

Súd: Okresný súd Liptovský Mikuláš
Spisová značka: 8C/66/2014
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5614202575
Dátum vydania rozhodnutia: 04. 07. 2019
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr., LL.M. Ivana Stehlíková
ECLI: ECLI:SK:OSLM:2019:5614202575.18

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Liptovský Mikuláš sudkyňou JUDr. Ivanou Michalíkovou, v právnej veci žalobcu: M. J., nar. XX.XX.XXXX, bytom XXX XX I. XXX, právne zastúpeného advokátkou JUDr. Janou Čončolovou, so sídlom v Liptovskom Mikuláši, Štúrova 17, proti žalovanému: V. L., nar. XX.XX.XXXX, bytom J. X/X, XXX XX M., právne zastúpeného advokátom Mgr. Ľubošom Kráľom, so sídlom v Martine, Červenej armády 1, o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnosti, takto

rozhodol:

I. Súd zrušuje podielové spoluvlastníctvo žalobcu a žalovaného k rodinnému domu, súpisné č. XXX, postavenému na parcele registra C-KN evidované na katastrálnej mape, parcelné č. 77/1 a parcelné č. 77/2, zapísanému na liste vlastníctva č. XXXX, pre katastrálne územie I., obec Hybe, okres Liptovský Mikuláš a v p o r i a d a v a ho tak, že p r i k a z u j e rodinný dom, súpisné č. XXX, postavený na parcele registra C-KN evidované na katastrálnej mape, parcelné č. 77/1 a parcelné č. 77/2, zapísaný na liste vlastníctva č. XXXX, pre katastrálne územie I., obec Hybe, okres Liptovský Mikuláš do výlučného vlastníctva žalovaného.

II. Žalovaný je p o v i n n ý vyplatiť žalobcovi sumu 8.184,38 eur ako náhradu za jeho spoluvlastnícky podiel, a to v lehote 3 mesiacov odo dňa právoplatnosti tohto rozsudku.

III. Žalovanému sa priznáva voči žalobcovi náhrada trov prvostupňového konania v plnom rozsahu.

IV. Žalovanému sa priznáva voči žalobcovi náhrada trov odvolacieho konania v plnom rozsahu.

o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobou doručenu súdu dňa 20.03.2014, pôvodná žalobkyňa (Z. J.) žiadala, aby súd zrušil a vyporiadal podielové spoluvlastníctvo k nehnuteľnosti, a to k rodinnému domu súpisné č. XXX, postavenému na parcele C-KN, parc. č. 77/1 a parc. č. 77/2, katastrálne územie I., obec Hybe, okres Liptovský Mikuláš, so žalovaným, a to takým spôsobom, aby bol rodinný dom reálne rozdelený medzi žalobkyňu a žalovaného vertikálnym spôsobom. Žalobkyňa žalobu odôvodnila tým, že so žalovaným sú podielovými spoluvlastníkmi rodinného domu, súp. č. XXX, postaveného na C-KN parcele č. 77/1 a parcele č. 77/2, zapísaného na liste vlastníctva č. XXXX, pre katastrálne územie I., obec Hybe, okres Liptovský Mikuláš, a to žalobkyňa v spoluvlastníckom podiele vo veľkosti 27/64-ín k celku a žalovaný v spoluvlastníckom podiele vo veľkosti 37/64-ín k celku. Právny vzťah k parcelám, na ktorých je rodinný dom postavený, nie je evidovaný na liste vlastníctva. Žalobkyňa uviedla, že spoločnú nehnuteľnosť tvoria dva samostatné domy s jedným súpisným číslom, a to pôvodný rodinný dom postavený v roku 1956 na pozemku C-KN parc. č. 77/2 a rodinný dom postavený v roku 1971 (ako prístavba), nachádzajúci sa na parc. č. 77/1. Rodinný dom postavený v roku 1956 je prepojený dverným otvorom s rodinným domom (prístavbou) postavenou v roku 1971. Rodinný dom postavený v roku 1956 ako aj prístavba z roku 1971, sú postavené každý na samostatnom pozemku, preto podľa žalobkyne nevzniká potreba reálnej

deľby pozemku geometrickým plánom. Po uzavretí dverného otvoru sú domy reálne deliteľné a schopné samostatného užívania. Rodinný dom je neobývaný od roku 2000. Po smrti otca strán sporu v roku 2002 sa žalobkyňa a žalovaný dohodli, že žalobkyňa bude užívať časť spoločnej nehnuteľnosti postavenej v roku 1956 a žalovaný časť spoločnej nehnuteľnosti postavenej v roku 1971. Napriek uvedenej dohode sa po celú dobu o nehnuteľnosť stará a toto výlučne udržiava žalobkyňa. Žalovaný po dobu 5 rokov od roku 2002 do 2006 spolu so synom užíval dohodnutú časť spoločnej nehnuteľnosti postavenej v roku 1971 (prístavba), pričom za spotrebu elektriny nikdy ani nezaplatil, žalobkyňa bola nútená požiadať o odpojenie elektriky. Žalobkyňa v ostatných rokoch uhrádzala a v súčasnosti aj uhrádza všetky plnenia spojené s užívaním nehnuteľností a na vlastné náklady vykonáva všetky nevyhnutné opravy ako celku. Žalovaný sa o nehnuteľnosť v podielovom spoluvlastníctve nikdy nestaral, nezveľadoval ju, neplnil si povinnosti spoluvlastníka. Žalobkyňa sa viackrát pokúsila o mimosúdnu dohodu so žalovaným, nakoľko spoločná nehnuteľnosť je reálne deliteľná, avšak žalovaný na mimosúdne riešenie nereagoval a naďalej sa o dom v podielovom spoluvlastníctve nestaral. Vzhľadom na postoj žalovaného, ktorý zavinił podanie žaloby, preto žalobkyňa navrhuje, aby súd vo výroku o trovách konania zaviazal žalovaného na náhradu trov konania žalobkyne. Žalobkyňa tiež navrhla, aby súd žalovaného zaviazal z titulu vyporiadania podielov k spoločnej nehnuteľnosti zaplatiť žalobkyňi rozdielnu hodnotu prikázaných podielov vo výške 1.973,66 eur.

