

Súd: Krajský súd Trenčín
Spisová značka: 5Co/108/2022
Identifikačné číslo súdneho spisu: 3820204564
Dátum vydania rozhodnutia: 06. 09. 2023
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Denis Vékony
ECLI: ECLI:SK:KSTN:2023:3820204564.1

Uznesenie

Krajský súd v Trenčíne v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Denisa Vékonyho a sudkýň JUDr. Eriky Zajacovej a JUDr. Márie Vrtochovej v spore žalobkyne A. B., nar. XX.XX.XXXX, bytom C., D. A. E. XXX/XX, zastúpenej JUDr. Adamom Šovčíkom, advokátom, so sídlom Prievidza, G. Švéniho 6 proti žalovanému F. G., nar. XX.XX.XXXX, bytom A. XXX o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnostiam, na odvolania oboch strán sporu proti rozsudku Okresného súdu Prievidza č.k. 16C/30/2020-268 zo dňa 8. augusta 2022, takto

rozhodol:

Odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie **zrušuje a vec vracia** súdu prvej inštancie na ďalšie konanie a nové rozhodnutie.

odôvodnenie:

1. Napadnutým rozsudkom súd prvej inštancie zrušil podielové spoluvlastníctvo žalobkyne a žalovaného k nehnuteľnostiam - rodinnému domu, súp. č. XX a XX postavenému na parcele registra „C“, parc. č. XXX o výmere 64 m², zastavané plochy a nádvoria a na parc. č. XXX o výmere 93 m², zastavané plochy a nádvoria a pozemkom parcela registra „C“, parc. č. XXX o výmere 93 m², zastavané plochy a nádvoria, parcela registra „C“, parc. č. XXX o výmere 64 m² zastavané plochy a nádvoria, parcela registra „C“, parc. č. XXX o výmere 463 m² zastavané plochy a nádvoria a parcela registra „C“, parc. č. XXX o výmere 83 m², záhrada, nehnuteľnosti zapísané na LV č. XXX, k.ú. A., obec A. /ďalej len nehnuteľnosti alebo predmetné nehnuteľnosti/ a toto vyporiadal tak, že nehnuteľnosti prikázal do výlučného vlastníctva žalobkyne / výrok I./, žalobkyni uložil povinnosť zaplatiť žalovanému 30.000 eur v lehote do 15 dní od právoplatnosti rozsudku /výrok II./ a žiadnej zo sporových strán náhradu trov konania nepriznal /výrok III./.

2. Na odôvodnenie tohto rozsudku súd uviedol, že žalobkyňa sa svojou žalobou domáhala zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva k predmetným nehnuteľnostiam, ktorých spoluvlastníkom je v podiele 1/2, rovnako ako žalovaný. Pred podaním žaloby sa pokúsila so žalovaným dohodnúť na zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva, avšak k dohode nedošlo. V priebehu konania žalobkyňa žiadala prikázať nehnuteľností do jej výlučného vlastníctva s tým, že je v jej možnostiach je vyplatiť žalovanému za jeho podiel 30.000 eur. Žalovaný so žiadnym návrhom žalobkyne nesúhlasil. Navrhol prikázať nehnuteľnosti do jeho výlučného vlastníctva, avšak bol ochotný vyplatiť žalobkyni za jej podiel najviac 25.000 eur.

3. Súd v spore vykonal dokazovanie. Z LV č. XXX Správy katastra Prievidza pre k.ú. A. zistil, že nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností zapísané ako podielové spoluvlastníctvo sporových strán, a to žalobkyne v podiele 1/2, žalovaného v podiele 3/12 a 3/12. Žalobkyňa nadobudla uvedený spoluvlastnícky podiel dedením v dedičskom konaní 5D/5/2015, žalovaný nadobudol podiel 3/12 v dedičskom konaní 14D/899/2010 a neskôr podiel 3/12 aj darovacou zmluvou z roku 2020 (vklad pod V 3008/2020). Predmetné nehnuteľnosti sú neobývané, neužíva ich nikto. Žalobkyňa tvrdila, že žalovaný sa na údržbe nehnuteľností nepodieľa. O nehnuteľnosti sa stará ona

so svojím manželom a sestrami. Jej rodičia investovali do ich údržby a renovácie, aby sa zachovala, resp. zvýšila ich hodnota. Mala záujem spolupodieľať sa na starostlivosti o nehnuteľnosti. Viackrát vyzývala žalovaného, aby jej zaslal údaje potrebné k platbám viažucim sa k nehnuteľnostiam. Žalovaný jej ich neposkytol. K nehnuteľnostiam má blízky vzťah, pretože v nich žila jej matka aj stará matka. Ak by súd prikázal nehnuteľnosti do jej vlastníctva, predala by byt v C. a po zrekonštruovaní by sa nasťahovala tam. Je onkologickým pacientom a presťahovanie sa na dedinu by jej prospelo. Má maloleté dieťa, ktorému by bývanie v rodinnom dome na dedine taktiež prospelo. Poukázala na to, že žalovaný vlastní v obci A. rodinný dom

