

Súd: Okresný súd Bratislava I
Spisová značka: 12C/113/2002
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1102899942
Dátum vydania rozhodnutia: 18. 11. 2011
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Beata Bizoňová
ECLI: ECLI:SK:OSBA1:2011:1102899942.17

Rozhodnutie

Okresný súd Bratislava I v konaní pred samosudkyňou JUDr. Beatou Bizoňovou, v právnej veci navrhovateľov: X.František U., bytom U. č.4, Y., 2. G. U., bytom U. č.4, Y., obaja zastúpení JUDr. Marián Malach, advokát, Jakubovo nám 13, Bratislava, proti odporkyni: H. H., bytom Y. č.XX, Y., zastúpená Mgr. Andrej Šabík, advokát, Staromestská 6/D, Bratislava, o zrušenie a vyporiadanie spoluvlastníctva k nehnuteľnosti a úpravu užívania nehnuteľnosti v podielovom spoluvlastníctve, takto

rozhodol:

Súd zrušuje podielové spoluvlastníctvo B. U., nar. XX.X.XXXX, G. U., nar. XX.X.XXXX, obaja bytom U. 4, Y. a J. H., nar. XX.XX.XXXX, bytom Y. XX, Y., k nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v katastrálnom území Bratislava - Staré Mesto, parc. č. XXX, zastavaná plocha o výmere XXX m² - dom, súp. č. XXX, vedenej na Katastrálnom úrade v Bratislave, Správa katastra Bratislava I, na LV č. XXXX.

Spoluvlastnícky podiel odporkyne vo výške 4/8 na uvedenej nehnuteľnosti sa prikazuje do podielového spoluvlastníctva navrhovateľa v 1. rade v podiele 3/8 a navrhovateľa v 2. rade v podiele 1/8.

Navrhovateľ v 1. rade je povinný titulom vyporiadania podielového spoluvlastníctva zaplatiť odporkyni 149.250,- EUR do 15 dní od právoplatnosti rozsudku.

Navrhovateľ v 2. rade je povinný titulom vyporiadania podielového spoluvlastníctva zaplatiť odporkyni 49.750,- EUR do 15 dní od právoplatnosti rozsudku.

Súd návrh odporkyne na úpravu užívania nehnuteľnosti v podielovom spoluvlastníctve účastníkov konania zamietá.

Navrhovateľom v 1. a 2. rade súd náhradu trov konania nepriznáva.

Odporkyňa je povinná zaplatiť na účet Okresného súdu Bratislava I trovy štátu vo výške 290,31 EUR, do 3 dní od právoplatnosti rozsudku.

odôvodnenie:

Návrhom doručeným súdu dňa 15.7.2002 sa navrhovatelia domáhali zrušenia a vysporiadania podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v katastrálnom území Bratislava - Staré mesto, parcela č. XXX zastavané plochy, o výmere XXXm²-dom súp. č. XXX, vedenej na Katastrálnom úrade v Bratislave, Správa katastra Bratislava I na LV č. XXXX a prikázania nehnuteľnosti do spoluvlastníctva navrhovateľov, navrhovateľa v 1. rade v podiele ?-iny a navrhovateľa v 2. rade v podiele ?-ina za náhradu určenú súdom.

Svoj návrh odôvodnili tým, že účastníci sú podielovými spoluvlastníkmi predmetnej nehnuteľnosti, navrhovateľ v 1. rade v podiele ?, navrhovateľ v 2. rade v podiele ? a odporkyňa v podiele ?. Navrhovateľ v 1. rade získal vlastníctvo k tejto nehnuteľnosti spolu s manželkou, právnu predchodkyňou navrhovateľa v 2. rade (jeho matkou) do bezpodielového spoluvlastníctva, kúpnymi zmluvami zo dňa 18.2.1982 uzavretou s T. J., sestrou odporkyne a zo dňa XX.X.XXXX uzavretou s Bytovým podnikom Bratislava I, v schátralom stave. Nehnuteľnosť opravili a užívali v dobrej viere, že sú jej vlastníkami. Navrhovateľ v 2. rade sa stal podielovým spoluvlastníkom predmetnej nehnuteľnosti titulom dedenia po svojej matke dňa 2.11.1994. Odporkyňa uplatnila vlastnícke právo k predmetnej nehnuteľnosti až v roku 1992, kedy sa aj prihlásila k trvalému pobytu v SR, dovtedy aj t.č. žije mimo územia SR, v dome nebývala ani nebýva, o nehnuteľnosť sa nikdy nestarala. Navrhovatelia si nehnuteľnosť prispôbili na bývanie, ide o jeden, dvojpodlažný trojizbový byt, nehnuteľnosť nie je reálne deliteľná. Uviedli, že nehnuteľnosť na vlastné náklady rekonštruovali, zaviedli plyn, kanalizáciu, zriadili elektrické prípojky, postavili novú strechu, schodisko. Nemajú inú možnosť bývania, svoj pôvodný byt poskytli ako náhradu užívateľke bytu, ktorá v dome bývala pred jeho odkúpením. Odporkyňa dlhodobo žije mimo SR.

Odporkyňa sa návrhom doručeným súdu dňa 25.7.2002, domáhala úpravy užívania totožnej nehnuteľnosti v podielovom spoluvlastníctve účastníkov konania tak, že žiada aby súd rozhodol, že:

odporkyňa je oprávnená užívať prízemie o výmere 68,10 m² a 1. poschodie o výmere 87,25 m² nehnuteľnosti zapísanej v Katastri nehnuteľnosti, Správa katastra Bratislava I na LV č. XXXX, parcela č. XXX, zastavená plocha o výmere XXX m² - dom súp. č. XXXXXX na parcele č. XXX nachádzajúcej sa v Bratislave na U. č. X

navrhovatelia sú oprávnení užívať 2. poschodie o výmere 86,98 m² a 3. poschodie o výmere 86,98 m² nehnuteľnosti zapísanej v Katastri nehnuteľnosti, Správa katastra Bratislava I na LV č. XXXX, parcela č. XXX, zastavená plocha o výmere XXX m² - dom súp. č. XXXXXX na parcele č. XXX nachádzajúcej sa v Bratislave na U. č. 4

odporkyňa a navrhovatelia sú oprávnení spoločne užívať suterén, chodby a ostatné spoločné priestory a spoločné zariadenia nehnuteľnosti zapísanej v Katastri nehnuteľnosti, Správa katastra Bratislava I na LV č. XXXX, parcela č. XXX, zastavená plocha o výmere XXX m² - dom súp. č. XXXXXX na parcele č. XXX nachádzajúcej sa v Y. na U. č. 4.

