

Súd: Okresný súd Námestovo  
Spisová značka: 2C/18/2017  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5817203199  
Dátum vydania rozhodnutia: 29. 05. 2019  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Miriam Srogončíková  
ECLI: ECLI:SK:OSNO:2019:5817203199.7

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd v Námestove sudkyňou JUDr. Miriam Srogončíkovou v právnej veci žalobkyne: M.. J. H., nar. XX.XX.XXXX, bytom U. č. XXX/XX, XXX XX Námestovo zastúpená splnomocneným zástupcom: JUDr. Peter Vevurka, advokát, so sídlom Mieru č. 312/13, 029 01 Námestovo proti žalovaným: 1/ B. D., nar. XX. XX. XXXX, bytom L. XXX/XX, P., 2/ M.. U. D., nar. XX. XX. XXXX, bytom J. U. XXX/XX, P., 3/ D.. D. D., nar. XX. XX. XXXX, bytom J. U. XXX/XX, P., 4/ D.. E. Miklušičák nar. XX. XX. XXXX, bytom J. U. XXX/XX, P., a 5/ Bc. D. D., nar. XX. XX. XXXX, bytom . U. XXX/XX, P. žalovaní 1/ až 5/ zastúpení splnomocneným zástupcom: JUDr. Dušan Serek advokátska kancelária, s.r.o., so sídlom Nová Doba 489/15 , 027 43 Nižná ... o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva za náhradu, takto

### rozhodol:

I/ Súd zamietá návrh žalovaných 1/až 5/ na prerušenie konania zo dňa 15.4.2019.

II/ Súd zrušuje podielové spoluvlastníctvo žalobkyne a žalovaných 1/ až 5/ k nehnuteľnosti zapísanej na LV č. XXXX pre obec a k. ú. P. - rodinný dom súpisné číslo XXX postavený na parcele číslo XXX/XX s príslušenstvom - hospodárska budova ( sklad a humno ) postavená na parcele číslo XXX/XX, hospodárska budova ( maštal' a kôľňa ) postavená na parcele číslo XXX/XX, prípojka vody parcela číslo XXX/XX, prípojka kanalizácie parcela číslo XXX/XX, prípojka NN parcela číslo XXX/XX, betónový chodník parcela č. XXX/XX, vonkajšie schody parcela číslo XXX/XX a k nehnuteľnostiam, zapísaným na LV č. XXXX pre obec a k. ú. P. a to CKN parcela číslo XXX/XX - záhrady vo výmere 150 m<sup>2</sup>, CKN parcela číslo XXX/XX - zastavané plochy a nádvoria vo výmere 107 m<sup>2</sup> a CKN parcela číslo XXX/XX - zastavané plochy a nádvoria vo výmere 503 m<sup>2</sup>.

III/ Súd nehnuteľnosti špecifikované vo výrokovej časti III/ prikazuje do výlučného vlastníctva žalobkyne.

IV/ Žalobkyňa je povinná zaplatiť žalovanému 1/ sumu 18.666,66 Eur, žalovanému 2/ sumu 4.666,66 Eur, žalovanému 3/ sumu 4.666,66 Eur, žalovanému 4/ sumu 4.666,66 Eur a žalovanej 5/ sumu 4.666,66 Eur, do troch dní od právoplatnosti rozsudku.

V/ Žiadna zo strán nemá právo na náhradu trov konania.

### odôvodnenie:

1. Žalobou, doručenou súdu 15. 5. 2017, zmenenou dňa 24. 10. 2017 žalobkyňa žiadala, aby súd zrušil podielové spoluvlastníctvo žalobkyne a žalovaných 1/ až 5/ k nehnuteľnosti, zapísanej na LV č. XXXX pre obec a k.ú. P. - rodinný dom súp. číslo XXX postavený na pozemku parcela č. XXX/XX s príslušenstvom - hospodárska budova ( sklad a humno ) postavená na parcele číslo XXX/XX, hospodárska budova ( maštal' a kôľňa ) postavená na parcele číslo XXX/XX, prípojka vody parcela číslo XXX/XX, prípojka kanalizácie parcela číslo XXX/XX, prípojka NN parcela číslo XXX/XX, betónový chodník parcela č. XXX/XX, vonkajšie schody parcela číslo XXX/XX a k nehnuteľnostiam, zapísaným na LV č. XXXX pre obec

