

Súd: Okresný súd Trenčín
Spisová značka: PB-13C/54/2022
Identifikačné číslo súdneho spisu: 3722202162
Dátum vydania rozhodnutia: 15. 08. 2023
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Ing. Gabriela Sopková, PhD.
ECLI: ECLI:SK:OSTN:2023:3722202162.7

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Trenčín, sudkyňou JUDr. Ing. Gabrielou Sopkovou, PhD., v spore žalobcu A. A. A., narodeného XX.XX.XXXX, bytom B. C., D. E. XX/X, právne zastúpeného URBÁNI & Partners s.r.o., so sídlom Banská Bystrica, Skuteckého 17, IČO: 36 646 181, proti žalovanému F. A. A., narodenému XX.XX.XXXX, bytom D. E., G. XXXX/XXX, právne zastúpenému JUDr. Mariánom Karáskom, advokátom so sídlom Považská Bystrica, M. R. Štefánika 136, IČO: 37 922 556, o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva, takto

rozhodol:

I. Žalobu z a m i e t a.

II. Žalovaný má voči žalobcovi n á r o k na náhradu trov konania v rozsahu 100 %, ktorú náhradu trov konania je žalobca povinný zaplatiť žalovanému do troch dní od právoplatnosti uznesenia o výške trov konania, ktoré po právoplatnosti rozsudku vydá súdny úradník.

o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobca sa podanou žalobou domáhal zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnostiam C KN parc. č. XXX/X, XXX/X, XXX, k.ú. H.. Žalobca žiadal vyporiadať predmetné nehnuteľnosti tak, že tieto súd prikáže do výlučného vlastníctva žalobcu a žalobca bude povinný zaplatiť žalovanému titulom výplaty za spoluvlastnícky podiel žalovaného sumu vo výške XX XXX,XX eur. Žalobca v žalobe uviedol, že predmetné nehnuteľnosti sú v spoluvlastníctve žalobcu a žalovaného vo veľkosti spoluvlastníckych podielov každý 1. Nehnuteľnosti nadobudli spoločne titulom nadobudnutia XXX/XXXX/XXXX – XX. Žalobca žije v rodinnom dome so súp. č. XX, pričom stavbu stojacu na parc. č. XXX/X má žalobca vo výlučnom vlastníctve. Žalobca niekoľko rokov výlučne a samostatne znáša povinnosti vyplývajúce z údržby a starostlivosti o predmetné pozemky – kosenie, odburinenie, akákoľvek údržba a opravy. Taktiež sa podieľa na zákonných poplatkových a daňových povinnostiach, ktoré hradí výlučne sám. Žalobca ešte v roku XXXX požiadal žalovaného o vyporiadanie podielového spoluvlastníctva formou dohody, pričom stanovenie podmienok ponechal na rozhodnutí žalovaného. Žalovaný zaujal stanovisko, že neuvažoval na odpredajom svojho podielu na nehnuteľnostiach, avšak keby malo dôjsť k predaju podielov, za férové považoval odpredaj v aktuálnej trhovej cene za m2 stavebného pozemku v H. H.. K oceneniu navrhol žalovaný vypracovanie znaleckého posudku, avšak k dohode medzi stranami nedošlo. V roku XXXX opätovne inicioval žalobca podnet a predložil žalovanému kúpnu zmluvu na odkúpenie jeho podielov, avšak žalovaný nemal záujem mu predmetné podiely odpredať. V roku XXXX sa opäť objavila potreba zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva z dôvodu, že syn žalobcu chcel požiadať o hypotekárny úver, ktorého podmienkou bolo založenie nehnuteľnosti – rodinného domu žalobcu, avšak tento stojí na pozemku v spoluvlastníctve strán sporu a preto bol potrebný súhlas oboch spolupodielnikov k zapísaniu záložného práva. Žalobca dal vypracovať F. A. I. znalecký posudok č. XX/XXXX zo dňa XX.XX.XXXX, ktorým bola stanovená hodnota nehnuteľností nasledovne – C KN parc. č. XXX/X o výmere XXX m2 na XX XXX,XX eur, C

KN parc. č. XXX/X o výmere XXX m² na X XXX,XX eur a C KN parc. č. XXX o výmere XXX m² na XX XXX eur. Na základe uvedeného je tak hodnota spoluvlastníckeho podielu 1 vo výške XX XXX,XX eur. Žalovaný so zápisom záložného práva na predmetné nehnuteľnosti nesúhlasil, a preto žalobca žiadal odkúpenie spoluvlastníckeho podielu žalovaného, avšak žalovaný s týmto nesúhlasil. Reálne rozdelenie nehnuteľností podľa žalobcu nie je dobre možné a neprichádza v tomto prípade do úvahy a to z toho dôvodu, že vzhľadom k stavbe -rodinného domu, ktorým je výlučným vlastníkom žalobca, pričom vo výlučnej miere sa podieľa na spôsobe hospodárenia so spoločnou vecou, taktiež sa podieľa aj na povinnostiach, ktoré vyplývajú zo zákonných povinností, ako spoluvlastníka predmetnej nehnuteľnosti. Taktiež nehnuteľnosť CK-N XXX dlhoročne žalobca užíva, taktiež v tomto prípade je jednoznačné, že sa dlhoročne a vo výlučnej miere sa podieľa na spôsobe hospodárenia so spoločnou vecou, taktiež sa podieľa aj na povinnostiach, ktoré vyplývajú zo zákonných povinností, ako spoluvlastníka predmetnej nehnuteľnosti. Cez predmetné pozemky v podielovom spoluvlastníctve vedú vodovodné, plynové, telekomunikačné a el. prípojky, na pozemkoch je vybudovaná žumpa, studňa, stodola, prístrešok, drobné stavby, stromy — ovocný sad, ozdobné kríky. S týmito faktami je žalovaný dlhé roky stotožnený, a mlčky a bez výhrad tento stav akceptuje. Taktiež žalovaný do t.č. nemá záujem sa podieľať na povinnostiach vplývajúcich k nehnuteľnostiam v podielovom spoluvlastníctve. Keďže žalobca so svojou manželkou dlhodobo žijú v nehnuteľnosti so súp.č. XX stojaceho na pozemku C KN XXX/X, ktorý je tak ako pozemok C KN XXX/X, C KN XXX súčasťou podielového spoluvlastníctva žalobcu a žalovaného, z týchto dôvodov je logické, že o pozemky sa starajú žalobca s manželkou. Matka žalobcu a žalovaného je vlastníčkou nehnuteľností zapísaných na LV č. XXX, okres D., obec B. C., k.ú. H. parcel C KN XXX/X, orná pôda, o výmere XXX m² a C KN XXX/X, ostatná plocha, o výmere XXX m². Jedná sa o susediace pozemky — využívané ako záhradka matkou žalobcu a žalovaného. K návrhu pripojil nasledovné listinné dôkazy: Plnomocenstvo, Výpis z LV č. XXX, J. XXX, J. XXX, Osvedčenie o dedičstve sp. zn. XXX/XXXX/XXXX — XX, Rozhodnutie č. XXX, č. XXXX, J. XXX, J. XXX, J. XXX a č. XXXX, mimosúdnu e-mailovú komunikáciu, Stanovisko zo dňa XX.XX.XXXX, inzeráty, Návrh zo dňa XX.XX.XXXX a odpoveď zo dňa XX.XX.XXXX, Znalecký posudok č. XX/XXXX a fotografie nehnuteľností.

