspešný žalobca má nárok na náhradu trov konania voči žalovanej, súd žalobcovi priznal nárok na náhradu trov konania vo výške 100%.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku je možné podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresnom súde Malacky, písomne, dvojmo.

Odvolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané. Odvolanie len proti odôvodneniu rozhodnutia nie je prípustné.

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania (§ 127 C.s.p.) uvedie, 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.

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.

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.

Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Prostriedky procesného útoku alebo prostriedky procesnej obrany, ktoré neboli uplatnené v konaní pred súdom prvej inštancie, možno v odvolaní použiť len vtedy, ak

- a) sa týkajú procesných podmienok,
- b) sa týkajú vylúčenia sudcu alebo nesprávneho obsadenia súdu,
- c) má byť nimi preukázané, že v konaní došlo k vadám, ktoré mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci alebo
- d) ich odvolateľ bez svojej viny nemohol uplatniť v konaní pred súdom prvej inštancie.

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).

V Malackách dňa 23.01.2024

JUDr. Miroslav Rudinský
s u d c a

Za správnosť vyhotovenia:

Petra Lopraisová