

Súd: Okresný súd Bratislava II
Spisová značka: 52C/266/2013
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1213230951
Dátum vydania rozhodnutia: 14. 06. 2019
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Alena Roštárová
ECLI: ECLI:SK:OSBA2:2019:1213230951.24

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Bratislava II v konaní pred sudkyňou JUDr. Alenou Roštárovou v sporovej veci žalobcu: D. B., Z.. XX.XX.XXXX, K. B. A. XXX/X, B., zast. Dr. Miroslav Králik, so sídlom Grösslingová 4, Bratislava, proti žalovanému: M. B., Z.. XX.XX.XXXX, K. B. V. X, B., zast. JUDr. Milan Bobák, advokát, Kalinčiakova 25, Bratislava, o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva, takto

rozhodol:

I. Súd podielové spoluvlastníctvo žalobcu a žalovaného k nehnuteľnosti zapísanej na LV č. XXXX: rodinný dom, súp. č. XXXX, postavený na parcele XXXX/X nachádzajúcu sa v k.ú. J., B. - F. Č. J., Okres B. D. z r u š u j e.

II. Súd nariaďuje predaj uvedenej nehnuteľnosti zapísanej na LV č. XXXX: rodinný dom, súp. č. XXXX, postavený na parcele XXXX/X nachádzajúcu sa v k.ú. J., B. - F. Č. J., H. B. D., s tým, že výťažok z predaja bude medzi strany rozdelený s týmito podielmi: žalobcovi v podiele XX/XX a žalovanému v podiele XX/XX.

III. Žiadna zo strán sporu n e m á n á r o k na náhradu trov konania.

IV. Štátu priznáva n á r o k na náhradu trov konania proti žalobcovi v rozsahu 50%.

V. Štátu priznáva n á r o k na náhradu trov konania proti žalovanému v rozsahu 50%.

o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobou doručenou tunajšiemu súdu dňa 04.10.2013 sa žalobca domáhal vydania rozhodnutia, ktorým by súd zrušil podielové spoluvlastníctvo strán sporu na nehnuteľnosti zapísaných na LV č. XXXX: rodinný dom, súp. č. XXXX, postavený na parcele XXXX/X a parcelu č. XXXX/X zastavané plochy a nádvoría o výmere XXX m² nachádzajúce sa v k.ú. J., B. - F. Č. B. - J., okres B. D. a vysporiadal podielové spoluvlastníctvo tak, že do výlučného vlastníctva žalobcu prikazuje nehnuteľnosť byt na 3. podlaží, do výlučného vlastníctva žalovaného prikazuje nehnuteľnosť byt nachádzajúci sa na 2. podlaží, do výlučného vlastníctva žalovaného resp. žalobcu sa prikazuje nehnuteľnosť byt nachádzajúci sa na 1. podlaží. Žalobca resp. žalovaný je povinný na vyrovnanie podielov zaplatiť druhému spoluvlastníkovi sumu určenú znaleckým posudkom. Zároveň sa domáhal, aby súd uložil žalovanému povinnosť zaplatiť žalobcovi sumu 2.607,75 eur z titulu bezdôvodného obohatenia.

2. Žalobca svoju žalobu odôvodnil tým, že strany sporu sú podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľností zapísaných na LV č. XXXX: rodinný dom, súp. č. XXXX, postavený na parcele XXXX/X, zastavané plochy a nádvoría, o výmere XXX m², nachádzajúce sa v k.ú. J., B. F. Č. B. - J., H. B. D. a to tak, že žalobca je vlastníkom podielu v celkovej veľkosti XX/XX a žalovaný vlastní podiel v celkovej veľkosti XX/XX. Žalobca má záujem zrušiť podielové spoluvlastníctvo. Žalobca sa obrátil na žalovaného s

návrhom na zrušenie a vyporiadanie spoluvlastníctva. Reakciou žalovaného bol list zo dňa 30.07.2012, v ktorom taktiež navrhol vyriešiť a ukončiť spoluvlastníctvo k nehnuteľnostiam. Žalovaný uviedol, že nie je ochotný zotrvať v podielovom spoluvlastníctve. Navrhol však buď aby žalobca odkúpil jeho podiel za cenu 271.875,- eur alebo aby sa nehnuteľnosti predali za sumu 450.000,- eur a peniaze si rozdelili. Žalobca zaslal žalovanému výzvu zo dňa 29.04.2012 s tým, že navrhol zrušenie formou rozdelenia nehnuteľnosti na bytové jednotky. Žalobca má záujem nehnuteľnosť užívať. Nehnuteľnosť je tvorená troma podlažiami, ktoré sú reálne deliteľné na samostatné byty. Žalobca obýva oddelenú časť na najvyššom podlaží, žalovaný na druhom podlaží a na prízemí je samostatný byt. Žalobca preto navrhol, aby prostredníctvom znalca nechali rozdeliť nehnuteľnosť na samostatné byty a tieto medzi nimi vyporiadať. Žalovaný reagoval tak, že nesúhlasí s reálnym rozdelením, nakoľko podľa jeho názoru ďalšia existencia spoločného užívania nehnuteľnosti so žalobcom je nemožná. Žalovaný je za predaj nehnuteľnosti alebo odkúpenie jeho podielu. Podľa žalobcu žalovaný znemožňuje žalobcovi ničím nerušené užívanie nehnuteľnosti. Žalobca nemá finančné prostriedky na odkúpenie podielu žalovaného. Po reálnom rozdelení nehnuteľnosti na bytové jednotky, má žalovaný možnosť svoju bytovú jednotku predať a odsťahovať sa. Žalobca mailom zo dňa 26.10.2012 opätovne požiadal o možnosť reálneho rozdelenia. Žalovaný sa mailom zo dňa 07.11.2012 obrátil na právneho zástupcu žalobcu a opakovane žiadal, aby žalobca odkúpil jeho podiel, alebo aby sa nehnuteľnosť predala. Právny zástupca mailom zo dňa 08.11.2012 požiadal žalovaného o sprístupnenie bytu za účelom vypracovania znaleckého posudku o rozdelení nehnuteľnosti. Žalovaný nereagoval. Žalobca navyše do spoločnej nehnuteľnosti investoval. Nechal v roku 2011 vymeniť pôvodné zničené okná na treťom podlaží za nové plastové. Celková cena výmeny okien bola 4.316,29 eur. Suma bola uhradená bankovým prevodom 13.06.2011 vo výške 2.500,- eur a dňa 12.09.2011 vo výške 1.816,29 eur. Išlo o nevyhnutnú investíciu do spoločnej nehnuteľnosti. Žalovaný by sa mal podieľať na investícii výmeny okien do výšky svojho podielu, ktorý predstavuje suma 2.607,75 eur (t. j. XX/XX z 4.316,29 eur). Pôvodné okná boli v stave, že už neplnili svoj účel. Na strane žalovaného prišlo k bezdôvodnému obohateniu vo výške 2.607,75 eur, nakoľko žalobca plnil za žalovaného čo mal plniť sám.

