

Súd: Okresný súd Nové Zámky  
Spisová značka: 9C/4/2018  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4418200083  
Dátum vydania rozhodnutia: 12. 06. 2019  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Viera Betáková  
ECLI: ECLI:SK:OSNZ:2019:4418200083.6

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Nové Zámky, sudkyňou Mgr. Vierou Betákovou, v spore žalobcu: O. A., nar. XX.X.XXXX, bytom D. R., S. H. S. XXX/XX, právne zastúpený JUDr. Ľubica Bičianová, advokátka so sídlom Komárno, Záhradnícka 16/II, proti žalovaným: 1) O. V. N., nar. XX.X.XXXX, bytom D. R., T. G. O. XX, 2) L. P. S., nar. 27.X.XXXX, bytom Z., D. XXXX/XX, o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnostiam, takto

### rozhodol:

I. Súd **z r u š u j e** podielové spoluvlastníctvo žalobcu a žalovanej v 1. a 2. rade k nehnuteľnostiam nachádzajúcim sa v obci N., vedeným Okresným úradom D. R., katastrálnym odborom, zapísané na LV č. XXXX pre obec N., kat. územie N., ako parcely reg. „C“ evidované na katastrálnej mape pod parc. č. XXXX/XX - záhrady o výmere 1429 m<sup>2</sup>, parc. č. XXXX/X - zastavané plochy a nádvoría o výmere 388 m<sup>2</sup>, parc. č. XXXX/X - záhrady o výmere 892 m<sup>2</sup>.

II. Súd **z r u š u j e** podielové spoluvlastníctvo strán sporu a vyporiadava ho tak, že do výlučného vlastníctva žalobcu **p r i k a z u j e** novovytvorené parcely č. XXXX/XX - záhrada o výmere 721 m<sup>2</sup>, parc. č. XXXX/X - záhrada o výmere 598 m<sup>2</sup>, do výlučného vlastníctva žalovanej v 1. rade **p r i k a z u j e** novovytvorené parcely č. XXXX/XX - záhrada o výmere 708 m<sup>2</sup>, parc. č. XXXX/X - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 388 m<sup>2</sup>, parc. č. XXXX/X - záhrada o výmere 204 m<sup>2</sup>, do výlučného vlastníctva žalovanej v 2. rade **p r i k a z u j e** novovytvorenú parcelu č. XXXX/X - záhradu o výmere 90 m<sup>2</sup>, počnúc od právoplatnosti rozsudku, s tým, že neoddeliteľnou súčasťou rozsudku je geometrický plán pod č. 9C/4/2018 zo dňa 28.3.2019 vyhotovený znalcom Ing. Jánom Šimunom, úradne overený Okresným úradom D. R., katastrálnym odborom zo dňa 8.4.2019 pod č. 389/19.

III. Žalovaná v 1. rade je **p o v i n n á** zaplatiť na účet tunajšieho súdu trovy štátu znaleckého dokazovania v sume 143,11 eur, do troch dní od právoplatnosti rozsudku.

IV. Žalovaná v 2. rade je **p o v i n n á** zaplatiť na účet tunajšieho súdu trovy štátu znaleckého dokazovania v sume 143,11 eur, do troch dní od právoplatnosti rozsudku.

V. Žalobcovi súd **p r i z n á v a** nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 % voči žalovaným v 1. a 2. rade.

### o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobca sa podanou žalobou doručenu tunajšiemu súdu dňa 8.1.2018 prostredníctvom právnej zástupkyne domáhal voči žalovaným v 1. a 2. rade zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnostiam nachádzajúcim sa v obci N., vedených Okresným úradom D. R., katastrálnym odborom, na LV č. XXXX, pre obec N., kat. územie N., ako parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape pod parc. č. XXXX/XX - záhrady o výmere 1429 m<sup>2</sup>, parc. č. XXXX/X - zastavané plochy a

nádvoria o výmere 388 m<sup>2</sup>, parc. č. XXXX/X - záhrady o výmere 892 m<sup>2</sup>, tak, že vyhotoviť sa majúciim geometrickým plánom sa novovzniknuté parcely zodpovedajúce spoluvlastníckym podielom jednotlivých spoluvlastníkov prikážu do výlučného vlastníctva toho-ktorého spoluvlastníka. V prípade úspechu sa domáhal priznania náhrady trov konania voči žalovanej v 2. rade v plnom rozsahu.

2. Žalobu odôvodnil tým, že nehnuteľnosti vyššie bližšie špecifikované tvoria vlastníctvo žalobcu v spoluvlastníckom podiele 73/150, vlastníctvo žalovanej v 1. rade v spoluvlastníckom podiele 24/50 a vlastníctvo žalovanej v 2. rade v spoluvlastníckom podiele 1/30. Ideálnemu podielu žalobcu 73/150 z celku zodpovedá výmera 1318,38 m<sup>2</sup>, podielu žalovanej v 1. rade 24/50 z celku zodpovedá výmera 1300 m<sup>2</sup> a podielu žalovanej v 2. rade 1/30 z celku zodpovedá výmera 90,3 m<sup>2</sup>. Pozemky sú umiestnené v zastavanom území obce - intravilánu.

