

Súd: Krajský súd Prešov  
Spisová značka: 3Co/14/2023  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8122203342  
Dátum vydania rozhodnutia: 29. 06. 2023  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Eva Šofranková  
ECLI: ECLI:SK:KSPO:2023:8122203342.1

## Uznesenie

Krajský súd v Prešove v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Evy Šofrankovej a členov senátu JUDr. Mariany Muránskej a JUDr. Martina Barana v spore žalobcu: V. V., nar. XX.XX.XXXX, bytom V. B. XXX, XXX XX V. B., právne zastúpený: JUDr. Richard Plichčík, advokát so sídlom Urbánkova 6, 040 01 Košice, IČO: 35 568 623 proti žalovaným: 1/ Q. V., nar. XX.XX.XXXX, bytom X. XXX, XXX XX X., 2/ V. V., nar. XX.XX.XXXX, bytom X. XXXX/XX, XXX XX X., 3/ Q. V., nar. XX.XX.XXXX, bytom E. XX, XXX XX E., 4/ O. I., nar. XX.XX.XXXX, bytom M. F. Q. XXXX/XX, XXX XX X., zastúpenej: D. F. I., bytom M. XXXX/XX, XXX XX X., 5/ F. V., nar. XX.XX.XXXX, bytom A. XXX/XX, XXX XX L., t. č. Y. X., A. Z. XX, XXX XX Q., v spore o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva, o odvolaní žalovanej v 4. a žalovaného v 5. rade proti rozsudku Okresného súdu Prešov zo dňa 26.10.2022 č.k. 7C/24/2022 - 48, takto jednohlasne

### rozhodol:

Z r u š u j e rozsudok a vec vracia súdu prvej inštancie na ďalšie konanie a nové rozhodnutie.

### odôvodnenie:

1. Okresný súd Prešov (ďalej len „súd prvej inštancie“ alebo „súd“) napadnutým rozsudkom rozhodol, cit.:

„I. Súd z r u š u j e podielové spoluvlastníctvo strán sporu k nehnuteľnostiam zapísaných na Liste vlastníctva číslo XX, vedenom Okresným úradom X., katastrálny odbor, okres X., obec L., katastrálne územie L., a to k parcele registra A. číslo XXX o výmere XXX m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie a k rodinnému domu súpisné číslo XXX na parcele registra C číslo XXX v obci L. a nariaďuje predaj týchto nehnuteľností s tým, že výťažok z predaja bude medzi sporové strany rozdelený podľa výšky spoluvlastníckych podielov, a to tak, že podiel žalobcu je v rozsahu X/X, podiel žalovaného v 1.rade je v rozsahu X/X, podiel žalovaného v 2.rade je v rozsahu X/X, podiel žalovaného v 3.rade je v rozsahu X/X, podiel žalovaného v 4.rade je v rozsahu X/X, podiel žalovaného v 5.rade je v rozsahu X/X.

II. Žalobca má vo vzťahu k žalovaným nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100%, o výške ktorých bude rozhodnuté samostatným uznesením po právoplatnosti tohto rozsudku.“

2. Rozhodnutie okrem iného odôvodnil súd zistením, že žalobca a žalovaní v 1. až 5. rade sú vedení ako podieloví spoluvlastníci nehnuteľností, a to pozemku parcely reg. KN C č. XXX - zastavaná plocha a nádvorie o výmere XXX m<sup>2</sup>, a na ňom postaveného rodinného domu so súpisným č. XXX, a to každý z účastníkov v podiele X/X k celku. Uvedená nehnuteľnosť bola ohodnotená A. realitnou spoločnosťou, s.r.o., zo dňa 12.01.2022 a trhovú hodnotu nehnuteľností predstavuje 120.000,- eur. Z vyjadrenia realitnej kancelárie zo dňa 25.01.2022 vyplýva, že uvedená nehnuteľnosť má hodnotu 125.000,- eur. Žalobca listom zo dňa 11.11.2021, 01.02.2022 a 22.02.2022 ponúkol každému zo žalovaných odkúpenie jeho podielu na predmetných nehnuteľnostiach. Na túto výzvu reagoval len žalovaný v 5. rade dňa 22.11.2021 s tým, že má záujem a žalobcu vyplatí, keď sa vráti d z ústavu na výkon trestu odňatia slobody. Žalobca v priebehu celého konania tak ako aj v podanej žalobe žiadal, aby súd zrušil a vyporiadal podielové spoluvlastníctvo k uvedeným nehnuteľnostiam a nariadil ich predaj. Uvedol, že

nehnutelnosť nie je deliteľná a on nemá záujem na prikázaní nehnuteľností do svojho výlučného vlastníctva, nakoľko nemá finančné prostriedky na to, aby vyplatil ostatných ustupujúcich podielových spoluvlastníkov. Obrana žalovaných v konaní spočívala v tom, že nemajú záujem ani na rozdelení, ani na prikázaní nehnuteľnosti, nakoľko ani jeden z nich nedisponuje dostatočným finančným obnosom na vyplatenie ostatných podielových spoluvlastníkov. Navrhli, aby súd žalobu zamietol, aby naďalej zostali podielovými spoluvlastníkmi, nakoľko ich brat, žalovaný v 5. rade má v nehnuteľnosti zabezpečené bývanie. Poukázali aj na ústnu dedičskú dohodu a skutočnosť, že žalovaný v 5. rade, v prípade nariadeného predaja predmetných nehnuteľností by po ukončení výkonu trestu odňatia slobody nemal kde bývať.