3. Žalovaný vo svojom vyjadrení k žalobe doručenom súdu dňa 08.04.2014 (č. I. 44) uvádza, že žalovaný považuje za jediné riešenie vysporiadania podielového spoluvlastníctva predaj nehnuteľnosti. Žalovaný oslovil žalobcu dňa 30.07.2012 s tým, že navrhol dva spôsoby vyporiadania nehnuteľnosti, a to odkúpenie svojho podielu žalobcom za cenu 271.875 eur alebo predaj nehnuteľnosti za cenu vo výške 450.000,- eur, s tým že suma z predaja by sa rozdelila podľa podielov a s prihliadnutím na vložené investície. Stav so žalobcom je neutržateľný a vzťahy medzi stranami sporu sú zlé, nakoľko veľakrát došlo k ohrozeniu života otca žalovaného, brata žalobcu. Žalobca nebol ochotný financovať základné veci nevyhnutné na udržanie stavu nehnuteľnosti a využiteľnosti a zhodnocovania spoločného majetku. Medzi stranami vznikajú spory a prieky. Vzťahy sú vážne narušené tak, že nie je možné v spoluvlastníctve zotrvať. Uvedené je preukázané trestnými oznámeniami, sťažnosťami. Dochádza k osočovaniu zo strany žalobcu. Podľa rozhodnutia Najvyššieho súdu Českej republiky sp. zn. 22Cdo/559/2004 zo dňa 22.04.2004, podľa ktorého sa má na mysli pri rozdelení spoluvlastníctva pod pojmom dobre možné nielen reálne delenie, ale predovšetkým vzťahy medzi vlastníckmi. Žalobca sa o majetok nestará ako o celok. Všetku starostlivosť prenecháva žalovanému, a to financovanie výdavkov spojených s užívaním nehnuteľnosti. Žalobca podľa žalovaného nedisponuje finančnými prostriedkami, ktorý by mohol použiť na zveľadenie, resp. nevyhnutnú rekonštrukciu jednak stavby ako aj záhrady. Žalobca neodborne zasiahol do stavby čím ohrozil život svojho brata, keď odmontoval kotol a bez súhlasu druhého vlastníka ho preniesol do priestoru svojho bytu. Otec žalovaného ponechal v nevykúrenej časti domu po návrate z nemocnice. Rodinný dom bol skolaudovaný v roku 1980. Dom je trojpodlažný a plocha každého podlažia je zhruba XXX m², na každom podlaží je WC a kúpeľňa. Dom bol plynofikovaný jednou prípojkou s plynomerom vo vnútri na 1. podlaží. Dom bol vybavený centrálnym vykurovaním v kotolni na 1. podlaží. Elektrifikovaný bol dvoma prípojkami na 2. podlaží. Bytové priestory na 1. podlaží sa nedajú posudzovať ako samostatný byt, lebo cez jednu chodbu je prístupná kotolňa, sklady a garáž. Úžitková plocha 3. podlažia užívaného žalobcom je väčšia ako úžitková plocha 2. podlažia užívaného žalovaným, hoci väčšinový podiel má žalovaný. Bytové priestory boli prenajímané z dôvodu splácania pôžičky. Bol tu namontovaný elektromer, ktorý kontroloval spotrebu podnájomníkov. Peniaze za prenájom kontrolovala matka žalobcu, stará matka žalovaného. Druhé podlažie užíval otec žalovaného M. B. starší. Od kolaudácie vlastnil 50% podiel na dome a pozemku. Otec žalovaného riadne platil za služby spojené s užívaním domu. Dedením sa podiel otca žalovaného zväčšil o dedičský podiel. Tretie podlažie obývali starí rodičia žalovaného. Žalobca býval v izbe s plochou XX m², jeho rodičia obývali spáľňu zhruba dvakrát väčšiu. Obývačka má rozlohu XXm². Starí rodičia žalovaného,

rodičia žalobcu plánovali obývať 1. podlažie a ich synovia s rodinami mali obývať 2. a 3. podlažie. V dome malo bývať 6 obyvateľov s príjmom. Prvé podlažie je možné prenajať za 600 eur a 2. a 3. podlažie je možné prenajať každé za 900,- eur. Po smrti starých rodičov žalovaného, sa žalobca hádal s nájomníkmi, ktorí sa kvôli tomu vysťahovali. Žalobca priestory zapratl a zamkol. Príjem na prevádzku sa zmenšil. Dom obývali dvaja ľudia, žalobca a otec žalovaného, ktorý bol invalidný dôchodca. Žalobca údajne nútil otca žalovaného k prevodu časti vlastníckeho podielu na žalobcu. Ďalej trval na prevzatí zodpovednosti za prípojky plynu a vody. Žalobca sa začal vyhrážať, že prestane platiť za služby s užívaním domu. Nasledovalo obdobie, v ktorom bol otec žalovaného ohrozený na živote a boli na neho vedené exekúcie z dôvodu evidencie platieb. Žalovaný neodsúhlasil žalovanému výmenu okien. Ak by pristupoval hospodárnejšie, mohli byť okná vymenené lacnejšie a na celom dome. Na 3. podlaží nebola výmena okien potrebná a nebola účelná. Lehota na uplatnenie pohľadávky uplynula žalobcovi dňa 13.06.2012 na sumu XX/XX z 2.500,- eur a dňa 12.09.2013 zo sumy XX/XX z 1.816,29 eur. Preto je návrh žalobcu premlčaný. Návrh bol podaný až dňa 04.10.2013, teda po uplynutí dvojročnej premlčacej doby.

4. Žalobca vzal svoju žalobu späť dňa 20.03.2017, s čím však nesúhlasil žalovaný. Súd späťvzatie žaloby nepripustil uznesením zo dňa 11.09.2017, č. k. 52C/266/2013-577. Konanie o zaplatenie bezdôvodného obohatenia vo výške 2.607,75 eur a o vzájomnej žalobe žalovaného vylúčil súd na samostatné konanie.

5. Súd vo veci vykonal dokazovanie prednesom právneho zástupcu žalobcu, právneho zástupcu žalovaného, výsluchom žalobcu a výsluchom žalovaného, výsluchom znalcov, ako aj oboznámením sa s obsahom listinných dôkazov, ktoré tvoria obsah spisu a zistil tento skutkový stav:

6. Právny zástupca žalobcu v priebehu sporu ďalej uviedol, že žalobca má záujem zrušiť a vyporiadať túto nehnuteľnosť deľbou nehnuteľnosti a za tým účelom chcel vypracovať znalecký posudok, avšak žalovaný odmietol poskytnúť súčinnosť a nepustil znalca do bytu, aby mohol byť vymerat' a vypracovať znalecký posudok. Aj z vyjadrenia žalovaného vyplýva, že má záujem zrušiť a vysporiadať podielové spoluvlastníctvo. Žalobca navrhuje, aby bolo vysporiadané reálnou deľbou nehnuteľnosti a prikázaním jednotlivých bytov do vlastníctva účastníkov. Žalobca taktiež nesúhlasí s námietkou premlčania. Nesúhlasí, že investícia nebola nevyhnutná.

