

Súd: Okresný súd Lučenec
Spisová značka: 11C/35/2021
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6621203351
Dátum vydania rozhodnutia: 13. 09. 2023
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Katarína Červenková
ECLI: ECLI:SK:OSLC:2023:6621203351.13

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Lučenec, sudkyňou JUDr. Katarínou Červenkovou, v spore žalobcu: A. B., nar. XX.XX.XXXX, bytom C. XXX/XX, D. E. F., zast. JUDr. Bronislava Garajová, advokátka, so sídlom Železničná 291, Poltár, proti žalovanému: G. B., nar. XX.XX.XXXX, bytom G. B. H. XXX/X, F. I., zast. Advokátska kancelária BÁNOŠ & KOŠÚTOVÁ s.r.o. o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva, takto

rozhodol:

I. Súd z r u š u j e podielové spoluvlastníctvo žalobcu: A. B., F. B., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom C. XXX/XX, XXX XX D. E. F. a žalovaného: G. B., F. B., F. B., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom G. B. H. XXX/X, XXX XX F. I. k nehnuteľnostiam vedeným Okresným úradom Poltár, katastrálnym odoborom, pre okres Poltár, obec a katastrálne územie J., ktoré sú zapísané v katastri nehnuteľností na LV č. XXX ako:
- rodinný dom so súpisným číslom XXX, postavený na parcele registra „C“, evidovanej na katastrálnej mape pod parc.č. XXXX, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 30m² a na parcele registra „C“, evidovanej na katastrálnej mape pod parc.č. XXXX, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 28m²
- pozemok parcely registra „C“, evidovanej na katastrálnej mape pod parc. č. XXXX, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 30m²
- pozemok parcely registra „C“, evidovanej na katastrálnej mape pod parc. č. XXXX, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 28m²
- pozemok parcely registra „C“, evidovanej na katastrálnej mape pod parc. č. XXXX, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 30m²
- pozemok parcely registra „C“, evidovanej na katastrálnej mape pod parc. č. XXXX, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 829m²

II. Súd p r i k a z u j e nehnuteľnosti uvedené vo výroku I. tohto rozsudku do výlučného vlastníctva žalovaného v podiele 1/1 v pomere k celku.

III. Žalovaný j e p o v i n n ý uhradiť k rukám žalobcu na úplné vyrovnanie zaniknutého podielového spoluvlastníctva sumu 7.500,-Eur do 3 dní odo dňa právoplatnosti rozsudku.

IV. Žiadna zo strán nemá právo na náhradu trov konania.

o d ô v o d n e n i e :

1. Pôvodne žalobcovia: 1/ A. B. a 2/ C. B. sa žalobou podanou na tunajšom súde domáhali zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnostiam bližšie špecifikovaným vo výroku tohto rozsudku.

V odôvodnení žaloby uviedli, že v skutočnosti sa jedná o drevenicu v časti J. – G. K. s prináležiacimi pozemkami, ktoré strany sporu nadobudli kúpnyimi zmluvami od svojich právnych predchodcov. Dlhodobu sa o rodinný dom starali rodičia žalobcov, samotní žalobcovia, ako aj ich brat I. B., ktorý

odpredal svoj podiel kúpnu zmluvou V XXX/XXXX. Starostlivosť a údržba spoločnej nehnuteľnosti pozostávala z kosenia dvora, výmeny chýbajúcej a poškodenej strešnej krytiny, zhadzovania snehu zo strechy, odhŕňania snehu. V roku 2018 bol otec žalobcov nútený podať žalobu o uplatnenie predkupného práva, ktorá bola vedená na Okresný súd Lučenec pod spisovou značkou 13C/13/2018, a toto súdne konanie vážne narušilo vzťahy medzi stranami sporu.

Žalobcovia ďalej v žalobe uviedli, že listom zo dňa 13.5.2021 sa žalovaný G. B. obrátil na žalobcov s návrhom na zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva, v ktorom navrhoval prikázanie celej nehnuteľnosti do svojho vlastníctva s povinnosťou výplaty spoluvlastníkom každému v sume 2500.- Eur. Žalobcovia listom zo dňa 1.6.2021 návrh žalovaného odmietli, čím medzi stranami sporu k dohode nedošlo. Žalobcovia majú za to, že nehnuteľnosť nie je reálne deliteľná, a preto majú záujem nadobudnúť ju v celosti.

2. Žalovaný sa k podanej žalobe vyjadril písomným podaním zo dňa 12.10.2021, ktorý rozporoval tvrdenia žalobcov o tom, že sa žalobcovia o rodinný dom starali a vykonávali jeho údržbu. Uviedol, že rodinný dom – drevenicu vybuďoval L. B. (strýko žalobcov a starý otec žalovaného) so svojim otcom. Do roku 2017 boli podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľností štyria bratia: M. B., L. B., N. B. a C. B. (otec žalobcov), pričom o nehnuteľnosť sa dlhodobo staral prevažne N. B. so svojou matkou D. B., ktorí ako jediní zostali nehnuteľnosť plnohodnotne užívať potom, ako sa ostatní súrodenci osamostatnili. Neskôr sa k nim prisťahoval M. B. a všetci štyria súrodenci sa každý v rámci svojich možností snažili udržiavať nehnuteľnosť, pričom N. B. zabezpečil prívod vodovodu, ktorý je už v súčasnosti nefunkčný a dal vybudovať i verandu (gang). Bežnú údržbu nehnuteľnosti spočívajúcu vo výmene škridiel, oprave strechy, odvozu odpadu a iných činnosti zabezpečovali L. B. a jeho synovia N. B., A. B. a otec žalovaného O. B..

Žalovaný ďalej uviedol, že opakovane vyvíjal iniciatívu smerom k žalobcom, aby došlo k uzavretiu písomnej dohody o vyporiadaní podielového spoluvlastníctva, pričom žalobcom ponúkol za odpredaj svojich spoluvlastníckych podielov finančnú kompenzáciu, ku ktorej výške žalobcovia nemali výhrady. Hoci sa snažil ponúknuť žalobcom niekoľko možných alternatív vyporiadania, žalobcovia neprejavili žiadnu ochotu o tejto téme rokovať a namiesto snahy o kompromis, podali žalobu o vyporiadanie podielového spoluvlastníctva na súd. Podľa žalovaného, žalobcovia doposiaľ nikdy neprejavovali žiaden záujem akýmkoľvek spôsobom podieľať sa na údržbe nehnuteľností, ktoré sú predmetom konania a v uplynulých dvoch rokoch sa nepodieľali ani na údržbe nehnuteľnosti, v dôsledku zhoršených vzťahov v rodine. Žalovaný poukázal na to, že toto tvrdenie potvrdzuje aj samotná právna zástupkyňa žalobcov v podanej žalobe, kde uvádza, že v období uplynulých rokov sa žalobcovia nepodieľali na údržbe v dôsledku zhoršených vzťahov v rodine. Ako ďalšie obštrukcie možnej dohody žalovaný vníma i to, že otec žalobcov - C. B. je stále evidovaným odberateľom elektrickej energie napriek tomu, že už pomerne dlhý čas nie je podielovým spoluvlastníkom nehnuteľností, čím žalovaný nemá žiaden prístup k vyúčtovaniu za dodávku elektrickej energie, na ktorú má ako podielový spoluvlastník záujem prispievať. Hoci žalovaný ponúkol možnosť C. B. finančne mu kompenzovať úhradu el.energie a spolupodieľať sa pri prepise ako odberateľ elektrickej energie, zo strany C. B. táto možnosť nebola akceptovaná.