s pozemkom, pričom rodinný dom v tejto obci postavil aj svojej dcére. Je preto presvedčená, že ona dokáže nehnuteľnosti účelnejšie využiť. Žalovaný tvrdil, že žalobkyňa sa o nehnuteľnosti nestará, on tam chodí kosiť trávu, stavbu vykuruje, platí elektriku aj plyn, aby neschátrala. Daň z nehnuteľností platí na polovicu so žalobkyňou. Prikázať nehnuteľností do jeho vlastníctva chce z dôvodu, že sa bude ženiť jeho syn, ktorému chce prenechať rodinný dom v ktorom žije a s manželkou sa chce nasťahovať do nehnuteľností, ktoré sú predmetom sporu. K reálnemu rozdeleniu nehnuteľností uviedol, že toto nie je možné bez stavebných úprav, ktorých náklady nie je ochotný znášať. Jedine v prípade, že by náklady na stavebné úpravy znášala aj žalobkyňa. Tá s tým nesúhlasila. Svedkyňa H. I. B. (sestra žalobkyne) na pojednávaní uviedla, že spolu so súrodencami trávili víkendy u starkej v Malinovej. Dom bol v minulosti v zlom stave. S manželom, ktorý je murár, mamou, bratom a sestrou sa dohodli, že dom zrekonštruujú. Žalovaný vtedy uviedol, že na rekonštrukciu nemá peniaze, pretože stavia dcére dom. Sestra taktiež uviedla, že nemá peniaze. Rekonštrukčné práce nakoniec financovali jej rodičia. Murárske práce vykonával jej manžel za pomoci ostatných príslušníkov rodiny. Jej rodičia sa plánovali do nehnuteľnosti nasťahovať, avšak zomreli. Rodičia všetky peniaze investovali do domu v A., malo to byť ich dedičstvo. Potvrdila, že žalobkyňa sa chce do nehnuteľnosti s manželom a dieťaťom nasťahovať. Svedok C. B. (švagor žalobkyne) na pojednávaní uviedol, že do A. chodievali, odkedy spoznal svoju manželku. Vždy tam niečo robili. Teraz je nehnuteľnosť v lepšom stave ako v minulosti. Na dome sa prerábali omietky, podlahy, kúpeľňa, zadná fasáda, kúrenie, žumpa, vonkajšie chodníky, zadná miestnosť. Práce financovali svokrovci. Po smrti starkej robili potrebné opravy, vyvetrali, keď nebolo pokosené, pokosili. Uviedol, že žalobkyňa má záujem o bývanie v predmetných nehnuteľnostiach. Svedkyňa G. A. J. (sestra žalobkyne) na pojednávaní uviedla, že o nehnuteľnosť sa starali jej rodičia. Chodievali tam pravidelne celá rodina pomáhať starým rodičom. Svedkyňa A. A. (teta žalobkyne) na pojednávaní uviedla, že do A. chodievala s bratom a jeho ženou. Chodievali tam cez víkendy. Brat tam chodil robiť, prerábala dom zvnútra. Práce financovala švagriná. Uviedla, že žalobkyňa so súrodencami do A. chodili a starali sa. Z predloženej žiadosti o zaslanie dokladov od nehnuteľnosti v Malinovej 48, 49 z 15.06.2020 vyplynulo, že žalobkyňa žalovaného žiadala

o zaslanie vyúčtovania všetkých platieb vrátane nedoplatkov a preplatiek k nehnuteľnosti v A.. Z elektronickej komunikácie žalobkyne adresovanej žalovanému vyplynulo, že žalobkyňa opakovane vyzývala žalovaného na zaslanie vyúčtovania všetkých platieb týkajúcich sa nehnuteľnosti v Malinovej z dôvodu podieľania sa na mesačných nákladoch spojených s nehnuteľnosťami. Zo súpisu nákladov vyplynulo, že pri rekonštrukčných prácach boli použité peňažné prostriedky v celkovej sume 209.508,20 Sk v rozpise za altánok, kosačku, plynofikáciu, čerpadlo, stavebný materiál, žumpu, plynové kúrenie - montáž, osadenie, dovoz, stavebný materiál, znalecký posudok na dom - právnik, drevo. Z predložených príjmových pokladničných dokladov, pokladničných dokladov, faktúr, dodacích listov za obdobie od roku 2000 do roku 2006 bol zrejмый nákup rôzneho stavebného materiálu. Žalovaný namietal niektoré doklady ako nečitateľné, resp. nevzťahujúce sa na nehnuteľnosti, ktoré sú predmetom sporu. Tieto námietky súd vyhodnotil ako opodstatnené, keďže niektoré z dokladov neboli čitateľné (napr. doklad č.l. 242, 243, 246, 247). V danom spore však nešlo o vyporiadanie v širšom slova zmysle a predložené doklady mali preukazovať iba to, že matka žalobkyne rekonštrukciu nehnuteľnosti platila. Táto skutočnosť bola potvrdená aj výpoveďami svedkov. Znalec H. K. L. v znaleckom posudku vypracovanom na žiadosť žalovaného ku dňu 06.04.2020 ohodnotil nehnuteľnosti sumou 40.600 eur. Znalec H. A. M. v znaleckom posudku vypracovanom na žiadosť žalobkyne ku dňu 13.09.2020 ohodnotil nehnuteľnosti sumou 61.000 eur. Súdom ustanovený znalec H. K. A. v znaleckom posudku vypracovanom ku dňu 25.10.2021 stanovil hodnotu nehnuteľností na 42.900 eur. Z návrhu kúpnej zmluvy, v ktorej sú ako predávajúci uvedení 1/ A. B. (žalobkyňa), 2/ F. A., 3/ F. G. (žalovaný) vyplýva, že nehnuteľnosti mali byť predmetom predaja za kúpnu cenu 60.000 eur. Realitné kancelárie ohodnotili nehnuteľnosti sumou 60.000 eur (Vaša Realitná Plus s.r.o. dňa 16.01.2020), sumou 60.000 - 70.000 eur (RE/MAX Techreality dňa 30.06.2021), sumou 80.000 eur (Vaša Realitná Plus s.r.o. dňa 17.12.2021). Obe sporové strany mali záujem nadobudnúť nehnuteľnosti do ich výlučného vlastníctva. Žalobkyňa

navrhla vyplatiť žalovanému podiel z hodnoty nehnuteľnosti 60.000 eur, žalovaný bol ochotný vyplatiť žalobkyni podiel z hodnoty nehnuteľností najviac 50.000 eur.