Návrh bol zapísaný pod sp. zn. 12C 115/02.

Svoj návrh odôvodnila tým, že je podielovou spoluvlastníčkou predmetnej nehnuteľnosti v podiele ? (4/8) titulom kúpy od 24.2.1949. Uznesením Ľudového súdu v Bratislave č.k. TX 262/50 zo dňa 17.8.1956 bol jej spoluvlastnícky podiel na nehnuteľnosti skonfiškovaný a pripadol štátu. Uvedené rozhodnutie bolo zrušené rozsudkom Najvyššieho súdu v Prahe sp. zn. 8Tz 23/69, ale štát jej spoluvlastnícky podiel na nehnuteľnosti naďalej

12C 113/2002

užíval, hospodáril s ním a nakladal s ním. Kúpnu zmluvou zo dňa 5.4.1983 ho predal B. U. s manželkou. Rozsudkom tunajšieho súdu sp.zn 13C 96/92, zo dňa 20.2.2001, bolo určené, že je spoluvlastníčkou predmetnej nehnuteľnosti v podiele ?. Navrhovatelia jej spoluvlastnícky podiel na nehnuteľnosti naďalej bezplatne užívajú a berú s neho úžitky v podobe nájmu za prenájom nebytových priestorov, bránia jej v užívaní. V konaní o zrušenie a vysporiadanie podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnosti namietala aktívnu legitímáciu navrhovateľov a neplatnosť kúpnej zmluvy zo dňa zo dňa 18.2.1982 uzavretou s T. J..

Súd na pojednávaní dňa 30.3.2004 na návrh odporkyne uznesením spojil na spoločné konanie sp. zn. 12C 113/02 o zrušenie a vysporiadanie spoluvlastníctva nehnuteľnosti a sp.zn. 12C 115/02 o úpravu užívania totožnej nehnuteľnosti v podielovom spoluvlastníctve s tým, že vec bude vedená pod sp.zn 12C 113/02.

Súd vykonal dokazovanie výsluchom účastníkov konania, listom vlastníctva č. XXXX kat. územie Staré mesto, potvrdením o trvalom pobyte odporkyne zo dňa XX.X.XXXX, žiadosťou o odstránenie nedostatkov v budove U. X zo dňa XX.X.XXXX, kúpnymi zmluvami zo dňa 5.4.1983 a 18.2.1982, rozhodnutiami odboru výstavby a územného plánovania ObNV Bratislava I č. 6935/1978-Mat. zo dňa 22.1.1978, č. 2537/1978-Mat. zo dňa 18.5.1978, dohodou o výmene bytu zo dňa 22.6.1982, rozhodnutím Obvodného súdu Bratislava I sp.zn. D 262/93, Dnot.54/93 zo dňa 2.11.1994 a 24.8.1994, korešpondenciou medzi účastníkmi, znaleckým posudkom č. 33/2003 zo dňa 20.6.2003 M.. D. U., žiadosťou T. J. o súhlas s prevodom nehnuteľnosti zo dňa 11.1.1982, výsluchom svedkov M.. J. D., M.. J. U., M.. J. H., znalecký posudkom M.. N. J. E.. č. 21/2008 zo dňa 22.8.2008 s doplnkom 1/2009 zo dňa 26.1.2009, doplnkom 3/2009 zo dňa 3.3.2009, doplnkom 11/2009 zo dňa 3.7.2009, výsluchom znalkyne M.. N. J. E., vyjadrením znalkyne M.. N. J. E. zo dňa 14.11.2011, znalecký posudkom M.. D. M. č. 148/2011 zo dňa 1.9.2011, účelovým zameraním skutkového stavu objektu M.. E. Y., kúpno predajnou zmluvou zo dňa 24.2.1949, výzvou na odovzdanie nehnuteľnosti do osobného užívania zo dňa 20.12.1974, žiadosťou o vrátenie majetku zo dňa 5.8.1975, vyjadrením bytového podniku č. 014/77-maj. zo dňa 27.1.1977, listom M.. I. J. "Rozhodnutie o oprave objektu U. X", pripojeným spisom tunajšieho súdu sp.zn. 13C 96/92 a zistil nasledovný skutkový stav:

Kúpno predajnou zmluvou zo dňa 24.2.1949 T. H. a H. H., kúpili od D. C. a G. C. dom v Y., U. 6, pop. č. I/XXX, zapísaný v pozemkovoknižnej vložke č. XXX, kat. územie Y. č. XXX.

Z pripojeného spisu tunajšieho súdu sp.zn. 13C 96/92 súd zistil, že uznesením Okresného súdu Bratislava sp. zn TX 262/50 zo dňa 21.3.1950 bolo voči odporkyne zahájené vyšetrovanie pre podozrenie zo zločinu neoprávneného opustenia územia republiky neuposlúchnutia výzvy k návratu podľa § 40 zákona č. 231/1948 Zb. a uznesením Okresného súdu Bratislava zo dňa 9.6.1950 bol zaistený jej majetok. Rozhodnutím bývalého Ľudového súdu v Bratislave sp.zn. TX 232/50 zo dňa 17.8.1956 majetok odporkyne prepadol v prospech štátu. Rozsudkom Najvyššieho súdu v Prahe sp.zn. 8Tz 23/69 zo dňa 27.3.1969 bolo rozhodnutie bývalého Ľudového súdu v Bratislave zrušené.

Odporkyňa dňa 20.12.1974 a 5.8.1975 žiadala o vrátenie majetku .

Z vyjadrenia Bytového podniku Bratislava I k č.k. 39C 209/76 zo dňa 27.1.1977 súd zistil, že žiadosť odporkyne na vrátenie majetku bola rozhodnutím Ministerstva spravodlivosti SSR č. 159/72 - odšk. zo dňa 18.8.1972 zamietnutá.

