

Súd: Mestský súd Košice  
Spisová značka: K2-26C/30/2021  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 7221206692  
Dátum vydania rozhodnutia: 07. 06. 2023  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Anna Vargová  
ECLI: ECLI:SK:MSKE:2023:7221206692.8

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Mestský súd Košice sudkyňou JUDr. Annou Vargovou v spore žalobkyne: A. B., nar. XX.XX.XXXX, s trvalým pobytom C. A. D. XX, XXX XX E., D. F., zastúpenej: JUDr. Jolana Fuchsová, advokátka, so sídlom v Košiciach, Štúrova č. 20, proti žalovanej: G. H. I., nar. XX.XX.XXXX, s trvalým pobytom J. D. XXX o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva takto

### rozhodol:

I. Z r u š u j e podielové spoluvlastníctvo žalobkyne a žalovanej k nehnuteľnosti zapísanej Okresným úradom Košice, katastrálny odbor pre katastrálne územie K., obec H. – L., E. H. B., na LV č. XXXXX, a to bytu č. 11 nachádzajúceho sa na 3. poschodí bytového domu na ulici Ľudová č. 18,20 v Košiciach, vchod č. 20, súpisné číslo XXX, postaveného na parcele č. 389 a 390, vrátane prislúchajúceho spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu o veľkosti 209/10 000 k celku a p r i k a z u j e ju do výlučného vlastníctva žalovanej za náhradu.

II. Žalovaná j e p o v i n n á zaplatiť žalobkyni z titulu vyporiadania podielového spoluvlastníctva sumu vo výške 25.350,- € v lehote 90 dní od právoplatnosti rozsudku.

III. Žiadna zo strán n e m á nárok na náhradu trov konania.

### o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobou doručenou na tunajší súd 6.9.2021 sa žalobkyňa domáhala, aby súd zrušil a vyporiadal podielové spoluvlastníctvo k nehnuteľnosti zapísanej na LV č. XXXXX vedená pre obec H. – L., katastrálne územie K., byt č. 11, nachádzajúci sa na 3.p., vo vchode 20 bytového domu, na adrese M. XX, XX, N. D. XXX, na parcele č. 389 a 390, podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel na pozemku o veľkosti 209/10 000 vo veľkosti podielov pre žalobkyňu 1 a pôvodne žalovaného (O. G. G.) 1 vo vzťahu k celku. V odôvodnení žaloby uviedla, že nechce zostať v spoluvlastníctve s pôvodne žalovaným predovšetkým z dôvodu, že sa zdržiava v Českej republike a nemá v úmysle byť užívať pre svoju vlastnú potrebu. So žalovaným sa pokúsila dohodnúť, no neúspešne. Nehnuteľnosť nie je dostatočne možné deliť, je možné ju prikázať jednému zo spoluvlastníkov, prípadne nariadiť predaj a rozdelenie výnosu. Žalobkyňa teda navrhla zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnosti zapísanej na LV č. XXXXX prikázaním do výlučného vlastníctva pôvodne žalovaného s povinnosťou, aby jej nahradil na vyrovnanie podielu sumu tak, ako vyplynie zo znaleckého posudku, v lehote 1 mesiaca od vyhlásenia rozsudku. V prípade, ak by pôvodne žalovaný s takýmto návrhom nesúhlasil navrhla, aby súd nariadil predaj nehnuteľnosti a výnos z predaja rozdelil pre každú zo strán po polovici.

2. Pôvodne žalovaný v písomnom vyjadrení k žalobe súdu doručenom dňa 7.12.2021 uviedol, že k dohode medzi stranami nedošlo preto, že žalobkyňa žiadala vyplatiť sumu 40 000 € napriek

spracovanému znaleckému posudku v dedičskom konaní, na základe ktorého bola nehnuteľnosť ohodnotená na sumu 36 600 €. Žalovaný ďalej tvrdí, že žalobkyni ponúkol 7 rôznych možností vyporiadania dedičstva, pričom preferoval možnosť prepísať nehnuteľnosť na všetky vnúčatá nebohého poručiteľa v primeranom pomere. Bola to aj posledná vôľa otca žalovaného. On o túto nehnuteľnosť nemal záujem z princípu. Pôvodne žalovaný ďalej uvádza, že sám o nehnuteľnosť nemá záujem a žalobkyňa sa mu odmietla ospravedlniť po tom, ako ho pourážala, tak sa rozhodol previesť podiel na svoju dcéru kúpnu zmluvou zo dňa 2.8.2021. Dcéra byt vypratala a v súčasnosti ho rekonštruuje. Plánuje ho užívať, nakoľko si plánuje založiť rodinu a zároveň musí vyplatiť svojich 4 súrodencov.