2. Žalovaný vo svojom vyjadrení uviedol, že nesúhlasí so zrušením a vyporiadaním podielového spoluvlastníctva k predmetným nehnuteľnostiam tak, ako to navrhuje žalobca v podanej žalobe. Nesúhlasí jednak so zrušením podielového spoluvlastníctva s poukazom na existenciu dôvodov hodných osobitného zreteľa, ktoré sú zákonným dôvodom na nezrušenie a nevyporiadanie podielového spoluvlastníctva podľa § 142 ods. 2 OZ. Pre prípad pokiaľ v konaní nebude súdom ustálená existencia žalovaným tvrdených dôvodov hodných osobitného zreteľa pre zachovanie podielového spoluvlastníctva a dôjde k jeho zrušeniu, žalovaný uviedol, že nesúhlasí so spôsobom jeho vyporiadania tak, že tieto nehnuteľnosti po zrušení podielového spoluvlastníctva budú v celom rozsahu všetky prikázané žalobcovi s povinnosťou žalobcu zaplatiť žalovanému náhradu v sume XX.XXX,XX eur. Poukázal na skutočnosť, že v danom prípade sú splnené všetky zákonné predpoklady vyžadované ustanovením § 142 ods. 2 OZ k rozhodnutiu súdu o nezrušení a nevyporiadaní podielového spoluvlastníctva strán sporu. Existujú dôvody hodné osobitného zreteľa, ktoré žalovaný videl v tom, že zrušenie podielového spoluvlastníctva výrazne zasiahne do rodinných vzťahov, rodinných väzieb a oprávnených záujmov žalovaného na zachovaní podielového spoluvlastníctva s ohľadom k svojej matke, nakoľko táto na základe dohody so žalovaným, v celom rozsahu užíva neobmedzene jeho spoluvlastnícky podiel, osobitne podiel k pozemku KNC XXX, o ktorý pozemok sa de facto výlučne sama s láskou stará, tento udržuje, vynakladá financie na jeho zveľadenie a samozrejme berie z neho aj úžitky. Na tento pozemok je emočne naviazaná, nakoľko na ňom vyrástla, vybuodovala ho a má morálne právo ho užívať a to vrátane podielu, ktorý jej náležal po otcovi strán sporu, a ktorý dohodou prenechala v rámci dedičského konania stranám sporu do podielového spoluvlastníctva. Uviedol, že už v minulosti žalobca pod zámienkou, že potrebuje zabezpečiť poskytnutie úveru v banke dosiahol zrušenie vecného bremena matky žalovaného, ktoré spočívalo v práve užívania nehnuteľností, pričom k obnoveniu tohto vecného bremena nedošlo ani po vyporiadaní úveru s bankou. V súčasnosti pod obdobnou zámienkou mal žalobca záujem pripraviť matku žalovaného aj o možnosť užívania nehnuteľností prostredníctvom práv naviazaných na spoluvlastnícky podiel žalovaného. Žalovaný má legitímny záujem, aby bola skrz jeho právo zachovaná jeho matke možnosť užívať tak ako doteraz a denne pozemok KNC XXX a jemu zachovaná možnosť mať v dispozícii aspoň časť majetku, ktorý zdedil po svojom otcovi. Tvrdil, že jeho matka, má aj nad rámec dohody s ním, už vyššie uvedené a zároveň nespochybniteľné morálne právo, na užívaní nehnuteľností a zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva by jej bolo na ujmu, čím by došlo k porušeniu § 142 ods. 3 in fine OZ. Žalobcom navrhovaný spôsob vyporiadania podielového spoluvlastníctva žalovaný odmieta z dôvodu, že prikázaním nehnuteľností do výlučného vlastníctva žalobcu by bol žalovaný

neprimeraným spôsobom ukrátený na jeho právach, a to za situácie, kedy k zrušeniu podielového spoluvlastníctva nedal žalobcovi priamy dôvod. Počas celej doby trvania podielového spoluvlastníctva umožnil žalobcovi spoločné nehnuteľnosti užívať a brať z nich úžitky. Ani do budúcnosti, minimálne počas života ich matky, nemá záujem na ich predaji a teda zmene v zaužívanom spôsobe nakladania s nimi. Súhlasil s tým, aby pozemok KNC XXX/X, na ktorom má žalobca postavený rodinný dom a KNC XXX/X, ktorý užíva ako dvor a záhradu okolo rodinného domu nadobudol žalobca. Takéto prisúdenie považoval za logické a opodstatnené aj s ohľadom na možnosť funkčného využitia stavby rodinného domu vo výlučnom vlastníctve žalobcu. Naproti tomu mal vážny záujem, aby pozemok KNC XXX bol s ohľadom na spravodlivé vyporiadanie spoluvlastníctva medzi spoluvlastníkmi prikázaný do výlučného vlastníctva jeho osobe. Nepovažoval za správne, aby dedičstvom priznaný majetok pripadol v celom rozsahu do výlučného vlastníctva len jednému spoluvlastníkovi a druhý spoluvlastník, v minulosti rovnako priamy dedič, bol z práva na tento majetok vylúčený a odkázaný len na finančnú náhradu. V emočnej rovine totiž finančná náhrada za majetok po predkoch nie je a nebude žalovaným nikdy považovaná za primeranú. Odňatie možnosti vlastníť aspoň jeden pozemok po predkoch za situácie, kedy je možné technicky aj právne mu túto možnosť ponechať, by považoval žalovaný za neprimeraný zásah do jeho osobných práv. Prikázaním pozemku KNC XXX do výlučného vlastníctva žalovaného bude možné samostatné a účelné využitie jednak tohto pozemku ako aj ostatných dedením nadobudnutých pozemkov KNC XXX/X a KNC XXX/X, ktoré by boli vo výlučnom vlastníctve žalobcu. Sumu navrhovanej náhrady za priznanie podielu žalovaného do vlastníctva žalobcu považoval za neprimeranú aj napriek tomu, že táto vychádza zo znaleckého posudku znalca F. A. I. č. XX/XXXX (ďalej aj ZP č. XX/XXXX). Tento ZP č. XX/XXXX bol vyhotovený pre účel zriadenia záložného práva a uzatvorenia záložnej zmluvy. V dôsledku uvedeného nevytvára predmetný posudok správny základ pre určenie primeranej náhrady za prikázanie podielu spoluvlastníka do vlastníctva druhému spoluvlastníkovi a preto ho nie je podľa názoru žalovaného možné na tento účel použiť. V znaleckom posudku je, zjavne aj s ohľadom na účel jeho vyhotovenia, určená všeobecná hodnota nehnuteľností metódou polohovej diferenciácie s tvrdením, že výpočet ich všeobecnej hodnoty porovnávacou metódou nebolo možné vykonať, pretože pre daný typ nehnuteľnosti nemal znalec k dispozícii podklady pre porovnávanie. ZP č. XX/XXXX, nie je pre toto konanie aktuálny, nakoľko vývoj na realitnom trhu zvýšil cenu pri predaji pozemkov, oproti predaju iných druhov nehnuteľností – bytov, rodinných domov. Účel vypracovania ZP č. XX/XXXX podčiarkuje nesprávnosť určenia hodnoty jednotlivých nehnuteľností pre stanovenie primeranej náhrady pri zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva o to viac, že pozemok KNC XXX/X nachádzajúci sa pod domom a pozemok KNC XXX/X nachádzajúci sa v bezprostrednej blízkosti rodinného domu žalobcu, sú bez súčasného predaja tohto rodinného domu predmetom, kde je ťažko možné konštatovať ich cenu. Pri predaji realizovanom za účelom výkonu záložného práva možno ich hodnotu považovať za určenú správne. Naproti tomu KNC XXX tvorí samostatný pozemok, voľne predajný a jeho hodnota je v ZP č. XX/XXXX zjavne neprimeraná možnostiam jeho predaja na realitnom trhu, keď táto je pri výmere za X m² identická s cenou KNC XXX/X a KNC XXX/X, ktorých predaj je bez súčasného predaja rodinného domu značne obmedzený. S ohľadom na ustálenú judikatúru by primeranou náhradou tomu spoluvlastníkovi, ktorému vec nebola prikázaná do vlastníctva, nemala byť len cena podľa cenového predpisu, ale všeobecná cena, t.j. taká cena, za ktorú by sa nehnuteľnosť mohla predať z voľnej ruky v mieste, kde sa nachádza, a v čase nadobudnutia vlastníctva, teda cena určená podľa ponuky a dopytu. K. J. XX/XXXX nezohľadnil, že v prípade KNC XXX sa jedná o veľmi pekný rovinatý pozemok, vhodný v budúcnosti na výstavbu rodinného domu, situovaný v intraviláne obce, mimo hlavnej cesty a teda o tichý pozemok bez nepriaznivých účinkov hlavnej cesty na okolie, s prístupom na pozemok priamo z ulice, nie cez cudzie pozemky, s možnosťou napojenia na všetky inžinierske siete. Takýto pozemok môže poskytovať pokojné bývanie v lokalite, kde dlhodobo absentuje akákoľvek možnosť získania obdobného pozemku, pričom dopyt po pozemkoch s uvedenou výmerou je na realitnom trhu dlhodobo daný. Samotná minimálna ponuka pozemkov v danej lokalite zvyšuje záujem o takýto druh pozemku. Výhodou pozemku KNC XXX je tiež jeho výmera XXX m², teda to, že nie je príliš veľký, čo by umožnilo ho v budúcnosti predať nad rámec trhovej hodnoty, pretože dáva možnosť na jeho kúpu aj menej majetným rodinám, pre ktoré by bolo napr. XXXX m² pozemku limitujúcim finančným faktorom pri rovnakej cene za m² pozemku a teda vytvára väčší okruh záujemcov, dopytu po jeho predaji. Z vyššie uvedených dôvodov považoval za primeranú cenu vo výške nad XX eur za jeden m² takto bonitného pozemku. Uvedená výška ceny vychádza aj z nedávnych ponúk na trhu v susedných lokalitách, o ktorých realitnosti žalobcovi predložil doklady a z ktorých je zrejmé, že pozemok obdobný pozemku KNC XXX je možné obstaráť v danej lokalite len za takúto sumu. Žalovaný sa na úhrade daní a poplatkov vo vzťahu k nehnuteľnostiam nepodieľal s ohľadom na skutočnosť, že napriek požívaniu pôžitkov z týchto nehnuteľností zo strany žalobcu neposkytoval tento žalovanému žiadnu finančnú náhradu za