3. S poukazom na ust. § 136 ods. 1, 2, § 137 ods. 1, 2, § 141 ods. 1, § 142 ods. 1 Občianskeho zákonníka, súd uzavrel, že vykonaným dokazovaním bola preukázaná dôvodnosť podanej žaloby. Medzi stranami sporu nedošlo k dohode o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva a strany nerozporovali, že predmetná nehnuteľnosť nie je deliteľná. Preto vyporiadať podielové spoluvlastníctvo prvým zákonom predpokladaným spôsobom nie je možné. Súd skúmal, či je možné prikázať nehnuteľnosť do výlučného vlastníctva niektorému zo spoluvlastníkov, za súčasného uloženia mu povinnosti vyplatiť ustupujúcich podielových spoluvlastníkov. Keďže z vyjadrenia tak žalobcu, ako aj žalovaných vyplynulo, že žiaden z nich nenavrhol prikázať predmetnú nehnuteľnosť do svojho výlučného vlastníctva, nakoľko toho času nikto z nich nedisponuje dostatočnými finančnými prostriedkami potrebnými na výplatu ustupujúcim podielovým spoluvlastníkom, a ani v budúcnosti si s poukazom na svoj vek nemôžu zadovážiť úver, súd konštatoval, že vyporiadať podielové spoluvlastníctvo druhým zákonom predpokladaným spôsobom tiež nie je možné. Pokiaľ reálne rozdelenie, ani prikázanie nehnuteľnosti niektorému zo spoluvlastníkov neprichádza do úvahy, a ani nikto z podielových spoluvlastníkov to nenavrhol, súd rozhodol o žalobe v intenciách ust. § 142 ods. 1 Občianskeho zákonníka v súlade s návrhom žalobcu tak, že zrušil podielové spoluvlastníctvo strán sporu a nariadil predaj nehnuteľnosti. Zároveň súd uviedol, že žalovanými tvrdená ústna dohoda v rámci dedičského konania v roku 2013 o tom, že žalovaný v 5. rade má v danej nehnuteľnosti zabezpečené právo bývania, podľa názoru súdu nebola dôvodom pre postup podľa § 142 ods. 2 Občianskeho zákonníka.

4. O trovách konania súd rozhodol s poukazom na ust. § 255 ods. 1 a § 257 CSP. Žalobca trval na náhrade trov konania, a keďže žalovaní v konaní netvrdili žiadne okolnosti majúce charakter dôvodov hodných osobitného zreteľa pre aplikáciu tohto osobitného ustanovenia, súd priznal plnú náhradu trov konania žalobcovi vo vzťahu k žalovaným.

5. Proti tomuto rozsudku podal v zákonom stanovenej lehote odvolanie žalovaný v 5. rade, a to z dôvodov nesprávneho právneho posúdenia veci, a z dôvodu, že súd dospel k nesprávnym skutkovým zisteniam na základe neúplných dôkazov. Súd pri svojom rozhodovaní plnohodnotne neprihliadol na ust. § 142 ods. 2 Občianskeho zákonníka, podľa ktorého z dôvodov hodných osobitného zreteľa súd nezruší a nevyporiada spoluvlastníctvo prikázaním veci za náhradu alebo predajom vecí, a rozdelením výťažku. Pri posudzovaní veci podľa uvedeného ustanovenia je vždy vecou súdu, aby predovšetkým zistil úplný skutkový stav a zadovážil si dostatok podkladov na posúdenie situácie, ktorá by sa vytvorila zrušením a vysporiadaním spoluvlastníctva. Na úplnom zistení skutkového stavu veci je založené dôsledné porovnanie situácie, ktorá by pre žalovaného vznikla vyhovením žalobe, so situáciou, ktorá by pre žalobcu vznikla v prípade zamietnutia žaloby. Preto je nevyhnutným základom dôsledne skúmať možnosť existencie dôvodov osobitného zreteľa podľa citovaného ustanovenia vo vzťahu k osobe žalovaného v 5. rade. K dôvodom hodným osobitného zreteľa uviedol, že je vo veku XX rokov, celý svoj život býval v predmetnej nehnuteľnosti, ktorú postavili jeho rodičia, čo zakladá jeho citovú väzbu na nehnuteľnosť. Ďalej poukázal na svoj zlý zdravotný stav, nakoľko je osoba zdravotne ťažko postihnutá, poberá invalidný dôchodok na základe rôznych zdravotných diagnóz, čo mu sťažuje možnosť sa zamestnať a tým aj plnohodnotne si zabezpečiť iného bývanie. Inú možnosť bývania ako v uvedenej nehnuteľnosti mať nebude ani v budúcnosti, a v prípade vyhovenia žaloby by sa z neho stala osoba bez bývania, čo zakladá jeho odkázanosť na predmetnej nehnuteľnosti a bývanie v nej. Ďalej uviedol, že v momentálnej situácii na trhu s nehnuteľnosťami mu jeho zlá finančná situácia nemôže zabezpečiť adekvátne a primerané náhradné bývanie. Táto skutočnosť zakladá dôvod osobitného zreteľa, a to nemožnosť si uspokojiť svoje bytové podmienky. Svoje tvrdenia o zlej finančnej, sociálnej a zdravotnej situácii môže preukázať výpisom z účtu, výpisom zo zdravotnej karty a dokladmi týkajúcimi sa priznania invalidného dôchodku, ktorý je jeho jediným príjmom a nie je ani vlastníkom žiadneho majetku väčšej hodnoty. Žalobca sa z uvedenej nehnuteľnosti odsťahoval v mladom veku, býva v rodinnom dome,

ktorý je v jeho výlučnom vlastníctve a od smrti rodičov v nehnuteľnosti nebol, pričom jeho návštevy aj počas života rodičov boli len sporadické. Tak žalobca, ako aj žalovaní v 1. až 4. rade neboli a nie sú odkázaní v súčasnej dobe na bývanie v predmetnej nehnuteľnosti, nakoľko každý z nich vlastní nehnuteľnosť, a preto nikto z nich nemusí riešiť svoju existenčnú bytovú otázku, ktorá sa naopak jeho bytostne a existenčne dotýka. Zároveň uviedol, že v dedičskom konaní v roku 2013, v ktorom sa riešilo aj budúce využitie nehnuteľnosti sa súrodenci ústne dohodli, že bude môcť bývať a využívať predmetnú nehnuteľnosť, nakoľko tak žalobca ako aj žalovaní v 1. až 4. rade vlastní svoje nehnuteľnosti, a otázku bývania majú vyriešenú. Túto dohodu žalobca a ani žalovaní v 1. a 4. rade nenamietali a súhlasili s ňou. Na záver uviedol, že od smrti rodičov do domu na jeho údržbu a obnovu vynaložil nie malé finančné prostriedky, ktoré tiež môže zdokladovať. Navrhol, aby odvolací súd napadnutý rozsudok zrušil a vrátil vec súdu prvej inštancie na ďalšie konanie a nové rozhodnutie.