4. Zistené skutočnosti súd posúdil podľa § 142 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Uviedol, že žalobkyňa ako podielový spoluvlastník navrhla zrušiť a vyporiadať podielové spoluvlastníctvo k nehnuteľnostiam, ktoré v súčasnosti neužíva nikto a chátrajú. Podielové spoluvlastníctvo je dôvodom vzniku sporov medzi žalobkyňou a žalovaným. S prihliadnutím na tieto skutočnosti mal súd za to, že nie je potrebné podielové spoluvlastníctvo ponechať. Obe sporové strany - t.zn. všetci podieloví spoluvlastníci vyjadrili vôľu ďalej nezotrvať

v podielovom spoluvlastníctve, preto súd zrušil podielové spoluvlastníctvo v zmysle citovaného ustanovenia Občianskeho zákonníka. Povinnosťou súdu bolo následne vykonať

i vyporiadanie podielového spoluvlastníctva. Z charakteru nehnuteľností - rodinný dom

s príslušnými pozemkami vyplynulo, že neprichádza do úvahy jeho reálne rozdelenie bez toho, aby sa vykonali rozsiahlejšie stavebné úpravy, s čím priamo súvisia stavebné náklady. Takýto postup nenavrhovali ani sporové strany. Obe uviedli, že o rozdelenie nehnuteľností nemajú záujem, resp. nebudú sa podieľať na nákladoch súvisiacich so stavebnými úpravami, ktoré by boli nevyhnutné k rozdeleniu nehnuteľností. Podľa doterajšej judikatúry sa za reálne nedeliteľnú stavbu považuje taká stavba, ktorú by bolo možné rozdeliť iba pri vynaložení väčších nákladov na stavebné úpravy. Vykonanie stavebných úprav treba ponechať celkom na vôľu spoluvlastníkov, alebo aspoň jedného z nich. V danom spore žiadna zo sporových strán neprejavila ochotu uhradiť stavebné úpravy potrebné k reálnej delbe nehnuteľností. Preto súd pristúpil k vyporiadaniu podielového spoluvlastníctva formou prikázania vecí jednému zo spoluvlastníkov, pričom súd prihliada predovšetkým na veľkosť podielov a na účelné využitie vecí. Na spôsobe vyporiadania sa sporové strany napriek úsiliu súdu nedokázali dohodnúť. Spôsob vyporiadania bol podľa sporových strán priamo závislý od určenia primeranej náhrady, keď žalovaný prejavil záujem o nadobudnutie nehnuteľností len

v prípade, ak bude ich hodnota stanovená do výšky 50.000 eur. Žalobkyňa v priebehu konania menila svoje stanovisko k vyporiadaniu v závislosti od výšky primeranej náhrady. Od začiatku konania poukazovala na to, že hodnota určená znaleckým posudkom H. L. je neprimerane nízka. Aj hodnotu určenú súdom ustanoveným znalcom H. A. považovala za neprimerane nízku. Skutočnú hodnotu nehnuteľností preukazovala viacerými vyjadreniami realitných kancelárií, ktorých odhady hodnoty nehnuteľností sa pohybovali

v rozmedzí 60.000 - 80.000 eur. Taktiež návrhom kúpnej zmluvy, predmetom ktorej boli nehnuteľnosti v obci A. za kúpnu cenu 60.000 eur a ku ktorej podpisu nedošlo

z dôvodov na strane žalovaného. Kupujúci boli ochotní kúpnu cenu 60.000 eur vyplatiť. Pre rozhodnutie o vyporiadaní sú pre súd určujúce tri kritériá uvedené v § 142 ods. 1 Občianskeho zákonníka, a to veľkosť spoluvlastníckych podielov, účelné využitie vecí a prípadné násilné správanie podielového spoluvlastníka voči ostatným spoluvlastníkom. Hľadisko účelného využitia vecí sa uplatňuje najmä pri rovnosti spoluvlastníckych podielov sporových strán, ako je tomu v danom spore, keď žalobkyňa aj žalovaný vlastní nehnuteľnosti v podiele 1/2. Nie je však bez povšimnutia, že žalovaný vlastnil do roku 2020 iba podiel 3/12, kedy darovacou zmluvou získal ďalší podiel 3/12. Právny zástupca žalobkyne poukazoval na to, že podiel 3/12 sa žalovaný rozhodol získať potom, ako ho žalobkyňa oslovila s návrhom na zrušenie

a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva. Túto skutočnosť súd pri rozhodovaní zohľadnil, avšak nepovažoval ju za rozhodujúcu na určenie, komu prikáže nehnuteľnosti do vlastníctva. Pri vyporiadaní vychádzal zo skutočnosti, že spoluvlastnícke podiely sú rovnaké a zaoberal sa tým, ktorý z podielových spoluvlastníkov dokáže nehnuteľnosti účelnejšie využiť. Vykonaným dokazovaním bolo preukázané, že žalobkyňa sa plánuje do rodinného domu