Žalovaný vo svojom vyjadrení uviedol, že ako jediný z podielových spoluvlastníkov má záujem sporné nehnuteľnosti kultivovať, ďalej využívať a zachovať ich v užívaní schopnom stave i pre nasledujúce generácie. Poukázal vzhľadom na účelné využitie nehnuteľnosti aj na skutočnosť, že nie je len podielovým spoluvlastníkom nehnuteľností, ktoré sú predmetom tohto konania, ale vlastní aj okolité pozemky, cez ktoré vedú priame prístupové cesty k spornej nehnuteľnosti. Uviedol, že je tiež výlučným vlastníkom nehnuteľností v kat.území J., obec J., okres P., zapísaných na LV č. XXX ako hospodárska budova so súp.č. XXXX postavená na parcele reg. C č. XXXX, hospodárska budova so súp.č. XXXX postavená na parcele reg.č. C č. XXXX, pozemok parc.reg. C parcelné číslo XXX/X, pozemok parc.reg. C parc.č. XXXX, pozemok parc.reg. C parc.č. XXXX a pozemok parc.reg. C parc.č. XXXX. Zároveň je aj podielovým spoluvlastníkom v podiele 1-ina v pomere k celku k nehnuteľnostiam nachádzajúcim sa kat. území J., obec Utekáč, okres Poltár zapísaným na LV č. XXX ako pozemok parc.reg. C parc.č. XXXX/X, pozemok parc.reg. C parc.č. XXXX/X a pozemok parc.reg. C parc.č. XXXX/X.

Žalovaný upozornil na to, že pokiaľ by spoluvlastnícky podiel žalovaného k sporným nehnuteľnostiam, a to najmä k pozemku parc. č. XXXX nadobudli žalobcovia, došlo by k výraznému zásahu do jeho vlastníckych práv, kedy by mu buď zo strany žalobcov mohol byť zamedzený prístup k nehnuteľnostiam, ktoré sa nachádzajú v jeho výlučnom vlastníctve na LV č. XXX, prípadne by nastala situácia, ktorú by bolo nutné opätovne riešiť súdnou cestou, pričom podľa jeho názoru je potrebné, aby súd rozhodol tak, aby zamedzil ďalším prípadným sporom a súdnym konaním.

3. Žalobcovia vo svojej replike zo dňa 10.02.2022 zotrvali na podanej žalobe a popreli tvrdenia žalovaného o tom, že drevenicu postavil starý otec žalovaného. Poukázali na to, že starý otec žalovaného L. B. v čase výstavby drevenice mal len 13 rokov, neskôr začal pracovať v sklárni Utekáč a domov nedochádzal. Neskôr odišiel pracovať do bani v Ostrave. Zotrvali na svojom tvrdení, že drevenicu postavil starý otec žalobcov, ktorý sa následne staral aj o jej údržbu. Postavil kuchynku, dreváreň, gang a plafón v spodnej izbe. Popreli aj tvrdenia žalovaného o tom, že sa o drevenicu stará a nesúhlasili s tvrdením žalovaného, že najdlhšie v drevenici zostal bývať brat N. s matkou, keďže po jeho odchode v drevenici žil ešte ďalšie 2 roky jeho brat M. B. sám.

Čo sa týka platieb za elektrinu v drevenici, žalobcovia uviedli, že v roku 2019 odovzdal otec žalobcov žalovanému faktúru za elektrinu na refundáciu nákladov. Žalovaný však peniaze za elektrinu ich otcovi nedal a ani v rokoch 2020 a 2021 za elektrinu neplatil, len otec žalobcov.

4. Žalovaný vo svojej duplike zo dňa 10.03.2022 rozporoval tvrdenia žalobcov o tom, že sa o drevenicu nestará a starostlivosť o ňu nezabezpečuje. Uviedol, že sa niekoľkokrát snažil so žalobcami, ako aj ich rodinnými príslušníkmi a predchádzajúcimi spoluvlastníkmi ústne dohodnúť ohľadne potrebných rekonštrukčných prác, ktoré bolo na drevenici nevyhnutné vykonať. Nakoľko sa nestretol s pochopením, v ďalšom kroku vyzval na rekonštrukciu žalobcov aj písomne, a to zaslaním listu: „Žiadosť o písomné vyjadrenie a stanovisko k veci“, ktorým žalobcov i vtedajšieho spoluvlastníka I. B. (brata žalobcov) vyzval na spoločný postup pri realizácii rekonštrukcie, nakoľko predmetné nemohol ako podielový spoluvlastník realizovať bez ich súhlasu a stanoviska. Rovnako požiadal žalobcov aj o predloženie faktúr za dodávku elektriny, na ktorých úhrade mal od počiatku záujem, avšak žalobcovia tieto žalovanému doposiaľ nesprístupnili a dokonca je otec žalobcov aj naďalej evidovaný ako odberateľ elektriny napriek tomu, že k nehnuteľnosti nemá viac žiaden vlastnícky vzťah.

Žalovaný opätovne poukázal aj na skutočnosť, že je vlastníkom, resp. podielovým spoluvlastníkom okolitých pozemkov bezprostredne susediacich so spornými nehnuteľnosťami a je jeho primárnym záujmom vytvoriť funkčný celok, ktorý bude mať vo svojom vlastníctve za účelom následného zveľaďovania a obhospodarovania.

Poukázal aj na skutočnosť, že žalobcovia v súčasnosti nemajú zriadenú prístupovú cestu k spornej drevenici a využívajú na prístup pozemok, ktorý je vo výlučnom vlastníctve žalovaného.

Žalovaný tiež uviedol, že má k sporným nehnuteľnostiam silný citový vzťah, túži na týchto pozemkoch vybudovať včelín, venovať sa chovu koní a drevenicu kompletne zrekonštruovať tak, aby túto mohol využívať ako svoje letné sídlo. Má teda za to, že zdôvodnil a preukázal súdu svoj úprimný záujem a vzťah k sporným nehnuteľnostiam, ktoré pre žalovaného nepredstavujú len materiálnu hodnotu, ktorú speňaží predajom alebo prevodom na inú osobu, ale sú majetok, ktorý chce udržiavať, kultivovať a zachovávať pre ďalšie generácie.

5. Písomným podaním doručeným súdu dňa 11.05.2023 právna zástupkyňa žalobcov súdu uviedla, že na základe darovacej zmluvy, ktorej vklad je vedený na L. Q. P. pod V XXX/XXXX previedol žalobca v 2. rade: C. B. svoj spoluvlastnícky podiel na žalobcu v 1. rade, čím nastala právna skutočnosť, s ktorou sa spája prevod a prechod práv a povinností o ktorých sa koná a zároveň navrhla, aby súd pripustil zmenu žalobného návrhu, na základe ktorého by podielové spoluvlastníctvo žalobcu 1/ a žalovaného bolo zrušené tak, že nehnuteľnosti by následne boli prikázané do výlučného vlastníctva žalobcu - A. B. v podiele 1/1-ina. Na vyrovnanie zaniknutého podielového spoluvlastníctva by žalobca vyplatil žalovanému sumu vo výške 7500,-Eur v lehote 10 dní od právoplatnosti rozsudku.

Uznesením, sp.zn. 11C/35/2021 – 283 zo dňa 23.06.2023 súd pripustil zmenu na strane žalobcu tak, že z konania vystúpil žalobca 2/ C. B. a na jeho miesto vstúpil jeho právny nástupca A. B., keď mal z predloženej darovacej zmluvy, ako aj rozhodnutia L. Q. P. č. vkladu V XXX/XXXX o povolení vkladu vlastníckeho práva preukázané, že v priebehu konania došlo k prevodu vlastníckeho práva zo žalobcu 2/ na žalobcu 1/, čím žalobca 2/ stratil vecnú legitímáciu v spore o vyporiadanie podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnostiam, ku ktorým už nemá vlastnícky ani spoluvlastnícky vzťah. Zároveň pripustil aj zmenu žalobného návrhu v znení navrhnutom právnu zástupkyňou žalobcov. Uznesenie sp.zn. 11C/35/2021 – 283 zo dňa 23.06.2023 nadobudlo právoplatnosť a vykonateľnosť dňa 04.07.2023.

6. Súd vykonal dokazovanie oboznámením sa s podanou žalobou, vyjadreniami sporových strán, predloženými listinnými dôkazmi a čestnými prehláseniami, výsluchom žalobcov 1/, 2/, výsluchom žalovaného, výsluchov svedkov – rodičov žalovaného a znaleckým posudkom č. 5/23 vypracovaným znalkyňou O. M. G., znalkyňou pre odbor stavebníctvo, odvetvie pozemné stavby, odhad hodnoty nehnuteľností, odhad hodnoty stavebných prác, na základe čoho zistil nasledovný skutkový stav:

7. Podľa výpisu z LV č. XXX pre kat.územie J., obec J., okres P., sú žalobca a žalovaný podielovými spoluvlastníkmi, každý v podiele 1-ica v pomere k celku k nehnuteľnostiam bližšie špecifikovaným vo výroku tohto rozsudku.