Uviedol, že rozpory v znaleckých posudkoch č. XX/XXXX a č. XX/XXXX boli odstránené. Náklady na deľbu nehnuteľnosti vo výške 3.200,- eur podľa znaleckého posudku D.. O. alebo vo výške 4.106,- eur podľa ďalšieho znalca sú v značnom nepomere k nákladom vo výške 102.700,20 eur. Náklady by boli preto také nízke, nakoľko obidva byty už v súčasnosti majú nezávislý a samostatný systém vykurovania, merače na el. energiu a nezávislý rozvod plynu. Trestné oznámenia preukazujú, že žalovaný odcudzuje žalobcovi veci, vyvesuje jednotlivé dvere, alebo ich zamkyna, čím znemožňuje žalobcovi vstup do priestorov, ktoré môže užívať, alebo jeho vstupu zamedzuje. Podmienky na zrušenia a vysporiadanie podielového spoluvlastníctva sú splnené. Náklady na deľbu nie sú vysoké a žalobca je pripravený tieto náklady znášať. Miera nezhôd nie je takej intenzity, aby sa nehnuteľnosť predala. Žalobca nemá finančné prostriedky na kúpu inej nehnuteľnosti ani si zabezpečiť iné bývanie.

7. V písomných podaniach žalobcu v priebehu sporu sa ďalej uvádza, že reálna deľba je možná s minimálnymi nákladmi. Náklady na oddelenie sú vo výške 4.106,47 eur a vyplývajú z projektovej dokumentácie. Žalobca je finančne spôsobilý uhradiť rekonštrukciu. Bude potrebné určiť nové spoluvlastnícke podiely na spoločných častiach. Určiť rozdiel medzi podielom spoluvlastníkov a novým podielom, ktorý vznikne v dôsledku deľby a finančne ho vyjadriť a to v súlade s projektovou dokumentáciou. Nehnuteľnosť pozostáva z troch podlaží, s tým že suterén je neobytný. Po kolaudácii dom slúžil ako dvojbytový rodinný dom s tým že bytové jednotky sa nachádzali na nadzemných podlažiach. V suteréne bola kotolňa na ústredné kúrenie a ohrev vody. V súčasnosti je kotolňa v suteréne zrušená. Dom je v priemernom technickom stave. V projektovej dokumentácii zo septembra 2018 bolo vyhotovené aktuálne zameranie skutočného stavu objektu geodetom, vypracované technické riešenie rozdelenie nehnuteľnosti na dve bytové jednotky z hľadiska zásobovania objektu elektrickou enregiou. Suterén je možné definovať po stavebých úpravach ako nebytový priestor. Náklady na vypracovanie projektovej dokumentácie nie sú potrebné v takom rozsahu ako uvádza žalovaný. Podľa stavebného úradu sa projektová dokumentácia ani nevyžaduje a nie je ani účelná. Sú splnené predpoklady na deľbu a to, reálna deliteľnosť, fyzická ako aj právna. Veľkosť spoluvlastníckych podielov zostane zachovaná. Rozdelená vec je účelne využiteľná.

8. Právny zástupca žalovaného v priebehu sporu ďalej uviedol, že navrhuje, aby žalobca odkúpil podiel žalovaného alebo aby sa nehnuteľnosti predali. Má zato, že nie je možná reálna deľba nehnuteľnosti, nakoľko žalovanému sa nedá zotrvať v tomto spoluvlastníctve aj z dôvodu zlých vzťahov medzi spoluvlastníkmi, problémom je aj rozdelenie prvého nadzemného podlažia a to iba z pohľadu laika. Reálna deľba je nemožná. Vytvorením samostatných bytových jednotiek by vznikli spoločné priestory. Reálna deľba nehnuteľnosti je nemožná aj vzhľadom na vzťahy medzi účastníkmi. Žalobca neuhrádza základné náklady spojené s užívaním domu. Žalovaný taktiež nemá peniaze na vyplatenie podielu alebo reálnu deľbu, na ktorú sú tiež tieto prostriedky potrebné. Reálna deľba nehnuteľností má svoje požiadavky na náklady, ktoré nie sú malé a ktoré tvoria ? hodnoty nehnuteľnosti. Vzhľadom nato, že žiadna zo strán nemá peniaze, je najlepšie riešenie vyporiadnia spoluvlastníctva predajom nehnuteľností a rozdelenie si finančných prostriedkov. Hodnotu nehnuteľnosti odhadol znalec O. na 384 000,- Eur. Znalec Q. odhadol náklady na reálnu deľbu na 25,1% hodnoty projektu, t. j. cca 100 000,- Eur hodnoty domu, t. j. na žalobcu by pripadal podiel cca. 40.000,- Eur nákladov a to bez projektu. Žalobca nemá peniaze, nepodieľa sa ničím na údržbe domu. Nehnuteľnosť chátra a znehodnocuje sa. Jediným riešením je predaj a rozdelenie výťažku podľa podielov. Ani jeden vlastník nechce nehnuteľnosť do výlučného vlastníctva, nakoľko nie sú schopní uspokojiť nároky na podiel druhého vlastníka. Nehnuteľnosť potrebuje komplexnú rekonštrukciu. Poukázal na to, že v inom konaní žalobca požiadal o nariadenie neodkladného opatrenia, aby súd zakázal žalovanému vstupovať do obydľia žalobcu na 2. podlaží, návrh bol zamietnutý. V danej veci nie sú dôvody hodné osobitého zreteľa, ktoré by odôvodňovali zamietnutie návrhu na zrušenie podielového spoluvlastníctva. Podmienka, že vec nik nechce je splnená a aj keď má spoluvlastník záujem, absentuje jeho solventnosť. V dome je ohrozená bezpečnosť a zdravie ľudí. V januári 2017 prišlo k prasknutiu vodovodného potrubia. Stav pretrváva dodnes. WC, kuchyňa a kúpeľňa sú nepoužiteľné.

