

Súd: Okresný súd Malacky
Spisová značka: 5C/13/2019
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1619200978
Dátum vydania rozhodnutia: 31. 01. 2023
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Miroslav Rudinský
ECLI: ECLI:SK:OSMA:2023:1619200978.9

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Malacky v právnej veci žalobkyne: J.F., nar. XX.XX.XXXX, bytom R. XXX/XX, T., zast.: JUDr. Gréta Kopčová, advokátka, Záhradná 59, Zohor proti žalovanému: F.F., nar. XX.XX.XXXX, bytom V. XXX/XXX, T., zast.: Nosko & Partners s. r. o., Podjavorinskej 2, Bratislava, o vyporiadanie podielového spoluvlastníctva, takto

rozhodol:

I. Súd zrušuje podielové spoluvlastníctvo žalobcu J.F., nar. XX.XX.XXXX, bytom R. XXX/XX, T. a F.F., nar. XX.XX.XXXX, bytom V. XXX/XXX, T. k nehnuteľnostiam v katastrálnom území T. evidovaným na LV č. XX, Okresného úradu R., katastrálneho odboru ako:

- parc. registra C KN parc. č. XXXX/XX o výmere XXX m², druh pozemku záhrada
- parc. registra C KN parc. č. XXXX/XX o výmere XXX m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie
- stavba súpisné číslo XXX, popis stavby rodinný dom na parc. registra C KN parc. č. XXXX/XX

II. Nehnuteľnosti v katastrálnom území T. evidované na LV č. XX ako:

- parc. registra C KN parc. č. XXXX/XX o výmere XXX m², druh pozemku záhrada
 - parc. registra C KN parc. č. XXXX/XX o výmere XXX m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie
 - stavba súpisné číslo XXX, popis stavby rodinný dom na parc. registra C KN parc. č. XXXX/XX
- sa prikazujú do výlučného vlastníctva žalobcu J. L., nar. XX.XX.XXXX, bytom R. XXX/XX, T..

III. Žalobca je povinný na vyrovnanie podielu zo zrušeného podielového spoluvlastníctva zaplatiť žalovanej sumu vo výške 30.333,- Eur do 30 dní odo dňa právoplatnosti rozsudku.

IV. Žiadna zo strán konania nemá právo na náhradu trov konania.

odôvodnenie:

1. Žalobca svojou žalobou žiadal, aby súd zrušil podielové spoluvlastníctvo strán sporu k nehnuteľnostiam vedeným Okresným úradom v R., katastrálnym úradom, a to zapísaných na LV č. XX pre kat. úz. T. a to stavby rodinného domu so súp. č. XXX, na parc. č. XXXX/XX nachádzajúceho sa na R. C.. XXX/XX v meste T. postaveného na parc. č. XXXX/XX vo výmere XXX m², zastavaná plocha a nádvorie a parc. č. XXXX/XX vo výmere XXX m², záhrada. Žalobca uviedol, že strany sporu sú súrodenci, v nehnuteľnostiach trvale žije žalobca so svojou mamou, v prospech ktorej je zriadené vecné bremeno spočívajúce v práve doživotného bývania a užívania nehnuteľností. Žalobca vlastní spoluvlastnícky podiel na spoločných nehnuteľnostiach vo veľkosti 5/6 a žalovaná vlastní spoluvlastnícky podiel vo veľkosti 1/6.

2. Žalobca v žalobe tiež uviedol, že nehnuteľnosti sú v stave vyžadujúcom rozsiahlu a nákladnú rekonštrukciu a preto sa dlhodobo pokúša dohodnúť so žalovanou na vyporiadaní podielového

spoluvlastníctva k nehnuteľnostiam, aby mohol pristúpiť k ich rekonštrukcii a zabezpečiť pre seba a matku dôstojné bývanie.

3. Žalobca so žalovanou komunikoval o možnostiach vyporiadania podielového spoluvlastníctva s tým, že by bola uzavretá dohoda. Strany sporu komunikovali aj prostredníctvom svojich právnych zástupcov. Dali po vzájomnej dohode vypracovať znalecký posudok, ktorý vypracoval znalec S.. R. R., ktorý vo svojom znaleckom posudku č. XXX/XXXX nehnuteľnosti ocenil na celkovú sumu 101 000,- EUR. Potom teda spoluvlastnícky podiel žalovanej zodpovedal sume 16.833,- EUR. Žalovaná sa k uvedenému znaleckému posudku vyjadrila tak, že s ocenením nehnuteľností podľa znaleckého posudku nesúhlasí a žiadala, aby jej bola zaplatená peňažná čiastka vo výške 30.000,- EUR. Takúto svoju požiadavku však ničím nepreukázala a žalobca bol preto nútení podať žalobu na súd.