2. Žalovaný sa podaním zo dňa 25.08.2014 prostredníctvom svojho právneho zástupcu vyjadril k žalobe. So žalobou nesúhlasil, vzhľadom na to, že skutočnosti tvrdené žalobkyňou sa nezakladajú na pravde a podľa jeho názoru nie je rozdelenie rodinného domu súpisné č. XXX dobre možné. Reálne rozdelenie nehnuteľnosti na dve samostatné veci neumožňujú aj narušené medziľudské vzťahy medzi stranami sporu, ktoré dlhodobo nie sú dobré. Právnym rozdelením nehnuteľnosti na dva samostatné rodinné domy, kde jeden dom bude vo vlastníctve žalobkyne a druhý vo vlastníctve žalovaného nevytvárajú podmienky na predchádzanie nezhodám. Žalovaný preto navrhol prikázať celú nehnuteľnosť do jeho výlučného vlastníctva, pretože je väčšinovým spoluvlastníkom nehnuteľnosti, spoluvlastnícky podiel o veľkosti 37/64-ín k celku, žalovaný má záujem o užívanie nehnuteľnosti v celom rozsahu pre svoju vlastnú potrebu, ako aj z dôvodu, že má na nevyporiadanych pozemkoch zastavaných rodinným domom a na príľahlom pozemku väčšinový spoluvlastnícky podiel o veľkosti 6/8-ín k celku, keďže parcely C-KN parc. č. 77/1, 77/2 a 77/4, boli vytvorené z E-KN parcely č. 234, zapísanej na liste vlastníctva č. XXXX, katastrálne územie I., obec Hybe, okres Liptovský Mikuláš. Z uvedeného listu vlastníctva vyplýva, že žalovaný je spoluvlastníkom pozemku parc. č. 234 v spoluvlastníckom podiele o veľkosti 6/8-ín k celku a žalobkyňa s spoluvlastníčkou v spoluvlastníckom podiele o veľkosti 1/8-ina k celku.

3. Rozsudkom zo dňa 24.02.2017, č. k. 8C/66/2014-384 súd zrušil podielové spoluvlastníctvo pôvodnej žalobkyne Z. J. a žalovaného k rodinnému domu, súp. č. XXX, postavenému na parcele registra C-KN evidovanej na katastrálnej mape, parc. č. 77/1 a parc. č. 77/2, zapísanému na liste vlastníctva č. XXXX, pre katastrálne územie I., obec Hybe, okres Liptovský Mikuláš a vyporiadal ho reálnym rozdelením rodinného domu tak, že do výlučného vlastníctva žalobkyne prikázal rodinný dom, postavený na parcele registra C-KN evidovanej na katastrálnej mape, parc. č. 77/2, zapísaný na liste vlastníctva č. XXXX, pre katastrálne územie I., obec Hybe, okres Liptovský Mikuláš a do výlučného vlastníctva žalovaného prikázal rodinný dom, postavený na parcele registra C-KN evidovanej na katastrálnej mape, parc. č. 77/1, zapísaný na liste vlastníctva č. XXXX pre katastrálne územie I., obec Hybe, okres Liptovský Mikuláš. Súd zároveň uložil žalovanému povinnosť strpieť uskutočnenie stavebných úprav, nevyhnutných k reálnej deľbe nehnuteľnosti, spočívajúcich najmä v odstránení betónových schodov, nachádzajúcich sa v časti domu postaveného na parcele č. 77/2, k.ú a obec I., zamúraní dverného otvoru medzi jednotlivými domami postavenými na parcele č. 77/1 a 77/2, k. ú. a obec I., vybudovaní kanalizačnej prípojky od časti domu postaveného na parcele č. 77/1 k. ú. a obec I. zo žumpy, nachádzajúcej sa na parcele č. 77/1 k. ú. a obec I. do obecnej kanalizácie, vykonaní výkopových prác a položení vodovodného potrubia od časti domu postaveného na parcele č. 77/1 k. ú. a obec I. k obecnému vodovodu, ktoré stavebné úpravy v celom rozsahu znesie a vykoná žalobkyňa v lehote 6 mesiacov odo dňa právoplatnosti tohto rozsudku. Zároveň súd uložil žalovanému povinnosť vyplatiť žalobkyňi sumu 1.390,59 eur ako náhradu za jej spoluvlastnícky podiel.

4. Na základe odvolania žalovaného Krajský súd v Žiline uznesením zo dňa 19.09.2018 rozsudok súdu prvej inštancie zrušil a vec vrátil na ďalšie konanie a nové rozhodnutie. V odôvodnení rozhodnutia súd druhej inštancie uviedol, že zvolený spôsob vyporiadania nemá spočívať len v poskytnutí náhrady za spoluvlastnícky podiel, ale má viesť k vyriešeniu všetkých vzťahov, ktoré sa vytvorili medzi podielovými