Žalobca svoj spoluvlastnícky podiel k sporným nehnuteľnostiam nadobudol Kúpnu zmluvou č. V – XXX/XXXX z 09.08.2017, Kúpnu zmluvou č. V - XXX/XXXX z 10.08.2021 a Darovacou zmluvou č. B. XXX/XXXX z 29.05.2023.

Žalovaný nadobudol spoluvlastnícky podiel vo výške 1-ica k sporným nehnuteľnostiam Kúpnu zmluvou č. V XXX/XXXX z 02.06.2017.

8. Listom zo dňa 08.04.2020 žalovaný vyzval žalobcu (A. B.) a jeho bratov: C. B. a I. B. (vtedy ešte spoluvlastníkov sporných nehnuteľností) k vyjadreniu a zaujatiu stanoviska k potrebe rekonštrukcie chalupy, nakoľko napriek niekoľkým telefonickým rozhovorom a výzvam nedostal od žalobcov ako spoluvlastníkov žiadne stanovisko, jedine od spoluvlastníka C. B. o tom, že do chalupy neinvestuje ani cent a nepreloží ani steblo trávy.

Rovnako sa v písomnej žiadosti uvádza, že žalobca vyvinul úsilie vyrovnať sa osobne aj za elektrinu v spoločnej chalupe s otcom žalobcov - C. B., ktorý je aj naďalej evidovaný ako odberateľ elektrickej energie, no napriek jeho žiadosti mu menovaný C. B. faktúru k nahliadnutiu neposkytol.

9. Listom zo dňa 13.05.2021, žalovaný prostredníctvom svojho právneho zástupcu oslovil žalobcu a jeho brata C. B. (vtedy ešte spoluvlastníka sporných nehnuteľností) za účelom mimosúdnych jednaní ohľadne vyporiadania podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnostiam a navrhoval uzavretie dohody o vyporiadaní podielového spoluvlastníctva, v zmysle ktorej by odkúpil spoluvlastnícke podiely žalobcu a jeho brata, nakoľko má záujem nehnuteľnosti plnohodnotne užívať a zveľaďovať.

Na písomnú žiadosť žalovaného o uzatvorenie zmiernu vo veci zrušenia a vyporiadania spoluvlastníctva reagoval žalobca a jeho brat C. B. prostredníctvom svojej právnej zástupkyne listom zo dňa 01.06.2021, v ktorom uviedli, že rovnako majú záujem na zrušení spoluvlastníctva a nechcú naďalej zotrvať v podielovom spoluvlastníctve so žalovaným, pričom majú záujem nadobudnúť spoluvlastnícky podiel žalovaného a ponúkajú mu na vyrovnanie jeho podielu sumu 7500,-Eur.

Žalovaný listom zo dňa 29.06.2021 opakovane zdôraznil, že nemá záujem odpredať svoj spoluvlastnícky podiel vo výške 1-ica, ale naopak má záujem odkúpiť spoluvlastnícke podiely žalobcov a ako finančnú kompezáciu za ich spoluvlastnícke podiely im ponúkol sumu 7500,-Eur.

10. V priebehu konania, na pojednávaní konanom dňa 23.05.2022 došlo medzi stranami sporu k ustáleniu hodnoty nehnuteľností, ktoré sú predmetom vyporiadania v sume 15.000,-Eur.

11. Na pojednávaní konanom dňa 23.05.2022 vtedy ešte žalobca 2/ C. B. potvrdil, že po nehnuteľnosti, ktoré sú v súčasnosti vo výlučnom vlastníctve žalovaného vedie prístupová cesta k drevenici, a to cez parcelu č. XXXX. Tento pozemok previedol na žalovaného jeho otec s tým, že na pozemku malo byť zriadené vecné bremeno prechodu a prejazdu, avšak nebolo. Uviedol, že k drevenici vedie aj iná prístupová cesta, a to cez parcelu č. XXXX/X, ktorá je vo vlastníctve pána D., t.j. suseda a majiteľa susednej nehnuteľnosti.

Žalobca 2/ tiež vypovedal, že ako rodina vždy vychádzali veľmi dobre, až kým žalovaný nechcel nadobudnúť všetky nehnuteľnosti, aj spornú drevenicu s tým, že do budúca tam môžu chodiť ju len užívať. Žalovaného do roku 2016 ani nepoznal, o chatu sa staral on spolu so svojim bratom a otcom, vymieňali na nej škridle, starali sa o drevenicu aby nespádla, kosili dvor a priľahlé pozemky a orezávali ovocné stromy.

Žalobca 2/ tiež potvrdil pravdivosť tvrdenia žalovaného o tom, že ho vyzval, aby mu dal peniaze na rekonštrukciu strechy, no nakoľko má ženu a dieťa, spláca pôžičku, nebol ochotný platiť výdavky súvisiace s opravou strechy, a to aj z dôvodu, že žalovaný ťažil drevo a z výťažku z tejto ťažby mala byť rekonštrukcia hradená.

Na pojednávaní žalobca 2/ deklaroval, že má záujem nadobudnúť spornú nehnuteľnosť, zrekonštruovať ju a v budúcnosti ju využívať na rekreačné účely spolu so svojim bratom. V prípade, ak by bol deliteľný len pozemok, má záujem vo výške svojho spoluvlastníckeho podielu aj o tento pozemok, kde by chodil napr. stanovať.

12. Žalobca 1/ A. B. na vytýčenom pojednávaní dňa 23.05.2022 vypovedal, že rekonštrukcia strechy na drevenici mala byť hradená z ťažby dreva, no má za to, že peniaze sa na obnovu strechy ako bolo

dohodnuté nenašli, ale za tieto peniaze si urobil otec žalovaného prístupovú cestu a rybník. Neskôr chcel na pozemkoch žalovaný chovať aj ovce o ktoré sa nestaral, všade na pozemkoch boli od oviec výkaly, aj pred dverami drevenice a všetko bolo pošpinené. Potvrdil výpoveď svojho brata, že spolu s bratom a otcom sa podieľali na výmene škridlí, kosili okolo drevenice, podieľal sa tiež na zhadzovaní snehu zo strechy a sprístupnenia cesty, kým tam žila ich stará mama. Potvrdil, že komín na drevenici síce urobil žalovaný so svojou rodinou, no urobil ho neodborne a teraz do neho zateká.

13. Žalovaný na pojednávaní konanom dňa 23.05.2022 vypovedal, že odnedávna sa chodilo do drevenice po parcele č. XXXX, ktorej v súčasnosti je výlučným vlastníkom a hoci je pravda, že existuje cesta aj cez pozemok pána D., táto cesta bola podmočená, nebola vhodná na prístupovú cestu autom, preto v rámci dobrých susedských vzťahov aj pán D., pokiaľ potrebuje, chodí po jeho parcele č. XXXX. Žalovaný ďalej vypovedal, že na nehnuteľnosti – drevenici prebiehajú rôzne rodinné stretnutia, ktorých sa však žalobcovia nezúčastňujú, z tohto dôvodu sa s nimi ani nestretával.

K potrebe rekonštrukcie strechy žalovaný uviedol, že sám oslovil žalobcov niekoľkokrát ústne, telefonicky a napokon aj písomne, kedy mu žalobca 2/ do telefónu povedal, že nie je ochotný finančne sa spolupodieľať na rekonštrukcii strechy a doslova uviedol, že neinvestuje do tejto nehnuteľnosti ani cent a nepreloží steblo trávy.

Ohľadom budúcich zámerov s nehnuteľnosťou žalovaný uviedol, že chce nehnuteľnosť zrekonštruovať, využívať ju ako svoje letné sídlo s tým, že aj so širšou rodinou sa dohodol na tom, že túto nehnuteľnosť môžu v budúcnosti využívať a chodiť sa sem rekreovať. Na základe tejto dohody mu ostatní spoluvlastníci svoje podiely previedli. Rovnako má zámer v budúcnosti chovať na uvedených pozemkoch ovce, ryby a včely.

