

Súd: Okresný súd Žilina  
Spisová značka: 7C/165/2013  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5113217958  
Dátum vydania rozhodnutia: 16. 07. 2014  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Gabriela Dúbravková  
ECLI: ECLI:SK:OSZA:2014:5113217958.2

## Rozhodnutie

Okresný súd Žilina v konaní pred samosudkyňou JUDr. Gabrielou Dúbravkovou v právnej veci navrhovateľa: Z. C., H.. XX.XX.XXXX, C. V. Č.. C. XXX/X, K., zastúpený JUDr. Janou Ftorkovou, advokátkou so sídlom V. Spanyola 8343/1A, Žilina, proti odporcom: X/ A. K., H.. XX.X.XXXX, C. V. Č.. C.M. XXX/X, K., 2/ Z. C., H.. XX.X.XXXX, C. V. Č.. C. XXX/X, K., 3/ Z. Z., Q.. C., H.. XX.XX.XXXX, C. V. Č.. C. XXX/X, K., zastúpená JUDr. Michaelou Řihákovou Kojtalovou, advokátkou so sídlom Hlinská 40, Žilina, o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva, takto

### rozhodol:

Súd zrušuje podielové spoluvlastníctvo navrhovateľa a odporcov v rade 1/ až 3/ predajom nehnuteľností a to domu č. súp. XXX postavenom na pozemku parc. č. L. XXX/X, nachádzajúcim sa v kat. úz. K., zapísanom na LV č. XXXX na Okresnom úrade Žilina pre okres Ž., obec K., kat. úz. K..

Výťažok z predaja tejto nehnuteľnosti sa rozdelí navrhovateľovi v podiele 1/2, odporkyni v rade 1/ v podiele 1/6, odporcovi v rade 2/ v podiele 1/6 a odporkyni v rade 3/ v podiele 1/6.

O trovách konania rozhodne súd do 30 dní po právoplatnosti tohto rozsudku.

### odôvodnenie:

Navrhovateľ sa návrhom doručeným súdu dňa 3.6.2013 domáhal rozhodnutia súdu, ktorým by zrušil a vyporiadal podielové spoluvlastníctvo účastníkov konania k nehnuteľnosti - domu č. súp. XXX postavenom na pozemku parc.č. L. XXX/X, kat. úz. K., zapísanom na LV XXXX a vyporiadal ho tak, že predmetnú nehnuteľnosť prikáže do podielového spoluvlastníctva odporcom u každého v podiele 1/3 s tým, že títo budú povinní zaplatiť navrhovateľovi primeranú náhradu za jeho spoluvlastnícky podiel každý sumu 14.667 eur. Svoj návrh skutkovo odôvodňoval tým, že účastníci sú podielovými spoluvlastníkmi predmetného domu, navrhovateľ v podiele 1 a odporcovia každý v podiele 1/6. Medzi účastníkmi k mimosúdnej dohode o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva nedošlo. Navrhovateľ využil všetky možnosti smerujúce k tomu aby bolo možné zrušiť a vyporiadať podielové spoluvlastníctvo k predmetnej domovej nehnuteľnosti a k podaniu žaloby na súd došlo len pre nezáujem odporcov vyporiadať podielové spoluvlastníctvo mimosúdnou cestou. Aktuálne rodinný dom užíva len odporca v rade 2/, avšak na rokovaní dňa 19.4.2013 prejavila záujem o spoluvlastníctvo a bývanie v predmetnom rodinnom dome aj odporkyňa v rade 1/, preto navrhovateľ navrhol zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva spôsobom tak ako navrhol v petite žalobného návrhu a v prípade, že odporkyňa v rade 3/ v rámci vyjadrenia potvrdí stav, že nemá záujem zotrvať v spoluvlastníctve s odporcami 1/ a 2/, súd nie je viazaný návrhom a v tomto prípade navrhovateľ súhlasí, aby došlo k zrušeniu a vyporiadaniu podielového spoluvlastníctva spôsobom prikázania nehnuteľnosti len do podielového spoluvlastníctva odporcov 1/ a 2/

V rámci písomných vyjadrení odporcov k žalobnému návrhu, odporcovia v rade 1/ a 2/ zhodne uviedli, že zo vzájomnej komunikácie s navrhovateľom je zrejmé, že obe strany majú záujem na predaji svojho podielu na predmetnej nehnuteľnosti, ani jedna strana nemá dostatok finančných prostriedkov

na vyplatenie druhej strany. Jediným riešením je predaj predmetnej nehnuteľnosti ako celku tretej osobe a rozdelenie kúpnej ceny medzi podielových spoluvlastníkov podľa ich podielov po odrátaní dlhov, ak by na nehnuteľnosti viazli. Odporcovia obdobnú žalobu proti navrhovateľovi nepodali pre jeho ekonomickú neschopnosť vyplatiť odporcov. Na základe uvedeného navrhli a) aby súd prerušil konanie na neurčito do predaja predmetnej nehnuteľnosti, b) konanie zastavil, resp. žalobu zamietol pre nevykonateľnosť rozhodnutia súdu podľa navrhovateľom navrhovaného petitu pre ekonomickú neschopnosť odporcov vyplatiť navrhovateľa.

Odporkyňa v rade 3/ prostredníctvom svojej právnej zástupkyne vo svojom písomnom vyjadrení uviedla, že tak ako v rámci mimosúdneho rokovania, a to i na osobnom stretnutí zúčastnených podielových spoluvlastníkov, i vzhľadom na svoju sociálnu a ekonomickú situáciu prezentovala svoj osobný názor, že nemá záujem zotrvať v podielovom spoluvlastníctve účastníkov konania, avšak nemá záujem ani na nadobudnutí spoluvlastníckych podielov ostatných podielových spoluvlastníkov, keďže nedisponuje prostriedkami na vyplatenie primeranej náhrady za spoluvlastnícke podiely. V prípade, že by odporcovia v rade 1/ a 2/ zotrvali na svojom názore, že majú záujem v rámci zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva nadobudnúť podiely ostatných podielových spoluvlastníkov, s takýmto spôsobom súhlasí, avšak keďže má vedomosť, že rovnako i odporca v rade 1/ a 2/ majú záujem na predaji nehnuteľnosti, keďže nemajú dostatok finančných prostriedkov na poskytnutie primeranej náhrady ktorémukoľvek zo spoluvlastníkov, má za to, žeby súd v rámci začatého súdneho konania mal dať možnosť účastníkom riešiť situáciu mimosúdnou cestou v snahe nájsť tretiu osobu, ktorá by spoločnú nehnuteľnosť odkúpila a v prípade, že k takémuto konsenzu nedôjde, navrhla aby súd vyporiadal podielové spoluvlastníctvo podľa ust. § 142 ods. 1 posledná veta Občianskeho zákonníka, teda nariadil jej predaj a výťažok rozdelil podľa podielov.

Na výzvu súdu k podaným návrhom na prerušenie konania, navrhovateľ prostredníctvom svojej právnej zástupkyne, podaním doručeným súdu dňa 29.11.2013 s návrhom na prerušenie konania súhlasil, navrhol konanie prerušiť na obdobie jedného roka, počas ktorého obdobia sa účastníci budú snažiť vec vysporiadať spoločným predajom nehnuteľnosti, ktorá je predmetom konania.

Tunajší súd uznesením č.k. 7C 165/2013-49 zo dňa 10.12.2013 konanie prerušil.

Podaním doručeným súdu dňa 25.6.2014 navrhovateľ navrhol pokračovať v konaní, vzhľadom k tomu, že odporcovia 1/-3/ domovú nehnuteľnosť, ktorá je predmetom zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva užívajú a nevyvíjajú snahu na predaj nehnuteľnosti, ku ktorému sa vyjadrovali vo svojich vyjadreniach k návrhu.

K uvedenému podaniu navrhovateľa sa odporcovia v rade 1/ a 2/ vyjadrili písomne podaním doručeným súdu dňa 9.7.2014, v ktorom uviedli, že nechápu pohnútky a zmätočné konanie navrhovateľa, s ktorým sa dohodli na predaji nehnuteľnosti. Navrhovateľ tvrdí, že nevyvinuli úsilie na predaj domu, čo ale nie je pravdou. Majú neustále záujem nehnuteľnosť predať a získať kúpnu cenu, ale predaj závisí v prvom rade od ochoty kupca kúpiť. Nikomu kúpu nemožno nanútiť a situácia na realitnom trhu je nepriaznivá, nakoľko je nízky dopyt po starších domoch v obciach. Ak má navrhovateľ nejakého kupca, nech im ho predstaví. Zároveň poukázali na to, že právny stav je taký, že reálne rozdelenie domu nie je možné, nakoľko dom nie je reálne deliteľný na samostatné budovy. Keďže nehnuteľnosť nie je reálne deliteľná a žiaden z účastníkov nemá záujem o nadobudnutie domu za primeranú cenu určenú súdnym znalcom, jediným riešením je nariadenie predaja domu. Súd ani nemá inú zákonnú možnosť meritórneho rozhodnutia. Zároveň poukázali na to, že navrhovateľ v neposlednom rade pozabudol, že nie je vlastníkom pozemkov pod domom, ktoré vlastní oni a za užívanie pozemkov nič neplatí. Z uvedených dôvodov ako aj dôvodov nenarastania trov navrhli uzavretie súdneho zmluvy, kde sa podielové spoluvlastníctvo zruší a bude nariadený predaj s rozdelením výťažku podľa veľkosti podielov s tým, že žiaden z účastníkov nebude mať právo na náhradu trov konania.

Súd vo veci vytýčil pojednávanie na 16.7.2014, pred otvorením pojednávania sa účastníci vzájomne obviňovali z nenaplnenia ústnej dohody o predaji nehnuteľnosti, právna zástupkyňa navrhovateľa poukazovala na to, že v dôsledku arogantného správania odporcu v rade 2/ nie je možné aby nehnuteľnosť ponúkal na predaj navrhovateľ, odporcovia 1/ a 2/ naopak tvrdili, že to bolo arogantné správanie právnej zástupkyne, avšak z ich strany boli vyvinuté snahy, dali inzerát, uzatvorili zmluvu s realitnou kanceláriou na sprostredkovanie predaja, prostredníctvom e-mailu komunikovali s práv.

zástupkyňou navrhovateľa a odporkyne v rade 3/, pristúpili aj na predaj pozemku, pod domom kde navrhovateľ nemá žiadny podiel a teda nevedia čo by už mohli spraviť pre túto situáciu a tiež by chceli mať pokoj. Právna zástupkyňa odporkyne v rade 3/ ešte pred otvorením pojednávania uviedla, že stále vidí priestor na mimosúdne rokovanie, pretože všetci účastníci majú záujem predmetnú nehnuteľnosť predať, nikto ju nechce, deliť sa nedá a odporcovia prejavili záujem predať aj pozemok, na ktorom nehnuteľnosť stojí a v podstate by sa pristúpilo k predaju samotnými účastníkmi a nie na základe nariadenia súdom, pretože vzhľadom na vzniknutú situáciu jediné súdne rozhodnutie by mohlo byť predajom, avšak bez pozemku.

Po vyššie uvedených vyjadreniach a návrhoch navrhovateľ výslovne uviedol, že nechce nič riešiť mimosúdne, chce aby sa to predalo a toto súdne konanie skončilo.

Súd v zmysle ust. § 118 ods. 2 O.s.p. oznámil účastníkom, že nepovažuje v konaní za sporné skutkové okolnosti, že účastníci sú podielovými spoluvlastníkmi predmetnej nehnuteľnosti tak ako je to uvedené na LV č.XXXXX pre kat. územie K., že medzi účastníkmi napriek tomu, že ešte pred podaním návrhu prebehli rokovania neuzatvorili dohodu o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva, že v priebehu prerušenia konania napriek tomu, že účastníci prejavili záujem na predaji nehnuteľnosti, k písomnému uzatvoreniu tejto dohody a ani k predaju tejto nehnuteľnosti nedošlo, nepovažuje za sporné, že predmetná nehnuteľnosť - dom nie je reálne deliteľná, taktiež, že ani jeden z účastníkov nechce vynaložiť finančné prostriedky pre prípadné stavebné úpravy tak, aby bol tento dom reálne podľa podielov deliteľný, že ani jeden z účastníkov tento dom nechce prikázať do výlučného vlastníctva vzhľadom na svoju finančnú a sociálnu situáciu. Preto v ďalšom vykonal dokazovanie oboznámením s listinnými dôkaznými prostriedkami, pričom na účastníkmi deklarovaný skutkový stav nepovažoval v konaní za potrebné vypočítať účastníkov.

Z výpisu výpis z LV č. XXXX pre k.ú. K., mal súd za preukázané, že účastníci sú podielovými spoluvlastníkmi domu č. súp. XXX postavenom na pozemku parc.č. L. XXX/X, kat. úz. K., navrhovateľ v podiele 1 a každý z odporcov v podiele 1/6. Z písomnej komunikácia účastníkov z čl. 5 a z čl. 11 mal súd za preukázané, že k uzatvoreniu dohody o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva medzi účastníkmi nedošlo.

Podľa § 136 ods.1 Občianskeho zákonníka vec môže byť v spoluvlastníctve viacerých vlastníkov.

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.

Treba predovšetkým zdôrazniť, že zákon vychádza zo zásady, podľa ktorej nikoho nemožno spravodlivo nútiť, aby zotrval v spoluvlastníckom vzťahu. Spoluvlastníci sa teda kedykoľvek počas trvania spoluvlastníckeho vzťahu môžu dohodnúť o zrušení spoluvlastníctva, a to dokonca aj vtedy, keď už prebieha súdne konanie o jeho rozdelenie, ba aj po vydaní rozhodnutia v tomto konaní dovtedy, kým toto rozhodnutie nenadobudne právoplatnosť. Dohoda o zrušení spoluvlastníctva a o vzájomnom vyporiadaní je základnou formou zrušenia tohto právneho vzťahu.

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 výťažok rozdelí podľa podielov.

Prvým 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 a aby rozdelenie bolo možné zapísať do katastra nehnuteľností. V zmysle ustálenej judikatúry okrem technickej nedeliteľnosti stavby sa za reálne nedeliteľnú považuje stavba aj vtedy, ak spoluvlastníci nie sú ochotní hradiť

náklady spojené s reálnou deliteľnosťou stavby. Úhradu nákladov spojených s reálnou deľbou stavby je potrebné ponechať na ich vôľu. Ak teda spoluvlastníci nesúhlasia s tým, že sa budú podieľať resp. že uhradia náklady reálnej deľby, považuje sa nehnuteľnosť za reálne nedeliteľnú. V zmysle ustálenej judikatúry ďalej súd skúma otázku ochoty spoluvlastníkov podieľať sa nákladoch reálnej deľby ešte pred nariadením znaleckého dokazovania, a to z dôvodu efektívnosti a hospodárnosti konania a posudzuje túto podľa okolností jednotlivého prípadu a tiež z hľadiska prípadnej účelovosti takéhoto tvrdenia účastníka konania.

Z výsluchu účastníkov konania má súd za preukázané, že rozdelenie domovej nehnuteľnosti reálne podľa podielov nie je možné a ani jeden zo spoluvlastníkov teda ani navrhovateľa ani odporcovia, nie je ochotný podieľať sa nákladoch prípadnej reálnej deľby, nakoľko im to nedovoľuje ich majetková a finančná situácia.

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 (niektorým) zo zostávajúcich podielových spoluvlastníkov za primeranú náhradu, v § 142 ods. 1 druhá a tretia veta sú zakotvené tri kritériá, a to veľkosť spoluvlastníckych podielov, účelné využitie veci a prípadné násilné správanie podielového spoluvlastníka voči ostatným spoluvlastníkom.

Z výsluchu účastníkov konania mal súd za preukázané, že ich majetková a finančná situácia im neumožňuje poskytnúť adekvátnu finančnú náhradu a navyše tak ako navrhovateľ ani odporcovia predmetnú nehnuteľnosť nechcú.

Ak nie je reálne rozdelenie spoločnej veci dobre možné a žiadny zo spoluvlastníkov nemá o ňu záujem, prichádza do úvahy tretí z uvedených spôsobov zrušenia a vyporiadania spoluvlastníctva, a to nariadenie predaja veci a rozdelenie výťažku medzi spoluvlastníkov podľa podielov. Keďže ide o iudicium duplex, najvhodnejšie je výroku formulovať tak, že "súd zrušuje spoluvlastníctvo predajom nehnuteľnosti". Vo výroku treba uviesť aj podiely, podľa ktorých sa má medzi účastníkov rozdeliť výťažok z predaja. Predaj spoločnej veci sa uskutoční podľa Exekučného poriadku, ak ide o predaj nehnuteľnosti podľa § 134 až 166 Exekučného poriadku.

Z tohto výroku je zrejmé, že kým nedôjde k predaju, nehnuteľnosť zostáva naďalej v spoluvlastníctve a až do úspešného predaja veci spoluvlastníci môžu dohodou spoluvlastníctvo zrušiť iným spôsobom.

Ako je už uvedené, v prejednávanej veci nebolo dobre možné reálne rozdelenie veci, rovnako tak nebolo možné prikázať predmetné nehnuteľnosti za primeranú náhradu jednému alebo viacerým spoluvlastníkom. Preto súd rozhodol tak, že nariadil predaj predmetných nehnuteľností a rozdelenie výťažku medzi spoluvlastníkov podľa podielov.

O náhrade trov konania rozhodne súd podľa § 151 ods. 3 O.sp. do 30 dní po právoplatnosti tohto rozsudku..

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia prostredníctvom podpísaného súdu ku Krajskému súdu v Žiline.

V odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach ( § 42 ods. 3 ), t.j. ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sleduje, musí byť podpísané a datované, 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.

Odvolaie proti rozsudku alebo uzneseniu, ktorým bolo rozhodnuté vo veci samej, možno odôvodniť len tým, že

- a) v konaní došlo k vadám uvedeným v § 221 ods. 1,
- b) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
- c) súd prvého stupňa neúplne zistil skutkový stav veci, pretože nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
- d) súd prvého stupňa dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,
- e) doteraz zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú tu ďalšie skutočnosti alebo iné dôkazy, ktoré doteraz neboli uplatnené (§ 205a),
- f) rozhodnutie súdu prvého stupňa vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

Podľa ustanovenia § 205a ods. 1 OSP, skutočnosti alebo dôkazy, ktoré neboli uplatnené pred súdom prvého stupňa, sú pri odvolaní proti rozsudku alebo uzneseniu vo veci samej odvolacím dôvodom len vtedy, ak

- a) sa týkajú podmienok konania, vecnej príslušnosti súdu, vylúčenia sudcu (prísediaceho) alebo obsadenia súdu,
- b) má byť nimi preukázané, že v konaní došlo k vadám, ktoré mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci samej,
- c) odvolateľ nebol riadne poučený podľa § 120 ods. 4,
- d) ich účastník konania bez svojej viny nemohol označiť alebo predložiť do rozhodnutia súdu prvého stupňa.

Ustanovenie § 205a ods. 1 OSP sa nepoužije v konaniach podľa § 120 ods. 2.

Odvolaie treba predložiť s potrebným počtom rovnopisov a s prílohami tak, aby jeden rovnopis zostal na súde a aby každý účastník dostal jeden rovnopis, ak je to potrebné. Ak účastník nepredloží potrebný počet rovnopisov a príloh, súd vyhotoví kópie na jeho trovy.

Ak povinný dobrovoľne nespĺní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona ( zákon č. 233/1995 Z.z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti v znení neskorších predpisov ); ak ide o rozhodnutie o výchove maloletých detí, návrh na súdny výkon rozhodnutia.

Ak povinný dobrovoľne nespĺní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, pri ktorom vznikla poplatková povinnosť zaplatiť súdne poplatky, trovy trestného konania, pokuty, svedočné, znalečné a iné náklady súdneho konania, vedie sa výkon rozhodnutia z úradnej moci ( zákon č. 65/2001 Z.z. o správe a vymáhaní súdnych pohľadávok v znení neskorších predpisov ).