Žalobca svoj podiel na nehnuteľnostiach nadobudol titulom osvedčenia o dedičstve D 2032/99 zo dňa 29.1.2001 a Kúpnej zmluvy v znení Dodatku č. 1 zo dňa 16.3.2017, číslo vkladového konania V 495/2017. Žalovaná v 1. rade nadobudla svoj podiel na nehnuteľnostiach titulom rozhodnutia bývalého Štátneho notárstva č. k. 4D 1938/81 zo dňa 3.5.1982 a vyššie citovaného osvedčenia o dedičstve D 2032/99 zo dňa 29.1.2001. Žalovaná v 2. rade svoj podiel na nehnuteľnostiach nadobudla titulom osvedčenia o dedičstve 11D/159/2015 zo dňa 9.2.2016 po neb. otcovi V. A..

Podieloví spoluvlastníci sa na zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva nevedia mimosúdne dohodnúť.

Žalobca a žalovaná v 1. rade navrhli v žalobe rozdeliť podielové spoluvlastníctvo podľa výšky spoluvlastníckych podielov tak, ako to farebne vyznačili na informatívnej kópii z mapy. V tomto zmysle žalobca spolu so žalovanou v 1. rade zaslali žalovanej v 2. rade návrh na zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva s tým, že žalovaná v 2. rade nesúhlasila s rozdelením nehnuteľností podľa spoluvlastníckych podielov a navrhla odkúpenie jej podielu za 63,- eur/m<sup>2</sup>. Žalobca v prípade, že nehnuteľnosti nie sú reálne deliteľné, mal záujem o podiel žalovanej v 2. rade, avšak za primeranú náhradu a nie takú, ako navrhovala žalovaná v 2. rade. Za reálnu a primeranú kúpnu cenu považoval žalobca 13,50 eur/m<sup>2</sup>.

3. Právna zástupkyňa žalobcu po nariadení znaleckého dokazovania znalcom z odboru: geodézia a kartografia, odvetvie: geodézia Ing. Jánom Šimunom, na základe uznesenia tunajšieho súdu 9C/4/2018-133 zo dňa 4.2.2019, ktorý predložil geometrický plán č. 9C/4/2018 zo dňa 28.3.2019, úradne overený 8.4.2019, na pojednávaní konanom dňa 12.6.2019 predložila súdu písomné spresnenie žalobného návrhu, keď opätovne zdôraznila, že žalobca navrhuje zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva k sporným nehnuteľnostiam reálnou delbou podľa výšky spoluvlastníckych podielov jednotlivých spoluvlastníkov, ktoré zameral geodet, teda znalec ustanovený súdom, vyššie citovaným geometrickým plánom. Navrhla, aby súd pripustil zmenu žalobného petitu tak, aby súd zrušil podielové spoluvlastníctvo žalobcu a žalovanej v 1. a 2. rade k nehnuteľnostiam nachádzajúcim sa v obci N., vedených Okresným úradom D. R., katastrálnym odborom na LV č. XXXX, pre obec N., kat. územie N., bližšie špecifikované vo výroku I. tohto rozsudku a navrhoval, aby súd zrušil podielové spoluvlastníctvo a vyporiadal ho tak, že do výlučného vlastníctva žalobcu prikáže novovytvorenú parcelu č. XXXX/XX - záhradu o výmere 721 m<sup>2</sup>, parc. č. XXXX/X - záhradu o výmere 598 m<sup>2</sup>, do výlučného vlastníctva žalovanej v 1. rade prikáže novovytvorenú parcelu č. XXXX/XX - záhradu o výmere 708 m<sup>2</sup>, parc. č. 3237/1 - zastavanú plochu a nádvorie o výmere 388 m<sup>2</sup>, parc. č. XXXX/X - záhradu o výmere 204 m<sup>2</sup>, do výlučného vlastníctva žalovanej v 2. rade prikáže novovytvorenú parcelu č. XXXX/X - záhradu o výmere 90 m<sup>2</sup>. Navrhla, aby geometrický plán č. 9C/4/2018 zo dňa 28.3.2019 vyhotovený znalcom Ing. Jánom Šimunom tvoril neoddeliteľnú súčasť rozsudku. V prípade úspechu žalobcu navrhovala, aby súd rozhodol tak, že žalobca má nárok na náhradu trov konania voči žalovanej v 2. rade v rozsahu 100 %. Súd zmenu žalobného petitu pripustil na pojednávaní konanom dňa 12.6.2019 podľa ustanovenia § 142 odsek 1 C.S.P.

4. Žalovaná v 1. rade sa písomne vyjadrila k žalobe písomným podaním zo dňa 26.1.2018, doručeným súdu dňa 29.1.2018, v ktorom uviedla, že súhlasí so žalobou žalobcu a tiež uviedla, že má záujem o odkúpenie podielu na nehnuteľnostiach od žalovanej v 2. rade za primeranú kúpnu cenu.

5. Žalovaná v 2. rade sa písomne vyjadrila k žalobe podaním zo dňa 14.3.2018, doručeným súdu dňa 16.3.2018, v ktorom sa k žalobe vyjadruje tak, že s ňou nesúhlasí, a podrobne v nej rozvádza dedičské konanie po svojom otcovi V. A. a okolnosti jeho smrti, čo nie je predmetom tohto konania. Tvrdila, že

tento pozemok mal byť predmetom vyporiadania v dedičskom konaní po jej nebohom otcovi a mala ho nadobudnúť jej matka, ktorá by sa nikdy nevzdala svojho práva na dedičský podiel.