spoluvlastníkmi v súvislosti s existenciou spoluvlastníctva. Musí ísť o vyporiadanie, ktoré definitívne vyrieši vnútorné majetkové vzťahy spoluvlastníkov, týkajúce sa ich práv a povinností vo vzťahu k ich doterajším a novovzniknutým podielom. Súd musí pri vyporiadaní celú vec posúdiť komplexne tak, aby súdne rozhodnutie zodpovedalo úprave hmotného práva a rešpektovalo ochranu vlastníckych práv. Pri druhom spôsobe vyporiadania a rozhodovaní, ktorému zo spoluvlastníkov sa vec prikáže d výlučného vlastníctva, je potrebné rešpektovať účelné využitie veci a prihliadať na to, kto v dome býval, kto dom doterz udržiaval a opravoval, kto je schopný a ochotný starať sa naďalej o jeho riadnu údržbu. Zároveň súd druhej inštancie poukázal aj na možnosť nezrušenia a nevyporiadania podielového spoluvlastníctva z dôvodov hodných osobitného zreteľa. Pokiaľ sa týka reálnej delby nehnuteľnosti, súd druhej inštancie poukázal na to, že bolo potrebné zo strany súd zistiť skutočnú reálnu deliteľnosť spornej domovej nehnuteľnosti i s prihliadnutím na dlhodobo pretrvávajúce nezhody právnej predchodkyne žalobcu (Z. J.) a žalovaného, ako aj zhodnotiť reálnu možnosť financovania ňou navrhovaného spôsobu zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva. V priebehu odvolacieho konania došlo k zmene na žalujúcej strane, keď pôvodná žalobkyňa Z. J. previedla svoj spoluvlastnícky podiel k spornej nehnuteľnosti na svojho syna M. J., ktorý musel prijať stav konania taký, aký je. Preto súd druhej inštancie prikázal súdu v ďalšom konaní vypočúť žalobcu, ktorý doposiaľ v konaní vypočutý nebol a vykonať dokazovanie na základe dôkazov produkovaných oboma stranami sporu. Po doplnenom dokazovaní sa súd opätovne vysporiada s otázkou nároku uplatneného žalobou.

5. V zmysle intencií súdu druhej inštancie vyslovených v zrušujúcom rozhodnutí súd v ďalšom konaní vykonal dokazovanie vylúčením žalobcu, ktorý doposiaľ vypočutý v konaní nebol, keďže ako strana sporu v ňom pôvodne nevystupoval (a to k intenzite „nezhoď“ medzi stranami a rodinnými príslušníkmi a k možnosti prikázania nehnuteľnosti do výlučného vlastníctva žalobcu), prihliadal pritom na dosiaľ vykonané dôkazy produkované stranami sporu, ako aj na listinné dôkazy, ktoré strany sporu predložili súdu po zrušujúcom rozhodnutí súdu druhej inštancie a dospel k nasledovným skutkovým zisteniam:

6. Žalobca a žalovaný sú podielovými spoluvlastníkmi rodinného domu, súp. č. XXX, postavaného na parcele C-KN, parc. č. 77/1 a parc. č. 77/2, ktorý je zapísaný na liste vlastníctva č. XXXX, katastrálne územie I., obec Hybe, okres Liptovský Mikuláš a ako vyplýva z listu vlastníctva č. XXXX, žalobca je menšinovým podielovým spoluvlastníkom k tomuto rodinnému domu v spoluvlastníckom podiele o veľkosti 27/64-ín k celku, ktorý nadobudol na základe darovacej zmluvy od svojej matky Z. J. a žalovaný je väčšinovým podielovým spoluvlastníkom k tomuto rodinnému domu v spoluvlastníckom podiele o veľkosti 37/64-ín k celku. Právny vzťah k parcelám, na ktorých je rodinný dom postavený, nie je evidovaný na liste vlastníctva. Predmetom žaloby je návrh na zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva k predmetnému rodinnému domu súp. č. XXX, katastrálne územie I..

7. Pôvodná žalobkyňa Z. J. argumentovala v záujme vyporiadať podielové spoluvlastníctvo reálnou delbou tým, že ani jeden z domov (jeden postavený v roku 1956 a druhý v roku 1971 ako prístavba) nie je obývaný a stará sa o ne sama. Po skolaudovaní domu v roku 1971 v novom dome obývali s rodičmi a bratom prvé dve miestnosti, na vrchu obývačku a spálňu. Na prízemí v novom dome bola kuchyňa, kotolňa, sklad, kúpeľňa, WC, špajza. Zo starého domu (postaveného v roku 1956) boli prebúrané dvere do nového domu (postaveného v roku 1971). V starom dome bola spálňa, izba, kúpeľňa, toaleta a pôjd. Keď sa žalobkyňa v roku 1974 vydala, z domu som odišla a rovnako už v dome nebýval ani žalovaný. Nehnuteľnosti až do smrti užívali rodičia žalobkyne a žalovaného. Žalovaný tieto nehnuteľnosti nikdy neužíval dlhodobo. Keď prišli s jeho rodinou na návštevu, tak spali v prednom novšom dome. Po dohode so žalovaným užívala zadný dom, predný dom užíval žalovaný. Keď žalovaný potreboval niečo uvariť, užíval kuchyňu v zadnom dome, pretože v prednom dome nemal sporák, neskôr si ho kúpil. So žalovaným sa dohodla, že elektrinu budem platiť ona a on bude prispievať polovicou sumy, ale nedával jej nič. Pokiaľ sa týka funkčnosti oboch domov uviedla, že elektrické hodiny sú v oboch domoch stále, žumpa je pre oba domy spoločná, ale v obci sa buduje kanalizácia. Prívod vody je zabezpečený v celom dome. Kúrenie v prednom dome je na elektrinu a jeden radiátor je potiahnutý v obývačke zo zadného domu, napojený na pevné palivo, v zadnom dome je vykurovanie ústredné, zabezpečené prostredníctvom pevného paliva. Tiež uviedla, že v súčasnosti je nehnuteľnosť schátraná, podmočená, opadáva omietka, škridlová strecha je v pôvodnom stave. Drevené zárubne odhnívajú. Navrhla prikázať pri reálnej delbe tzv. „zadný dom“ sebe z toho dôvodu, že má k nemu vzťah.