v A. presťahovať spolu s manželom a ich maloletým dieťaťom. Má zdravotné problémy a bývanie na dedine (t.j. v pokojnejšom prostredí) by jej mohlo prospieť. Rovnako jej maloletému dieťaťu, pre ktoré by mohlo byť bývanie v rodinnom dome s príslušným dvorom v porovnaní s bývaním v byte len prínosom. Žalobkyňa chce využiť nehnuteľnosti na účel, na aký boli postavené, resp. určené. Zo získania nehnuteľnosti by mala osobný prospech (tu súd nemá na mysli prospech majetkový, ale zlepšenie životnej situácie žalobkyne). Naproti tomu žalovaný žije v rodinnom dome v rovnakej obci. Predmetné nehnuteľnosti chce nadobudnúť, aby mohol rodinný dom, v ktorom žije, prenechať synovi. Prospech z nadobudnutia nehnuteľností by teda nemal priamo žalovaný, ale jeho syn. Súd zohľadňoval aj to, ktorý zo spoluvlastníkov nehnuteľnosť zveľaďoval, staral sa o ňu. Žalobkyňa predloženými dokladmi (pokladničné doklady, faktúry, dodacie listy a pod.) preukázala, že jej rodičia sa výraznou mierou podieľali na rekonštrukcii a oprave nehnuteľností. Žalovaný toto tvrdenie nepopieral. Tvrdil však, že

na rekonštrukcii domu sa podieľala aj jeho matka. Sám uviedol, že osobne sa na rekonštrukcii domu (s výnimkou prístavby) nepodieľal. Výsluchom svedkov bolo preukázané, že žalobkyňa od detstva chodievala do domu v A., pomáhala spolu s rodičmi a ostatnými súrodencami starým rodičom, ktorí tam v tom čase žili. Matka žalobkyne sa rozhodla dom zrekonštruovať na vlastné náklady a zanechať ho ako dedičstvo svojim deťom. Plánovala sa doň presťahovať. Svedkovia potvrdili, že žalovaný na rekonštrukciu neprispel, pretože vtedy staval dom pre dcéru. Žalovaný toto tvrdenie nenamietal. Žalobkyňa listinnými dôkazmi preukázala, že mala záujem podieľať sa aj na úhrade nákladov za energie, ale žalovaný jej to neumožnil. Vzhľadom k všetkým uvedeným skutočnostiam súd vyhodnotil, že žalobkyňa je osobou, ktorá dokáže nehnuteľnosti účelnejšie využiť, a preto prikázal nehnuteľnosť do jej výlučného vlastníctva. Pri stanovení primeranej náhrady súd vychádzal zo stanoviska kolégia Najvyššieho súdu SR (sp. zn. CPJ 30/1997,

R číslo 43/1997 z 20.10.1997). Hodnota nehnuteľností bola v konaní sporná. Znalecké posudky H. M. a H. A. sa výrazne líšili (rozdiel v stanovení hodnoty až

18.100 eur). Preto súd vo veci vypočul aj znalca, ktorý vypracoval znalecký posudok na žiadosť súdu. Znalec uviedol, že k rozdielom pri stanovení hodnoty nehnuteľností môže dochádzať najmä vtedy, keď majú znalci k dispozícii rôzne podklady. Za hlavný dôvod rôznych cien označil aj plynutie času. Pri určení celkovej hodnoty nehnuteľností je podstatné, v ktorom roku bolo čo opravované, rekonštruované a pod. Uviedol, že nárast cien je zrejmy. Oficiálny koeficient cenovej úrovne sa mení každého 1/4 roka. V dnešnej dobe to ide stále hore. Uviedol, že v danej veci išlo o dom z nepálenej tehly z roku 1931, je potrebná údržba

a ak by nedošlo k vyporiadaniu, stavba bude degradovať. Odhady realitných kancelárií podľa neho nemajú žiadnu výpovednú hodnotu, keďže realitné kancelárie nemajú žiadnu zodpovednosť a ceny tlačia nahor, aby mali vyššiu províziu. Na otázku súdu uviedol, že existuje predpoklad nárastu hodnoty nehnuteľností v porovnaní s dňom, ku ktorému bol znalecký posudok vypracovaný. Zohľadňovaný koeficient cenovej úrovne bol v čase podania znaleckého posudku 2,707, teraz je už niečo cez 3,02. Žalobkyňa predložila návrh kúpnej zmluvy, predmetom ktorej boli nehnuteľnosti v A. za kúpnu cenu 60.000 eur.

K podpisu kúpnej zmluvy nakoniec nedošlo, avšak nie z dôvodu neprimeranosti kúpnej ceny. Týmto mal súd za preukázané, že už v roku 2020 bolo možné nehnuteľnosti predať za cenu 60.000 eur. Všetky predložené odhady realitných kancelárií uvádzali hodnotu nehnuteľnosti minimálne 60.000 eur. Znalec vo svojej výpovedi uviedol, že je predpoklad nárastu hodnoty nehnuteľností v porovnaní s dňom, ku ktorému bol znalecký posudok vypracovaný. Žalovaný bol ochotný vyplatiť žalobkyňu zo sumy 50.000 eur, z čoho možno vyvodit', že aj podľa neho je hodnota nehnuteľností vyššia ako bolo určené súdom ustanoveným znalcom.

S prihliadnutím na uvedené skutočnosti súd stanovil primeranú náhradu na sumu 30.000, t.j. 1/2 zo 60.000 eur. Pri rozhodovaní o prikázaní veci je potrebné brať do úvahy aj solventnosť sporových strán, resp. ich schopnosť poskytnúť náhradu za prikázanie veci. Keďže pri určení primeranej náhrady súd vychádzal z hodnoty nehnuteľností 60.000 eur a za túto sumu nemal žalovaný záujem nehnuteľnosti prikázať do jeho vlastníctva, overoval súd

u žalobkyne, či je schopná žalovanému sumu 30.000 eur vyplatiť v primeranej časovej lehote. Žalobkyňa predložila súdu doklad označený ako bilancia majetku, z ktorého vyplýva, že disponuje finančnými prostriedkami vo výške 18.292,23 eur (súčet zostatkov na účtoch

v N. G., K. - bežný účet, terminované účty a vklady, podielové fondy, doplnkové dôchodkové sporenie). Okrem toho predložila výpis z účtu svedka, ktorý na pojednávaní uviedol, že je ochotný a pripravený žalobkyňu finančne vypomôcť, aby mohla žalovaného