Rozhodnutím odboru výstavby a územného plánovania ObNV Bratislava I, č. výst. 6935/1978 - Mat. zo dňa 22.1.1978 bolo nariadené T. J. a Bytovému podniku I v Bratislave vykonať generálnu opravu v objekte U. X a počas opravy vypratať objekt od bytov, a to v lehote 2 roky od právoplatnosti rozhodnutia na náklady vlastníkov. Pre prípad, že vlastníci nariadenú opravu v stanovenej lehote nevykonajú, bude sa nariadené opravy vymáhať ukladaním pokút. V dôvodoch rozhodnutia sa uvádza, že dom má nedostatky pretože sa neudržiaval v riadnom stave: v dezolátnom stave je schodisko a všetky inštalácie, z ktorých najmä stav el. inštalácie môže vyvolať požiar, zlá je strecha, klampiarske výrobky strechy a priečelia, všetky okná a dvere, dlážky a pivnica, na dvore je zhnitý drevený prístavok, ktorý treba zbúrať.

Rozhodnutím odboru výstavby a územného plánovania ObNV Bratislava I, č. výst. 2537/1978 - Mat. zo dňa 18.5.1978, bola predĺžená T. J. a Bytovému podniku I v Bratislave, lehota na generálnu opravu objektu U. X na 3 roky od právoplatnosti rozhodnutia.

Z listu M.. I. J. adresovanému odboru výstavby a územného plánovania ObNV Bratislava I, označenému ako "Rozhodnutie o oprave objektu U. č. 4, súd zistil, že jeden byt, ktorý užívali rodičia spolumahajiteľky T. J. je uvoľnený a v druhom býva D. O..

Žiadosťou zo dňa 11.1.1982 T. J. požiadala ObNV o súhlas k prevodu k ? domu na U. č. X ako vlastníka druhej polovice predmetnej nehnuteľnosti. Vo svojej žiadosti že je bolo nariadené vykonať

generálnu opravu nehnuteľnosti a keďže jej finančné možnosti nedovoľujú vykonať túto opravu snažila sa nehnuteľnosť predať soc. organizácii Slovakoturist, ale vzhľadom k tomu, že by dom nebol využívaný na bytové účely, bytový odbor žiadosti o jej prevod nevyhovel. T.č. o kúpu prejavil záujem B. U. s manželkou.

Navrhovateľ v 1. rade so svojom nebohou manželkou V. J., kúpnu zmluvou zo dňa 18.2.1982 kúpili od T. J. rod. H. ? domu nachádzajúceho sa v kat. území Y., na U. 4, na parcele č. XXX o výmere XXX m². Spoluvlastnícky podiel druhej polovice prevádzanej nehnuteľnosti bol vo vlastníctve čl. Štátu, v správe Bytového podniku Bratislava I, ktorý vydal súhlas s prevodom predmetnej nehnuteľnosti dňa 10.2.1982. Kúpna cena bol stanovená na základe odhadu súdneho znalca vo výške 63.677,- Kčs. Predávajúca T. J. rod. H. prehlásila, že na nehnuteľnosti neviaznu žiadne ťarchy a bremená, ktoré by bránili jej prevodu. Štátne notárstvo Bratislava 1 zmluvu zaregistrovalo pod č. RI 21/82 dňa 23.2.1982.

Dohodou o výmene bytu a prevode členských práv a povinnosti, zo dňa 22.6.1982, bol členský podiel SBD v obv. Bratislava IV V. J. s manželom B. U., k 2- izbovému bytu na L. z dôvodu sťahovania do zakúpeného rodinného domu, prevedený na D. O., ktorá uvoľnila 2- izbový byt v rodinnom dome na U. 4.

XXC 113/2002

Navrhovateľ v 1. rade so svojom nebohou manželkou V. J., kúpnu zmluvou zo dňa 5.4.1983 kúpili od Bytového podniku Bratislava I v zastúpení čl. štátu spoluvlastnícky podiel ? rodinného domu v Bratislave, na U. 4, súp. č. I.XXX, drobnú stavbu vo dvore ako príslušenstvo a pozemku parcela č. XXX, zastavaná plocha o výmere XXX m². Vlastnícke právo k predmetnému majetku predávajúci preukázal výpisom z LV č. XXXX okresu Bratislava I. Kúpna cena bol stanovená na základe znaleckého posudku M. X. W. W. zo dňa 10.5.1981 vo výške 63.676,- Kčs. K predaju udelil súhlas finančný odbor ObNV Bratislava I listom č. 72/3-56-56/83- maj. zo dňa 16.3.1983. Štátne notárstvo Bratislava 1 zmluvu zaregistrovalo pod č. RI 33/83 dňa 27.4.1983.

Manželka navrhovateľa v 1. rade V. J., dňa XX.X.XXXX zomrela. Rozhodnutím Obvodného súdu Bratislava 1 sp.zn. D 262/93, Dnot. 54/93 zo dňa 24.8.1994 bolo určené, že z BSM do dedičstva patrí ? nehnuteľnosti v kat. území Staré mesto, vedenej na LV č. XXXX, parcela č. XXX o výmere XXX m² zastavaná plocha, rodinný dom súp.č. XXXX a z BSM do výlučného vlastníctva B. U. prípadne ? nehnuteľností v kat. území Staré mesto, vedenej na LV č. XXXX, parcela č. XXX o výmere XXX m² zastavaná plocha, rodinný dom súp.č. XXXX.

Rozhodnutím Obvodného súdu Bratislava 1 sp.zn. D 262/93, Dnot. 54/93 zo dňa 2.11.1994 súd potvrdil nadobudnutie dedičstva pozostávajúceho z nehnuteľnosti v kat. území Staré mesto, vedenej na LV č. XXXX, parcela č. XXX o výmere XXX m² zastavaná plocha, rodinný dom súp.č. XXXX v ? -ici, v prospech manžela B. U. a maloletého G. U. anr. XX.X.XXXX.

