

Súd: Krajský súd Prešov  
Spisová značka: 23Co/6/2022  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8717201687  
Dátum vydania rozhodnutia: 08. 12. 2022  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Miloš Kolek  
ECLI: ECLI:SK:KSPO:2022:8717201687.4

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Prešove v senáte zloženom z predsedu senátu Mgr. Miloša Koleka a sudcov JUDr. Elišky Wagshalovej a JUDr. Ingrid Kalinákovej v právnej veci žalobkyne: A. G., nar. XX.XX.XXXX, bytom C., P. XXX/XX, právne zastúpenej JUDr. Martinom Bašistom, advokátom so sídlom Poprad, Štefánikova 8, proti žalovanému: G. G., nar. XX.XX.XXXX, bytom C., G. XXX/XX, právne zastúpenému JUDr. Petrom Behúňom, advokátom so sídlom v Poprade, Námestie sv. Egídia 44, o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva, o odvolaní žalobkyne proti rozsudku Okresného súdu Poprad č. k. 20C/8/2017-262 zo dňa 17.09.2018 takto

### rozhodol:

I. M e n í rozsudok s výnimkou výroku o povinnosti žalobkyne zaplatiť súdny poplatok tak, že

z r u š u j e podielové spoluvlastníctvo žalobkyne a žalovaného k rekreačnej chate súp. č. XXXX, postavenej na pozemku C-KN parc. č. XXX a k pozemku C-KN parc. č. XXX, zastavané plochy a nádvoría o výmere 310 m<sup>2</sup>, to všetko zapísané na LV č. XXX, k.ú. V..

P r i k a z u j e do výlučného vlastníctva žalobkyne A. G., nar. XX.XX.XXXX, bytom C., P. XXX/XX, r. č. XXXXXX/XXXX, rekreačnú chatu súp. č. XXXX, postavenú na pozemku C-KN parc. č. XXX a pozemok C-KN parc. č. XXX, zastavané plochy a nádvoría o výmere 310 m<sup>2</sup>, to všetko zapísané v katastri nehnuteľností na LV č. XXX, k.ú. V..

Žalobkyňa j e p o v i n n á zaplatiť žalovanému titulom primeranej náhrady za zrušené spoluvlastníctvo sumu 21.933,34 eur do 10 dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

II. Žalovaný j e p o v i n n ý nahradiť žalobkyni trovy konania pozostávajúce zo súdneho poplatku v rozsahu 50 % pričom o výške týchto trov rozhodne súd prvej inštancie samostatným uznesením.

III. Žalovanému trovy dovolacieho konania nepriznáva.

### o d ô v o d n e n i e :

1. Súd prvej inštancie napadnutým rozsudkom zrušil podielové spoluvlastníctvo strán k rekreačnej chate, súp. č. XXXX, postavenej na pozemku parc. C-KN XXX a k parc. C-KN XXX, zapísaným na LV č. XXX, k. ú. V., prikázal tieto nehnuteľnosti do výlučného vlastníctva žalovaného, zaviazal žalovaného zaplatiť žalobkyni z titulu jej podielového nadobudnutia nehnuteľnosti 53.266,66 eur do 60 dní od právoplatnosti rozsudku. Žiadnej zo strán sporu náhradu trov konania nepriznal. Žalobkyňu zaviazal zaplatiť na účet Okresného súdu Poprad súdny poplatok vo výške 1.249,50 eur. Rozsudok odôvodnil tým, že žalobkyňa sa podanou žalobou domáhala zrušenia podielového spoluvlastníctva k predmetným nehnuteľnostiam, žiadala, aby tieto boli prikázané do jej výlučného vlastníctva. Súd zistil, že strany sporu sú podielovými spoluvlastníkmi uvedených nehnuteľností, podiel žalovaného je 7/24, podiel žalobkyne 17/24. Súd zistil,