9. Žalovaný v priebehu sporu uviedol, že sa nepokúsil svoj podiel predať a má pochybnosti či by ho za daných okolností daktó odkúpil. Opísal všetky dôvody prečo nesúhlasí s vyporiadanim spoluvlastníctva podľa predstáv žalobcu. Za hlavnú prekážku spolužitia v akejkoľvek forme považuje najmä zlé osobné vzťahy so žalobcom. Ďalším faktorom sú ekonomické aspekty. Pokiaľ ide o riešenie vzájomných vzťahov ako podielových spoluvlastníkov, nemá inú možnosť ako navrhnúť predaj nehnuteľnosti, pretože nedostane úver. Najradšej by si odkúpil podiel žalobcu, a dal dom do poriadku a nerušene ho užíval, ale nie je to možné. Pokiaľ ide o vzťahy, tak už z histórie je zrejmé, že žalobca sa nikdy nepodieľal na zveľaďovaní domu, práve naopak, robí rôzne sabotáže, aby ho poškodil. Je zrejmé, že otec žalovaného sa zaviazal na 10 rokov v televízii, aby splatil náklady na tento dom, a preto od začiatku už vlastní viac ako polovicu. Vzťahy medzi otcom žalovaného a žalobcom boli preto komplikované a so žalovaným to len pokračuje. Pokiaľ by žalobca vyplatil podiel, akceptoval by to. Žalobca si myslí, že bol o niečo ukrátený a preto neplatí veci. Osobné vzťahy sú zlé, čo sa prenáša aj do užívania nehnuteľnosti. Pokiaľ ide o krádeže a zamykanie, ide o opatrenia, ktoré musel vykonávať na základe konania žalobcu, ktorý olepoval dvere páskami a zamykal, čím znemožňoval vstup k priestorom kde tiekla voda, alebo tam bol uzáver. Pokiaľ nevypratával smeti na spoločné priestory alebo na miesta kde žije, nik za ním nechodil. Žalobca nemal záujem užívať prvé podlažie. Žalobca spôsobil škody na dome, zneužíval bezbrannosť invalidného človeka. Žalobca nemá prostriedky aby riadne spravoval a prevádzkoval nehnuteľnosť. Táto skutočnosť nie je závislá od konfliktu so žalovaným, ale od postoja žalobcu k vlastnému majetku, ako aj majetku v podielovom spoluvlastníctve, ktorý svojím postupom spôsobuje škodu na majetku, pričom hrozí, že pri takomto postupe sa stane dom nepoužiteľným a žalovaný ako spoluvlastník tam bude mať umŕtvené finančné prostriedky. Žalobca predajom domu môže získať finančné prostriedky a zabezpečiť si bývanie. Nehnuteľnosť má 34 rokov. Sú do nej potrebné investície. Následky vandalizmu žalobcu neboli odstránené. K predmetnému domu investovanie v zmysle podielového spoluvlastníctva neexistuje. Každý platí za projekty a opravy, ktoré má osobne objednané. Žalovaný nedával žalobcovi súhlas so zásahmi do domu. Žalobca vykonal viacero zbytočných úprav, čo narušilo estetiku domu a spôsobilo škody na stenách zábradlí a chodníkoch. Žalobca spôsobil škodu v hodnote zničeného kúrenia. Je potrebné zhotoviť novú infraštruktúru, odstrániť plesň a vymaľovať. Za normálnych okolností by bolo možné dom prenajímať. Zájemcov by bolo, nakoľko dom je v príjemnej lokalite s možnosťou parkovať pri dome a je tu dobrá občianska vybavenosť. Žalovaný nemôže objednávať a vykonávať údržbu komína a strechy, keďže nemá prístup na tretie podlažie. Považuje rozdelenie domu za nemožné a to vertikálne aj horizontálne. Dom je možné rozdeliť na bytové jednotky, nebytové jednotky a spoločné priestory s tým, že meracie zariadenia budú v spoločných priestoroch. Na prvom podlaží sú nebytové priestory. V prípade rozdelenia by muselo byť prvé podlažie spoločným priestorom z dôvodu údržbových otvorov. Prístup na strechu je zo zadnej lodžie na treťom podlaží, v prípade rozdelenia by bol pri vstupe

na strechu potrebný súhlas majiteľa bytu na treťom podlaží. V prípade rozdelenia by bolo potrebné prerobiť elektrickú sieť, čo by vyžadovalo stavebné konanie. Žalovaný nemá záujem prebrať na seba finančnú zodpovednosť. Žalobca nebol doteraz schopný ani ochotný riadne spravovať a užívať rodinný dom. Žalobca je finančne nespoľahlivý. Žalobca zriadil plynovú prípojku, od ktorej zaviedol plyn na tretie podlažie. Stavbári sa nabúrili do komína pre krb na druhom podlaží. Hrozilo nebezpečenstvo výbuchu. V dňoch 09.12.2010 a 10.12.2010 došlo k fyzickým konfliktom medzi stranami sporu. Žalovaný musel objednať napojenie prvého podlažia z jednofázovej prípojky, keďže žalobca odpojil prvé podlažie od elektriny. Žalovaný vyprataval prvé podlažie. V období vypratávania zavolať žalobca na žalovaného políciu a snažil sa o trestné stíhanie žalovaného, a to napríklad za krádež obývacej steny a kuchynskej linky. Okrem toho žalobca uvádzal, že žalovaný mu ukradol palivové drevo uskladnené na pozemku.

10. Z výpovede znalca L.. D.. F. O., X. vyplýva, že vo všeobecnosti reálna deľba nehnuteľnosti nebýva jednoduchá a vo väčšine resp. 95 % prípadov nie je možná. Po vykonaných úkonoch skonštatoval reálnu deľbu nehnuteľnosti. Treba si však uvedomiť, že v tomto prípade a v normálnom prostredí bude potrebné, aby boli spoločné časti a spoločné zariadenia predmetného rodinného domu. Rodinný dom bol takto stavaný, resp. projektovaný ako rodinný dom s dvoma bytovými jednotkami, hoci stavebný úrad zrejme omylom uviedol, že ide o jednoduchú stavbu. Aj teraz je tento rodinný dom de facto s dvoma bytovými jednotkami a zázemím. Dospel k záveru, že po určitých úpravách tak môže vzniknúť byt v suteréne, ktorý by mohol prinášať aj nejaký výnos spojený s prenájmom. Pri reálnom rozdelení stavby bral do úvahy podiely spoluvlastníkov. Uviedol, že na 99 % sa pri reálnom rozdelení stavby nepodarí presne zachovať tie spoluvlastnícke podiely ako pôvodné. Preto pri rozdelení na jednotlivé byty je potrebné sa zaoberať otázkou finančného vyrovnania. Proces reálnej deľby nehnuteľností sa skladá z postupných krokov. V kroku č. 1 uviedol, či je v zásade možná a odpoveďou bolo, že áno a v zásade technicky ako. Avšak sú potrebné náklady na projekt, architekta, plynárov atď. Nemôže uviesť, že či prieduch komína je dostatočný, to by sa musel k tomu vyjadriť kompetentný odborník, či áno alebo nie a ako to technicky riešiť. Taktiež sú potrebné ďalšie veci ako projekt, architekt, schvaľovanie na stavebnom úrade a podobne. Hodnotu nákladov stanovil a vychádzal pri hodnotení zo stavu taký aký je teraz reálny a preto ohodnotil jednotlivé objekty v tom stave. Ak sa pôjde cestou reálnej deľby, je potrebné urobiť ďalšie kroky, urobiť projekt so všetkými profesiami, následne rozpočet. Táto suma môže byť vyššia. Pri určení všeobecnej hodnoty vychádzal z technického stavu stavby, tak ako ho videl.

11. Z výpovede znalca D.. H. Q. vyplýva, že vypracoval znalecký posudok č. XX/XXXX na výšku škody a znalecký posudok č. XX/XXXX týkajúci sa odhadovaných nákladov reálnej deľby nehnuteľností, ktorá je predmetom konania. Reálna deľba nehnuteľností je proces, ktorý sa skladá z projektových prác, realizácie stavebných prác a stavebného a katastrálneho konania. Odhad nákladov reálnej deľby nehnuteľností vo výške, ktorú uviedol v znaleckom posudku, odhadoval pre časť tohto procesu a to realizáciu stavebných prác, pričom vychádzal zo zákona č. 182/1993 o bytoch. Členil priestor na bytový priestor, nebytový priestor, spoločné časti a spoločné zariadenia nehnuteľností. V predmetnej veci bola použitá metóda horizontálneho členenia deľby nehnuteľnosti, nakoľko vertikálna metóda, ktorá sa používa najčastejšie, tu nie je možná. Aby bolo možné odhadnúť náklady na celý proces reálnej deľby, je potrebné vyčíslieť náklady na všetky časti tohto procesu. Zo skúseností vie, že náklady na projektovú dokumentáciu, čo sú služby architekta a jednotlivých odborných profesií, bývajú v rozsahu 10 - 12% hodnoty realizácie stavebných prác. Pokiaľ ide o náklady na stavebné a katastrálne konanie, tie tvoria predovšetkým zákonné poplatky, ako aj služby stavebného dozoru v stavebnom konaní, ktorý podľa odborných skúseností stojí od 2 - 5% hodnoty realizácie stavebných prác. Ďalej je tam potrebný znalecký posudok a iné zákonné náležitosti. Všetky tieto položky by mohli tvoriť sumár celkových nákladov, ktoré je potrebné vynaložiť na realizáciu reálnej deľby nehnuteľnosti tak, aby bolo možné zapísať jednotlivé priestory do katastra nehnuteľností. Podľa odborných výpočtov, náklady na realizáciu časti tohto procesu a to realizáciu stavebných prác sú také ako uviedol v znaleckom posudku. Nebola možná vertikálna deľba, ktorá by zrušila spoluvlastnícke vzťahy podielových spoluvlastníkov úplne. Pre každého z vlastníkov by vznikli samostatné priestory v individuálnom vlastníctve, avšak spoločné časti a spoločné zariadenia a aj pozemok zostanú v podielovom spoluvlastníctve, pretože inak to nie je možné reálne oddeliť. Vychádzal z dokumentácie, ktorú predložil zadávateľ a týkala sa 1. podlažia. Dokumentáciu 2. podlažia nemal k dispozícii. Zistil, že obidve podlažia majú samostatný systém vykurovania, existujú dve odberné miesta elektriny. Presné detaily použitia už realizovaných úprav stanoví až projekt pre reálnu deľbu. Uviedol, že technicky nie je možná reálna deľba pozemku.

