

Súd: Okresný súd Trnava
Spisová značka: 26C/74/2011
Identifikačné číslo súdneho spisu: 2111213388
Dátum vydania rozhodnutia: 09. 09. 2014
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Andrea Vyskočová
ECLI: ECLI:SK:OSTT:2014:2111213388.18

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Trnava, v konaní vedenom pred sudcom JUDr. Andreou Vyskočovou, v právnej veci žalobkyne: F. N., nar. XX.X.XXXX, bytom N. XX, zastúpená Prosman a Pavlovič advokátska kancelária, s.r.o., Hlavná 31, Trnava, p r o t i žalovanému v 1. rade: O. U., nar. XX.X.XXXX, bytom Y. XXX, v 2. rade: R. M., nar. XX.X.XXXX, bytom A. XXX, v 3. rade: S. U., nar. XX.XX.XXXX, bytom U. XX, Y., všetci zastúpení JUDr. Andreou Čechovičovou, advokátkou, Dolné Bašty 2, Trnava, o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva, takto

rozhodol:

I. Súd návrh zamieťa.

II. Súd rozhodne o trovách konania po právoplatnosti rozhodnutia vo veci samej.

odôvodnenie:

Žalobkyňa sa svojím návrhom, doručeným súdu dňa 10.6.2011, domáhala vydania rozhodnutia, ktorým by súd zrušil podielové spoluvlastníctvo účastníkov k nehnuteľnostiam v katastrálnom území N., zapísaným na LV č. XXX ako rodinný dom súp. číslo XX na parc. č. XXX - zastavané plochy a nádvoria a parc. č. XXX - záhrady o výmere 570 m² s tým, že nehnuteľnosti prikáže do výlučného vlastníctva žalobkyne v celosti a zároveň jej bude uložená povinnosť zaplatiť žalovaným v 1. - 3. rade primeranú náhradu za ich spoluvlastnícky podiel každému v hodnote 1.000 Eur.

Súd vo veci vykonal dokazovanie výsluchom účastníkov konania, svedka, znalca, oboznámením sa s obsahom znaleckého posudku č. 72/2012 zo dňa 30.7.2012, s obsahom celého spisového materiálu a zistil nasledovný skutkový stav:

Žalobkyňa uviedla, že žiada, aby súd zrušil podielové spoluvlastníctvo žalobkyne a žalovaných v 1., 2., 3. rade k nehnuteľnosti zapísanej na LV č. XXX pre k. ú. N. ako rodinný dom, súp. č. XX, na parc. č. XXX, zastavané plochy a nádvorie, parc. č. XXX záhrady o výmere 570 m² v obci N. tak, že podielové spoluvlastníctvo zrušuje a nehnuteľnosť prikazuje do výlučného vlastníctva žalobkyne s tým, že žalobkyňa je povinná vyplatiť žalovaného v 1. rade, v 2. rade a v 3. rade, každého vo výške 1.000 Eur s tým, že žalobkyňa si uplatňuje náhradu trov konania. Žalobkyňa a žalovaní v 1., 2., a 3. rade sú podieloví spoluvlastníci predmetných nehnuteľností s tým, že žalobkyňa je majoritnou spoluvlastníčkou a predmetnú nehnuteľnosť užíva výlučne ona. Všetky finančné náklady na nevyhnutné stavebné úpravy slúžiace k obývaniu nehnuteľnosti znášala len žalobkyňa. Žalovaní na údržbu predmetnej nehnuteľnosti doteraz neprispeli žiadnou sumou. Pred podaním predmetnej žaloby žalobkyňa prostredníctvom právneho zástupcu vyzvala žalovaných v 1., 2. a 3. rade k náhrade finančných nákladov, ktoré vynaložila na údržbu nehnuteľnosti. Nakoľko žalovaní neprejavili ochotu, ani snahu podieľať sa na financovaní nevyhnutných stavebných úprav, žalobkyňa vyzvala žalovaných k uzavretiu dohody o zrušení podielového spoluvlastníctva, avšak k uzavretiu dohody nedošlo, nakoľko