8. Na túto argumentáciu pôvodnej žalobkyne čiastočne nadviazal aj žalobca. Pri výsluchu na pojednávaní uviedol, že podiel na spornom dome mu daroval starý otec ešte v roku 2002, a to konkrétne darovacou zmluvou zo dňa 26.08.2002 (na základe tejto zmluvy však neprebehlo vkladové vlastnícke konanie na katastri nehnuteľností). Starý otec vtedy daroval podiel svojmu synovi, teda žalovanému a jemu. Situácia bola taká, že po smrti starej mamy si starý otec našiel priateľku, s ktorou sa neskôr aj oženil, nakoniec vyšlo najavo, že táto žena bola využívačňa a chcela starého otca využiť na to, aby sa obohatila. Keď na to starý otec prišiel, keď to zistil, bál sa o svoj majetok, preto sa rozhodol, že daruje časť rodinného domu jemu a časť žalovanému. Táto darovacia zmluva bola podpísaná teda dňa 26.08.2002, čakalo sa na žalovaného, ktorý bol niekoľko rokov odcestovaný v Líbyi s tým, že keď sa vráti, podpíše zmluvu a zmluvu dajú zaskladovať na kataster. Táto zmluva na katastri aj bola, avšak za krátky čas ju žalovaný odtiaľ zobral. Bola vypracovaná nová darovacia zmluva, a to čo starý otec pôvodne daroval žalobcovi tak sa zistilo, že celý podiel bol touto novou darovacou zmluvou prevedený na žalovaného. Dovtedy sa starali o starého otca spolu s mamou, následne ako sa žalovaný vrátil, tak zrazu všetok majetok bol prepísaný na žalovaného. Starého otca mal žalobca rád, preto mám záujem o zadný dom, ktorý by si zveľadil. Žalobca k svojim bytovým pomerom uviedol, že momentálne býva s rodičmi v mieste trvalého bydliska, v budúcnosti nevyklučuje založenie rodiny a možno aj takýmto spôsobom by si zabezpečil bývanie, stačil by mu zadný dom. Je zamestnaný ako živnostník, jeho mesačný príjem dosahuje približne 1.000,- eur, je to rôzne, podľa zákaziek. Úspory neuviedol žalobca žiadne, vlastní iba hnutel'né veci (autá), ktoré v prípade, keby bolo potrebné, vedel by speňažiť. K starostlivosti o sporný rodinný dom sa žalobca vyjadril tak, že od smrti starého otca bol pravidelne na dome. V zadnom dome bola vymaľovaná jedna miestnosť. Zabezpečovali s rodinou poriadok, vetranie, aby dom nevlhol. Uskutočnila sa aj výmena škridly, a to nielen na zadnom ale aj na prednom dome. Posledných 20 rokov zabezpečuje kosenie a údržbu záhrady iba jeho rodina.

9. Žalovaný v rámci svojej procesnej obrany v priebehu ďalšieho konania zotrval na svojej doterajšej argumentácii v spore k vyporiadavanej nehnuteľnosti a uviedol, že ju chce do budúcnosti mať záujem užívať. Na stavbe nového domu pracoval hlavne on. Zabezpečoval naloženie kvádrov a tehál z Liptovského Hrádku do Hýb a ich prevoz, nakladanie, vykladanie, pomáhal otcovi. Starý dom užíval spoločne s rodičmi a pôvodnou žalobkyňou, až do času, kým sa žalobkyňa nevydala a on sa neoženil. V novom dome sa z vrchných dvoch obývatel'ných izieb užívala jedna izba, v ktorej prespával, keď prišiel z Martina na návštevu. Po rozvode do nového domu previezol spálňu, kde spával, pretože predtým bola izba vybavená iba gaučom. Naďalej zastával názor, že nehnuteľnosť nie je reálne deliteľná. Navrhol prikázať celú nehnuteľnosť do jeho výlučného vlastníctva, pretože je väčšinovým spoluvlastníkom nehnuteľnosti, v dobrej viere daroval svojej sestre, pôvodnej žalobkyňi Viere Záhradníckovej spoluvlastnícky podiel na nehnuteľnosti o veľkosti 5/16-ín k celku, a má záujem o využívanie nehnuteľnosti v celom rozsahu pre svoju vlastnú potrebu a potrebu svojej rodiny, keď v súčasnosti pre zlé rodinné vzťahy mu je znemožnené sa v nehnuteľnosti zdržiavať. Spolu s otcom P. L. postavili svojpomocne prístavbu rodinného domu v roku 1971 a to na parcele č. 77/1 a navyše má na nevysporiadaných pozemkoch zastavaných domom a príľahlom pozemku väčšinový spoluvlastnícky podiel o veľkosti 6/8-ín k celku.

10. Podľa záverov znaleckého posudku T. B. I. č. 1/2015 známeho už pri pôvodnom rozhodovaní v tejto právnej veci, časť stavby rodinného domu, súp. č. XXX, postaveného na pozemku parcely C-KN, parc. č. 77/1 a časť stavby rodinného domu, súp. č. XXX, postaveného na pozemku C-KN, parc. č. 77/2 je možné reálne rozdeliť tak, aby vznikli samostatné veci, ktorých existencia bude v súlade so stavebnými predpismi. Znalec zároveň uviedol, že reálna deľba nehnuteľnosti si vyžaduje realizáciu stavebných úprav, ktoré je možné vykonať bez potreby stavebného povolenia. Znalec zároveň konštatoval odhadované náklady na ich realizáciu vo výške 1.450 eur. Znalec pri výsluchu dňa 08.07.2015 ústne doplnil znalecký posudok o zriadenie elektrickej prípojky.