4. Žalovaná sa k žalobe písomne vyjadrila prostredníctvom svojho právneho zástupcu. Uviedla, že má záujem na vyporiadaní podielového spoluvlastníctva k predmetným nehnuteľnostiam, avšak sa nepodarilo dosiahnuť dohodu o podmienkach vyporiadania a to pre rozličné predstavy žalobcu a žalovanej o hodnote nehnuteľností, resp. o hodnote nehnuteľností, ktoré boli ponúknuté, resp. požadované na zámenu.

5. Žalovaná potvrdila, že sa oboznámila so znaleckým posudkom vypracovaným znalcom S.. R. R.. XXX/XXXX, avšak mala značné pochybnosti o jeho záveroch, najmä o určenej hodnote predmetných nehnuteľností. Preto aj žalovaná chcela dať vypracovať ďalší, „revízný“ znalecký posudok, čo jej ale nebolo umožnené. Uviedla tiež, že závery žalobcom predloženého znaleckého posudku nemožno akceptovať nie len pre jeho časovú neaktuálnosť, ale aj vzhľadom na skutočnosť, že pozemky v obdobnej lokalite mesta Stupava sa predávajú za ceny vo výške 250 - 290 EUR/m², pričom podľa znaleckého posudku cena pozemku za m² je 85,- EUR. Žalovaná preto navrhla vypracovanie znaleckého posudku ustanoveného súdom a navrhla, aby súd zrušil podielové spoluvlastníctvo k predmetným nehnuteľnostiam, tieto prikázal do vlastníctva žalobcu a určil mu povinnosť uhradiť jej vyrovnací podiel vo výške určenej podľa znaleckého posudku.

6. Žalobca s vypracovaním znaleckého posudku znalcom ustanoveným súdom súhlasil.

7. Súd uznesením č. k. 5C/13/2019-80 zo dňa 08.10.2021 ustanovil znalca S.. L. E., znalca z odboru stavebníctvo, odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností vypracovaním znaleckého posudku na určenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností nachádzajúcich sa v kat. úz. T., zapísaných na LV č. XX Okresného úradu v R., katastrálneho odboru.

8. Ustanovený znalec vypracoval znalecký posudok č. XXX/XXXX zo dňa 26.08.2022 na stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu súp. č. XXX na parc. č. XXXX/XX, drobných stavieb bez súp. č. na parc. č. XXXX/XX, oplotenia, studne a vonkajších úprav v obci T., kat. úz. T., okr. R. zapísaných na LV č. XX a pozemkov parc. č. XXXX/XX a parc. č. XXXX/XX na LV č. XX v obci T., kat. úz. T., okres R.. Znalec stanovil všeobecnú hodnotu všetkých ohodnocovaných nehnuteľností sumou 182 000,- EUR po zaokrúhlení.

9. Súd vykonal dokazovanie výsluchom strán sporu, oboznámil sa so znaleckým posudkom znalca S.. R. R.. XXX/XXXX zo dňa 09.10.2018 a so znaleckým posudkom znalca S.. L. E.. XXX/XXXX zo dňa 26.08.2022, s LV č. XX OÚ R., katastrálneho odboru pre kat. úz. T., s mailovou komunikáciou strán sporu o možnosti mimosúdneho vyriešenia sporu a s ďalším obsahom spisu.

10. Z vykonaného dokazovania súd zistil, že strany sporu sú spoluvlastníkmi nehnuteľností vedených Okresným úradom v R., katastrálnym úradom, zapísaných na LV č. XX pre kat. úz. T. a to stavby rodinného domu so súp. č. XXX, na parc. č. XXXX/XX nachádzajúceho sa na R. ulici č. XXX/XX v meste T. postaveného na parc. č. XXXX/XX vo výmere XXX m², zastavaná plocha a nádvorie a parc. č. XXXX/XX vo výmere XXX m², záhrada. Zo znaleckého posudku znalca S.. R. R.. XXX/XXXX zo dňa 09.10.2018 súd zistil, že znalec stanovil všeobecnú hodnotu nehnuteľností, ktoré sú v spoluvlastníctve strán sporu sumou 101 000,- EUR po zaokrúhlení. Závery uvedeného znaleckého posudku neakceptovala žalovaná.

11. Obidve strany sporu navrhli, aby súd stanovil znalca, ktorý by určil všeobecnú hodnotu nehnuteľností, ktoré sú predmetom sporu.

12. Súd preto uznesením ustanovil znalca z odboru stavebníctvo, odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností, ktorého úlohou bolo určiť všeobecnú hodnotu nehnuteľností nachádzajúcich sa v kat. úz. T. zapísaných na LV č. XX Okresného úradu R., katastrálneho odboru. Znalec S. L. E. vypracoval pre účely súdneho konania znalecký posudok č. XXX/XXXX zo dňa 26.08.2022. Stanovil všeobecnú hodnotu oceňovaných nehnuteľností sumou 182 000,- EUR zaokrúhlene.

13. V súčasnosti je reálna situácia v užívaní spoločných nehnuteľností taká, že v rodinnom dome žije žalobca a jeho matka. Žalovaná v rodinnom dome nebýva. Súhlasila so zrušením a vyporiadaním podielového spoluvlastníctva tak, že spoločné nehnuteľnosti budú prikázané do výlučného vlastníctva žalobcu.