že hodnota predmetu sporu je 75.200 eur. Z výpisu účtu žalobkyne súd zistil, že táto disponuje dostatkom finančných prostriedkov na vyplatenie podielu žalovaného. Žalovaný deklaroval svoj nehnuteľný majetok výpismi z listov vlastníctva, ktoré by mohol v prípade potreby predať a získať tak dostatok finančných prostriedkov na vyplatenie podielu žalobkyne. Súd uviedol, že stavba rekreačnej chaty nie je reálne deliteľná, navyše konflikty spoluvlastníkov by gradovali a znemožňovali jej využitie, a preto zrušil podielové spoluvlastníctvo strán konania a prikázal ju do výlučného vlastníctva žalovaného. Uviedol, že veľkosť podielov a účelné využitie veci nie sú jedinými hľadiskami, na ktoré súd musí prihliadnuť. Súd má prihliadnuť aj na ďalšie skutočnosti, a to skutočnosť, že spoluvlastník sa správal násilne voči ostatným spoluvlastníkom. Poukázal na rozhodnutie Najvyššieho súdu SR 1Cdo/33/2010, podľa ktorého pri rozhodnutí súdu komu nehnuteľnosť prikázať nie je absolútne rozhodujúca ani výška podielov, ani účelné využitie veci, ale ide o súhrn skutočností, ktoré sú v danej veci relevantné. Súd preto prikázal nehnuteľnosť do vlastníctva žalovaného s prihliadnutím na to, že účelné využitie preukazuje výlučne žalovaný. Je zrejmé, že žalobkyňa a jej rodina sa snažili skontrolovať stav predmetu sporu výhradne v čase, kedy žalovaný organizoval oslavy či stretnutia, a to pomerne direktívne, čo mohlo vyprovokovať prítomných k hrubým či vulgárnym výrazom. Násilné správanie sa podielového spoluvlastníka, ktoré bolo oznámené žalobkyňou a jej rodinnými príslušníkmi na políciu, nebolo preukázané. Súd teda prihliadol aj na to, že nehnuteľnosť výlučne využíva a stará sa o ňu žalovaný, a preto mu ju prikázal do výlučného vlastníctva. O trovách konania súd rozhodol podľa § 257 CSP, kedy prihliadol na skutočnosť, že žalovaný spor nevyvolal a na druhej strane spor bol vyvolaný potrebami žalobkyne bez pričinenia žalovaného.

2. Proti tomuto rozsudku v zákonom stanovenej lehote podala odvolanie žalobkyňa. Poukázala na to, že v konaní bolo preukázané, že žalobkyňa je väčšinou podielovou spoluvlastníčkou a v konaní bolo preukázané, že s touto nehnuteľnosťou nemôže hospodáriť vzhľadom na správanie sa žalovaného, ktorý ju obmedzoval v tejto možnosti. Je pravda, že žalovaný predmetnú nehnuteľnosť v súčasnosti užíva, nie však z dôvodu, že by žalobkyňa o nehnuteľnosť nemala záujem, ale z dôvodu, že žalovaný jej to znemožňuje. Nie je pravda, že sa nespolu podieľala na financovaní služieb spojených s prevádzkou rekreačnej chaty, ale potom, čo sa spotreba elektriny značne zvýšila užívaním chaty zo strany žalovaného a tretích osôb, prestala elektrickú energiu uhrádzať. Súdu preukázala, že žalovaný prenajíma spoločnú nehnuteľnosť bez jej súhlasu a vedomia tretím stranám, z čoho profitoval výlučne žalovaný. Aj keď žalovaný sa o nehnuteľnosť niekoľko rokov stará, práce boli vykonané svojpomocne, neodborne, s množstvom závad, čo hodnotu nehnuteľnosti skôr znížilo. Súd prvej inštancie nezobral do úvahy pri rozhodovaní veľkosť spoluvlastníckych podielov, kde žalobkyňa je väčšinovým spoluvlastníkom a tiež neprihliadal na násilné správanie sa žalovaného, či hrubé urážanie žalobkyne a členov jej rodiny zo strany žalovaného. Poukázala tiež na to, že ona má zabezpečený dostatok finančných prostriedkov na okamžité vyplatenie žalovaného a žalovaný podľa nej nikdy nemal v úmysle predmetnú nehnuteľnosť kúpiť do svojho výlučného vlastníctva, pretože nemal a pravdepodobne ani nemá finančné prostriedky na vyplatenie jej podielu. Do dnešného dňa nepracuje a nemá žiaden príjem. Nehnuteľnosť, ktorej predajom chce žalovaný uspokojiť jej nárok na vyplatenie spoluvlastníckeho podielu, žalovaný nadobudol za záhadných okolností darom až v decembri 2017. Navrhla, aby odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie zmenil a prikázal nehnuteľnosti do jej výlučného vlastníctva alebo aby tento rozsudok zrušil.

3. Vo vyjadrení k odvolaniu žalovaný navrhol rozsudok potvrdiť.

4. Krajský súd v Prešove o odvolaní žalovaného prvý krát rozhodol rozsudkom sp. zn. 23 Co48/2019 z 18.12.2019 tak, že zmenil rozsudok súdu prvej inštancie a nehnuteľnosť prikázal do výlučného vlastníctva žalobkyne.

5. Na dovolenie žalovaného Najvyšší súd Slovenskej republiky uznesením z 27.4.2022 rozsudok Krajského súdu v Prešove sp. zn. 23 Co48/2019 z 18.12.2019 zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie. Uviedol že rozhodnutie odvolacieho súdu je považované za preskúmateľné, ak obsahuje zásadné vysvetlenie dôvodov podstatných pre rozhodnutie vo veci. V danom prípade vo vzťahu k určeniu, komu bude nehnuteľnosť prikázaná do výlučného vlastníctva, odvolací súd len skonštatoval že „súd mal prihliadnuť na vyšší podiel žalobkyne na spoločnej nehnuteľnosti a nemal zohľadniť to že nehnuteľnosť výlučne užíva a stará sa o ňu žalovaný. Odôvodnenie rozsudku odvolacieho súdu vo vzťahu k skutočnosti, že okrem žalovaného žiaden z dedičov nejavil záujem o predmet sporu, neobsahuje žiadne odôvodnenie.

6. Dovolací súd poukázal aj na bod 35 rozsudku súdu prvej inštancie, podľa ktorého „v rámci posudzovania účelného využitia veci možno okrem veľkosti podielov zohľadniť viaceré skutočnosti rozhodujúce pre rozhodnutie o tom, ktorému z účastníkov bude vec prikázaná do vlastníctva. Pre rozhodnutie súdu komu nehnuteľnosť prikázať nie je absolútne rozhodujúca ani výška podielov, ani účelné využitie veci, ale ide o súhrn skutočností, ktoré sú danej veci relevantné. Zákon zohľadňuje variabilitu a zložitosť mnohých situácií a preto ponecháva riešenie na úvahe súdu. Otázka, komu bude vec prikázaná, záleží vždy na úvahe súdu.“ Dovolací súd uviedol, že odvolací súd k tomuto záveru nezaujal žiadne stanovisko. Odvolací súd sa v svojom rozhodnutí nevysporiadal ani s tvrdením žalovaného, že žalobkyňa mala záujem nehnuteľnosť odpredať, a teda nie je zřejmé, akými úvahami sa odvolací súd riadil, keď nehnuteľnosť prikázal do výlučného vlastníctva žalobkyne napriek tomu, že túto užíva výlučne žalovaný a má záujem o jej prikázanie do svojho vlastníctva.

7. Odvolací súd opätovne preskúmal napadnuté rozhodnutie, ako aj konanie, ktoré mu predchádzalo, a zistil, že odvolanie žalobkyne je dôvodné. Odvolací súd vychádzajúc zo súdom prvej inštancie správne zisteného skutkového stavu rozhodnutie súdu prvej inštancie zmenil postupom podľa § 388 CSP. Správne boli skutkové zistenia súdu prvej inštancie a aj právny záver o tom, že nehnuteľnosť, o ktorú sa v spore jedná, je nedeliteľná, a preto súd prvej inštancie správne zrušil podielové spoluvlastníctvo strán konania, aj s prihliadnutím na skutočnosť, že žalobkyňa nechce v tomto podielovom spoluvlastníctve zotrvať.

8. Pri rozhodovaní o tom, komu nehnuteľnosť prikázať do výlučného vlastníctva, je potrebné zohľadniť najmä veľkosť podielov a prihliadnúť na účelné využitie veci (§ 142 ods. 1 OZ) a ako vyplýva z rozhodnutia dovolacieho súdu, je potrebné zohľadniť všetky skutočnosti, ktoré sú danej veci relevantné.

9. Za relevantné odvolací súd považuje veľkosť podielu, pričom spoluvlastnícky podiel žalobkyne je väčší, ako spoluvlastnícky podiel žalovaného. Relevantné je aj účelné využitie veci - v tomto smere je postavenie oboch spoluvlastníkov rovnaké, pretože obaja majú možnosť nehnuteľnosť účelne využívať.

10. Relevantná je podľa rozhodnutia dovolacieho súdu aj skutočnosť, že okrem žalovaného žiaden z dedičov nejavil záujem o predmet sporu a to, že podľa tvrdenia žalovaného žalobkyňa mala záujem nehnuteľnosť odpredať. Odvolací súd k týmto skutočnostiam uvádza, že zo spisu aj z vyjadrenia žalobkyne vyplýva, že v rámci snahy o uzavretie dohody o vyporiadanie podielového spoluvlastníctva bola žalobkyňa ochotná nehnuteľnosť prediť, k predaju však nedošlo, a teraz už žalobkyňa nemá záujem o predaj nehnuteľnosti, ale chce sa stať jej výlučnou vlastníčkou.

11. Relevantné by boli aj tvrdenia žalovaného, že žalobkyňa účelovo zvýšila svoj spoluvlastnícky podiel na spoločnej nehnuteľnosti, že nemá reálny záujem o užívanie nehnuteľnosti, že nehnuteľnosť v jej správe chátra, avšak tieto tvrdenia neboli preukázané.

12. Relevantná by bola aj skutočnosť, že žalovaný chce v tejto chate bývať, avšak z vyjadrenia žalovaného vyplýva, že svoju bytovú potrebu má vyriešenú nájmom.

13. Žalobkyňa po právoplatnosti pôvodného rozsudku odvolacieho súdu vyplatila žalovanému jeho podiel.

14. Odvolací súd zohľadnil vyššie uvedený komplex skutočností a dospel k záveru, že nehnuteľnosť je potrebné prikázať do výlučného vlastníctva žalobkyne. Obaja spoluvlastníci majú záujem o prikázanie nehnuteľnosti do ich vlastníctva, obaja majú k dispozícii finančné prostriedky na vyplatenie podielu druhého spoluvlastníka, obaja môžu nehnuteľnosť účelne využiť, tieto kritériá nie sú v prospech ani žalobkyne ani žalovaného. Z ostatných kritérií je v prospech žalobkyne jej vyšší podiel na spoločnej nehnuteľnosti, pričom v prospech žalovaného nesvedčí žiadne ďalšie kritérium. Z uvedených dôvodov odvolací súd za výlučného vlastníka spoločnej nehnuteľnosti určil žalobkyňu a prikázal žalobkyňi vyplatiť žalovanému náhradu za jeho podiel na spoločnej nehnuteľnosti, ktorá je vo výške 21.933,34 eur (ako 7/24 zo sumy 75.200 eur, ktorú súd prvej inštancie zistil ako hodnotu spoločnej nehnuteľnosti). Vzhľadom na pripravenosť žalobkyne zaplatiť cenu okamžite, súd určil lehotu plnenia 10 dní od právoplatnosti rozsudku.