6. Žalovaná v 4. rade navrhla rozsudok súdu prvej inštancie zrušiť a vrátiť vec súdu na ďalšie konanie a nové rozhodnutie. Uviedla, že tak žalobca, ako aj žalovaní v 1. a 4. rade nikdy neboli a nie sú odkázaní ani v súčasnej dobe na bývanie v predmetnej nehnuteľnosti, nakoľko každý z nich vlastní nehnuteľnosť vo výlučnom vlastníctve. Naopak žalovaný v 5. rade je v súčasnej dobe bytostne odkázaný na bývanie v predmetnom dome, ku ktorému ho viažu osobné väzby tak z hľadiska dĺžky času po ktorú nehnuteľnosť užíva, z hľadiska jeho citovej väzby, ako aj finančnej situácie. Potvrdila, že v dedičskom konaní v roku 2013, v ktorom sa riešilo budúce využitie nehnuteľnosti sa súrodenci ústne dohodli, že žalovaný v 5. rade bude v dome bývať, nehnuteľnosť využívať, nakoľko tak žalobca ako aj žalovaní v 1. a 4. rade majú svoje vlastné nehnuteľnosti a nemusia riešiť existenčnú otázku bývania. S touto dohodou súhlasil aj žalobca, ktorý od smrti svojich rodičov nehnuteľnosť nenavštevuje a žalovaný v 5. rade do domu na jeho údržbu a obnovu vynaložil nie malé finančné prostriedky, ktoré môže zdokladovať. Vo vzťahu k žalovanému v 5. rade existujú dôvody hodné osobitného zreteľa pre zamietnutie žaloby, a to jeho vek, zdravotný stav, sociálna situácia, osobná a citová väzba na nehnuteľnosť, odkázanosť na bývanie a nedostatok finančných prostriedkov uspokojiť bytové podmienky. Ďalej uviedla, že v momentálnej situácii na trhu s nehnuteľnosťami, a vzhľadom na finančnú situáciu žalovaného v 5. rade, ani s pripočítaním sumy za jeho spoluvlastnícky podiel a s invalidným dôchodkom si nebude môcť zabezpečiť adekvátne a primerané náhradné bývanie. Preto táto skutočnosť zakladá dôvod osobitného zreteľa, a to právo uspokojiť jeho bytové podmienky. Tvrdenie o zlej finančnej situácii a zdravotnom stave je možné preukázať súdu prostredníctvom výpisu z účtu a z dokladov týkajúcich sa priznania invalidného dôchodku, ktorý je jediným príjmom žalovaného v 5. rade, ktorý nie je ani vlastníkom majetku väčšej hodnoty.

7. Žalobca k odvolaniu žalovaných navrhol rozsudok ako vecne správny potvrdiť. Pokiaľ chcel docieľiť zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva, nemal inú možnosť ako podať žalobu na súd. Súd správne rozhodol v intenciách § 142 ods. 1 Občianskeho zákonníka, teda v súlade s jeho návrhom, keďže reálne rozdelenie a prikázanie nehnuteľností niektorému zo spoluvlastníkov neprichádzalo do úvahy, a nikto z podielových spoluvlastníkov to nenavrhol. Žalovanými tvrdená ústna dohoda v rámci dedičského konania v roku 2013 o tom, že žalovaný v 5. rade má v danej nehnuteľnosti zabezpečené právo bývania, nie je dôvodom pre postup podľa § 142 ods. 2 Občianskeho zákonníka, nakoľko súd dôvody hodné osobitného zreteľa v rámci dokazovania vo veci nezistil. Pokiaľ odvolatelia tvrdia, že u žalovaného v 5. rade existujú dôvody osobitného zreteľa, na ktoré súd neprihliadol poukázal, že žalovaný v 5. rade bol poučený súdom o následkoch sudcovskej koncentrácie, ktorého sa majú dôvody osobitného zreteľa týkať, tieto neuviedol v rámci dupliky ani repliky k žalobe, preto je zrejmé, že prostriedky procesného útoku a prostriedky procesnej obrany neboli žalovaným v 5. rade uplatnené včas. Prostriedky procesného útoku a prostriedky procesnej obrany, ako aj dôkazy žalovaný v 5. rade neuviedol ani v priebehu pojednávania do vyhlásenia uznesenia, ktorým sa dokazovanie pred súdom prvej inštancie skončilo. Nakoľko sa v prejednávanej veci jedná o nerozlučné nútené procesné spoločenstvo, žalobca uvádza, že uvedené sa v plnej miere týka aj odvolania žalovanej v 4. rade, z ktorého vyplývajú identické argumenty a tvrdenia ohľadne dôvodov osobitného zreteľa v zmysle ust. § 142 ods. 2 Občianskeho zákonníka na strane žalovaného v 5. rade. Žalovaná v 4. rade vo svojom vyjadrení k žalobe nevyjadrila vôľu nadobudnúť predmetné nehnuteľnosti do svojho výlučného vlastníctva, ani záujem o nadobudnutie spoluvlastníckeho podielu žalobcu, respektíve jeho pomernej časti. Zároveň z jej vyjadrenia k žalobe vyplýva, že iba poukázala na existenciu ústnej dohody spoluvlastníkov, na základe ktorej mal žalovaný v 5. rade možnosť užívať predmetné nehnuteľnosti. Žalobca je preto toho názoru, že na prostriedky procesného útoku a prostriedky procesnej obrany, ktoré žalovaní v 4. a 5. rade uplatnili až v odvolaní, nemôže súd prihliadnúť vzhľadom na sudcovskú ako aj zákonnú koncentráciu. Súd nemôže suplovať procesnú aktivitu sporových strán, pričom v