12. Z listu vlastníctva č. XXXX vyplýva, že žalobca a žalovaný sú podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľností zapísaných na LV č. XXXX: rodinný dom, súp. č. XXXX, postavený na parcele XXXX/X a parcelu č. XXXX/X zastavané plochy a nádvoría o výmere XXX m² nachádzajúce sa v k. ú. J., B. - F. Č. B. - J., H. B. D..

13. Z listu žalovaného zo dňa 30.07.2012 žalobcovi vyplýva, že žalovaný vytyka žalobcovi neodbornú starostlivosť a vyzval žalobcu, aby sa vyjadril ako mieni riešiť existenciu podielového vlastníctva, nakoľko žalovaný nemá záujem ísť do rekonštrukcie domu, ktorá by stála 152.538,22 eur. Žalovaný navrhol odkúpiť podiel alebo predaj domu a rozdelenie výťažku. Žalovaný uvádza, že nie je schopný vyplatiť spoluvlastnícky podiel žalobcu.

14. Z výzvy na zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva právneho zástupcu žalobcu zo dňa 24.09.2012 vyplýva, že žalobca navrhuje zrušiť bezpodielové spoluvlastníctvo, a to tak, že dôjde k rozdeleniu nehnuteľnosti na bytové jednotky a to na základe znaleckého posudku.

15. Z odpovede právnej zástupkyne žalovaného zo dňa 23.10.2012 vyplýva, že žalovaný nemá záujem na riešení navrhnutom žalobcom na rozdelení nehnuteľnosti, nakoľko spoločné spolužitie so žalobcom vedie ku konfliktom. Nikto by nemal byť nútený zostať v spoluvlastníctve. Žalovaný vyzval na stretnutie, na ktorom by došli k riešeniu.

16. Z odpovede právneho zástupcu žalobcu na list zo dňa 23.10.2012 právnenmu zástupcovi žalovaného vyplýva, že žalobca nemá dostatok finančných prostriedkov na odkúpenie podielu žalovaného a má záujem zostať bývať v nehnuteľnosti. Žalobca zisťuje, či skutočne nie je možné zo strany žalovaného po rozdelení nehnuteľnosti byť predat.

17. Z odpovede právneho zástupcu žalobcu na list zo dňa 23.10.2012 žalovanému vyplýva, že žalobca mieni bývať v nehnuteľnosti a nemá finančné prostriedky na odkúpenie nehnuteľnosti a alternatívy žalovaného sú v rozpore so zákonom nakoľko sa skúma najskôr možnosť rozdelenia nehnuteľnosti.

18. Zo správy o výsledku šetrenia vyplýva, že nezhody medzi otcom žalovaného a žalobcom neboli priestupkom, ale občianskoprávnym sporom.

19. Z rozkazu o uložení sankcie za priestupok zo dňa 27.06.2008, č. k. H.-X.-XXXX/X-XXXX-XXŠTF-V., z ktorého vyplýva, že uznal otca žalovaného za vinného zo spáchania priestupku proti občianskemu spolunažívaniu.

20. Z rozhodnutia Obvodného úradu Bratislava zo dňa 30.03.2011, č. k. H.-B.-H.-XXXX/XXXXXX X.-XXX/X-XX-A., vyplýva, že voči žalovanému zastavil priestupkové konanie.

21. Z osvedčenia o dedičstve zo dňa 24.05.2011, č. k. XXD/XXX/XXXX-XX vyplýva, že žalovaný nadobudol dedičstvo po poručiteľovi otcovi a predmetom dedičstva bola aj predmetná nehnuteľnosť.

22. Z plnej moci zo dňa 21.07.2011 vyplýva, že žalovaný splnomocnil F. Š. na správu nehnuteľnosti v čase od 22.07.2011 do 30.09.2011.

23. Zo záznamu o podaní vysvetlenia vyplýva, že žalovaný podal vysvetlenie a uviedol, že žalobca nerešpektuje Občiansky zákonník, vykonáva stavebné úpravy, ktoré neboli schválené väčšinou.

24. Z fotografií vyplýva, doškriabanie mramorovej dlažby na schodisku, ako vyzerá systém vykurovania, priebeh stavby komína pre turbokotol, stav elektroinštalácie na predmetnej nehnuteľnosti a časti komínov na predmetnej nehnuteľnosti.

25. Zo schém pripojenia domu k elektrickej sieti vyplýva systém zapojenia elektrických sietí od roku 1980 do nezákonného zásahu 2010 -2011.

26. Z fotografií vyplýva, že pred garážou sa nachádzalo množstvo stavebného a záhradného odpadu.

27. Z potvrdenia o pridelení súpisného a orientačného čísla vyplýva, že F. Č. B. - J. predmetnej nehnuteľnosti prideliť súpisné číslo D..XXX a orientačné číslo X.

28. Z fotografií vyplýva nevyhnutná systematická údržba domu a pozemku.

29. Zo znaleckého posudku č. XX/XXXX, vypracovaný znalcom L.. D.. F. O., X.. vyplýva, že:

- Predmetná nehnuteľnosť je reálne deliteľná, a to tak že napríklad v časti suterénu by bol jeden byt, nebytový priestor - garáž a dve pivnice. Pivnicu by mal každý z vlastníkov. Na zvyšných podlažiach by bolo po jednom byte.

- Náklady by boli relatívne nízke, nakoľko už existujú samostatné byty na 1. a 2. podlaží ako i garáž. Náklady by boli okolo 3.230,- eur.

- Cena nehnuteľnosti je 384.0000,- eur. Podiel žalovaného je 232.000,- eur a podiel žalobcu je 152.000,- eur. Znalec stanovil aj hodnotu bytových jednotiek, a to tak za byt č. 1 cena 80.800,- eur, byt č. 2 cena 146.000,- a byt č. 3 cena 169.000,- eur a garáž cena 13.400,- eur.

- Podľa znalca je reálna deľba rodinného domu. Pre zápis do katastra sú potrebné samostatné znalecké posudky, ktoré by boli podkladom pre kataster. Je na katastri či bude požadovať súhlas stavebného úradu.

