

Súd: Okresný súd Humenné  
Spisová značka: 5C/82/2023  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8323201900  
Dátum vydania rozhodnutia: 28. 11. 2023  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Anna Hrehová  
ECLI: ECLI:SK:OSHE:2023:8323201900.1

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Humenné sudkyňou JUDr. Annou Hrehovou v spore žalobcov: 1./A. B. C., nar. XX.X.XXXX, bytom D. XXX/XX, XXX XX E., 2./A. B. F., nar. XX.X.XXXX, bytom F. XXX/X, XXX XX G.- H. I., obaja právne zastúpení JUDr. Slavomírom Hrubíšakom, advokátom, so sídlom Pugačovova 1, 066 01 Humenné, IČO: 35 458 976, proti žalovaným: 1./B. F., nar. XX.X.XXXX, trvale bytom XXX XX E. XX, 2./ G. B., nar. X.X.XXXX, trvale bytom XXX XX E. XX, 3./ B. F., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom XXX XX E. XX, 4./ J. F., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom XXX XX E. XX, žalované v 1. až v 4. rade právne zast.: JUDr. Annou Drugdovou – advokátkou, so sídlom Námestie slobody 25, 066 01 Humenné, o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva, takto

### rozhodol:

I. Súd žalobu zamietal.

II. Žalované v 1. až 4. rade majú nárok na náhradu trov konania voči žalobcovi v 1. a v 2. rade v rozsahu 100%, o výške ktorých rozhodne súdny úradník samostatným uznesením po právoplatnosti rozhodnutia vo veci samej.

### odôvodnenie:

1. Žalobcovia sa žalobou, podanou na tunajšom súde dňa 19.6.2023, domáhali, aby súd zrušil podielové spoluvlastníctvo žalobcov a žalovaných k nehnuteľnostiam- rodinný dom č.s. XX, ktorý je postavený na D. K. L. XXX, pozemok: parcely registra číslo CKN XXX/X, záhrady o výmere 1364 m<sup>2</sup>, parcely číslo CKN XXX, zastavané plochy a nádvoria o výmere 480 m<sup>2</sup>, všetko zapísané na LV č. XXX v kat. území E., obec E., okres E. a prikázal tieto nehnuteľnosti do podielového spoluvlastníctva žalobcov a zároveň, aby žalobcov zaviazal na vyplatenie ustupujúcich spoluvlastníkov tak, že zaviazal na vyplatenie žalobkyne v 1. rade žalovanú v 1. rade v sume 2708,25 Eur, žalovanú v 2. rade na sumu 2708,25 Eur, žalovanú v 3. rade na sumu 2708,25 Eur a žalovanú v 4. rade na zaplatenie sumy 2708,25 Eur v lehote 15 dní od právoplatnosti rozsudku. Rovnako, aby zaviazal žalované v 1.- 4. rade aj na vyplatenie žalobcu v 2. rade v tých istých sumách od jednotlivých žalovaných.

2. Predmetnú žalobu odôvodnil tým, že žalobcovia sa na základe uznesenia Okresného súdu Humenné sp.zn. 11D/358/2013-85 zo dňa 29.2.2016 stali podielovými spoluvlastníkmi mimo iných nehnuteľností aj nehnuteľností, vo vzťahu ku ktorým žiadali predmetné spoluvlastníctvo zrušiť. Každý zo žalobcov ako aj žalovaných vlastní na týchto pozemkoch spoluvlastnícky podiel 1/6 z celku. Žalobcovia v predmetnej žalobe uviedli, že už v roku 2017 a 2023 navrhli žalovaným vyporiadanie podielového spoluvlastníctva dohodou tak, že im žalobcovia svoje podiely odpredajú. Žalované na uvedený návrh nereagovali. Opätovne teda v roku 2023 pristúpili ku kontaktovaniu žalovaných s tým, že dali vypracovať stanovisko realitnej kancelárie MEGA reality s.r.o. Lackovce na určenie súčasnej trhovej hodnoty, ktorá je v sume 65.000,- Eur a navrhli žalovaným, aby podiel žalobcov odkúpili s poukazom na zachovanie väzieb žalovaných na predmetný dom, v ktorom sa narodili, bývali v ňom a užívajú ho doteraz. Uviedli, že

rozdelenie nehnuteľností nie je účelné ani vhodné, nakoľko dom je jedna bytová jednotka a spoločné bývanie niekoľkých rodín nie je možné, dokonca žalobcovia bývajú na západnom Slovensku. Na základe uvedeného mali za to, že v danej veci je možné vyporiadanie spoluvlastnícka iba druhým zákonným spôsobom a to prikázaním veci do vlastníctva žalovaných a vyplatenie ustupujúcich žalobcov.

3. K žalobe žalobcovia pripojili vyjadrenie k trhovej cene nehnuteľností od MEGA Reality, s.r.o. zo dňa 10.2.2023, fotodokumentáciu rodinného domu s.č. XX, výpis z LV č.XXX v kat. území E., ponuku na odpredaj nehnuteľnosti zo dňa 29.5.2017 spolu s podacím lístkom.