priebehu konania nebolo na dôvody osobitného zreteľa zo strany žalovaných poukázané, ani o týchto skutočnostiach nepredložili žiadne dôkazy. Preto logicky neboli tieto skutočnosti predmetom dokazovania vo veci. Na výzvy žalobcu na uzavretie dohody o zrušenie spoluvlastníctva a vzájomnom vyporiadaní, okrem žalovaného v 5. rade nikto zo spoluvlastníkov nereagoval. Žalovaný v 5. rade listom zo dňa 22.11.2021 prejavil záujem o odkúpenie žalobcovho spoluvlastníckeho podielu, avšak po určení hodnoty spoluvlastníckeho podielu, na ďalšie návrhy zo strany žalobcu nereagoval. Preto mal žalobca za to, že nemá záujem nadobudnúť predmetné nehnuteľnosti do výlučného vlastníctva, a nemá záujem ani o nadobudnutie jeho spoluvlastníckeho podielu. Žalobca mal úprimnú snahu vyhnúť sa súdnemu sporu so žalovanými, a preto im zaslal doporučenú výzvu 22.02.2022, v ktorej vychádzajúc z predpokladu, že predmetné nehnuteľnosti žiaden zo spoluvlastníkov nechce nadobudnúť do výlučného vlastníctva navrhol, aby na základe dohody podiely predali a rozdelili si výťažok podľa veľkosti spoluvlastníckych podielov.

8. Žalovaný v 5. rade v replike odvolania uviedol, že nesúhlasí s vyjadrením žalobcu, že pokiaľ chcel docieľiť zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva, nemal inú možnosť ako podať predmetnú žalobu na súd. Uvedené tvrdenie nie je správne a korektné, nakoľko žalovaný v 5. rade listom zo dňa 22.11.2021 prejavil záujem o odkúpenie žalobcovho podielu akonáhle príde domov z výkonu trestu, v ktorom čaká momentálne na prepustenie. Tým, že je v súčasnosti vo výkone trestu odňatia slobody je sťažaná jeho situácia obrany voči žalobcovi, nakoľko nemá prístup napríklad k dokumentom, ktoré sa nachádzajú v predmetnej nehnuteľnosti, nemá možnosť si riadne a včas zadovážiť správu od svojho lekára, ktorá by plne a v celom rozsahu potvrdzovala jeho zdravotný stav, nakoľko je osoba ťažko zdravotne postihnutá. Ďalej nemá možnosť ísť na Obecný úrad v L. pričom obec by vedela vydať potvrdenie o dĺžke jeho trvalého pobytu v danej nehnuteľnosti, čo by dokazovalo jeho časovú a hlavne citovú väzbu na predmetnú nehnuteľnosť, prípadne zadovážiť si výpis z registra obyvateľov, ktorý by taktiež potvrdzoval jeho tvrdenia. Teda len z dôvodu nedostupnosti k dôkazom nemohol v konaní pred súdom prvej inštancie preukázať existenciu dôvodov hodných osobitného zreteľa postupom podľa § 142 ods. 2 Občianskeho zákonníka. Žalobca ako podielový spoluvlastník dotknuté nehnuteľnosti neužíva a pri dedičskom konaní v roku 2013 sa všetci súrodenci dohodli, že on zostane v dome bývať, nakoľko je osoba ťažko zdravotne postihnutá, nemá možnosť iného bývania, s čím súrodenci dobrovoľne súhlasili s tým, že z danej nehnuteľnosti nebudú žiadať žiaden benefit. Táto skutočnosť bola aj pre žalobcu akceptovateľná od roku 2013 až do roku 2020. Tvrdenia uvádzané žalobcom, že žalovaní nereagovali na jeho výzvy sú zavádzajúce nakoľko dňa 06.09.2020 žalobca zaslal prvý list všetkým súrodencom, kde požadoval za svoj podiel cenu 25.000,- eur, bez žiadneho relevantného podkladu. Žalovaná v 4. rade na uvedený list reagovala, vysvetlila mu dôvody a okolnosti dohody, žiadanú sumu považovala za vymyslenú a mala za to, že zo strany žalobcu ide len o špekuláciu. Žalobca v žalobe vôbec nespomína okolnosti prvého listu na ktorý reagovala len žalovaná v 4. rade. On osobne reagoval na list žalobcu zo dňa 11.11.2021, pričom v ňom vyjadril záujem o odkúpenie podielu žalobcu, avšak v tom čase nehnuteľnosť nebola ohodnotená. Až následne 12.01.2022 bolo doručené ohodnotenie nehnuteľnosti na sumu 120.000,- eur a 125.000,- eur, ktoré založilo úplne inú situáciu, ako bolo požadované prvýkrát žalobcom. Na záver poukázal na skutočnosť, že na pojednávaní, keď sa zástupca žalovanej v 4. rade spýtal žalobcu na možnosť vyplatenia jeho podielu v splátkach, žalobca uviedol, že trvá na jednorazovom zaplatení, teda z uvedeného je zrejme snaha žalovaných dohodnúť sa, čo však žalobca neakceptuje.

9. Podaním zo dňa 29.12.2022 žalovaná v 4. rade oznámila, že v súlade s ust. § 369 zákona č. 160/2015 Z.z., Civilný sporový poriadok, berie späť odvolanie voči rozsudku.