užívanie aj jeho podielu. Hodnota benefitu užívania nehnuteľností je nepomerne vyššie ako hodnota žalobcom uvedených nákladov na miestne dane a poplatky. Navyiac miera nákladov na starostlivosť o nehnuteľnosti a rozsah akým sa na ňom spoluvlastníci podieľajú je prirodzene ovplyvnená spôsobom ich užívania, kedy nie je reálne očakávať, že žalovaný sa bude starať o kosenie trávy okolo domu žalobcu, či o odhrabávanie snehu na príjazde v zimnom období. Doposiaľ nebol žalovaný žiadnym spôsobom vyzvaný k zmene rozsahu jeho participácie na nákladoch, či plnení si akýchkoľvek povinností. Nezáujem žalovaného je len fabulovaným a ničím nepodloženým tvrdením žalobcu. Práve skutočnosť tvrdená priamo žalobcom v žalobe, a to skutočnosť, že žalovaný dlhodobo (už od roku XXXX, tiež v roku XXXX a naďalej aj v roku XXXX) odmietal a odmieta návrhy žalobcu na zrušenie a vyporiadanie spoluvlastníctva je dôkazom záujmu žalobcu mať predmetné nehnuteľnosti vo svojom vlastníctve, byť tak nositeľom jeho dedičského práva po predkoch. Žalovaný sa nikdy nestotožnil s predajom jeho podielu žalobcovi a už vôbec nie s obsahom znaleckého posudku ZP č. XX/XXXX. Žalovaný vypomáhal žalobcovi pri výstavbe/rekonštrukcii rodinného domu postaveného na KNC XXX/X a má vedomosť o tom, že tento je napojený na inžinierske siete. Nemá však vedomosť o tom, že by aj pozemok KNC XXX mal byť zaťažený akýmikoľvek sieťami nevyhnutnými na riadne využívanie predmetného rodinného domu, teda uložením vodovodnej prípojky a vodovodu. Považoval za dôležité, aby toto tvrdenie žalobcu bolo v konaní verifikované. Pokiaľ sa skutočným stavom veci ukáže existencia akýchkoľvek takýchto nelegálnych sietí (sietí vybudovaných bez vedomia a súhlasu 1 podielového spoluvlastníka pozemku KNC XXX) považuje žalovaný toto konanie za násilné správanie sa žalobcu voči žalovanému – jeho právam. Tvrdil, že násilným správaním sa, na ktoré odkazuje § 142 ods. 1 tretia veta in fine OZ je akékoľvek konanie bez súhlasu dotknutej osoby, ktorým konajúca osoba zasahuje bez právneho titulu do legitímnych práv tejto osoby a dôsledkom tohto konania dôjde k obmedzeniu, či zásahu do fyzickej alebo psychickej integrity alebo k zníženiu hodnoty alebo možnosti využitia majetku dotknutej osoby. Žiadal, aby potvrdenie existencie nelegálnych inžinierskych sietí na pozemku KNC XXX bolo v konaní pripísané na farchu žalobcu a bolo dôvodom na rozhodnutie súdu v súlade s návrhom žalovaného na rozhodnutie vo veci samej. K vyjadreniu pripojil nasledovné listinné dôkazy: Plnomocenstvo.

3. Vo svojom vyjadrení zo dňa XX.XX.XXXX poukázal žalovaný na to, že žalobca nadobudol pôvodný rodinný dom č. s. XX, na pozemku KNC XXX/X v dedičskom konaní po otcovi strán sporu a to bez povinnosti výplaty ostatným dedičom, teda aj žalovanému. Prestavbu tohto domu financoval žalobca aj s požičaných peňazí práve od žalovaného, ktoré vracal s oneskorením, vždy s dôrazom na nutnosť riešenia jeho iných rodinných problémov. Žalobca pri riešení svojej situácie opakovane zasiahol, resp. sa snaží zasiahnuť do dedičskej dohody medzi stranami sporu a ich matkou, nerešpektuje dedičské práva žalovaného. Pre svoj vlastný prospech presvedčil svoju mamu, aby zrušila vecné bremeno doživotného bývania a užívania jednak rodinného domu č.s. XX a tiež predmetných nehnuteľností. Obdobným dôvodom bola potreba založenia nehnuteľností pre potreby syna žalobcu, ktorá v tomto štádiu konania už nie je daná. Žalobca sa o získanie celého zdedeného majetku snaží systematicky, nátlakovo a dlhodobo, napriek tomu, že pozná citový vzťah žalovaného k týmto nehnuteľnostiam. Žalovaný nikdy nebránil žalobcovi žiadnym spôsobom v užívaní rodinného domu a nehnuteľností, nikdy nemal v úmysle svoje podiely na nehnuteľnostiach previesť, nepoveril žiadnu osobu ich predajom, nezaťažil ich a pod. Žalovaný od nadobudnutia vlastníckeho práva dedením po otcovi umožnil žalobcovi bezodplatne užívanie nehnuteľností a bezodplatné branie úžitkov z nich. Práve obava žalovaného, že by pri prípadnom výkone záložného práva bankou mohol stratiť svoj podiel na zdedených nehnuteľnostiach bola dôvodom odmietnutia požiadavky žalobcu o ich založenie na zabezpečenie úveru jeho syna. Opakovane poukázal na neadekvátnosť sumy určenej ZP č. XX/XXXX vo vzťahu k výške primeranej náhrady. V tomto smere predložil súdu aktuálnu ponuku stavebných pozemkov na realitnom trhu pre susedné lokality, a to lokality B. C. L. H. H., z ktorých je jednoznačné v akých cenových hladinách sa pohybujú ceny porovnateľných nehnuteľností/pozemkov. Žalovaný však považoval bonitu KNC XXX oproti predloženým inzerátom za vyššiu.

4. Žalobca na pojednávaní dňa XX.XX.XXXX uviedol, že považuje žalobu za dôvodnú vzhľadom na to, že sám žalovaný chcel nehnuteľnosti predať. On sa najskôr snažil len o založenie nehnuteľností vzhľadom na to, že jeho syn si chcel zobrať úver a preto musel mať súhlas aj od žalovaného ako spoluvlastníka, avšak žalovaný s týmto nesúhlasil. Zároveň navrhol, aby bol znalecký posudok doplnený o otázku reálnej delby nehnuteľností.