4. Žalované v 1.-4.rade vo vyjadrení zo dňa 18.8.2023 uviedli, že nespochybujú, že každý spoluvlastník má právo žiadať, aby podielové spoluvlastníctvo bolo zrušené a vyporiadané, ak nedôjde k dohode ako aj to, že ustanovenie § 142 OZ upravuje postup súdu, ktorým k vyporiadaniu dochádza, avšak v danom prípade majú za to, že na ich strane sú dané dôvody hodné osobitného zreteľa, pre existenciu ktorých nemožno vyporiadať podielové spoluvlastníctvo. Za takéto dôvody žalované označili to, že predmetné nehnuteľnosti nadobudli na základe dedičského rozhodnutia po poručiťovi, ktorý bol otcom žalobcov a žalovaných v 2. - 4.rade a manželom žalovanej v 1.rade. Žalované poukázali na to, že žalovaná v 1.rade uzatvorila manželstvo s poručiťom v roku XXXX a odvtedy s poručiťom žila v predmetnom dome, keďže sa jednalo o rodičovský dom poručiťa. Keď mala žalovaná v 3.rade jeden rok, t.j. v roku 2003, poručiť dostal infarkt a následne ďalšie zdravotné komplikácie spôsobili, že došlo u poručiťa k poškodeniu mozgu na 90%, v dôsledku čoho zostal až do svojej smrti odkázaný na starostlivosť inej osoby, pričom žalovaná v 1.rade v tom čase nemohla pracovať, keďže sa o poručiťa starala. Z opatrovateľského príspevku a invalidného dôchodku poručiťa sa starala o svoje tri maloleté deti a poručiťa, teda celá rodina mala veľmi obmedzený príjem a v rodinnom dome bolo potrebné vykonať úpravy a opravy, ako napríklad vymeniť staré okná za plastové v počte 8 ks, prerobiť kúpeľňu pre potreby poručiťa, vyhotoviť kozub, vykonať čiastočnú rekonštrukciu podláh, vymeniť vchodové dvere za plastové ako aj prerobiť kuchyňu a urobiť fasádu na dome, jednalo sa o nevyhnutné opravy. V tejto súvislosti žalované zdôraznili, že žalovaná v 1.rade pri starostlivosti o tri maloleté deti a osobnej starostlivosti o chorého manžela, dbala aj na to, aby rodinný dom, v ktorom bývala s deťmi a manželom, nepodľahol úplnému opotrebovaniu. V súčasnosti je žalovaná v 1.rade zamestnaná v spoločnosti MECOM a jej príjem je cca 920,- Eur mesačne, avšak nemá voľné finančné prostriedky na to, aby mohla vyplatiť náhradu za spoluvlastnícke podiely žalobcov, pretože zo svojho príjmu uhrádza náklady za dom vo výške 159,78 Eur, náklady na telefón 47,- Eur, poplatok za TV 13,- Eur, splátku pôžičky vo výške 220,- Eur, ktorú si zobrala na výdavky súvisiace so svadbou najstaršej dcéry. Taktiež uhrádza internát pre dcéry v 3. a 4.rade v sume 92,- Eur a 76,- Eur mesačne a zároveň týmto deťom zabezpečuje stravu, oblečenie a pod. Poukazujúc na uvedené nemá žiadne finančné prostriedky, ktoré by mohla použiť na výplatu náhrady za vyrovnávací podiel žalobcov. Vo vzťahu k pomerom žalovanej v 2.rade žalovaní uviedli, že táto ukončila vysokú školu, vydala sa a čaká dieťa, pričom v nehnuteľnosti, ktorá je predmetom sporu nežije. Príjem žalovanej v 2.rade predstavuje sumu 790,- Eur mesačne v čistom a tento príjem jej postačuje na úhradu jej potrieb, teda ani žalovaný v 2.rade nemá prostriedky na vyplatenie náhrady. Vo vzťahu k žalovaným 3.rade a 4.rade, tieto sú výživou odkázané na žalovanú v 1.rade, ktorá je ich matkou. Tieto sú vysokoškoláčky a pripravujú sa na budúce povolanie, nemajú žiadny príjem zo zárobkovej činnosti a obe sú poberateľkami sirotského dôchodku vo výške 167,- Eur mesačne. Okrem sirotského dôchodku iný príjem nemajú a všetky výdavky im hradí žalovaná v 1.rade, preto nemajú prostriedky na vyplatenie žalobcov. Záverom žalované zdôraznili, že nemajú záujem nadobudnúť podiely žalobcov na predmetných nehnuteľnostiach z dôvodu, že nemajú finančné prostriedky na vyplatenie primeranej náhrady za ich spoluvlastnícke podiely. Tiež uviedli, že súd by sa mal zaoberať aj subjektmi na strane žalobcov, a teda čo je ich motívom na podanie žaloby ako aj to, či otázka zániku podielového spoluvlastníctva má pre žalobcov prioritu, napr. vo vzťahu k tomu, či sú odkázaní na bývanie v tomto dome, resp. sa jedná len o finančné vyporiadanie. Žalované taktiež žiadali, aby sa súd zaoberal reálnou deľbou nehnuteľností v tom zmysle, že žalobcovia by nadobudli väčší podiel na parcele CKN č. XXX/X, ktorý by zodpovedal veľkosti ich reálnych podielov a následne na dome a parcele CKN č. XXX by už žalobcovia podiel nemali. Žalované tiež uviedli, že vzhľadom na to, že nemajú záujem o podiely žalobcov a ak by súd dospel k záveru, že vo veci neexistujú dôvody hodné osobitného zreteľa, prichádzalo by do úvahy iba nariadenie predaja nehnuteľností, čo však podľa názoru žalovaných nie je vhodné aspoň do skončenia vysokoškolského štúdia žalovaných v 3. a 4.rade.

