

Súd: Okresný súd Bratislava III
Spisová značka: 7C/55/2013
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1313206493
Dátum vydania rozhodnutia: 26. 02. 2014
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Viera Lamprechtová
ECLI: ECLI:SK:OSBA3:2014:1313206493.4

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Bratislava III v Bratislave, v konaní pred sudkyňou JUDr. Vierou Lamprechtovou, v právnej veci navrhovateľa v 1.rade: W. V. B., nar. XX.XX.XXXX, bytom v A., F. XX, v 2. rade: M. B., nar. XX.XX.XXXX, bytom v A., V. X, obaja zastúpení JUDr. Martinom Janáčom, advokátom v Bratislave, Wilsonova 3, proti odporcovi: J. H. T., nar. XX.XX.XXXX, bytom v A., F. XX, o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva, takto

rozhodol:

Podielové spoluvlastníctvo žalobkyne v 1. rade, žalobcu v 2. rade a žalovaného k nehnuteľnostiam, zapísaným na LV č. XXXX Okresného úradu Bratislava - odbor katastrálny (predtým Správy katastra pre hl. mesto SR Bratislavu), nachádzajúcich sa v okrese Bratislava III, obec Bratislava - m. č. T., k. ú. T. ako:

- pozemok, parc. č. 1321/6, parcela registra „C“, záhrady, o výmere 300 m²,
- pozemok, parc. č. 1321/7, parcela registra „C“, zastavané plochy a nádvoría, o výmere 426 m²,
- pozemok, parc.č. 1321/8, parcela registra „C“, záhrady, o výmere 929 m²,
- pozemok, parc.č. 1321/37, parcela registra „C“, zastavané plochy a nádvoría, o výmere 19 m²,
- stavba, rodinný dom, súp. č. XXXX, stojaci na pozemku, parc. č 1321/7

sa zrušuje.

Súd p r i k a z u j e nehnuteľnosti, zapísané na LV č. XXXX Okresného úradu Bratislava - odbor katastrálny (predtým Správy katastra pre hl. mesto SR Bratislavu), nachádzajúce sa v okrese Bratislava III, obec Bratislava - m. č. T., k. ú. T. ako:

- pozemok, parc. č. 1321/6, parcela registra „C“, záhrady, o výmere 300 m²,
- pozemok, parc. č. 1321/7, parcela registra „C“, zastavané plochy a nádvoría, o výmere 426 m²,
- pozemok, parc. č. 1321/8, parcela registra „C“, záhrady, o výmere 929 m²,
- pozemok, parc.č. 1321/37, parcela registra „C“, zastavané plochy a nádvoría, o výmere 19 m²,
- stavba, rodinný dom, súp. č. XXXX, stojaci na pozemku, parc. č 1321/7,

do podielového spoluvlastníctva žalobkyne v 1. rade so spoluvlastníckym podielom o veľkosti 1 a žalobkyne v 1. rade a žalobcovi v 2. rade so spoluvlastníckym podielom o veľkosti 1.

Žalobcovia v 1. a 2. rade s ú p o v i n n í spoločne a nerozdielne zaplatiť žalovanému sumu 76 878,21 € titulom náhrady za spoluvlastnícky podiel do 30 dní od právoplatnosti rozsudku pod následkom exekúcie.

Súd nepriznáva navrhovateľom náhradu trov konania.

o d ô v o d n e n i e :