5. Žalovaný na pojednávaní dňa XX.XX.XXXX uviedol, že podľa jeho názoru existujú dôvody hodné osobitného zreteľa, pre ktoré by mal súd žalobu zamietnuť a to predovšetkým dlhodobé bezproblémové

užívania nehnuteľností. Žiadal, aby žalobca preukázal existenciu inžinierskych sietí na predmetných nehnuteľnostiach, kadiaľ vedú a uviedol, že je ochotný znášať náklady na ich presunutie, nakoľko žiadal predmetné nehnuteľnosti reálne rozdeliť. Navrhol, aby bol vyhotovený iný znalecký posudok iným znalcom v otázkach rozdelenia nehnuteľností ako aj k otázke určenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností. Predložený znalecký posudok považoval za nesprávny, nakoľko mal znalec možnosť použiť v danej veci aj porovnávaciu metódu, ktorá by reflektovala adekvátnym spôsobom trhovú hodnotu nehnuteľností v danej lokalite. Poukázal na nesprávnosť tohto ZP, kedy hodnota nehnuteľnosti pod rodinným domom je identická s hodnotou nehnuteľnosti nezastavaného a z ekonomického hľadiska v súčasnosti, ale i v budúcnosti ekonomicky využiteľného pozemku. Tieto zjavné nedostatky u neho vzbudili obavy z tendenčnosti vyhotoveného ZP č. XX/XXXX. V záujme objektívnosti posúdenia veci, preto žiadal, aby vo veci rozhodoval nezávislý znalec.

6. Žalovaný vo svojom vyjadrení zo dňa XX.XX.XXXX uviedol, že s ohľadom na ustálenú judikatúru by primeranou náhradou tomu spoluvlastníkovi, ktorému vec nebola prikázaná do vlastníctva, nemala byť len cena podľa cenového predpisu, ale všeobecná cena, t.j. taká cena, za ktorú by sa nehnuteľnosť mohla predať z voľnej ruky v mieste, kde sa nachádza, a v čase nadobudnutia vlastníctva, teda cena určená podľa ponuky a dopytu. Navrhol, aby bola zohľadnená, skutočnosť, že sa jedná o veľmi pekné rovinaté pozemky, vhodné v budúcnosti na výstavbu rodinného domu, situované v intraviláne obce s dobrou dostupnosťou na blízko situovanú občiansku vybavenosť obce, mimo hlavnej cesty a teda o tiché pozemky bez nepriaznivých účinkov hlavnej cesty na okolie, s prístupom na pozemky priamo z ulice, nie cez cudzie pozemky, s možnosťou napojenia na všetky inžinierske siete. Za primeranú považoval cenu vo výške nad XX eur za jeden m². Uvedená výška ceny vychádza aj z ponúk na trhu v susedných lokalitách, o ktorých reálnosti predložil súdu doklady a tiež zo znaleckých posudkov, ktoré predložil súdu ako novozískané dôkazy vo veci a to zo ZP č. XXX/XXXX vypracovaného F. M. K. N. z XX.XX.XXXX a tiež zo ZP č. X/XXXX vypracovaného F. D. O. z XX.XX.XXXX. Jedná sa o dva nezávislé znalecké posudky vypracované pre iné osoby, ako sú strany sporu, na identický účel, v identickej lokalite, ako je lokalita, kde sa nachádzajú pozemky strán sporu. Mal zato, že predložené ponuky realitných kancelárií, ktoré sú obsahom súdneho spisu a predložené ZP, sú dostatočným podkladom na vypracovanie doplnenia znaleckého posudku č. XX/XXXX, ak o to zadávateľ, v tomto prípade žalobca, znalca požiada. Navrhol dožiadať v kontexte nových dôkazov znalca na možnosť prehodnotenia doplnenia znaleckého posudku z vlastnej iniciatívy znalca. Pre odstránenie možných procesných prekážok (nevyhnutná žiadosť /súhlas zadávateľa na vypracovanie doplnenia ním predloženého znaleckého posudku) na nové stanovenie výšky primeranej hodnoty náhrady a v záujme objektívnosti jej stanovenia trval na vypracovaní nového znaleckého posudku nezávislým znalcom určeným súdom. Predložený návrh považoval za dôvodný s ohľadom na výrazný rozdiel v stanovenej cene medzi ZP č. XX/XXXX a ním predloženými ZP č. XXX/XXXX a č. X/XXXX pre porovnateľné nehnuteľností v porovnateľnej, bezmála totožnej lokalite.

7. Žalobca na pojednávaní dňa XX.XX.XXXX namietal predložené ZP č. XXX/XXXX a č. X/XXXX preto, že mu boli doručené krátko pred pojednávaním a teda nebola zachovaná 5 dňová lehota na prípravu a zároveň preto, že podľa jeho názoru nesúvisia s prejednávanou vecou. Žalobca navrhol, aby súd ustanovil znalca na vypracovanie znaleckého posudku ohľadom deliteľnosti pozemku a ohľadom všeobecnej hodnoty.

8. Žalovaný na pojednávaní dňa XX.XX.XXXX navrhol, aby bol ustanovený odborník F. O., ktorý sa dlhodobo venuje tejto problematike a spolupracuje s developerom práve v lokalite H. H., B. C..

9. Dňa XX.XX.XXXX doručil žalobca podanie, ktorým doplnil listinné dôkazy o elektronické žiadosti žalobcu k znalcom F. I., F. P., F. O., čestné prehlásenie F. Q. R. a listinné dôkazy preukazujúce ceny nehnuteľností.

10. Na pojednávaní dňa XX.XX.XXXX žalobca predložil znalecký posudok F. Q. č. XX/XXXX vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty predmetných nehnuteľností pre účely zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva a čestné prehlásenie matky. Zároveň žalobca navrhol, aby súd ustanovil znalca za účelom určenia reálnej deliteľnosti pozemkov. Žalovaný na tomto pojednávaní namietal predložený znalecký posudok, pretože jemu predložený znalecký posudok neobsahoval zákonné náležitosti, t. j. napr. podpis znalkyne, keďže išlo len o jeho kópiu.

11. Uznesením tunajšieho súdu zo dňa XX.XX.XXXX, č. k. PB-13C/54/2022 – 204, právoplatným dňa XX.XX.XXXX súd žalobcovi uložil zložiť preddavok na trovy dôkazu (ustanovenie znalca za účelom určenia reálnej deliteľnosti predmetných nehnuteľností) vo výške X XXX eur do 3 dní od doručenia predmetného uznesenia, pod následkom nevykonania navrhnutého dôkazu. Predmetné uznesenie bolo žalobcovi doručené dňa XX.XX.XXXX a žalobca preddavok v stanovenej lehote ani následne nezložil.