K problematike ťažby dreva a rekonštrukcie stavby z výťažku z predaja vyťaženého dreva žalovaný uviedol, že ťažba sa konala v roku 2015 až 2016, na ktorej bol účastný ešte jeho otec. V tom čase boli majiteľmi nehnuteľnosti štyria bratia a jedným z nich bol aj jeho starý otec L.. Vyťažených bolo 52m³ drevnej hmoty a v roku 2016 53m³ drevnej hmoty, dokopy 105m³ drevnej hmoty. Časť peňazí získaná predajom dreva bola vyplatená otcovi žalobcov ako kompenzácia za vybavenie lesných pozemkov, teda celého majetku a časť financií bola použitá na kúpu stavebných materiálov, rúr a betónu, ktoré boli použité pri rekonštrukcii chaty. Rovnako sa z týchto prostriedkov financoval bager, ktorý zabezpečoval terénne úpravy. Uvedené bolo odobrené všetkými spoluvlastníkmi, všetkými 4 bratmi, v tom čase teda on ešte spoluvlastníkom nebol.

14. Na pojednávaní dňa 23.05.2022 otec žalovaného O. B. v pozícii svedka vypovedal, že nehnuteľnosť je využívaná najmä na rekreačné účely, no vždy keď sa na nehnuteľnosť na 2 – 3 dni príde, robí sa aj drobná údržba. Svedok uviedol, že po roku 2017 údržbu vykonával najmä jeho syn s jeho pomocou a niekedy aj s pomocou bratranca R. A.. Boli robené terénne úpravy, riešil sa septik a boli vykonané viaceré ohliadky za účelom rekonštrukcie a opravy strechy. Svedok uviedol, že po roku 2017 žalobcov na nehnuteľnosti nikdy nevidel a ani nespozoroval, že by žalobcovia nejaké práce na drevenici robili, okrem jednej, kedy urobili schodíky a pribudli nejaké laty na streche. Inak nespozoroval nič. Svedok tiež uviedol, že naposledy okolo chalupy kosil jeho syn a čistil aj vály, ktoré boli zanesené po búrkach. Spolu s ním jeho syn opravoval strechu a naprával škridle. Žiadne väčšie rekonštrukčné práce zatiaľ nerealizovali, len rôzne maličkosti, napr. vymenili a opravili rozbité okno.

15. Svedkyňa A. B. – matka žalovaného na pojednávaní dňa 23.05.2022 vypovedala, že na chalupu chodievali, kosili tam, starali sa o chalupu, upratovali, opravovali strechu a upravovali okolie. Svedkyňa uviedla, že so žalobcami sa na nehnuteľnosti nikdy nestretla.

16. Obe sporové strany v priebehu konania dokladali do súdneho spisu viaceré listinné dôkazy – čestné prehlásenia, ktorými sa snažili preukazovať pravdivosť svojich tvrdení ohľadne užívania sporných nehnuteľností a zabezpečovania ich údržby.

Čestné prehlásenia doložené do spisu žalobcom:

N. B. vo svojom čestnom prehlásení (č.l. spisu 95) uviedol, že je bratom M. B., L. B. a C. B.. Spoločne vlastnili drevenicu na dlhej lúke. V súčasnosti je prepísaná na G. B. – prasynovca, A. B. a C. B. - synovcov. N. B. čestne prehlásil, že drevenú časť gangu zábradlia robil on a pôvodné zábradlie so samotným gangom robil komplet jeho brat C. B.. Rovnako brat C. pristavil kuchynku, postavil dreváreň a každoročne vymieňa škridle na streche, aby nezatekalo počas zimy a zhadzuje zo strechy so synmi sneh.

O. I., nar. XX.XX.XXXX, čestne prehlásil (č.l. spisu 95 z opaku), že ako bagrista vykonával výkopové práce na drevenici na G. K. za účelom dovedenia pitnej vody a drenáže pozemku. Stavebné práce si objednal I. B. a O. B.. Pri výkopových prácach videl pomáhal C. B. ml., ktorý do výkopu ukladal fóliu, drenážne rúry, zahŕňal PVC hadicu. C. B. st. taktiež pomáhal pri prácach, iné osoby pracovať nevidel.

N. Q., nar. XX.XX.XXXX vo svojom čestnom prehlásení (č.l. spisu 96) prehlásil, že je susedom rodiny B., ktorí majú drevenicu na G. K.. On má dom na Javorine. Príjazdová cesta k jeho domu vedie popod pozemky a drevenicu B.. Po odchode N. B. a jeho matky D. dlhodobo chodíeva na G. K. len C. B. s rodinou. D., suší seno, stará sa o ovocné stromy. Ostatných bratov tam pracovať nevidel.

Čestné prehlásenia doložené do spisu žalovaným:

M. B., nar. XX.XX.XXXX vo svojom čestnom prehlásení (č.l.spisu 39) uvádza, že nesúhlasí s tvrdením žalobcov: A. a C., ktoré uvádzajú v žalobe, nakoľko o majetok sa starali všetci štyria bratia ako pôvodní vlastníci dlhodobo. V rôznych časových obdobiach a rôznym spôsobom sa všetci bratia starali o nehnuteľnosť, každý podľa danej životnej situácie a potreby. Zo strany brata L. a jeho rodiny, najmä syna O. a vnuka G. bol prejavovaný záujem a vzťah k daným nehnuteľnostiam už dlhšiu dobu so záujmom vykonať nevyhnutnú rekonštrukciu, kde narážali na odpor, nespoluprácu a nezáujem zo strany žalobcov. Napriek tomu sa snažia, udržiavajú a navštevujú nehnuteľnosti vrátane ich širšej rodiny.

M. B. ďalej vo svojom čestnom prehlásení uvádza, že svoj spoluvlastnícky podiel previedol G. B. – žalovanému z dôvodu jeho pokročilého veku a dobrých vzťahov s ním a jeho širokou rodinou, kedy dlhodobo G. prejavoval záujem o nehnuteľnosti a jeho zámerom je zrekonštruovať rodinný dom. Svoj podiel žalovanému previedol tiež z dôvodu, že jeho deti majú možnosť rodinný dom aj do budúcnosti navštevovať, čo sa aj deje. V prípade, ak nebude vlastníkom nehnuteľností G. (žalovaný) možnosť jeho návštevy a jeho detí na chalupe nevidí pozitívne.

M. B. ďalej uvádza, že bol účastný niekoľkých rodinných stretnutí na uvedenej nehnuteľnosti, no nemôže potvrdiť prítomnosť žalobcov a ich rodín.

L. B., nar. XX.XX.XXXX vo svojom čestnom prehlásení (č.l.spisu 74) uviedol, že považuje tvrdenia žalobcov o tom, že sa dlhodobo starajú o rodinný dom za zavádzajúce a nepravdivé. Poukázal na to, že štyria bratia ako pôvodní vlastníci sa dlhodobo starali o rodinný majetok, každý v rôznom období a podľa svojich možností vrátane ich matky. Rodinný dom obýval najdlhšie brat N. a matka D.. Poprel, že by jeho brat C. postavil gang, lebo ho postavil brat N.. Vo svojom čestnom prehlásení ďalej uviedol, že rodinný dom staval spolu so svojim otcom ešte ako chlapec a v dospelosti, keď už pracoval, investoval do elektroinštalácie, okien a omietok v izbách. Ďalej prehlásil, že jeho syn O. a vnuk G. prejavovali o nehnuteľnosť záujem už od roku 2015, pričom on, jeho deti s rodinami včete širšej rodiny dlhodobo chalupu navštevujú, udržiavajú ju, stretávajú sa tam, čo nemôže povedať o žalobcoch A. ani C. B.. Po prísľuboch brata C. a jeho synov o tom, že vybudujú komín a sporák na drevenici a po ich nečinnosti sa rozhodol komín a sporák vybudovať on, spolu so svojim synom O.. Zo strany brata C. a jeho rodiny už dlhšiu dobu pozoruje nezáujem, nespoluprácu, nechotu na čomkoľvek sa dohodnúť, a to aj napriek tomu, že jeho vnuk G. ich o spoluprácu ústne i písomne vyzýval.