Návrhom, podaným na súd 16.04.2013 sa domáhali navrhovatelia ako spoluvlastníci voči odporcovi zrušenia podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnosti, podrobne vyšpecifikovanej v návrhu a jej

prikázania do podielového spoluvlastníctva navrhovateľky 1/ so spoluvlastníckym podielom o veľkosti 1 a navrhovateľky 1/ a navrhovateľovi 2 / so spoluvlastníckym podielom o veľkosti 1, ďalej uloženia povinnosti navrhovateľom 1/, 2/ spoločne a nerozdielne zaplatiť odporcovi sumu 81.750,- € titulom náhrady za spoluvlastnícky podiel v lehote 30 dní od právoplatnosti rozsudku a súčasne náhrady trov súdneho konania. Návrh odôvodnili skutočnosťou, že sú podieloví spoluvlastníci navrhovateľka 1/ v 1 , navrhovateľ 2/ v 1 a odporca v 1 predmetných nehnuteľností, vzájomne nie sú v príbuzenskom pomere, rodinný dom užívajú všetci, pričom priestory na bývanie, si už v minulosti vyčlenil odporca, ktorá časť je podstatne väčšia ako užívajú navrhovatelia a to bez protiplnenia, odporca znemožňuje navrhovateľom užívať ním vyčlenené priestor, resp. podkrovie - na ktoré je prístup len schodiskom v časti obývanej odporcom. Znalecký posudok, vypracovaný na základe ocenenia nehnuteľnosti, zadaný navrhovateľkou 1/ obsahuje aj pôdorys, ktorý špecifikuje kto čo užíva. Navrhovatelia dali do pozornosti, že odporca nikdy neprispieval na opravy v súvislosti s údržbou, uvedené financovali výlučne navrhovatelia, nie je možná s odporcom dohoda o spôsobe užívania, jej údržbe, resp. o prípadných opravách. Dôsledkom zhora uvedeného je havarijný stav rodinného domu a potreba rekonštrukcie, čo je obsahom aj znaleckého posudku č. 35/2013 z 02.04.2013 znalca Ing. Ľubomíra Petríka. Doposiaľ nedošlo k žiadnej dohode, každá verbálna bola neskôr negovaná zo strany odporcu, navrhovatelia sa o dohodu snažili aj prostredníctvom mediácie (JUDr. Saboová č. 05/12), avšak s negatívnym výsledkom. Ohľadom potreby rekonštrukcie prác odmietol akékoľvek spolufinancovanie (list z 02.02.2013), poukazujúc na korešpondenciu a jeho neochotu, takisto vôbec schopnosť riadne udržiavať aspoň časť ním obývanej nehnuteľnosti (dôsledok - neexistencia rozvodu teplej vody v tejto časti).

Keďže do úvahy neprichádza rozdelenie nehnuteľnosti, táto je nedeliteľná, jej deliteľnosť by vyžadovalo značné stavebné úpravy (rozdelenie prízemnia, suterénu, vybudovanie ďalšieho samostatného vstupu na podkrovie aj do suterénu, zmenu rozvodov elektriny, prerobenie rozvodov vody, odpadu a inštaláciu rozvodu teplej vody), a navyše samotná 1/4 rodinného domu by bola pre odporcu zjavne nevyhovujúca, neriešila by narušené vzťahy. Takisto v prípade rozdelenia domu by si určité jeho časti (strecha) vyžadovali spoločnú starostlivosť a údržbu, podmienenú bezkonfliktnou komunikáciou a dohodou podielových spoluvlastníkov - čo nie je reálne, taktiež je to v prípade rozdelenia pozemku. Navrhovatelia prejavili záujem

- užívať nehnuteľnosť aj v budúcnosti,
- ide o majetok predkov navrhovateľky 1/,
- chcú ho opraviť a zrekonštruovať na vlastné náklady,
- disponujú spoločne spoluvlastníckym podielom v 3 ,
- reálne delenie nie je možné,
- ním navrhovaný spôsob vyporiadania (prikázanie) s poskytnutím finančnej náhrady vyrieši všetky vzťahy, bude naplnený účel vyporiadania (NS SR sp. zn. 5Cdo 169/95, KS Bratislava sp. zn. 4Co 429/11, KS Bratislava sp. zn. 17Co 131/12).