30. Zo znaleckého posudku č. XX/XXXX vypracovaný D.. H. Q. vyplýva určenie výšky škody.

31. Zo znaleckého posudku č. XX/XXXX vypracovaný D.. H. Q. vyplýva, že :

- Je možná reálna deľba s celkovou výmerou bytov a nebytových priestorov 295,15 m² s tým, že vzniknú spoločné časti domu, a to základy, plochá strecha, chodby so schodiskami, obvodové múry, vchod, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie, zvislé nosné konštrukcie, uličné oplotenie s brámkou, bočné oplotenie, spevnená plocha za rodinným domom, vodovodná prípojka, vzdušná NN prípojka elektrickej energie, bleskozvod, murovaný štvor - prieduchový komín

- Náklady predstavujú 25,1% z celkovej hodnoty nehnuteľnosti. Deľba nie je účelná a efektívna. Je nevyhnutné vypracovať projektovú dokumentáciu. Deľba podlieha stavebnému konaniu.

32. Zo znaleckého posudku č. XXX/XXXX vypracovaného D.. H. Q. vyplýva, že pri reálnej deľbe v stavebnom objekte rodinného domu zostávajú ako nezariadené priestory o celkovej výmere úžitkovej plochy XXX,XX m², ktoré predstavujú 34,01% z celkovej úžitkovej plochy rodinného domu bez začlenenia týchto je reálna deľba stavby rodinného domu súp. č. XXX na dva byty skreslená a preto nie je reálna a nie je realizovateľná. Odhad nákladov je v hodnote 25,1% je vyšší ako hodnota 20% z celkovej hodnoty stavebného objektu, preto nie je deľba hospodárna.

Vzhľadom na identifikovanie dispozičného riešenia a účelu miestnosti na 1.P.P. podlaží nepatria v zmysle zákona do spoločných častí alebo zariadení domu rozdeleného na bytové jednotky, musia byť identifikované ako samostatné nebytové priestory a na základe katastrálneho konania zapísané do katastra. Náklady spojené s právnou identifikáciou a definovaním vlastníckych práv, prípadných vecných bremien, náklady stavebného a katastrálneho konania vrátane činnosti odborne spôsobilých osôb predstavujú náklady navyše voči nákladom z titulu reálnej deľby stavby rodinného domu.

Dokumentácia založená v súdnom spise vykazuje zásadné rozpory voči právoplatnému stavebnému konaniu posudzovanej stavby rodinného domu č. XXX, zásadný rozpor voči kolaudačnému konaniu, nespĺňa parametre, podmienky a rozsah projektovej dokumentácie definovaným zákonom. Popisy a postupy navrhované v dokumentácii nevyhnutne navyšujú náklady na reálnu deľbu domu s jeho preklasifikovaním na bytový dom, dodatočné stavebné a katastrálne konanie vrátane nákladov spojených so spracovaním zákonom požadovaných stupňov projektovej dokumentácie ako aj náklady na stanoviská dotknutých orgánov štátnej správy a verejnej správy, ktoré nie sú zahrnuté do nákladov identifikovaných z titulu reálnej deľby stavby rodinného domu.

33. Z vyjadrenia T. T. Q. (čl.644) vyplýva, že predbežne odhadovaná suma súvisiaca z realizáciou odčlenenia bytovej jednotky je v rozpätí 20-25 tisíc.

34. Z notárskej zápisnice č. Z. XXX/XXXX, Z. XXXXX/XXXX, Z. XXXXX/XXXX vyplýva, že dňa 13.10.2016 sa uskutočnila schôdza spoluvlastníkov. Hlasovanie na schôdzi bolo neplatné.

35. Z listu 08.09.2016 vyplýva, že žalovaný pozval žalobcu na schôdzu spoluvlastníkov.

36. Z projektovej dokumentácie predloženej žalobcom vyplýva spôsob ako rozdeliť dom strán sporu na dve bytové jednotky.

37. Zo záznamu o podaní vysvetlenia o priestupku zo dňa 13.04.2015 vyplýva, že žalovaný podal vysvetlenie o priestupku proti občianskemu spolunažívaniu. Oznámenie podal žalobca.

38. Zo záznamu o podaní vysvetlenia zo dňa 03.12.2015 vyplýva, že žalovaný podal vysvetlenie ohľadom priestupku proti majetku. Oznámenie urobil žalobca.

39. Zo záznamu o podaní vysvetlenia zo dňa 06.01.2017 vyplýva, že žalovaný podal vysvetlenie ohľadom priestupku proti majetku. Oznámenie urobil žalobca.

40. Zo zápisnice o výsluchu pred začatím trestného stíhania vyplýva, že dňa 19.01.2018 žalovaný vypovedal ako podozrivý z trestného činu krádeže a porušovania domovej slobody na základe trestného oznámenia urobené žalobcom.

41. Zo zápisnice o výsluchu pred začatím trestného stíhania vyplýva, že dňa 29.11.2019 žalovaný vypovedal ako podozrivý z trestného činu krádeže a porušovania domovej slobody na základe trestného oznámenia urobené žalobcom.

42. Z uznesenia Okresného súdu Bratislava V č. k. 7C/21/2017-134 vyplýva, že žalobcov návrh na nariadenie neodkladného opatrenia, ktorým by súd zakázal žalovanému vstup do obydľia žalobcu na druhom podlaží zamietol. Uvedené uznesenie bolo potvrdené uznesením Krajského súdu v Bratislave č. k. 15Co 132/2017-173. Voči uvedenému uzneseniu odvolacieho súdu podal žalobca dovolanie.

43. Podľa § 142 ods. 1 Občianskeho zákonníka, ak nedôjde k dohode, zruší spoluvlastníctvo a vykoná vyporiadanie na návrh niektorého spoluvlastníka súd. Prihľadne 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; prihľadne 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.

44. 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.

45. Podľa § 142 ods. 3 OZ, pri zrušení a vyporiadaní spoluvlastníctva rozdelením veci môže súd zriadiť vecné bremeno k novovzniknutej nehnuteľnosti v prospech vlastníka inej novovzniknutej nehnuteľnosti. Zrušenie a vyporiadanie spoluvlastníctva nemôže byť na ujmu osobám, ktorým patria práva viaznuce na nehnuteľnosti.

46. Podľa § 470 ods. 1 CSP, ak nie je ustanovené inak, platí tento zákon aj na konania začaté pred dňom nadobudnutia jeho účinnosti.

47. Podľa § 470 ods. 2 CSP, právne účinky úkonov, ktoré v konaní nastali pred dňom nadobudnutia účinnosti tohto zákona, zostávajú zachované. Ak sa tento zákon použije na konania začaté pred dňom nadobudnutia účinnosti tohto zákona, nemožno uplatňovať ustanovenia tohto zákona o predbežnom prejednaní veci, popretí skutkových tvrdení protistrany a sudcovskej koncentrácii konania, ak by boli v neprospech strany.

48. Z povahy podielového spoluvlastníctva ako spoločenstva vlastníckych práv založeného na zásade dobrovoľnosti vyplýva, že ak nedôjde k dohode medzi spoluvlastníkmi, ktorýkoľvek spoluvlastník môže kedykoľvek požiadať súd o zrušenie spoluvlastníctva a jeho vyporiadanie.