R. A., nar. XX.XX.XXXX vo svojom čestnom prehlásení (č.l. spisu 113) uviedol, že je bratrancom G. B. (žalovaného). Od útleho detstva sa so širokou rodinou stretávajú na G. K. pri rôznych príležitostiach (stanovačky, živánky, rodinné stretnutie, oslavy). Pri týchto návštevách na chalupe starý otec L. a jeho synovia - strýkovci, vždy vykonávali aj nevyhnutné práce na chalupe a v jej okolí. Pri niektorých prácach bol aj osobne prítomný. Minulý rok v lete spolu s G. pomáhal pri kosení v okolí chalupy a rybníka. Dávnejšie spolu so starým otcom L. a strýkovcami čistil povalu na chalupe od odpadkov. Pred 4 rokmi dovezli na chalupu aj ovce od starého otca z Dúžavy. Minulý rok v lete, keď kosili spolu s G. zhodnotili možnosť riešenia rozvodu vody v drevenici a pri týchto prácach vie byť G. aj nápomocný. Skutočnosťou tiež je, že záujem G. B. vykonávať nevyhnutnú rekonštrukciu v drevenici je zo strany jeho spoluvlastníkov dlhodobejšie ignorovaný.

M. B., N. I. a M. A. čestné prehlásili (č.l.spisu 114), že ich otec M. B. po dohode s nimi v roku 2017 odpredal svoje podiely na drevenici a pozemkoch G. B., ktorý prejavil záujem o kúpu týchto podielov s vedomím nevyhnutnej rekonštrukcie drevenice. Jeho snaha a záujem o rekonštrukciu nenachádza podporu u oboch spoluvlastníkov A. a C. B. aj napriek výzvam, ktoré im písomnou formou poslal.

S rodinou G. B. udržiavajú dobré rodinné vzťahy, podľa možnosti sa stretávajú v rodisku otca na chalupe, kde sa stretávajú aj so širokou rodinou strýka L. B. a boli tam prítomní už niekoľkokrát. Na týchto stretnutiach spoluvlastníci A. a C. prítomní neboli. Konštatujú, že nakoľko je snaha G. B. o rekonštrukciu drevenice, najmä strechy spoluvlastníkmi ignorovaná, pozorujú, že stav chalupy je taký, aký bol v dávnej minulosti, t.j. v čase odpredaja podielov ich otca, kde poslednou investíciou do chalupy bolo vybudovanie od podlahy nového komína so sporákom, ktorý spravil strýko L. B. s jeho synom O. v roku 2016.

N. S., čestne prehlásil (č.l. spisu 115), že v roku 2016 vypomáhal pri prácach v lese a okolí drevenice u B. na G. K.. Počas jeho 6mesačnej prítomnosti pri vykonávaní týchto prác iné osoby ako C. B. – strýka O. B. a tiež L. B. spolu s manželkou a synom O. B.: G. a O. počas svojich prác nestretol. Po ukončení týchto prác chodí vypomáhať príležitostne G. B. (žalovanému). Naposledy tam bol v roku 2021 v lete, kedy po veľkej búrke a vetrovej kalamite museli odstrániť vyvrátený strom – jabloň pri rybníku, naprávať odtrhnuté plechy na stodole a spadnuté škridle zo strechy na drevenici. Osádzali tiež drevené koly na plot.

17. Uznesením sp.zn. 11C/35/2021 – 169 zo dňa 06.07.2022 súd na základe návrhu oboch sporových strán nariadil vo veci znalecké dokazovanie znalcom z odboru stavebníctvo, odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností O. M. G., ktorej úlohou bolo vykonať ohliadku nehnuteľností za prítomnosti oboch sporových strán a po vykonaní ohliadky vypracovať písomný znalecký posudok, v ktorom znalkyňa odpovie na otázku, či je nehnuteľnosť – drevenica a príslušené pozemky reálne a účelne deliteľná bez výraznejších stavebných úprav podľa veľkosti spoluvlastníckych podielov sporových strán.

Dňa 01.02.2023 znalkyňa O. M. G. súdu doručila znalecký posudok č. 5/2023 so záverov ktorého vyplýva, že nehnuteľnosť – stavba rodinného domu so súp.č. XXX nie je reálne deliteľná, nakoľko nehnuteľnosť z technického hľadiska vo výške spoluvlastníckych podielov v súčasnom dispozičnom usporiadaní miestností nezodpovedá technickým zásadám návrhu reálnej deľby stavby. Znalkyňa tiež uviedla, že súčasný technický stav rodinného domu nedovoľuje reálnu deľbu, nakoľko stavba ktorá je ťažkej drevenej zrubovej konštrukcie v súčasnosti dožíva, resp. je dožitá (opotrebenie stavby je 87,50%), vek stavby je 70 rokov, pri predpokladanej životnosti 80 rokov, teda zostatková životnosť je cca 10 rokov a vyžaduje totálnu a nákladnú rekonštrukciu.

K okolitým pozemkom znalkyňa uviedla, že pozemok parcely č. XXXX je pravidelného obdĺžnikového pôdorysného tvaru, je čistý, zatrávnený a nie je zastavaný žiadnou stavbou, preto ho možno aj samostatne rozdeliť v podieloch. Prístup k pozemku parc. č. XXXX je len z dvora, z parcely č. XXXX.

Pozemok parcely č. XXXX tvorí spoločný dvor, je svahovitý, nepravidelného pôdorysného tvaru, ktorý nemožno reálne rozdeliť, nakoľko je v skutočnosti ešte zastavaný geometricky nezameranými stavbami, ktoré nie sú na snímke v katastrálnej mape zakreslené, a to drevenou výstavbou gangu postaveného v roku 1970, drevenou prístavbou hospodárskej budovy so súp.č. XXXX, ktorej vlastníkom je G. B. (žalovaný) a čiastočne stavbou rodinného domu (drevenice), súp. č. XXX.

Zároveň sa znalkyňa v uvedenom znaleckom posudku vyjadrila aj k možnosti prístupu k nehnuteľnostiam, ktoré sú predmetom vyporiadania. Uviedla, že terén je prudko svahovitý s možnosťou prístupu na spoločný dvor - parc. č. XXXX priamo z existujúcej komunikácie buď cez pozemok parc.reg CKN XXXX, ktorého výlučným vlastníkom je G. B. (žalovaný), a teda len tento spoluvlastník má v súčasnosti zabezpečený prístup k sporným nehnuteľnostiam, alebo cez cudzie pozemky, a to parcely reg. CKN č. XXXX/X, ktorej podľa LV č. XXX sú spoluvlastníkmi: F., D., D., A., M., D., D. a cez parcelu č. XXXX/X, ktorej spoluvlastníkmi sú podľa LV č. XXX: F., D., D., A., M., D., D. a A.. Znalkyňa ďalej uvádza, že na prechod a prejazd motorovými vozidlami spoluvlastníci C. a A. B. (žalobcovia 1/ a 2/) nemajú zriadené vecné bremeno práva prechodu a prejazdu ani cez jeden prístupový pozemok. Pri ohliadke znalkyni uviedli, že celé roky chodia cez parcely XXXX/X a XXXX/X, kde vedie poľná cesta a nemajú problém s vlastníkami pozemkov. Znalkyňa poľnú cestu, ktorú označili žalobcovia v znaleckom posudku označila červenými krúžkami.

18. 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.

19. Ustanovenie § 142 Občianskeho zákonníka upravuje špeciálny spôsob likvidácie podielového spoluvlastníctva na základe súdneho rozhodnutia. Dôvodom zrušenia a vyporiadania spoluvlastníctva rozhodnutím súdu sú obvykle dlhodobé alebo závažné nezhody medzi spoluvlastníkmi, objektívna nemožnosť užívať predmet spoluvlastníctva, financovať údržbu alebo investície, ale aj nezáujem zotrvať v spoluvlastníctve. Občiansky zákonník upravuje jednotlivé spôsoby vyporiadania podielového spoluvlastníctva a súčasne stanovuje aj ich poradie, ktoré je pre súd záväzné.

