

Súd: Okresný súd Malacky
Spisová značka: 27C/67/2017
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1617200724
Dátum vydania rozhodnutia: 02. 12. 2022
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Katarína Zaťková
ECLI: ECLI:SK:OSMA:2022:1617200724.22

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Malacky, samosudkyňou JUDr. Katarínou Zaťkovou, v právnej veci žalobcu: O. S., nar. XX.XX.XXXX, Z. XXX, Z., zast. JUDr. Eva Kubaská, advokátka, Miletičova 3/a, Bratislava, proti žalovanej: I. G., nar. XX.XX.XXXX, Z. XXX, Z., o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva, takto

rozhodol:

I. Súd z r u š u j e podielové spoluvlastníctvo strán sporu k nehnuteľnostiam evidovaným Okresným úradom Malacky, katastrálny odbor, pre obec Z., okres O., k.ú. Z.:

- rodinný dom, súp. č. XXX v Z., postavený na parc. č. XXXX/X, parcela registra „C“ zapísaný na LV č. XXX, Okresným úradom O., katastrálny odbor pre k.ú. Z.,

- parcela č. XXXX/X, parcela registra „C“, vo výmere XXX m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, zapísanej na LV č. XXX, Okresným úradom O., katastrálny odbor pre k.ú. Z.,

- parcela č. XXXX/X, parcela registra „C“, vo výmere XXX m², druh pozemku záhrada, zapísanej na LV č. XXX, Okresným úradom O., katastrálny odbor pre k.ú. Z..

II. Súd v y p o r i a d a v a podielové spoluvlastníctvo strán sporu k vyššie uvedeným nehnuteľnostiam tak, že reálne rozdeľuje parcelu č. XXXX/X, parcela registra „C“, druh pozemku záhrada, vo výmere XXX m², zapísanú na LV č. XXX Okresným úradom O., katastrálny odbor pre obec Z., okres O., k.ú. Z., podľa Geometrického plánu č. 19/2022 vyhotoviteľa Geodet - F.H., G. XXX, zo dňa 07.04.2022, autorizačne overeného dňa 07.04.2022 L.. N. G., úradne overeného dňa 21.04.2022 L.. S. Z., ktorý je neoddeliteľnou súčasťou tohto rozsudku tak, že

do výlučného vlastníctva žalobcu prikazuje nehnuteľnosť: pozemok parc. č. XXXX/X, parcela registra „C“, vo výmere XXX m², druh pozemku záhrada, zapísaný na LV č. XXX, Okresným úradom O., katastrálny odbor pre obec Z., okres O., k.ú. Z.,

do výlučného vlastníctva žalovanej prikazuje novovytvorenú nehnuteľnosť: parcela parc. č. XXXX/XX, parcela registra „C“, o výmere XXX m², druh pozemku záhrada, zapísaný na LV č. XXX, Okresným úradom O., katastrálny odbor pre obec Z., okres O., k.ú. Z..

Ďalej súd prikazuje do výlučného vlastníctva žalovanej nehnuteľnosti: rodinný dom, súp. č. XXX v Z., postavený na parcele parc. č. XXXX/X, parcela registra „C“, zapísaný na LV č. XXX, Okresným úradom O., katastrálny odbor pre obec Z., okres O., k.ú. Z. a parcelu parc. č. XXXX/X, parcela registra „C“, vo výmere XXX m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, zapísanú na LV č. XXX, Okresným úradom O., katastrálny odbor pre obec Z., okres Malacky, k.ú. Z..

III. Žalovaná je p o v i n á zaplatiť žalobcovi na vyrovnanie jeho podielu sumu 43.952,73 Eur do 30 dní odo dňa právoplatnosti tohto rozsudku.

IV. Súd žiadnej zo strán sporu nárok na náhradu trov konania n e p r i z n á v a.

o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobou doručenu súdu dňa 30.01.2017 sa žalobca domáhal zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnosti rodinný dom súp. č. XXX v Z., postaveného na parcele č. XXXX/X vo výmere XXX m² - zastavané plochy a nádvoria a k parcele č.- XXXX/X o výmere XXX m² a na nej postavenú garáž zapísané na LV č. XXX Okresným úradom O., katastrálnym odborom pre k.ú. Z. (ďalej len „nehnuteľnosti“). V žalobe navrhol vyporiadanie tak, že nehnuteľnosti budú prikázané do jeho výlučného vlastníctva v celosti a žalobca bude zaviazaný na vyplatenie podielu žalovanej v lehote 60 dní od právoplatnosti rozsudku.