z jeho podielu vyplatiť. Podľa predloženého výpisu z účtu je zostatok na účte 11.400 eur. Aj ďalšia svedkyňa vypočúvaná vo veci sa vyjadrila, že žalobkyňu v prípade potreby s výplatou podielu žalovaného pomôže. Keďže v danej veci schopnosť žalobkyne vyplatiť žalovanému primeranú náhradu za jeho podiel nebola namietaná, súd mal za preukázané, že žalobkyňa je pripravená vyplatiť žalovanému spoluvlastnícky podiel. Podľa § 232 Civilného sporového poriadku (ďalej len CSP) súd uložil žalobkyňu v rozsahu uvedenom vo výrokovej časti povinnosť plniť v lehote na plnenie (tzv. paričnej lehote) do 15 dní odo dňa právoplatnosti tohto rozsudku, keďže peňažné plnenie je vo vyššej ako bežnej čiastke, a preto považuje za odôvodnené predĺžiť paričnú lehotu nad zákonom ustanovenú trojdňovú lehotu. Súd pritom prihliadol na petit žaloby, podľa ktorého žalobkyňa navrhovala vyplatiť jej podiel do 15 dní od právoplatnosti rozhodnutia súdu.

5. Rozhodnutie o náhrade trov konania súd odôvodnil s poukazom na § 255 ods. 1, § 257 a § 262 zákona č. 160/2015 Z.z. Civilný sporový poriadok /ďalej len CSP/. Konanie

o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva môže byť začaté na návrh ktoréhokoľvek zo spoluvlastníkov, pričom všetci spoluvlastníci majú v konaní postavenie žalobcu až žalovaného nehladiac na to, kto žalobu podal. Súd vydáva konštitutívne rozhodnutie, nie je viazaný návrhmi a môže rozhodnúť iným spôsobom, ako bolo navrhované. Voľba konkrétneho spôsobu vyporiadania je výlučne na súde. Ide o špecifiká v konaní

o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva, na ktoré súd musí prihliadať pri rozhodovaní o náhrade trov konania. Začatie konania nemožno bez ďalšieho klásť na farchu ani tomu spoluvlastníkovi, ktorý ho inicioval, ani tomu, ktorý sa ocitol na strane žalovanej. Spoluvlastníci nemôžu plne ovplyvniť konečné rozhodnutie o spôsobe vyporiadania. Žalobkyňa pred začatím súdneho konania iniciovala dohodu so žalovaným. Uvádza však, že na výplatu jeho podielu zo skutočnej hodnoty nehnuteľností (za ktorú považovala sumu 61.000 eur) nemá prostriedky. Počas celého konania trvala na tom, že hodnota nehnuteľností je vyššia ako sa uvádza v súkromnom znaleckom posudku H. L.. V závislosti od určenia hodnoty nehnuteľnosti menila svoje stanovisko k spôsobu vyporiadania. Ak by súd určil primeranú náhradu podľa hodnoty nehnuteľností v znaleckom posudku H. A. (42.900 eur), žiadala prikázať nehnuteľnosti do jej vlastníctva. V prípade určenia hodnoty nehnuteľností na minimálne 56.000 eur súhlasila s prikázaním vecí žalovanému. Nakoniec uviedla, že je pripravená vyplatiť žalovaného z jeho podielu na nehnuteľnostiach ohodnotených sumou 60.000 eur a navrhuje prikázať veci do jej výlučného vlastníctva. Žalovaný v priebehu konania trval na tom, že hodnota nehnuteľností je nižšia ako uvádza žalobkyňa. Bol ochotný vyplatiť žalobkyňu z podielu nehnuteľností v hodnote 50.000 eur. Poukazoval na to, že hodnota nehnuteľností určená súdom ustanoveným znalcom je 42.900 eur. Trval na prikázaní vecí do jeho vlastníctva, avšak len v prípade, ak bude podiel žalobkyne predstavovať sumu maximálne 25.000 eur (t.j. 1/2 z 50.000 eur). Nesúhlasil ani s predajom vecí. V súdnom konaní, predmetom ktorého je zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva je v plnom rozsahu úspešný podielový spoluvlastník, ktorý dosiahol v súdnom konaní zrušenie podielového spoluvlastníctva autoritatívnym rozhodnutím súdu s presne takým spôsobom vyporiadania, na akom sa márne pokúšal s druhým spoluvlastníkom dohodnúť a aký následne navrhol v súdnom konaní (uznesenie Najvyššieho súdu SR z 26.07.2012, sp. zn. 4MCdo/10/2012). V danom spore nemožno označiť žalobkyňu za plne úspešnú, keďže podanou žalobou sa domáhala prikázania vecí do výlučného vlastníctva žalovaného, prípadne nariadenia predaja. Ani žalovaného nemožno označiť za úspešného, keďže žiadal prikázať veci do jeho výlučného vlastníctva. Za tohto stavu považoval súd uvedené okolnosti za dôvody hodné osobitného zreteľa a stranám sporu náhradu trov konania nepriznal. 6. Proti tomuto rozsudku podali včas odvolanie obe strany sporu. Žalobkyňa smerovala svoje odvolanie do výroku III. rozsudku súdu prvej inštancie o náhrade trov konania a žalovaný sa odvolal do rozhodnutia súdu prvej inštancie vo veci samej.

