

Súd: Okresný súd Banská Bystrica
Spisová značka: 10C/139/2011
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6111217727
Dátum vydania rozhodnutia: 18. 06. 2013
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Pavel Rohárik
ECLI: ECLI:SK:OSBB:2013:6111217727.8

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Banská Bystrica, rozhodujúc sudcom JUDr. Pavlom Rohárikom, vo veci navrhovateľov X/ P. X., J. X. Q. XXXX, M. X/ F. X., V. S., J. XX. Z. XXXX, G. S., G. XX, zastúpených JUDr. Františkom Vavračom, advokátom, Banská Bystrica, Horná 51, proti odporkyni Ľ. G., V. S., J. XX. N. XXXX, G. S., G. XX, zastúpenej JUDr. Lukášom Kožákom, advokátom, Banská Bystrica, Nám. SNP 13, o zrušenie podielového spoluvlastníctva, takto

rozhodol:

Súd zrušuje podielové spoluvlastníctvo navrhovateľov 1/ a 2/ a odporkyne k nehnuteľnosti vedenej v kat. území S. ako parc. č. KN XXX, L. K. M. J.O. Q. I. XXX S.X tak, že nehnuteľnosť prikazuje do výlučného vlastníctva navrhovateľov.

odôvodnenie:

Odvolací Krajský súd v Banskej Bystrici uznesením č.k. 17Co/206/2012-75 zo dňa 15. novembra 2012 zrušil I. stupňový rozsudok č.k. 10C/139/2011-60 zo dňa 24. apríla 2012, ktorým okresný súd zrušil podielové spoluvlastníctvo účastníkov a nehnuteľnosť prikázal do výlučného vlastníctva navrhovateľov. V odôvodnení rozhodnutia odvolací súd zdôraznil nutnosť dodržať poradie a podmienky aplikácie jednotlivých spôsobov vyporiadania zrušeného podielového spoluvlastníctva v zmysle § 142 ods. 1 Občianskeho zákonníka (ďalej len „OZ“) a uviedol, že okresný súd sa uvedenými kritériami dôsledne neriadil.

Súd doplnil už vykonané dokazovanie (výsluchom účastníkov a oboznámením sa s ich písomnými vyjadreniami a korešpondenciou, výpisom z LV č. XXX, fotodokumentáciou, geometrickými plánmi, rozhodnutiami správy katastra, dokumentáciou pre výstavbu prípojky, inžinierskych sietí a žumpy, ohlásením drobnej stavby a čestným prehlásením, obsahom spisu sp.zn. 13C/56/2011 a ohliadkou nehnuteľnosti) ďalším výsluchom účastníkov a vypočutím ich právnych zástupcov a oboznámením sa s ich písomnými vyjadreniami, ďalšou ohliadkou nehnuteľnosti, odborným vyjadrením Ing. Gastona Ivanova a inžiniersko-geologickým odborným posúdením RNDr. Milana Ďuriančika, viď fotodokumentácia, písomným vyjadrením len právneho zástupcu odporkyne, a na tomto základe zistil nasledovné:

Okresný súd Banská Bystrica určil rozsudkom č.k. 13C/56/2011-51 zo dňa 6. júna 2011, ktorý sa stal právoplatným dňa 12. júla 2011, že M. S. je v podiele 1/8 spoluvlastníčkou nehnuteľnosti v katastrálnom území S., zapísanej na LV č. XXX ako parc. č. KN XXX - L. K. M. J. Q. I. XXX S.X. M. S. svoj spoluvlastnícky podiel neskôr darovala dcére Ľ.W. G., V. S., aktuálnej odporkyni.