3. Podaním doručeným súdu dňa 11.1.2022 navrhla žalobkyňa pripustiť zmenu na strane žalovaného s poukázaním na to, že vlastníčkou polovice bytu je G. H. G., nar. XX.X.XXXX. Žalobkyňa sa ďalej vyjadrila k vyjadreniu žalovaného a uviedla, že žalovaný nikdy nemal záujem sa s ňou dohodnúť. Ďalej sa žalobkyňa vo vyjadrení venuje rodinným sporom, ktoré však s prejednávanou vecou bezprostredne nesúvisia.

4. Uznesením sp. zn. 26C/30/2021-45 zo dňa 12.1.2022 súd pripustil zmenu na strane žalovaného tak, že namiesto pôvodne žalovaného O. G. G. do konania vstúpila ako nová žalovaná G. H. G., v súčasnosti Földešová, uznesenie nadobudlo právoplatnosť 10.3.2022. Proti uzneseniu podala nastupujúca žalovaná sťažnosť doručenu 31.1.2022, o ktorej rozhodol súd tak, že sťažnosť zamietol. Uznesenie nadobudlo právoplatnosť 10.3.2022.

5. Súd nariadil dokazovanie výsluchom žalovanej strany, listinnými dôkazmi čiastočným výpisom z listu vlastníctva č. XXXXX, okres Košice II, obec H. – L., katastrálne územie K., Znaleckým posudkom č. 52/2021, ako aj ďalším spisovým materiálom a zistil:

6. Podľa výpisu z katastra nehnuteľnosti, čiastočný výpis z LV č. XXXXX k dátumu vyhotovenia 26.7.2021 sú ako vlastníci nehnuteľnosti parcely reg. „C“ parcelné číslo 389 o výmere 200 m<sup>2</sup>, a parcelné číslo 390 o výmere 198 m<sup>2</sup>, zastavaná plocha a nádvorie a stavby súpisné číslo XXX na parcele 389 a 390 bytový dom M. XX, XX, vedení G. G. a A. B., F. G., každý v podiele 1, titulom nadobudnutia Z3962/2021, uznesenie OS Košice II 24D/64/2021-57, Dnot 32/2021-č. zmeny 2801/2021. Na nehnuteľnosti viazne zákonné záložné právo.

7. V priebehu konania došlo k prevodu spoluvlastníckeho podielu z pôvodne žalovaného O. G. G. na G. H. G. H. zmluvou uzavretou dňa 2.8.2021, na základe ktorej previedol predávajúci na kupujúcu svoj spoluvlastnícky podiel za kúpnu cenu vo výške 20 000 € s tým, že táto sa bude splácať v pravidelných mesačných splátkach 200 € mesačne. V súčasnosti sú teda ako podielovní spoluvlastníci nehnuteľnosti vedení G. H. I., F. G. v podiele 1 a A. B., F. G. v podiele 1 tak, ako to vyplýva zo Znaleckého posudku č. 100/2022 (str. 3 ZP).

8. Žalobkyňa predložila súdu list zo dňa 28.7.2021 z ktorého vyplýva, že jej právny zástupca Mgr. Jiří Zbořil vyzýva pôvodne žalovaného O. G. G. na prejednanie podmienok zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva. Z výzvy vyplýva, že žalobkyňa navrhuje prikázať nehnuteľnosť do výlučného vlastníctva pôvodne žalovaného, pričom odhad nehnuteľnosti je 80 000 €, teda výška vyporiadacieho podielu je 40 000 €.