5. K vyjadreniu žalovaných tieto pripojili výplatné pásky žalovanej v 1.rade za mesiac apríl, máj, jún 2023, výplatné pásky žalovanej v 2.rade za mesiace jún a júl 2023, potvrdenie o návšteve vysokej školy žalovanou v 3. a 4.rade, potvrdenie o platbe SIPA v mesiaci júl 2023.

6. Žalobcovia v replike zo dňa 11.9.2023 opätovne poukázali na to, že listom zo dňa 17.6.2023 ponúkli žalovaným na predaj podiely žalobcov a to v sume 10.834,- Eur pre každého zo žalobcov, pričom uvedená cena je primeraná a realistická a nie je nadhodnotená, ani sociálne neúnosná. Žalobcovia už pri nadobudnutí dedičstva vzali v úvahu vek žalovaných a ich štúdium, a teda nechali žalovaným ich podiel na nehnuteľnostiach do bezplatného užívania po dobu desiatich rokov. Žalobcovia majú za to, že žalovaná v 1.rade mala dostatok času i možnosti, aby si zabezpečila prostriedky na ich vyporiadanie. Poukázali na fakt, že žalovaní nikdy s nimi nevstúpili do jednaní, nenavrhli žiadny spôsob vyporiadania, preto do úvahy neprichádza zamietnutie žaloby. Taktiež poukázali na to, že poručiteľ zomrel ako 51 ročný v roku 2013, pričom infarkt dostal, keď mal 41 rokov a to pre život, aký viedol (fajčenie, alkohol). Žalobcovia dali do pozornosti aj to, že poručiteľ infarkt dostal 9 rokov po rozvode s prvou manželkou, matkou žalobcov, pričom dôvodom rozvodu bola známosť so žalovanou v 1.rade ako aj známosť pred ňou, alkohol a mŕňanie peňazí na automaty. Poukázali na to, že po rozvode, za 9 rokov sa so žalobcom v 2.rade poručiteľ stretol iba trikrát, pričom synovi daroval rozprávkovú knihu a so žalobkyňou v 1.rade sa nestretol ani raz, pričom tejto kúpil iba bábiku v hodnote 50,- Sk. Následne žalobcovia konštatovali, že od smrti poručiteľa už ubehlo 10 rokov, pričom majú rovnaké právo na hodnotu z domu a záhrady, aké užívajú žalované a žiadajú o vyplatenie tejto čiastky od žalovaných. Taktiež uviedli, že nemajú záujem o zmenu nehnuteľnosti za iné parcely. Vo vzťahu k úveru, ktorý si zobrala žalovaná v 1.rade, žalobcovia uviedli, že tento nie je dôvodom osobitného zreteľa, nakoľko aj žalobcovia si zobrali úvery na zabezpečenie bývania, pričom žalobca v 2.rade si zobral úver v sume 80.000,- Eur a žalobkyňa v 1.rade v sume 200.000,- Eur a hodnota za vyporiadanie ich podielov by bola použitá na splatenie týchto úverov. Žalobcovia poukázali na to, že reálna deľba neprichádza do úvahy a ako najvhodnejšia sa javí druhá alternatíva a to prikázanie veci žalovaným do ich vlastníctva a vyplatenie žalobcov. Ak žalované spoluvlastnícke podiely nechcú, žalobcovia navrhli predaj nehnuteľností a vyplatenie výťažku podľa podielov.

7. Žalované v duplike zo dňa 20.10.2023 zotrvali na existencii dôvodov hodných osobitného zreteľa, pričom poukázali aj na to, že rozhodnutie o zamietnutí žaloby pre tieto dôvody by netvorilo prekážku res iudicatae v budúcnosti, ak by došlo k zmene pomerov na strane žalovaných. Žalované taktiež poukázali na to, že v prípade, ak by súd nariadil predaj nehnuteľností, tak by žalovaná v 1.rade ako vdova, ktorá sa stará o nezaopatrené deti, ako aj žalované v 3. a 4.rade ako nezaopatrené deti, zostali bez základného bývania. Zotrvali na tvrdeniach o nemožnosti vyplatenia vyrovnávacieho podielu pre žalobcov z dôvodu nedostatočných finančných prostriedkov. Poukazujúc na existenciu dôvodov hodných osobitného zreteľa, žalovaní navrhli zamietnuť žalobu a priznať žalovaným nárok na náhradu trov konania.

8. Na pojednávaní dňa 28.11.2023 žalobcovia zotrvali na žalobe tak, ako bola podaná, iná alternatíva ako prikázanie do vlastníctva žalovaných podľa ich názoru nie je možná a ani prijateľná a to vzhľadom na to, že práve žalovaní v tomto dome celý život žijú. Cenu vyrovnávacieho podielu považujú za primeranú s poukazom na iné nehnuteľnosti, ktoré sa predávajú v okolí za vyššie sumy. Zdôraznili fakt, že z ich strany sa nejedná o zisťnosť, keďže už 10 rokov čakajú za vyporiadáním, pričom doteraz prihliadali na fakt, že jedná zo žalovaných bola maloletá. Opätovne poukázali na to, že žalovaná v 1.rade si zobrala úver na zabezpečenie svadby svojej dcéry, pričom bolo by spravodlivejšie, keby si predmetný úver zobrala práve za účelom vyplatenia predmetných finančných prostriedkov žalobcom titulom vyporiadania podielového spoluvlastníctva. Taktiež poukazujú aj na to, že aj samotní žalobcovia boli nútení vziať si úvery na zabezpečenie prostriedkov na kúpu nehnuteľností, v ktorých bývajú. Čo sa týka reálneho rozdelenia nehnuteľností tak, ako to navrhli žalovaní, uvedené nie je podľa názoru žalobcov možné. Mali za to, že reálna alternatíva, iná ako prikázanie nehnuteľností do podielového vlastníctva žalovaných neexistuje a žalobcovia ani len nežiadajú to, aby sa žalovaní vystaňovali z predmetnej nehnuteľnosti a to najmä s poukazom na to, že v tejto nehnuteľnosti žijú po celý svoj život. Na otázku súdu, či v danej právnej veci je možné reálne rozdeliť predmetné nehnuteľnosti na LV č.XXX, žalobcovia uviedli, že tieto nehnuteľnosti nie je možné rozdeliť tak, aby každý zo spoluvlastníkov nadobudol vec v právnom zmysle slova. Taktiež na otázku súdu, či žalobcovia majú záujem o spoluvlastnícke podiely žalovaných, títo uviedli, že záujem o tieto podiely nemajú a to s poukazom na to, že majú vytvorené už vlastné bývanie a sociálne zázemie na iných miestach. Na otázku súdu, či majú záujem, aby predmetná

nehnutelnosť bola predaná a aby im boli vyplatené spoluvlastnícke podiely, žalobcovia uviedli, že vzhľadom na vyjadrenie žalovaných, že títo nemajú záujem o ich spoluvlastnícke podiely tak súhlasia, aby nehnuteľností boli predané a výťažok z predaja bol rozdelený medzi jednotlivých spoluvlastníkov podľa veľkosti ich spoluvlastníckych podielov.

9. Žalované na pojednávaní zotrvali na tom, že v danej veci sú dané dôvody hodné osobitného zreteľa a to najmä s poukazom na to, že žalované v 3. a v 4. rade navštevujú vysokú školu a okrem sirotského dôchodku nemajú žiaden iný príjem. Všetky ich náklady znáša práve žalovaná v 1. rade, ktorej príjmy a výdavky boli zdokladované predloženými dôkazmi. Uviedli aj to, že žalovanej v 1. rade a to najmä s poukazom na jej príjem, vek a dve vyživovacie povinnosti, ktoré v súčasnej dobe má, žiadna z bánk nedá úver v danej výške, ktorú žiadajú žalobcovia na vyplatenie spoluvlastníckeho podielu. Poukázali na to, že nikoho nemožno nútiť, aby nadobudol spoluvlastnícky podiel, o ktorý nemá záujem. Podanú žalobu považujú za predčasnú a to do momentu, kým žalované v 3. a v 4. rade nebudú schopné samé sa živiť. Čo sa týka reálnej deľby, poukazujú na to, že stále na nej trvajú, avšak tak, ako to navrhli vo svojich písomných podaniach. Zároveň však konštatujú, že berú na vedomie, že nikoho nemožno nútiť k reálnej deľbe, rovnako ako nikoho nemožno nútiť, aby nadobudol spoluvlastnícky podiel na nehnuteľnosti, ak o tento podiel nemá záujem. Záverom len uvádzajú to, že v danom prípade sú dané dôvody hodné osobitného zreteľa pre nezrušenie podielového spoluvlastníctva. Na otázku súdu, či v danej veci je možné reálne rozdeliť predmetné nehnuteľnosti na LV č. XXX, žalované uviedli, že nimi navrhované rozdelenie, kedy by žalobcovia nadobudli väčšie výmery spoluvlastníckych podielov na parcele CKN č. XXX/X bol len návrh v rámci mimosúdnej dohody, pričom sú si vedomé, že žalobcovia na základe takéhoto vyporiadania by nadobudli iba pozemok, ktorého hodnota by nepokrývala ani len hodnotu spoluvlastníckeho podielu jedného zo žalobcov. Čo sa týka reálnej deľby všetkých nehnuteľností, ktoré sú na LV č. XXX v kat. území E., tak majú za to, že tieto nehnuteľnosti nie je možné rozdeliť tak, aby každý zo spoluvlastníkov nadobudol vec v právnom zmysle slova. Žalované taktiež na otázku súdu, či majú záujem o spoluvlastnícke podiely žalobcov, tieto uviedli, že s poukazom na ich ekonomickú a sociálnu situáciu nemajú záujem o tieto podiely. Na otázku súdu, či majú záujem, aby predmetná nehnuteľnosť bola predaná a aby im boli vyplatené spoluvlastnícke podiely, žalované uviedli, že s touto možnosťou nesúhlasia a to z dôvodu, že podľa ich názoru v danej veci existujú dôvody hodné osobitného zreteľa pre nezrušenie podielového spoluvlastníctva.