Z. tunajšieho súdu sp.zn. 13C 96/92, právoplatným v spojení s rozsudkom Krajského súdu v Bratislave sp.zn. 14Co 368/01, dňa 23.2.2002, bolo určené že odporkyňa je podielovou spoluvlastníčkou ? nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v Bratislave, kat. územie Staré mesto, zapísanej na LV č. XXXX ako pozemok, parcela č. XXX, zastavaná plocha o výmere XXX m² a stavby -dom súp.č. XXXXXX na parcele č. XXX.

Z LV č. XXXX kat. územie Staré mesto súd zistil, že vlastníckmi predmetnej nehnuteľnosti sú: navrhovateľ v 1. rade v podiele 3/8 titulom kúpy RI 21/82 - 147/82, RI 33/83-198/83, dedenia D 262/93, Dnot. 54/93 zo 6.12.1994 a rozsudok 13C 96/92-114 z 23.2.2002, 14Co 368/01 zo dňa 16.1.2002, navrhovateľ v 2. rade v podiele 1/8 titulom rozhodnutia č. X-41/02 zo dňa 29.7.2002, D 262/93, Dnot. 54/93 zo 6.12.1994, rozsudok 13C 96/92-114 z 23.2.2002, 14Co 368/01 zo dňa 16.1.2002 a odporkyňa v podiele ? titulom rozsudok 13C 96/92-114 z 23.2.2002, 14Co 368/01 zo dňa 16.1.2002.

Podľa znaleckého posudku M.. D. U. č. 33/2003 zo dňa 20.6.2003 je všeobecná cena predmetnej nehnuteľnosti 9.726.700,- Sk.

Znaleckým posudkom M.. N. J. E.. č. 21/2008, zo dňa 22.8.2008 súd zistil, že predmetná nehnuteľnosť je reálne deliteľná len na základe stavebných úprav v suteréne a na 1. a 2. nadzemnom podlaží, vykonaných podľa zákona o stavebnom konaní, čím vzniknú dve samostatné veci, ktoré budú predmetom výlučného vlastníctva každého z účastníkov konania (odporkyne a 2 navrhovateľov), pri zachovaní účelu a funkcie predmetnej nehnuteľnosti, pričom spoločné náklady na nevyhnutné rozdelenie nehnuteľnosti vyčíslila na 1.336.033,21 Sk. Doplnkom č. 1/2009 zo dňa 26.1.2009 znalkyňa M.. N. J. E., geometrickým plánom M.. D. H. zo dňa 2.12.2008, rozdelila pozemky na parcely č. XXX/X,XXX/X,XXX/X a XXX/8, čím vznikli dve časti o plochách XX m² v súlade so spoluvlastníckym podielom účastníkov konania a v nadväznosti so stanoveným zvislým rezom reálnej del'by. To znamená že k zastavanej ploche jednotlivých častí domu A a B, ktoré vznikli reálnou del'bou nehnuteľnosti prislúcha primeraná časť zastavanej plochy (za domom súp. č. XXX) vo dvore.

Na pojednávaní dňa 18.2.2009 znalkyňa doplnila vypracovaný znalecký posudok tak, že nevyhnutné náklady na rozdelenie nehnuteľnosti vo výške 1.336.033,21 Sk sú bez DPH, sú predbežným rozpočtom, konkrétnu cenu je možné stanoviť až pri realizácii týchto stavebných prác na základ projektovej dokumentácie, pričom môžu vzniknúť ďalšie náklady, poruchové situácie, sanácie, v suteréne zásahy do základovej konštrukcie. Užívanie predmetnej nehnuteľnosti počas navrhnutých stavebných úprav by bolo problematické. Uviedla, že ňou navrhnutým spôsobom rozdelenia predmetnej nehnuteľnosti vzniknú dve samostatné časti, s rozdielom 50,5 m². Reálne rozdelenie predmetnej nehnuteľnosti podľa spoluvlastníckych podielov možné nie je. Za nemožné označila užívanie predmetnej nehnuteľnosti dvoma rodinami podľa poschodí za súčasného stavu, bez jej reálneho rozdelenia.

Navrhovatelia sa na pojednávaní dňa 18.2.2009 odmietli podieľať na nákladoch na reálnu del'bu nehnuteľnosti podľa znaleckého posudku M.. N. J. E..

Doplnkom č. 3/2009 zo dňa 3.3.2009 znalkyňa M.. N. J. E.. vyčíslila podlahové plochy jednotlivých rozdelených častí: časti A na XXX,X m² a časti B na XXX,XX m².

Doplnkom č. 11/2009 zo dňa 3.7.2009 znalkyňa M.. N. J. E.. určila všeobecnú cenu predmetnej nehnuteľnosti vo výške 398.000,- EUR.

Znaleckým posudkom č. 148/2011 M.. D. M. E., vykonaného pre konanie vedené na tunajšom súde pod sp.zn. 7C 269/2004, o vydanie bezdôvodného obohatenia, bola určená všeobecná hodnota nájmu a hodnota regulovaného nájomného predmetnej nehnuteľnosti od 24.2.2001. Znalec v tomto posudky vyčíslil aj všeobecnú hodnotu celej nehnuteľnosti, pričom ju určil osobitne pre každý kalendárny rok tak, že ju určoval osobitne pre každý priestor, 2 byty a 3 nebytové priestory, ktoré sčítal a určil všeobecnú cenu nehnuteľnosti. Pre rok 2009 vo výške 651.050,16 EUR. Znalec v znaleckom posudku uvádza, že posudzovaná nehnuteľnosť nie je z právneho hľadiska definovaná samostatne ako vyčlenené byty a nebytové priestory v stavbe, stavba je evidovaná ako jedna stavba. Odčlenenie v posudku je len z dôvodu potreby týchto hodnôt pre analýzy hodnôt nájmov ucelených častí stavby. Vykanou ohliadkou zistil, že v dome je 1 dvojpodlažný byt spojený domovým schodiskom, nebytový priestor a ateliér.

Z vyjadrenia znalkyne M.. N. J. E.. k znaleckému posudku zo dňa 14.11.2011, súd zistil, že hodnota predmetnej nehnuteľnosti od vyhotovenia znaleckého úkonu od 3.7.2009 po súčasnosť sa nezmenila za predpokladu rovnakého technického stavu a z hľadiska výpočtu technickej hodnoty predmetná nehnuteľnosť vykazuje vyššie opotrebenie.

Navrhovatelia na pojednávaní dňa 18.11.2011 potvrdili rovnaký technický stav predmetnej nehnuteľnosti ako pri vykonaní znaleckého úkonu znalkyňou M.. N. J. E.. dňa 3.7.2009.

Svedok M.. J. U., statik a súdny znalec, vo svojej výpovedi uviedol, že v roku 1973 - 1991 pracoval ako statik v Stavoprojekte, ako špecialista na rekonštrukciu pamiatok. V roku 1982 uvedená spoločnosť vypracovala rozbor stavebno-technického stavu všetkých objektov historického jadra mestskej pamiatkovej rezervácie Y.. Podľa vypracovaného projektu bol objekt na U. X klasifikovaný ako podstatne narušený u hľadiska statiky a stavebno-technického stavu, bol začlenený do 4., z 5 stupňov, narušenia (5. stupeň zodpovedá ruine). V roku 1988 bola robená aktualizáciu stavebno-technického stavu a bolo zistené, že došlo k posunu hodnotenia na 3. stupeň, na čiastočne narušený. V hodnotení bolo uvedené, že vlastník p. U. už vykonal stavebné úpravy- výmenu schodiska z prízemnia na 1. poschodie, výmenu a zosilnenie poškodených trémov krovu. Svedok na podloženie svojich tvrdení predložil súdu Rozbor stavebno - technického stavu, z ktoré súd overil jeho tvrdenia.

Svedok M.. J. H. vo svojej výpovedi uviedol, že je stavebný inžinier a po prvý raz videl predmetnú nehnuteľnosť v čase kedy ju navrhovateľ v 1. rade kúpil a bol prekvapený, že ju vôbec kúpil. Na nehnuteľnosti bolo potrebné vykonať okamžite technické práce záchranného charakteru, bolo to polo búranisko, vyžadujúce kompletnú rekonštrukciu, budova mala narušenú statiku, popraskané steny, strecha bola v dezolátnom stave. Základná rekonštrukcia trvala 2-3 roky a komplexná rekonštrukcia 8-10 rokov. Po túto dobu žili navrhovatelia na stavenisku. On osobne pri rekonštrukcii manuálne pomáhal. Nevedel koľko finančných prostriedkov navrhovateľa do rekonštrukcie vložili, uviedol, že vykonali opravu nosnej časti strešnej konštrukcie, výmenu strešných krokiev, strešných škridiel, nosných povrchov, konštrukcie, komunikáciu schodiska, podlahy, išlo o zásadné práce statického charakteru. Snahou rekonštrukcie bolo zachovať pôvodný ráz stavby.

Navrhovateľ v 1. rade vo svojej výpovedi uviedol, že predmetnú nehnuteľnosť spolu s manželkou nadobudol v 2 fázach. V prvej fáze získali ? nehnuteľnosti od T. J. na inzerát, prvé poschodie a prízemie. Následne sa zaujímali aj o kúpu druhej ?, ktorá patrila štátu. O existencii odporkyne nemali vedomosť, predávajúci im to nepovedali. V čase kúpy nehnuteľnosti nebola obývatel'ná, manželia J. bývali v byte Za sokolovňou. Na 2. poschodí bývala D. O., na prízemí bol nebytový priestor v užívaní cestovnej kancelárie Slovakoturist. V druhej fáze získali ? nehnuteľnosti od štátu, išlo o 2. poschodie a podmienkou bolo náhradné bývanie pre nájomníčku, ktoré zabezpečili svojim bytom. Dnešný stav nehnuteľnosti popísal takto: dve klenbové pivnice so zámočkovou dlažbou slúžia ako odkladací priestor, dvor o rozlohe 7x8m, vydláždený s krbom, na prízemí je nebytový priestor, ktorý po súdnom vypratání Slovakoturistom je využívaný ako predajňa -jeho galéria, je výtvarník, t.č. je tu internetová kaviareň s jeho grafikami, na 1. a 2. poschodí je 4 izbový byt v ktorom býva s rodinou, 2. manželkou a 2 deťmi, v podkroví má ateliér, ktorý využíva na svoju prácu. Nemá inú možnosť bývania.

Odporkyňa vo svojej výpovedi uviedla, že predmetnú nehnuteľnosť v roku 1949 kúpili jej rodičia pre ňu a jej sestru T. J.. Ona v roku 1946 odišla študovať do zahraničia. Vo Francúzsku študovala strednú aj vysokú školu a v roku 1954 sa tu vydala. V roku 1959 sa rozviedla a odišla do USA, kde získala občianstvo a opätovne sa vydala, má 2 plnoleté deti, ktoré žijú sami. Opätovne sa rozviedla, býva v nájme. Do SR chodí raz ročne, na 6 týždňov, pričom býva u priateľov alebo rodiny. Uviedla, že sestra T. jej nikdy nepovedal, že nehnuteľnosť musí predať, kúpila by ju od nej, čo ale nemohla pretože bola cudzinka. Uviedla, že v čase predaja bola nehnuteľnosť obývatel'ná, rekonštrukcia nutná nebola. Poprela, že by sestra dala na predaj inzerát a že by navrhovatelia nevedeli o jej existencii. Sestra je povedala, že ju na predaj oslovili známy, že nehnuteľnosť predala lebo potrebovala peniaze na dostavbu a navrhovatelia boli jediní, ktorí od kúpy neodskočili, keď sa dozvedeli o spoluvlastníkovi, boli ochotní niesť riziko s tým spojené. Na pojednávaní dňa 30.3.2004 uviedla, že má záujem sa vrátiť do SR a predmetnú nehnuteľnosť využívať na bytové účely. Pracuje na univerzite v New Yorku, má zmluvu do septembra 2004, ktorú je možné obnoviť po 6 mesiacoch.