9. Žalobkyňa predložila súdu list z 30.7.2021, ktorým pôvodne žalovaný reaguje na výzvu právneho zástupcu žalobkyne. Z listu vyplývajú viaceré možnosti nakladania s nehnuteľnosťou: spoločné užívanie a pomerné uhrádzanie nákladov, tiež možnosť odkúpenia podielu žalobkyňou za ňou navrhovanú sumu celej nehnuteľnosti 80 000 €, vyplatenie ceny nehnuteľnosti vychádzajúcej zo sumy 36 600 € podľa znaleckého posudku vypracovaného v dedičskom konaní, predaj nehnuteľnosti cez realitku, súdne riešenie vyporiadania, prepis bytu na vnúčatá nebohého poručiteľa, či darovanie bytu charite.

10. Súd vo veci nariadil pojednávanie na 1.6.2022, kde strany dospeli zhodne k záveru nariadiť znalecké dokazovanie.

11. Uznesením sp. zn. 26C/30/2021-113 súd do konania pribral znalca z odboru stavebníctvo, odvetvie: odhad hodnoty nehnuteľnosti B. O. N. a uložil mu po oboznámení sa s obsahom spisového materiálu a z dostupných dokumentov vypracovať znalecký posudok, v ktorom sa vyjadrí ku všeobecnej hodnote

nehnutelnosti zapísanej Okresným úradom Košice, katastrálnym odborom pre katastrálne územie: K., obec: H. – L., E. H. B., na LV č. XXXXX, a to bytu č. 11 nachádzajúceho sa na 3. poschodí bytového domu na ulici Ľudová č. 18,20 v Košiciach, vchod č. 20, súpisné číslo XXX, postaveného na parcele č. 389 a 390 vrátane prislúchajúceho spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu vo veľkosti 209/10 000 k celku, s prihliadnutím na vek a stav nehnuteľnosti v čase vyhotovenia znaleckého posudku. Zároveň nech znalec uvedie ďalšie skutočnosti, ktoré uzná za vhodné. Stranám súd uložil povinnosť zložiť na trovy znaleckého dokazovania preddavok po 500 € a povinnosť poskytnúť súčinnosť.

12. Znalec doručil súdu dňa 16.12.2022 Znalecký posudok č. 100/2022 zo záverov ktorého vyplýva, že všeobecná hodnota nehnuteľnosti zaokrúhlená je 50 700 €. Všeobecná hodnota bytu bola stanovená metódou polohovej diferenciacie.

13. Súd doručoval stranám znalecký posudok, voči ktorému neboli vznesené žiadne námietky. Na súdnom pojednávaní právny zástupca za žalobkyňu a splnomocnený zástupca žalovanej zhodne predniesli, že sa so znaleckým posudkom stotožňujú.

14. Poverený zástupca žalovanej strany uviedol, že navrhujú vyplatenie vyrovnávacieho podielu tak, aby boli odpočítané platby nimi realizované v prospech nehnuteľnosti a žiada, aby im súd umožnil splátky, keďže takouto hotovosťou nedisponujú.

15. Voči takémuto postupu strana žalobkyne vzniesla námietky, poukázala na to, že zápočty nákladov v súvislosti s nehnuteľnosťou nie je možné uskutočniť v tomto konaní a rozhodne nesúhlasia, aby boli umožnené splátky, nakoľko takto by nebola zachovaná rovnosť strán a nebolo by to voči žalobkyňi spravodlivé.

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

17. Pri úprave zániku podielového spoluvlastníctva vychádza Občiansky zákonník zo zásady, že nikoho nemožno nútiť, aby zotrval v spoluvlastníckom vzťahu. Jedným zo spôsobov zániku je dohoda spoluvlastníkov o zrušení a vyporiadaní. Ak k tejto dohode nedôjde, zruší spoluvlastníctvo a vykoná vyporiadanie na návrh niektorého z nich súd svojim autoritatívnym rozhodnutím. Spôsoby tohto vyporiadania, ich poradie a zásady, ktorými sa súd pri vyporiadaní musí riadiť, sú uvedené v ustanovení § 142 ods. 1 OZ. Pri vyporiadaní súd prihliada na veľkosť podielov a na účelné využitie veci. Ak nie je rozdelenie veci (prvý spôsob autoritatívneho vyporiadania) dobre možné, súd pristúpi k druhému spôsobu autoritatívneho vyporiadania a prikáže vec za primeranú náhradu jednému alebo viacerým spoluvlastníkom, prihliadne pritom na to, aby sa vec mohla účelne využiť. Ak vec žiadny zo spoluvlastníkov nechce, nariadi jej predaj a výtazok rozdelí podľa podielov (tretí spôsob súdneho vyporiadania podielového spoluvlastníctva). Výnimočne, z dôvodov hodných osobitného zreteľa súd nezruší a nevyporiada spoluvlastníctvo prikázaním veci za náhradu, alebo predajom veci a rozdelením výtazku.