11. Podľa vyjadrenia Okresného úradu Liptovský Mikuláš, katastrálny odbor zo dňa 29.01.2016, pokiaľ má súd rozdeliť stavbu, súpisné č. XXX na dve samostatné stavby, bude potrebné doložiť stanovisko stavebného úradu obce Hybe, v ktorom by malo byť uvedené, či je možné takéto rozdelenie stavby z hľadiska stavebného zákona. Ak budúce stavby kopírujú hranice pozemkov, správny orgán bude pri zápise rozsudku vyžadovať právnu listinu od obce, ktorou rozhodne o zrušení súpisného čísla XXX na jednom z pozemkov a zároveň obec rozhodne o pridelení nového súpisného čísla na druhom pozemku. Obec Hybe, ktorá je zároveň stavebným úradom, listinou zo dňa 01.02.2016 potvrdila, že v prípade rozdelenia rodinného domu, súpisné č. XXX pre dvoch majiteľov, prideliť obec súpisné číslo na

základe žiadosti jednému z nich nové súpisné číslo, nakoľko sa jedná o dve stavby postavené na dvoch parcelných číslach, ale vedené pod jedným súpisným číslom, ktoré sú postavené na dvoch osobitných parcelách č. 77/1 a 77/2, ktoré sú zvislou hranicou aj medzi domami, ktoré sú spojené obvodovými múrmi na tejto hranici. Hranica pozemkov kopíruje hranicu rodinných domov. Žalobca predložil geometrický plán na zameranie stavieb na parc. č. 77/1 a 77/2 zo dňa 07.02.2019 č. G1-169/2019, vyhotovený spoločnosťou Geodetické práce - Vrлік, s.r.o., sídlo: Prekážka 726/25, 033 01 Liptovský Hrádok, IČO: 45 718 946, autorizačne overený T. B. O. dňa 08.02.2019 a úradne overený T. C. W. dňa 06.03.2019.

12. Zo strany žalobcu bol v konaní predložený znalecký posudok znalca T. E. M. č. 10/2019 zo dňa 10.04.2019, ktorý ustálil všeobecnú hodnotu vyporiadavanej nehnuteľnosti na sumu 26.100 eur. Zo strany žalovaného bol v konaní predložený znalecký posudok znalca T. K. K. č. 19/2019 zo dňa 17.04.2019, ktorý ustálil všeobecnú hodnotu vyporiadavanej nehnuteľnosti na sumu 19.400 eur. Žalovaný zároveň predložil výpis z bankového účtu, IBAN: A. XXXX XXXX XXXX XXXX XXXX, vedeného v banke Č. U. K., a.s., podľa ktorého žalovaný aktuálne disponuje finančnými prostriedkami vo výške 5.016,29 eur a doklad o životnom poistení č. 6265026 s názvom „Dôchodkový plán - Istota“ (poistenie pre prípad dožitia), kde je ako poistený a poistník uvedený žalovaný so začiatkom poistenia 10.08.2004 a koncom poistenia 10.08.2019 s poistnou sumou 16.596,96 eur. Po vykonanom dokazovaní súd spor nasledovne právne posúdil:

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

14. 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.

15. Súd po vykonanom dokazovaní posúdil vec podľa § 142 ods. 1 Občianskeho zákonníka, z ktorého vyplýva, že spoluvlastníkov zásadne nemožno nútiť, aby proti svojej vôli zotrvali v spoluvlastníckom vzťahu. Medzi stranami sporu ani po zmene strán sporu na žalujúcej strane k dohode nedošlo. So zrušením podielového spoluvlastníctva súhlasili obe strany sporu. Súd na začiatku uvádza, že súd nezistil dôvody hodné osobitného zreteľa podľa § 142 ods. 2 Občianskeho zákonníka spočívajúce v okolnostiach takej povahy, z čoho ponechá spoluvlastnícky stav nezmenený, keď v konaní zostalo nesporné, že žalovaný ako majoritný podielový spoluvlastník väčšiny spoluvlastníckeho podielu o veľkosti 37/64-in k celku prejavuje o nehnuteľnosť záujem, rovnako ako prejavil o nehnuteľnosť záujem aj žalobca ako minoritný podielový spoluvlastník menšinového spoluvlastníckeho podielu o veľkosti 27/64-in k celku (i keď len o jej časť, tzv. „zadný dom“), a to obaja v spoľahlivom využití. Súd pri určovaní podielového spoluvlastníctva aplikuje zásadu, že nikoho nemožno nútiť, aby zotrval v spoluvlastníckom vzťahu rozhodol tak, že zruší a vyporiada podielové spoluvlastníctvo k predmetnej nehnuteľnosti. Súd teda nevzhladol dôvod hodný osobitného zreteľa, ktorý by odôvodňoval také rozhodnutie súdu, ktorým by vzťah podielových spoluvlastníkov vyriešený nebol, ale zostal by taký právny stav, aký v súčasnosti pretrváva. Takýto výnimočný dôvod na rozhodnutie o podanej žalobe jej zamietnutím nebol v konaní preukázaný a súd takýto spôsob rozhodnutia nepovažoval ani za vhodný pre vyriešenie vzťahov medzi stranami sporu. Nehnuteľnosť, ktorej sú žalobca a žalovaný spoluvlastníkmi, je dlhodobo neobývaná, z čoho vyplýva jej súčasný bezútešný technický stav. Obe strany čakajú na výsledok sporu, aby sa mohli realizovať nevyhnutné opravy a v súčasnosti akútna potreba reparaovať už aj tak značne zničené časti rodinného domu.