10. Žalobca k odvolacej replike uviedol, že žalovaný v 5. rade listom zo dňa 22.11.2021 prejavil záujem o odkúpenie jeho spoluvlastníckeho podielu, avšak na jeho výzvu zo dňa 01.02.2022, kde žalobca určil cenu spoluvlastníckeho podielu, už nereagoval. Preto mal za to, že vzhľadom na finančnú a sociálnu situáciu nebol a nie je schopný uhradiť cenu za žalobcov spoluvlastnícky podiel, a už vôbec nie nadobudnúť celú nehnuteľnosť do výlučného vlastníctva s povinnosťou vyplatiť aj ostatných ustupujúcich spoluvlastníkov. V prípade, že by záver súdu o solventnosti žalovaného nemal oporu vo vykonaných dôkazoch, alebo z vykonaného dokazovania nevyplýval podklad pre jednoznačný záver o tom, že by bol žalovaný schopný poskytnúť náhradu spoluvlastníkovi pri prikázaní veci v zmysle § 142 ods. 1 Občianskeho zákonníka, takéto rozhodnutie by nespĺňalo kritérium spravodlivého procesu. Zo zápisnice z pojednávania dňa 05.10.2022 vyplýva, že žalovaní v 1. až 5. rade zhodne pred súdom uviedli, že so žalobou nesúhlasia a trvajú na tom, aby všetko ostalo v pôvodnom stave. V tejto súvislosti ešte pred otvorením pojednávania vo veci samej súd navrhol stranám sporu možnosť predať nehnuteľnosť

mimosúdne cestou, prostredníctvom realitnej kancelárie. Na otázku súdu na prítomných žalovaných v 1. až 4. rade, či navrhujú prikázať túto nehnuteľnosť do ich výlučného vlastníctva, a či teda disponujú finančnými prostriedkami, ktoré sú potrebné na vyplatenie ustupujúcich spoluvlastníkov, títo zhodne uviedli, že sú dôchodcovia a nemajú žiadne finančné prostriedky na vyplatenie ustupujúcich podielových spoluvlastníkov a zároveň neprejavili ani záujem, aby táto nehnuteľnosť bola prikázaná do výlučného vlastníctva jedného z nich. Na otázku súdu, či žalovaný v 5. rade má finančnú náhradu na vyplatenie spoluvlastníckeho podielu uviedol, že nemá žiadnu finančnú náhradu, všetko investoval a v súčasnosti je vo výkone trestu odňatia slobody. Na otázku zástupcu žalovanej v 4. rade, či je možné finančnú náhradu zaplatiť v splátkach, alebo určiť dlhšiu lehotu, súd uviedol, že splátky by boli možné len po dohode so žalobcom. Na otázku súdu na žalovaného v 5. rade, či disponuje finančnou náhradou, tento uviedol, že po ukončení výkonu trestu odňatia slobody chce žalobcu vyplatiť. Keďže strany sporu nenavrhlí doplnenie dokazovania, súdom bolo dané poučenie, že všetky prostriedky procesného útoku a procesnej obrany je možné predložiť a označiť najneskôr do vyhlásenia uznesenia, ktorým sa dokazovanie končí. Všetky uvedené skutočnosti sa následne premietli do odôvodnenia napadnutého rozsudku, ktorý žalobca považuje za skutkovo a právne správny. V ďalšom žalobca zopakoval argumenty podané v písomnom vyjadrení k odvolaniu žalovaného v 5. rade.

11. Žalovaný v 5. rade vo svojej reakcii na vyjadrenie žalobcu znova zopakoval, že žalobca vedome vynecháva list zo dňa 06.09.2020, ktorý zaslal všetkým žalovaným, kde požadoval za svoj podiel sumu 25.000,- eur, bez žiadneho relevantného podkladu, pričom žalovaná v 4. rade na uvedený list reagovala, a vysvetlila dôvody a okolnosti na základe ktorých túto sumu považovala za vymyslenú a mala za to, že zo strany žalobcu ide o špekuláciu. Žalobca v žalobe vôbec nespomína okolnosti prvého listu, na ktorý reagovala len žalovaná v 4. rade, pričom žalovaný v 5. rade reagoval na list žalobcu zo dňa 11.11.2021, v ktorom vyjadril záujem na odkúpenie jeho podielu, avšak žalobca v ňom neuviedol sumu, ktorú žiadal vyplatiť. Až následne 12.01.2022 bolo žalovanému doručené ohodnotenie nehnuteľnosti na sumu 120.000,- eur a 125.000,- eur. V tejto súvislosti žalovaný spochybňuje ohodnotenie nehnuteľnosti, ktoré je pochybné, ako aj výber osoby, ktorá nehnuteľnosť hodnotila, kvôli možnosti získania rýchleho a zmanipulovaného ohodnotenia nehnuteľnosti. Žalovaný v 5. rade ďalej upozornil na skutočnosť, že 05.06.2020 nastúpil na výkon trestu odňatia slobody, dňa 06.09.2020 žalobca zaslal doporučený list žalovaným na odkúpenie nehnuteľnosti, na ktorý reagovala iba žalovaná v 4. rade, druhý list žalobcu bol zo dňa 11.11.2021, na ktorý žalovaný v 5. rade osobne reagoval s tým, že žalobcu vyplatí, pričom v uvedenom liste nebola uvedená žiadna suma za nehnuteľnosť. Následne ďalší list je zo dňa 01.02.2022, v ktorom už žalobca uviedol žiadanú sumu za nehnuteľnosť a vyzval žalovaných, aby do 10 dní zaujali stanovisko. Žalovaný v tejto súvislosti poukazuje aj na časový rozdiel medzi listom z 01.02.2022 a 22.02.2022, ktorý je nedostatočný, nakoľko ak by list z 01.02.2022 ostal 18 dní uložený na pošte, potom by 10 dňová lehota uplynula už pred možnosťou reagovať na uvedený prvý list. Celý sled udalostí a samotná urýchlená komunikácia zo strany žalobcu, zakladá skutočnosť, že chcel zneužiť jeho neschopnosť účinnej možnosti obrany a možnosti sa spoľahlivo pred súdom obhajovať a predložiť na podporu svojich tvrdení dôkazy, z dôvodu výkonu trestu odňatia slobody.

12. Krajský súd v Prešove (ďalej len odvolací súd), príslušný na rozhodnutie o odvolaní vzhľadom na včas podané odvolanie žalovaného v 5. rade preskúmal rozsudok súdu prvej inštancie ako aj konanie mu predchádzajúce, v zmysle zásad vyplývajúcich z ust. § 379 a § 380 CSP, bez nariadenia pojednávania podľa ust. § 385 CSP a dospel k záveru, že nie sú splnené podmienky ani pre potvrdenie, ani pre zmenu napadnutého rozsudku.