Poukázali, že výška hodnoty nehnuteľnosti podľa znaleckého posudku je 327.000 €, teda vyplatia odporcovi 1, t.j. 81.750,- €, čo je náhrada primeraná a adekvátna a umožní odporcovi nadobudnutie inej nehnuteľnosti. Na podporu svojich tvrdení doložili do spisu LV č. XXXX, kópiu z katastrálnej mapy, sobášny list, pôdorys prízemnia, znalecký posudok z 02.04.2013, doklad o mediácii a jej ukončení k 23.10.2012, korešpondenciu.

Odporca sa k návrhu písomne vyjadril tak, že skutkové okolnosti ohľadom veľkosti spoluvlastníckych podielov nie sú sporné, avšak nestotožnil sa s tvrdeniami navrhovateľom ohľadom užívania nehnuteľnosti, o svojej tzv. neprispôsobivosti, resp. tzv. verbálnej agresivite. Uviedol ohľadom investícií, že časť nehnuteľností, ktorú užíva po dohode s navrhovateľmi by vedel upraviť tak, aby bol dom v dobrom technickom stave, potvrdil skutočnosť, že nedisponuje takými finančnými prostriedkami, ako navrhovatelia, navrhovateľke 1/ ponúkol priestory na povale, mal však za to, že navrhovateľom ide o jeho vystaňovanie, a tým zrušenie podielového spoluvlastníctva. Žiadal návrh zamietnuť, ako nedôvodný, žiadal vypočítať svedkov - bližšie nešpecifikoval.

Navrhovatelia sa v reakcii takisto písomne vyjadrili pred otvorením pojednávania vo veci samej, tak, že stav rodinného domu, prezentovaný znalcom a v liste z 02.12.2013 i jeho prílohy preukazuje skutočnosť, že odporca sa nepodieľal, ani nepodieľa na opravách a údržbe spoločnej nehnuteľnosti.

Nevyhnutná rekonštrukcia strechy, vykonaná navrhovateľmi po podaní žaloby na súd bola financovaná navrhovateľkou 1/ (inak by došlo k ďalšiemu znehodnoteniu i možnosti vzniku havarijného stavu v dôsledku zatekania) navrhovatelia doložili cenovú ponuku, zálohovú faktúru, príkazy na úhradu v celkovej výške 19 487,16 €, o ktorú sumu žiadali ponížiť náhradu za spoluvlastnícky podiel odporcovi, keďže tento sa mal podieľať v jednej štvrtine, t. j. vo výške 4.871,76 €, pričom tento nič ne

uhradil a preto žiadali o odpočítanie tejto investície, navrhovatelia teda žiadali o zmenu návrhu v časti priznania náhrady za spoluvlastnícky podiel odporcovi a to vo výške 76.878,21 €.

Uvedenému súd vyhovel podľa § 96 ods. 1, 3 O.s.p. uznesením zo dňa 4. 9. 2013, č. k. 7C 55/2013 - 75, právoplatným 22. 10. 2013.

Súd vykonal dokazovanie prednesom právneho zástupcu navrhovateľov, výsluchom účastníkov konania, znaleckým posudkom, korešpondenciou medzi účastníkmi konania, faktúrou, príkazom na úhradu, ako aj ostatným spisovým materiálom a zistil nasledovný skutkový stav.

Z listu vlastníctva č. XXXX mal súd preukázané, že navrhovateľka 1/, narodená X. X. XXXX sa stala ideálnou spoluvlastníčkou o v polovici spornej nehnuteľnosti v rámci dedenia (RI 47/81-VZv F 118/90), navrhovateľ 2/, narodený XX. X. XXXX je v 1 spoluvlastníkom s navrhovateľkou 1/, odporca v 1/4 titulom dedičského rozhodnutia č. 3D 782/86-24 VZ 81/90.

Zo sobášneho listu mal súd preukázané, že navrhovateľka 1/ a navrhovateľ 2/ uzavreli manželstvo dňa 28. 3. 1981, ktoré trvá doposiaľ.