6. Žalovaná v 1. rade sa vyjadrila písomne k podaniu žalovanej v 2. rade, v ktorom uviedla, že žalovaná v 2. rade je dcérou nebohého brata žalobcu a žalovanej v 1. rade, V. A., ktorý zomrel v roku XXXX v N.. Žalovaná v 2. rade prejavuje pochybnosti o jeho smrti a o jeho mieste posledného odpočinku, takže v písomnej komunikácii so žalobkyňou v 1. rade so súdom, s notárom, hrubo osočuje nebohú matku žalobcu a žalovanej v 1. rade F., rod. M. obvineniami za zodpovednosť za smrť syna V. A., otca žalovanej v 2. rade. Žalovaná v 1. rade uviedla, že žalovaná v 2. rade zatajuje súdu, že v októbri 1990 predala svoj dedičský podiel z iného zdedeného pozemku v N. po svojom nebohom otcovi V., ktorý zdedil po svojom otcovi O. A.. Uviedla, že žalovaná v 2. rade sa podľa jej tvrdenia iba v roku 2017 spolu so súrodencami od žalobcu O. A. dozvedela, že majú ešte v N. dedičstvo.

7. Žalovaná v 2. rade reagovala písomne na písomné vyjadrenie žalovanej v 1. rade, kde opätovne rozvádza ich rodinné pomery a okolnosti ohľadom smrti jej otca, ako aj ďalších rodinných záležitostí, ktoré nie sú predmetom tohto konania.

8. Súd vykonal dokazovanie prednesom právnej zástupkyne žalobcu, výpoveďami strán sporu a oboznámením sa s pripojenými listinnými dôkazmi, a to: výpisom z LV č. XXXX kat. územia N., návrhom na zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva mimosúdne doručované žalovanej v 2. rade, informatívnou kópiou mapy, odpoveďou žalovanej v 2. rade k tomuto návrhu pred podaním na súd, vyjadreniami žalovaných k návrhu, kópiou osvedčenia o dedičstve č. k. 11D/159/2015 notárky JUDr. Emílii Dostálovej, špecifikáciou žalobného návrhu právnej zástupkyne žalobcu, uznesením č. k. 9C/4/2018-132, geometrickým plánom č. 9C/4/2018 zo dňa 28.3.2019, vyúčtovaním znalca z čl. 151, uznesením sp. zn. 9C/4/2018-156 zo dňa 25.4.2019, spresnením žalobného návrhu, odvolaním sa k rozhodnutiu žalovanej v 2. rade, a zistil nasledovný skutkový a právny stav veci:

9. Právna zástupkyňa žalobcu uviedla, že v dnom prípade je na mieste, aby súd rozhodol o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva strán sporu k sporným pozemkom reálnou deľbou, lebo sa jedná o pozemky, na ktorých sa nenachádza stavba, a preto reálna deľba týchto nehnuteľností je možná. Okrem toho v zmysle ustanovenia § 142 odsek 1 Občianskeho zákonníka je presne citovaný zákonný spôsob vyporiadania podielového spoluvlastníctva, ktorým je súd viazaný a musí skúmať jeho podmienky a reálna deľba je prvým spôsobom vyporiadania. Iba v prípade, že nie je reálna deľba možná, nastupuje ďalší spôsob vyporiadania. Zároveň navrhla, aby súd vzhľadom k tomu, že otázka reálnej deľby je odbornou otázkou nariadil znalecké dokazovanie podľa § 207 odsek 1 C.S.P. Iba v prípade, že by znalec vyslovil skutočnosť, že reálna deľba sporných pozemkov nie je možná, v takom prípade nastupuje druhý spôsob vyporiadania.

K písomnému vyjadreniu žalovanej v 2. rade v rozsiahlom počte strán uviedla, že sa žalovaná v 2. rade vyjadruje k úplne iným otázkam, najmä týkajúcim sa rodinných záležitostí a nie k otázkam týkajúcim sa predmetu sporu, keď iba okrajovo spomenula, že má záujem svoj podiel spoluvlastnícky odpredať, avšak podľa názoru žalobcu aj žalovanej v 1. rade, požadovala neprimeranú náhradu. Po vykonanom dokazovaní a po spresnení žalobného petitu a následne pripustenia zmeny žalobného petitu uznesením súdom prvej inštancie navrhla, aby súd žalobe vyhovel a aby dodržal poradie zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva v súlade s ustanovením § 142 odsek 1 OZ.

10. Žalobca uviedol, že sa pridriava v plnom rozsahu, najmä po pripustení zmeny žalobného petitu, ako aj prednesu svojej právnej zástupkyne, a čo sa týka žalovanej v 2. rade, snažil sa s ňou mimosúdne dohodnúť iba písomnou výzvou, ktorú do spisu doložil, nakoľko spolu inak nekomunikujú. Čo sa týka starostlivosti žalovanej v 2. rade o svoj spoluvlastnícky podiel na pozemku, uviedol, že v živote ju nevidel na tejto nehnuteľnosti, ktorá jej prináleží v spoluvlastníckom podiele titulom dedičského konania a že on platí za ňu daň z nehnuteľnosti, aj kým žila matka žalovanej v 2. rade a aj po jej smrti ho platí iba on. Tiež uviedol, že obhospodaruje aj časť pozemku patriaci žalovanej v 2. rade takým spôsobom, že tam rastie burina a on ju občas pokosí. Časť pozemku, ktorá prináleží žalovanej v 2. rade, je súčasťou záhrady žalobcu. Uviedol, že týmto konaním a podanou žalobou navrhuje, aby súd zrušil a vyporiadal podielové spoluvlastníctvo reálnou deľbou z dôvodu, aby každý z podielových spoluvlastníkov mal samostatný list vlastníctva a ohradený a odčlenený pozemok, ktorého bude výlučným vlastníkom. V súčasnosti všetky tri parcely tvoria jeden pozemok.