7. Žalobkyňa vo svojom odvolaní proti výroku rozsudku súdu prvej inštancie o náhrade trov konania uviedla, že pred podaním žaloby snažila so žalovaným dohodnúť na zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva. Navrhla som žalovanému niekoľko možnosti ako bolo možné v danom čase naše podielové spoluvlastníctvo vyporiadať. Ponúkla som mu, že môže nehnuteľnosť nadobudnúť do výlučného vlastníctva, alebo možnosť nehnuteľnosť predat' a výťažok rozdeliť podľa spoluvlastníckych podielov. V tom čase som síce mala záujem nehnuteľnosť nadobudnúť, avšak z finančných dôvodov som si nemohla dovoliť vyplatiť žalovaného z reálnej ceny nehnuteľnosti. Hodnotu nehnuteľnosti navrhla už pred podaním žaloby stanoviť na sumu 60.000 eur. Žalovaný so žiadnym spôsobom vyporiadania nesúhlasil, podielové spoluvlastníctvo zrušiť a vyporiadať bez uvedenia dôvodov nechcel

a napokon mal záujem nehnuteľnosť nadobudnúť za nereálne nízku cenu. Z tohto dôvodu bola nútená podať žalobu o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva súdom. Žalobkyňa sa aj v priebehu konania niekoľkokrát pokúsila so žalovaným dohodnúť, avšak ten stále uvádzal rovnaké tvrdenia a to, že svoj podiel na nehnuteľnosti nepredá, prípadne trval na tom aby súd pri stanovení hodnoty nehnuteľnosti vychádzal zo sumy 42.900 eur a z tejto nereálnej a neprimerane nízkej sumy ju mal záujem vyplatiť. Žalobkyňa počas celého konania považovala za primeranú hodnotu nehnuteľností sumu 60.000 eur, ktorú hodnotu nakoniec určil aj súd. Žalobný petit žalobkyňa v priebehu konania upravila a to tak, že žiadala, aby súd prikázal do výlučného vlastníctva nehnuteľnosť jej s tým, že vyplatí podľa podielov žalovaného zo sumy 60.000 eur. Takto súd nakoniec aj rozhodol. Takto petit neupravovala zo špekulatívnych dôvodov ale preto, že sa jej podarilo si zabezpečiť si finančné prostriedky na vyplatenie žalovaného. Všetky tieto skutočnosti súd prvej inštancie pri rozhodovaní o náhrade trov konania nezohľadnil a preto je jeho rozhodnutie o náhrade trov konania nesprávne. Žalovaný je ten, kvôli ktorému muselo byť začaté konanie na súde, žalobkyňa musela zaplatiť súdny poplatok, spôsobil

to, že bolo nevyhnutné vykonať vo veci niekoľko pojednávaní a preto nepriznanie trov konania žalobkyni by bolo nezákonné a nespravodlivé. Žalobkyňa preto navrhla, aby odvolací súd v napadnutom výroku o náhrade trov konania rozsudok súdu prvej inštancie zmenil tak, že žalobkyni prizná voči žalovanému náhradu trov konania v rozsahu 100 %.

8. Žalovaný svoje odvolanie proti rozhodnutiu súdu prvej inštancie vo veci samej odôvodnil tým, že toto rozhodnutie spočíva na nesprávnom posúdení veci. Žalobkyňa sa podanou žalobou domáhala, aby súd zrušil podielové spoluvlastníctvo strán sporu k predmetným nehnuteľnostiam a vyporiadal ho tak, že nehnuteľnosti prikáže do výlučného vlastníctva žalovaného a zaviazá ho vyplatiť žalobkyňu. S návrhom žalobkyne žalovaný súhlasil. Nesúhlasil len s cenou, ktorú mal vyplatiť a žiadal, aby o nej rozhodol súd. Žalobkyňa nehnuteľnosti nikdy nechcela vlastníť. Od začiatku ich chcela predať a až v priebehu konania zmenila svoj názor. Začala tvrdiť, že nehnuteľnosti chce ona a začala preukazovať, koľko do nehnuteľností investovala jej rodina Tomuto dokazovaniu žalovaný vôbec nerozumel, pretože investície do nehnuteľností neboli predmetom sporu, nikto ich nechcel kompenzovať. Počas konania o nadobudnutie nehnuteľností prejavili záujem obe strany sporu. Žalovaný si preto myslí, že súd sa mal zaoberať aj možnosťou reálneho rozdelenia nehnuteľností. Súd podrobnejšie túto možnosť neskúmal. Uspokojil sa so všeobecným vyjadrením, že k rozdeleniu domu by boli potrebné stavebné úpravy. K týmto som sa vyjadril, že by sme sa na nich museli podieľať obaja. Nejednalo by sa o žiadne rozsiahle stavebné úpravy. Rodinný dom pozostáva z dvoch domov, ktoré majú svoje samostatné súpisné čísla a stoja na samostatných pozemkoch, to je vidieť aj z listu vlastníctva č. XXX pre k.ú. A.. Preto je rozdelenie domu možné a rovnako je možné aj rozdelenie pozemkov. Napriek tomu sa súd touto možnosťou nezaoberal. V rozsudku len konštatoval, že žiadna zo strán neprejavila ochotu uhradiť stavebné úpravy. Preto žalovaný navrhol, aby odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie a rozhodnutie.

9. Žalobkyňa sa k odvolaniu žalovaného nevyjadrila a rovnako sa on nevyjadril k odvolaniu žalobkyne.

10. Krajský súd v Trenčíne ako súd odvolací preskúmal vec podľa § 379 a § 380 CSP v rozsahu a z dôvodov odvolaní oboch strán sporu, bez nariadenia odvolacieho pojednávania podľa § 385 CSP a dospel k záveru, že rozsudok súdu prvej inštancie je potrebné podľa § 389 ods. 1 písm. c) CSP zrušiť a vec vrátiť súdu prvej inštancie na ďalšie konanie a nové rozhodnutie (§ 391 ods. 1 CSP).