49. Spôsob vyporiadania podielového spoluvlastníctva je upravený v § 142 Občianskeho zákonníka. Z citovaných zákonných ustanovení zároveň jednoznačne vyplýva, že spoluvlastníka nie je možné nútiť, aby zotrval v spoluvlastníckom vzťahu proti jeho vôli a zároveň, že žalobca nie je povinný ani preukazovať dôvody, pre ktoré nechce zachovať spoluvlastnícke právo. V prípade, ak nie sú žiadne

dôvody hodné osobitného zreteľa, pre ktoré by súd žalobu zamietol, tak súd rozhodne o zrušení podielového spoluvlastníctva a o vyporiadaní predmetnej nehnuteľnosti.

50. V danej sporovej veci napriek snahe súdu nedošlo medzi spoluvlastníkmi k vzájomnej dohode o zrušení podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnosti - rodinnému domu. Strany sporu nechceli zotrvať v podielovom spoluvlastníctve a neuviedli žiadne dôvody hodné osobitného zreteľa pre ktoré by súd žalobu zamietol.

51. Občiansky zákonník stanovuje taxatívne možné spôsoby vyporiadania podielového spoluvlastníctva. Prednostným spôsobom vyporiadania podielového spoluvlastníctva v zmysle platnej právnej úpravy je reálne rozdelenie veci. V prejednávanej veci predovšetkým zo znaleckého posudku znalca D.. O. (ale aj D.. Q.) vyplýva zistenie, že v zásade reálne del'ba nehnuteľnosti - rodinného domu v podielovom spoluvlastníctve strán sporu je možná. Avšak aj po jej prípadnej realizácii nie je možné rozdeliť nehnuteľnosť na dve rovnaké časti. V prípade reálnej del'by by technicky aj právne museli vzniknúť jednak spoločné časti a spoločné zariadenia nehnuteľnosti (alebo nebytový priestor), ktoré by museli byť v spoluvlastníctve oboch strán sporu, prípadne prikázané jednej zo strán (nebytový priestor). Ďalej je potrebné vykonať množstvo ďalších krokov pre posúdenie realizácie reálnej del'by zo strany stavebného úradu a možnosti zapísania vzniknutých samostatných bytových jednotiek do katastra nehnuteľností. Tieto skutočnosti mal súd preukázané aj z vyjadrenia znalca D.. O., ktorý s určitosťou uviedol, že ani po realizácii reálnej del'by nehnuteľnosti by sa nepodarilo zachovať podiely spoluvlastníkov vo veľkosti, ktorá im prináleží titulom podielového spoluvlastníctva a muselo by dôjsť k finančnému vyporiadaniu toho zo spoluvlastníkov, ktorého podiel by bol po reálnej del'be menší, než aký by mu prináležal podľa veľkosti jeho podielu na spoločnej nehnuteľnosti. Navyše z predložených znaleckých posudkov a dokumentácie je zrejmé, že sú potrebné ďalšie projekty a konania pre reálnu del'bu tak, aby vzniknuté samostatné bytové jednotky prípadne nebytové priestory boli zapísateľné v katastri nehnuteľností. Súd v tejto súvislosti zdôrazňuje, že v prípade stavby je podmienku jej reálneho rozdelenia vznik samostatných vecí, ktorých existencia bude v súlade so stavebnými predpismi. Takéto podklady pre vykonateľné rozhodnutie súdu o reálnej del'be nehnuteľnosti však absentovali. Pokiaľ ide o náklady na reálnu del'bu nehnuteľností nebolo možné ustáliť ich presnú výšku. S poukazom na znalecký posudok D.. Q. č. XXX/XXXX, ktorý sa zaoberal aj žalobcom predloženou projektovou dokumentáciou je však zrejmé, že náklady (ich odhad) na reálnu del'bu nehnuteľností sú vyššie ako 20% z hodnoty nehnuteľnosti. Znalec uviedol, že z hľadiska vyvolaných nákladov na stavebné úpravy nie je reálna del'ba nehnuteľnosti ani účelová ani efektívna a je nehospodárna. Pokiaľ ide o žalobcom predloženú projektovú dokumentáciu znalec uviedol, že predmetná projektová dokumentácia nespĺňa parametre, podmienky a rozsah projektovej dokumentácie definovanej zákonom a nie je použiteľná pre účely stavebného konania, pričom popisy a postupy navrhované v predmetnej dokumentácii nevyhnutne vyvolávajú náklady na stavebné a katastrálne konania. Pokiaľ žalobca poukazuje na znalcom D.. O. uvádzanú predpokladanú výšku nákladov vo výške 3.230,- eur, tak súd uvádza, že samotný znalec uviedol, že ide o jeho odhad a že je potrebné vykonať ďalšie postupné kroky ako stavebné konanie a samotnú realizáciu, čo bude mať nepochybne dopad na výšku reálnych nákladov. Znalec D.. Q. odhadol predpokladané náklady na sumu 25,1% z celkovej hodnoty nehnuteľností (384.000,- eur). Aj z vyjadrenia spoločnosti T. T. Q. vyplýva predbežne odhadovaná suma súvisiaca s realizáciou odčlenenia bytovej jednotky v rozpätí od 20-25 tisíc eur. Z uvedeného je preto možné vyvodiť záver, že náklady na reálnu del'bu by boli oveľa vyššie než uvádza žalobca a než sú jeho finančné možnosti. Medzi stranami pritom absentuje aj solventnosť t.j. schopnosť reálne uhradiť náklady potrebné na reálnu del'bu nehnuteľností v takejto výške.

52. V neposlednom rade súd poukazuje na značne antagonistické a nepriateľské postoje strán sporu, ktoré sa ani doposiaľ nevedeli zhodnúť ani na elementárnych záležitostiach týkajúcich sa nakladania so spoločnou vecou. Naopak ich vzájomné potýčky ohľadne využívania a hospodárenia so spoločnou nehnuteľnosťou sa neustále stupňujú a vyúsťujú do početných konfliktov, trestných oznámení, súdnych sporov a pod. Žalovaný zásadne odmieta zotrvať v bývaní v jednej nehnuteľnosti aj keď reálne rozdelená so žalobcom. Za takejto situácie, keď dôsledkom reálnej del'by nehnuteľností by bolo aj zriadenie spoločných častí nehnuteľností, ktoré by museli byť v spoluvlastníctve oboch strán, by nepochybne ďalej dochádzalo k novým konfliktom a nezhodám, čo by bránilo účelnému využitiu nehnuteľností. V neposlednom rade súd poukazuje na skutočnosť, že pri reálnej del'be by bolo potrebné finančne vyporiadať spoluvlastníka, ktorý by realizáciou reálnej del'by získal menší podiel na nehnuteľnosti, než ako mu patrí podľa výšky spoluvlastníckeho podielu a druhý spoluvlastník by ho musel vyplatiť, alebo

by musel pripadnúť nejaký (nebytový) priestor opätovne do podielového spoluvlastníctva oboch strán, čo by taktiež nebolo v súlade s tým, čo sleduje zákonná úprava pri tomto spôsobe vyporiadania. Obe strany sporu však deklarujú nedostatok finančných prostriedkov pre finančné vyporiadanie a teda nespĺňajú ani podmienku solventnosti. S poukazom na všetky vyššie uvedené súd uzavrel, že reálna deľba nehnuteľnosti v predmetnej veci ako spôsob vyporiadania podielového spoluvlastníctva ako účelný spôsob využitia nehnuteľnosti nie je možná.