13. Odvolací súd v odvolacom konaní posúdil relevantnosť konkrétnych odvolacích dôvodov, to, či súd prvej inštancie na zistený skutkový stav správne, v úplnosti aplikoval príslušné právne predpisy, či riadne svoje rozhodnutie odôvodnil, to všetko s prihliadnutím na to, že v odôvodnení rozhodnutia nemusí byť daná odpoveď na každú námietku alebo argument v opravnom prostriedku, ale iba na tie, ktoré majú rozhodujúci význam pre rozhodnutie o odvolaní (Ústavný súd Slovenskej republiky II.ÚS 78/05).

14. Odvolací súd uvádza, že právnym posúdením je činnosť súdu pri ktorej zo skutkových zistení vyvodzuje právne závery a aplikuje konkrétnu právnu normu na zistený skutkový stav. Nesprávnym právnym posúdením veci je omyl súdu pri aplikácii práva na zistený skutkový stav. O omyl ide vtedy, ak súd nepoužil správny právny predpis, alebo ak síce aplikoval správny právny predpis, nesprávne ho ale interpretoval, alebo ak zo správnych skutkových záverov vyvodil nesprávne právne závery (pozri napr. Najvyšší súd SR sp.zn. 7Cdo/7/2010).

15. V preskúmvanej veci bolo z hľadiska skutkového stavu (okrem iného) zistené, že medzi stranami sporu nedošlo k dohode o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva. V konaní nebolo sporným, že spoločná nehnuteľnosť strán sporu, ktorou je pozemok, parcela KN C č. XXX, o výmere XXX m<sup>2</sup>, a na nej postavený rodinný dom, so súpisným č. XXX, v kat. úz. L., nie je deliteľná. Vyporiadať podielové spoluvlastníctvo strán sporu prvým zákonom predpokladaným spôsobom preto neprichádzalo do úvahy. Súd správne skúmal, či je možné druhým zákonom predpokladaným spôsobom prikázať nehnuteľnosť do výlučného vlastníctva niektorej zo strán sporu za súčasného uloženia povinností tejto strane vyplatiť ustupujúcich podielových spoluvlastníkov. Žalobca o predmetné nehnuteľnosti záujem nemá, a z vyjadrení žalovaných v 1. až 5. rade pred súdom prvej inštancie vyplynulo, že prikázať túto nehnuteľnosť do svojho výlučného vlastníctva nenavrhovali odôvodňujúc, že nedisponujú dostatočnými finančnými prostriedkami potrebnými na výplatu ustupujúcim podielovým spoluvlastníkom, zhodne žiadali žalobu zamietnuť, poukazujúc na dedičskú dohodu z roku 2013, pričom od začiatku konania sa proti žalobe bránili záujmom na ochrane bytovej potreby pre žalovaného v 5. rade. Preto rozhodujúcou otázkou, od ktorej záviselo správne právne posúdenie veci súdom prvej inštancie bola otázka, či sú alebo nie sú dané dôvody hodné osobitného zreteľa na zamietnutie žaloby o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva predajom nehnuteľností.

16. Podľa § 142 ods. 1 veta prvá Občianskeho zákonníka, ak nedôjde k dohode, zruší spoluvlastníctvo a vykoná vyporiadanie na návrh niektorého spoluvlastníka súd.

17. 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.

18. Citované ustanovenie § 142 ods. 1 veta prvá Občianskeho zákonníka, je vyjadrením jednej zo základných zásad inštitútu podielového spoluvlastníctva, a to zásady že nikto nesmie byť spravodlivo nútený, aby zotrval v spoluvlastníckom vzťahu. Pokiaľ sa spoluvlastníci sami nedohodnú, ako sa ich spoluvlastníctvo zruší a ako si ho vyporiadajú, respektíve ak sa nemôžu dohodnúť ani inak, môže sa ktorýkoľvek z nich domáhať zrušenia a vyporiadania spoluvlastníctva na súde. Z pravidla kladného rozhodnutia súdu však existuje výnimka obsiahnutá v citovanom ust. § 142 ods. 2 Občianskeho zákonníka. Ak totiž nie je dobre možné, aby súd spoluvlastníctvo zrušil a vyporiadal reálnym rozdelením veci podľa rozsahu spoluvlastníckych podielov, môže z dôvodov hodných osobitného zreteľa, návrh na zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva zamietnuť, a to aj v prípade, kedy je možné, aby vec bola prikázaná za náhradu jednému alebo niektorých spoluvlastníkom, alebo kedy je možné, aby vec bola predaná a výťažok predaja bol rozdelený podľa veľkosti podielov. Pritom dôvod hodný osobitného zreteľa posudzuje súd vždy konkrétne, najmä vzhľadom na subjektívne podmienky žalobcu, alebo žalovaných, t.j. strán sporu ako aj na existujúce objektívne okolnosti. Dôvodom hodným osobitného zreteľa môže byť prípadne aj zneužitie výkonu práva podľa § 3 Občianskeho zákonníka. Nie je však vylúčené, aby na základe podstatných zmien okolností konkrétneho prípadu, ktoré by znamenali odpadnutie dôvodov pre zamietavé rozhodnutie, sa spoluvlastník neskôr znovu domáhal vyhovenia svojho návrhu na zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva. Zamietavé rozhodnutie je totiž rozhodnutím iba „pre tentokrát“, t.j. iba potiaľ, pokiaľ trvajú okolnosti (pomery), pre ktoré došlo k vydaniu takéhoto rozhodnutia.