Svedkyňa M.. J. D., vo svojej výpovedi uviedla, že s odporkyňou sa pozná od študentských čias, chodili spolu na gymnázium, odporkyňa v roku 1946 odišla študovať do Francúzska. Potom jej rodičia kúpili dom na U. X, ktorý odporkyňa so sestrou zdedili. Od odporkyne vie, že po smrti rodičov jej sestra ? domu bez jej súhlasu predala p. U.. Odporkyňa jej to povedal pred 20 rokmi. Ona sa poznala aj so sestrou

odporkyne, T. J. a jej manželom, ktorý bol jej kolegom. Stretávali sa 1-2 krát ročne. Uviedla, že raz v zime v roku 1983 - 1984, presne nevedela, bola na návšteve u T. J. v byte E. U., niekto zazvonil, prišiel nejaký pán. Nevedela ho opísať, uviedla ho ešte raz, spolu s odporkyňou videla v obchode na U. X. A. sa zdvihla so slovami "ja Vás nebudem rušiť" a odišla do spálne. Rozhovor odporkyne s týmto pánom trval 15-20 minút a po jeho odchode jej T. J. povedala, že to bol p. U., záujemca o kúpu domu na U. 4. A. o okolnostiach predaja predmetného domu nevedela, pri ich rokovaní prítomná nebola a nevedela sa vyjadriť ani k stavu nehnuteľnosti v čase predaja. Na otázky právneho zástupcu odporkyne uviedla, že rozhovor T. J. s navrhovateľom v 1. rade vo vedľajšej izbe počula, reprodukovať ho však nevedela, týkal sa kúpy celého domu na U. 4, počula ako T. J. povedala, že ? domu patrí sestre, titulom dedičstva a je v držbe alebo správe Bytového podniku. Uviedla, že pred pojednávaním sa stretla s odporkyňou a jej právnym zástupcom, o obsahu jej výpovede sa nebavili. Navrhovatelia namietli pravdivosť jej výpovede.

Svedkyňu G.. Y. U., súd vo veci nevypočul, z dôvodu že pred jej navrhnutým výsluchom sa zúčastnila pojednávania ako právny zástupca odporkyne.

Podľa §142 ods.1 Občianskeho zákonníka, ak nedôjde k dohode, zruší spoluvlastníctvo a vykoná vyporiadanie na návrh niektorého spoluvlastníka súd. Prihliadne pri tom na veľkosť spoluvlastníckych 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. Ak vec žiadny zo spoluvlastníkov nechce, súd nariadi jej predaj a výťažok rozdelí podľa podielov.

Podľa § 139 ods. 2 Občianskeho zákonníka o hospodárení so spoločnou vecou rozhodujú spoluvlastníci väčšinou počítanou podľa veľkosti podielov. Pri rovnosti hlasov, alebo ak sa väčšina alebo dohoda nedosiahla, rozhodne na návrh ktoréhokoľvek spoluvlastníka súd.

V predmetnom konaní súd spojil na spoločné konanie návrh navrhovateľov na zrušenie a vysporiadanie podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v katastrálnom území Bratislava - Staré mesto, parcela č. XXX zastavané plochy, o výmere XXXm²-dom súp. č. XXX, vedenej na Katastrálnom úrade v Bratislave, Správa katastra Bratislava I na LV č. XXXX a návrh odporkyne na úpravu užívania totožnej nehnuteľnosti v podielovom spoluvlastníctve účastníkov konania.

12C 113/2002

Pri rozhodovaní o návrhu navrhovateľov na zrušenie a vysporiadanie podielového spoluvlastníctva k predmetnej nehnuteľnosti sa súd v prvom rade zaoberal námietkami odporkyne o nedostatku aktívnej legitímácie navrhovateľov na zrušenie a vysporiadanie podielového spoluvlastníctva k predmetnej nehnuteľnosti a o neplatnosti kúpnej zmluvy zo dňa 18.2.1982, ktorou navrhovateľ v 1. rade a právna predchodkyňa navrhovateľa v 2. rade, kúpili ? predmetnej nehnuteľnosti od T. J. a dospel k záveru, že sú nedôvodné.

Súd vykonaným dokazovaním LV č. XXXX kat. územie Staré mesto, mal za preukázané, že navrhovateľ v 1. rade je vlastníkom predmetnej nehnuteľnosti v podiele 3/8 titulom kúpy RI 21/82 - 147/82, RI 33/83-198/83, dedenia D 262/93, Dnot. 54/93 zo 6.12.1994 a rozsudkov 13C 96/92-114 z 23.2.2002, 14Co 368/01 zo dňa 16.1.2002 a navrhovateľ v 2. rade je vlastníkom predmetnej nehnuteľnosti v podiele 1/8 titulom rozhodnutia č. X-41/02 zo dňa 29.7.2002, D 262/93, Dnot. 54/93 zo 6.12.1994, rozsudok 13C 96/92-114 z 23.2.2002, 14Co 368/01 zo dňa 16.1.2002, sú preto na konanie o zrušenie a vysporiadanie podielového spoluvlastníctva k predmetnej nehnuteľnosti aktívne legitimovaný.

Súd sa pri rozhodovaní o zrušení a vysporiadaní podielového spoluvlastníctva k predmetnej nehnuteľnosti prejudiciálne zaoberal otázkou platnosti kúpnej zmluvy zo dňa 18.2.1982, ktorou navrhovateľ v 1. rade a právna predchodkyňa navrhovateľa v 2. rade, kúpili ? predmetnej nehnuteľnosti od T. J., sestry odporkyne. Súd vykonaným dokazovaním, kúpnu zmluvou zo dňa 18.2.1982, mal za preukázané, že navrhovateľ v 1. rade so svojom nebohou manželkou V. J., kúpili od T. J. rod. H., ?