V konaní niet sporu o podielovom spoluvlastníctve a súhlase spoluvlastníkov s jeho zrušením. Sporným zostáva spôsob zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva. Navrhovatelia tvrdia, že predmetná nehnuteľnosť v skutočnosti reálne deliteľná nie je, lebo jej časť, ktorú požaduje odporkyňa

a mieni ju využívať ako záhradu, tvorí sčasti kamenný svah, ktorý bude potrebné v prípade akéhokoľvek využitia zabezpečiť proti zosúvaniu. Za týchto podmienok považujú navrhovatelia za vhodnejšie použiť túto časť na umiestnenie žumpy, a tiež zdôrazňujú, že na časti nehnuteľnosti, ktorú požaduje prikázať odporkyňa, vybudovali plot a v prípade, že by táto časť bola prikázaná odporkyni, išlo by vo vzťahu k tejto malej stavbe k odňatiu vlastníckeho práva, čo nie je predmetom zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva. S poukazom na okolnosti prípadu argumentujú, že z hľadiska zohľadnenia proporcionality navrhovaných riešení považujú ich návrh za vhodnejší a nehnuteľnosť za reálne nedeliteľnú.

Odporkyňa tvrdí, že nehnuteľnosť je reálne deliteľná a odkazujúc na stanovisko odvolacieho súdu tvrdí, že kritérium možného využitia spornej časti nie je rozhodujúce.

Opakovanou ohliadkou miesta samého, oboznámením sa s fotodokumentáciou a geometrickými plánmi predloženými účastníkmi súd zistil, že časť nehnuteľnosti, ktorú žiada odporkyňa prikázať do jej výlučného vlastníctva sa nachádza medzi pozemkami navrhovateľov a odporkyne. V prírode predstavuje časť svahu susediaceho z pohľadu od cesty vľavo s pozemkom navrhovateľov, ktorým vstupujú do dvora ich rodinného domu, z pohľadu od cesty vpravo so záhradou rodinného domu odporkyne. Na tejto časti sa nachádza plot, ktorý navrhovatelia postavili na základe ohlásenia drobnej stavby zo dňa 5. októbra 2010.

Vykonanou opakovanou ohliadkou má súd za preukázané, že v prípade reálnej deľby iná časť, ako tá, ktorú žiada prikázať odporkyňa, neprichádza na reálne rozdelenie vzhľadom na výškovú a plošnú konfiguráciu celej nehnuteľnosti a rozmiestnenie stavieb do úvahy, z čoho vyplýva, že tu iné možnosti rozdelenia nie sú. Je nesporné, že záujem navrhovateľov zriadiť na pozemku žumpu je legitímny, lebo ich rodinný dom nemá vybudované zariadenie na vypúšťanie odpadových vôd, ktoré vyžadujú všeobecne záväzné právne predpisy a pripojenie domu na verejnú kanalizáciu obce nie je v tomto mieste zatiaľ možné. Technické kritériá na zriadenie žumpy sú zrejmé z odborného vyjadrenia autorizovaného stavebného inžiniera Ing. Gastona Ivanova predloženého navrhovateľmi.

Z inžiniersko-geologického odborného posúdenia inžinierskeho geológa RNDr. Milana Ďuriančika súd konštatuje, že zabezpečenie v časti pozemku tvoriaceho skalný masív je potrebné z dôvodu stabilizácie tej časti jeho vrstiev, ktorá je tvorená pôdnym nánosom a šotoliny a má zabrániť zosuvu a padaniu skál a pôdy. Toto je nevyhnutný spôsob ochrany prístupovej cesty do dvorovej časti nehnuteľnosti (ide o posúdenie skaly tvoriacej časť nehnuteľnosti, ktorú žiada odporkyňa prikázať do jej výlučného vlastníctva).

Odporkyňa argumentuje, že táto časť pozemku („skala“) vždy patrila jej rodine, ona tu vyrastala a pre ňu je pamiatkou na starú matku.

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.