16. Zákon dáva súdu smernice, ako si má počínať pri vyporiadaní podielového spoluvlastníctva. Spor o zrušenie a vyporiadanie spoluvlastníctva je iudicium duplex, t.j. konaním, v ktorom súd nie je viazaný návrhom spoluvlastníka o spôsobe zrušenia i rozdelenia nehnuteľností, ale môže rozhodnúť aj inak. Vyporiadanie podielového spoluvlastníctva vykonáva súd jedným z týchto troch spôsobov: a) reálne rozdelenie veci podľa výšky podielov, b) prikázanie veci jednému alebo viacerým spoluvlastníkom za primeranú náhradu, c) predaj veci a rozdelenie výťažku podľa výšky podielov. Ustanovenie § 142 ods. 1 Občianskeho zákonníka stanovuje nielen možné spôsoby zrušenia a vyporiadania

podielového spoluvlastníctva, ale aj záväzné poradie, v ktorom môžu byť použité tieto jednotlivé spôsoby vyporiadania. Pokiaľ ide o posúdenie možnosti uplatnenia prvého spôsobu vyporiadania spoločnej veci - jej reálneho rozdelenia, súd mal v konaní preukázanú technickú deliteľnosť rodinného domu s potrebou vykonania stavebných úprav, nevyhnutných k tomu, aby mohli byť obe časti rodinného domu po rozdelení samostatnými vecami. V intenciách rozhodnutia súdu druhej inštancie bolo potrebné skúmať možnosť reálnej delby nehnuteľnosti tiež s ohľadom na dlhodobu pretrvávajúcu konfliktné vzťahy medzi stranami sporu (pôvodnou žalobkyňou a žalovaným). Súd pri ďalšom zvažovaní vhodnosti uvedeného prvého spôsobu vyporiadania podielového spoluvlastníctva reálnou delbou skúmal vzťah medzi žalovaným a (novým) žalobcom, ktorého súd vôbec prvýkrát vypočul v konaní. Podľa názoru súd z dokazovania vyplynulo, že ani vzťahy medzi žalobcom a žalovaným nie sú ideálne. Aj keď spočiatku pojednávanie prebiehalo v pokojnej atmosfére, v jeho závere si strany sporu vyčítali rôzne skutočnosti, aj priamo nesúvisiace s predmetom sporu, týkajúce sa nebohého otca žalovaného a starého otca žalobcu. Strany sporu sa vzájomne obviňovali z klamstiev a uvádzania zavádzajúcich a nepravdivých informácií. Žalobca aj žalovaný subjektívne popisovali skutočnosti týkajúce sa spornej nehnuteľnosti, pričom každý z nich následne hodnotil prednes toho druhého ako nepravdivý, skresľujúci. Súd mal vážne pochybnosti o tom, či by bolo možné, aby v prípade reálnej delby nehnuteľnosti strany dokázali medzi sebou vyjsť, dospieť k pokojnej komunikácii a dohodnúť sa aj na niektorých spoločných záležitostiach, ktoré by nepochybne museli riešiť v prípade reálnej delby nehnuteľnosti, ako sú opravy a údržba tých častí nehnuteľností, ktoré by zostali spoločné aj v prípade reálnej delby nehnuteľnosti. V konaní bolo nesporne preukázané, že vzájomné vzťahy strán sporu sú podstatne narušené a že nemožno očakávať zlepšenie, resp. bezkonfliktné susedské spolužitie. Pokiaľ sa týka reálnej možnosti financovania zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva delbou, v konaní nebolo preukázané, že žalobca disponuje finančnými prostriedkami, ktoré by bolo potrebné vynaložiť na stavebné úpravy súvisiace s reálnou delbou nehnuteľnosti. Hoci deklaroval svojpomoc pri určitých prácach, určitá potreba financovania stavebných úprav objektívne existuje. Vzhľadom na uvedené skutočnosti a v intenciách uznesenia súdu druhej inštancie súd vyhodnotil, že zrušené podielové spoluvlastníctvo strán sporu ani po zmene strán sporu (na žalujúcej strane) nie je možné vyporiadať prvým zo spôsobov vyporiadania podielového spoluvlastníctva, a to reálnou delbou nehnuteľnosti, nakoľko týmto spôsobom vyporiadania by neboli definitívne vyriešené vnútorné majetkové vzťahy spoluvlastníkov k spornej nehnuteľnosti.