žalovaní nesúhlasili s výškou finančných prostriedkov ponúknutých žalobkyňou, ako náhradu za ich spoluvlastnícke podiely. Predmetnú nehnuteľnosť nie je možné reálne rozdeliť a nie je možné, aby ju užívali všetci spoluvlastníci. Hodnota predmetnej nehnuteľnosti bola stanovená znaleckým posudkom zo dňa 3.4.1994 na sumu 203.390,- Sk, znalkyňou O. W. za účelom dedičského konania po zomr. S. U.. Finančná protihodnota, ktorú ponúkala žalobkyňa žalovaným za ich spoluvlastnícke podiely, predstavovala súčasnú trhovú hodnotu ich podielov po odpočítaní finančných nákladov vložených žalobkyňou do nevyhnutnej údržby. Žalobkyňa uviedla, že užíva predmetnú nehnuteľnosť od r. 1968. Žalobkyňa uviedla, že ju vychovali babka a dedko, o ktorých sa starala. Starý otec sa volal S. U., ktorý zomrel pred 15-timi rokmi a stará mama sa volala F. U., ktorá zomrela 10 rokov späť. S. U. a F. U. mali 5 detí, a to V. U. - matku žalobkyne, žalovaných v 1., 2. a 3. rade a M. U., od ktorého žalobkyňa odkúpila spoluvlastnícky podiel, ako aj od svojej matky. Žalovaní nadobudli predmetnú nehnuteľnosť titulom dedenia. Žalobkyňa uviedla, že v predmetnej nehnuteľnosti žije so svojimi dvomi maloletými deťmi a so svojim druhom. Žalobkyňa uviedla, že iné nehnuteľnosti nevlastní, ani nemá inú možnosť zabezpečiť si bývanie.

Splnomocnený zástupca žalobkyne dňa 17.5.2012 na pojednávaní uviedol, že žalobkyňa nežiada širšie vyporiadanie podielového spoluvlastníctva, nakoľko sú si vedomí toho, že tieto investície sú premlčané. Splnomocnený zástupca žalobkyne na pojednávaní dňa 29.4.2014 žiadal vyporiadanie v širšom zmysle. Tunajší súd Uznesením zo dňa 26.5.2014 č.k. 26C/74/2011-256 nepripustil zmenu návrhu urobenú ústnym podaním splnomocneného zástupcu žalobkyne do Zápisnice na pojednávaní dňa 29.4.2014, a to z dôvodu hospodárnosti konania, keď výsledky doterajšieho konania nemohli byť podkladom pre konanie o zmenenom návrhu.

Splnomocnený zástupca žalobkyne uviedol, že poukazuje na judikáty NS SR 4MCdo/12/2011 a Najvyššieho súdu ČR 22Cdo/599/1999 a taktiež na rozhodnutie OS Žilina 7C/315/2012, z ktorých vyplýva, že v prípade, ak sa preukáže, že žalobkyňa vynaložila do nehnuteľnosti investície bez súhlasu ostatných spoluvlastníkov, môže sa domáhať vydania bezdôvodného obohatenia voči ostatným spoluvlastníkom, ktoré vzniklo zhodnotením ich podielov v dôsledku vynaloženej investície, ide o rozdiel medzi cenou nehnuteľnosti pred investíciou a po jej vynaložení. Právo na vydanie zhodnotenia spoluvlastníckeho podielu sa premlčuje podľa ustanovenia Občianskeho zákonníka a začína plynúť zánikom podielového spoluvlastníctva.

Splnomocnený zástupca žalobkyne uviedol, že hodnota predmetnej nehnuteľnosti nebola určená objektívne, keď predložili do spisu kúpne zmluvy o odpredaji pozemkov v obci N. a taktiež potvrdenia obec N., že pozemky v k.ú. N. sa obvykle predávajú za sumu 7 Eur a nie za sumu cca 14 Eur, ako to určil znalec v znaleckom posudku. Splnomocnený zástupca žalobkyne uviedol, že žiadali širšie vyporiadanie, avšak ich návrhu nebolo vyhovené, a teda sa dostali do situácie, že nakoľko žalobkyňa nie je kredibilná v takom rozsahu, aby mohla vyplátiť hodnotu spoluvlastníckych podielov žalovaných v zmysle znaleckého posudku a predmetnú nehnuteľnosť nie je možné deliť, tak žiadajú žalobu zamietnuť. V prípade, že by súd i napriek vyššie uvedenému prikázal nehnuteľnosť do vlastníctva žalobkyne, i keď nie je kredibilná, potom by zobrali návrh na začatie konania späť. Žalobkyňa je nezamestnaná, má dve maloleté deti, ktoré sú školopovinné, nie je vydatá, žije s partnerom iba ako druh a družka. Jej druh je otec maloletých detí. Žalobkyňa danú nehnuteľnosť užíva už od útleho detstva s tým, že v tejto nehnuteľnosti si rieši svoju bytovú potrebu, nevlastní žiadne iné nehnuteľnosti, ktoré by mohla užívať pre svoju potrebu a potrebu maloletých detí. Splnomocnený zástupca žalobkyne uviedol, že sami žalovaní sa vyjadrili, že svoje bytové potreby majú zaistené, danú nehnuteľnosť nechcú nadobudnúť za účelom bytovej potreby a v prípade, že by ju nadobudli, by túto nehnuteľnosť predali. Splnomocnený zástupca žalobkyne uviedol, že žalovaní predmetnú nehnuteľnosť, odkedy ju nadobudli do podielového spoluvlastníctva, neužívali, nezhodnocovali a keby žalobkyňa do tejto nehnuteľnosti neinvestovala, jej súčasná hodnota by bola nižšia ako hodnota z r. 1999. Práve preto, že žalobkyňa do tejto nehnuteľnosti investovala, chcela urobiť vyporiadanie podľa znaleckého posudku z r. 1999. Žalovaní napriek tomu, že do tejto nehnuteľnosti neinvestovali, chcú byť vyplatení z hodnoty nehnuteľnosti zistenej v súčasnosti. Pokiaľ ide o kredibilitu žalobkyne, sú nepodstatné dohady o príjmoch druhu žalobkyne, nakoľko podľa zistenej ceny podľa znaleckého posudku, by mala žalobkyňa zaplatiť dvakrát toľko, ako sa chcela ona dohodnúť. Žalobkyňa je nezamestnaná, žiadna banka by jej neposkytla úver na prefinancovanie vyplatenia hodnoty spoluvlastníckych podielov, a preto spôsob vyporiadania prikázaním nehnuteľnosti do výlučného vlastníctva žalobkyne a vyplatenie hodnoty spoluvlastníckych podielov žalovaným, zistenej podľa znaleckého posudku, vypracovaného znalcom v tomto konaní, je neprijateľný. Splnomocnený zástupca žalobkyne uviedol, že nie sú splnené podmienky na vyporiadanie nehnuteľnosti jej predajom, nakoľko žalobkyňa chce predmetnú nehnuteľnosť, ale nie za cenu určenú znaleckým posudkom v tomto konaní a nevidí dôvod, prečo by mala žalobkyňa vydávať zhodnotenie,

ktoré investovala do nehnuteľnosti, žalovaným. Splnomocnený zástupca žalobkyne uviedol, že návrh na doplnenie dokazovania, a to zistením aktuálnej všeobecnej ceny predmetnej nehnuteľnosti považuje, vzhľadom na doterajšie vyjadrenia, za nadbytočné.

Pôvodne žalovaný v 1. rade O. U., nar. XX.X.XXXX, zomrel dňa XX.XX.XXXX, uviedol, že nadobudol predmetnú nehnuteľnosť do podielového spoluvlastníctva dedením po jeho rodičoch S. U. a F. U. a od r. 1971 už vôbec neužíva predmetnú nehnuteľnosť. Žalovaný v 1. rade uviedol, že súhlasí so zrušením podielového spoluvlastníctva aj s tým, aby bola predmetná nehnuteľnosť prikázaná do výlučného vlastníctva žalobkyne, avšak nesúhlasí so sumou, z akej by ho mala žalobkyňa vyplatiť. Žalovaný v 1. rade uviedol, že žiada, aby mu bola vyplatená suma 1.887,37 Eur, ako hodnota jeho spoluvlastníckeho podielu.

Žalovaná v 1. rade O. U., právna nástupkyňa pôvodne žalovaného nebohého O. U. uviedla, že podľa nej predmetná nehnuteľnosť nie je deliteľná a ak by aj bola, nie je ochotná uhrádzať náklady na stavebné úpravy, ktoré by sa mali za tým účelom vynaložiť.

Žalovaná v 2. rade uviedla, že bývala v predmetnej nehnuteľnosti do r. 1988, vtedy tam bývala aj žalobkyňa. Žalovaná v 2. rade uviedla, že súhlasí so zrušením podielového spoluvlastníctva aj s tým, aby bola predmetná nehnuteľnosť prikázaná do výlučného vlastníctva žalobkyne, avšak nesúhlasí so sumou, z akej by ju žalobkyňa mala vyplatiť a žiada, aby jej bola vyplatená suma 1.889,30 Eur, keď vychádzala zo znaleckého posudku Ing. arch. W. C.. Žalovaná v 2. rade uviedla, že predmetná nehnuteľnosť nie je deliteľná a ak by aj bola, nie je ochotná uhrádzať náklady na stavebné úpravy, ktoré by sa museli za tým účelom vynaložiť.

Žalovaný v 3. rade uviedol, že súhlasí s vyporiadaním predmetnej nehnuteľnosti tak, že bude prikázaná do výlučného vlastníctva žalobkyne, avšak nesúhlasí s hodnotou jeho spoluvlastníckeho podielu, ako by ho mala vyplatiť žalobkyňa a žiada, aby mu bola vyplatená suma 1.889,30 Eur, keď vychádza zo znaleckého posudku Ing. arch. W. C..

Žalovaný v 3. rade uviedol, že nebýval v predmetnej nehnuteľnosti od r. 1977. Žalovaný v 3. rade uviedol, že podľa neho predmetná nehnuteľnosť nie je deliteľná a ak by aj bola, nie je ochotný uhrádzať náklady na stavebné úpravy, ktoré by sa museli za tým účelom vynaložiť.

Splnomocnená zástupkyňa žalovaných v 1. až 3. rade uviedla, že žalobkyňa sa nemohla reálne domnievať, že cena nehnuteľnosti, ktorá je predmetom vyporiadania, ktorá bola určená v r. 1999, bude totožná s cenou nehnuteľnosti v čase podania žaloby. Žalobkyňa, keď podala predmetnú žalobu, musela si byť vedomá, že bude musieť vyplatiť žalovaným relevantnou čiastkou a je od nej vrcholne nezodpovedné, že teraz špekuluje, či zoberie žalobu späť. V apríli 2014 bola schopná a ochotná vyplatiť žalovaným každého po 2.000 Eur, teda na zvyšok by si mohla zobrať úver a zaťažiť predmetnú nehnuteľnosť. Žaloba bola podaná v júni 2011 a návrh na rozšírenie o širšie vyporiadanie bol podaný až po 3 rokoch. Nie sú pravdivé tvrdenia žalobkyne, že žalovaní sa nechceli dohodnúť, práve naopak, chceli sa dohodnúť, sám žalovaný v 3. rade chcel od nej odkúpiť celú nehnuteľnosť, s čím spočiatku žalobkyňa nesúhlasila, nakoľko išlo o nízku cenu a potom po vypracovaní znaleckého posudku už s tým súhlasila. Žalobkyňa špekuluje so žalobou, čo bude pre ňu výhodnejšie, raz potrebuje riešiť bytovú otázku a raz nie. Znalecký posudok bol urobený v r. 2012, sú splnené podmienky, aby súd rozhodol, prikázal nehnuteľnosť do výlučného vlastníctva žalobkyne a aby boli žalovaní vyplatení podľa znaleckého posudku, príp. sa nebránia, aby bola zistená cena pozemkov ku dňu rozhodnutia. Druh žalobkyne, s ktorým má maloleté deti, je podnikateľ, roky podniká v oblasti výstavby krovov a má svoj vlastný dom, ktorý prenajíma. Žalovaní nemajú záujem, aby im bola nehnuteľnosť prikázaná do vlastníctva a nemajú ani záujem zotrvať v podielovom spoluvlastníctve. Žalobkyňa užíva nehnuteľnosť od r. 2002 výlučne sama, žalovaným nič neplatí za užívanie ich spoluvlastníckych podielov. Splnomocnená zástupkyňa žalovaných v 1. až 3. rade uviedla, že v tomto konaní nie je možné vyporiadať investície žalobkyne do predmetnej nehnuteľnosti, nakoľko žalovaná v 1. rade by pri takomto spôsobe vyporiadania nebola pasívne legitimovaná a predmetné investície, ktoré žalobkyňa urobila bez súhlasu žalovaných, by si mohla uplatniť titulom bezdôvodného obohatenia, avšak tieto nároky by boli aj tak premičané, keďže si ich uplatnila až 29.4.2014.

Súd Uznesením vyhláseným na pojednávaní dňa 19.8.2014 zamietol návrh splnomocnenej zástupkyne žalovaných v 1. až 3. rade na doplnenie dokazovania a to zistením aktuálnej celkovej hodnoty predmetnej nehnuteľnosti z dôvodu hospodárnosti konania, keď zamietol predmetnú žalobu z dôvodu, že v danom prípade súd nemohol vykonať vyporiadanie podielového spoluvlastníctva ani jedným zo zákonom stanovených dôvodov uvedených v ust. § 142 os.1 Občianskeho zákonníka, a preto by takéto doplnenie dokazovania zistením aktuálnej všeobecnej ceny predmetnej nehnuteľnosti, bolo nadbytočné a nevhodné.

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. Ak vec žiadny zo spoluvlastníkov nechce, súd nariadi jej predaj a výťažok rozdelí podľa podielov.

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. Občiansky zákonník v ust. § 142 ods.1 upravuje spôsoby zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva a stanovuje aj presné poradie, ktoré je pre súd záväzné. Prvým spôsobom zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva je reálne rozdelenie predmetu spoluvlastníctva medzi spoluvlastníkov, ak je vec reálne deliteľná, keď zároveň je potrebné zvážiť, do akej miery možno vyžadovať od spoluvlastníkov vynaloženie nákladov spojených s reálnym rozdelením veci. Ak rozdelenie predmetu spoluvlastníctva nie je možné, prichádza do úvahy druhý spôsob zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva a to prikázanie predmetu spoluvlastníctva jednému alebo viacerým spoluvlastníkom do vlastníctva za primeranú náhradu. V poradí tretím spôsobom zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva je nariadenie predaja predmetu spoluvlastníctva v prípade, že ju žiadny zo spoluvlastníkov nechce. Súd nezruší a nevyporiada podielové spoluvlastníctvo len výnimočne a to len v prípade, že reálne rozdelenie predmetu spoluvlastníctva nie je možné a z dôvodov hodných osobitného zreteľa nie je možné prikázať vec jednému alebo viacerým spoluvlastníkom za primeranú náhradu do vlastníctva ani predaj predmetu spoluvlastníctva.

V predmetnej veci mal súd po vykonanom dokazovaní za preukázané, že účastníci konania sú podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľnosti zapísanej na LV č. XXX pre k. ú. N., a to PARCELY registra „C“ evidované na katastrálnej mape ako parc. č. XXX - zastavané plochy a nádvoria o výmere 423 m², parc. č. XXX - záhrady o výmere 570 m² a rodinný dom súp. č. XX, postavený na parcele č. XXX, a to žalobkyňa pod B1 v 17/120, pod B6 v 8/24, pod B8 v 1/10, spolu v 69/120 - inách; žalovaná v 1. rade pod B3 v 17/120 - inách titulom dedenia po pôvodne žalovanom O. U., nar. XX.X.XXXX, zomrelom dňa XX.XX.XXXX, D 111/2012, Dnot 252/2012, právoplatné dňa 15.5.2013; žalovaná v 2. rade pod B4 v 1/24, pod B9 v 1/10, spolu v 17/120 - inách; žalovaný v 3. rade pod B5 v 1/24, pod B10 v 1/10, spolu v 17/120 - inách. Teda žalobkyňa je majoritnou podielovou spoluvlastníčkou predmetnej nehnuteľnosti. Účastníci konania sa nevedeli dohodnúť na zrušení a vyporiadaní ich podielového spoluvlastníctva k predmetnej nehnuteľnosti. Predmetnú nehnuteľnosť výlučne užíva žalobkyňa pre účely bývania spolu s jej dvomi maloletými deťmi a jej druhom. Žalobkyňa okrem predmetnej nehnuteľnosti inú nehnuteľnosť nevlastní.

Žalobkyňa návrhom na začatie konania sa domáhala len zrušenia podielového spoluvlastníctva k predmetnej nehnuteľnosti s tým, aby bola prikázaná predmetná nehnuteľnosť do jej výlučného vlastníctva a aby bola zaviazaná zaplatiť každému žalovanému finančnú náhradu v sume 1.000 Eur s tým, že jej splnomocnený právny zástupca na pojednávaní dňa 17.5.2012 uviedol, že nežiada širšie vyporiadanie, nakoľko investície, ktoré žalobkyňa vynaložila do predmetnej nehnuteľnosti, sú premlčané. Dňa 8.6.2012 súd uznesením č.k. 26C/74/2012 - 71 ustanovil Ing. F. B. za znalca v tomto konaní, len za účelom zistenia všeobecnej ceny predmetnej nehnuteľnosti.

V rámci zrušenia spoluvlastníctva možno vykonať aj vyporiadanie v tzv. širšom zmysle, avšak len na základe návrhu účastníka konania alebo vzájomného návrhu, bez takéhoto návrhu vyporiadanie v širšom zmysle nemožno vykonať.

Žalovaní v 1. až 3. rade súhlasili so zrušením ich podielového spoluvlastníctva k sporným nehnuteľnostiam, avšak nesúhlasili so sumou 1.000 Eur, keď pôvodne žiadali, aby im žalobkyňa vyplatila

ako primeranú náhradu každému sumu 1.887,37 Eur, s čím žalobkyňa nesúhlasila a po vypracovaní znaleckého posudku v tomto konaní žiadali, aby im žalobkyňa vyplatila hodnotu ich spoluvlastníckeho podielu zistenú znaleckým posudkom, teda aby každého vyplatila žalobkyňa sumou 4.193,33 Eur t.j. 17/120 - in zo sumy 29.600 Eur zistenej znaleckým posudkom č. 72/2012 vypracovaným znalcom Ing. F. Gombárom.

Z vykonaného dokazovania súd zistil, že predmetná nehnuteľnosť nie je reálne deliteľná a že jednotliví spoluvlastníci predmetnej nehnuteľnosti ani nie sú ochotní vynaložiť finančné prostriedky na vykonanie nevyhnutných stavebných úprav za účelom jej reálneho rozdelenia, ak by bola nehnuteľnosť reálne deliteľná a preto treba predmetnú nehnuteľnosť považovať za nedeliteľnú.

Vzhľadom na vyššie uvedené, nakoľko predmetná nehnuteľnosť nie je reálne deliteľná, nie je možné vykonať likvidáciu spoluvlastníckych podielov rozdelením nehnuteľnosti medzi spoluvlastníkov podľa ich podielov.

Nakoľko účastníci konania sa nevedeli dohodnúť v priebehu konania na cene predmetnej nehnuteľnosti, súd ustanovil v konaní znalca len za účelom zistenia všeobecnej ceny predmetnej nehnuteľnosti, nakoľko v tom čase nebol podaný žiadny návrh na širšie vypořádanie.

Žalovaní v 1. až 3. rade nemali záujem, aby im bola prikázaná predmetná nehnuteľnosť do ich výlučného resp. podielového spoluvlastníctva a žiadali, aby bola predmetná nehnuteľnosť prikázaná do výlučného vlastníctva žalobkyne s tým, aby ich žalobkyňa vyplatila z hodnoty ich spoluvlastníckeho podielu z ceny zistenej znaleckým posudkom vypracovaným v tomto konaní, s čím žalobkyňa nesúhlasila, s odôvodnením, že nemá toľko finančných prostriedkov, aby mohla žalovaných v 1. až 3. rade vyplatiť z hodnoty ich spoluvlastníckych podielov na predmetnej nehnuteľnosti podľa ceny zistenej predmetným znaleckým posudkom, keď v priebehu konania, po vypracovaní predmetného znaleckého posudku, navrhla žalovaným uzavretie zmluvy, na základe ktorého by vyplatila žalovaným v 1. až 3. rade každého sumou 2.000 Eur, s čím už žalovaní v 1. až 3. rade nesúhlasili a žiadali, aby ich žalobkyňa vyplatila sumou 4.193,33 Eur.