Prvým spôsobom zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva je reálne rozdelenie veci medzi spoluvlastníkov podľa výšky ich podielov a prichádza do úvahy len v tom prípade, kde predmet spoluvlastníctva je reálne deliteľný. Zo znaleckého posudku vypracovaného znalkyňou O. M. G. vyplýva, že stavba drevenice nie je reálne deliteľná bez výraznejších stavebných úprav, pričom tiež podotkla, že súčasný technický stav stavby je problematický, so zanedbanou technickou údržbou, stavba dožíva a vyžaduje kompletnú a rozsiahlu rekonštrukciu. Zostatková životnosť stavby je podľa znalkyne cca 10 rokov. Obe sporové strany sa v priebehu konania rovnako zhodli na tom, že stavbu nie je možné reálne rozdeliť, len ju prikázať niektorému zo spoluvlastníkov. Z tohto dôvodu sa súd zameril na druhý spôsob zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva k uvedenej stavbe, a to prikázaním veci za primeranú náhradu jednému zo spoluvlastníkov. Predpokladom zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva týmto spôsobom, je súhlas spoluvlastníka, ktorému sa má vec prikázať. Bez tohto subjektívneho predpokladu – súhlas spoluvlastníka s prikázaním veci, nie je možné vyporiadať podielové spoluvlastníctvo uvedeným spôsobom a súd by musel následne pristúpiť k tretiemu spôsobu vyporiadania, a to k predaju veci a rozdeleniu výťažku z predaja podľa veľkosti spoluvlastníckych podielov. V prejednávanej veci prejavil súhlas s prikázaním nehnuteľnosti do svojho výlučného vlastníctva žalobca a rovnako aj žalovaný.

20. Objektívnymi predpokladmi pre prikázanie veci, ako spôsobu vyporiadania zrušeného podielového spoluvlastníctva sú: 1. veľkosť podielu, 2. účelné využitie veci a 3. násilné správanie sa spoluvlastníka. Účelné využitie je vecou uváženia súdu, pričom je potrebné ku každému prejednávanému prípadu pristupovať individuálne, s ohľadom na konkrétne okolnosti. Z kritérií, z ktorých súd vychádza sú vo všeobecnosti v prípade obytných domov bytová potreba spoluvlastníkov – kto v nehnuteľnosti doteraz býval, ďalej kto nehnuteľnosť udržiaval, opravoval, prípadne do nej investoval a kto je schopný aj naďalej sa starať o jej údržbu (R54/1973). V prípade, ak ide o nehnuteľnosť slúžiacu na podnikanie, kto v nej podnikal (NS ČR 22 CDO 879/2005), prípadne ktorý so spoluvlastníkov je výlučným vlastníkom prístupovej cesty k nehnuteľnosti a pod., no je možné zohľadniť aj iné okolnosti, ktoré by mohli mať vplyv na rozhodnutie súdu. V slovenskej právnej úprave sa tiež výslovne uvádza aj násilné správanie spoluvlastníka voči ostatným spoluvlastníkom.

21. Ako už súd vyššie uviedol, prvým kritériom, ktoré musí súd zohľadniť pri zrušení podielového spoluvlastníctva a jeho vyporiadání prikázaním jednému, resp. viacerým spoluvlastníkom je veľkosť spoluvlastníckych podielov. Hoci toto kritérium nemusí byť vždy rozhodujúcim, je nesporne významným najmä v prípade, ak veľkosť spoluvlastníckych podielov je vo výraznom nepomere. V prejednávanej veci sú však žalobca aj žalovaný v čase rozhodnutia súdu spoluvlastníkmi totožného spoluvlastníckeho podielu, a to vo veľkosti 1-ica v pomere k celku. Z tohto dôvodu uvedené kritérium nebolo právne významné pri rozhodnutí súdu komu spornú nehnuteľnosť prikáže do výlučného vlastníctva, preto bolo nevyhnutné zohľadniť pri svojom rozhodnutí aj ďalšie z uvedených kritérií, napr. účelné využitie veci, resp. iné skutočnosti, ktoré by mohli mať vplyv na rozhodnutie súdu.

22. Z vykonaného dokazovania vyplynulo, že nehnuteľnosť – drevenica, ktorá je predmetom vyporiadania podielového spoluvlastníctva je využívaná obidvomi podielovými spoluvlastníkmi na rekreačné účely, čo vyplynulo jednak z výpovedí samotných sporových strán, z predložených čestných prehlásení a rozsiahlej fotodokumentácie. Ani jeden zo spoluvlastníkov v súčasnosti nehnuteľnosť trvale neobýva, ani nevyužíva na podnikateľské účely. Žalobca, ako aj žalovaný pred súdom deklarovali, že v budúcnosti plánujú nehnuteľnosť zrekonštruovať a využívať ju najmä na rekreačné účely. Obe sporové strany zároveň v priebehu konania poukazovali na drobné investície do nehnuteľnosti, ktoré vykonali, realizáciu drobných úprav a údržbu nehnuteľnosti, resp. vykonanie platieb za elektrickú energiu. Vyjadrenia sporových strán si však v tomto ohľade navzájom odporovali, tvrdenia protistrany negovali a popierali, pričom ani z predložených čestných prehlásení nebolo možné jednoznačne ustáliť, ktorý zo spoluvlastníkov sa vo výraznejšej miere o uvedenú nehnuteľnosť stará.

Po zhodnotení všetkých predložených dôkazov súd dospel k názoru, že ani jeden zo spoluvlastníkov sa v posledných rokoch vo výraznej miere nepodieľal na zveľadení, resp. pravidelnej údržbe

spornej nehnuteľnosti, a teda z takto vykonaného dokazovania nezistil žiadnu skutočnosť, ktorá by výrazne favorizovala niektorého zo spoluvlastníkov, pri zohľadnení účelného využitia veci v súvislosti s rozhodnutím súdu prikázať nehnuteľnosť do jeho výlučného spoluvlastníctva.

23. Pre rozhodnutie vo veci bolo preto potrebné pristúpiť k zohľadneniu aj ostatných okolností, ktoré by mohli byť právne významné a nápomocné pri určení, ktorému zo spoluvlastníkov bude sporná drevenica prikázaná do výlučného vlastníctva.

Z výsluchu svedkov, t.j. rodičov žalovaného na pojednávaní konanom dňa 23.05.2022, ako aj z čestného prehlásenia M. B. (č.l.spisu 39), L. B. (č.l.spisu 74), M. B. A., N. I., M. A. (č.l. spisu 114) mal súd za preukázané, že sa žalovaný už dlhodobo snažil o vyporiadanie sporných nehnuteľností za účelom ich rekonštrukcie a obhospodarovania, pričom jeho úmyslom nebolo nehnuteľnosť využívať len pre svoju potrebu, ale po dohode s ostatnými bývalými spoluvlastníkmi plánoval nehnuteľnosť zrekonštruovať a umožniť celej širšej rodine ju v budúcnosti na rekreačné účely využívať. Podľa predložených čestných prehlásení sa to v súčasnosti aj deje a napriek prevodom spoluvlastníckych podielov na žalovaného, im žalovaný užívanie tejto nehnuteľnosti umožňuje. Takéto správanie sa žalovaného, ako jedného zo spoluvlastníkov nehnuteľnosti súd hodnotí bezpochyby kladne, kedy sa na rodnej nehnuteľnosti môže aj ostatná rodina pri rôznych príležitostiach spoločne stretávať, tráviť spoločný čas a utužovať vzájomné vzťahy.

24. Pre rozhodnutie súdu z hľadiska účelného využívania nehnuteľnosti bola tiež právne významná skutočnosť, že žalovaný má ako jediný zo spoluvlastníkov zabezpečený prístup k nehnuteľnosti, a to po parcele reg. CKN XXXX, ktorej je výlučným vlastníkom, oproti žalobcovi, ktorý na prechod využíva cudzie pozemky, a to parcelu reg. CKN č. XXXX/X, ktorej podľa LV č. XXX sú spoluvlastníkmi: F., D., D., A., M., D., D. a parcelu č. XXXX/X, ktorej spoluvlastníkmi sú podľa LV č. XXX: F., D., D., A., M., D., D. a A..