Ak súd o zrušení a vyporiadaní spoluvlastníctva rozhoduje autoritatívne rozsudkom, musí pri procesnom postupe dodržať poradie a podmienky použitia jednotlivých spôsobom vyporiadania zrušeného spoluvlastníctva. Najprirodzenejším spôsobom likvidácie spoluvlastníckych vzťahov je rozdelenie veci medzi spoluvlastníkov podľa výšky ich podielov. Predpokladom použitia tohto spôsobu zrušenia spoluvlastníctva však je, že ide o deliteľnú vec (z technického hľadiska), a že jej rozdelenie je aj funkčne opodstatnené, t.j. vtedy, keď rozdelením veci vzniknú samostatné veci, ktoré ich vlastníkom môžu aj naďalej slúžiť spôsobom, ktorý zodpovedá ich povahe a spoločenskému poslaniu (záujmu). Pri reálnom rozdelení nehnuteľnosti súd musí dbať o to, aby rozdelením vznikli samostatné veci v právnom zmysle. Ak nie je rozdelenie veci dobre možné, súd použije ďalší spôsob zrušenia a vyporiadania spoluvlastníctva, ktorým je prikázanie veci jednému, alebo viacerým spoluvlastníkom za primeranú náhradu. Pre rozhodnutie o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva súdom, a to nielen rozdelením veci, ale aj prikázaním doterajšej spoločnej veci niektorému z podielových spoluvlastníkov

za primeranú náhradu, sú v zákone zakotvené tri kritéria - veľkosť spoluvlastníckych podielov, účelné využitie veci a prípadné násilné správanie podielového spoluvlastníka voči ostatným spoluvlastníkom.

Odvolačí súd vo svojom rozhodnutí konštatoval, že okresný súd pred vydaním meritórneho rozhodnutia nezohľadnil viaceré podstatné okolnosti, čo robí závery v jeho rozhodnutí konštatované predčasnými, a preto napadnuté rozhodnutie okresného súdu zrušil. Odvolačí súd teda nevyslovil záväzný právny názor o reálnej deliteľnosti pozemku v spoluvlastníctve účastníkov, ktorým by bol I. stupňový súd v zmysle § 226 O.s.p. viazaný.

Súd nespochybňuje znakovú postupnosť spôsobom vyporiadania podielového spoluvlastníctva v zmysle § 142 ods. 1 O.s.p., vychádzajúc z druhej vety citovaného zákonného ustanovenia však má za to, že kritériom použitia jednotlivých spôsobov je o.i. účelné využitie veci. O tom svedčí i úvodná časť tretej vety citovaného zákonného ustanovenia „ak nie je rozdelenie veci dobre možné“, ktorá kladie na rozdelenie veci isté kritéria kvality, lebo inak v zásade je každá vec technicky deliteľná. A práve tieto kritéria kvality zohľadňoval súd pri posudzovaní či je nehnuteľnosť v spoluvlastníctve účastníkov reálne deliteľná alebo nie.

Vychádzajúc z vykonaného dokazovania a najmä opakovanej ohliadky je nesporné, že iná časť spoločnej nehnuteľnosti ako odporkyňou v geometrickom pláne Ing. Dany Gáboríkovej vyčlenená a odporkyňou požadovaná na reálnu deľbu neprichádza do úvahy. Predmetnú časť spoločnej nehnuteľnosti však predstavuje skalný masív tvorený pôdnym nánosom a šotolinou, ktorý i podľa inžiniersko-geologického odborného posúdenia musí byť zabezpečený z dôvodu stabilizácie a ochrany prístupovej cesty do dvorovej časti nehnuteľnosti, ktorá by i v prípade vyhovenia návrhu odporkyni patrila navrhovateľom. Tento fakt by o.i. do budúcnosti mohol skomplikovať vzťahy účastníkov a vyvolať ďalší súdny spor, lebo pri zabezpečení svahu by bola nevyhnutná súčinnosť a zrejme i finančná participácia oboch strán. Za ďalší vážny argument nedeliteľnosti nehnuteľnosti považuje súd fakt, že na časti nehnuteľnosti, ktorú požaduje odporkyňa sa nachádza drobná stavba - plot vybudovaný navrhovateľmi v dobrej viere, ktorý by sa vyhovením návrhu odporkyne ocitol na pozemku odporkyne, čo by vyvolalo hrozbu ďalšieho sporu účastníkov vyplývajúcu z rozdielnosti vlastníckych vzťahov k pozemku a stavbe. Za primeranú považuje súd i argumentáciu navrhovateľov ohľadom umiestnenia žumpy na mieste, ktoré požaduje odporkyňa prikázať do výlučného vlastníctva. Vychádzajúc z odborného vyjadrenia autorizovaného stavebného inžiniera Ing. Gastona Ivanova o možných technických riešeniach umiestnenia žumpy a ohliadky nehnuteľnosti má súd za to, že i vzhľadom k sklonu terénu, keď toto miesto sa nachádza pod rodinným domom účastníkov, je umiestnenie žumpy v tejto časti najvhodnejšie a spolu so stavebným umiestnením žumpy sa ponúka vyriešenie zabezpečenia stavby.