domu nachádzajúceho sa v kat. území Bratislava, na U. 4, na parcele č. XXX o výmere XXX m?. Štátne notárstvo Bratislava 1 zmluvu zaregistrovalo pod č. RI 21/82 dňa 23.2.1982. Súd platnosť uvedenej zmluvy posudzoval podľa Občianskeho zákonníka platného v čase jej uzatvorenia, do 31.3.1983, ktorý neupravoval relatívnu neplatnosť tak ako dnešný Občiansky zákonník a ktorý v § 140 viazal prevod spoluvlastníckeho podielu na potrebu súhlasu všetkých spoluvlastníkov, ale tento nedostatok nemal za následok jeho absolútnu neplatnosť právneho úkonu tak ako sa domnievala odporkyňa, ktorá bola upravená v § 40. V danom prípade bolo druhým spoluvlastníkom predmetnej nehnuteľnosti, zapísaným na liste vlastníctva čsl. štát, v správe Bytového podniku Bratislava I, ktorý vydal súhlas s prevodom predmetnej nehnuteľnosti dňa 10.2.1982. Súd preto kúpnej zmluvy zo dňa 18.2.1982 vyhodnotil ako platnú. Ak by aj súd pripustil neplatnosť kúpnej zo dňa 18.2.1982, podľa názoru súdu navrhovateľ v 1. rade a právna predchodkyňa navrhovateľa v 2. rade, nadobudli vlastnícke právo k predmetnej nehnuteľnosti vydržaním, zavedeným novelou Občianskeho zákonníka č. 131/1982 Zb. od 1.4.1983 (s možnosťou započítania času predchádzajúcej držby pred 1.4.1983) a to dňa 18.2.1992, keďže spoluvlastnícky podiely na predmetnej nehnuteľnosti od T. J. nepretržite užívali od jeho kúpy, od 18.2.1982 a boli dobromyseľní, pretože mali riadne zaregistrovanú kúpnu zmluvu a návrh na určenie vlastníctva k predmetu sporu odporkyňou v konaní vedenom na tunajšom súde bol podaný dňa 29.3.1992.

Následne sa súd zaoberal návrhom navrhovateľov na zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva účastníkov konania. Občiansky zákonník upravuje jednotlivé spôsoby vyporiadania podielového spoluvlastníctva a súčasne stanovuje aj ich poradie, ktoré je pre súd záväzné. Prvý spôsob zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva je reálne rozdelenie veci medzi spoluvlastníkov podľa výšky podielov a prichádza do úvahy len vtedy ak je predmet spoluvlastníctva reálne deliteľný. Otázkou reálneho rozdelenia treba posudzovať podľa stavebného zákona a treba dbať na to, aby reálnym rozdelením vzniknuté časti boli samostatnými vecami. Samotná možnosť reálneho rozdelenia na dve alebo viac častí ešte nie je postačujúca, lebo okrem nej treba zväžiť aj to, do akej miery možno od spoluvlastníkov spravodlivo požadovať vynaloženie nákladov spojených s reálnym rozdelením veci. Ak by toto rozdelenie vyžadovalo vykonanie nákladných stavebných úprav, bolo by potrebné nehnuteľnosť považovať za reálne nedeliteľnú.

Súd na základe vykonaného dokazovania znaleckým posudkom M.. N. J. E.. č. 21/2008, zo dňa 22.8.2008, mal za preukázané, že predmetná nehnuteľnosť reálne deliteľná podľa spoluvlastníckych podielov účastníkov konania možná nie je. Je reálne deliteľná pri zachovaní účelu a funkcie predmetnej nehnuteľnosti len na dve samostatné časti a to na základe stavebných úprav v suteréne a na 1. a 2. nadzemnom podlaží, ktoré vyčíslila na 1.336.033,21 Sk bez DPH, s tým že tieto náklady na pojednávaní dňa 18.2.2009 doplnila tak, že sú predbežným rozpočtom, ich konkrétnu cenu bude možné stanoviť až pri realizácii týchto stavebných prác na základ projektovej dokumentácie a pripustila, že pri realizácii môžu vzniknúť ďalšie náklady, poruchové situácie, sanácie, v suteréne zásahy do základovej konštrukcie. ňou navrhnutým rozdelením predmetnej nehnuteľnosti mali vzniknúť dve samostatné časti, s rozdielom 50,5 m?. Z dôvodu, že navrhovatelia sa na pojednávaní dňa 18.2.2009 odmietli podieľať na nákladoch na reálnu delbu nehnuteľnosti podľa znaleckého posudku M.. N. J. E.., súd podľa súdnej praxe vzhľadom na vyššie uvedené dospel k záveru, že predmetná nehnuteľnosť nie je reálne nedeliteľná.

Druhý spôsob zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva prichádzajúci do úvahy v prípade, že rozdelenie predmetu spoluvlastníctva nie je dobre možné, je prikázanie veci za primeranú náhradu jednému alebo viacerým spoluvlastníkom. Súd pri rozhodovaní o tomto spôsobe zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva prihliadol na účelné využitie veci, veľkosť podielov, odkázanosť spoluvlastníkov, doterajšie užívanie nehnuteľnosti, náklady vydané na chod a údržbu nehnuteľnosti. Súd na základe vykonaného dokazovania, listom vlastníctva č. XXXX kat. územie Staré mesto, mal za preukázané, že navrhovateľ v 1. rade je vlastníkom predmetnej nehnuteľnosti v podiele 3/8, navrhovateľ v 2. rade v podiele 1/8 a odporkyňa v podiele ?. To znamená, že podiel navrhovateľov a odporkyne na predmetnej nehnuteľnosti je rovnaký, obe strany majú podiel vo výške ? a súd na základe vykonaného dokazovania dospel k záveru, že je spravodlivé predmetnú nehnuteľnosť prikázať do vlastníctva navrhovateľom za náhradu z nasledovných dôvodov:

Súd na základe vykonaného dokazovania, rozhodnutím odboru výstavby a územného plánovania ObNV Bratislava I, č. výst. 6935/1978 - Mat zo dňa 22.1.1978, mal za preukázané, že navrhovateľ v 1. rade a právny predchodkyňa navrhovateľa v 2. rade, kúpili predmetnú nehnuteľnosť v dezolátnom stave, v čase keď bolo pôvodným vlastníkom nariadené štátnym orgánom vykonať generálnu opravu predmetnej nehnuteľnosti na vlastné náklady, pretože je v dezolátnom stave schodisko a všetky inštalácie, z ktorých najmä stav el. inštalácie môže vyvolať požiar, zlá je strecha, klampiarske výrobky strechy a priečelia, všetky okná a dvere, dlážky a pivnica, na dvore je zhnitý drevený prístavok, ktorý treba zbúrať. Výsluchom svedkov M.. J. U. a M.. J. H., mal súd za preukázané, že navrhovateľ v 1. rade a právna predchodkyňa navrhovateľa v 2. rade predmetnú nehnuteľnosť opravili, vykonali stavebné úpravy- výmenu schodiska z prízemia na 1. poschodie, výmenu a zosilnenie poškodených trávov krovu a komplexnú rekonštrukciu, ktorá trvala 8-10 rokov, pričom po celý čas v predmetnej nehnuteľnosti žili ako na stavenisku. O predmetnú nehnuteľnosť sa riadne starajú, udržiavajú ju, hradia všetky náklady na jej chod

12C 113/2002

a údržbu, využívajú ju na bytový účel a podnikanie, nemajú inú možnosť bývania. Dohodou o výmene bytu a prevode členských práv a povinností zo dňa 22.6.1982 a výsluchom navrhovateľov, mal súd za preukázané, že navrhovatelia nemajú inú možnosť bývania, členský podiel SBD v obv. Bratislava IV navrhovateľ v 1. rade a právna predchodkyňa navrhovateľa previedli z dôvodu sťahovania do zakúpeného rodinného domu na D. O., ktorá uvoľnila 2- izbový byt v rodinnom dome na U. 4. J. odporkyne mal súd za preukázané, že predmetnú nehnuteľnosť nikdy neužívala, jej rodičia ju kúpili v roku 1949 pre ňu a jej sestru T. J. v čase, keď ona od roku 1946 študovala v zahraničí, kde sa aj vydala, žije v USA, kde má pracovné aj rodinné zázemie a do SR chodí len raz ročne a má záujem predmetnú nehnuteľnosť tiež využívať na bytový účel a prenájom. Na chode a údržbe predmetnej nehnuteľnosti sa nepodieľa.

Pri určovaní primeranej náhrady za prikázanie predmetnej nehnuteľnosti do vlastníctva navrhovateľov, súd vychádzal z doplnku znaleckého posudku M.. N. J. E., č. 11/2009 zo dňa 3.7.2009, ktorým určila všeobecnú cenu predmetnej nehnuteľnosti vo výške 398.000,- EUR, z čoho podiel odporkyne, ? (4/8), predstavuje 199.000,- EUR, ktorý súd prikázal navrhovateľom podľa veľkosti ich spoluvlastníckych podielov, navrhovateľovi v 1. rade v podiele 3/8 za náhradu 149.250,- EUR a navrhovateľovi v 2. rade v podiele 1/8 za náhradu 49.750,- EUR. Vyjadrením znalkyne M.. N. J. E.. zo dňa 14.11.2011, mal súd za preukázané, že všeobecná hodnota predmetnej nehnuteľnosti od vyhotovenia znaleckého úkonu dňa 3.7.2009 ku dňu rozhodnutia sa za predpokladu rovnakého technického stavu nezmenila, z hľadiska výpočtu technickej hodnoty vykazuje vyššie opotrebenie.

Súd pri určovaní primeranej náhrady za prikázanie predmetnej nehnuteľnosti do vlastníctva navrhovateľov, nebral do úvahy znalecký posudok č. 148/2011 M.. D. M. E., predloženého odporkyňou a vykonaný pre iné súdne konanie vedené na tunajšom súde pod sp.zn. 7C 269/2004, o vydanie bezdôvodného obohatenia, pretože jeho úlohou bolo určiť všeobecnú hodnotu nájmu a hodnotu regulovaného nájomného predmetnej nehnuteľnosti od 24.2.2001, pričom znalec vyčíslil všeobecnú hodnotu celej nehnuteľnosti tak, aby bola použiteľná pre účely nájmu, určil ju samostatne pre každý priestor, pre 2 byty a 3 nebytové priestory, napriek tomu, že posudzovaná nehnuteľnosť nie je z právneho hľadiska definovaná samostatne ako vyčlenené byty a nebytové priestory v stavbe, stavba je evidovaná ako jedna stavba a vykanou ohliadkou zistil, že v dome je len 1 dvojpodlažný byt spojený domovým schodiskom, nebytový priestor a ateliér .

Súd v zmysle § 164 O.s.p. v písomnom vyhotovení rozsudku opravil chybu v písaní vo vyhlásenom rozsudku dňa 18.11.2011, súpisného čísla predmetnej nehnuteľnosti.

Súd na základe výsluchu znalkyne M.. N. J. E., mal súd za preukázané, že užívanie predmetnej nehnuteľnosti dvom rodinami podľa poschodí za súčasného stavu, bez jej reálneho rozdelenia, nie je možné a preto zamietol návrh odporkyne na úpravu užívania predmetnej nehnuteľnosti v podielovom spoluvlastníctve účastníkov.

O trovách konania súd rozhodol podľa § 150 ods. 1 O.s.p. a úspešným navrhovateľom náhradu trov konania nepriznal, keď dôvody hodné osobitného zreteľa súd videl v predmete sporu, pričom prihliadol na to, že odporkyňa, ktorá bola v konaní neúspešná a mala by navrhovateľom zaplatiť trovy konania bola v roku 1956 štátom nezákonne zbavená podielového spoluvlastníctva na predmetnej nehnuteľnosti a ani po zrušení nezákonného rozhodnutia v roku 1969 jej štát neumožnil predmet vlastníctva užívať, predal ho navrhovateľovi v 1. rade a právnej predchodkyni navrhovateľa v 2. rade, ktorí predmet jej vlastníckeho práva zhodnotili a preto sa s ňou na zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva nedohodli, napriek tomu, že jej vlastnícke právo bolo určené súdom ešte v roku 2002.

O trovách štátu súd rozhodol podľa § 148 ods. 1 O.s.p. a na ich úhradu zaviazal neúspešnú odporkyňu. Trovy štátu predstavujú náklady na znalecké dokazovanie M., nepokryté preddavkami navrhovateľov, vo výške 290,31 EUR a vyplatené zo štátnych finančných prostriedkov.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku je možné podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia, písomne, dvojmo, na Okresnom súde Bratislava I.

V odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach (§ 42 ods. 3) uviesť, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, v čom sa toto rozhodnutie alebo postup súdu považuje za nesprávny a čoho sa odvolateľ domáha.

Odvolanie možno odôvodniť len podľa § 205 ods. 2 Občianskeho súdneho poriadku.

Ak povinný dobrovoľne nespĺní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, môže oprávnený podať návrh na vykonanie exekúcie.