Súd konštatuje, že žalobca v čase rozhodnutia súdu nemal zriadené vecné bremeno práva prechodu a prejazdu cez vyššie uvedené pozemky, a teda nemá v čase súdneho rozhodnutia právne zabezpečený prístup k nehnuteľnosti - drevenici, ktorá je predmetom vyporiadania. Hoci žalobca krátko pred pojednávaním, na ktorom súd vo veci rozhodol doručil súdu povolenie využívať parcelu reg.CKN č. XXXX/X ako prístupovú cestu k svojej nehnuteľnosti od dvoch spoluvlastníčok: A. D. a M. D., toto povolenie na pojednávaní žalovaný spochybnil keď uviedol, že podľa jeho vedomostí ostatní spoluvlastníci s prechodom a prejazdom žalobcu po ich pozemku nesúhlasia, od A. D. a M. D. ako príbuzných z Českej republiky bolo uvedené povolenie vynútené nátlakom pre potreby súdneho konania a podľa jeho vedomostí si už túto skutočnosť prehodnotili a do budúca nie je vylúčené, že povolenie na vstup cez ich pozemok odvolajú.

Aj vzhľadom na túto skutočnosť súd konštatuje, že v čase vyhlásenia rozsudku má prístupovú cestu k drevenici nespochybniteľne zabezpečenú výlučne žalovaný, a to po svojom vlastnom pozemku, naproti žalobcovi, ktorý nemá zriadené vecné bremeno práva prechodu a prejazdu ani cez jeden prístupový pozemok, resp. nájomnú zmluvu, či iný právny vzťah, z ktorého by bolo zrejmé, že aj v budúcnosti bez akýchkoľvek pochybností bude mať k svojej nehnuteľnosti zabezpečený prístup. Súd dáva za pravdu žalovanému, že predložené povolenie dvoch spoluvlastníčok je kedykoľvek odvolateľné a navyše sa jedná o povolenie prechodu len po parcele reg. CKN č. XXXX/X, pričom zo znaleckého posudku predloženého znalkyňou O. M. G. vyplýva, že ako prístupová cesta k drevenici je žalobcom využívaný nielen pozemok parcely reg. CKN č. XXXX/X, ku ktorému predložil súhlas dvoch spoluvlastníčok, ale súčasne aj pozemok parcely reg.CKN č. XXXX/X, ktorej spoluvlastníkmi sú podľa LV č. XXX: F., D., D., A., M., D., D. a A.. Uvedené potvrdil znalkyni pri ohliadke aj samotný žalobca a znalkyňa poľnú cestu, ktorú žalobca označil, v znaleckom posudku vyznačila červenými krúžkami.

Vo vzťahu k účelnejšiemu využitiu nehnuteľnosti je preto podľa názoru súdu veľmi dôležitým kritériom aj skutočnosť, ktorý zo spoluvlastníkov má k nehnuteľnosti zabezpečený prístup, pričom v tejto súvislosti poukazuje na rozhodnutie Najvyššieho súdu ČR sp.zn. 22Cdo/1900/2005 a hoci ide o českú judikatúru, je aj v slovenskom práve aplikovateľná. Najvyšší súd ČR v označenom rozhodnutí uviedol, že úvaha o tom, že pozemok bude účelnejšie využitý, ak bude prikázaný do výlučného vlastníctva toho spoluvlastníka, ktorého podiel na ňom je síce menší, ale na rozdiel od ďalšieho spoluvlastníka má k nemu zabezpečený prístup, nie je zjavne neprimeraná a v dovolacom konaní ju nemožno spochybníť. Z uvedeného je zrejmé, že toto kritérium je možné dokonca uprednostniť aj pred výškou spoluvlastníckych podielov, a aj v tomto prípade má súd za to, že uvedenú skutočnosť musí brať pri vyporiadaní podielového spoluvlastníctva na zreteľ ako jedno z dôležitých kritérií určujúcich, ktorému zo spoluvlastníkov bude nehnuteľnosť prikázaná do výlučného vlastníctva.

25. Napokon súd zbral do úvahy aj skutočnosť, že žalovaný je výlučným vlastníkom, resp. spoluvlastníkom aj susediacich nehnuteľností, a teda nadobudnutím výlučného vlastníctva k prejednávanej nehnuteľnosti by došlo k stmeleniu a uceleniu jeho vlastníctva, na ktorom plánuje v budúcnosti hospodáriť a chovať zvieratá.

Po zvážení všetkých vyššie uvedených kritérií sa súd rozhodol práve pre žalovaného a jemu nehnuteľnosť – stavbu rodinného domu so súp.č. XXX prikázal do výlučného vlastníctva, keď mal za to, že žalovaný spĺňa tak subjektívne predpoklady (t.j. súhlasí s prikázaním veci do svojho výlučného vlastníctva), ako aj objektívne predpoklady - preukázal pred súdom užívanie nehnuteľnosti, podieľa sa na jej údržbe, je vlastníkom okolitých pozemkov a plánuje tieto nehnuteľnosti sceliť a na nich v budúcnosti hospodáriť, má ako jediný zo spoluvlastníkov zabezpečený prístup k spornej nehnuteľnosti, pričom zároveň deklaroval súdu, že aj v budúcnosti po zrekonštruovaní drevenice ju plánuje využívať nielen pre svoju osobnú potrebu, ale umožniť rekreáciu na zrenovovanej nehnuteľnosti aj pre širšiu rodinu, kde by sa aj naďalej rodina stretávala, prebiehali tu rodinné stretnutia a oslavy, čím by zároveň dochádzalo k stmelovaniu rodiny a udržiavaniu dobrých vzťahov.

26. Súčasne so stavbou rodinného domu so súp.č. XXX prikázal žalovanému po zrušení podielového spoluvlastníctva do jeho výlučného vlastníctva aj k stavbe prináležiace pozemky, a to parcelu č. XXXX a parcelu č. XXXX, ktoré sú zastavané a na ktorých je rodinný dom so súp.č. XXX postavený a zároveň aj parcelu č. XXXX, ktorá tvorí spoločný dvor. Hoci má táto parcela najväčšiu výmeru (829m²), je v zmysle znaleckého posudku O. M. G. nedeliteľná, jedná sa o svahovitý pozemok nepravidelného pôdorysného tvaru, ktorý nemožno reálne rozdeliť, nakoľko je v súčasnosti ešte naviac zastavaný geometricky nezameranými stavbami, okrem iného aj stavbou vo výlučnom vlastníctve samotného žalovaného (drevenou uzatvorenou prístavbou hospodárskej budovy súp.č.XXXX, ktorej vlastnícky vzťah je evidovaný na LV č. XXX pre kat.územie J.). Zo záverov znalkyne preto súd pri svojom rozhodnutí v súvislosti so spoločným dvorom vychádzal a napriek záujmu žalobcu o reálnu časť pripadajúcu na jeho podiel, súd prikázal dvor v celosti žalovanému, ako budúcemu výlučnému vlastníkovi stavby súp.č. XXX (drevenice) a zároveň aj stavby súp.č.XXXX, ktorej vlastnícky vzťah je evidovaný na LV č. XXX a ktorej výlučným vlastníkom bol už v čase rozhodnutia.

27. Jedinou, podľa znalkyne, reálne deliteľnou parcelou je parcela č. XXXX, no napriek skutočnosti, že ju znalkyňa označila ako reálne deliteľnú, aj tú súd prikázal do výlučného vlastníctva žalovanému, keď zohľadnil najmä jej nízku výmeru 30m², a preto jej účelné využitie do budúca pri veľkosti podielu žalobcu 1-ica, čo predstavuje 15m² je takmer vylúčené a nepravdepodobné, obzvlášť ak z predložených vyjadrení sporových strán, ako aj z výsluchu na pojednávaní je súdu zrejmé, že vzťahy medzi podielovými spoluvlastníkmi sú napäté až nepriateľské, a užívanie spoločnej nehnuteľnosti je už aj z týchto dôvodov komplikované, preto reálne rozdelenie tejto parcely sa súdu javí ako neúčelné a nevhodné a mohlo by do budúca vzájomné vzťahy oboch sporových strán ešte viac komplikovať a vyhocovať, pričom nemožno opomenúť ani skutočnosť, že žalobca k tejto parcele nemá prístup a túto skutočnosť by nebolo možné vyriešiť ani zriadením vecného bremena práva prechodu a prejazdu cez parc.č. XXXX (spoločný dvor), nakoľko žalobca nemá prístup ani k spoločnému dvoru, na čo súd už vyššie poukázal v súvislosti s prístupom k stavbe drevenice. Rovnako z hľadiska účelnosti a komplexnosti je podľa názoru súdu najsprávnejšie ponechať všetky prejednávané nehnuteľnosti vcelku a prikázať ich v celosti len jednému zo spoluvlastníkov, čím budú zároveň eliminované napäté, až nepriateľské vzťahy medzi sporovými stranami.