Najprirodzenejším spôsobom likvidácie spoluvlastníckych vzťahov je rozdelenie veci spoluvlastníkom podľa podielov. Vec však musí byť technicky deliteľná a jej rozdelenie funkčne opodstatnené, rozdelením veci musia vzniknúť samostatné veci, ktoré môžu slúžiť vlastníkom spôsobom zodpovedajúcim ich povahe. Ak nie je takéto rozdelenie veci dobre možné má súd vec prikázať jednému, alebo viacerým spoluvlastníkom za primeranú náhradu.

Na základe vykonaného dokazovania dospel súd v danom prípade k záveru, že i keď je predmetná nehnuteľnosť technicky deliteľná, vzhľadom k jej situovaniu, konfigurácii terénu, veľkosti podielu odporkyne, a najmä ďalšej funkčnosti reálnou deľbou vytvorených častí, by reálna deľba nebola šťastným riešením. Reálne odčlenenie časti nehnuteľnosti odporkyni a jeho využívanie by komplikoval aj fakt, že na tejto časti už postavili navrhovatelia plot. Predmetná časť je pomerne strmým svahom zvažujúcim sa smerom od záhrady odporkyne do pozemku navrhovateľov predstavujúceho príjazdovú cestu k ich rodinnému domu. Tento svah prirodzene uzatvára časť dvora pred domom navrhovateľov, ktorí na ňom mienia umiestniť žumpu. To využitie sa s prihliadnutím na konfiguráciu inak nepoužitého pozemku javí súdu ako ideálne riešenie. Preto súd vylúčil reálnu deľbu ako nepraktickú a rozhodol o prikázaní celej nehnuteľnosti do výlučného vlastníctva navrhovateľov.

Pretože medzi účastníkmi bol sporný najmä spôsob zrušenia podielového spoluvlastníctva, rozhodol súd o tejto časti v zmysle druhej vety § 152 ods. 2 O.s.p. medzi rozsudkom s tým, že v prípade právoplatnosti tohto rozhodnutia bude pokračovať v konaní o výške náhrady patriacej odporkyni za jej spoluvlastnícky podiel.

Poučenie:

P o u č e n i e : Proti tomuto rozhodnutiu je prípustné odvolanie v lehote do 15 dní odo dňa doručenia jeho písomného vyhotovenia, písomne vo vyhotovení dvojmo (inak súd zhotoví kópie na trovy odvolateľa) prostredníctvom podpísaného súdu na Krajský súd v Banskej Bystrici.

V odvolaní musí byť uvedené, kto ho robí, ktorému súdu je určené, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, ktorej veci sa týka, v akom rozsahu ho napáda, v čom sa toto rozhodnutie alebo postup okresného súdu považuje za nesprávny, čoho sa odvolateľ domáha (ako má odvolací súd rozhodnúť), uviesť dátum a podpis.

Odvolanie možno odôvodniť len tým, že:

- a) v konaní došlo k vadám uvedeným v § 221 ods. 1 O. s. p.,
- b) konanie má inú vadu, ktorá mohla spôsobiť nesprávne rozhodnutie,
- c) súd neúplne zistil skutkový stav, pretože nevykonal navrhnuté dôkazy,
- d) súd dospel dokazovaním k nesprávnym skutkovým zisteniam,
- e) doteraz zistený skutkový stav neobstojí, sú tu ďalšie skutočnosti alebo iné dôkazy, ktoré doteraz neboli uplatnené (§ 205a O.s.p.),
- f) rozhodnutie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.