19. Dôvodmi hodnými osobitného zreteľa, pre ktoré súd nezruší a nevyporiada podielové spoluvlastníctvo podľa § 142 ods. 2 Občianskeho zákonníka sú okolnosti prevažne subjektívneho charakteru, tak na strane žalovaného (najmä jeho zdravotný stav, vek, sociálna situácia, stav jeho odkázanosti na bývanie v spornej nehnuteľnosti, nedostatok možností uspokojiť svoje bytové potreby inde, osobné väzby na nehnuteľnosť), ako aj na strane žalobcu (najmä ak mu ide iba o vyriešenie užívateľských vzťahov, pričom otázka zániku spoluvlastníctva nemá pre neho prioritu, alebo že vec má v úmysle predáť). Ďalším hodnotiacim kritériom pri rozhodovaní o dôvodoch hodných osobitného zreteľa je hodnotenie záujmov oboch strán. Pokiaľ individuálny záujem žalovaného spoluvlastníka prevyšuje nad individuálnym záujmom žalobcu, potom je potrebné žalovanému poskytnúť právnu ochranu.

20. V prejednávanej veci súd prvej inštancie neúplne zistil skutkový stav na posúdenie existencie dôvodov hodných osobitného zreteľa, len stroho skonštatoval, že ústna dohoda strán sporu v rámci dedičského konania v roku 2013 o tom, že žalovaný v 5. rade má v danej nehnuteľnosti zabezpečené právo bývania, nie je dôvodom pre postup podľa § 142 ods. 2 Občianskeho zákonníka. Pri posudzovaní

veci podľa ust. § 142 ods. 2 Občianskeho zákonníka je vždy vecou súdu, aby predovšetkým zistil úplný skutkový stav veci a zadovážil si dostatok podkladov na posúdenie situácie, ktorá by sa vytvorila zrušením a vyporiadaním spoluvlastníctva. V tejto súvislosti je potrebné vytknúť súdu prvej inštancie, že sa vôbec nevenoval tak dôležitej skutočnosti, že predmet spoluvlastníctva je domovom žalovaného v 5. rade, ktorý v ňom žije od svojho narodenia. Vôbec neskúmal zdravotný stav žalovaného v 5. rade, ktorý ako osoba ťažko zdravotne postihnutá, poberajúca jediný príjem - invalidný dôchodok, má sťaženú situáciu v možnosti zamestnať sa, a tým pádom aj plnohodnotne si zabezpečiť možnosť iného bývania. Tiež nijako nezisťoval, či žalovaný v 5. rade má inú možnosť bývania ako v uvedenej nehnuteľnosti, čo zakladá aj odkázanosť žalovaného v 5. rade na predmetnú nehnuteľnosť a bývanie v nej. Súd nijako nevyhodnotil skutočnosť, že v momentálnej situácii na trhu s nehnuteľnosťami s prihliadnutím na zdravotný stav žalovaného v 5. rade, jeho sociálnu, finančnú, osobnú situáciu (momentálne vo výkone trestu odňatia slobody), a citovú väzbu na nehnuteľnosť, je obtiažne, aby mal možnosť uspokojiť inak svoje bytové pomery. Naopak žalobca, ale aj žalovaní v 1. až 4. rade majú vyriešenú svoju potrebu adekvátneho a uspokojivého bývania. Súd prvej inštancie pri skúmaní dôvodov hodných osobitného zreteľa nijako nevyhodnotil záujmy oboch strán sporu. V tejto súvislosti odvolací súd poukazuje aj na vyjadrenie zástupcu žalovanej v 4. rade, na súde prvej inštancie na pojednávaní dňa 05.10.2022, keď uviedol, že žalovaná v 4. rade ponúkla žalobcovi sumu 10.000,- eur, za účelom, aby naďalej nehnuteľnosť zostala v podielovom spoluvlastníctve strán sporu, pričom žalobca od žalovanej v 4. rade žiadal náhradu vo výške 25.000,- eur, ale pokiaľ jeho žalovaná v 4. rade žiadala, aby jej vyplatil sumou 25.000,- eur, s tým už žalobca nesúhlasil (č. listu 95 spisu). Z uvedeného teda vyplýva, že ak žalovaní v 1. až 4. rade v priebehu celého konania, ako súrodenci žalobcu a žalovaného v 5. rade, a podieloví spoluvlastníci bytu, ktorý je domovom žalovaného v 5. rade, so žalobou nesúhlasili a trvali na tom, aby podielové spoluvlastníctvo k nehnuteľnosti, v ktorej má žalovaný v 5. rade zabezpečené právo bývania, zostalo zachované, bolo dôvodné, aby súd dostatočne zistil skutkový stav na posúdenie existencie dôvodov hodných osobitného zreteľa.

21. V tejto súvislosti odvolací súd zdôrazňuje, že pokiaľ predmetom podielového spoluvlastníctva je byt, ktorý je domovom podielového spoluvlastníka, potom ustanovenie § 142 ods. 2 Občianskeho zákonníka, treba interpretovať, t.j. určiť relatívne otvorenú hypotézu tejto právnej normy v konkrétnych súvislostiach a aplikovať s prihliadnutím na ochranu práva na domov zaručovanú medzinárodnými zmluvami, ktoré sú v zmysle článku 154c Ústavy Slovenskej republiky súčasťou vnútroštátneho právneho poriadku.

22. Právo na ochranu domova je všeobecne pre každého zaručené aj článkom 17 Medzinárodného paktu o občianskych a politických právach, podľa ktorého nikto nesmie byť vystavený svojvoľnému zasahovaniu do súkromného života, do rodiny, domova, alebo korešpondencie, ani útokom na svoju česť a povesť. Právo na primerané bývanie (byt, domov), zaručuje článok 11 medzinárodného paktu o hospodárskych, sociálnych a kultúrnych právach, v zmysle ktorého zmluvné strany paktu, uznávajú právo každého jednotlivca na primeranú životnú úroveň pre neho a jeho rodinu, zahrňujúce dostatočnú výživu, šatstvo, byt a na neustále zlepšovanie životných podmienok. Oba tieto pakty boli publikované ako Vyhláška ministra zahraničných vecí č. 120/1976 Zb., a pre bývalú Československú republiku, nadobudli platnosť 23.03.1976.