17. Keďže prvý zákonný spôsob vyporiadania podielového spoluvlastníctva neprichádzal do úvahy, súd v ďalšom konaní zvažoval podmienky pre druhý zo spôsobov vyporiadania podielového spoluvlastníctva, ktorým je prikázanie veci jednému alebo viacerým spoluvlastníkom za primeranú náhradu. Súd dospel k záveru, že v danom prípade je druhý zo spôsobov vyporiadania najvhodnejším nástrojom na definitívne vyriešenie vzťahov medzi stranami sporu. Každý zo spoluvlastníkov mal záujem o nadobudnutie nehnuteľnosti do výlučného vlastníctva, i keď sa žalobca počas konania upriamoval na to, že by mu vyriešenie otázky samostatného bývania pre seba, prípadne jeho rodiny, ktorú ešte založenú v aktuálnom čase nemá, „stačil“ tzv. zadný dom. Žalovaný od začiatku sporu navrhoval prikázať celú nehnuteľnosť do výlučného vlastníctva, nakoľko k nej má citový vzťah, ide o rodičovský dom, na ktorého výstavbe sa podieľal spolu so svojím otcom P. L.. Poukázal na svoje bytové pomery. Býva v prenajatom byte v meste Martin. Iné nehnuteľnosti nevlasťní. Sporný dom tým, že nie je vyriešená otázka vlastníckeho práva, chátra, je v zlom technickom stave, je potrebné ho udržiavať a vykonať nevyhnutné opravy a údržbu. Má záujem ho využívať pre svoju potrebu a potrebu svojej rodiny. Pokiaľ sa týka osobného vzťahu k nehnuteľnosti, súd nemal pochybnosti o tom, že každý zo spoluvlastníkov má k nej citový vzťah, žalobca z pozície že mal rád starého otca, ktorý v ňom býval a teda sa v tejto nehnuteľnosti od detstva zdržiaval a žalovaný nepochybne preto, že sa jedná o jeho rodičovský dom, v ktorom žil a vyrastal až do dospelého veku. Zúčastňoval sa ako muž a jediný syn v dome stavebných prác, ktoré boli na dome realizované, svojmu otcovi pomáhal vybudovať prístavbu na parcele č. 77/1. Týchto prác a budovania domu nebol žalobca účastný. Bytová potreba strán sporu nebola v danom prípade nosným kritériom posúdenia, ktorej z nich súd nehnuteľnosť prikáže do výlučného vlastníctva, keďže žalobca aj žalovaný majú aktuálne bytovú potrebu vyriešenú a na spornú nehnuteľnosť a jej využitie na bývanie sa možno sústrediť iba z pohľadu do budúcnosti.

18. Súd sa preto pri vyporiadaní zaoberal otázkou ďalšieho účelného využitia veci, kto bude schopný a ochotný dom udržiavať a opravovať, prihliadol na veľkosť spoluvlastníckeho podielu každého zo spoluvlastníkov, ako aj otázku solventnosti spoluvlastníkov, aby bola zabezpečená reálna možnosť poskytnutia finančnej náhrady za spoluvlastnícky podiel tomu spoluvlastníkovi, ktorý ho po novom konštituovaní právnych vzťahov stráca. Súd má za to, že využitie nehnuteľnosti je účelnejšie u

z'alovaného, ktorý ma' väčšinový podiel na nehnuteľnosti a ma' za'ujem ju uz'ívať ako celok, naproti tomu žalobca nebol presvedčivý v tom, že by sa chcel starať a využívať nehnuteľnosť ako celok, keďže tvrdil, že by mu na zabezpečenie bývania postačovala aj len časť nehnuteľnosti. Navyše žalovaný je spoluvlastníkom pozemku Parcely reg. E-KN evidované na mape určeného operátu parcelné č. 234, zapísaného na liste vlastníctva č. XXXX, katastrálne územie I., obec Hybe, okres Liptovský Mikuláš, v spoluvlastníckom podiele o veľkosti 6/8-ín k celku a pôvodná žalobkyňa podielovou spoluvlastníčkou v spoluvlastníckom podiele o veľkosti 1/8-ina k celku, pričom medzi stranami sporu nebolo sporné, že z uvedeného pozemku boli vytvorené pozemky Parcely registra C-KN evidované na katastrálnej mape parcelné č. 77/1 a 77/2, kat. úz. I., ku ktorým právny vzťah nie je evidovaný na liste vlastníctva. Vzhľadom na uvedené skutočnosti pri usporiadaní vzťahov k pozemkom parcelné č. 77/1 a 77/2 prichádzajú do úvahy ako spoluvlastníci žalovaný a pôvodná žalobkyňa Z. J.. Súd pri rozhodovaní o tom, ktorému zo spoluvlastníkov prikáže spornú nehnuteľnosť zvažoval aj túto špecifickú okolnosť prejednávanej veci.