14. Medzi stranami sporu nedošlo ani v priebehu konania na súde k dohode o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva.

15. Medzi stranami sporu nebolo sporné to, že nehnuteľnosť nie je reálne deliteľná. Ani jedna zo strán sporu nenavrhovala reálnu deľbu spoločných nehnuteľností.

16. Keďže nedošlo k dohode medzi stranami sporu o výške všeobecnej hodnoty spoločných nehnuteľností, súd zo znaleckého posudku, ktorý bol vypracovaný súdom ustanoveným znalcom zistil všeobecnú hodnotu spoločných nehnuteľností a to vo výške 182 000,- EUR zaokrúhlene.

17. Podľa § 136 ods. 1, 2 Obč. zák., vec môže byť v spoluvlastníctve viacerých vlastníkov. Spoluvlastníctvo je podielové alebo bezpodielové. Bezpodielové spoluvlastníctvo môže vzniknúť len medzi manželmi.

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

19. Podľa § 142 ods. 1 Obč. zák., 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.

20. Podľa § 142 ods. 2 Obč. zák., z dôvodov hodných osobitného zreteľa súd nezruší a nevyporiada spoluvlastníctvo prikázaním veci za náhradu alebo predajom veci a rozdelením výťažku.

21. Z citovaných ustanovení vyplýva, že spoluvlastníkov nemožno zásadne nútiť, aby proti svojej vôli zotrvali vo spoluvlastníckom vzťahu. Žalobca nemusí tvrdiť ani preukazovať dôvody, pre ktoré nie je ďalšie zachovanie spoluvlastníckeho vzťahu opodstatnené. Ak netvrdí a nepreukazuje žalovaná existenciu dôvodov hodných osobitného zreteľa pre zamietnutie návrhu na zrušenie a vyporiadanie spoluvlastníctva, je na mieste spoluvlastníctvo zrušiť a vyporiadať. Žalobca navrhoval zrušiť podielové spoluvlastníctvo. Žalovaná súhlasila so zrušením podielového spoluvlastníctva k predmetným nehnuteľnostiam, nesúhlasila však s tým, aby jej bol uhradený vyrovnací podiel vo výške určenej podľa znaleckého posudku, ktorý sa uvádzal v podanej žalobe. Predmetná nehnuteľnosť je rodinný dom s príslušenstvom, napojený na verejné inžinierske siete. Je preto potrebné vyporiadať podielové spoluvlastníctvo prikázaním veci jednému zo spoluvlastníkov za primeranú náhradu. Podiely spoluvlastníkov sú také, že žalobca vlastní podiel 5/6 nehnuteľností zapísaných na LV č. XX Okresného úradu Malacky, katastrálneho odboru, v kat. úz. T. a žalovaná vlastní podiel 1/6 týchto nehnuteľností. Vzhľadom na vyššie citované ustanovenia § 142 ods. 1 Obč. zák., súd zrušil podielové spoluvlastníctvo účastníkov na základe žaloby žalobcu a vykonal vyporiadanie. Súd prikázal nehnuteľnosti, ktoré sú predmetom sporu do výlučného vlastníctva žalobcu, ktorý v nehnuteľnosti dlhodobo žije spolu s matkou strán sporu platí nevyhnutné výdavky za užívanie nehnuteľností a v nevyhnutnej miere ju aj udržiava.

22. Výška náhrady za spoluvlastnícky podiel bola stanovená na základe dokazovania o trhovej hodnote nehnuteľností. Príslušný spoluvlastnícky podiel žalobkyne na nehnuteľnostiach je 1/6. Nehnuteľnosti boli ocenené spolu na sumu 182 000,- Eur. 1/6 z tejto sumy je potom suma 30 333,- Eur. Potom vyrovnávací podiel, ktorý súd zaviazal žalobcu zaplatiť žalovanej je suma 30 333 Eur ($182\ 000 \div 6 = 30\ 333$).

23. Súd preto rozhodol vzhľadom na vyššie uvedené dôvody tak, ako je uvedené vo výroku tohto rozsudku.

24. Podľa § 255 ods. 1 C.s.p. súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.

25. Podľa § 262 ods. 1 C.s.p. o nároku na náhradu trov konania rozhodne aj bez návrhu súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí.

26. Strany sporu pred vyhlásením rozsudku uviedli, že si vzájomne neuplatňujú právo na náhradu trov konania. Súd preto žiadnej zo strán náhradu trov konania nepriznal.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku je možné podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresnom súde Malacky, písomne, dvojmo.

Odvolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané. Odvolanie len proti odôvodneniu rozhodnutia nie je prípustné.

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania (§ 127 C.s.p.) uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh). Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

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.

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.

Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

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

- a) sa týkajú 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.

Ak povinný dobrovoľne nesplní, 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 - Exekučný poriadok).