Zo znaleckého posudku zo dňa 2. 4. 2013, zadaného znalcovi Ing. Ľubomírovi Petríkovi zo strany navrhovateľky 1/ za účelom odhadu hodnoty nehnuteľností súd konštatoval všeobecnú hodnotu stavieb a pozemkov vo výške 327.000,- €.

Z cenovej ponuky, faktúry a poukazom na úhradu mal súd preukázanú investíciu do nehnuteľnosti bez príspevia odporcom a to vo výške 19.487,16 € - nutná oprava strechy pred otvorením pojednávania vo veci samej, o ktorú sumu (19.487,16 € deleno 4) vo výške 4.871,79 €, pripadajúcu na 1 spoluvlastníka - odporcu ponížili žalobný petit, t.j. vyplatenie odporcu sumou 76.878,21 €.

Z výsluchu navrhovateľov mal súd preukázaný skutkový stav opísaný v žalobe, ktorý nespochybnil ani odporca. Z prednesu právneho zástupcu navrhovateľov vyplynulo okrem iného aj majorita navrhovateľov v súvislosti s veľkosťou spoluvlastníckych podielov.

Predmetom tohto konania je zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnostiam. Podľa § 136 ods. 1, 2 Občianskeho zákonníka, vec môže byť v spoluvlastníctve viacerých vlastníkov. Spoluvlastníctvo je podielové alebo bezpodielové. Bezpodielové spoluvlastníctvo môže vzniknúť len medzi manželmi.

Podľa § 137 ods. 1 Občianskeho zákonníka, podiel vyjadruje mieru, akou sa spoluvlastníci podieľajú na právach a povinnostiach vyplývajúcich zo spoluvlastníctva k spoločnej veci.

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

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.

Článok 20 ods. 1 Ústavy SR ustanovuje, že každý má právo vlastníť majetok, ale súčasne určuje, že vlastnícke právo všetkých vlastníkov má rovnakú zákonnú ochranu.

Ústavná zásada rovnosti pri zachovaní zákonnej ochrany vlastníckeho práva u všetkých vlastníkov k druhovo rovnakej veci je spätá so zákonnými obmedzeniami tohto práva, ktoré musia rovnako platiť pre všetky prípady, ktoré spĺňajú ustanovené podmienky. Jej účelom je garantovať, aby sa vlastníckemu právu všetkých vlastníkov poskytla zákonom rovnaká ochrana, a to bez ohľadu na povahu alebo charakter jednotlivých vlastníkov. Ak Občiansky zákonník ustanovuje, že k vyporiadaniu bezpodielového spoluvlastníctva môže dôjsť dohodou, súdnym rozhodnutím alebo uplynutím doby (§ 149), v súlade s čl. 20 ods. 1 druhá veta ústavy by mal mať každý takýto vlastník k dispozícii uvedené druhy zákonnej ochrany vlastníckeho práva, prístup ku ktorým by sa mal súčasne uskutočňovať na nediskriminačnom základe (mutatis mutandis). V danej veci právo na vyporiadanie podielového spoluvlastníctva mal každý zo spoluvlastníkov, títo sa mohli dohodnúť a keďže preukázateľne k dohode nedošlo, súd postupoval v intenciách ust. § 142 Občianskeho zákonníka.

Ako teda nesporne vyplýva z právneho predpisu hmotného práva pri podielovom spoluvlastníctve každému spoluvlastníkovi prislúcha určitý podiel z celkového vlastníctva, vyjadrujúci mieru účasti spoluvlastníkov na právach a povinnostiach vyplývajúcich zo spoluvlastníctva k spoločnej veci. V danej veci mal súd preukázané, že navrhovatelia sú väčšínoví vlastníci k celku a odporca len v jednej štvrtine k celku.