10. Súd vykonal dokazovanie oboznámením sa s podaniami strán sporu ako aj s listinnými dôkazmi, predloženými stranami sporu, a to výpisom z LV č. XXX v kat. území E., vyjadrením realitnej kancelárie MEGA Reality, s.r.o. zo dňa 10.2.2023 k trhovej cene nehnuteľností, fotodokumentáciou rodinného domu s.č. XX, ponukou na odpredaj nehnuteľnosti zo dňa 29.5.2017 spolu s podacím lístkom ako aj výplatnými páskami žalovanej v 1.rade za mesiace apríl, máj, jún 2023, výplatnými páskami žalovanej v 2.rade za mesiace jún a júl 2023, potvrdeniami o návšteve vysokej školy žalovanou v 3. a 4.rade, potvrdením o úhrade SIPO platby v mesiaci júl 2023 a na základe takto vykonaného dokazovania súd ustálil nasledovný skutkový stav:

11. V danej právnej veci je nesporné, že strany sporu sú podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľnosti a to rodinného domu súp. č. XX, ktorý je postavený na parcele registra CKN č. XXX o výmere 480 m<sup>2</sup>, taktiež sú podielovými spoluvlastníkmi aj predmetného pozemku na parcele registra CKN č. XXX, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 480 m<sup>2</sup> ako aj pozemku CKN č. XXX/X, druh pozemku: záhrady o výmere 1364 m<sup>2</sup>, ktoré sú zapísané na LV č. XXX v kat. území E., obec: E., okres E.. Každý spoluvlastník, teda jednotliví žalobcovia ako aj žalovaní vlastníelia spoluvlastnícky podiel 1/6 na predmetných nehnuteľnostiach. Strany sporu predmetné nehnuteľnosti nadobudli na základe uznesenia Okresného súdu Humenné sp.zn. 11D/358/2013-85 zo dňa 29.2.2016, teda titulom dedenia po poručiťovi, ktorý bol otcom žalobcov ako aj žalovaných v 2.-4. rade a manželom žalovanej v 1.rade.

12. Žalobcovia prostredníctvom svojho právneho zástupcu oznámili žalovanej v 1.rade listom zo dňa 29.5.2017, označeným ako Ponuka na odpredaj nehnuteľnosti, Výzva na umožnenie vstupu za účelom ocenenia nehnuteľností, že sa rozhodli odpredať svoj podiel na nehnuteľnostiach, pričom ako podielovým spoluvlastníkom a užívateľom im ponúkajú na odkúpenie ich spoluvlastnícke podiely za cenu, určenú podľa znaleckého posudku. Za týmto účelom žalovanú v 1.rade zároveň vyzvali na umožnenie vstupu znalcovi na nehnuteľností za účelom ich ohodnotenia. Taktiež uviedli, že po vypracovaní znaleckého posudku im tento bude doručený na oboznámenie sa s cenou.

13. Z vyjadrenia realitnej kancelárie MEGA Reality, s.r.o. zo dňa 10.2.2023, je zrejmé, že táto v stanovisku k výške trhovej hodnoty vyššie špecifikovaných nehnuteľností, ktoré sú predmetom tohto konania, ohodnotila trhovú hodnotu rodinného domu v sume 45.000,- Eur, trhovú hodnotu pozemku KNC č. XXX/X v sume 8184,- Eur pri stanovení ceny za 1m<sup>2</sup> v hodnote 6,- Eur a trhovú hodnotu pozemku KNC č. XXX/X v sume 12000,- Eur pri stanovení ceny za 1m<sup>2</sup> v hodnote 25,- Eur. Celková hodnota uvedených nehnuteľností podľa uvedeného stanoviska predstavuje sumu 65.184,- Eur.

14. Čo sa týka majetkových a sociálnych pomerov na strane žalovaných bolo súdu preukázané, že žalovaná v 1.rade je zamestnaná v spoločnosti MECOM GROUP s.r.o. Humenné, pričom jej čistá mzda v mesiaci apríl 2023 predstavovala sumu 920,02 Eur, v máji sumu 949,21 Eur, v júni 972,01 Eur. Čistá mzda žalovanej v 2.rade predstavovala v júni 2023 sumu 790,62 Eur a v júli 2023 sumu 782,86 Eur. Z potvrdenia právnickej fakulty M. D. I. H. zo 7.8.2023 je zrejmé, že žalovaná v 3.rade je riadnou študentkou v 1.roku štúdia študijného programu právo- denná forma, bakalársky, 1.stupeň so štandardnou dĺžkou štúdia 3 roky. Z potvrdenia o návšteve školy zo dňa 26.6.2023 je zrejmé, že žalovaná v 4.rade bola v akademickom roku 2022/2023 študentkou 1.ročníka v prvom roku magisterského stupňa štúdia v dennej forme na Pedagogickej fakulte N. M. I. N. v študijnom odbore učiteľ slovenského jazyka a literatúr a anglického jazyka a literatúry.

15. Podľa § 141 ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka (ďalej len OZ) spoluvlastníci sa môžu dohodnúť o zrušení spoluvlastníctva a o vzájomnom vyporiadaní; ak je predmetom spoluvlastníctva nehnuteľnosť, dohoda musí byť písomná.

16. Podľa § 142 ods. 1 OZ, 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 výtazok rozdelí podľa podielov.

17. Podľa § 142 ods. 2 OZ, z dôvodov hodných osobitného zreteľa súd nezruší a nevyporiada spoluvlastníctvo prikázaním veci za náhradu alebo predajom veci a rozdelením výtazku.

18. 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 viaznúce na nehnuteľnosti.

19. Tunajší súd konštatuje, že pri rozhodovaní o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva, keďže medzi stranami sporu nedošlo k vzájomnej dohode, je súd povinný postupovať podľa § 142 OZ, ktorý priamo upravuje postup ako aj spôsoby a poradie, akými dochádza k vyporiadaniu podielového spoluvlastníctva. V predmetnej právnej veci sa žalobcovia domáhali, aby súd zrušil podielové spoluvlastníctvo strán sporu, podiely žalobcov na predmetných nehnuteľnostiach prikázal do podielového spoluvlastníctva žalovaných a každého zo žalovaných zaviazal na náhradu sumy 2708,25 Eur jednotlivým žalobcom ako ustanúcim spoluvlastníkom.