19. Predmetnú domovú nehnuteľnosť súd vzhľadom na uvedené okolnosti prikázal do výlučného vlastníctva žalovaného jednak ako väčšinového (37/64-ín) spoluvlastníkovi, ktorý aj navrhoval tento spôsob vyporiadania a jednak tiež z dôvodu, že na rozdiel od žalobcu (ktorý nevedel spoľahlivo deklarovať finančné prostriedky na prípadný výplatok žalovaného, hoci tvrdil, že vlastní motorové vozidlá, avšak túto skutočnosť súdu nepreukázal) preukázal svoju solventnosť, ktorú je súd povinný skúmať vzhľadom na reálnu možnosť vyplatenia druhého spoluvlastníka a definitívneho usporiadania vzťahov medzi doterajšími spoluvlastníkmi. Pod rozsah posúdenia primeranosti náhrady totiž spadá aj hľadisko solventnosti toho spoluvlastníka, ktorému má spoločná vec pripadnúť (jeho schopnosť poskytnúť náhradu a včasnosť poskytnutia náhrady). Toto hľadisko je dôležité z toho hľadiska, či spoločnú vec možno vôbec prikázať niektorému zo spoluvlastníkov a ktorému konkrétnemu spoluvlastníkovi má byť vec prikázaná. Pokiaľ hľadisko solventnosti nie je preukázané, môže postup podľa § 142 ods.1 tretia veta Občianskeho zákonníka znamenať zásah do práva vlastníť majetok, lebo nie je garantované, že spoluvlastník bude svojho vlastníckeho práva zbavený pri poskytnutí primeranej náhrady (Nález Ústavného súdu ČR zo dňa 02.02.2005, sp. zn. II. ÚS 494/03). Primeranú náhradu v zmysle § 142 ods. 1, veta tretia Občianskeho zákonníka je nutné chápať ako hodnotový ekvivalent vyjadrený v peniazoch, umožňujúci podľa miestnych podmienok obstarávať obdobné veci ako predstavoval podiel spoluvlastníka prisúdený druhému spoluvlastníkovi. Primeraná náhrada musí vyjadrovať cenu, závislú nielen na konštrukcii a vybavení ale aj na ponuke a dopyte v danom mieste a čase. Základom pre stanovenie primeranej náhrady pri vyporiadaní podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnosti je jej všeobecná cena obvyklá v mieste a čase rozhodovania. Súd pri úvahe o výške primeranej náhrady vychádzal zo znaleckého posudku T. K. K. č. 19/2019 zo dňa 17.04.2019, predloženého žalovaným, v ktorom znalec dospel k určeniu všeobecnej ceny spornej nehnuteľnosti vo výške 19.400 eur. Zo strany žalobcu bol predložený znalecký posudok na určenie všeobecnej ceny spornej nehnuteľnosti T. E. M.P. č. 10/2019 zo dňa 10.04.2019, podľa ktorého je všeobecná cena nehnuteľností 26.100 eur. Žiadna zo strán neuviedla, v čom vidí nesprávnosť, resp. nedostatky toho ktorého znaleckého posudku a následne ani nenavrhol nariadiť znalecké dokazovanie súdom ustanoveným znalcom. Súd vychádzal z toho, že medzi stranami je potom nesporná všeobecná cena nehnuteľnosti vo výške 19.400 eur a z nej aj vychádzal pri určení výšky výplatku v prospech žalobcu. Navyše pri vykonaní dôkazu - znaleckého posudku T. K. K. č. 19/2019 súd postupoval podľa § 209 ods. 2 CSP tak, akoby išlo o znalecký posudok súdom ustanoveného znalca, pretože tento posudok obsahoval doložku o tom, že znalec si je vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku. Naproti tomu posudok T. E. M. túto doložku neobsahoval. Zrušením a vyporiadanim podielového spoluvlastníctva k predmetnej nehnuteľnosti autoritatívnym rozhodnutím súdu neprichádza žalobca o hodnotu podielu, ktorý mu prináleží; v dôsledku vyporiadania spoluvlastníctva dochádza na jeho strane len k premene formy majetku z podielu na nehnuteľnosti na finančné prostriedky a to ako ekvivalent peniaznej náhrady jeho spoluvlastníckeho podielu. Pri výpočte primeranej náhrady za spoluvlastnícky podiel súd vychádzal z veľkosti podielu žalobcu (27/64-ín), v dôsledku čoho hodnota vyporiadaného podielu žalobcu vzhľadom na všeobecnú cenu nehnuteľnosti 19.400 eur predstavuje sumu 8.184,38 eur. Žalovaný predložil výpis zo svojho účtu, vedeného v banke Č. U. K., a.s., podľa ktorého žalovaný aktuálne disponuje finančnými prostriedkami vo výške 5.016,29 eur a doklad o životnom poistení č. 6265026 s názvom „Dôchodkový plán - Istota“ (poistenie pre prípad dožitia), kde je ako poistený a poistník uvedený žalovaný so začiatkom poistenia 10.08.2004 a koncom poistenia 10.08.2019 s poistnou sumou 16.596,96 eur, ktorými preukázal dostatok finančných prostriedkov na výplatu vyššie uvedenej finančnej náhrady za spoluvlastnícky podiel žalobcu. Vzhľadom

na výšku výplatku 8.184,38 eur súd podľa § 232 ods. 3 CSP určil dlhšiu lehotu na plnenie, a to 3 mesiace odo dňa právoplatnosti rozsudku.

20. O nároku na náhradu trov konania súd rozhodol podľa § 255 ods. 1 Civilného sporového poriadku (ďalej len „CSP“) v spojení s § 262 ods. 1 CSP a úspešnému žalovanému priznal náhradu trov konania v plnom rozsahu. O výške náhrady trov konania bude rozhodnuté po právoplatnosti tohto rozsudku samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník (§ 262 ods. 2 CSP). Zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva sa tiež spravuje zásadou úspechu a neúspechu. Ak podielový spoluvlastník dosiahol v súdnom konaní zrušenie podielového spoluvlastníctva autoritatívnym rozhodnutím súdu s presne takým spôsobom vyporiadania, na akom sa márne pokúšal s druhým spoluvlastníkom dohodnúť a aký následne navrhol v súdnom konaní, bol v súdnom konaní v plnom rozsahu úspešný (uznesenie Najvyššieho súdu SR zo dňa 26.07.2012, sp. zn. 4 M Cdo 10/2012). Súd úspešnosť posudzoval podľa toho, že podiel nehnuteľnosti bol prikázaný do výlučného vlastníctva žalovaného ako to pôvodne v žalobe žiadal žalovaný, keď od počiatku bol toho názoru, že dom nie je reálne deliteľný. Súd po zrušujúcom uznesení súdu druhej inštancie rozhodol tak, ako to navrhoval žalovaný, a preto s ohľadom na výsledok konania je potrebné žalovaného považovať za úspešnú stranu sporu, ktorej podľa § 255 ods. 1 CSP patrí náhrada trov konania v plnom rozsahu. Súd zároveň rozhodol aj o trovách odvolacieho konania podľa § 396 ods. 3 CSP. Keďže v odvolacom konaní bol úspešný žalovaný, súd mu priznal aj náhradu trov odvolacieho konania v plnom rozsahu. O výške náhrady trov konania bude rozhodnuté po právoplatnosti tohto rozsudku samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník (§ 262 ods. 2 CSP).

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať v lehote 15 dní od jeho doručenia odvolanie na Okresnom súde Liptovský Mikuláš. Odvolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané. O odvolaní rozhodne Krajský súd v Žiline.

Podľa § 363 CSP, sa v odvolaní 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 Civilného sporového poriadku, 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.

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa zákona č. 233/1995 Z. z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti v znení neskorších predpisov.