18. Z vykonaného dokazovania mal súd za preukázané, že strany sporu sú podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľnosti zapísanej Okresným úradom Košice, katastrálnym odborom pre katastrálne územie K., obec H. – L., E. H. B., na LV č. XXXXX, a to bytu č. 11 nachádzajúceho sa na 3. poschodí bytového domu na ulici Ľudová č. 18,20 v Košiciach, vchod č. 20, súpisné číslo XXX, postaveného na parcele č. 389 a 390, vrátane prislúchajúceho spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu o veľkosti 209/10 000 k celku v podiele 1 pre žalobkyňu a 1 pre žalovanú. Znaleckým posudkom č. XXX/XXXX znalca Ing. Mateja Styka bola stanovená všeobecná hodnota nehnuteľnosti na 50 700,- € zaokrúhlená, teda hodnota podielu pre každého spoluvlastníka a teda pre každú zo sporových strán je 25 350,- €. Žiadna zo strán závery znaleckého posudku nerozporovala, strany sa zhodli na tom, že nehnuteľnosť nie je reálne deliteľná a akceptovali spôsob vyporiadania podielového spoluvlastníctva prikázaním do výlučného vlastníctva žalovanej za náhradu. Na základe uvedeného súd rozhodol tak,

že podielové spoluvlastníctvo strán sporu k predmetnej nehnuteľnosti zrušil a v celku ju prikázal do výlučného vlastníctva žalovanej s povinnosťou vyplatiť žalobkyni jej podiel vo výške 25 350,- €, pričom na vyplatenie poskytol dlhšiu lehotu 90 dní.

19. Vo vzťahu k požiadavke žalovanej strany o možnosť zápočtov pri vyporiadaní podielového spoluvlastníctva o prípadné investície súd uvádza, že aktuálna rozhodovacia prax súdov dospela k názoru, že v priebehu konania o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva si spoluvlastník, ktorému je uložená povinnosť náhrady, nemôže započítať iný majetkový nárok. Dôvodom je fakt, že právo na zaplatenie náhrady vzniká až právnomocnosťou rozhodnutia a dovedy (voči ešte neexistujúcej pohľadávke) započítanie nie je možné účinne uskutočniť. O návrhu (vzájomnom návrhu) požadujúcom zaplatenie určitej čiastky z dôvodu širšieho vyporiadania je vždy potrebné rozhodnúť samostatným výrokom rozsudku (napr. R 46/1991, 2Cdo 53/2004).

20. Vo vzťahu k požiadavke žalovanej strany o možnosť uhradiť vyporiadavací podiel v splátkach súd konštatuje, že hľadisko kredibility (solventnosti) sa stáva samostatnou podmienkou pri prikázaní veci niektorému zo spoluvlastníkov a na túto okolnosť je vždy nutné prihliadať, nakoľko u spoluvlastníka, ktorého podiel bol prikázaný, ide o nútené odňatie vlastníckeho práva, ktoré musí spĺňať ústavné podmienky čl. 20 ods. 4 Ústavy SR a čl. 11 ods. 1 Listiny základných práv a slobôd. Medzi tieto podmienky patrí aj povinnosť poskytnúť primeranú náhradu. O výške, spôsobe a časových okolnostiach rozhoduje súd. Súd musí zachovávať rovnosť strán a spravodlivý spôsob vyporiadania nárokov kam by rozhodne nepatria možnosť splatiť vyporiadavací podiel v splátkach. Súd dáva za pravdu strane žalobkyne, že žalovaná nadobudne vlastnícke právo právoplatnosťou súdneho rozhodnutia, avšak žalobkyňa by takýmto splácaním mala vyplatený vyporiadavací podiel za dobu dlhšiu ako 10 rokov, čo rozhodne nie je spravodlivé a nebola by zachovaná rovnosť strán. Súd pri vyplatení vyporiadacieho podielu poskytol žalovanej dlhšiu časovú lehotu ako požadovala žalobkyňa a uložil jej povinnosť uhradiť vyporiadavací podiel 25.350,- € v lehote nie 30 dní ale 90 dní, čo považoval za primerané.