12. Žalobca na pojednávaní dňa XX.XX.XXXX navrhol uzatvoriť zmier v ním predloženom znení. Trval na tom, že zabezpečil ZP vyhotovený F. I., taktiež podľa jeho názoru zo strany súdu mohlo dôjsť k osloveniu znalca F. I., aby sa vyjadril k reálnej deliteľnosti. On reálnu deliteľnosť nenavrhol, a teda mal za to, že ak súd stanoví súdneho znalca, k preskúmaniu deliteľnosti sporných pozemkov, je na mieste preddavok na takto stanoveného súdneho znalca rozdeliť medzi sporové strany. Podanie žaloby považoval v celom rozsahu za dôvodné. K tomuto kroku žalobcu došlo po niekoľkoročnom úsilí, pričom chcel usporiadať vzťahy medzi sebou a žalovaným tak, aby v budúcnosti nevznikali problémy medzi dedičskými nástupníkmi žalobcu a žalovaného. Čo sa týka matky strán sporu, sama vyhlásila, že keby mala vedomosť o tom, že vznikne takýto konflikt medzi jej synmi, nikdy by to nepripustila a predmetné nehnuteľnosti by radšej zobrala do svojho výlučného vlastníctva. Žalobca mnohokrát oslovoval žalovaného, aby došlo k vyporiadaniu tohto podielového spoluvlastníctva z dôvodu, že žalovaný žiadnym spôsobom nevyužíval svoj podiel, taktiež neplnil si povinnosti, a teda konkrétne nestaral sa o predmetné podiely a neplnil si ani zákonom stanovené daňové poplatky. Celý spor vyvrcholil zámerom zriadiť záložné právo pre krstného aj birmovného syna žalovaného. Žalovaný spočiatku, keď ho oslovil v tejto veci žalobca, teda v zriadení záložného práva, celú vec v podstate nebojkotoval a nechal celú záležitosť na žalobcovi, že nech vymyslí alternatívy, akoby by mohli vymyslieť túto záležitosť, a tak žalobca dal vypracovať ZP na ocenenie nehnuteľností a okrem toho navrhol nasledovné alternatívy žalovanému. A to buď rozdeliť pozemky alebo pozemky vyporiadať tak, že by žalobca vyplatil vyrovnávací podiel žalovanému v zmysle ZP. Predaj nehnuteľností neprichádzal v tomto prípade do úvahy z dôvodu, že žalobca vlastní nehnuteľnosť rodinný dom, ktorý stojí na pozemku, ktorý je v PS sporových strán. S týmto všetkým sa žalovaný stotožnil, a teda predniesol žalobcovi, aby dal vypracovať zmluvu na prevod pozemkov, a teda k podpisu záložnej zmluvy nedošlo a nedošlo ani k prevodu nehnuteľností v PS. Ocenenie nehnuteľností F. I. žalovaný akceptoval. Po nejakom čase žalovaný poveril právneho zástupcu na vybavenie celej záležitosti, pričom oslovil žalobcu, aby sa vyjadril k akejsi dohode na usporiadanie veci. V tejto dohode zjavne žalovaný mal záujem, aby žalobca odkúpil jeho podiely za čo najvyššiu cenu. S týmto žalobca nebol stotožnený, a teda keď boli odlišné predstavy o vyporiadaní PS, nezostávalo žalobcovi nič iné, ako podať návrh na zrušenie a vyporiadanie PS, a teda tak, ako uviedol alternatívu žalobca žalovanému, že si odkúpi jeho podiel za cenu, ktorú stanovil znalec v ZP F. I., na tom aj zotrval a v tomto znení žalobu podal, pričom súčasťou žaloby boli aj listinné dôkazy, ako ZP F. I. a komunikácia vo veľkom rozsahu medzi žalobcom a žalovaným z minulosti. Od počiatku žalobca tvrdil, že predmetné nehnuteľnosti nie sú reálne deliteľné, pretože sa na predmetných pozemkoch nachádzajú stavby, ovocné stromy, IS a iné. Čo sa týka návrhu na znalecké dokazovania, žalobca a jeho právny zástupca od prvého pojednávania prizvukovali, že nemajú návrhy na znalecké dokazovanie, a že sa pridriavajú ZP vypracovaného F. I. Čo sa týka výsluchu znalca, na ďalšom súdnom pojednávaní F. I., toto považoval za neúčelné, pretože na strane súdu nebola možnosť vypočuť tohto znalca, keďže ten sa vyjadril, že k danej záležitosti sa nebude vyjadrovať. Taktiež súd nepredniesol otázku na znalca, či je možná reálna deliteľnosť a až do toho času sa s tým súd nestotožnil. K deliteľnosti nehnuteľnosti uviedol kritéria, a to je primárne stavebnotechnické hľadisko, kde za nedeliteľnú stavbu, treba považovať takú, ktorú by nebolo možné rozdeliť zo stavebnotechnického hľadiska, ďalším kritériom je nákladné stavebné úpravy, ak nemožno reálne rozdeliť nehnuteľnosť bez nákladných stavebných úprav, treba považovať vec za reálne nedeliteľnú. Kritérium pri delení platí pravidlo vertikálneho delenia, čo nie je v tomto prípade možné. Poukazujeme hlavne na súčinnosť matky žalobcu a žalovaného, ktorá čestne vyhlásila a zároveň spochybnila vyjadrenia žalovaného, že nemôže užívať nehnuteľnosti, a že žalovaný má v budúcnosti obavu, že nebude mať dovolený vstup do predmetných nehnuteľností. Taktiež poukázal na vyjadrenia matky, že predmetné nehnuteľnosti ona dostala v dedičskom konaní od ustupujúcich dedičov, ktorých ona musela následne vyplatiť. Poukázal ďalej na dlhodobú iniciatívu zo strany žalobcu a jeho právneho zástupcu, ktorý vynaložil veľké úsilie na to, aby preukázal všetky skutočnosti, ktoré uviedol v podanej žalobe, aj na samotných pojednávaniach. Taktiež poukázal na strane žalovaného, že jediným spôsobom nepreukázal svoje tvrdenia, ktoré prezentoval na súdnych pojednávaniach, a to z hľadiska cien nehnuteľností, nepredložil akékoľvek odborné vyjadrenie alebo ZP k určeniu trhovej ceny nehnuteľností, nepredložili žiaden GP, že by oslovil geodeta, že predmetné nehnuteľnosti sa dajú reálne deliť, ale naopak sporil a namietal všetky listinné dôkazy, ktoré predložil žalobca, či sú to ZP, či sú to

vyjadrenia jednotlivých znalcov ohľadom účelu vypracovania ZP, taktiež namietali nestrannosť znalca. Čo sa týka ZP F. Q. namietal vôbec jej odbornú profesiu, a teda v konečnom dôsledku žalobca bol ten, ktorý navrhol poslednú mimosúdnu dohodu, avšak zo strany žalovaného a jeho právneho zástupcu došlo k ďalšiemu podmieňovaniu predloženej dohody, a to takým spôsobom, že žalovaný si chcel rozšíriť sľúbené darované nehnuteľnosti od matky o ďalšie nehnuteľnosti, ktoré sú vo výlučnom vlastníctve žalobcu. A teda, keďže nedošlo k mimosúdnej dohode, pokladal žalobu za dôvodnú a žiadal súd, aby rozhodol v zmysle petitu podanej žaloby.