Spoluvlastnícky podiel neznamena, že by sa vlastnícke právo spoluvlastníka vzťahovalo na určitú časť nehnuteľnosti, ktorá je v spoluvlastníctve, ale je iba číselným výrazom právneho postavenia spoluvlastníka voči ostatným spoluvlastníkom, to znamena mieru, akou sa spoluvlastníci podieľajú na

právach a povinnostiach vyplývajúcich zo spoluvlastníctva k spoločnej veci, akou mierou sa podieľajú na užívaní spoločnej veci, ako majú prispievať na náklady na užívanie a udržiavanie spoločnej veci a podobne. Je zrejmé, že na to, aby podieloví spoluvlastníci mohli nakladať s jej reálnou časťou, vyžaduje sa zrušenie spoluvlastníctva niektorým zo spôsobov uvedených v ustanovení § 141 a 142 Občianskeho zákonníka.

V konaní o zrušenie spoluvlastníctva a vyporiadanie medzi spoluvlastníkmi nie je súd viazaný návrhom na spôsob vyporiadania a svojím rozhodnutím môže vec rozdeliť napriek tomu, že navrhovateľ sa domáhal prikázania súboj ho spoluvlastníckeho podielu k ostatným spoluvlastníkom, respektíve prikázania celej nehnuteľnosti do svojho výlučného vlastníctva.

Súd vychádzajúc zo zásady, že nikto nemôže byť spravodlivo nútený, aby zotrval v podielovom spoluvlastníctve, na základe podaného návrhu zrušil podielové spoluvlastníctvo účastníkov konania, a skúmal možnosť jednotlivých spôsobov vyporiadania v záväznom poradí tak, ako sú taxatívne vymenované v § 142 ods. 1 Občianskeho zákonníka, nakoľko sa spôsob vyporiadania týka obidvoch strán (iudicium duplex), nie je súd viazaný v tomto smere návrhmi účastníkov.

Odporca zotrval na svojom stanovisku ohľadom nezrušenia podielového spoluvlastníctva počas celého trvania konania. V tejto súvislosti dáva súd do pozornosti, že dôvodmi hodnými osobitného zreteľa, pre ktoré súd nezruší a nevyporiada podielové spoluvlastníctvo podľa § 142 ods. 2 OZ, sú okolnosti prevažne subjektívneho charakteru tak na strane žalovaného (najmä zdravotný stav, vek, sú fialová situácia, stav jeho odkázanosti na bývanie, nedostatok možností uspokojiť svoje bytové potreby inde, osobné väzby na nehnuteľnosť), ako aj na strane žalobcu/žalobcov (najmä, ak mu ide len o vyriešenie užívacích vzťahov, pričom otázka zániku spoluvlastníctva nemá pre neho prioritu alebo, že vec má v úmysle predať).

Súd mal v konaní preukázané s poukazom na znalecký posudok, ktorý nespochybnil ani odporca, že nehnuteľnosť nie je možné reálne rozdeliť.

Vzhľadom na uvedené pristúpil súd k ďalšej možnosti a to k prikázaniu veci za primeranú náhradu jednému zo spoluvlastníkov (traja), ktorý o to žiada, teda k reálnemu rozdeleniu spoločnej veci, v s čím v podstate od začiatku nesúhlasil odporca.

Z vykonaného dokazovania mal súd preukázané, že medzi účastníkmi konania nedošlo k dohode v čase pred podaním žaloby na súd, ani v priebehu konania.

Odporca argumentoval nezrušenie spoluvlastníctva jeho citovou väzbou k predmetnej nehnuteľnosti, tu však treba zdôrazniť, že len na základe tohto súd nemôže bez ďalšieho skúmania dospieť k záveru, že podielové spoluvlastníctvo nezruší a návrh zamietne podľa § 142 ods. 2 Občianskeho zákonníka, súd mal za to, že neexistujú dôvody osobitného zreteľa, pre ktoré by nezrušil a nevyporiadal podielové spoluvlastníctvo. Takisto vyjadrenia odporcu, že žiadal zamietnuť návrh, nakoľko je ochotný financovať po technickej stránke časť nehnuteľnosti, ktorú užíva, neobstojí, nakoľko sú tu potrebné náklady aj na spoločné časti nehnuteľnosti a jej príslušenstva podľa podielov.