21. Podľa § 255 ods. 1, 2 CSP

(1) Súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.

(2) Ak mala strana vo veci úspech len čiastočný, súd náhradu trov konania pomerne rozdelí, prípadne vysloví, že žiadna zo strán nemá na náhradu trov konania právo.

22. Podľa § 262 ods. 1, 2 CSP

(1) O nároku na náhradu trov konania rozhodne aj bez návrhu súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí.

(2) O výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

23. Konanie o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva je špecifickým konaním, ktoré môže začať na návrh ktoréhokoľvek spoluvlastníka a každý z podielových spoluvlastníkov má súčasne procesné postavenie žalobcu a žalovaného bez ohľadu na to, kto žalobu podal. Nie je klasickým sporovým konaním, v ktorom oproti sebe stoja strany, z ktorých jedna musí vyhrať. V takomto konaní nie je možné aplikovať zásadu úspechu vo veci. Za spravodlivé je potrebné spravidla považovať, aby každá zo strán sporu znášala svoje trovy konania a nebola povinná znášať trovy konania protistrany. Ak neexistujú dôvody osobitného zreteľa. Vychádzajúc z uvedeného vzhľadom na charakter konania o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva nemožno vychádzať zo zásady tzv. procesného úspechu vo veci. Aj pri hodnotení postoja tej, ktorej strany súd nezistil, že by bolo možné konštatovať, že niektorá zo strán potrebu súdneho konania zavinila neochotou sa dohodnúť. Tu je potrebné poukázať predovšetkým na rozdielnu predstavu o cene vyporiadacieho podielu, keďže žalobkyňa vychádzala z ňou navrhutej sumy 80.000,- € a žalovaný poukazoval na znalecký posudok vypracovaný v dedičskom konaní stanovujúci cenu nehnuteľnosti 36.600,- €, z čoho je zjavné, že sa jedná o diametrálne odlišnú cenu. Na základe uvedeného teda nebolo možné dospieť stranám k dohode a v konaní bolo potrebné pri výške vyporiadacieho podielu vychádzať zo záverov znaleckého dokazovania, ktoré ustálilo všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti na 50.700,- €. Na základe uvedeného sa javí byť spravodlivé, aby každá zo strán sporu znášala svoje trovy konania (napr. rozsudok Krajského súdu v Prešove sp. zn. 9Co/18/2022). O nároku na náhradu trov konania súd rozhodol podľa § 255 ods. 2 CSP a žiadnej zo strán sporu nepriznal nárok na náhradu trov konania.

## Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia na Mestský súd Košice v dvoch písomných vyhotoveniach.

V odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach podania (§ 127 ods. I CSP) uviesť, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne a čoho sa odvolateľ domáha (§ 363 CSP).

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

Odvolanie možno odôvodniť len tým, že :

- a) neboli splnené procesné podmienky,
- b) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces,
- c) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd,
- d) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
- e) súd prvej inštancie nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
- f) súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,
- g) zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú prípustné ďalšie prostriedky procesnej obrany alebo ďalšie prostriedky procesného útoku, ktoré neboli uplatnené, alebo
- h) rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci (§ 365 ods. I 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).

Prostriedky procesného útoku alebo prostriedky procesnej obrany, ktoré neboli uplatnené v konaní pred súdom prvej inštancie, možno v odvolaní použiť len vtedy, ak

- a) týkajú sa procesných podmienok,
- b) sa týkajú vylúčenia sudcu alebo nesprávneho obsadenia súdu,
- c) má byť nimi preukázané, že v konaní došlo k vadám, ktoré mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci alebo
- d) ich odvolateľ bez svojej viny nemohol uplatniť v konaní pred súdom prvej inštancie.

V prípade ak povinný dobrovoľne nesplní to, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, môže oprávnený podať návrh na vykonanie exekúcie podľa Exekučného poriadku.