13. Žalovaný na pojednávaní dňa XX.XX.XXXX uviedol, že Nesúhlasíme s uzavretím zmieru v znení, ako ho navrhla PZ žalobcu z dôvodu, že predmetom mimosúdneho urovnania by malo byť aj prevedenie pozemkov XXX/X a KNC XXX/X, ktoré sú vo vlastníctve žalobcu, nakoľko tieto tvoria funkčný celok s pozemkami, ktoré sú vo výlučnom vlastníctve matky sporových strán a zároveň by predmetom takéhoto konania malo byť aj vysporiadanie rozličnej výmery pozemkov, ktorú po usporiadaní vecí, budú obe sporové strany mať vo svojom výlučnom vlastníctve. Diskutovanou formou tohto vyrovnania bolo buď prevod časti pozemku KNC XXX do výlučného vlastníctva žalovaného alebo hodnota tohto dorovnania mala byť vyplatená v peniazoch. Poukazujeme na to, že sa jedná v prípade prevodu KNC XXX/X a KNC XXX/X o výmeru XXX m². O tejto skutočnosti bol právny zástupca žalobcu informovaný XX.XX.XXXX emailom a nakoľko v tejto rovine nedošlo medzi stranami k dohode o obsahu mimosúdnej dohody, nie je v tomto štádiu zatiaľ možné takúto mimosúdnu dohodu uzatvoriť a dohodu v znení, ako ju navrhol žalobca nie je možné schváliť vo forme zmieru, nakoľko matka sporových strán nie je účastníčkou tohto konania a ani nie je v tomto štádiu žiadnym spôsobom verifikovaná skutočnosť, že matka sporových strán je vôbec ochotná takúto dohodu uzatvoriť. Nad rámec uvedeného považoval za dôležité, aby súčasťou mimosúdnej dohody v prípade uzavretia bolo zriadenie vecného bremena právo užívania ako pozemkov žalobcu tak aj žalovaného, ktoré by po uzatvorení mimosúdnej dohody boli v ich výlučnom vlastníctve. Zákon stanovuje spôsob vyporiadania podielového spoluvlastníctva, kde prvým základným spôsobom je rozdelenie nehnuteľnosti, potom je to prikázanie vecí jednej zo strán a po tretie je to predaj vecí. Mal za to, že žalobca v konaní nepreukázal nemožnosť deliť pozemky, práve naopak s ním predložených listinných dôkazov je zrejmé, že viaceré odborne zdatné osoby sa vyjadrili, že pozemky deliteľné sú a keďže priamym dokazovaním v tomto konaní nepreukázali možnosť deliť pozemky, mal za to, že neuniesol dôkazné bremeno na vyhovie jeho návrhu, a preto žiadal, aby bola žaloba zamietnutá. Podanú žalobu považoval v celom rozsahu za nedôvodnú. Užívanie nehnuteľností bolo, aj v súčasnosti je v pokojnom stave, kedy žiadna zo strán nebráni druhej strane v užívaní predmetných nehnuteľností. Tento pokojný stav je daný aj tým, že žalovanému bolo umožnené aj branie úžitkov z rastlín nachádzajúcich sa na daných pozemkoch, aj keď v minimálnom množstve. Vzhľadom ku skutočnosti, že pozemky v prevažnej miere užíval žalobca, je odôvodnený aj postoj žalovaného k vykonávaniu ich správy, k plateniu daní, a podobne. Návrh považoval žalovaný za neseriózný s ohľadom na sumu náhrady za priznanie podielu žalovaného na pozemkoch žalobcovi, kedy žalobca označil sumu XX eur podľa znaleckého posudku F. I. za sumu primeranej náhrady. Je viac než zrejmé, že v tejto hodnote by žalovaný nemal priestor obstaráť si v danom čase a mieste pozemky s rovnakou alebo obdobnou bonitou. Túto neserióznosť návrhu žalobca napravil predložením znaleckého posudku F. Q. č. XX/XXXX, z ktorého vyplýva už objektivizovaná cena, a to XX až XX eur za m². Žalovaný aj túto sumu náhrady vzhľadom na hodnotu nehnuteľnosti v danej lokalite považuje za neprimeranú, resp. túto by považoval za neprimeranú v prípade, ak by bola priznaná ako náhrada za poukázanie jeho podielu žalobcovi. Za dôležité považoval žalobca poukázať na povinnosť strán preukázať svoje tvrdenia, z ktorých tvrdení vznikne v civilnom procese skutkový stav vecí, na základe ktorého súd v konaní následne rozhodne. Strana, ktorá v konaní niečo tvrdí, je povinná tieto tvrdenia aj preukázať. Mal za to, že žalobca od počiatku tvrdí, že pozemky nie sú deliteľné a na preukázanie tohto tvrdenia nielenže nepredložil žiaden dôkaz, ale svojím procesným postupom aj znemožnil dokazovanie, ktoré bolo navrhnuté v rámci konania na poslednom pojednávaní. Žalobca neuniesol dôkazné bremeno o svojom tvrdení vzťahujúcom sa k nemožnosti delby pozemkov, a teda nepreukázal vylúčenie prvej zákonnej možnosti vyporiadania podielového spoluvlastníctva.

14. Súd vykonal dokazovanie oboznámením, resp. prečítaním listinných dôkazov predložených žalobcom, žalovaným, výsluchom strán sporu, znalca a zistil nasledovný skutkový stav vecí:

15. Z výpisu z listu vlastníctva č. XXX pre k. ú. H. je zrejmé, že výlučnou vlastníčkou nehnuteľností parc. č. XXX/X orná pôda o výmere XXX m² a XXX/X ostatná plocha o výmere XXX m² je matka strán sporu.

16. Z výpisu z listu vlastníctva č. XXX pre k. ú. H. je zrejmé, že vlastníckmi nehnuteľnosťí parc. č. XXX/X zastavaná plocha a nádvorie o výmere XXX m², parc. č. XXX/X zastavaná plocha a nádvorie o výmere XXX m² a XXX záhrada o výmere XXX m² sú žalobca a žalovaný každý v podiele 1, ktoré nadobudli Osvedčením o dedičstve sp. zn. XXX/XXXX/XXXX – XX ako dedičstvo po ich otcovi.

17. Z výpisu z listu vlastníctva č. XXX pre k. ú. H. je zrejmé, že výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – rodinného domu súp. č. XX postaveného na parc. č. XXX/X je žalobca.

18. Rozhodnutiami č. XXX, č. XXXX, č. XXX, č. XXX, č. XXX a č. XXXX obce B. C. boli okrem iného žalobcovi vyrubené poplatky za komunálne odpady a drobné stavby a dane z nehnuteľnosti a to za obdobie od roku XXXX do XXXX.

19. Z emailových správ na čl. XX – XX je zrejmé, že medzi stranami sporu prebehla mimosúdna komunikácia ohľadom predmetných nehnuteľností a to v roku XXXX, XXXX a XXXX. Strany sporu však nedospeli k mimosúdnej dohode.

20. Z inzerátov na čl. XX D. – XX, čl. XX – XX, čl. XXX – XXX, čl. XXX - XXX sú zrejmé trhové hodnoty nehnuteľností v oblasti B. C. – A., H., S., K., H., K., Q., S. E., E. S. T., K., R., D., H., H., D., J..

21. Zo stanoviska žalovaného zo dňa XX.XX.XXXX je zrejmé, že žalovaný oznámil žalobcovi, že jeho ponuku neprijíma, nakoľko usporiadanie vecí pri ním stanovenej hodnote jeho podielov na predmetných nehnuteľnostiach by nebolo spravodlivé a adekvátne skutočnej hodnote jeho podielu. Poukazoval aj na možnosť reálnej deľby predmetných nehnuteľností. Taktiež uviedol, že by súhlasil s odpredajom jeho podielu za sumu XX eur za m².

22. Návrhom zo dňa XX.XX.XXXX navrhol žalobca žalovanému zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva k predmetným nehnuteľnostiam mimosúdnu cestou tak, že predmetné nehnuteľnosti by pripadli do vlastníctva žalobcu, ktorý by žalovanému vyplatil vyrovnávací podiel vo výške XX XXX,XX eur určený znaleckým posudkom F. I. č. XX/XXXX. Žalovaný vo svojej odpovedi zo dňa XX.XX.XXXX s týmto návrhom nesúhlasil, nakoľko nepovažoval cenu určenú v znaleckom posudku za primeranú a uviedol, že súhlasí s vyporiadáním a to reálnym rozdelením predmetných nehnuteľností.

23. Zo znaleckého posudku F. I. č. XX/XXXX vyplýva, že tento bol vyhotovený vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty rodinného domu súp. č. XX na parcele KNC č. XXX/X vrátane príslušenstva a pozemkov parc. KNC XXX/X, XXX/X a XXX k. ú. H. a to pre účel zriadenia záložného práva a uzatvorenia záložnej zmluvy. V závere okrem iného ohodnotil predmetné nehnuteľnosti parc. KNC XXX/X sumou X XXX,XX eur, KNC XXX/X sumou XX XXX,XX eur a KNC XXX sumou XX XXX eur.

24. Zo znaleckého posudku č. XXX/XXXX vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností v k. ú. B. C. je zrejmé, že všeobecná hodnota pozemku bola stanovená sumou XX,XX eur za m². Zo znaleckého posudku č. X/XXXX vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností v k. ú. H. je zrejmé, že hodnota pozemku bola stanovená sumou XX,XX eur.

25. Z e-mailovej komunikácie (čl. XXX – XXX) vyplýva, že žalobca kontaktoval F. I. (dňa XX.XX.XXXX, XX.XX.XXXX a XX.XX.XXXX) a F. P. a F. O. za účelom vyjadrenia sa k otázke, či znalecký posudok pre účel zriadenia záložného práva a uzatvorenia záložnej zmluvy, môže byť využitý aj na posúdenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti v prípade zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva a či je pri vypracovaní ZP dôležitý účel, na ktorý sa vypracováva a či tento účel akýmkoľvek spôsobom ovplyvňuje posúdenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti. F. P. vo svojej odpovedi uviedol, že ZP pojednávajúci o všeobecnej hodnote je rovnaký pre účel záložného práva alebo vyporiadania podielového spoluvlastníctva. F. O. vo svojej odpovedi okrem iného taktiež uviedol, že po vecnej a obsahovej stránke by znalecké posudku pre vyššie uvedené dva účely nemali byť odlišné, pričom výsledná cena v rovnakom čase, pri rovnakom stavebno-technickom stave by mali byť rovnaké.