a k. ú. P. a to CKN parcela číslo XXX/XX - záhrady vo výmere 150 m<sup>2</sup>, CKN parcela číslo XXX/XX - zastavané plochy a nádvoria vo výmere 107 m<sup>2</sup> a CKN parcela číslo XXX/XX - zastavané plochy a nádvoria vo výmere 503 m<sup>2</sup>. Ďalej žiadala, aby súd tieto nehnuteľnosti prikázal do jej výlučného vlastníctva s tým, že ju zaviazal zaplatiť žalovanému 1/ sumu 17 000 EUR, žalovanému 2/ sumu 4 250 EUR, žalovanému 3/ sumu 4 250 EUR, žalovanému 4/ sumu 4 250 EUR a žalovanej 5/ sumu 4 250 EUR ako náhradu za ich spoluvlastnícke podiely. Žalobu odôvodnila tým, že spolu so žalovanými 1/ až 5/ je podielovou spoluvlastníčkou vyššie opísaných nehnuteľností, ona v podiele 4/6, žalovaný 1/ v podiele 1/6 a žalovaní 2/ až 5/ každý v podiele 1/24. Ona nemá záujem zotrvať v podielovou spoluvlastníctve so žalovanými 1/ až 5/, nehnuteľnosti chce využiť pre vlastné bývanie a rodinný dom za tým účelom zrekonštruovať. Žalobkyňa je väčšinovou podielovou spoluvlastníčkou a hoci sa opakovane pokúšala o dohodu so žalovanými, nepodarilo sa jej ju dosiahnuť.

2. Súd vo veci vykonal dokazovanie listinnými dôkazmi a znaleckými posudkami, ktoré predložili sporové strany a dospel k záveru, že je potrebné rozhodnúť tak, ako je uvedené vo výrokovvej časti rozsudku.

3. 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.

4. Z vykonaného dokazovania, a to z listu vlastníctva č. XXXX pre obec a k. ú. P. a č. XXXX pre obec a k. ú. P. súd zistil, že žalobkyňa a žalovaní 1/ až 5/ sú podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľností, špecifikovaných vo výrokovvej časti I/ rozsudku, a to žalobkyňa v podiele 4/6, žalovaný 1/ v podiele 1/6 a žalovaní 2/ až 5/ každý v podiele 1/24. Keďže žalobkyňa nemá záujem zotrvať v spoluvlastníckom vzťahu so žalovanými 1/ až 5/, súd v zmysle zásady, že nikoho nemožno spravodlivo nútiť, aby zotrval v spoluvlastníckom vzťahu, zrušil podielové spoluvlastníctvo žalobcu a žalovaných 1/ až 5/ k nehnuteľnostiam. Čo sa týka vyporiadania podielového spoluvlastníctva, vzhľadom na to, že ide o rodinný dom, vyporiadanie reálnou delbou medzi spoluvlastníkov ( aj vzhľadom na to, že ide o šiestich spoluvlastníkov, pričom podiely žalovaných 2/ až 5/ sú len 1/24 ), súd konštatuje, že reálna delba nehnuteľností nie je možná. Ako ďalší spôsob vyporiadania prichádza do úvahy prikázanie vecí do výlučného vlastníctva niektorého /niektorých spoluvlastníkov. O nehnuteľnosti prejavila záujem žalobkyňa - žalovaní 1/ až 5/ záujem o nehnuteľnosti ani neprejavili, len mali výhrady k výške náhrady za ich spoluvlastnícke podiely, ktorú navrhla žalobkyňa. Vzhľadom na to, že žalobkyňa svedčí hľadisko väčšinového spoluvlastníckeho podielu aj účelného využitia veci, keď chce nehnuteľnosti využiť pre účely bývania, pretože ide o rodinný dom. Súd preto nehnuteľnosti prikázal do výlučného vlastníctva žalobkyne. Zároveň ju zaviazal zaplatiť za spoluvlastnícke podiely žalovaným 1/ až 5/ peňažnú náhradu. Na preukázanie všeobecnej hodnoty nehnuteľností žalobkyňa predložila znalecký posudok Ing. Jána Žochňáka č. XX/XXXX a jeho doplnenie č. 1. Podľa tohto znaleckého posudku a jeho doplnenie je všeobecná hodnota stavieb a pozemkov, ktoré sú predmetom žaloby 102 000 EUR. Podľa znaleckého posudku Ing. Jána Kaderu č. XXX/XXXX, ktorý predložili žalovaní, je všeobecná hodnota dotknutých stavieb a pozemkov v sume 122 000 EUR. Súd výšku náhrady za spoluvlastnícke podiely žalovaných určil sumou zodpovedajúcou aritmetickému priemeru všeobecnej hodnoty, ktorá vyplýva z oboch znaleckých posudkov, ktoré boli v konaní predložené - znaleckého posudku Ing. Jána Žochňáka aj Ing. Jána Kaderu. Súd konštatuje, že žalobca a žalovaný 2/ predložili ako dôkazy na preukázanie všeobecnej hodnoty pozemkov súkromné znalecké posudky, ktoré majú rovnakú dôkaznú silu. Potom bez vykonania ďalších dôkazov, napr. kontrolného znaleckého dokazovania súd nemôže objektívne posúdiť správnosť znaleckých posudkov, predložených stranami, keďže ide o riešenie otázky, na ktorú sú potrebné odborné znalosti. Žiadne dôkazy na preukázanie správnosti toho -ktorého znaleckého posudku však nenavrhla žiadna zo strán sporu. V situácii, keď na zistenie všeobecnej hodnoty pozemkov boli predložené dva rovnocenné znalecké posudky, súd nemal inú možnosť, ako postupovať tak, že náhradu za spoluvlastnícky podiely žalovaných 1/ až 5/ určí priemerom cien podľa znaleckých posudkov.