11. Žalovaná v 1. rade uviedla, že súhlasí so žalobou žalobcu aj po pripustení zmeny žalobného petitu a navrhovala zrušiť a vyporiadať podielové spoluvlastníctvo reálnou deľbou nehnuteľností, keďže má záujem mať samostatne vyčlenenú časť pozemku vo výlučnom vlastníctve a samostatne ohradenú. Tiež uviedla, že na jej časti pozemku sa nachádza dom žalobcu. Rodinný dom žalobcu, ktorý sa nachádza na predmetnom pozemku je neobývaný, v súčasnosti žiadnou zo strán sporu a nachádza sa v podielovom spoluvlastníctve žalobcu a žalovanej v 1. rade. Táto nehnuteľnosť však nie je predmetom tohto konania. Žalovaná v 1. rade uviedla, že nikdy nemala problém so svojím bratom, žalobcom, sa dohodnúť ohľadom nehnuteľností, a takisto nebol ani problém s bratmi žalovanej v 2. rade, s ktorými sa žalobca vedel dohodnúť, lebo sa dohodli na odkúpení podielov za sumu 13,50 eur/m<sup>2</sup>. Problémom zostala iba žalovaná v 2. rade, ktorá si stanovila cenu 63,- eur/m<sup>2</sup>, a to z dôvodu, že žalobca a žalovaná v 1. rade meškajú s vyporiadaním od dedičského konania a že stúpila hodnota vyporiadania sa majúceho pozemku, vzhľadom k stavbe a závodu Jaguar v meste Nitra. Žalovaná v 1. rade uviedla, že všetko, čo písomne uviedla žalovaná v 2. rade je klamstvom, lebo ešte v roku 1982 mala záujem žalovaná v 1. rade sa so žalovanou v 2. rade vyporiadať prostredníctvom advokátky JUDr. Vargovej, keď bola vyzývaná na mimosúdne vyporiadanie podielového spoluvlastníctva, na ktoré nereagovala.

12. Žalovaná v 2. rade uviedla, že vzhľadom k predmetnému sporu je pre ňu bezpredmetné, aby mala vo vlastníctve 90 m<sup>2</sup> a aby vlastnila takúto výmeru, pretože je to pre ňu už neskoro, vzhľadom na jej vek a malo sa to riešiť vtedy, keď žil jej otec. Z týchto dôvodov s ním nesúhlasila a nesúhlasila ani s tým, aby platila náklady súvisiace s geometrickým plánom, pretože je dôchodkyňa.

13. Vykonaným dokazovaním bolo súdu preukázané, že strany sporu sú podielovými spoluvlastníkmi k nehnuteľnostiam, ktoré sú vedené na Okresnom úrade D. R., katastrálnom odbore, zapísané na LV č. XXXX pre kat. územie: N., pre obec: N., okres: D. R., ako parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape č. XXXX/XX o výmere XXXX m<sup>2</sup> - záhrady, parc. č. XXXX/X o výmere 388 m<sup>2</sup> - zastavané plochy a nádvoria, na ktorej parcele sa nachádza stavba, ktorá je evidovaná na LV č. XXXX, okrem toho sa na LV č. XXXX nachádza parcela č. XXXX/X o výmere 892 m<sup>2</sup> - záhrady s tým, že žalovaná v 1. rade je podielovou spoluvlastníčkou v podiele 24/50, žalobca v podiele 73/150 a žalovaná v 2. rade v podiele 1/30 k celku s tým, že na liste vlastníctva pri každom podielovom spoluvlastníkovi je uvedený aj titul nadobudnutia týchto nehnuteľností, o ktorých sa súd zmienil v úvode odôvodnenia rozsudku. Žalobca preukázal, že prostredníctvom advokátskej kancelárie JUDr. Anny Mišovej, so sídlom v Komárne mal záujem o mimosúdne zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva so žalovanou v 2. rade, a to návrhom na zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva zo dňa 1.8.2017, kde bola žalovaná v 1. rade oboznámená, o akú nehnuteľnosť sa jedná titulom vyporiadania s tým, že žalovanej v 2. rade bola doručená aj informatívna kópia z mapy, kde farebne bolo zakreslené, ktorá zo strán sporu by nadobudla podľa svojho podielu nehnuteľností tak, že všetci traja podieloví spoluvlastníci by ich mali vo výlučnom vlastníctve so samostatnými listami vlastníctva s tým, že výmera pozemkov by bola zachovaná. Táto výzva spolu s informatívnou kópiou z mapy bola doručená žalovanej v 2. rade, ktorá s takýmto návrhom nesúhlasila a svoj nesúhlas vyjadrila písomne podaním zo dňa 18.8.2017, ktorý adresoval adresátke JUDr. Anne Mišovej so sídlom v Komárne.

14. Osvedčením o dedičstve č. k. 11D/159/2015, Dnot 2/2016 Okresného súdu Senica zo dňa 9.2.2016 žalobca preukázal, že bolo vedené dedičské konanie po neb. V. A., zomr. XX.X.XXXX, s tým, že žalovaná v 1. rade predložila o tom aj originál úmrtného listu, z ktorého jednoznačne vyplýva, že žalovaná v 2. rade je zákonnou dedičkou, dcérou nebohého V. A. v podiele 1/3 z dedičstva a týmto podielom nadobudla nehnuteľnosť do podielového spoluvlastníctva, ktorá je predmetom tohto konania v podiele 1/30 k celku.

15. Z výpisu z LV č. XXXX kat. územia N., pre obec N., okres D. R. zo dňa 12.12.2008, žalovaná v 1. rade preukázala, že pôvodným spoluvlastníkom, a teda právnym predchodcom žalovanej v 2. rade bol jej otec A. V. v podiele 5/50 k celku k sporným nehnuteľnostiam vyporiadania sa majúcim.

16. Okresný súd Nové Zámky uznesením pod sp. zn. 9C/4/2018-133 zo dňa 4.2.2019 nariadil znalecké dokazovanie znalcom z odboru geodézie a kartografie, odvetvia geodézie, s tým, aby znalec vyhotovil geometrický plán s tromi samostatnými parcelami pre každú zo strán sporu osobitne, tak, aby každý z nich bol samostatným výlučným vlastníkom so zachovaním výmery v m<sup>2</sup> a podielom podľa LV č. XXXX kat. územia N..

Znalec sa písomne vyjadril ku geometrickému plánu, kde uviedol, že po vykonaní zamerania predmetných nehnuteľností a rozdelenia podľa výšky jednotlivých spoluvlastníckych podielov posúdil

návrh del'by a šetrením priamo na mieste zistil, že rozdelenie parciel predmetu del'by podľa návrhu žalobcu na samostatné časti je technicky možné z hľadiska rozlohy, celkovej plochy a tvaru nových pozemkov tak, aby slúžili každému vlastníkovi podľa svojej povahy a funkčného využitia. Prístup z miestnej komunikácie je možný zabezpečiť priamo na každú novovytvorenú parcelu.

17. Znalec predložil geometrický plán č. 9C/4/2018 zo dňa 28.3.2019, úradne overeným dňa 8.4.2019, podľa ktorého rozdelil predmetné parcely tak, že vytvoril tri nové, pre každého podielového spoluvlastníka samostatne, so zachovaním výmery a podielu podľa LV č. XXXX kat. územia N.. Tento geometrický plán je súčasťou rozsudku a novovytvorené parcely sú presne citované vo výroku II. tohto rozsudku.

18. Podľa ustanovenia § 141 odsek 1 OZ, spoluvlastníci sa môžu dohodnúť o zrušení spoluvlastníctva a o vzájomnom vypořiadaní, ak je predmetom spoluvlastníctva nehnuteľnosť, dohoda musí byť písomná.

19. Podľa ustanovenia § 142 odsek 1 OZ, ak nedôjde k dohode, zruší spoluvlastníctvo a vykoná vypořiadanie na návrh niektorého spoluvlastníka súd. Prihliadne pri tom 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 pri tom 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. Na základe vykonaného dokazovania súd dospel k nasledovnému skutkovému a právnomu záveru veci:

Ustanovenie § 142 OZ upravuje zrušenie a vypořiadanie podielového spoluvlastníctva autoritatívnym rozhodnutím súdu, ktoré prichádza do úvahy v prípade, ak podieloví spoluvlastníci nedosiahnu dohodu o zrušení podielového spoluvlastníctva. Toto konanie je návrhovým konaním, čo znamená, že predpokladom na začatie konania je podanie návrhu ktorýmkoľvek z podielových spoluvlastníkov bez ohľadu na veľkosť spoluvlastníckeho podielu a stanovisko ostatných spoluvlastníkov. Účastníkmi konania musia byť všetci spoluvlastníci. Súd je viazaný návrhom na zrušenie podielového spoluvlastníctva, no nie je viazaný navrhovaným spôsobom vypořiadania, môže teda rozhodnúť o vypořiadaní iným spôsobom. Ak súd pristúpi k zrušeniu podielového spoluvlastníctva, je povinný spoluvlastníctvo aj vypořiadat'. Z vyššie uvedeného zákonného ustanovenia § 142 OZ vyplýva, že súd nemôže rozhodnúť o spôsobe vypořiadania svojvoľne, ale je viazaný záväzným poradím: a) rozdelením veci, b) prikázaním veci jednému alebo viacerým spoluvlastníkom za primeranú náhradu, c) nariadením predaja veci a rozdelením výťažku. Zákon takisto určuje hľadiská, na ktoré je súd povinný prihliadať pri rozhodovaní a vypořiadaní podielového vlastníctva. Súd tak prihliada jednak na veľkosť spoluvlastníckych podielov a jednak na účelné využitie veci. Rozdelenie veci pripadá do úvahy v prípade, že je vec možné reálne rozdeliť a treba skúmať aj skutočnosť, či každý zo spoluvlastníkov má záujem si udržať vlastnícke právo k veci. O reálne rozdelenie pôjde iba vtedy, ak reálna del'ba má za následok rozdelenie veci podľa podielov jednotlivých spoluvlastníkov. Vec musí byť deliteľná, nielen z hľadiska faktického, ale aj právneho a jedným z významných faktorov pri posúdení reálnej deliteľnosti vecí je faktor finančnej nákladnosti, a to, či podielový spoluvlastník má finančné prostriedky na to, aby sa táto reálna del'ba nehnuteľnosti mohla uskutočniť, a aby mohol náležite využívať svoj podiel z nehnuteľnosti. Prikázanie veci môže mať v zásade trojitú formu, a to: 1) celá vec je prikázaná do výlučného vlastníctva niektorého zo spoluvlastníkov, čo je pravdepodobne najčastejší spôsob prikázania veci, 2) prikázanie celej veci viacerým z doterajších spoluvlastníkov, vec sa znova prikazuje do podielového spoluvlastníctva, no veľkosť spoluvlastníckych podielov je novokonštituovaná, 3) tretí spôsob predpokladá oddelenie časti vypořiadanej veci, ktorá je prikázaná do podielového spoluvlastníctva doterajších spoluvlastníkov. Predmetom prikázania nie sú spoluvlastnícke podiely ostatných spoluvlastníkov, ale celá vec. Pri tomto spôsobe vypořiadania súd prihliada najmä na veľkosť spoluvlastníckych podielov, účelné využitie veci a násilné správanie podielového spoluvlastníka voči ostatným spoluvlastníkom. Veľkosť spoluvlastníckeho podielu je významným, no nie vždy rozhodujúcim kritériom. V prípade výrazného nepomeru je však pravdepodobnejšie prikázanie veci vlastníkovi dominantného spoluvlastníckeho podielu. Pod účelovým využitím veci je treba rozumieť predovšetkým využitie veci na účel, na ktorý je vec určená. Pri prikázaní veci jednému alebo viacerým spoluvlastníkom je nutné prihliadať aj nato, aby sa vytvorili priaznivé podmienky na nerušené využitie veci a vznikom nového spoluvlastníckeho vzťahu nedochádzalo k vzniku nových sporných situácií. Podmienkou prikázania veci jednému alebo viacerým spoluvlastníkom je poskytnutie primeranej náhrady a zákon

neuvádza, čo treba považovať za primeranú náhradu. Aplikčná prax dospela k záveru, že treba vychádzať zo všeobecnej ceny celej veci v čase jej vyporiadania a nie z ceny, za ktorú by bolo možné predáť spoluvlastnícky podiel. Pod všeobecnou cenou treba rozumieť cenu, za ktorú by bolo možné v danom mieste a v danom čase predáť vec na trhu, preto súd je povinný prihliadať aj na aktuálnu cenovú ponuku a dopyt. Primeranou náhradou bude potom príslušný podiel všeobecnej ceny. Ďalej súd musí skúmať pri tomto spôsobe vyporiadania, či spoluvlastník, ktorému má byť vec prikázaná, disponuje potrebnými finančnými prostriedkami, resp., či existujú predpoklady na splnenie povinnosti poskytnúť primeranú náhradu ostatným spoluvlastníkom.

21. Na základe bližšie špecifikovanej charakteristiky zákonného ustanovenia § 142 odsek 1 OZ súd dospel k takému právnomu názoru a záveru veci, že je potrebné žalobe žalobcu vyhovieť, keď tento dostatočným spôsobom preukázal svoj nárok listinnými dôkazmi a následne súdom nariadeným znaleckým dokazovaním znalcom z odboru geodézie a kartografie, odvetvia kartografie, ktorý sa odborne vyjadril k vypracovaniu geometrického plánu a k otázke reálnej deľby sporných nehnuteľností, ktoré sú predmetom vyporiadania, keď svojím písomným podaním zo dňa 16.4.2019, doručený súdu 18.4.2019 uviedol, že reálna deľba predmetných pozemkov je možná, lebo na mieste samom šetrením posúdil návrh deľby a zistil, že rozdelenie parciel predmetu deľby na tri samostatné časti je technicky možné z hľadiska rozlohy, celkovej plochy a tvaru nových pozemkov tak, aby slúžili každému vlastníkovi podľa svojej povahy a funkčného využitia. Prístup z miestnej komunikácie je možný zabezpečiť na každú novovytvorenú parcelu. Zároveň vypracoval a predložil podľa uznesenia tunajšieho súdu sp. zn. 9C/4/2018-133 zo dňa 4.2.2019 geometrický plán č. 9C/4/2018, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou tohto rozsudku a ktorý vytvoril tri samostatné parcely, a to novovytvorenú parcelu č. 2862/12 - záhradu o výmere 721 m<sup>2</sup>, novovytvorenú parcelu č. XXXX/XX - záhradu o výmere 708 m<sup>2</sup> a novovytvorenú parcelu č. XXXX/X - záhradu o výmere 90 m<sup>2</sup>. Týmto geometrickým plánom znalec určil a vytvoril reálnou deľbou podľa § 142 odsek 1 Občianskeho zákonníka novovytvorené parcely, ktorých výmera je zachovaná podľa veľkosti podielu strán sporu s tým, že každý podielový spoluvlastník na základe tohto geometrického plánu sa stane výlučným vlastníkom svojej časti nehnuteľnosti so samostatným vchodom s tým, že si ju môže ohradiť a zároveň naložiť s ňou po právoplatnosti tohto rozhodnutia akýmkoľvek spôsobom, teda ju môže predáť, darovať.

22. Žalobca a žalovaná v 1. rade súhlasili s reálnou deľbou nehnuteľností, pretože ako brat a sestra sa vždy vedeli na všetkom dohodnúť, tak, ako to prezentovali ako vo svojich výpovediach, tak aj v písomných podaniach.