26. Z e-mailu F. Q. R. (čl. XXX) je zrejmé, v roku XXXX sa predávali D. za sumu X eur za m², čo čestne prehlásila.

27. Zo znaleckého posudku F. Q. č. XX/XXXX vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty predmetných pozemkov pre účely zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva je zrejmé, že znalkyňa určila hodnotu pozemkov sumou XX,XX eur/m² a to parc. č. XXX/X sumou XX XXX,XX eur, parc. č. XXX/X sumou X XXX,XX eur a parc. č. XXX sumou XX XXX,XX eur, t. j. spolu vo výške XX XXX,XX eur.

28. H. A. (matka strán sporu) čestne prehlásila (čl. XXX), že má slobodný a neobmedzený prístup a vstup k predmetným nehnuteľnostiam, ktoré sú v spoluvlastníctve žalobcu a žalovaného. Starostlivosť o pozemok parc. č. XXX – záhrada o výmere XXX m² znáša výlučne žalobca (kosenie, ošetrovanie ovocných stromov). Úžitky z tohto pozemku zbierajú podielníci v rámci slobodnej vôle vo výške svojich podielov. Taktiež prehlásila, že voľné chvíle trávi na predmetných pozemkoch, kde relaxuje a oddychuje pod prístreškom, ktorý je postavený na týchto nehnuteľnostiach.

29. Žalovaný vo svojej výpovedi na pojednávaní uviedol, že v minulosti sa ich matka vzdala domu aj nehnuteľností, aby sa mohol do tohto domu nasťahovať žalobca aj s rodinou, pretože nevychádzal so svokrovcami. Matka má k daným nehnuteľnostiam citový vzťah a mal obavu, že keby žalobca získal do svojho vlastníctva všetky nehnuteľnosti, tak by sa nemohla starať o tieto nehnuteľnosti tak, ako sa stará a užíva teraz. K týmto nehnuteľnostiam má citový vzťah aj on. Jednou z možností nad ktorou uvažoval je darovanie jeho podielu synovi, keď bude mať XX rokov. Chcel, aby tieto nehnuteľnosti využívala aj jeho rodina a naďalej aj ich matka. Nikdy žalobcovi nebránil vo využívaní týchto nehnuteľností a čokoľvek bolo potrebné, tak vždy podpísal. Čo sa týka ZP, tak nesúhlasil s uvedenou cenou v ňom. Tento ZP bol vyhotovený mimo jeho súhlasu a ani s ním nesúhlasí. Bol vyhotovený len na žiadosť žalobcu.

30. Žalobca vo svojej výpovedi na pojednávaní uviedol, že o tieto nehnuteľnosti sa stará výlučne on aj s ich mamou. Matka mala aj má zabezpečené všetko a aj bude mať. Problém v reálnej delbe videl v tom, že cez všetky pozemky vedú inžinierske siete, ktoré dal vybudovať.

31. Znalec F. I. vo svojej výpovedi uviedol, že odmieta sa vyjadriť k znaleckému posudku, vzhľadom k tomu, že tento znalecký posudok vypracoval za iným účelom, konkrétne pre účel zriadenia záložného práva.

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

33. Podľa § 142 ods. 1 OZ, ak nedôjde k dohode, zruší spoluvlastníctvo a vykoná vyporiadanie na návrh niektorého spoluvlastníka súd. Prihliadne pritom na veľkosť podielov a na účelné využitie veci. Ak nie je rozdelenie veci dobre možné, prikáže súd vec za primeranú náhradu jednému alebo viacerým spoluvlastníkom; prihliadne pritom na to, aby sa vec mohla účelne využiť a na násilné správanie podielového spoluvlastníka voči ostatným spoluvlastníkom. Ak vec žiadny zo spoluvlastníkov nechce, súd nariadi jej predaj a výťažok rozdelí podľa podielov.

34. Podľa § 153 ods. 1 zákona č. 160/2015 Z.z. Civilného sporového poriadku (ďalej len „CSP“), strany sú povinné uplatniť prostriedky procesného útoku a prostriedky procesnej obrany včas. Prostriedky procesného útoku a prostriedky procesnej obrany nie sú uplatnené včas, ak ich strana mohla predložiť už skôr, ak by konala starostlivo so zreteľom na rýchlosť a hospodárnosť konania.

35. Podľa § 153 ods. 2 CSP, na prostriedky procesného útoku a prostriedky procesnej obrany, ktoré strana nepredložila včas, nemusí súd prihliadnuť, najmä ak by to vyžadovalo nariadenie ďalšieho pojednávania alebo vykonanie ďalších úkonov.

36. Podľa § 180 CSP, po vyvolaní veci súd zistí, či sa dostavili osoby, ktoré boli na pojednávanie predvolané. Ak sa tieto osoby nedostavili, súd rozhodne, či sa pojednávanie bude konať v ich neprítomnosti, a otvorí pojednávanie.

37. Podľa § 255 ods. 1 CSP, súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.

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

39. V konaní o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva je súd viazaný návrhom žalobcu na zrušenie podielového spoluvlastníctva, ale nie navrhovaným spôsobom jeho vyporiadania. Ide totiž o konanie, v ktorom určitý spôsob usporiadania vzťahu medzi stranami vyplýva z právneho predpisu (§ 137 písm. b/ CSP) - týmto právnym predpisom je ustanovenie § 142 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Toto ustanovenie stanovuje presné poradie jednotlivých spôsobov vyporiadania podielového spoluvlastníctva: 1. reálna del'ba, 2. prikázanie veci za náhradu, 3. predaj a rozdelenie výťažku (pri spôsoboch č. 2 a 3 zákon umožňuje nezrušenie a nevyporiadanie spoluvlastníctva z dôvodov hodných osobitného zreteľa). Pokiaľ dôjde k dohode medzi spoluvlastníkmi, je možné zvoliť ktorýkoľvek zo spôsobov vyporiadania spoluvlastníctva, prípadne ich kombináciu. Ak sa však spoluvlastníci nedohodnú a je podaná žaloba na zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva, súd musí dodržať zákonom stanovené poradie. To znamená, že súd nemôže (bez súhlasu oboch strán) pristúpiť k druhému alebo tretiemu spôsobu vyporiadania, ak nebola preukázaná nemožnosť vyporiadania prvým spôsobom, teda reálnou del'bou. To jednoznačne vyplýva zo znenia § 142 ods. 1 tretej vety, podľa ktorej súd prikáže vec za primeranú náhradu jednému alebo viacerým spoluvlastníkom len „ak nie je rozdelenie veci dobre možné“.

40. Na rozdiel od predchádzajúceho procesného predpisu (Občianskeho súdneho poriadku), ktorý umožňoval súdu vykonať aj dôkazy, ktoré nenavrhli ani neoznačili účastníci konania, ak bolo ich vykonanie nevyhnutné pre rozhodnutie vo veci (hoci len výnimočne; § 120 ods. 1 Civilného sporového poriadku), súčasný procesný predpis umožňuje v sporových veciach vykonávanie dôkazov bez návrhu strán len ak ide o spory s ochranou slabšej strany (pričom prejednávaná vec takýmto sporom nie je). V bežných sporových veciach môže súd bez návrhu vykonať len dôkazy vyplývajúce z verejných registrov a zoznamov, dôkazy na zistenie, či sú splnené procesné podmienky, či navrhované rozhodnutie bude vykonateľné, a na zistenie cudzieho práva (§ 185 CSP). Žiadne ďalšie dôkazy súd nemôže vykonať bez návrhu. Dokazovanie k otázke, či je nehnuteľnosť reálne deliteľná alebo nie, teda zaťažuje výlučne strany konania, k tejto otázke už nemôže súd vykonať dôkaz bez návrhu.