28. Po zrušení a vyporiadaní podielové spoluvlastníctvo prikázaním nehnuteľnosti do výlučného vlastníctva žalovaného, bolo nutné rozhodnúť aj o primeranej náhrade za spoluvlastnícky podiel žalobcu. Sporové strany ustálili hodnotu nehnuteľností, ktoré sú predmetom súdneho konania vo výške 15.000,- Eur a teda suma podielu pripadajúceho na podiel žalobcu vo výške 1-ica v pomere k celku predstavuje 1-icu z uvedenej sumy, t.j. 7.500,-Eur. Túto sumu je žalovaný povinný vyplatiť žalobcovi ako primeranú náhradu - hodnotový ekvivalent vyjadrený v peniazoch za jeho spoluvlastnícky podiel. Uvedená finančná náhrada by mohla postačovať v danej lokalite na zakúpenie primeraného pozemku, ktorý by žalobca mohol využiť na stavbu nehnuteľnosti, ktorá by mu mohla v budúcnosti rovnako slúžiť na jeho rekreačné účely.

29. Pre úplnosť súd dodáva, že vyporiadanie podielového spoluvlastníctva možno vykonať aj ako vyporiadanie v širšom zmysle slova, avšak len na základe návrhu žalobcu, prípadne vzájomného návrhu žalovaného. Aj keď sporové strany tvrdili, že investovali do nehnuteľnosti, resp. ju zhodnocovali, neurobili

žiadan návrh, resp. vzájomný návrh na to, aby sa súd s touto skutočnosťou zaoberal v rámci tzv. širšieho vypořádania podielového spoluvlastníctva a keďže takýto úkon zo strany sporových strán daný nebol, súd naň nemohol v konaní prihliadnuť.

30. Záverom súd dodáva, že s poukazom na sudcovskú koncentráciu už nepripustil v konaní ďalšie dokazovanie navrhované žalobcom, a to výsluch šiestich svedkov, ktorých žalobca navrhol až listom doručeným súdu dňa 27.3.2023, keď mal za to, že navrhovaný dôkaz žalobca nenavrhol riadne a včas, pričom o sudcovskej koncentrácii konania bol niekoľkokrát zo strany súdu riadne poučený a zároveň nepreukázal, že tieto prostriedky procesného útoku nemohol uplatniť už skôr, ak by konal starostlivo so zreteľom na rýchlosť a hospodárnosť konania. Naopak súd je toho názoru, že nič nebránilo žalobcovi už v podanej žalobe, resp. najneskôr vo svojej replike tento dôkaz navrhnúť. Z rovnakých dôvodov súd neprihliadol ani na oneskorene podané čestné prehlásenia, ktoré boli súdu doručené až dňa 9.5.2023. Sudcovská koncentrácia bola zavedená do civilného procesu až zákonom č. 160/2015 Zb.z. a predstavuje efektívny nástroj racionálneho a odôvodneného zrýchlenia sporového konania, kedy by prostriedky procesného útoku a prostriedky procesnej obrany mali byť uplatňované včas, ako reakcia na vyjadrenia protistrany a ňou tvrdených skutočností a len v prípade, ak vyšli v priebehu konania najavo nové skutočnosti, o ktorých strana nemala vedomosť, môže súd aj neskôr navrhované dôkazy vykonať, čo však nebol tento prípad. Podľa právnej zástupkyne žalobcu mali navrhovaní svedkovia preukázať účelné využívanie stavby – drevenice žalobcom a jeho právnymi predchodcami a zároveň aj zabezpečovanie jej údržby, teda nešlo o reakciu na novo nastolené skutočnosti, ktoré by mohli mať zásadný vplyv pre rozhodnutie súdu a ktoré nemohli byť žalobcovi známe už v čase podania žaloby resp. reakcie na vyjadrenie sa žalovaného (repliky).

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

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

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

34. Vo vzťahu k trovám konania súd uvádza, že konanie o zrušenie a vypořádanie podielového spoluvlastníctva je špecifickým konaním, ktoré môže začať na návrh ktoréhokoľvek spoluvlastníka a každý z podielových spoluvlastníkov má súčasne procesnú pozíciu žalobcu a žalovaného, bez ohľadu na to, kto žalobu podal. Vzhľadom na uvedené nejde o klasické sporové konanie, v ktorom by bolo možné uplatniť zásadu úspechu v spore, nakoľko v konaní o zrušení a vypořádání podielového spoluvlastníctva má podstatný význam skutočnosť, že ide o tzv. konanie iudicium duplex a v takýchto konaniach nie je možné zásadu úspechu vo veci aplikovať. Za spravodlivé je naopak potrebné považovať, aby každá zo strán znášala svoje trovy konania sama a nebola povinná hradiť trovy konania protistrane, ak neexistujú preto dôvody osobitého zreteľa (nález Ústavného súdu ČR sp.zn. I US3 202/2020 z 02.11.2021). Je potrebné tiež podotknúť, že súd nie je viazaný návrhom žalobcu pokiaľ ide o konkrétny spôsob vypořádania spoluvlastníctva, ale je viazaný len postupnosťou spôsobu vypořádania podielového spoluvlastníctva podľa Občianskeho zákonníka, preto nie je logické odvíjať procesný úspech vo veci od toho, čo bolo medzi účastníkmi sporné a ani to, či súd rozhodol v zmysle petitu žaloby. Žiadna z procesných strán výsledkom sporu o zrušení a vypořádání podielového spoluvlastníctva po finančnej stránke nestráca, nakoľko obe strany odchádzajú zo súdu s rovnakou majetkovou hodnotou, s ktorou do nej aj vstúpili. Jedna zo sporových strán s prikázanou nehnuteľnosťou a druhá sporová strana s primeraným hodnotovým ekvivalentom vyjadreným v peniazoch, ako náhrady za svoj spoluvlastnícky podiel k nehnuteľnosti. Žiadnej zo sporovej strane totiž nemožno pripočítať na ľarchu, že odmieta určitý spôsob vypořádania spoluvlastníctva, či už z objektívnych alebo subjektívnych dôvodov, pretože to vyplýva z jeho ústavne zaručeného práva podľa Čl. 11 ods. 1 Listiny základných práv a slobôd. Jedinú výnimku by mohli tvoriť len prípady, ak podielový spoluvlastník sa chová obštrukčne a nezaujíma sa o konštruktívne vyriešenie veci, resp. ide o šikanóznny výkon práva. V takomto prípade súd môže prikázať náhradu trov takémuto účastníkovi. V súdenom prípade súd nemôže konštatovať takéto správanie ani u jednej sporovej strany, preto rozhodol tak ako je uvedené vo výroku rozhodnutia a každý zo spoluvlastníkov znáša svoje trovy konania sám.

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa doručenia na Okresný súd v Lučenci.

Odvolanie je potrebné predložiť v potrebnom počte rovnopisov tak, aby sa jeden rovnopis s prílohami mohol založiť do súdneho spisu a aby každý ďalší subjekt dostal jeden rovnopis s prílohami. Ak sa nepredloží potrebný počet rovnopisov a príloh, súd vyhotoví kópie na trovy toho, kto odvolanie podal.

Podľa § 363 CSP, 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).

Podľa § 365 ods. 1 CSP, 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.

Podľa § 365 ods. 2 CSP, 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.

Podľa § 365 ods. 3 CSP, odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona.