

Súd: Krajský súd Banská Bystrica  
Spisová značka: 13Co/1158/2013  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6711202870  
Dátum vydania rozhodnutia: 17. 02. 2015  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Danica Kočíčková  
ECLI: ECLI:SK:KSBB:2015:6711202870.1

## Rozhodnutie

Krajský súd v Banskej Bystrici ako súd odvolací, v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Danice Kočíčkovej a sudcov JUDr. Ferdinanda Zimmermanna a JUDr. Amy Odalošovej, v právnej veci navrhovateľky Y. X., nar. XX. XX. XXXX, bytom O. XXXX/XX, XXX XX T., zastúpenej splnomocnenou zástupkyňou Q. X., nar. XX. XX. XXXX, bytom O. XXXX/XX, XXX XX T. proti odporcovi Q. W., nar. XX. XX. XXXX, bytom O. XXX/X, XXX XX T., v konaní o návrhu na zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva, o odvolaní navrhovateľky a odporcu proti rozsudku Okresného súdu Zvolen č. k. 7C/28/2011-142 zo dňa 26. 06. 2013 takto

### rozhodol:

Rozsudok okresného súdu potvrdzuje v znení, že v ňom špecifikované nehnuteľnosti prikazuje do výlučného vlastníctva odporcu Q. W., nar. X. X. . XXXX, bytom T., O. XXX/X.  
Navrhovateľka a odporca nemá nárok na náhradu trov odvolacieho konania.

### odôvodnenie:

Odvolaním napadnutým rozsudkom okresný súd zrušil podielové spoluvlastníctvo účastníkov konania k nehnuteľnostiam zapísaným na liste vlastníctva č. XXX, vedenom v katastri nehnuteľností pre okres T., obec T., katastrálne územie T. ako parcela registra „C“ č. XXXX, zastavané plochy a nádvoria o výmere 142 m<sup>2</sup>, parcela registra „C“ č. XXXX, zastavené plochy a nádvoria o výmere 342 m<sup>2</sup> a rodinný dom súp. č. XXX postavený na parc. č. XXXX s tým, že nehnuteľnosti v rozsahu spoluvlastníckeho podielu navrhovateľky (v 3-inách) prikazuje do vlastníctva odporcu Q. W., nar. XX. XX. XXXX, bytom T., O. XXX/X. Zároveň zaviazal odporcu zaplatiť navrhovateľke sumu 41 850,- €, do 15 dní od právoplatnosti rozsudku a na účet Okresného súdu Zvolen trovy konania vo výške 2 707,08 €, do 3 dní od právoplatnosti rozsudku. V odôvodnení predmetného rozsudku okresný súd uviedol, že navrhovateľka vo svojej žalobe žiadala, aby súd zrušil a vyporiadal podielové spoluvlastníctvo medzi ňou a odporcom, pretože napriek tomu, že sú spoluvlastníkmi predmetných nehnuteľností s odporcom, odporca sám užíva celú domovú nehnuteľnosť, navrhovateľka ju teda nemá možnosť užívať, pričom odporca ju nechce do domu ani len pustiť. Okresný súd vykonal dokazovanie výsluchom účastníkov konania, listinnými dôkazmi, znaleckým posudkom, pričom z listu vlastníctva č. XXX, vedeného pre katastrálne územie T., obec T. zistil, že spoluvlastníkmi parcel č. XXXX a XXXX a rodinného domu súp. č. XXX, postaveného na parc. č. XXXX sú navrhovateľka v 3/4 a odporca v 1/4. Konštatoval, že navrhovateľka nadobudla svoj spoluvlastnícky podiel darovacou zmluvou zavkladovanou pod V 392/2009-638/2009 a odporca na základe dedičského rozhodnutia č. k. 16D/645/2007. Návrhom na zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva zo dňa 15. 02. 2011 žiadala navrhovateľka zrušiť a vyporiadať podielové spoluvlastníctvo tak ako je uvedené v petite návrhu na začatie konania. Okresný súd konštatoval, že odporca nesúhlasil so žalobou a trval na tom, že od roku 1970 ako býva v dome robil všetko okolo domu len on. Nesúhlasil so zrušením podielového spoluvlastníctva tvrdiac, že dom postavil on sám a patrí mu ako celok. Napriek tomu, že na liste vlastníctva č. XXX sú zapísané spoluvlastnícke podiely v prospech neho a navrhovateľky trval na tom, že len on je vlastníkom predmetných nehnuteľností. Zo znaleckého posudku, ktorý vypracovala znalkyňa G.. Y. W. pod č. 40/2012 okresný súd zistil, že ohliadkou domovej nehnuteľnosti súp. č. XXX, ktorá sa nachádza v katastrálnom území T., obec T. znalkyňa dospela k

záveru, že reálne rozdelenie domovej nehnuteľnosti zapísanej na LV č. XXX nie je možné. Konštatovala, že samostatnú bytovú jednotku, ktorá by zodpovedala štandardu tak, aby bol vstup do tejto bytovej jednotky prístupný samostatným vchodom, nie je možné z niekoľkých dôvodov vytvoriť. Predovšetkým je to finančne nákladné, pretože by si to vyžadovalo rozdeliť vstupnú miestnosť na dva samostatné vstupy, tak aby vstupy slúžili len jednému vlastníkovi, ďalej by bolo potrebné na prízemí vybudovať nové sociálne zariadenie. Taktiež by bolo potrebné prerobiť rozvody ústredného kúrenia tak, aby bolo možné vykurovať novovytvorenú bytovú jednotku samostatne a rozdeliť privody inžinierskych sietí, vody, plynu a elektriny. Náklady spojené s rozdelením rodinného domu na dve samostatné bytové jednotky by boli finančne náročné, pričom vzhľadom na vzťah spoluvlastníkov objektu by bolo rozdelenie domovej nehnuteľnosti fakticky nemožné. Všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti vyčíslila znalkyňa na sumu 55 800 €. Z rozsudku Okresného súdu Zvolen č. k. 2T/65/2009 zo dňa 23. 10. 2009, ktorý nadobudol právoplatnosť 23. 10. 2009 okresný súd zistil, že obžalovaný Q. W., nar. XX. XX. XXXX bol uznaný vinným z trestného činu ublíženia na zdraví podľa § 155 ods. 1,2 Trestného zákona s poukazom na § 139 ods. 1 písm. c/ Trestného zákona. Okresný súd uviedol, že vykonaným dokazovaním mal preukázané, že nehnuteľnosti, ktoré sú v podielovom spoluvlastníctve navrhovateľky a odporcu užíva výlučne odporca, ktorý neumožňuje navrhovateľke užívať svoj spoluvlastnícky podiel. Konštatoval, že dôvodom podania návrhu na zrušenie spoluvlastníctva zo strany navrhovateľky bola skutočnosť, že medzi spoluvlastníkmi nedošlo k dohode ohľadom hospodárenia so spoločnou vecou, pričom odporca nie je schopný dohodnúť sa na vyporiadaní spoluvlastníctva. Voči matke spoluvlastníčky sa správa násilným spôsobom, za čo bol odsúdený Okresným súdom Zvolen v trestnom konaní. Dôvodom podania návrhu na zrušenie spoluvlastníctva zo strany odporkyne je teda skutočnosť, že medzi spoluvlastníkmi došlo k nezhodám ohľadom hospodárenia so spoločnou vecou, pričom odporca nie je ochotný dohodnúť sa na zrušení spoluvlastníctva. Trvá na tom, že je výlučným vlastníkom celej nehnuteľnosti, čo však v konaní nebolo preukázané, nakoľko nehnuteľnosti sú v podielovom spoluvlastníctve navrhovateľky v 3-nách a odporcu v 1-ine. Okresný súd v odôvodnení predmetného rozhodnutia ďalej uviedol, že tak ako uviedla znalkyňa na pojednávaní konanom na okresnom súde a v znaleckom posudku, rozdelenie domovej nehnuteľnosti podľa spoluvlastníckych podielov by si vyžiadalo značné finančné náklady. Súd zohľadnil tú skutočnosť, že odporca so svojou rodinou v rodinnom dome býva, tento užíva, nemá sa kde odsťahovať, preto je v danom prípade najúčelnejšie, aby súd prikázal podiel patriaci vlastnícky navrhovateľke odporcovi tak, že sa stane výlučným vlastníkom celej nehnuteľnosti. Súčasne okresný súd zaviazal odporcu vyplatiť navrhovateľke titulom hodnoty spoluvlastníckeho podielu sumu 41 840 €, ktorá predstavuje 3/4 z celkovej hodnoty nehnuteľností vyčíslenej podľa znaleckého posudku vypracovaného znalkyňou Ing. Y. W. v sume 55 800 €.

Proti predmetnému rozsudku okresného súdu sa odvolala navrhovateľka a odporca. Uviedla, že podáva odvolanie v časti rozhodnutia o spôsobe vyporiadania podielového spoluvlastníctva a to z toho dôvodu, že vzhľadom na predchádzajúce správanie sa odporcu nie je predpoklad, že by on dobrovoľne vyplatil navrhovateľku v zmysle predmetného rozhodnutia. Odporkyne nie je známa výška existencie dlhov odporcu v exekučných konaniach vedených proti odporcovi ako dlžníkovi, preto, keďže ani samotná navrhovateľka nedisponuje prostriedkami na vyplatenie odporcu v prípade prikázania nehnuteľnosti do jej výlučného vlastníctva, domnieva sa, že vhodnejším spôsobom, by bol spôsob vyporiadania podielového spoluvlastníctva ten, že sa nariadi predaj nehnuteľností a výťažok z predaja sa rozdelí podľa spoluvlastníckych podielov. Tento spôsob by podľa názoru navrhovateľky vyhovoval obidvom stranám, pretože každý by si mohol zabezpečiť bývanie z prostriedkoch získaných z predaja spoločných nehnuteľností. Navrhla, aby odvolací súd odvolaním napadnutý rozsudok okresného súdu zmenil tak, že nariadi predaj nehnuteľností v podielovom spoluvlastníctve účastníkov konania a výťažok z predaja rozdelí podľa spoluvlastníckych podielov.

Proti predmetnému rozsudku okresného súdu sa odvolal aj odporca a v odvolaní uviedol, že podáva odvolanie v časti rozhodnutia o spôsobe vyporiadania podielového spoluvlastníctva. Zdôraznil, že nehnuteľnosť, ktorá bola predmetom vyporiadania je jeho výlučným vlastníctvom, preto sa cíti, ako výlučný vlastník, nie podielový.

Krajský súd ako súd odvolací prejednal vec v rozsahu danom odvolaním navrhovateľky a odporcu podľa § 212 ods. 1 OSP, bez nariadenia pojednávania podľa § 214 ods. 2 OSP a odvolaním napadnutý rozsudok okresného súdu ako vecne správny podľa ust. § 219 ods. 1,2 OSP potvrdil v znení uvedenom vo výroku tohto rozsudku, pretože predmetom zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva je vždy celá vec, nielen spoluvlastnícky podiel druhého spoluvlastníka.

Po preskúmaní veci odvolací súd uvádza, že predmetom konania je zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva. Právo každého spoluvlastníka obrátiť sa kedykoľvek na súd s návrhom na zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva vyplýva zo zásady, že nikto nesmie byť spravodlivo nútený, aby zotrval v spoluvlastníckom vzťahu. Dôvodom pre podanie takéhoto návrhu, však spravidla býva skutočnosť, že medzi spoluvlastníkmi došlo k nezhode ohľadom hospodárenia so spoločnou vecou, prípadne, že sa spoluvlastníci nedohodli o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva.

Podľa ust. § 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.