Čo sa týka žalovanej v 2. rade, ktorá je dcérou ich súrodenca V. A., ktorý zomrel dňa XX.X.XXXX a na základe dedičského konania, ktoré sa viedlo pred Okresným súdom Senica, pod sp. zn. 11D/159/2015, Dnot 2/2016, nadobudla žalovaná v 2. rade podiel k predmetným nehnuteľnostiam v podiele 1/3, t. j. 1/30 k celku a predmetom tohto konania nebolo skúmanie skutočností, prečo tento podiel nenadobudla nejaká iná osoba a riešenie rodinných problémov a záležitostí, o ktorých sa rozsiahle zmieňovala žalovaná v 2. rade vo svojich podaniach, ktoré sú ťažko čitateľné vzhľadom na písmo žalovanej v 2. rade a ktoré vôbec nekorešponujú s predmetom tohto konania, a teda nesúhlas žalovanej v 2. rade nie je žiadnym relevantným dôkazom podložený a preukázaný, nakoľko aj vo svojej výpovedi na pojednávaní konanom dňa 12.6.2019 uviedla iba toľko, že nechce vlastníť pozemok vo výmere 90 m<sup>2</sup> vzhľadom na svoj vek a že takéto rozhodnutie by bolo „prešvihnuté“ a že sa to malo riešiť vtedy, keď žil jej otec a tiež že nie je ochotná platiť žiadne náklady súvisiace s vypracovaním geometrického plánu, pretože je dôchodkyňa. Toto sú tvrdenia žalovanej v 2. rade, ktoré nesúvisia s predmetom sporu a nie sú dôvodmi na to, aby súd žalobu zamietol, keď jednoznačne žalobca a žalovaná v 1. rade ako podieloví spoluvlastníci nemali záujem zotrvať v podielovom spoluvlastníctve. Odôvodňovali to medzi iným aj tým, že žalovaná v 2. rade, odkedy nadobudla pozemok do podielového spoluvlastníctva, oň vôbec neprejavuje záujem, nestará sa oň a neplatí ani daň z nehnuteľnosti za tento pozemok, nakoľko žalobca uviedol, že ho platí on.

V danom prípade súd bol viazaný žalobou, teda že sa jednalo o predmet sporu zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva k sporným nehnuteľnostiam a zásadne resp. striktnie je súd povinný dodržiavať poradie ustanovenia § 142 odsek 1 Občianskeho zákonníka, čo sa týka vyporiadania podielového spoluvlastníctva, pričom existujú tri spôsoby tohto vyporiadania, v tomto smere súd odkazuje na bod 20. odôvodnenia, kde to podrobne rozvádza a prvým spôsobom vyporiadania je reálna deľba nehnuteľnosti. Pokiaľ súd v konaní zistí a žalobca preukáže dôkazmi, že reálna deľba nehnuteľností titulom vyporiadania je možná, je povinnosťou súdu takýmto spôsobom rozhodnúť a neriešiť ďalšie dva spôsoby zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva. Reálna deľba nehnuteľností má mať za následok rozdelenie veci podľa podielov jednotlivých spoluvlastníkov, vec musí

byť deliteľná a takisto zohľadniť faktor finančnej nákladovosti, čo pri výmere 90 m<sup>2</sup> a podiele 1/30 k celku, konkrétne u žalovanej, nemôže ísť o takú nákladovosť, ktorú nie je možné zvládnuť a na druhej strane nič nebráni žalovanej v 2. rade, aby predmetný pozemok - nehnuteľnosť, ktorú bude mať vo výlučnom vlastníctve, odpredala, pokiaľ o ňu nemá záujem tak, ako sa o tom vyjadrovala a zmieňovala vo svojej výpovedi. O reálne rozdelenie spoločnej veci by nemohlo ísť iba v prípade, ak by rozdelenie veci malo za následok, že rozdelená vec už nemôže slúžiť účelu, na ktorý je určená a to sa v danom prípade nepreukázalo, pretože písomné stanovisko geodeta - znalca, z čísla listu 149 zo dňa 16.4.2019 je v tomto smere jednoznačné a pre súd záväzné.

Judikátom Najvyššieho súdu ČR sp. zn. 22Cdo/2379/2007: „Súd rozhodujúci v konaní o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva reálnou deľbou určitého pozemku by nemal pristupovať k takej variante rozdelenia, ktorej dôsledkom by bola bez ďalšieho strata doterajšieho prístupu k inej nehnuteľnosti v zachovaní vlastníctva niektorého z účastníkov.“

Podľa judikátu NS SR č. R 54/1973: „Za prípady, keď reálne rozdelenie nehnuteľnosti nie je dobre možné, považujú súdy jednak všetky prípady, keby ani po adaptácii nemohli vzniknúť rozdelením samostatné veci, jednak prípady, kde by časti vzniknuté rozdelením nemohli slúžiť vlastníkovi takým spôsobom, aký zodpovedá ich povahe a spoločenskému záujmu. Pri pozemkoch závisí toto posúdenie od ich polohy, celkovej plochy, ako aj tvaru, pri budovách vyplýva nerozdeliteľnosť už napríklad z toho, že ide o rodinný dom s jediným bytom, jediným vchodom, jediným komínom a pod.“