53. Ďalším zákonným spôsobom vyporiadania podielového vlastníctva je prikázanie veci jednému zo spoluvlastníkov za primeranú náhradu. Súd považoval toto riešenie za najlepšie pre strany sporu. Avšak toto riešenie strany sporu odmietli, nakoľko ani jedna zo strán nehnuteľnosť do výlučného vlastníctva nechce a navyše nie je splnená ani podmienka ich solventnosti. Žalobca, ktorý chce v nehnuteľnosti bývať nemá prostriedky na vyplatenie druhej strany a tieto ani nemôže získať napr. čerpaním úveru. Žalovaný navyše vyslovene odmieta nehnuteľnosť získať do výlučného vlastníctva a rovnako uvádza, že nie je schopný vyplatiť podiel žalovaného. Vzhľadom na tieto skutočnosti, kedy ani jeden z účastníkov nie je schopný zabezpečiť si finančné prostriedky na vyplatenie podielu druhého účastníka a nehnuteľnosť nechce do výlučného vlastníctva, neprichádza do úvahy ani tento spôsob vyporiadania podielového spoluvlastníctva.

54. Vzhľadom na vyššie uvedené, preto prichádza do úvahy tretí spôsob vyporiadania podielového spoluvlastníctva a to nariadenie predaja nehnuteľnosti a rozdelenie výťažku medzi strany sporu podľa veľkosti ich podielov na nehnuteľnosti. Tento spôsob vyporiadania zaisťuje každému zo spoluvlastníkov, že dostane majetkovú hodnotu v zodpovedajúcej výške jeho spoluvlastníckemu podielu.

55. V prejednávanej veci vzhľadom na všetky okolnosti, nie je podľa názoru súdu možný iný spôsob vyporiadania podielového spoluvlastníctva medzi stranami. Takýto spôsob vyporiadania navrhol aj žalovaný. Tento spôsob vyporiadania je zriedkavým spôsobom a najmenej častou formou vyporiadania podielového spoluvlastníctva. Tento spôsob vyporiadania podľa dikcie zákona prichádza do úvahy vtedy, keď vec nechce žiaden zo spoluvlastníkov. Podľa judikatúry (NS ČR 22Cdo 1563/99) je však nevyhnutné vychádzať pri posudzovaní splnenia tejto podmienky zo širšieho výkladu tohto ustanovenia. Podmienka, že žiaden spoluvlastník nehnuteľnosť nechce je splnená aj v tom prípade, keď síce tento spoluvlastník prejavil súhlas resp. záujem o to, aby mu vec bola prikázaná do jeho výlučného vlastníctva, ale pre tento postup nie sú dané objektívne podmienky - absentuje kredibilita/solventnosť takéhoto spoluvlastníka/kov. Vyššie uvedené skutočnosti majú potom na prejednávajúcu vec ten dopad, že vzhľadom na to, že v danej veci nie sú splnené podmienky na prikázanie veci do vlastníctva niektorému zo spoluvlastníkov preto nezostávalo súdu iné, ako zrušiť podielové spoluvlastníctvo a nariadiť predaj nehnuteľností.

56. Záverom súd uvádza, že pri svojom rozhodovaní vzal do úvahy v značnej miere aj vzťahy medzi stranami sporu, ktoré bránia účelnému využívaniu nehnuteľnosti a majú za následok postupné znehodnotenie nehnuteľnosti. Žalobca a žalovaný sú síce v príbuzenskom vzťahu, pričom ich vzájomné vzťahy ako vyplynulo v konaní sú vážne narušené, čo vyplynulo aj z ich výpovedí pred súdom, písomných podaní a listinných dôkazov. Ako vyplýva z podaní založenými v spise tieto vzťahy boli vážne narušené ešte za života právneho predchodcu žalovaného (jeho otca), pričom vzájomné konflikty spoluvlastníkov majú stupňujúcu tendenciu, pre strany sporu neudržateľné, taktiež by bola neudržateľná aj reálna deľba nehnuteľnosti, nakoľko je úplne zrejmé zo správania strán sporu, že by naďalej dochádzalo medzi nimi k opakovaným problémom pri výkone ich spoluvlastníckych práv k tým častiam nehnuteľnosti, ktoré by aj v prípade realizovania reálnej deľby nehnuteľnosti museli zotrvať v ich podielovom spoluvlastníctve, nakoľko sa jedná o spoločné časti nehnuteľnosti. Tieto skutočnosti by nepochybne viedli k eskalácii ďalších vzájomných sporov a v konečnom dôsledku aj k ďalšiemu znehodnocovaniu ich majetku (predmetných nehnuteľností). Tento stav neumožňuje v konečnom dôsledku účelne využívať predmetnú nehnuteľnosť ani jednému z podielových spoluvlastníkov a aj s prihliadnutím na túto skutočnosť súd pristúpil k zrušeniu podielového spoluvlastníctva a nariadeniu predaja nehnuteľnosti.

57. Vzhľadom na všetky uvedené skutočnosti súd rozhodol tak, ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozsudku, zrušil podielové spoluvlastníctvo účastníkov a nariadil predaj nehnuteľností a rozdelenie výťažku z predaja podľa podielov účastníkov.

58. Podľa § 255 ods. 1 CSP, súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.

59. Podľa § 255 ods. 2 CSP, ak mala strana vo veci úspech len čiastočný, súd náhradu trov konania pomerne rozdelí, prípadne vysloví, že žiadna zo strán nemá na náhradu trov konania právo.

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

61. Podľa § 262 ods. 2 CSP o výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancii po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

62. O náhrade trov konania súd rozhodol podľa § 255 ods. 2 posledná veta tak, že žiadnej zo strán nepriznal právo na náhradu trov konania nakoľko obe strany mali čiastočný úspech v spore v spočívajúci v zrušení podielového spoluvlastníctva.

63. O trovách konania štátu rozhodol súd analogicky podľa ustanovení § 255 ods. 1 a § 262 ods. 1 CSP v spojení s čl. 4 ods. 1 a 2 CSP podľa ktorého, ak sa právna vec nedá prejednať a rozhodnúť na základe výslovného ustanovenia tohto zákona, právna vec sa posúdi podľa ustanovenia tohto alebo iného zákona, ktoré upravuje právnu vec čo do obsahu a účelu najbližšiu posudzovanej právnej veci. Ak takého ustanovenia niet, súd prejedná a rozhodne právnu vec podľa normy, ktorú by zvolil, ak by bol sám zákonodarcom, a to s prihliadnutím na princípy všeobecnej spravodlivosti a princípy, na ktorých spočíva tento zákon tak, aby výsledkom bolo rozumné usporiadanie procesných vzťahov zohľadňujúce stav a poznatky právnej vedy a ustálenú rozhodovaciu prax najvyšších súdnych autorít.

64. S poukazom na vyššie uvedené zákonné ustanovenia a na výsledok konania súd rozhodol tak, že zaviazal strany sporu na náhradu trov konania štátu, každú v rozsahu 50% s poukazom na uznesenie tunajšieho súdu č. k. 52C/266/2013-339 zo dňa 26.08.2015 podľa ktorého bolo znalcovi zo štátnych finančných prostriedkov vyplatená suma 211,51 eur. O výške náhrady trov konania štátu bude rozhodnuté samostatným uznesením.