Z citovaného znenia ust. § 142 Občianskeho zákonníka vyplýva, že Občiansky zákonník upravuje jednotlivé spôsoby vyporiadania podielového spoluvlastníctva a súčasne ustanovuje aj ich poradie, ktoré je pre súd záväzný. Prvý spôsob zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva - reálne rozdelenie veci medzi spoluvlastníkov podľa výšky podielov - prichádza do úvahy iba tam, kde je predmet spoluvlastníctva reálne deliteľný. Ak je predmetom zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva reálne deliteľná nehnuteľnosť - stavba, jej rozdelenie treba posudzovať v súlade so stavebným zákonom č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov, pritom treba dbať na to, aby reálnym rozdelením vzniknuté časti boli samostatnými vecami v zmysle ust. § 118 Občianskeho zákonníka. Samotná možnosť reálneho rozdelenia na dve, alebo viac vecí ešte nie je postačujúca, lebo okrem nej treba zvážiť aj to, do akej miery možno od spoluvlastníkov spravodlivo požadovať vynaloženie nákladov spojeným s reálnym rozdelením veci. Ak si rozdelenie nehnuteľnosti vyžaduje vykonanie nákladných stavebných prác, je potrebné nehnuteľnosť považovať za reálne nedeliteľnú. Druhý spôsob zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva prichádza do úvahy v prípade, ak rozdelenie predmetu spoluvlastníctva nie je možné a preto je prikázanie veci za primeranú náhradu jednému, alebo viacerým spoluvlastníkom vhodným riešením. Súd pritom prihliada na účelné využitie veci. V zmysle ust. § 142 ods. 1 Občianskeho zákonníka súd prihliada aj na násilné správanie podielového spoluvlastníka voči ostatným spoluvlastníkom v tom zmysle, že pokiaľ súd zistí, že vo vzájomných vzťahoch spoluvlastníkov existuje prvok násillia, tak zruší podielové spoluvlastníctvo aj keby niektorý zo spoluvlastníkov chcel zotrvať naďalej v spoluvlastníckom vzťahu. Primeranou náhradou treba rozumieť príslušný podiel všeobecnej ceny veci. Treba ju chápať ako hodnotový ekvivalent vyjadrený v peniazoch umožňujúci podľa miestnych podmienok obstaranie podobnej veci, aká bola predstavovaná podielom spoluvlastníka, ktorý pripadol druhému spoluvlastníkovi, prípadne ostatným spoluvlastníkom, ak je spoluvlastníkov viac. Primeranú náhradu určuje súd, na základe znaleckého posudku. Predmetom zrušenia a vyporiadania spoluvlastníctva je vždy celá vec. Tretí spôsob zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva je nariadenie predaja spoločnej veci v prípade, že ju žiadny zo spoluvlastníkov nechce. V uvedenej súvislosti odvolací súd uvádza, že z vykonaného dokazovania nevyplynula skutočnosť, že by odporca odmietol byť vlastníkom predmetnej nehnuteľnosti a teda by neprichádzal do úvahy tento spôsob vyporiadania. Z uvedeného vyplýva, že nie je možné vyporiadať nehnuteľnosť nariadením jej predaja, pretože na to nie sú splnené zákonom stanovené podmienky, keďže jeden zo spoluvlastníkov (odporca) prejavil záujem byť vlastníkom predmetných nehnuteľností (domovej nehnuteľnosti vrátane pozemkov), pričom v konaní neboli preukázané okolnosti hodné osobitného zreteľa, tak ako to vyžaduje ust. § 142 ods. 2 Občianskeho zákonníka.

Po preskúmaní veci odvolací súd uvádza, že pokiaľ okresný súd zvolil druhý z vyššie uvedených spôsobov vyporiadania spoluvlastníctva, tak jeho postup bol správny a v tomto smere mu nemožno vytknúť žiadne pochybenie.

Na základe uvedených skutočností odvolací súd viazaný rozsahom a dôvodmi odvolania navrhovateľky a odporcu, odvolaním napadnutý rozsudok okresného súdu podľa ust. § 219 ods. 1,2 OSP ako vecne správny v znení uvedenom vo výroku tohto rozsudku potvrdil konštatujúc, že tvrdenie odporcu o tom, že on bol výlučným vlastníkom predmetných nehnuteľností už pred podaním návrhu na začatie

konania a teda žaloba (návrh na začatie konania), predmetom ktorej je zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva je neopodstatnená, nebolo v konaní predložením právne relevantných dôkazov preukázané.

O trovách odvolacieho konania rozhodol odvolací súd podľa ust. § 224 ods. 1 OSP v nadväznosti na ust. § 142 ods. 1 OSP tak, ako je uvedené vo výroku tohto rozsudku, pretože tak navrhovateľka ako aj odporca neboli v odvolacom konaní úspešní.

O veci senát odvolacieho súdu rozhodol pomerom hlasov členov senátu 3 : 0.

**Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku odvolanie nie je prípustné.