15. Podľa názoru odvolacieho súdu pre rozhodnutie sú dôležitejšie postoje spoluvlastníkov prezentované v súdnom konaní, nie postoje prezentované pri snahe o uzavretie dohody o vyporiadanie podielového spoluvlastníctva. Ak dohoda uzavretá nebola, je prirodzené, že spoluvlastníci môžu zmeniť svoj postoj k tomu, kto má byť vlastníkom spoločnej veci po zrušení spoluvlastníctva. Preto odvolací súd zohľadňuje postoj oboch spoluvlastníkov v čase rozhodovania, pričom v tom čase obaja spoluvlastníci mali záujem o prikázanie nehnuteľnosti do svojho vlastníctva. Zároveň úvodný postoj žalovaného nie je argumentom, pre prikázanie veci do jeho vlastníctva, pretože ak by mal reálny záujem, bol by uzavrel dohodu a vyplatil podiel žalobkyne.

16. Žalovaný uviedol, že predal svoj byt aby mohol vyplatiť podiel žalobkyne. Odvolací súd nepovažoval za dôvod pre prikázanie nehnuteľnosti žalovanému skutočnosť, že žalovaný predal byt aby získal finančné prostriedky na vyplatenie žalobkyne. Žalovaný tak urobil až počas konania, pričom od doručenia návrhu mu bolo zrejmé, že žalobkyňa po neúspešnej snahe o zrušenie spoluvlastníctva dohodou žiada nehnuteľnosť prikázať do svojho vlastníctva. Rovnako odvolací súd nepovažoval za dôvod pre prikázanie nehnuteľnosti žalovanému skutočnosť, že chcel v tejto chate bývať, pretože jeho bytová potreba je zabezpečená. Chata by jeho bytovú potrebu ani v tomto čase nemohla vyriešiť, pretože obe strany zhodne uvádzali, že chata vyžaduje rekonštrukciu.

17. Výrok o povinnosti žalobkyne zaplatiť súdny poplatok odvolaním nebol napadnutý, a preto odvolací súd vychádza z toho, že výška súdneho poplatku v danom prípade činila 1.249,50 eur.

18. Odvolací súd rozhodoval o trovách celého konania podľa § 396 ods. 2 CSP, keďže menil rozsudok súdu prvej inštancie. O trovách celého konania rozhodol odvolací súd podľa § 255 ods. 1 CSP a § 257 CSP. Za dôvody hodné osobitného zreteľa súd považoval skutočnosť, že sa jednalo o konanie, ktoré mohlo začať na návrh ktoréhokoľvek z podielových spoluvlastníkov, a teda nie je možné hovoriť o úspechu alebo neúspechu strán. Sporom sa riešil právny status oboch strán sporu k spoločnej nehnuteľnosti. Je spravodlivé, aby iba nevyhnutné náklady tohto konania (súdny poplatok) znášali rovným dielom obaja podieloví spoluvlastníci, a preto odvolací súd rozhodol, že žalovaný je povinný nahradiť žalobkyňu polovicu trov pozostávajúcich zo súdneho poplatku.

19. O trovách dovolacieho konania rozhodol odvolací súd podľa § 453 ods. 3 CSP, § 262 ods. 1 CSP a § 255 ods. 1 CSP. Žalovaný síce bol v dovolacom konaní úspešný, avšak len z procesných dôvodov, ktoré v konečnom dôsledku nevedli k zmene rozhodnutia odvolacieho súdu v prospech žalovaného. Navyiac, jeho úspech v konaní je potrebné hodnotiť z hľadiska celkového výsledku konania. V konaní vo veci samej žalovaný úspešný nebol. Z uvedených dôvodov mu odvolací súd nepriznal trovy dovolacieho konania.

20. Toto rozhodnutie bolo prijaté senátom Krajského súdu v Prešove v pomere hlasov 3 : 0.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku odvolanie nie je prípustné.

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 420 CSP alebo 421 ods. 1 CSP).

Dovolanie sa podáva v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy ( § 427 ods. 1 CSP).

V dovolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa toto rozhodnutie napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (dovolacie dôvody) a čoho sa dovolateľ domáha (dovolací návrh) (§ 428 CSP).

Dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 1 CSP). Povinnosť byť zastúpený advokátom neplatí za podmienok ustanovených v § 429 ods. 2 CSP.