20. V konaní o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva je súd povinný najskôr zisťovať, či je možné vyporiadať podielové spoluvlastníctvo jeho reálnym rozdelením, len v prípade, ak táto možnosť nie je reálna, čo musí byť preukázané buď súhlasným vyhlásením strán sporu, znaleckým posudkom alebo odborným vyjadrením, až následne súd môže pristúpiť k zisťovaniu, či je možné vyporiadať podielové spoluvlastníctvo druhým zákonným spôsobom, ktorým je prikázanie veci za primeranú náhradu jednému alebo viacerým spoluvlastníkom, pričom súd je povinný prihliadať na účelné využitie veci. Ak ani jeden zo spoluvlastníkov neprejaví o vec záujem, súd nariadi jej predaj a výtazok rozdelí podľa podielov. Ak niektorá zo strán sporu navrhuje nezrušiť podielové spoluvlastníctvo z dôvodov hodných osobitného zreteľa, existenciou týchto okolností sa súd musí zaoberať iba v prípade, ak má za preukázané, že nehnuteľnosti v podielovom spoluvlastníctve nie je možné reálne rozdeliť.

21. V danej právnej veci bolo na pojednávaní dňa 28.11.2023 na základe súhlasných tvrdení strán sporu zistené, že predmetné nehnuteľnosti, ktoré sa nachádzajú na LV č. XXX v kat. území E. nie je možné

reálne rozdeliť tak, aby došlo k vytvoreniu veci v právnom zmysle slova a aby každý zo spoluvlastníkov nadobudol časť nehnuteľností, ktorá by bola vo svojej podstate právnou vecou. K takémuto reálnemu rozdeleniu nebolo možné dospieť ani v prípade, ak by sa vec rozdelila na 3 samostatné veci, pričom žalovaní by vlastnili takú časť rozdelených nehnuteľností, ktorá by zodpovedala veľkosti ich spoluvlastníckych podielov a každému zo žalobcov by vznikli samostatné časti nehnuteľností, ktoré by mohli užívať. V tejto súvislosti je potrebné poukázať na to, že predmetom sporu je nehnuteľnosť a to rodinný dom, pozemok pod domom ako aj záhrada, pričom tento dom vzhľadom na predložené fotografie ako aj na vyjadrenia strán sporu nie je možné reálne rozdeliť tak, aby vznikli samostatné jednotky a taktiež nemožno rozdeliť predmet sporu ani tak, že by niektorí zo spoluvlastníkov vlastnili pozemky a iní rodinný dom, nakoľko hodnota pozemkov by nezodpovedala ani len hodnote spoluvlastníckeho podielu jedného zo spoluvlastníkov a to s poukazom na ocenenie nehnuteľností realitnou kanceláriou, z ktorej vyplýva, že hodnota záhrady predstavuje sumu 8184,- Eur. Taktiež v prípade, ak by súd pristúpil k žalovanými navrhovanému rozdeleniu, uvedeným postupom by sa vytvoril nespravodlivý stav, kedy by niektorí zo spoluvlastníkov (žalobcovia) boli postavení do nevýhodnejšej pozície, nakoľko pozemok, ktorého druh je záhrada, za rodinným domom, ku ktorému nie je iný prístup ako cez dvor rodinného domu, je takmer nepredajný a stráca na hodnote. Taktiež o takéto riešenie, a teda o prikázanie záhrady do výlučného vlastníctva niektorého zo spoluvlastníkov, nemal záujem žiadny zo spoluvlastníkov. Súd poukazuje na vyššie uvedené ako aj na zhodné tvrdenia strán sporu o nemožnosti reálneho rozdelenia všetkých nehnuteľností vychádzal z toho, že predmetné nehnuteľnosti nie sú reálne deliteľné, a teda pristúpil k zisťovaniu, či je možné vyporiadať podielové spoluvlastníctvo prikázaním spoluvlastníckych podielov niektorému zo spoluvlastníkov, ktorý má o ustupujúce podiely záujem.

22. Čo sa týka druhého spôsobu vyporiadania súd poukazuje na vyjadrenie žalobcov ako aj žalovaných, ktorí vo svojich písomných podaniach ako aj vo vyjadrení na pojednávaní prehlásili, že nemajú záujem o spoluvlastnícke podiely ostatných spoluvlastníkov. Kým na strane žalobcov, títo nemali záujem z dôvodu, že k tejto nehnuteľnosti nemali vytvorené žiadne vzťahy a taktiež mali vytvorené svoje zázemia na opačnej strane republiky, žalovaní svoj nezáujem odvodzovali od svojich ekonomických a sociálnych pomerov. V tejto súvislosti tunajší súd konštatuje, že nikoho nemožno nútiť, aby nadobudol spoluvlastnícky podiel iného spoluvlastníka s povinnosťou vyplatiť ustupujúceho spoluvlastníka, ak o tento podiel nemá záujem. Z uvedeného dôvodu tunajší súd dospel k záveru, že v danej právnej veci nemožno vyporiadať podielové spoluvlastníctvo ani druhým zákonným spôsobom a to prikázaním veci do výlučného vlastníctva iného spoluvlastníka.