11. V predmetnej právnej veci sa žalobkyňa ako podielová spoluvlastníčka nehnuteľností domáha zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva s odôvodnením, že so žalovaným, druhým podielovým spoluvlastníkom, sa na zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva nedokázali mimosúdne dohodnúť.

12. Podľa § 141 ods. 1 Občianskeho zákonníka spoluvlastníci sa môžu dohodnúť o zrušení spoluvlastníctva a o vzájomnom vyporiadaní; ak je predmetom spoluvlastníctva nehnuteľnosť, dohoda musí byť písomná.

13. 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.

14. Podľa § 142 ods. 2 Občianskeho zákonníka z dôvodov hodných osobitného zreteľa súd nezruší a nevyporiada spoluvlastníctvo prikázaním veci za náhradu alebo predajom veci a rozdelením výťažku.

15. Z priebehu konania a vykonaného dokazovania pred súdom prvej inštancie možno dospieť k záveru, že ani jedna zo strán sporu nemá záujem na zachovaní podielového spoluvlastníctva k predmetným nehnuteľnostiam, ale na jeho zrušení a vyporiadaní mimosúdnu cestou sa nevedeli dohodnúť. Zo zásady, že nikto nemôže byť spravodlivo nútený, aby zotrval v podielovom spoluvlastníctve, vyplýva aj právo každého podielového spoluvlastníka podať na súd návrh na zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva v prípade, že sa s ostatnými spoluvlastníkmi na zrušení a vyporiadaní

spoluvlastníctva nedohodne podľa § 141 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Žalobkyňa ako jedna z podielových spoluvlastníkov využila toto svoje právo a podľa § 142 ods. 1 Občianskeho zákonníka svojou žalobou žiadala, aby podielové spoluvlastníctvo strán sporu k predmetným nehnuteľnostiam zrušil a vyporiadal súd. Z tohto pohľadu je záver súdu prvej inštancie o potrebe zrušenia podielového spoluvlastníctva strán sporu k predmetným nehnuteľnostiam správny.

16. Súd prvej inštancie po tom, čo dospel k záveru o dôvodnosti zrušenia podielového spoluvlastníctva strán sporu, ďalej správne skúmal možnosti následného vyporiadania zrušeného podielového spoluvlastníctva. Tu konajúci súd nie je viazaný návrhom žalobkyne /§ 216 ods. 2 CSP/ a postupuje v súlade s citovaným ustanovením § 142 ods. 1 Občianskeho zákonníka tak, že postupne skúma spôsoby vyporiadania, ktorých pre súd záväzné poradie, citované zákonné ustanovenie upravuje. V zmysle tohto zákonného ustanovenia, ak je to možné, rozdelí súd vec medzi spoluvlastníkov podľa výšky podielov. Ak nie je rozdelenie veci dobre možné, prikáže 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.

17. V predmetnej právnej veci súd prvej inštancie dospel k záveru, že vyporiadanie zrušeného podielového spoluvlastníctva rozdelením predmetných nehnuteľností nie je dobre možné a pristúpil k ďalšiemu, v poradí druhého spôsobu vyporiadania, prikázaniu celej veci do výlučného vlastníctva jednému z podielových spoluvlastníkov za primeranú náhradu.

K záveru o nemožnosti reálneho rozdelenia predmetných nehnuteľností viedla súd prvej inštancie podľa odôvodnenia napadnutého rozsudku skutočnosť, že charakteru nehnuteľností - rodinný dom s príľahlými pozemkami neumožňuje reálne rozdelenie bez toho, aby sa vykonali rozsiahlejšie stavebné úpravy, s čím priamo súvisia stavebné náklady. Takýto postup nenavrhovali ani sporové strany. Obe uviedli, že o rozdelenie nehnuteľností nemajú záujem, resp. nebudú sa podieľať na nákladoch súvisiacich so stavebnými úpravami, ktoré by boli nevyhnutné k rozdeleniu nehnuteľností. Podľa doterajšej judikatúry sa za reálne nedeliteľnú stavbu považuje taká stavba, ktorú by bolo možné rozdeliť iba pri vynaložení väčších nákladov na stavebné úpravy. Vykonanie stavebných úprav treba ponechať celkom na vôľu spoluvlastníkov, alebo aspoň jedného z nich. V danom spore žiadna zo sporových strán neprejavila ochotu uhradiť stavebné úpravy potrebné k reálnej del'be nehnuteľností a preto súd pristúpil k vyporiadaniu podielového spoluvlastníctva formou prikázania veci jednému zo spoluvlastníkov.

18. Uvedené považuje odvolací súd za nesprávne. Ako už bolo vyššie uvedené, v konaní o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva nie je súd, pokiaľ ide o spôsob vyporiadania zrušeného podielového spoluvlastníctva, viazaný žalobným návrhom a môže prekročiť žalobný návrh a prisúdiť viac, než čoho sa strany domáhajú, pretože spôsob usporiadania vzťahu medzi stranami vyplýva z osobitného predpisu, konkrétne z § 142 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Poradie a spôsoby vyporiadania zrušeného podielového spoluvlastníctva uvedené v tomto zákonnom ustanovení sú pre konajúci súd záväzné a preto musí v prvom rade skúmať, či po zrušení podielového spoluvlastníctva bude možné v rámci vyporiadania spoločnú vec reálne rozdeliť. Nie je pritom viazaný návrhmi žalobcu ani protistrany a uvedený spôsob vyporiadania zrušeného podielového spoluvlastníctva musí preskúmať bez ohľadu na to, či strany tento spôsob vyporiadania navrhnu alebo nie, prípadne či oň majú záujem alebo nie. Pri posúdení reálnej deliteľnosti spoločnej veci potom konajúci súd vychádza z toho, že reálne rozdelenie nie je dobre možné najmä vtedy, ak by novovzniknuté veci nebolo možné riadne užívať alebo ak by náklady na rozdelenie spoločnej veci boli neprimerane vysoké /podľa rozhodnutia Najvyššieho súdu ČSSR sp.zn. 4 Cz 3/68 zo dňa 24.01.1968 uverejneného v Zbierke súdnych rozhodnutí a stanovísk v roku 1968 pod por.č. 61, pokiaľ by rozdelenie veci nebolo uskutočniteľné bez nákladných stavebných úprav, jednalo by sa o vec reálne nedeliteľnú/. Novšia rozhodovacia činnosť súdov potom pripustila, že aj v prípade, ak sú náklady na rozdelenie spoločnej veci neprimerane vysoké, možno považovať spoločnú vec za reálne deliteľnú, ak takéto náklady na rozdelenie spoločnej veci je ochotný niektorý zo spoluvlastníkov znášať.

