

Súd: Okresný súd Trenčín
Spisová značka: 21C/20/2021
Identifikačné číslo súdneho spisu: 3121204200
Dátum vydania rozhodnutia: 22. 01. 2024
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Tatiana Porubánová
ECLI: ECLI:SK:OSTN:2024:3121204200.8

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Trenčín sudkyňou JUDr. Tatianou Porubánovou v spore žalobkyne A. B., narodenej XX.XX.XXXX, bytom v C. D. XXX, právne zastúpenej JUDr. Jánom Legerským, advokátom so sídlom v Trenčíne, Námestie sv. Anny 15/25, proti žalovanému E. F., narodenému XX.XX.XXXX, bytom v C. D. XXX, právne zastúpenému JUDr. Soňou Suchánovou, advokátkou so sídlom v Trenčíne, Námestie sv. Anny 7269/20 B, o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva takto

rozhodol:

I. Žaloba sa zamietá.

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

odôvodnenie:

1. Žalobkyňa sa domáhala aby súd zrušil podielové jej spoluvlastníctvo v podiele ? a žalovaného v podiele ? k nehnuteľnostiam, zapísaným na LV č. XXX, k. ú. C. D., ako parcely registra "C" č. XXXX/X, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 800 m², č. 5534/9, trvalý trávny porast o výmere 1002 m² a rodinný dom súp. č. XXX na parc. č. XXXX/X, a to tak, že tieto nehnuteľnosti prikáže v celosti do jej vlastníctva a uloží jej povinnosť zaplatiť na vyrovnanie peňažnú náhradu žalovanému vo výške 26 500,00 eur.

2. Žalobkyňa uviedla, že spoločné nehnuteľnosti predstavujú rodinný dom v okrajovej časti G. C. D., ktorý je samostatne stojaci, prízemný, murovaný, celkovo podpivničený s obytným podkrovím, pričom v suteréne sa nachádzajú štyri sklady, kotolňa, chodba a schodisko, na prízemí sa nachádzajú zádverie, hala, kuchyňa, tri izby, kúpeľňa s WC a schodisko a v podkroví sa nachádzajú schody, hala, kúpeľňa a WC, dve izby a povalový priestor, a tiež príľahlé pozemky, oplotenie, prípojka vody, vodomerná šachta, žumpa a prípojka plynu. Všeobecná hodnota týchto spoločných nehnuteľností je 106 000,00 eur. Spoločné nehnuteľnosti doposiaľ užívajú obaja podieloví spoluvlastníci, ktorí sú súrodencami, v rozsahu, ktorý nezodpovedá veľkosti ich spoluvlastníckych podielov, keď žalobkyňa užíva menšiu časť z týchto nehnuteľností, než ako pripadá na jej spoluvlastnícky podiel a naopak žalovaný užíva väčšiu časť z týchto nehnuteľností, než ako pripadá na jeho spoluvlastnícky podiel. Žalobkyňa užíva prízemie rodinného domu, v ktorom býva spoločne s matkou a žalovaný užíva podkrovie rodinného domu, v ktorom býva s manželkou a ich dvomi deťmi. Medzi žalobkyňou a žalovaným dlhodobo dochádza pri užívaní spoločných nehnuteľností k nezhodám o spôsobe ich užívania a podieľaní sa na úhrade nákladov za elektrickú energiu a plyn, ktoré sú dodávané spoločne a ktoré ich dodávateľom hradí žalobkyňa a žalovaný na ich úhradu prispieva sporadicky a v nižšej sume, než zodpovedá reálnej spotrebe jeho a osôb s ním bývajúcich v rodinnom dome a zároveň takto prispieva aj s omeškaním. Žalobkyňa v minulosti za účelom vyriešenia takéhoto nepriaznivého stavu pri užívaní spoločných nehnuteľností navrhla uzavretie dohody o užívaní, v ktorej by bol upravený spôsob ich

užívania ich podielovými spoluvlastníkmi, spôsob úhrady nákladov spojených s ich užívaním, ako aj údržbou, pričom žalovaný sa k uzavretiu takejto dohody postavil odmietavo. Za takéhoto stavu, kedy žalobkyňa ako väčšinový podielový spoluvlastník spoločných nehnuteľností nemá možnosť tieto užívať v rozsahu zodpovedajúcom jej spoluvlastníckemu podielu a sústavne dopláca na to, že sama hradí prakticky všetky náklady spojené s ich užívaním, nemá žalobkyňa záujem v takomto spoluvlastníckom vzťahu zotrvať. Vzťahy medzi podielovými spoluvlastníkmi sú zlé, dochádza medzi nimi k častým nezhodám a slovným konfliktom, ktoré narušajú riadny výkon vlastníckeho práva žalobkyne, hoci táto si na rozdiel od žalovaného všetky povinnosti, vyplývajúce z vlastníckeho vzťahu k nehnuteľnostiam, riadne plní. Takýto stav zle znáša aj matka žalobkyne a žalovaného, bývajúca v rodinnom dome v časti užívanej žalobkyňou. Na základe uvedených skutočností sa žalobkyňa rozhodla pristúpiť ku zrušeniu a vyporiadaniu podielového spoluvlastníctva k spoločným nehnuteľnostiam a vyzvala žalovaného na uzavretie dohody o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva, kde navrhla vzhľadom na nemožnosť reálnej delby spoločných nehnuteľností podľa veľkosti spoluvlastníckych podielov také vyporiadanie, v rámci ktorého ona ako väčšinový podielový spoluvlastník nadobudne tieto nehnuteľnosti do výlučného vlastníctva za peňažnú náhradu za spoluvlastnícky podiel žalovaného. Za účelom zistenia výšky tejto náhrady žalobkyňa zabezpečila znalecký posudok č. 270/2020 zo dňa 23.12.2020 znalca H. A. I., ktorým bola stanovená všeobecná hodnota spoločných nehnuteľností vo výške 101 000,00 eur a na základe tohto znaleckého posudku ponúkla žalovanému za jeho spoluvlastnícky podiel peňažnú náhradu vo výške 25 250,00 eur, ktorú by vyplatila do 2 mesiacov od uzavretia dohody. Žalovaný nesúhlasil s hodnotou spoločných nehnuteľností, určenú týmto znaleckým posudkom. Ďalej uviedol, že náklady spojené s energiami na rodinnom dome hradí podľa reálnej mesačnej spotreby. K samotnému navrhovanému zrušeniu a vyporiadaniu podielového spoluvlastníctva sa nevyjadril a ani žiaden iný spôsob riešenia veci nenavrhol. Žalobkyňa po oboznámení sa s takýmto vyjadrením žalovaného za účelom odstránenia nedostatkov znaleckého posudku č. 270/2020 zabezpečila vypracovanie doplnenia tohto znaleckého posudku a všeobecná hodnota spoločných nehnuteľností bola upravená na celkovú sumu 106 000,00 eur. Vzhľadom na to, že žalobkyňa nemá záujem ďalej zotrvať v podielovom spoluvlastníctve k spoločným, že tieto nie sú reálne deliteľné podľa veľkosti spoluvlastníckych podielov jednotlivých podielových spoluvlastníkov, že žalobkyňa je väčšinovým podielovým spoluvlastníkom týchto nehnuteľností a v týchto okrem svojho bývania zabezpečuje bývanie aj pre matku a že žalovaný odmieta uzavretie dohody o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva, sú splnené všetky zákonné predpoklady v zmysle § 142 ods. 1 Občianskeho zákonníka na zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva k spoločným nehnuteľnostiam rozhodnutím súdu.

3. Žalovaný navrhol, aby súd zrušil podielové spoluvlastníctvo strán sporu k spoločným nehnuteľnostiam. Žiadal, aby súd pri svojom rozhodovaní zohľadnil najmä účelné a reálne dlhodobé využívanie nehnuteľností a toto vyporiadal tak, že do výlučného vlastníctva žalobkyne prikáže byť č. 1 v suteréne a na 1. nadzemnom podlaží bytového domu, pozostávajúci zo schodiska, chodby, 4 skladov, kotolne v suteréne a zádveria, haly, obývacej miestnosti, spálne, kúpeľne, kuchyne detskej izby v prízemí, o celkovej výmere podlahovej plochy 184,63 m², spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu súp. č. XXX vo veľkosti 185/274, spoluvlastnícky podiel na pozemku parc. č. J. č. XXXX/X, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 800 m², vo veľkosti 185/274, spoluvlastnícky podiel na pozemku parc. č. KN-C č. XXXX/X, trvalý trávnatý porast o výmere 1002 m², vo veľkosti 185/274. Do výlučného vlastníctva žalovaného prikáže byť č. 2 v podkroví bytového domu, pozostávajúci zo schodiska v prízemí, schodiska, chodby, obývacej miestnosti, komory, 2 izieb, loggie, balkónu, kúpeľne, WC, kuchyne a jedálne, o celkovej výmere podlahovej plochy 89,51 m², spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu súp. č. XXX vo veľkosti 89/274, spoluvlastnícky podiel na pozemku parc. č. KN-C č. XXXX/X, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 800 m², vo veľkosti 89/274, spoluvlastnícky podiel na pozemku parc. č. KN-C č. XXXX/X, trvalý trávnatý porast o výmere 1002 m², vo veľkosti 89/274. Žalovaný by bol zaviazaný žalobkyňi zaplatiť na vyrovnanie podielu sumu určenú súdom, ktorá vyplynie zo znaleckého dokazovania.

4. Žalovaný si zadovážil svoj vlastný súkromný znalecký posudok č. 141/2021 zo dňa 29.08.2021, posudok začal riešiť v apríli 2021, avšak na vysokú pracovnú vyťaženosť znalcov sa mu to podarilo zrealizovať až v auguste 2021. Z dôvodu, že znalecký posudok č. 270/2020 s doplnením vykazoval značné nedostatky, pre ktoré nemožno uznať záver tohto znaleckého posudku, si žalovaný dal vypracovať vlastný znalecký posudok č. 141/2021, zo záverov ktorého vyplýva, že reálna delba rodinného domu na 2 samostatné byty je z hľadiska stavebnotechnického možná, a to bez vynaloženia

ďalších nákladov, ale bez dodržania súčasných spoluvlastníckych podielov vedených na LV č. XXX. Znalec H. I. konštatoval, že nehnuteľnosť sa podľa doloženého zamerania už aj reálne využíva a boli vypočítané nové spoluvlastnícke podiely, ktoré bude nutné podľa znalca finančne vyporiadať podľa nových spoluvlastníckych podielov vrátane pozemku parc. č. XXXX/X. Žalovaný má za to, že z ním predloženého znaleckého posudku jednoznačne vyplýva, že nehnuteľnosť je možné deliť. Časť ktorú obýva žalovaný so svojou rodinou, podkrovie má samostatný vchod, t. j. vonkajšie schodisko. Znalec navrhol reálne rozdelenie nehnuteľnosti na dva byty, byt č. 1 v prospech žalobkyne v zmysle reálneho aktuálneho dlhodobého užívania a byt č. 2 v prospech žalovaného. Jednotlivé byty majú vlastné ústredné teplovodné vykurovanie, 2 plynové kotle. Byt č. 2 je napojený na spoločné prípojky inžinierskych sietí elektrina, plyn a kanalizácia s vytvoreným podružným meraním električky a plynu. Z technického hľadiska je možné a jednoduché zrealizovať samostatné prípojky na plyn a elektrinu do bytu č. 2. Žalovaný už po predbežnom vyjadrení znalca, že nehnuteľnosť bude deliteľná, uzatvoril so Západoslovenská distribučná, a. s. aj Zmluvu o pripojení odberného elektrického zariadenia žiadateľa do distribučnej sústavy. Vyjadrenia žalobkyne, že žalovaný platil energie sporadicky, oneskorene a v menšej sume, ako na neho pripadá, sa nezakladajú na pravde. Žalovaný platí energie pravidelne prostredníctvom poštových poukážok v prospech žalobkyne. Má namontované podružné merače na elektrinu aj plyn a má presný mesačný prehľad o spotrebovaných energiách pripadajúcich na podkrovie nehnuteľnosti. Naopak nastávali situácie, kedy boli na spotrebe energií preplatky a žalobkyňa tieto nikdy nevrátila v pomernej časti žalovanému. Žalovaný sám platí náklady na daň z nehnuteľnosti, vývoz komunálneho odpadu a kanalizáciu. Žalovaný dňa 01.07.2020 dal písomnú žiadosť o pripojenie nehnuteľností na verejnú kanalizáciu a pravidelne uhrádza Regionálnej vodárenskej spoločnosti Vlára - Váh, s. r. o. vystavené faktúry za poskytované služby. Do jesene 2019 účastníci konania nažívali spoločne v nehnuteľnosti bez problémov. Žalovaný prvé konflikty eviduje potom, ako sa syn žalobkyne oženil a zrejme má záujem ísť bývať do danej nehnuteľnosti namiesto žalovaného. Syn žalobkyne má v 2 miestnostiach u žalobkyne zriadené veľké akvária ako chovateľ rýb, kde je spotrebúvané veľké množstvo elektriny na svietenie, vykurovanie a ohrev vody v akváriách, filtráciu a pod.. Žalobkyňa spotrebúva oveľa viac elektriny ako žalovaný, ktorý si spotrebu kontroluje podružnými meračmi v podkroví, ktoré obýva. V minulosti, keď bola nehnuteľnosť v podielovom spoluvlastníctve žalobkyne 1/4, žalovaného 1/4 a ich matky 2/4, žalovaný za súhlasu a podpory oboch ostatných podielových spoluvlastníkov vykonal veľkú rekonštrukciu podkrovia nehnuteľnosti za účelom, aby tento priestor mohol plnohodnotne využívať so svojou rodinou a taktiež bola rekonštrukcia nutná z dôvodu vybudovania bezbariérovej bytovej jednotky pre dcéru. Podkrovie nehnuteľnosti je plne prispôbené potrebám dcéry žalovaného. Dcéra B. má 12 rokov a je fyzickou osobou s ťažkým zdravotným postihnutím. Trpí detskou mozgovou obrnou od narodenia v hypotonickej forme. Má invalidný vozík a sama je schopná prejsť len veľmi malé bezbariérové úseky, t. j. pár krokov. Taktiež trpí hereditárnou pankreatídou s opakovanými atakmi a hepatopathiou. Manželka žalovaného, matka dieťaťa, nemôže byť riadne zamestnaná, nakoľko sa stará celodenne o dcéru. Bol jej priznaný opatrovateľský príspevok, nakoľko dcéra má 60 % mieru funkčnej poruchy a dlhodobo nepriaznivý zdravotný stav vyžaduje osobitnú starostlivosť matky. V dôsledku vyššie uvedených ochorení bola dcéra žalovaného opakovane hospitalizovaná s potrebou operačných zákrokov, s predpokladom ďalších nutných operačných zákrokov do budúcnosti, najbližšia operácia je naplánovaná na r. 2022. Pre maloletú je veľmi dôležité a potrebné stabilné domáce zázemie, domov, bývanie bez bariér. Zdravotný stav maloletej prudko zhoršuje stres, stresové situácie, ktorým by nútená zmena bývania určite bez pochyby bola. Maloletá B. je integrovaným dieťaťom 6. ročníka na Základnej škole v C. D., kde má svoje zázemie, kamarátov a pomoc zo strany školy. Zmena bývania a s tým spojená aj nutná zmena školy by bola opäť pre maloletú stresovou situáciou a bez potreby novej integrácie by znamenala, že maloletá by nemohla navštevovať základnú školu. Aktuálne matka spolupracuje so školou a počas dňa pomáha dcére s obsluhými činnosťami v škole ako je toaleta a pod.. Mal. dieťa má pediatra v Dolnej Súči, ku ktorému dlhodobo chodí, má k pediatričke vytvorený vzťah a najmä a hlavne pediater dôverne pozná zdravotný stav dieťaťa. Zmena bývania by aj v danom smere spôsobila problémy ohľadom dochádzania a poskytovania zdravotnej starostlivosti pre maloletú. Maloletá B. veľmi intenzívne vníma a má obavu z toho, že by musela opustiť svoj domov a ísť bývať do iného neznámeho prostredia. Predmetné zle vplyva na jej zdravotný stav a spôsobuje neželaný stres, ktorý zhoršuje priebeh jej primárneho a viacerých pridružených ochorení. Z vyššie uvedených dôvodov má žalovaný za to, že by bolo v rozpore s dobrými mravmi, najmä s ohľadom na handicap mal. Terézie, aby bola nehnuteľnosť vyporiadaná spôsobom ako navrhuje žalobkyňa v žalobe. Naviac za navrhovanú sumu vyrovnávaciu podielu v sume 26 500,00 eur si rodina žalovaného, rodičia a dve maloleté deti vo veku 12 a 8 rokov, nemôžu zaobstarať adekvátne bezbariérové bývanie v obci Dolná Súča ani blízkom okolí.

5. Žalobkyňa v celom rozsahu poprela tvrdenia žalovaného obsiahnuté v jeho vyjadrení k žalobe a s jeho tvrdeniami o reálnej deliteľnosti spoločnej domovej nehnuteľnosti na dva samostatné byty sa nestotožnila. Súkromný znalecký posudok a jeho doplnenie, vypracované H. A. I., a z nich vyplývajúce závery sú správne a na účinné popretie takýchto odborných záverov nebol predložený zo strany žalovaného taký dôkaz, ktorý by všeobecnú hodnotu spoločných nehnuteľností mohol spochybniť. Znalecký posudok č. 141/2021 zo dňa 28.09.2021 znalca H. K. I. neobsahuje určenie všeobecnej hodnoty posudzovaných spoločných nehnuteľností a nie je preto dôkazom, ktorým by bola relevantne spochybnená ich všeobecná hodnota určená súkromným znaleckým posudkom a jeho doplnením vypracovanými znalcom H. A. I.. Zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva ku spoločnej domovej nehnuteľnosti jej reálnym rozdelením na dve samostatné bytové jednotky nie je vôbec možné a na toto nie sú splnené základné technické ani právne predpoklady. Znalecký posudok predložený žalovaným by nemohol byť vôbec podkladom na navrhované reálne rozdelenie rodinného domu na dva samostatné byty, keď v tomto sa celkom nesprávne konštatuje existencia bytu (byt č. 1) aj v suteréne rodinného domu, kde sa reálne žiadna bytová jednotka nenachádza a kde by takýto priestor rodinného domu v prípade jeho rozdelenia na samostatné byty mohol teoreticky predstavovať len spoločné časti a spoločné zariadenia domu, ku ktorým by patril vlastníkom jednotlivých bytov v dome príslušný podiel rovnako, ako na ostatných spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu. Preto, ak je podlahová plocha bytu, ktorý by podľa takéhoto znaleckého posudku mal byť prikázaný žalobkyni, odvodzovaná aj od podlahovej plochy suterénu ako bytového priestoru (súčasti bytu č. 1) a od tejto je zároveň odvodzovaná veľkosť podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, ktorý by k tomuto bytu prináležal, tak je zrejmé, že bez ohľadu na ďalej uvedené skutočnosti poukazujúce na celkovú nemožnosť rozdelenia rodinného domu na dva samostatné byty, by nebol takýto znalecký posudok vôbec pre vyporiadanie, navrhované žalovaným vo vyjadrení k žalobe použiteľný. Základným predpokladom na zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva je možnosť rozdeliť spoločnú vec podľa veľkosti spoluvlastníckych podielov jej podielových spoluvlastníkov tak, aby aj po jej rozdelení boli samostatné veci, vzniknuté jej rozdelením, využiteľné na ten istý účel, ako pred jej rozdelením. V tejto veci je nesporné, že spoločné nehnuteľnosti a teda aj stavba rodinného domu sú v podielovom spoluvlastníctve žalobkyne v podiele ? a žalovaného v podiele ?, z čoho je nepochybne zrejmé, že rozdelenie rodinného domu na dva samostatné rodinné domy, ale ani na dva samostatné byty v rodinnom dome podľa veľkosti spoluvlastníckych podielov nie je vôbec technicky možné. Bez ohľadu na túto podstatnú skutočnosť, nie je žalovaným navrhovaný spôsob rozdelenia domovej nehnuteľnosti na dva samostatné byty vôbec možný aj z ďalších dôvodov. Podľa záverov súdnej praxe, ak súd rozhoduje v režime súkromného práva o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva, nemôže neprihliadať na právne predpisy obsiahnuté vo verejnom práve, vrátane stavebného práva, pričom platí zásada, že v konaniach, ktoré sa končia vydaním konštitutívneho rozhodnutia, akým je aj rozhodnutie o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva, by sa mali zohľadniť pravidlá obsiahnuté vo verejnom práve. V zmysle rozhodnutia Najvyššieho súdu Slovenskej republiky 2Cdo 448/2014 zo dňa 16.12.2015 je pri posúdení otázky, či miestnosť alebo súbor miestností je bytom podľa zák. č. 182/1993 Z. z., potrebné vychádzať zo stavebnoprávnych predpisov a teda vymedzenie pojmu bytu podľa tohto zákona predpokladá právoplatné rozhodnutie stavebného úradu o tom, že miestnosť alebo súbor miestností sú trvalo určené na bývanie ako samostatné bytové jednotky a rozhodujúcim pre otázku, či v konkrétnom prípade ide o byt, ktorý podlieha režimu zák. č. 182/1993 Z. z., je kolaudačný stav a nie stav faktický, teda spôsob užívania miestností alebo súboru miestností. To znamená, že ak sa v kolaudačnom rozhodnutí povoľuje užívanie stavby k určenému účelu, potom aj zmeny v spôsobe užívania stavby sú prípustné len na základe rozhodnutia stavebného úradu o zmene užívania stavby, pričom vykonať zmenu účelu užívania stavby, ktorý bol určený v kolaudačnom rozhodnutí, prípadne v stavebnom povolení, môže len stavebný úrad po prerokovaní v stavebnom konaní a až z takéhoto rozhodnutia stavebného úradu súd v zmysle § 135 ods. 2 veta druhá O. s. p. (teraz § 194 CSP) vychádza. Aplikácia praxe súdov Slovenskej republiky doposiaľ zotrváva na stanovisku, že neprichádza do úvahy delenie stavieb podľa poschodí a ich častí (horizontálne), ale iba delenie vertikálne, ktorým vzniknú nové samostatné veci s výnimkou horizontálneho delenia na nebytové jednotky v zmysle rozsudku Najvyššieho súdu Slovenskej republiky č. 2 M Cdo 3/2004. Ďalšou podstatnou skutočnosťou pre posúdenie reálnej deliteľnosti domovej nehnuteľnosti na samostatné bytové jednotky je posúdenie tejto možnosti aj z hľadiska možného spolunažívania vlastníkov vytvorených samostatných bytových jednotiek v jednom dome. Podľa ustálenej súdnej praxe je predpokladom takéhoto rozdelenia aj to, aby vzťahy medzi vlastními jednotlivých bytov v dome boli nekonfliktné. Táto požiadavka vyplýva predovšetkým z toho, že v prípade, ak by bytové priestory boli rozdelené medzi spoluvlastníkov, bolo by naďalej zachované spoluvlastníctvo bývalých podielových spoluvlastníkov na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na

pozemkoch. Z rozhodnutia Najvyššieho súdu Českej republiky vo veci č. 22Cdo 559/2004 vyplýva, že možnosť vyporiadania spoluvlastníctva domu jeho rozdelením na samostatné bytové jednotky musí súd posudzovať aj z hľadiska ďalšieho možného spolužitia účastníkov jedného domu a k takémuto rozdeleniu môže pristúpiť len vtedy, ak vzťahy medzi stranami pri užívaní domu nie sú počas dlhšieho obdobia v rozpore a ich nezhody nevyžadujú, aby súd rozhodoval podľa § 139 Občianskeho zákonníka. Táto požiadavka vychádza zo zásady, že nikto nemôže byť nútený zotrvať v spoluvlastníctve s druhou osobou, pričom obdobne by nikto nemal byť nútený k spolužitiu a spoločnému riešeniu spoločných záležitostí v jednom dome. S právnymi závermi vyplývajúcimi z tohto rozhodnutia sa stotožnila a aplikuje ich aj slovenská súdna prax (uznesenie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky vo veci č. 8Cdo 197/2020 v spojení s rozsudkom Krajského súdu v Trenčíne vo veci č. 17Co 312/2018, rozsudok Okresného súdu Zvolen vo veci č. 14C 14/2008 a ďalšie). V prejednávanej veci bolo rozhodujúcim dôvodom podania žaloby o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva k predmetným nehnuteľnostiam práve to, že vzťahy medzi stranami sporu sú dlhodobo veľmi zlé a tieto veľmi zle vplývajú nielen na žalobkyňu, žalovaného a s ním žijúce osoby v spoločnej domácnosti, ale aj na matku žalobkyne a žalovaného, ktorá žije v časti domu obývanej žalobkyňou a ktorá pre správanie žalovaného už z domu ani nevychádza von a nechce vychádzať ani do spoločných častí domu, aby sa tak akémukoľvek kontaktu so žalovaným vyhla. Takýto stav je preto neznesiteľný a rozdelenie domu na dve samostatné bytové jednotky v zmysle návrhu žalovaného by na takomto stave nič nezmenilo, a preto s poukazom na vyššie uvedené závery súdnej praxe aj z tohto ďalšieho dôvodu takýto spôsob vyporiadania podielového spoluvlastníctva nie je vôbec možný. Pokiaľ ide o poukaz žalovaného vo vyjadrení k žalobe na to, že príčinou zhoršenia vzťahov medzi stranami sporu ako podielovými spoluvlastníkmi predmetných nehnuteľností by mal byť záujem syna žalobkyne, ktorý sa mal na jeseň 2019 oženiť, ísť bývať do spoločného domu, tak tento žalobkyňa označuje za celkom účelový a v ňom obsiahnuté tvrdenie za nepravdivé a nepodložené. Syn žalobkyne v tomto dome nebýva a ani nemá záujem bývať. Skutočnou príčinou nezhôd bolo konanie žalovaného, ktorý dlhodobo neprispieval riadne v primeranej výške na náklady za spotrebu elektrickej energie a plynu, v dôsledku čoho dochádzalo ku vzniku konfliktov, a aj keď v súčasnosti žalovaný už riadne v rozsahu ním spotrebovanom tieto náklady hradí, tak vzťahy medzi ním a žalobkyňou a ich rodinnými príslušníkmi zostali natrvalo hrubo narušené a ich spolužitie v jednej domovej nehnuteľnosti je pre obe strany naďalej neznesiteľné. Časť rodinného domu, užívaná žalovaným, nie je vybavená žiadnymi osobitnými stavebnými úpravami, ktoré by zabezpečovali bezbariérový prístup do tejto časti domu a jediná takúto úpravu môže predstavovať to, že do dverí, cez ktoré sa v tejto časti domu prechádza do jednotlivých miestností, nie sú zabudované prahy, čo je však v súčasnosti celkom obvyklý stavebný postup v bežných bytových priestoroch. Žalobkyňa nechce žiadnym spôsobom zľahčovať zdravotný stav maloletej dcéry žalovaného, podľa jej poznatkov ale nie je jej mobilita obmedzená v takom rozsahu a takým spôsobom, ako to žalovaný uvádza vo vyjadrení k žalobe. K tvrdeniu žalovaného vo vyjadrení k žalobe, že stres vyvolaný zmenou bývania by mohol mať za následok zhoršenie zdravotného stavu maloletej dcéry žalovaného, uvádza žalobkyňa, že práve stresové prostredie, v ktorom aktuálne všetci obyvatelia rodinného domu žijú, môže ohrozovať zdravotný stav tejto maloletej dcéry žalovaného, no zároveň uvádza, že takéto stresové prostredie rovnako negatívne vplýva aj na všetky ďalšie osoby obývajúce tento rodinný dom a práve preto je potrebné, aby došlo k zrušeniu a vyporiadaniu podielového spoluvlastníctva ku spoločným nehnuteľnostiam, spôsobom navrhovaným žalobkyňou, pretože len tak bude možné dosiahnuť, aby každý z doterajších podielových spoluvlastníkov mal zabezpečené vlastné bývanie v kludnom a zdravom prostredí.

6. Žalovaný naďalej považoval znalecký posudok č. 270/2020 za časovo neaktuálny, preto neboli jeho závery o všeobecnej hodnote správne. Stanovenie hodnoty nehnuteľnosti nebolo úlohou znalca v posudku č. 141/2021. Úlohou znalca bolo navrhnúť reálne rozdelenia rodinného domu s. č. XXX podľa podkladu skutkového zamerania a reálneho užívania nehnuteľností na byt č. 1 a byt č. 2 s výpočtom spoluvlastníckych podielov pre účely nového podielového vysporiadania spoluvlastníckych podielov a zápis do katastra. H. I. konštatoval, že rodinný dom je možné deliť na dve samostatné bytové jednoty. Spochybňovanie tohto znaleckého posudku zo strany žalobkyne nemá oporu v relevantných skutočnostiach, ktoré by vyvracali dôveryhodnosť záverov tohto znaleckého posudku. Konštatovanie žalobkyne o tom, že na reálne rozdelenie nehnuteľností nie sú splnené základné technické ani právne predpoklady, vyvracia práve vyššie uvedený znalecký posudok. Už aktuálne má žalobkyňa a žalovaný svoj vlastný vchod do nehnuteľnosti. Už teraz sú od seba budúce byt č. 1 a č. 2 stavebne oddelené. Už teraz má žalobkyňa a žalovaný vlastné podružné merače a kotle. Technické zásahy v danej nehnuteľnosti budú v rámci rozdelenia na dve bytové jednotky minimálne a to len ohľadom vody, kde sa žalovaný vie pripojiť na obecný vodovod, ktorého prípojka sa nachádza na dvore rodinného domu.

Všetky finančné náklady s tým spojené je ochotný a schopný znášať žalovaný. Námieta žalobkyne, že suterén rodinného domu nemôže byť súčasťou jej bytovej jednotky a musí byť podľa nej len súčasťou spoločných častí a zariadení domu, nemá oporu ani v judikatúre súdov SR. Jedná sa o subjektívne konštatovanie žalobkyne. Navyše žalovaný suterén rodinného domu nevyužíva, už viac ako dva roky tam ani nebol osobne. Suterén rodinného domu je zamknutý, pričom kľúče od uvedeného priestoru má len žalobkyňa, ktorá tento využíva výlučne sama pre svoje osobné potreby, z tohto dôvodu je aj logické a správne, aby uvedený priestor bol súčasťou jej budúcej bytovej jednotky. Je pravdou konštatovanie žalobkyne, že navrhované rozdelenie v zmysle znaleckého posudku č. 1411/2021 nie je reálne v pomere aktuálnych spoluvlastníckych podielov, t. j. ? v prospech žalovaného a ? v prospech žalobkyne. Reálne rozdelenie je v pomere 1/3 v prospech žalovaného a 2/3 v prospech žalobkyne. Žalovaný deklaroval a deklaruje vôľu vyplatiť žalobkyni rozdiel trhovej hodnoty v rozdiel medzi ? a 1/3 hodnoty nehnuteľnosti. Od nasťahovania žalovaného do tejto nehnuteľnosti spolu s jeho rodinou, t. j. rok 2008, takto reálne užívajú a obývajú danú nehnuteľnosť. V čase rekonštrukcie prvého poschodia žalovaným, s týmto v roku 2004 súhlasila aj žalobkyňa, ktorá v tom čase bola vlastníkom ? a matka strán sporu, ktorá bola v tom čase vlastníkom 2/4. Rekonštrukcia sa týkala najmä výmeny strešnej krytiny, zmeny sklonu strechy pri dodržaní pôvodného najvyššieho bodu strechy, čím došlo k rozšíreniu úžitkovej plochy 1. poschodia dvíhnutím obvodových múrov nehnuteľnosti na prvom poschodí a výmeny a doplnenie okien a balkónových dvier. Žalobkyňa zotrváva na stanovisku, že neprichádza do úvahy delenie stavieb podľa poschodí, t. j. horizontálne. Staršia judikatúra v danom smere je už prekonaná a aplikačná prax pozná delenie na bytové jednotky v horizontálnom smere. Žiadny platný právny predpis ani judikatúra súdov SR nekonštatuje, že by horizontálna deľba nehnuteľností na bytové jednotky bola zakázaná. Ak žalobkyňa argumentuje vo svojom podaní nutnosťou stavebného konania na dve bytové jednotky, poukazujeme na to, že účastníkom tohto správneho konania musia byť všetci vlastníci, čo žalobkyňa aktuálne dobrovoľne odmieta a žalovaný nemôže nútiť žalobkyňu byť účastníkom stavebného konania. Podľa prebežného vyjadrenia stavebného úradu v danom prípade, je daná nutnosť pre stavebné konanie znalecký posudok na reálne rozdelenie nehnuteľnosti a žiadosť o stavebné konanie účastníkmi, vlastníkmi nehnuteľností alebo rozhodnutie súdu. Rozdelenie na dve samostatné bytové jednotky s vlastnými meračmi energií, odberu vody z obecného vodovodu žalovaného, žalobkyňa je aktuálne napojená len na vodu zo studne a samostatnými platbami úhrad za odber energií pre každý byt samostatne, úplne eliminujú dané konflikty z minulosti. Nezakladá sa na pravde skutočnosť tvrdená žalobkyňou v jej podaní, že by jej matka účastníkov konania roky nevychádzala von pre dané konflikty. V skutočnosti matka účastníkov konania má dlhodobé vážne zdravotné problémy, sťažuje sa na bolesť nôh a to je skutočný dôvod, pre ktorý už veľa rokov poriadne nemôže chodiť von. Žalovaný nepovažuje vzťahy za tak vážne nerušené ako ich opisuje žalobkyňa vo svojom podaní, ktoré by boli prekážkou zotrvania v spoločnej nehnuteľnosti. Pre prípad, že by súd po vykonanom dokazovaní ustálil, že nehnuteľnosť nie je reálne deliteľná, žalovaný žiadal, aby súd vydal rozsudok, ktorým zamietne žalobu z dôvodov osobitného zreteľa na strane žalovaného. Na prvom poschodí domu býva 4-členná rodina žalovaného, t. j. žalovaný, jeho manželka a ich dve maloleté dcéry. Uvedenú nehnuteľnosť obývajú od roku 2008 doposiaľ. Mal. dcéra žalovaného je ťažko zdravotne postihnutá osoba, zo strany žalobkyne je minimálne nemorálne zľahčovanie zdravotného stavu maloletého dieťaťa, t. j. mobilitu dieťaťa. Dieťa má zníženú toleranciu na záťažové situácie, ťažšie zvláda nové sociálne interakcie (situácie), ťažšie nadväzuje nové kamarátske vzťahy. Školský špeciálny pedagóg neodporúča meniť základnú školu, kde je B. zvyknutá, inkludovaná medzi zdravé deti a úspešne zvláda zabehnutý edukačný štýl vzdelávania. Zrušením a vyporiadaním podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnosti formou prikázania nehnuteľnosti do výlučného vlastníctva žalobkyne by žalovaný so svojou rodinou musel opustiť rodinný dom. Uvedené by znamenalo presťahovanie 4-člennej rodiny mimo obce C. D., s čím by nutné bolo spojené prehlasovanie mal. Terézie na inú školu, mimo obce C. D., ktoré by bolo pre dieťa so zdravotným znevýhodnením psychicky aj fyzicky náročným procesom, bez prípadnej novej inklúzie, začlenenia medzi zdravé deti. L. G. C. D. aktuálne nie sú k dispozícii žiadne voľné nehnuteľnosti ani na kúpu ani prenájom, kde by sa žalovaný so svojou rodinou vedeli presťahovať. Navyše za podiel 26 500,00 eur nie je možné ani zakúpiť žiadnu nehnuteľnosť pre 4-člennú rodinu s potrebnými úpravami pre mal. dcéru žalovaného vzhľadom na jej fyzický handicap. Nemôže byť cieľom súdneho rozhodnutia v merite veci urobiť zo žalovaného a jeho rodiny bezdomovcov prikázaním nehnuteľnosti do výlučného vlastníctva žalobkyne, ohroziť tak bývanie 4-člennej rodiny a ohroziť vzdelávanie zdravotne znevýhodneného maloletého dieťaťa.

7. Súd vykonal dokazovanie výsluchom strán sporu, navrhnutých svedkýň, predloženými znaleckými posudkami a listinnými dôkazmi a vykonal ohliadku na mieste samom. Podľa LV č. XXX, k. ú. C. D. sú

vlastníkmi parciel registra C č. XXXX/X o výmere 88 m², zastavaná plocha a nádvorie, č. XXXX/X o výmere 1002 m², trvalý trávnatý porast a rodinného domu súp. č. XXX na parcele č. XXXX/X, žalobkyňa v podiele ? a žalovaný v podiele ?.

8. Znalec H. A. I. v znaleckom posudku č. 270/2020 zo dňa 23.12.2020 určil celkovú cenu vyššie uvedených nehnuteľností sumou 101 000,00 eur v doplnení znaleckého posudku zo dňa 27.04.2021 určil hodnotu nehnuteľností celkom sumou 106 000,00 eur.

9. Žalovaný predložil súdu listinné dôkazy vo veci jeho pripojenia ako odberateľa do distribučnej sústavy na odber elektrickej energie zo dňa 01.07.2021 a ďalšie listinné dôkazy, konkrétne ústrižky poštových poukázok z obdobia od septembra 2020 do novembra 2021, podľa ktorých poukazoval konkrétne sumy adresátom A. B., prípadne J. F.. Rovnako predložil žiadosť o pripojenie nehnuteľností na verejnú kanalizáciu zo dňa 01.07.2020 a faktúry a doklady o úhrade Regionálnej vodárenskej spoločnosti Vlára-Váh, s.r.o., rozhodnutie o vyrubení dane z nehnuteľností za r. 2021 G. C. D. z 21.04.2021, rozhodnutie G. C. D. o vyrubení miestneho poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady, potvrdenia o úhrade poplatku za odpady, doklad o úhrade za plyn. Z kópií SMS správ medzi žalobkyňou a žalovaným vyplynulo, že úhradu za odber plynu realizovala žalobkyňa s tým, že žalovaný oznamuje žalobkyňi, že uhradí čo bude potrebné, ďalšie SMS správy len dokumentujú, že elektrinu a plyn platí žalobkyňa s tým, že žalovaný jej dáva svoju pomernú finančnú čiastku. Podľa ďalšej správy oznamuje žalovaný žalobkyňi, že na základe preplatku za plyn a za elektrinu v konkrétnom mesiaci finančnú úhradu žalobkyňi nepoše, zároveň žalovaný žiada žalobkyňu, aby mu sprístupnila skutočné vyúčtovania za plyn a elektrinu.

10. V rámci predložených listinných dôkazov zo strany žalovaného bolo zistené, že podľa preukazu fyzickej osoby s ťažkým zdravotným postihnutím so sprievodcom je osobou ťažko zdravotne postihnutou B. F., nar. XX.XX.XXXX, bytom C. D. XXX. Podľa oznámenie o vykonaní opätovného posúdenia zdravotného stavu Úradom práce, sociálnych vecí a rodiny Trenčín zo dňa 28.09.2021 bolo potvrdené, na základe novo doložených lekárskeho nálezov, že mal. B. F. sa považuje za fyzickú osobu s ťažkým zdravotným postihnutím, odkázanú na kompenzovanie sociálnych dôsledkov tohto postihnutia peňažným príspevkom na opatrovanie, kompenzáciu zvýšených výdavkov súvisiacich s hygienou alebo s opotrebovaním šatstva, bielizne, obuvi a bytového zariadenia a na kompenzáciu zvýšených výdavkov súvisiacich so zabezpečením prevádzky motorového vozidla. Posudkový lekár stanovil ďalší termín opätovného posúdenia zdravotného stavu na september 2024. Podľa predložených lekárskeho správ bola mal. B. F. viackrát z rôznych zdravotných dôvodov hospitalizovaná v r. 2017, 2018, 2019, posledný krát podľa správy zo dňa 12.08.2021 v období od 28. - 30.07.2021. Podľa posudku Úradu práce sociálnych vecí a rodiny Trenčín zo dňa 09.02.2012 má mal. B. F. dlhodobu nepriaznivý zdravotný stav, vyžadujúci osobitnú starostlivosť, prakticky od dojčenského veku je sledovaná odborným lekárom ortopédom pre vrodenú vývojovú chybu oboch dolných končatín, tento stav si vyžaduje osobitnú starostlivosť, najmä sprevádzanie do špecializovaných zdravotníckych zariadení, pravidelnú rehabilitáciu a podobne. E. M. N. špeciálny pedagóg Základnej školy s materskou školou O. F. v C. D. spracoval 11.02.2022 pedagogické hodnotenie žiačky B. F.. V tomto hodnotení sa konštatuje, že žiačka má špeciálne výchovno-vzdelávacie potreby, nakoľko ide o žiačku s telesným postihnutím stredného stupňa. Jej úroveň doposiaľ nadobudnutých vedomostí a zručností je na dobrej úrovni vo všetkých predmetoch, v dôsledku jej diagnóz pretrváva oslabenie najmä v oblasti hrubej motoriky a grafomotoriky, do popredia vystupuje aj pomalé psychomotorické a pracovné tempo žiačky. U žiačky je znížená tolerancia na záťažové situácie. Jej edukácia prebieha v čo najširšej možnej miere formou integrácie s ostatnými žiakmi. V rámci primárnej diagnózy žiačka ťažšie znáša nové sociálne interakcie, ťažšie nadväzuje nové kamarátske vzťahy, je osobnostne viazaná na veľmi malý okruh spolužiačok, na ktoré si od prvého ročníka zvykla a ktoré jej pomáhajú, rovnako je zvyknutá na vyučujúce učiteľky a učiteľov. V škole je v prostredí, ktoré už dôverne pozná a nenavodzuje u nej prípadný stres alebo emocionálny nepokoj, preto špeciálny pedagóg neodporučil meniť základnú školu, na ktorú je Terézia zvyknutá a kde úspešne zvláda overený a edukačne zabehnutý štýl vzdelávania.

11. H. K. I. dňa 28.09.2021 vypracoval znalecký posudok č. 140/2021, ktorého úlohou bolo navrhnúť reálne rozdelenie rodinného domu súp. č. XXX na parcele č. XXXX/X podľa podkladu skutkového zamerania a reálneho užívania nehnuteľnosti na byt č. 1 a byt č. 2 s výpočtom spoluvlastníckych podielov pre účely nového podielového vysporiadania spoluvlastníckych podielov a zápis do katastra. Zároveň bolo požiadavkou preukázať technickú možnosť rozdelenia tohto rodinného domu na dva samostatné byty. Po osobnej ohliadke rodinného domu skonštatoval znalec, že dispozične má suterén,

kde sú umiestnené 4 sklady, kotolňu, sklad, chodbu, schodisko, ďalej prízemie, kde sa nachádza zádverie, hala, kuchyňa, 3 izby, kúpeľňa s WC a schodisko. Podľa poskytnutých údajov spoluvlastníkov bolo podkrovie nadstavené v r. 2008-2010, prístup do podkrovia je samostatný vonkajšími schodmi a podkrovie pozostáva zo schodov, haly, kúpeľne a WC, 2 izieb a povalového priestoru. Rodinný dom je napojený na inžinierske siete, vodovodná prípojka nie je funkčná a nahradená je vlastnou studňou, pripojenie je na plyn, elektrinu a kanalizáciu. Znalec navrhol rozdelenie rodinného domu na byt č. 1, kde zahrnul podlahovú plochu suterénu 91,82 m², prízemie vo výmere 92,81 m², teda celkom o výmere 184,63 m² a byt č. 2 by mal pozostávať z obytného priestoru v podkroví vo výmere 89,51 m². Celková podlahová plocha bytov bola zaokrúhlená 274 m². Zároveň znalec skonštatoval, že reálna deľba na dva samostatné byty je z hľadiska stavebno-technického možná bez vynaloženia ďalších nákladov, ale bez dodržania súčasných spoluvlastníckych podielov evidovaných na LV č. XXX. Spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach, zariadeniach domu a pozemku parcely č. XXXX/X určil pre žalobkyňu v hodnote 185,274 a pre žalovaného v hodnote 89,271. Znalec ďalej skonštatoval, že jednotlivé byty majú vlastné ústredné teplovodné vykurovanie, každý z bytov má svoj plynový kotol, bojler na teplú úžitkovú vodu je umiestnený v suteréne bytu č. 1, byt č. 2 je napojený na spoločné prípojky inžinierskych sietí, elektriny, plynu a kanalizácie s vytvoreným podružným meraním elektriny a plynu, ďalej sú oba byty napojené na vodu z vlastnej studne, z technického hľadiska je možné a jednoduché zrealizovať samostatné prípojky na plyn a elektrinu do bytu č. 2.

12. H. K. I. ďalej spracoval dňa 10.11.2022 znalecký posudok č. 143/2022, kde určil celkovú hodnotu nehnuteľností, ktoré sú predmetom sporu sumou 141 000,00 eur.

13. Súdu bol ďalej predložený geometrický plán O. G. č. 47797045-72/2022 zo dňa 25.10.2022, ktorý bol úradne overený 27.10.2022 pod č. 1555/2022 a ktorý bol zameraný na rozdelenie pozemkov parciel č. 5534/9 a 5534/11.

14. Súd vykonal ohliadku na mieste samom a pri tejto príležitosti vypočul ako svedkyňu matku žalobkyne a žalovaného. Táto v podstate zhodne s výpoveďami strán sporu uviedla, že roky bolo ich spolužitie bezproblémové, po už popísaných konfliktoch vzťahy nie sú dobré, síce bez ďalších konfliktov, ale za to bez akejkoľvek komunikácie a zo strany svedkyne z hodnotením situácie v zmysle toho, že už nemá syna. S rekonštrukciou podkrovia súhlasila a financovala rekonštrukciu strechy. Pri ohliadke súd zistil, že suterén kopíruje obvodom prízemie, je tam viacero miestností, jedna z nich je celá zaprataná viacerými nadrozmernými akváriami, ďalšie miestnosti sú prakticky celé zapratané množstvom hnuiteľných vecí, jednu miestnosť možno považovať za technickú, nakoľko sa tam nachádza kotol, cez ďalšiu miestnosť idú rôzne potrubia. Cez kúpeľňu na prízemí je vedená pomerne rozmerná rúra, ktorá slúži zrejme na odvod kanalizácie. Do podkrovného bytu by sa dalo dostať vnútorným schodiskom, ktoré je teraz uzavreté, žalovaný s rodinou používajú vonkajšie schodisko, v podkroví, ktoré vzniklo miernym nadvihnutím strechy, sa nachádza priestor s kuchyňou, kúpeľňou a WC a obytnými miestnosťami tak, ako zistil aj znalec H. I.. Vo vonkajšom priestore sa nachádzajú drobné stavby, altán, prístrešok, rovnako zapratané množstvom vecí.

15. Žalobkyňa uviedla, že rodinný dom patril rodičom, po smrti otca v rámci dedičského konania polovica domu zostala matke. Boli štyri deti, dve sestry sa vzdali svojho podielu, preto sa otcova polovica rozdelila medzi ňu a žalovaného. Matka zostala v dome bývať a ešte za života jej darovala svoju polovicu s tým, že má právo dožiť v dome a s tým, že jej bude pomáhať. Ešte za života matky sa žalovaný s matkou dohodli ústne, že žalovaný prerobí podkrovie na bývanie, predtým to bola iba obyčajná povala. Pokiaľ ide o financovanie prestavby, tak sa vymenila celá strecha, strechu zaplatila matka, zvyšok financoval žalovaný, urobil priečky, dotiahol elektrinu a podobne. V tej dobe boli vzťahy s bratom dobré, brat sa oženil, narodili sa mu dve deti, chodila im aj vypomáhať. Asi tri roky dozadu začala viac do domu chodiť svokra žalovaného, táto začala robiť prieky, dochádzalo k hádkam, vyjadrila sa aj tak, že ju s matkou z domu vyštvie. Nakoniec bola k hádke dobrá každá maličkosť, prerástlo to do nezhôd medzi ňou a žalovaného rodinou. V dome každý má samostatný kotol, centrálné hodiny na elektrinu sú u nej, brat má provizórne hodiny. Rovnako je to s plynom. Vodu majú tak že majú studňu, ona má v pivnici čerpadlo a cez jej čerpadlo má vodu aj brat. Plyn a elektrinu zaplatí ona, brat jej dáva mesačne peniaze. Dom je celý podpivničený, v jednej miestnosti je kotolňa, v ďalších miestnostiach sú väčšie okná. V minulosti tam býval aj brat, potom si tam syn zriadil miestnosť na akváriá, ktoré sú tam doteraz, čo tiež bolo dôvodom hádok. K väčšiemu konfliktu došlo, keď syn vymenil v miestnosti s rybičkami okno za plastové a dal parapetu. Žalovanému parapet vadil, vyčítal to synovi, ktorý medzičasom s niekým telefonoval a nechcel

s ním hovoriť, tak sa žalovaný otočil a zavolať policajtov. Policajti tam prišli a zistili, že k zásadnému konfliktu nedošlo. To sa stalo v októbri 2020. Minulý rok predvolali ju a matku na políciu. Dôvodom bolo, že mala niečo škaredé povedať švagrinej a že s matkou predali malotraktor bez vedomia žalovaného, čo nebola pravda. Malotraktor mali, ale s matkou s ním nevládali robiť, tak ho matka darovala jej synovi. Kúpu traktora na návrh žalovaného financovala matka. Malotraktor sa prestal používať asi pred tromi rokmi, keď začali nehody. Policajné vyšetrenie sa uzavrelo bez výsledku. V súčasnosti sa v podstate nebavia, matka sa možno aj snažila spory vyriešiť, ale medzi ňou a bratom došlo k hádke, ktorá skončila tým, že jej brat povedal, že už nemá matku. Na to matka povedala, že už nemá syna a od tej doby sa nebavia. Matka nie je úplne imobilná, ale potrebuje doprovod na dlhšiu cestu k lekárovi a podobne, potrebuje pomoc s nákupmi, inak si sama navarí, v tomto smere jej pomáha. Momentálne by nebola schopná komunikovať s bratom, pokiaľ by bolo treba robiť na dome nejaké stavebné úpravy, dom toho času je funkčný a nepotrebuje opravy. V suteréne sú 4 miestnosti, v minulosti sa v dvoch miestnostiach bývalo, teraz sa tam nebýva. V jednej miestnosti je kotolňa, v ďalšej úložný priestor, v ďalšej špajza. V minulosti v miestnosti, kde sú akváriá, býval brat a v jednej miestnosti určitú dobu ja so synom, v súčasnosti cez túto miestnosť vedú kanalizačné rúry, ktoré nebolo kde inde dať. V súčasnosti užívajú suterén ona s matkou. V jednej miestnosti má syn asi 10 akvárií. Dnes je situácia taká, že nemá prístup do podkrovia, ale žalovaný má prístup do pivnice, aj tam chodil kvôli čerpadlu s vodou, uložené veci tam má ona, teraz to rieši brat tak, že keď vypadne voda napíše jej SMS, aby išla nahodiť vodu. Svojho času aj ona súhlasila s prerábkou, pretože súhlasila matka ako väčšinový vlastník, nepredpokladala, že sa dostanú s bratom do takej situácie. Prerábku prakticky financovala aj ona, čo vyplýva z toho, že matka mala rodičovský dom, ona sa 7 rokov starala o jej otca a dom mal pripadnúť jej, čo sa nakoniec nestalo, matka ho predala a z týchto peňazí financovala prerábku. Okolo prerábky všetko zariaďoval brat, materiál aj ľudí, potom sa vyjadril tak, že dostal 100 tisíc na kúrenie od svokra, inak mu dávala peniaze matka. Na kanalizačné potrubie zo suterénu je napojené aj podkrovia žalovaného a v suteréne sa nachádza čerpadlo na vodu, ktoré využíva aj žalovaný.

16. Žalovaný uviedol, že žije v predmetnom rodinnom dome od narodenia. Keď zomrel otec, z jeho polovice mali každý 1/5, jedna sestra darovala svoj podiel mne, druhá sestra darovala podiel žalobkyni a nakoniec to dopadlo tak, že matkina 1/5 sa rozdelila medzi neho a sestru. Tak získal jednu štvrtinu domu. To, že matka darovala svoju polovicu sestre, sa dozvedel náhodou, urobila to až v čase, keď sa začali spory. Niekedy v rokoch 2008-2009 sa začalo s prerábkou domu. V roku 2006 sa oženil, už býval v obývačke, nie v suteréne, potreboval priestor pre rodinu. Tak sa dohodol aj so žalobkyňou, aj s matkou, aj s ostatnými dvoma sestrami, že urobí prerábku podkrovia. Na strechu sa zložil s matkou a sestrou a aj keď nedal taký podiel ako ony, ostatné veci, priečky, kúrenie a podobne financoval on. Zobral si pôžičku 160 tisíc, svokor mu dal 100 tisíc na kúrenie a neskôr, možno po 5 rokoch, si bral ďalšiu pôžičku 100 tisíc. Obidve pôžičky použil len na prerábku, popritom financoval veci ako bolo treba. Nevie presne vyčíslieť koľko prerábka stála. Na strechu dal 30 tisíc Sk z nejakej poisťky, čo sa zrušila. Asi 14 rokov žili všetci v dome bez konfliktov, keď bolo treba na niečo sa zložiť, zložili sa, niečo spoločne urobiť, vedeli sa dohodnúť. Má prídružené merače riadne inštalované odborníkmi na plyn aj elektrinu, podľa toho žalobkyni dáva peniaze. Kedy sa začali spory, prečo ani presne nevie, pohádala sa jeho svokra s matkou, vzájomne si vyhodili na oči, že on poriadne neplatí. Keď sa robila kanalizácia, robili v tej súvislosti niečo v záhrade, on ostrihal nejaký šíp, došlo k hádke, od tej doby majú hádky doteraz. Mama vynadala jemu, žena sa ho zastala, svokra dala za pravdu žene a od tej doby sú hádky. Políciu prvý raz zavolať, pretože prišiel syn žalobkyne nakŕmiť rybičky v čase, keď bolo zakázané chodiť z okresu do okresu. Polícia povedala, že bolo možné chodiť do druhého okresu nakŕmiť hospodárske zvieratá. Druhý raz volal políciu, keď dali traktor synovi žalobkyne. Nie je pravda, že celý traktor zaplatila matka žalobkyne, stál 45 tisíc, 20 tisíc zaplatil on. Zamedzovali mu vstup do pivnice k vodnému čerpadlu, dvere boli opakovane založené všetkým možným. Od tej doby do pivnice nechodí a píše SMS. Vie si predstaviť budúce spolužitie v dome, nemá problém pozdraviť, je som schopný prerobiť aj plyn, aj elektrinu, aby bol plne samostatný, aj vodu. Je zamestnaný ako robotník, zarobí cca 800 eur v čistom. Manželka je opatrovatelkou dcéry, má príjem cca 500 eur. Má dve dcéry, 9 a 13 ročnú. Staršia dcéra je fyzicky postihnutá od narodenia, má vyše 60 % postihnutia, mala vykrútené nohy, absolvovala množstvo operácií, má problém najmä s pohybom, má ďalšie ťažkosti, musí mať špeciálnu diétu. Toho času je v 7 triede ZŠ, učivo zvláda s ostatnými deťmi. S fyzickými ťažkosťami jej pomáha manželka, zavezie ju do školy, keď je treba presun, príde, v niečom drobnom pomôžu spolužiaci. Po schodoch do podkrovia prejde s ťažkosťami a s pomocou, po dome prejde, nemôže sama chodiť na dlhšie trasy. Pokiaľ ide o kanalizačné potrubie cez miestnosť v suteréne, to sa dá oddeliť priečkou. Dokáže sa napojiť na obecný vodovod tak, že sa musí dostať do kúpeľne žalobkyne, v kúpeľni žalobkyne by sa prehodili dve trubky

a bol by napojený na obecný vodovod. Keby to neumožnila, musel by rozbiť u seba záchod, podlahu a všetko, aby sa to dalo urobiť. Aj po novom usporiadaní by voda a kanalizácia išli cez priestor žalobkyne. Voda by sa možno dala bokom, ale kanalizáciu asi nie je možné dať bokom. Plynové potrubie je ťahané vonkom, elektrina by sa dala natiahnuť samostatne zo stĺpa. Pokiaľ ide o záhradu, tá časť, ktorá sa obrába, je rozdelená zhruba na polovicu, každý si obrába svoje. Na ostatnej časti je tráva, stromy a kríky. Na pozemku sa nachádza garáž, tú financoval a postavil on ešte za života otca, majú tam svoje veci matka so sestrou, hospodárska budova, kde boli chlievy, latrina a podobne, financoval otec. Tiež tam majú veci matka so sestrou. Ešte je na pozemku altán, ktorý do začiatku nezhôd užívali spoločne. Za altánom je malá šopa, ktorá sa dá zamknúť, kde mám veci on. V starších časoch asi 10-12 rokov mal izbu v suteréne, ale na zimu chodil bývať do kuchyne, kde mal posteľ. Rodinný dom bol 3-izbový, sestry mali jednu izbu, on býval takto. Keď prišla žalobkyňa so synom, tak sa urobilo kúrenie do suterénnej izby, kde bývala a aj do tej, kde som býval on. Suterén využívajú len žalobkyňa s matkou, nemá tam žiadne veci, nechodí tam, syn žalobkyne tam má akváriá. Mal snahu osamostatniť sa s plynom a elektrinou, teraz nevie ako v spore dopadne, nechce zatiaľ zbytočne dávať peniaze, ale na elektrárňach má žiadosť na samostatné pripojenie. Nevie presne definovať vzťah s matkou, prakticky nekomunikujú spolu a nestretnú sa. Keby ho matka o niečo požiadala, nemal by s tým žiadny problém.

17. Svedkyňa K. F. uviedla, že spolužitie so svokrou a žalobkyňou bolo normálne, potom mali bežné nezhody, teraz je pokojné. So svokrou sa pozdravia, nenavštevujú sa, spolužitie je bezkonfliktné, určite by to nenazvala tak, že si robia prieky. Myslí si, že to začalo, keď sa oženil syn žalobkyne, asi by ho chcela dostať do domu, oženil sa niekedy pred 3 rokmi. Bola volaná polícia, pretože žalobkyňa a matka dali preč traktor, ktorého vlastníkom je manžel, mal od neho aj papier. A potom vtedy, keď chodil do domu syn žalobkyne v čase pandémie cez tri čierne okresy, mali obavu, pretože majú chronicky chorú dcéru. Jej matka ich navštevuje podľa potreby, najmä vtedy, keď potrebuje pomôcť s postihnutou dcérou, aby si niečo vybavila. Žiadne konflikty si nepamätá. Ony sa prakticky ani nestretnú. Prečo nekomunikuje manžel so sestrou a matkou nevie. Manžel matku pozdraví, ale nenavštevuje ju, prečo je to tak, to sa nepýtala. Moje deti do domácnosti žalobkyne a babky nechodia, nechcú tam chodiť, neviem prečo. Keď sa robila strecha a prerábka, nevie presne koľko sa do toho dalo, zaplatili asi 15 alebo 20 tisíc eur. Strechu financovala svokra, švagriná a manžel, zvyšnú prerábku financovali s manželom. Na výplatu by potrebovali aspoň 100 tisíc eur, aby si zadovážili bývanie ako majú teraz. Nemá zamestnanie, nakoľko má v celodennej opatere postihnutú dcéru, ktorá má viacero diagnóz. Prakticky nemôže zostať sama bez pomoci, chodí jej pomáhať aj do školy, najmä s presunom z jedného miesta na druhé. Doposiaľ dcéra absolvovala 10 operácií, škola je vzdialená 1 km. Keď sa postihnutá dcéra B. dopočuľa, že sa budú možno sťahovať, privodilo jej to veľký stres, skončili v nemocnici. Zmena ZŠ by nemusela byť pre B. dobrá, ťažko by si zvykala na nových spolužiakov, je citlivá. Aj odborný psychológ nedoporučil, aby B. zmenila školu.

18. Podľa § 136 ods. 1 Občianskeho zákonníka vec môže byť v spoluvlastníctve viacerých vlastníkov.

19. Podľa § 137 ods. 1 Občianskeho zákonníka podiel vyjadruje mieru, akou sa spoluvlastníci podieľajú na právach a povinnostiach vyplývajúcich zo spoluvlastníctva k spoločnej veci. Podľa § 141 ods. 1 Občianskeho zákonníka spoluvlastníci sa môžu dohodnúť o zrušení spoluvlastníctva a o vzájomnom vyporiadaní; ak je predmetom spoluvlastníctva nehnuteľnosť, dohoda musí byť písomná. Podľa § 142 ods. 1 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.

20. "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 prikáže, nie je absolútne rozhodujúca ani výška podielov, ani účelné využitie veci; musí ísť vždy o posúdenie celého súhrnu skutočností, ktoré sú v danej veci relevantné. Zákon zohľadňuje variabilitu a zložitost' možných situácií, a preto prenecháva riešenie na úvahe súdu. Otázka, komu bude vec prikázaná, záleží na úvahe súdu. Dovolací súd by úvahy súdov mohol spochybniť len v prípade, že by boli zjavne neprimerané." (Z rozhodnutia Najvyššieho súdu SR sp. zn. 1 Cdo 33/2010.)

21. "Konanie o zrušenie a vyporiadanie spoluvlastníctva v zmysle § 142 Občianskeho zákonníka je judicium duplex, t. j. konaním, v ktorom súd nie je viazaný návrhom spoluvlastníka o spôsobe zrušenia i rozdelenia nehnuteľností, ale môže rozhodnúť aj inak (§ 153 ods. 2 O.s.p.). Občiansky zákonník v § 142 ods. 1 upravuje jednotlivé taxatívne spôsoby vyporiadania podielového spoluvlastníctva a súčasne ustanovuje ich poradie (1/ rozdelenie veci, 2/prikázanie veci za náhradu, 3/nariadenie jej predaja), ktoré je pre súd záväzné (R 1/89, str.3, tiež Rc 54/73, obdobne Najvyšší súd Slovenskej republiky sp.zn. 5 Cdo 169/95, sp.zn. 2 M Cdo 3/2004). Pri zrušení a vyporiadaní spoluvlastníctva zákonná úprava trvá na tom, aby súd prihliadal na veľkosť spoluvlastníckych podielov a na účelné využitie veci. Zo systematiky právnej úpravy (§ 142 ods. 1 Občianskeho zákonníka od 1. januára 1992) vyplýva, že uvedené pravidlo sa má použiť na každý spôsob vyporiadania (pri reálnom rozdelení i prikázaní veci), mimo predaja veci. Pokiaľ ide o posúdenie možnosti uplatnenia prvého spôsobu vyporiadania spoločnej veci - jej reálneho rozdelenia, súd tu prihliada na veľkosť spoluvlastníckych podielov i na účelné využitie veci vzniknutej rozdelením. Prihliadnutie na veľkosť podielov neznamená, že v každom prípade súd bude rozdelenie veci podriaďovať aritmetickému vyjadreniu veľkosti podielov, ale ich účelnému využitiu. To znamená, že konečné rozdelenie z hľadiska účelu užívania nemusí vyjadrovať absolútnu mieru veľkosti spoluvlastníckeho podielu a do úvahy preto prichádza i finančná náhrada (reálne rozdelenie veci tzv. kombinovaným spôsobom vyporiadania). Pritom súd dbá, aby rozdelením nevznikli nefunkčné veci alebo aby pomer rozdelených vecí svojou veľkosťou nebol vo výraznom nepomere k veľkosti pôvodných podielov. Vo vzťahu k nehnuteľnostiam platí, že ich rozdelenie nie je dobré možné, ak by ani po adaptácii nemohli vzniknúť rozdelením samostatné veci alebo ich časti vzniknuté rozdelením by z hľadiska povahy a funkčného využitia nemohli slúžiť jednotlivým vlastníkom." (Z rozhodnutia Najvyššieho súdu SR sp. zn. 5 Cdo 93/2010.)

22. "Pri vyporiadaní zrušeného spoluvlastníctva totiž právna úprava zakotvuje i záväzné poradie spôsobov vyporiadania tak, že prvým spôsobom je rozdelenie veci, druhým prikázanie veci za náhradu niektorému zo spoluvlastníkov (resp. i viacerým spoluvlastníkom) a tretím predaj veci a rozdelenie výťažku predaja medzi bývalých spoluvlastníkov. Každý ďalší spôsob môže nastúpiť až pri nemožnosti uplatnenia predchádzajúceho (teda prikázanie veci za náhradu len pri nemožnosti reálneho rozdelenia veci a predaj s rozdelením výťažku až pri neochote ktoréhokoľvek spoluvlastníka prevziať vec za náhradu do svojho výlučného vlastníctva) a uprednostnenie prvého spôsobu vyporiadania je zvýraznené i možnosťou zriadenia vecného bremena súdom." (Z rozhodnutia Najvyššieho súdu SR sp. zn. 4 Cdo 141/2005.)

23. Najprirodzenejším spôsobom likvidácie spoluvlastníctva je rozdelenie veci medzi spoluvlastníkov podľa výšky ich podielov. Predpokladom použitia tohto spôsobu zrušenia spoluvlastníctva však je, že ide o deliteľnú vec a že jej rozdelenie je aj funkčne opodstatnené, t. j. vtedy, keď rozdelením vzniknú samostatné veci, ktoré vlastníkom môžu aj naďalej slúžiť spôsobom, ktorý zodpovedá ich povahe a spoločenskému účelu. Za prípady, kedy sa nehnuteľnosť považuje za reálne nedeliteľnú je treba považovať i prípady, kde by časti vzniknuté rozdelením nemohli slúžiť vlastníkovi takým spôsobom, aký zodpovedá ich povahe a jeho užívanie vyčlenenej časti nehnuteľnosti by nebolo v súlade s dobrými mravmi. (Rozsudok Krajského súdu v Nitre sp. zn. 9Co 92/2006 z 15.3.2007.)

24. Vlastnícky stav nehnuteľností, uvedený na LV č. XXX, nebol medzi stranami sporný, rovnako nebolo sporné, že k dohode o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva medzi nimi nedošlo. Žalobkyňa navrhovala s poukazom na veľkosť spoluvlastníckych podielov a konfliktné spolužitie prikázať všetky nehnuteľnosti do jej výlučného vlastníctva. Žalovaný navrhol žalobu zamietnuť s poukazom na dôvody hodné osobitného zreteľa a ako druhú možnosť navrhol rozdelenie rodinného domu na dva samostatné byty.

25. Súd sa v prvom rade vzhľadom na právnu úpravu, zakotvujúcu záväzné poradie spôsobov vyporiadania, zaoberal možnosťou reálnej deľby rodinného domu.

26. V danej veci súd dospel k záveru, že žalovaný nepreukázal, že rodinný dom, v ktorom strany sporu žijú a ktorý je predmetom vyporiadania, je reálne deliteľný. V sporovom konaní súd postupuje v súlade s prejednacou zásadou civilného sporového konania, v ktorom je súd limitovaný skutkovými tvrdeniami strán sporu, ohľadom ktorých nesie každá zo strán dôkazné bremeno, pričom preukázaný skutkový stav v sporovom konaní je vždy výsledkom dôkaznej aktivity strán konania. Súd potom rozhoduje na základe skutkového stavu zisteného z vykonaných dôkazov (ako i na základe skutočnosti, ktoré neboli medzi stranami sporné). Podľa § 185 ods. 2, 3 CSP súd môže aj bez návrhu vykonať dôkaz, ktorý vyplýva z verejných registrov a zoznamov, ak tieto registre alebo zoznamy nasvedčujú, že skutkové tvrdenia strán sú v rozpore so skutočnosťou; iné dôkazy bez návrhu nevykoná, ak tento zákon neustanovuje inak. Súd aj bez návrhu môže vykonať dôkazy na zistenie, či sú splnené procesné podmienky, či navrhované rozhodnutie bude vykonateľné a na zistenie cudzieho práva. Podľa § 185 ods. 2, 3 CSP súd môže aj bez návrhu vykonať dôkaz, ktorý vyplýva z verejných registrov a zoznamov, ak tieto registre alebo zoznamy nasvedčujú, že skutkové tvrdenia strán sú v rozpore so skutočnosťou; iné dôkazy bez návrhu nevykoná, ak tento zákon neustanovuje inak. Súd aj bez návrhu môže vykonať dôkazy na zistenie, či sú splnené procesné podmienky, či navrhované rozhodnutie bude vykonateľné a na zistenie cudzieho práva. Podľa § 207 ods. 1 CSP nariadiť znalecké dokazovanie súd môže len na návrh strany konania (§ 207 ods. 1 CSP).

27. V konaní o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva podľa § 142 Občianskeho zákonníka nie je návrh žalovanej strany na iný spôsob vyporiadania, než aký požaduje žalobca, vzájomným návrhom, ale len súčasťou jeho procesnej obrany. Bolo na žalovanom, ktorý navrhol reálnu deľbu rodinného domu, aby predložil také dôkazy, že táto reálna deľba je možná, čo sa však v konaní nestalo.

28. Zo záverov znaleckého posudku H. I. vyplynulo, že reálna deľba rodinného domu na dva samostatné byty je z hľadiska stavebno-technického možná bez vynaloženia ďalších nákladov, ale bez dodržania súčasných spoluvlastníckych podielov evidovaných na LV č. XXX. Byt č. 1 mal mať výmeru 184,63 m² a mal pozostávať s prízemím a suterénom. Byt č. 2 mal mať výmeru 89,51 m² a mal pozostávať z podkrovia. Celkom ide o výmeru 274,14 m², z čoho výmera bytu č. 1 je 67,30 % a výmera bytu č. 2 je 32,70 %. Prenesené do podielov vo vzťahu k celku ide v prípade bytu č. 1 o podiel 2/3 a v prípade bytu č. 2 o podiel 1/3. Z vyššie citovaného rozhodnutia Najvyššieho súdu SR vyplýva, že prihladenie na veľkosť podielov neznamena, že v každom prípade súd bude rozdelenie veci podriaďovať aritmetickému vyjadreniu veľkosti podielov, ale ich účelnému využitiu. To znamena, že konečné rozdelenie z hľadiska účelu užívania nemusí vyjadrovať absolútnu mieru veľkosti spoluvlastníckeho podielu a do úvahy preto prichádza i finančná náhrada. Pritom je potrebné dbať na to, aby rozdelením nevznikli nefunkčné veci alebo aby pomer rozdelených vecí svojou veľkosťou nebol vo výraznom nepomere k veľkosti pôvodných podielov. Uvedené stanovisko podľa názoru súdu znamena, že nie vždy je možné stavebnými úpravami dosiahnuť, aby novovzniknuté veci absolútne zodpovedali veľkosti spoluvlastníckych podielov, na druhej strane ale vzniknuté odchýlky by nemali byť vo výraznom nepomere k veľkosti pôvodných podielov. V tomto prípade by žalovaný získal byt, zodpovedajúci podielu 1/3 na rodinnom dome, čo je vo výraznom nepomere k jeho podielu ?. Napokon aj znalec skonštatoval, že rozdelenie domu na dve funkčné časti je možné len bez zachovania pôvodných spoluvlastníckych podielov.

29. Podľa § 43b ods. 3, 4, 5 zákona č. 50/1976 Zb. (Stavebného zákona) rodinný dom je budova určená predovšetkým na rodinné bývanie so samostatným vstupom z verejnej komunikácie, ktorá má najviac tri byty, dve nadzemné podlažia a podkrovia. Byt je obytná miestnosť alebo súbor obytných miestností s príslušenstvom usporiadaný do funkčného celku s vlastným uzavretím, určený na trvalé bývanie. Obytná miestnosť je miestnosť, ktorá svojím stavebnotechnickým riešením a vybavením spĺňa podmienky na trvalé bývanie.

30. Pojmovým znakom bytu, ako predmetu občiansko-právnych vzťahov v zmysle § 118 ods. 2 Občianskeho zákonníka, je účelové určenie miestností, ktoré byt tvoria, na trvalé bývanie, dané právoplatným rozhodnutím stavebného úradu. Existencia takéhoto rozhodnutia je predpokladom toho, aby určité miestnosti mohli byť predmetom občiansko-právnych vzťahov ako byty. (Rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky z 29. mája 2002, sp.zn. 4 Cdo 27/02.) Existencia uvedeného rozhodnutia je predpokladom toho, aby určité miestnosti mohli byť predmetom občiansko-právnych vzťahov ako byt.

31. Vo veci bolo sporné, či súčasťou bytu č. 1 má byť aj celý suterén, nakoľko do plochy tohto bytu znalec započítal celú podlahovú plochu suterénu. Pokiaľ by tam celá plocha suterénu začlenená nebola, byt č. 2 by predstavoval ešte väčší podiel na dome, ako 1/3. V tejto otázke boli akceptovateľné námietky žalobkyne, ktorá poukázala na to, že pre účelové určenie miestností, ktoré byt tvoria, je potrebné vychádzať zo stavebno-právnych predpisov a vymedzenie pojmu bytu podľa tohto zákona predpokladá právoplatné rozhodnutie stavebného úradu o tom, že miestnosť alebo súbor miestností sú trvalo určené na bývanie ako samostatné bytové jednotky a rozhodujúcim pre otázku, či v konkrétnom prípade ide o byt, je kolaudačný stav a nie stav faktický, teda spôsob užívania miestností alebo súboru miestností. To znamená, že ak sa v kolaudačnom rozhodnutí povoľuje užívanie stavby k určenému účelu, potom aj zmeny v spôsobe užívania stavby sú prípustné len na základe rozhodnutia stavebného úradu o zmene užívania stavby, pričom vykonať zmenu účelu užívania stavby, ktorý bol určený v kolaudačnom rozhodnutí, prípadne v stavebnom povolení, môže len stavebný úrad po prerokovaní v stavebnom konaní a až z takéhoto rozhodnutia stavebného úradu možno vychádzať pri určení, ktorá plocha z rodinného domu zodpovedá definícii bytu. V tomto prípade v čase dobrých vzťahov medzi stranami sporu žalovaný so súhlasom ostatných spoluvlastníkov zrealizoval rekonštrukciu, ktorou výrazne zvýšil rozsah obývateľnej podlahovej plochy domu. V súčasnosti ním užívaná plocha nezodpovedá podielu ? a bol dôvod, aby sa veci aj po právnej stránke usporiadali napríklad aj zväčšením jeho spoluvlastníckeho podielu. To sa nestalo a podľa názoru súdu toto nie je možné sanovať v súčasnosti navrhovaným spôsobom rozdelenia domu. Z ustanovení Stavebného zákona a citovaného rozhodnutia vyplýva, že súd nie je oprávnený posúdiť a rozhodnúť, ktoré miestnosti tvoria alebo by mohli tvoriť byt č. 1 tak, aby zodpovedali zákonnej definícii bytu. Toto je vecou stavebného úradu. Žalovaný nepredložil príslušné rozhodnutie stavebného úradu, ktorým by bolo povolenie o zmenenom užívaní stavby, resp. kolaudačné rozhodnutie, ktoré by jediné mohlo definovať dva novovzniknuté byty ako dve samostatné veci aj v právnom zmysle slova. Takýto podklad nemal k dispozícii ani znalec H. I..

32. Prvý spôsob zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva, reálne rozdelenie veci medzi spoluvlastníkov podľa výšky podielov, prichádza do úvahy iba tam, kde predmet spoluvlastníctva je reálne deliteľný. Ak je predmetom zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva aj nehnuteľnosť, rodinný dom, ako je tomu v prejednávanej veci, treba dbať na to, aby reálnym rozdelením veci vzniknuté časti boli samostatnými vecami (§ 118 Občianskeho zákonníka). Keďže mali vzniknúť samostatné byty, rozdelenie vo vertikálnej línii neprichádzalo do úvahy, ale len rozdelenie v línii horizontálnej. Vzhľadom na vyššie uvedené súd dospel k záveru, že žalovaný nepreukázal možnosť reálnej delby veci, navrhované rozdelenie nezodpovedalo spoluvlastníckym podielom, vytvoriť samostatnú vec v rozsahu podielu ? nebolo možné a k vzniku dvoch samostatných bytov žalovaný nepredložil príslušné rozhodnutie stavebného úradu. Nebolo už potrebné sa zaoberať potrebou konkrétnych stavebných úprav, prípadne ich finančnou náročnosťou. Rovnako nebolo potrebné zaoberať sa reálnou delbou príľahých pozemkov, vzhľadom na nemožnosť reálnej delby rodinného domu.

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

34. Dôvodmi hodnými osobitného zreteľa, pre ktoré súd nezruší a nevyporiada podielové spoluvlastníctvo podľa § 142 ods. 2 Občianskeho zákonníka, sú okolnosti prevažne subjektívneho charakteru tak na strane žalovaného (najmä jeho zdravotný stav, vek a sociálna situácia, stav jeho odkázanosti na bývanie v spornej nehnuteľnosti, nedostatok možností uspokojiť bytové potreby inde, osobné väzby na nehnuteľnosť), ako aj na strane žalobcu (najmä ak mu ide len o vyriešenie užívacích vzťahov, pričom otázka zániku spoluvlastníctva nemá pre neho prioritu alebo že vec má v úmysle predat'). (Rozhodnutie Najvyššieho súdu SR, sp. zn. 4 Cdo 137/97, R 100/1999 Zb. st..)

35. 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. Z pravidla kladného rozhodnutia súdu však existuje výnimka obsiahnutá v citovanom ustanovení § 142 ods. 2 Obč. zákonníka. Ak totiž nie je dobre možné, aby súd spoluvlastníctvo zrušil a vyporiadal reálnym rozdelením veci podľa rozsahu spoluvlastníckych podielov, ktorý záver je popísaný vyššie, môže z dôvodov hodných osobitného zreteľa návrh na zrušenie a vyporiadanie podielového

spoluvlastníctva zamietnuť, a to aj v prípade, kedy je možné, aby vec bola prikázaná za náhradu jedenému alebo niekoľkým spoluvlastníkom, alebo kedy je možné, aby vec bola predaná a výťažok predaja bol rozdelený podľa veľkosti podielov. Pritom dôvod hodný osobitného zreteľa posudzuje vždy konkrétne, najmä vzhľadom na subjektívne podmienky žalobcu alebo žalovaného, či oboch z nich, ako aj na existujúce objektívne okolnosti. Ustanovenie § 142 ods. 2 Občianskeho zákonníka patrí k právnym normám s relatívne neurčitou (abstraktnou) hypotézou (dôvody osobitného zreteľa), t. j. k právnym normám, ktorých hypotéza nie je určená priamo právnym predpisom, ale ktoré ponechávajú súdu, aby podľa svojho uváženia v každom jednotlivom prípade vymedzil sám hypotézu právnej normy zo širokého, dopredu neobmedzeného okruhu okolností. V každom prípade musí ísť o okolnosti, ktorých záujem prevažuje nad záujmom (právom) spoluvlastníka nebyť v spoluvlastníckom vzťahu s iným subjektom.

36. Vo veciach, v ktorých žalovaný navrhuje zamietnutie návrhu na zrušenia a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva, musí súd viesť žalovaného k tomu, aby uvádzal konkrétne dôvody odôvodňujúce zamietnutie návrhu a aby preukazoval dôkazy ich existencie. (R 1/1989.)

37. Dôvodmi hodnými osobitného zreteľa, pre ktoré súd nezruší a nevyporiada podielové spoluvlastníctvo podľa § 142 ods. 2 Občianskeho zákonníka, sú okolnosti prevažne subjektívneho charakteru tak na strane žalovaného (najmä jeho zdravotný stav, vek a sociálna situácia, stav jeho odkázanosti na bývanie v spornej nehnuteľnosti, nedostatok možností uspokojiť bytové potreby inde, osobné väzby na nehnuteľnosť), ako aj na strane žalobcu (najmä ak mu ide len o vyriešenie užívacích vzťahov, pričom otázka zániku spoluvlastníctva nemá pre neho prioritu alebo že vec má v úmysle predať). (Rozhodnutie Najvyššieho súdu SR, sp. zn. 4 Cdo 137/97, R 100/1999.)

38. Dôvody hodné osobitného zreteľa súd videl najmä v rodinnej situácii žalovaného. V konaní bol preukázaný zdravotný hendikep dcéry žalovaného, ktorá je zdravotne ťažko postihnutá a integrovaná v miestnej základnej škole, kde jej asistenta v škole robí manželka žalovaného. Podľa pedagogického hodnotenia pre mal. B., ktorá je v špeciálnej pedagogickej starostlivosti, nie je odporúčaná zmena základnej školy, nakoľko by to nebolo v jej záujme, ťažko by sa vyrovnávala so zmenou školského prostredia. Prípadná zmena bydliska mimo byvania v C. D. a nutnosť dochádzania by rovnako nemala na mal. B. pozitívny dopad, v C. D. má maloletá svojho pediatra, ktorý dôverne pozná jej zdravotný stav a ktorému maloletá dôveruje. Žalobkyňou navrhnutá výplata spoluvlastníckeho podielu 26 500,00 eur nie je sumou, za ktorú by si žalovaný bol schopný zabezpečiť bývanie pre svoju rodinu. Žalovaný má dve maloleté deti, príjem zo zamestnania menej ako 1 000,00 eur mesačne, manželka žalovaného má opatrovateľský príspevok a zabezpečuje starostlivosť o ťažko postihnutú dcéru. V prípade zmeny byvania by bolo tiež potrebné vynaložiť finančné prostriedky na jeho úpravy pre dieťa s fyzickým handicapom. Nie je nepodstatné aj to, že žalovaný so súhlasom ostatných spoluvlastníkov zrekonštruoval podkrovie, pričom z podkrovia, ktoré nebolo prakticky využiteľné, vytvoril funkčný obytný priestor. Hoci sa stany sporu nie celkom zhodli na financovaní rekonštrukcie strechy domu, ďalšiu rekonštrukciu financoval žalovaný zo svojich, resp. požičaných finančných prostriedkov. Tu je potrebné poukázať na to, že došlo k výraznému zhodnoteniu rodinného domu, čo sa malo prejavíť v inom vlastníckom usporiadaní, prípadne finančnom vyrovnaní, nakoľko v dôsledku rekonštrukcie sa zmenila plocha domu, ktorú do tej doby žalovaný užíval. Na tom, že sa tak nestalo má podiel žalovaný ale aj žalobkyňa s matkou, ani jeden z nich v naivnej predstave dlhodobého dobrého rodinného spolužitia a nedostatku právnych vedomostí nedocenil, že stav nekonfliktného spolunažívania sa môže zmeniť. Pokiaľ ide o intenzitu konfliktného spolužitia strán sporu, je potrebné uviesť, že tá nie je taká, aby bránila ich spolužitiu v jednej nehnuteľnosti. Ak aj bol problém s platením za energie, žalovaný už podľa potreby žalobkyňi prispieva. Že vzťah medzi stranami už nie je dobrý je fakt, napriek rodinným väzbám už strany sporu nekomunikujú, ale pár konfliktov z minulosti (svokra žalovaného, traktor, porušenie opatrení proti covidu), popísaných stranami, ktoré zapríčinili terajší stav, sa v inej podobe neopakuje. Ak by to tak bolo, je pravdepodobné, že by na to žalobkyňa poukázala.

39. Z dôvodov hodných osobitného zreteľa súd preto žalobu zamietol.

40. O trovách konania súd rozhodoval podľa § 255 ods. 1 Civilného sporového poriadku, teda podľa zásady úspechu v spore, v spojení s § 257 Civilného sporového poriadku, podľa ktorého výnimočne súd neprizná náhradu trov konania, ak existujú dôvody hodné osobitného zreteľa. Žalovaný bol v spore úspešný a patrila by mu náhrada trov konania, táto mu nebola priznaná. Na existencii súčasnej situácie sa podieľali obe strany sporu. Obe strany sporu majú svoj podiel na konfliktoch, ktoré v

minulosti vznikli a rovnako obe strany zanedbali potrebu po rekonštrukcii podkrovia preniesť nový stav do spoluvlastníckeho vzťahu, možnosť zamietnuť žalobu z dôvodov osobitného zreteľa bola výhradne na uvážení súdu.

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu je možné podať odvolanie do 15 dní od doručenia jeho písomného vyhotovenia.

Podľa § 363 CSP v odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania 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).

Podľa § 364 CSP rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Podľa § 365 ods. 1, 2, 3 CSP "odvolacie dôvody" (ods.1) 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.

(ods.2) 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.

(ods.3) Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Podľa § 366 CSP "Novoty v odvolacom konaní" - 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.