23. Vzhľadom na uvedené a s poukazom na zásadu, že nikoho nemožno nútiť, aby zotrval v podielovom spoluvlastníctve, do úvahy prichádzal už iba tretí spôsob vyporiadania a to vyporiadanie podielového spoluvlastníctva nariadením predaja nehnuteľností v podielovom spoluvlastníctve a rozdelením výťažku medzi jednotlivých spoluvlastníkov podľa veľkosti ich spoluvlastníckych podielov.

24. Poukazujúc však na námietku žalovaných, že v danej právnej veci existujú na ich strane dôvody hodné osobitného zreteľa, ktoré odôvodňujú nezrušenie podielového spoluvlastníctva v danom čase, súd preskúmal existenciu týchto, žalovanými tvrdených dôvodov, pričom dospel k záveru, že žalovanými tvrdené dôvody toho času existujú a majú charakter dôvodov hodných osobitného zreteľa. Uvedenými dôvodmi sú práve dôvody na strane žalovaných v 3. a 4.rade, keďže sa jedná o osoby, ktoré sa pripravujú na svoje budúce povolenia a študujú na vysokých školách, pričom v predmetných nehnuteľnostiach, ktoré sú predmetom prejednávanej veci majú svoje bydlisko, zázemie a žijú v nich. Taktiež súd prihliadol aj na skutočnosť, že žalovaná v 1.rade je samoživiteľkou týchto detí, ktoré toho času nie sú schopné samé sa živiť a to z dôvodu ich prípravy na budúce povolenie. Príjem žalovanej v 1.rade je cca 950,- Eur mesačne v čistom, čo bolo preukázané na základe výplatných pásov od zamestnávateľa žalovanej, pričom táto z uvedeného príjmu platí jednak platby súvisiace s nehnuteľnosťou a to SIPO platby ale taktiež zabezpečuje aj chod domácnosti a uhrádza náklady na zabezpečenie základných životných potrieb pre žalované v 3. a 4.rade. Po odpočítaní SIPO platieb ako aj nákladov za internáty a s prihliadnutím na výšku životného minima na žalovanú v 1., 3. a 4. rade, ktoré sú spoločne posudzovanými osobami, žalovaná v 1.rade nedisponuje voľnými finančnými prostriedkami, aby toho času dokázala zabezpečiť úver za účelom vyplatenia žalobcov. Napriek uvedenej argumentácii súdu čo sa týka žalovanej v 1.rade, najvýznamnejším dôvodom hodným osobitného zreteľa, pre ktorý súd mal za to, že v danej právnej veci je daná výnimka podľa § 142 ods. 2 OZ sú práve pomery na strane žalovaných v 3. a 4.rade, keďže vo vzťahu k týmto by bolo nespravodlivé, ak by súd nariadil predaj nehnuteľností, v ktorých tieto žalované majú svoje bydlisko, pričom na ich strane z objektívnych dôvodov nie sú dané

podmienky, aby mohli vyplatiť žalobcov za ich ustupujúce spoluvlastnícke podiely, keďže toho času ešte nie sú schopné samé sa živiť, a preto nariadenie predaja nehnuteľností za daných okolností prípadu súd vyhodnotil toho času ako nemožný s poukazom na existenciu dôvodov hodných osobitného zreteľa.