19. Z uvedeného teda vyplýva, že z hľadiska nákladov potrebných na rozdelenie spoločnej veci možno spoločnú vec považovať za reálne nedeliteľnú v prípade, že náklady na jej rozdelenie sú neprimerane vysoké /v pomere k hodnote veci/ a žiadny z podielových spoluvlastníkov nie je ochotný ich znášať. Ak ale náklady na rozdelenie spoločnej veci nie sú neprimerane vysoké, teda vec sa dá rozdeliť s vynaložením nákladov primeraných jej hodnote, musí sa spoločná vec považovať za reálne deliteľnú a povinnosť podieľať sa na nákladoch s rozdelením veci majú všetci podieloví spoluvlastníci. V takomto

prípade musí konajúci súd vyporiadať zrušené podielové spoluvlastníctvo reálnym rozdelením vecí, a to aj vtedy, ak ani jeden z podielových spoluvlastníkov nejaví ochotu primerané náklady na rozdelenie vecí znášať.

20. Uvedené dôsledné posúdenie reálnej deliteľnosti spoločnej veci zo strany konajúceho súdu v danom prípade absentuje. Súd prvej inštancie síce v odôvodnení napadnutého rozsudku uviedol, že reálne rozdelenie by si vyžadovalo rozsiahlejšie stavebné úpravy, s čím priamo súvisia stavebné náklady, pričom strany sporu uviedli, že o rozdelenie nehnuteľností nemajú záujem, resp. nebudú sa podieľať na nákladoch súvisiacich so stavebnými úpravami, ktoré by boli nevyhnutné k rozdeleniu nehnuteľností. Takéto konštatovania súdu prvej inštancie však nemajú žiadnu oporu vo vykonanom dokazovaní, ani v prednesoch, či písomných podaní strán sporu. Z dokazovania, ktoré vo veci vykonal súd prvej inštancie, prípadne zo zhodných skutkových tvrdení strán sporu, nie je možné zistiť aké stavebné úpravy a s akými nákladmi by si rozdelenie predmetných nehnuteľností vyžiadalo. K uvedenej otázke nebol v spore vykonaný žiadny dôkaz, a vyjadril sa k nej len žalovaný, ktorý na pojednávaní pred súdom prvej inštancie dňa 22.04.2022 uviedol, že bez stavebných úprav reálne rozdelenie nehnuteľností nie je možné a výdavky s tým spojené je on ochotný znášať len vtedy, ak by ich znášala aj žalobkyňa. Bez vyriešenia tejto otázky potom ale nie je dobre možné uzavrieť, či náklady na rozdelenie spoločných nehnuteľností sú primerané v konaní zistenej hodnote nehnuteľností alebo nie, a teda ani uzavrieť, či je reálne rozdelenie spoločných nehnuteľností dobre možné alebo nie.

21. Odvolací súd preto napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie podľa § 389 ods. 1 písm. c) CSP zrušil, keď súd prvej inštancie v dôsledku predčasného a preto nesprávneho právneho posúdenia vecí /o nemožnosti reálneho rozdelenia spoločných nehnuteľností/ nevykonal dokazovanie potrebné pre rozhodnutie vo veci.

22. Podľa § 391 ods. 1 CSP odvolací súd vec vrátil súdu prvej inštancie na ďalšie konanie a nové rozhodnutie. V ďalšom konaní sa súd prvej inštancie doplní dokazovanie ohľadne stavebných úprav potrebných na rozdelenie spoločných nehnuteľností a nákladov s tým spojených. Po zhodnotení jeho výsledkov opätovne posúdi, s ohľadom na zistenú hodnotu nehnuteľností /primeranosť nákladov rozdelenia/ a ochotu strán sporu znášať náklady na rozdelenie nehnuteľností /ochota podielového spoluvlastníka znášať neprimerané náklady na rozdelenie vecí/, možnosť reálneho rozdelenia nehnuteľností. Samozrejme pritom vezme do úvahy aj iné skutočnosti rozhodujúce pre posúdenie možnosti reálneho rozdelenia vecí ako napríklad budúce riadne využitie novovzniknutých vecí a podobne. Opätovne potom rozhodne o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva. V novom rozhodnutí vo veci samej súd prvej inštancie znova rozhodne o trovách prvoinštančného konania, ako aj o trovách odvolacieho konania /§ 396 ods. 3 CSP/.

23. Toto rozhodnutie prijal senát odvolacieho súdu pomerom hlasov 3:0.

Poučenie:

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 CSP) v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancie. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy (§ 427 ods. 1 CSP).

Dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolania musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 1 CSP).

V dovolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa rozhodnutie napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (dovolacie dôvody) a čoho sa dovolateľ domáha (dovolací návrh) (§ 428 CSP).