41. Civilné sporové konanie je ovládané prejednacou zásadou, v súlade s ktorou je úspech procesnej strany definovaný jej povinnosťou tvrdenia, na ňu nadväzujúcou dôkaznou povinnosťou a im zodpovedajúcim korelátom v podobe bremena tvrdenia a dôkazného bremena. Z prejednacej zásady potom vyplýva základné procesné pravidlo, podľa ktorého každá strana je povinná dokazovať skutočnosti zodpovedajúce znakom právnej normy, ktorá je pre ňu priaznivá a ktorej sa domáha. Strana domáhajúca sa týchto právnych následkov nesie nepriaznivé dôsledky stavu non liquet (neobjasneného určitého skutkového stavu, resp. určitej relevantnej skutočnosti), teda procesné následky toho, ako keby bolo zistené, že k naplneniu skutkových predpokladov hypotézy právnej normy, ktorej účinkov sa domáhala, nedošlo (nález Ústavného súdu Slovenskej republiky č. k. I. ÚS 24/2019 z 9. júna 2020).

42. Je potrebné uviesť, že aj deliteľnosť aj nedeliteľnosť nehnuteľností je možné preukázať. Ani v jednom, ani v druhom prípade nejde o dôkaz o neexistencii nejakej skutočnosti, ktorý by nebolo možné od strany spravodlivo požadovať (tzv. negatívna dôkazná teória). Deliteľnosť či nedeliteľnosť nehnuteľností je totiž ich vlastnosť, ktorú je možné preskúmať, nie je to negatívna skutočnosť. Z rozhodovacej činnosti súdov pritom vyplýva, že fikcia nedeliteľnosti nastupuje nielen vtedy, keď reálna del'ba nie je možná technicky, ale aj vtedy, ak by finančná náročnosť rozdelenia bola v zrejmom nepomere k cene nehnuteľností, prípadne ak by žiadny zo spoluvlastníkov nebol ochotný uhradiť náklady na rozdelenie (porov. rozhodnutie Najvyššieho súdu SR sp. zn. 5 Cdo/27/2020 s odkazom na R 45/1991). Aj finančná náročnosť rozdelenia (resp. jej pomer k cene nehnuteľností), aj ochota spoluvlastníkov uhradiť náklady sú (tak ako technická deliteľnosť či nedeliteľnosť) skutočnosti, ktoré je možné skúmať, a teda môžu byť predmetom dokazovania.

43. Pokiaľ teda žalobca tvrdil, že nehnuteľnosti nie sú deliteľné a žalovaný tvrdil, že deliteľné sú, pričom (ako bolo uvedené vyššie) určitá forma rozdelenia prichádzala do úvahy, bolo povinnosťou žalobcu preukázať, že reálna del'ba buď nie je vôbec technicky možná (z dôvodu existencie inžinierskych sietí tvrdených žalobcom), alebo neprichádza do úvahy pre neprimerané náklady, ktoré nie je žiadna strana ochotná znášať. Dôkazné bremeno podľa názoru súdu v tomto prípade znášal žalobca, pretože on vyvodzoval zo svojho tvrdenia o nemožnosti reálnej del'by záver, že má byť vykonané vyporiadanie druhým alebo tretím spôsobom podľa § 142 ods.1 Občianskeho zákonníka, čo zákon podmieňuje zistením, že rozdelenie nehnuteľností nie je dobre možné.

44. Žalobca počas konania predložil viaceré znalecké posudky a vyjadrenia znalcov (e-mailové) z odboru Stavebníctvo, odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností, avšak súd je toho názoru, že tieto nepreukazujú jeho tvrdenia o reálnej nedeliteľnosti predmetných nehnuteľností, nakoľko ani jeden z predložených znaleckých posudkov (resp. vyjadrení) sa reálnou deľbou nehnuteľností nezaoberal (zaoberali sa všeobecnou hodnotou nehnuteľností). Súd na pojednávanie predvolal aj znalca F. I., ktorý sa však vo veci odmietol vyjadriť z dôvodu, že jeho znalecký posudok bol vyhotovený za účelom zriadenia záložného práva a nie pre účel zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva. Súd taktiež nevykonal dôkaz navrhovaný žalobcom – doplnenie/rozšírenie predloženého znaleckého posudku F. Q., nakoľko mal za to, že k reálnej deliteľnosti pozemkov sa môže vyjadriť jedine znalec z odboru Geodézia, kartografia a kataster nehnuteľností a nie znalec z odboru Stavebníctvo, odvetvie Odhad hodnoty nehnuteľností (čo navrhol žalobca), a preto by bolo vykonanie tohto dôkazu neúčelné a nadbytočné. Žalobca následne na pojednávaní dňa XX.XX.XXXX navrhol vykonanie dôkazu – vyhotovenie znaleckého posudku znalcom stanoveným súdom za účelom posúdenia reálnej deliteľnosti predmetných nehnuteľností, avšak nezložil súdom požadovaný preddavok (hoci bol upozornený na to, že ak preddavok nezloží, súd navrhovaný dôkaz nevykoná), a preto súd navrhovaný dôkaz nevykonal. V konaní tak nebol zo strany žalobcu produkovaný nijaký dôkaz o jeho tvrdení, že nehnuteľnosti nie sú deliteľné (ktorú skutočnosť žalovaný rozporoval).

45. Vzhľadom na vyššie uvedenú charakteristiku nehnuteľností a na rozdielne tvrdenia oboch strán týkajúce sa deliteľnosti či nedeliteľnosti nehnuteľností, bolo pre zrušenie a vyporiadanie spoluvlastníctva spôsobmi, ktoré navrhoval žalobca, potrebné preukázanie skutočnosti, že rozdelenie nehnuteľností nie je dobre možné (§ 142 ods. 1 tretia veta Občianskeho zákonníka), či už preto, že to nie je možné technicky, alebo by finančná náročnosť rozdelenia bola v zrejmom nepomere k súčasnej cene nehnuteľností, prípadne by žiadny zo spoluvlastníkov nebol ochotný uhradiť náklady na rozdelenie. Dôkazné bremeno k týmto skutočnostiam (k nedeliteľnosti) pritom zaťažovalo žalobcu jednak ako „pána sporu“ (dominus litis), ktorý žalobou požadoval zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva, a jednak ako stranu, ktorá z tvrdenia o nedeliteľnosti vyvodzovala požiadavku na vyporiadanie nehnuteľností takými spôsobmi, ktoré zákon pripúšťa len v prípade preukázania nemožnosti reálnej deľby. Ak žalobca takýto dôkaz hoci navrhol, no nezložil súdom požadovaný preddavok, a na následky jeho nezloženia bol upozornený a ani nepredložil súdu dôkaz preukazujúci jeho tvrdenia o nedeliteľnosti predmetných nehnuteľností, pričom súd takýto dôkaz nemohol vykonať ex offio, nemal súd procesne inú možnosť než žalobu zamietnuť (viď rozhodnutie KS TN zo dňa XX.XX.XXXX, sp. zn. 19Co/71/2022).

46. O trovách konania rozhodol súd v zmysle § 255 ods. 1 Civilného sporového poriadku, nakoľko žalovaný mal vo veci plný úspech, priznal žalovanému voči žalobcovi nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %, ktorú náhradu trov konania je žalobca povinný zaplatiť žalovanému do troch dní od právoplatnosti uznesenia o výške trov konania, ktoré po právoplatnosti rozsudku vydá súdny úradník.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku je prípustné odvolanie do 15 dní odo dňa doručenia rozsudku cestou Okresného súdu Trenčín, pracovisko Považská Bystrica na Krajský súd v Trenčíne v dvoch vyhotoveniach.

Podľa § 363 CSP v podanom odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania (ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, uvedenie spisovej značky, čo sa ním sleduje a podpis; § 127 ods. 1,2 CSP) 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).

Odvolanie možno odôvodniť len tým, a) že neboli splnené procesné podmienky, b) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces, c) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd, d) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci, e) súd prvej inštancie nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností, f) súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam, g) zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú prípustné ďalšie prostriedky procesnej obrany alebo

ďalšie prostriedky procesného útoku, ktoré neboli uplatnené alebo h) rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci (§ 365 ods. 1 písm. a) až h) 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 (§ 365 ods. 2 CSP).

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

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania (§ 364 CSP).

Ak povinný neplní dobrovoľne to, čo mu ukladá vykonateľný exekučný titul, môže oprávnený podať návrh na výkon rozhodnutia podľa osobitného predpisu (Exekučný poriadok).