25. V tejto súvislosti na podporu argumentácie tunajší súd poukazuje na rozhodnutie NS SR, sp. zn. 6Cdo/279/2013 zo dňa 14.11.2013, kde tento súd vyslovil: „Zachovanie domova detí, či maloletých alebo aj plnoletých, až do času kým samy nenadobudnú schopnosť vytvoriť si inde iný vlastný domov, je podľa názoru dovolacieho súdu súčasťou všeobecných predstáv o slušnosti a spravodlivosti. Právu na ochranu domova detí preto treba dať v konkrétnych súvislostiach prednosť pred právom na zrušenie a vyporiadanie spoluvlastníctva. Zachovanie domova detí je teda dôvodom hodným osobitného zreteľa, pre ktorý súd pre tento čas, t.j. pre čas, kým predmet spoluvlastníctva plní túto funkciu, podielové spoluvlastníctvo nezruší a nevyporiada.“ V danej právnej veci, ktorú riešil Najvyšší súd SR nešlo o totožné skutkové okolnosti, nakoľko predmetom bolo vyporiadanie podielové spoluvlastníctva manželov, pričom v nehnuteľnosti, ktorá bola predmetom vyporiadania mali domov aj plnoleté deti strán sporu, avšak vyslovené závery o zachovaní slušnosti a spravodlivosti pri vyporiadaní nehnuteľnosti, v ktorej žijú hoc aj plnoleté detí, ktoré nie sú schopné samé živiť, nakoľko sa pripravujú na svoje budúce povolenia, je možné aplikovať aj na v tomto spore prejednávanú veci a to najmä s poukazom na to, že sa nejedná o konečný, nezmeniteľný stav, a teda po ukončení štúdia žalovaných v 3. a 4.rade nebude žalobcom nič brániť v tom, aby sa domáhali zrušenia a vyporiadania tohto spoluvlastníctva, hoc aj predajom nehnuteľností. Toho času však tunajší súd má za to, že sú tu dané dôvody hodné osobitného zreteľa. V už citovanom rozhodnutí Najvyššieho súdu SR, dovolací súd taktiež konštatuje: „Pokiaľ totiž predmetom podielového spoluvlastníctva je byt, ktorý je domovom detí podielových spoluvlastníkov, potom ustanovenie § 142 ods. 2 OZ treba interpretovať (t.j. určiť relatívne otvorenú hypotézu tejto právnej normy v konkrétnych súvislostiach) a aplikovať s prihliadnutím na ochranu práva na domov zaručovanú medzinárodnými zmluvami, ktoré sú v zmysle čl. 154c Ústavy Slovenskej republiky súčasťou vnútroštátneho právneho poriadku. Takouto medzinárodnou zmluvou je Dohovor o právach dieťaťa, ktorý pre bývalú Českú a Slovenskú Federatívnu Republiku nadobudol platnosť 6. februára 1991 a bol publikovaný v Oznámení Federálneho ministerstva zahraničných vecí pod č. 104/1991 Zb., článok 16 tohto dohovoru zaručuje maloletému dieťaťu právo na ochranu domova, pričom v zmysle článku 3 tejto právnej normy záujem (blaho) dieťaťa musí byť prvoradým hľadiskom pri akejkoľvek činnosti týkajúcej sa detí, teda aj pri rozhodovacej činnosti súdov. Právo na ochranu domova je všeobecne pre každého zaručené aj článkom 17 Medzinárodného paktu o občianskych a politických právach, podľa ktorého nikto nesmie byť vystavený svojvoľnému zasahovaniu do súkromného života, do rodiny, domova alebo korešpondencie ani útokom na svoju česť a povesť. Právo na primerané bývanie (byt, domov) zaručuje článok 11 Medzinárodného paktu o hospodárskych, sociálnych a kultúrnych právach, v zmysle ktorého zmluvné strany paktu, uznávajú právo každého jednotlivca na primeranú životnú úroveň pre neho a jeho rodinu, zahrňujúce dostatočnú výživu, šatstvo, byt, a na neustále zlepšovanie životných podmienok. Oba tieto paky boli publikované ako vyhláška ministra zahraničných vecí č. 120/1976 Zb. a pre bývalú Československú republiku nadobudli platnosť 23. marca 1976. Napokon je právo na ochranu domova zaručené aj článkom 8 Dohovoru o ochrane ľudských práv a základných slobôd, ktorý pre bývalú Českú a Slovenskú Federatívnu Republiku nadobudol platnosť 18. marca 1992 (pre Slovenskú republiku záväzný od 1. januára 1993) a bol uverejnený v Oznámení Federálneho ministerstva zahraničných vecí pod č. 209/1992 Zb. V zmysle tohto článku každý má právo na rešpektovanie svojho súkromného a rodinného života, obydlia (domova) a korešpondencie.

26. Na doplnenie tunajší súd taktiež poukazuje aj na rozsudok Krajského súdu v Prešove sp.zn. 9Co/114/2019, kde taktiež odvolací súd dospel k záveru o nemožnosti prikázania podielov na nehnuteľnosti, ak spoluvlastníci o tieto podiely nemajú záujem (bod 14 a 17 rozsudku) ako aj o danosti dôvodov hodných osobitného zreteľa (bod 14 posledná veta, bod 15 a 16 rozsudku), ak je nehnuteľnosť určená na trvalé bývanie niektorého z podielových spoluvlastníkov.

27. Odkazujúc na vyššie uvedené skutočnosti, súd zamietol žalobu žalobcov o zrušenie podielového spoluvlastníctva strán sporu k sporným nehnuteľnostiam z dôvodu, že v danej veci toho času existujú na strane žalovaných dôvody hodné osobitného zreteľa, pre ktoré by zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva bolo nespravodlivé a v rozpore s právom žalovaných v 3. a 4.rade na ochranu doma.

28. O trovách konania súd rozhodol podľa § 255 ods. 1 CSP s tým, že žalované boli v predmetnom spore v plnom rozsahu úspešné voči neúspešným žalobcom, preto súd priznal nárok na náhradu trov konania

žalovaným voči žalobcom v 1. a 2.rade v rozsahu 100%, o výške ktorých rozhodne postupom podľa § 262 ods. 2 CSP súdny úradník samostatným uznesením po právoplatnosti rozhodnutia vo veci samej. Tunajší súd záverom dopĺňa, že sa zaoberal aj možnosťou aplikácie ustanovenia § 257 CSP, avšak na strane žalobcov nezistil žiadne dôvody hodné osobitného zreteľa, pre ktoré by nárok na náhradu trov konania žalovaným nemal priznať, tieto zo strany žalobcov ani neboli v konaní tvrdené, pričom práve na strane žalovaných je potrebné poukázať, že tieto subjekty sú osobami s nízkym príjmom, žalovaná v 1.rade je samoživiteľkou rodiny a žalované v 3 a 4.rade sú študentkami vysokých škôl, preto súd považoval za nespravodlivé, aby týmto úspešným žalovaným nepriznal nárok na náhradu trov konania, v dôsledku čoho by tieto osoby boli povinné znášať svoje trovy konania spočívajúce v ich právnom zastúpení, preto v konaní rozhodol tak, ako je uvedené vo výroku rozhodnutia.

### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku je možné podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia prostredníctvom tunajšieho súdu na Krajský súd v Prešove.

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 a dôvody odvolania môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na odvolanie.

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 nebude povinnosť uložená týmto rozhodnutím splnená v stanovenej lehote, možno sa jej splnenia domáhať návrhom na vykonanie exekúcie podľa osobitného predpisu.