Na základe a s poukazom aj na vyššie citované judikáty je zrejmé, že súd prvej inštancie starostlivo posudzoval a pristupoval k zrušeniu a vyporiadaniu podielového spoluvlastníctva strán sporu reálnou deľbou, keď zohľadnil veľkosť podielov, výmeru nehnuteľnosti, možnosť vytvorenia troch samostatných nehnuteľností so samostatným vchodom a prístupom z hlavnej komunikácie bez akýchkoľvek finančných nákladov a zaťaženia, nakoľko čo sa týka žalobcu a žalovanej v 1. rade, súd nevzhladol žiadny problém, čo sa týka finančnej nákladovosti, a to vytvorenia nového oplotenia, príp. brány a vstupu do vlastných nehnuteľností a čo sa týka žalovanej v 2. rade, ktorá úplne odmietala novovytvorenú časť pozemku tak, ako už súd vyššie uviedol, jej nič nebráni v tom, aby túto nehnuteľnosť predala vo výmere jej patriacej, bez akejkoľvek finančnej nákladovosti, teda vytvorenia oplotenia a pod.

23. Z vyššie uvedených dôvodov, s poukazom na predložený geometrický plán č. 9C/4/2018 zo dňa 28.3.2019 súd žalobe v plnom rozsahu vyhovel a v I. výroku rozsudku zrušil podielové spoluvlastníctvo k nehnuteľnostiam reálnou deľbou, zapísaným na LV č. XXXX pre kat. územie N., obec N., II. výkonom rozsudku zrušil podielové spoluvlastníctvo a vyporiadal ho tak, ako je uvedené v znení tohto výroku, teda prikázal do výlučného vlastníctva každej strane sporu novovytvorenú parcelu podľa geometrického plánu pod č. 9C/4/2018 zo dňa 28.3.2019, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť rozsudku a ktorý bude podkladom pre Okresný úrad D. R., katastrálny odbor na zápis nehnuteľností novovytvorených pre strany sporu reálnou deľbou.

24. Výrokom č. III. a výrokom č. IV. rozsudku súd zaviazal žalovanú v 1. rade a žalovanú v 2. rade, každú osobitne, k zaplateniu trov štátu znaleckého dokazovania v sume 143,11 eur, a to do troch dní od právoplatnosti rozsudku vzhľadom k tomu, že vo veci súd uznesením zo dňa 4.2.2019 č. k. 9C/4/2018-133 nariadil znalecké dokazovanie znalcom z odvetvia geodézie, ktorého úlohou bolo vypracovať geometrický plán a vypracovať tri samostatné pozemky s reálnou deľbou s tým, že znalec vypracoval geometrický plán č. 9C/4/2018 zo dňa 28.3.2019, ktorý bol úradne overený 8.4.2019 a zároveň predložil vyúčtovanie súvisiace s vypracovaním geometrického plánu faktúrou z čísla listu 151, kde si vyúčtoval odmenu celkovou sumou 586,21 eur a Okresný súd Nové Zámky uznesením zo dňa 25.4.2019 č. k. 9C/4/2018-156 priznal znalcovi odmenu, ktorú vyplatil zo zálohy zloženej pod položkou denníka D14 31/18 v sume 300,- eur, ktorú zaplatil preddavkovo iba žalobca a zvyšok v sume 286,21 eur súd poukázal znalcovi z rozpočtových prostriedkov a táto suma predstavuje vyčíslenie polovice nákladov (286,21 : 2 = 143,105 eur) s vypracovaním geometrického plánu, ktoré sú povinné zaplatiť na účet tunajšieho súdu žalovaná v 1. rade a žalovaná v 2. rade, každá osobitne po 143,11 eur, do troch dní od právoplatnosti rozsudku, v súlade s ustanovením § 260 C.S.P.

25. O trovách konania súd rozhodol podľa ust. § 255 C.S.P. a priznal ich žalobcovi v rozsahu 100 %, nakoľko bol plne úspešný, voči žalovanej v 1. a 2. rade s tým, že podľa § 262 odsek 1 C.S.P. a o výške náhrady trov konania rozhodne súd samostatným uznesením podľa ustanovenia § 262 odsek 2 C.S.P.

## **Poučenie:**

Proti rozsudku je prípustné odvolanie v lehote 15 dní od doručenia rozsudku na súde, proti ktorého rozsudku smeruje.

Odvolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané.

Odvolanie len proti odôvodneniu rozhodnutia nie je prípustné.

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh).

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Odvolanie možno odôvodniť len tým, že

a) neboli splnené procesné podmienky,

b) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces,

c) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd,

d) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,

e) súd prvej inštancie nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,

f) súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,

g) zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú prípustné ďalšie prostriedky procesnej obrany alebo ďalšie prostriedky procesného útoku, ktoré neboli uplatnené, alebo

h) rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

Odvolanie proti rozhodnutiu vo veci samej možno odôvodniť aj tým, že právoplatné uznesenie súdu prvej inštancie, ktoré predchádzalo rozhodnutiu vo veci samej, má vadu uvedenú v odseku 1, ak táto vada mala vplyv na rozhodnutie vo veci samej.

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

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

a) sa týkajú procesných podmienok,

b) sa týkajú vylúčenia sudcu alebo nesprávneho obsadenia súdu,

c) má byť nimi preukázané, že v konaní došlo k vadám, ktoré mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci alebo

d) ich odvolateľ bez svojej viny nemohol uplatniť v konaní pred súdom prvej inštancie.

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa Exekučného poriadku (§38 odsek 2 ExP).