5. Súd neakceptoval návrh žalovaných 1/ až 5/ na prerušenie konania zo dňa 15.4.2019. Žalovaní 1/ až 5/ navrhli prerušiť konanie do právoplatného skončenia dovolacieho konania vedeného Os Náместovo pod sp.zn. 2C/48/2017. Podľa nich sa v tomto konaní rieši otázka, ktorá môže mať význam pre rozhodnutie súdu v tomto konaní. Súd z registra tunajšieho súdu zistil, že Okresný súd Náместovo rozsudkom č.k. 2C/48/2017-98 zo dňa 17. 9. 2018 zamietol žalobu o nahradenie prejavu vôle uzatvoriť kúpnu zmluvu, ktorú podali žalovaní 1/ až 5/ ( v konaní sp.zn . 2C/48/2017 v postavení žalobcov ) proti žalobkyne

( v konaní 2C/48/2017 v postavení žalovanej ). Žalovaní ( v postavení žalobcov ) v konaní sp.zn. 2C/48/2017 žiadali nahradiť prejav vôle žalobkyne ( v postavení žalovanej ) tak, že je povinná uzatvoriť so žalovanými 1/ až 5/ ako kupujúcimi kúpnu zmluvu, ktorou žalovaným 1/ až 5/ do vlastníctva prevedie nehnuteľnosti, totožné s tými, ktoré sú predmetom prebiehajúceho konania. Po skutkovej stránke žalobu odôvodnili tým, že pri nadobudnutí spoluvlastníckeho podielu 3/6 žalobkyňou bolo porušené ich zákonné predkupné právo ako spoluvlastníkov, pretože pred prevodom im predávajúci neponúkli spoluvlastnícke podiely na predaj. Ako už bolo uvedené, okresný súd túto žalobu zamietol a tento rozsudok potvrdil Krajský súd v Žiline rozsudkom č.k. 10Co/39/2019 zo dňa 28. 2. 2019. Súd sa s týmito rozsudkami plne stotožňuje a keďže nejde o prípad, kvôli ktorému by sú musel obligatórne prerušiť konanie, súd si otázku vlastníctva nehnuteľností vyriešil sám ako predbežnú tak, že vlastníckmi dotknutých nehnuteľností sú subjekty na stranách sporu, ktoré sú aj evidované na príslušných listoch vlastníctva. Súd podotýka, že tento návrh neakceptoval aj preto, že v minulosti bolo konanie prerušené do právoplatného skončenia konania sp.zn. 2C/48/2017 a predĺžením prerušenia konania do právoplatného skončenia dovolacieho konania by došlo k neúmerným prieťahom v konaní.

6. O trovách konania súd rozhodol tak, že stranám náhradu nepriznal, pretože mali v konaní len čiastočný úspech. Súd síce žalobkyňi vyhovel v časti o zrušenie a spôsob vyporiadania podielového spoluvlastníctva, nie však v časti o zaplatenie náhrady za spoluvlastnícke podiely žalovaných, ktoré určil súd vyššou sumou, než žalobkyňa žiadala.

#### **Poučenie:**

: Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie v lehote 15 dní od jeho doručenia na Okresný súd Námestovo (§ 362 ods. 1C.s.p.). Odvolanie je podané včas aj vtedy, ak bolo v lehote podané na príslušnom odvolacom súde Krajskom súde v Žiline.

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania stanovených v § 127 C.s.p. uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh) (§ 363 C.s.p.).

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.
- (§ 365 ods. 1C.s.p.).

Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania (§ 365 ods. 3 C.s.p.).

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľný rozsudok, môže oprávnený podať návrh na exekúciu podľa zákona č. 233/1995 Z. z. Exekučný poriadok, v znení neskorších predpisov.