Súd pri v poradí druhom spôsobe vypořádania podielového spoluvlastníctva je povinný skúmať, či spoluvlastník, ktorému by mala byť vec v podielovom spoluvlastníctve prikázaná do jeho výlučného vlastníctva, má finančné prostriedky na vyplatenie primeranej náhrady ostatným spoluvlastníkom. Súd z vykonaného dokazovania zistil, že žalobkyňa je nezamestnaná, nespĺňa podmienky na poskytnutie hypotekárneho úveru a podľa jej vyjadrení ani nemá toľko finančných prostriedkov, aby mohla vyplatiť žalovaných v 1. až 3. rade z hodnoty ich spoluvlastníckych podielov zistenej znaleckým posudkom každého v sume 4.193,33 Eur, čo je dvojnásobok sumy, ktorú v priebehu konania bola ochotná a schopná vyplatiť každému žalovanému. Vzhľadom na uvedené súd dospel k záveru, že druhý spôsob vypořádania podielového spoluvlastníctva prikázaním predmetnej nehnuteľnosti do výlučného vlastníctva žalobkyne, nie je možný, nakoľko žalobkyňa nemá finančné prostriedky na vyplatenie žalovaných z hodnoty ich spoluvlastníckeho podielu na predmetnej nehnuteľnosti zistenej znaleckým posudkom vypracovaným v tomto konaní a ani prikázaním predmetnej nehnuteľnosti do výlučného vlastníctva žalovaných v 1. až 3. rade, nakoľko žalovaní v 1. až 3. rade nemali záujem, aby im bola predmetná nehnuteľnosť prikázaná do vlastníctva, keď svoju bytovú otázku majú vyriešenú.

Tretí spôsob zrušenia a vypořádania spoluvlastníctva a to nariadenie predaja veci a rozdelenie výťažku medzi spoluvlastníkov podľa podielov, prichádza do úvahy len vtedy, ak nie je reálne rozdelenie spoločnej veci dobre možné a žiadny zo spoluvlastníkov nemá o ňu záujem. Nakoľko žalobkyňa má záujem o predmetnú nehnuteľnosť, ale nemá finančné prostriedky na vyplatenie primeranej náhrady žalovaným podľa znaleckého posudku vypracovaného v tomto konaní, súd z dôvodov hodných osobitného zreteľa na strane žalobkyne, nezrušil a nevyporiadal podielové spoluvlastníctvo účastníkov konania ani tretím spôsobom a to predajom veci, nakoľko žalobkyňa je dlhodobo nezamestnaná, má vyživovaciu povinnosť voči jej dvom maloletým deťom, spolu s ktorými je odkázaná na bývanie v predmetnej nehnuteľnosti, v predmetnej nehnuteľnosti býva od detstva a odkedy predmetnú nehnuteľnosť nadobudli do podielového spoluvlastníctva aj žalovaní, len ona uhrádza náklady na jej údržbu a opravu.

Súd považuje za potrebné uviesť, že nič nebráni tomu, aby v budúcnosti účastníci konania zrušili podielového spoluvlastníctvo k predmetnej nehnuteľnosti dohodou alebo aby bol podaný nový návrh na zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva po podstatnej zmene pomerov.

Súd vzhľadom na vyššie v súlade s citovanými zákonnými ustanoveniami zamietol návrh na zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva a rozhodol tak, ako je uvedené vo výroku I. tohto rozsudku.

Súd rozhodne o trovách konania v zmysle § 151 ods. 3 O.s.p. samostatným rozhodnutím po právoplatnosti rozhodnutia vo veci samej.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku je možné podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia, cestou tunajšieho súdu na Krajský súd v Trnave.

Odvolanie musí obsahovať nasledovné náležitosti:

Z podania musí byť zjavné, ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka a čo sleduje, musí byť podpísané a datované. Podanie treba predložiť s potrebným počtom rovnopisov a s prílohami tak, aby jeden rovnopis zostal na súde a aby každý účastník dostal jeden rovnopis. Ďalej musí byť v odvolaní uvedené, 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.

Odvolanie 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 vadou, 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.