Pri ďalšom zisťovaní mal teda súd preukázané (znalecký posudok), že nehnuteľnosť je nedeliteľná, respektíve, ak by k rozdeleniu nehnuteľnosti podľa spoluvlastníckych podielov i došlo, museli by tomu predchádzať značné finančné náklady, čo navrhovateľa neboli ochotní znášať a odporca, ktorý sa preukázateľne nie podieľoval na oprave a údržbe nehnuteľností, by ani nemal finančné prostriedky (výpoveď odporcu) na uvedené, vzhľadom na to súd rozvodov o prikázanie veci, pri ktorom rozhodovaní vychádzal z argumentácie účastníkov konania pre a proti. Súd vzal do úvahy

- finančné prostriedky na strane navrhovateľov na vyplatenie spoluvlastníckeho podielu
- veľkosť jednotlivých spoluvlastníckych podielov (navrhovateľa 1, 2 v jednej štvrtine, navrhovateľka 1/ v jednej polovici, odporca v jednej štvrtine)
- kto a v akej výške a na základe čoho nadobudol nehnuteľnosť (navrhovateľka 1 dedením v polovici, navrhovateľa 1 a 2 spolu kúpou v jednej štvrtine a odporca dedením v 1).

Vlastnícke právo všetkých vlastníkov má rovnaký obsah a ochranu (Listina základných práv a slobôd - článok 11 ods. 4), medzi podmienky na obmedzenie vlastníckeho práva patrí aj poskytnutie náhrady, teda s poukazom na § 142 ods. 1 Občianskeho zákonníka súd vec prikáže jednému alebo viacerým spoluvlastníkom za primeranú náhradu, v danom prípade navrhovateľovi. Primeranú náhradu treba však chápať ako hodnotový ekvivalent vyjadrený v peniazoch, ekvivalent umožňujúci podľa miestnych podmienok obstaranie obdobnej veci, akú predstavoval podiel spoluvlastníka, v danom prípade 1/4 spoluvlastníckeho podielu odporcu, ktorý bol prisúdený navrhovateľovi. Jedná sa teda o príslušný podiel všeobecnej ceny veci. V danom prípade súd vychádzal zo znaleckého posudku, ktorý odporca nenamietal, a na základe ktorého aj v rámci prípravy konania s poukazom na zmenu žalobného petitu, navrhovateľa upravili výšku náhrady. Z dokazovania vyplynulo, že sporným v celej veci bolo samotné zrušenie podielového spoluvlastníctva, nutnosť čoho súd odôvodnil zhora uvedeným, pričom súd sa

stotožnil s výsledkami znaleckého dokazovania, nevidel žiadne právne relevantné argumenty, aby pri určení výšky náhrady nevychádzal z tohto znaleckého posudku.

Na základe uvedeného súd návrhu vyhovel, zrušil podielové spoluvlastníctvo, nehnuteľnosti prikázal do spoluvlastníctva navrhovateľom za povinnosti vyplatiť odporcu vo výške 76.878,21 € v zmysle znaleckého posudku po odpočítaní investícií, realizovaných v priebehu konania, avšak pred otvorením vo veci samej.

O náhrade trov konania súd rozhodol podľa § 142 ods. 1 Občianskeho súdneho poriadku, nakoľko sa však v konaní úspešní navrhovatelia výslovne vzdali tejto náhrady a neuplatnili si trovy konania, súd im náhradu nepriznal.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku je možné podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia, písomne, v dvoch rovnopisoch na Krajský súd v Bratislave, prostredníctvom Okresného súdu Bratislava III

V odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach (§ 42 ods. 3) uviesť, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, v čom sa toto rozhodnutie alebo postup súdu považuje za nesprávny a čoho sa odvolateľ domáha (§ 205 ods. 1 a nasl. O. s. p.).