23. Napokon je právo na ochranu domova zaručené aj článkom 8 Dohovoru o ochrane ľudských práv a základných slobôd, ktorý pre bývalú Českú a Slovenskú federatívnu republiku nadobudol platnosť 18.03.1992 (pre Slovenskú republiku záväzný od 01.01.1993), a bol uverejnený v Oznámení federálneho ministerstva zahraničných vecí pod č. 209/1992 Zb. V zmysle tohto článku každý má právo na rešpektovanie svojho súkromného a rodinného života, obydlia (domova), a korešpondencie.

24. Európsky súd pre ľudské práva definuje domov ako miesto, kde sa rozvíja súkromný a rodinný život (porovnaj Kmec, J., Kosař, D., Kratochvíl, J., Bobek, M., Evropská omluva o lidských právech. Komentář I. vydání Praha, C.H.BECK, 2012, s. 874). Podľa Slovníka súčasného slovenského jazyka, (vydaného vedou vydavateľstva Slovenskej akadémie vied v roku 2006) domov je miesto, kde sa človek narodil, kde býva, kde je doma, a má rodný dom. Pre niekoho je domov miesto, kde sú alebo boli jeho rodičia, alebo aspoň jeden z nich, miesto ktoré poskytuje človeku pocit bezpečia, zázemia, do ktorého sa vždy môže vracať, ku ktorému ho niečo viaže. Domov je jednou zo základných ľudských (životných) potrieb, bez ktorej nemožno spokojne žiť.

25. Ak predmet spoluvlastníctva je domovom, v ktorom jeden zo spoluvlastníkov od svojho narodenia až doposiaľ žije, ochrana jeho práva na domov je z vyššie uvedených dôvodov významnou okolnosťou, ktorú musí súd vziať do úvahy pri rozhodovaní o návrhu na zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva. Súd prvej inštancie tým, že vec nesprávne právne posúdil, a svoje rozhodnutie neodôvodnil vo vzťahu k preukázanému skutkovému stavu, nedal odpoveď na opodstatnenie svojho postupu, na základe ktorého konštatoval, že v prejednávanej veci nie sú dané dôvody hodné osobitného zreteľa.

26. Právo na dostatočné odôvodnenie súdneho rozhodnutia je jednou zo súčasti základného práva na spravodlivý proces zaručeného čl. 6 ods. 1 Dohovoru o ochrane ľudských práv a základných slobôd, ktorým je Slovenská republika viazaná. Toto právo je podľa judikatúry Ústavného súdu Slovenskej republiky implikované aj v článku 46 ods. 1 ústavy. Odôvodnenie rozhodnutia je tou časťou, v ktorej súd vysvetľuje akým spôsobom a z akých dôvodov dospel ku konkrétnemu rozhodnutiu. Zákon stanovuje zákonné požiadavky na obsah odôvodnenia rozsudku (§ 220 ods. 2 CSP) tak, aby z neho bola zrejma jeho opodstatnenosť, zákonnosť a spravodlivosť. Dostatočné odôvodnenie je nevyhnutné aj z pohľadu práva neúspešnej strany namietať konkrétne skutkové alebo právne záver súdu pri uplatňovaní opravných prostriedkov. Je nevyhnutné, aby text odôvodnenia nebol len popisný a formálny, ale aby naopak obsahoval jasné, logické argumenty, ktoré sú konzistentné a navzájom si neodporujú.

27. Odvolací súd preto z uvedených dôvodov napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie podľa § 389 ods. 1 písm. b/, c/ CSP zrušil, a vrátil vec na ďalšie konanie a nové rozhodnutie.

28. Úlohou súdu prvej inštancie v ďalšom konaní bude zaoberať sa vecnou správnosťou a dôvodnosťou žalobcom uplatneného nároku, za tým účelom doplniť dokazovanie výsluchom strán sporu, respektíve ďalšími navrhnutými dôkazmi, skúmať dôvody hodné osobitného zreteľa tak na strane žalobcu, ako aj na strane žalovaných a pri rozhodovaní hodnotiť záujmy oboch strán sporu na zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva. Pri posúdení dôvodov hodných osobitného zreteľa bude súd prvej inštancie zisťovať najmä zdravotný stav žalovaného v 5. rade, jeho sociálnu a osobnú situáciu, jeho odkázanosť na bývanie v spornej nehnuteľnosti, nedostatok možností uspokojiť svoje bytové potreby inak, na osobnú, citovú väzbu na nehnuteľnosť, zároveň vyhodnotí záujmy oboch strán na zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva s tým, že pokiaľ záujem žalovaných spoluvlastníkov bude prevyšovať nad individuálnym záujmom žalobcu, potom bude potrebné poskytnúť právnu ochranu v zmysle ust. § 142 ods. 2 Občianskeho zákonníka a žalobu zamietnuť. Po opätovnom posúdení veci súd prvej inštancie rozhodne a svoje rozhodnutie odôvodni tak, aby zodpovedalo požiadavkám stanoveným v ust. § 220 ods. 2 CSP. Zároveň rozhodne aj o všetkých trovách konania § 396 ods. 3 CSP.

29. Rozhodnutie bolo prijaté senátom Krajského súdu v Prešove v pomere hlasov 3 : 0.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozhodnutiu odvolanie nie je prípustné.

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 inštancii. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy (§ 427 ods. 1 CSP).

Dovolateľ má právo zvoliť si advokáta a možnosť obrátiť sa na Centrum právnej pomoci (§ 160 ods. 2 CSP).

Podanie vo veci samej urobené v elektronickej podobe bez autorizácie podľa osobitného predpisu treba dodatočne doručiť v listinnej podobe alebo v elektronickej podobe autorizované podľa osobitného predpisu; ak sa dodatočne nedoručí súdu do desiatich dní, na podanie sa neprihliada. Súd na dodatočné doručenie podania nevyzýva (§ 125 ods. 2 CSP).

Dovolateľ musí byť s výnimkou prípadov podľa § 429 ods. 2 v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 1 CSP).

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