2. Svoju žalobu odôvodnil tým, že je spoluvlastníkom uvedených nehnuteľností so žalovanou a to tak, že jeho podiel je 2/3-tiny a podiel žalovanej predstavuje 1/3-tinu. Za daného stavu dochádza medzi ním a žalovanou k častým nedorozumeniam. Hoci je žalobca vlastníkom 2/3-tín uvedených nehnuteľností, dodnes mu žalovaná odmieta vydať kľúče od spoločného vchodu do tohto rodinného domu a neumožnila mu užívať ani časť záhrady. Pokiaľ jeho syn O. S. do mája 2016 vlastnil polovicu týchto nehnuteľností, ani jemu neumožnila žalovaná vstup do domu ani užívať záhradu. Žalovaná na niekoľko návrhom nereaguje (posledná písomná ponuka z 08.01.2017). Žalovaná nepodala žiadny návrh na riešenie veci a tiež nie je ochotná platiť nájomné. Reálne tak žalobcovi vzniká škoda vo výške 4.060 Eur. Žalovaná nerešpektuje žiadne súdne rozhodnutie. Znemožňuje mu vykonať rekonštrukciu tohto domu a vypratať miestnosti po smrti ich matky (zomr. XX.XX.XXXX). Žalobca má záujem, aby z dôvodov, že je užívaná len časť nehnuteľnosti a zvyšná potrebuje rekonštrukciu, bola nehnuteľnosť prikázaná do jeho výlučného vlastníctva.

3. Podaním doručeným súdu dňa 18.09.2017 sa vyjadrila žalovaná, ktorá uviedla, že je spoluvlastníčkou nehnuteľnosti so žalobcom. Dala mu kľúče, ale nakoľko sa jej strácali veci, bola nútená vymeniť zámok. Žije v rodinnom dome od malička a keď sa vydala, žije v dome s manželom a deťmi 30 rokov. Nakoľko investovala do rodinného domu, je ochotná mu vyplatiť jeho čiastku. Rodinný dom nechátra, investovala do plynového kúrenia, vymenila plastové okná, podlahu, kúpeľňu, v ktorej nebola teplá voda. Pristavila si garáž. Teraz žije s dcérou a 4 mesačným vnúčaťom v spoločnej domácnosti. Chcela žalobcu vyplatiť, ale on tento návrh viackrát odmietol. Má vlastný rodinný dom, ktorý mu darovala ich matka Terézia Valovičová. Žalovaná uviedla, že je ochotná jeho čiastku vyplatiť.

4. Dňa 31.10.2017 sa vyjadril žalobca, že na žalobe trvá. Žalovaná klame keď uvádza, že mu dala kľúče, naopak po smrti ich matky mu odmietla prístup do jeho časti rodinného domu. V roku 2013 musel matku odsťahovať k sebe nakoľko bola chorá a vzal aj televízor, ktorý je jeho vlastníctvom a dal jej ho do izby v jej dome. Nie je mu známe, že by žalovaná do domu investovala. Ak sa na dome niečo opravilo, platila to ich matka. Nie je ani pravda, že mu žalovaná navrhla riešenie ich sporu, na jeho ponuku sa nevyjadrila. Ak žalovaná do domu investovala, bolo to bez jeho súhlasu ako väčšinového spoluvlastníka.

5. Súd nariadil vo veci pojednávanie na deň 11.06.2018, na ktorom obe strany zotrvali na tom, že žiadajú nehnuteľnosti prikázať do ich výlučného vlastníctva.

6. Na pojednávaní dňa 22.02.2019 žalobca navrhol riešenie, že pozemok parc.č. XXXX/X záhrada o výmere XXX m² by pripadol žalobcovi a zo zvyšku by mu žalovaná vyplatila 10.000 Eur. S návrhom žalovaná nesúhlasila, pretože ešte v roku 1990 si na tomto pozemku postavila garáž, ktorú užíva. Žalobca uviedol, že by urobil ústupok a súhlasil by s odčlenením pozemku pod garážou. Žalovaná uviedla, že dá vypracovať geometrický plán.

7. Podaním doručeným súdu dňa 27.03.2019 žalovaná uviedla, že geodet jej oznámil, že to bude stáť 300 Eur a keď žalobca nebude súhlasiť, že sú to vyhodené peniaze. Išla za starostkou a tá jej povedala, že sa tam dá stavať. Doložila doklad o tom, že garáž nie je čierna stavba.

8. Podaním zo dňa 23.04.2019 žalobca uviedol, že navrhuje súdu dať vypracovať geometrický plán, lebo nie je zrejmé na akom pozemku garáž stojí.

9. Na pojednávaní dňa 08.10.2020 žalobca navrhol, že by sa stal vlastníkom parcely č. XXXXúX o výmere XXX m² a žalovaná nech sa stane vlastníčkou parcely č. XXXX/X a rodinného domu a nech mu vyplatí 30.000 Eur. Žalovaná nesúhlasila, nakoľko si na záhrade dala postaviť garáž a navyše takýmto rozdelením by jej nezostal žiadny dvor.

10. Podaním doručeným súdu dňa 27.11.2020 uviedla žalovaná, že má znalecký posudok a chce sa so žalobcom dohodnúť na vyplatení. Znalec jej ohodnotil dom na 104.000 Eur.

11. Dňa 09.12.2020 doručil žalobca geometrický plán kde by sa z parcely záhrada odčlenilo 739 m² a ostalo by 91 m².

12. Na pojednávaní 15.12.2020 kde žalobca žiadal rozdeliť nehnuteľnosti podľa doručeného geometrického plánu a aby mu žalovaná vyplatila 30.000 Eur. Žalovaná doručila súdu originál znaleckého posudku Ing. S. na ocenenie nehnuteľnosti v sume 104.000 Eur.. Nesúhlasí s rozdelením ako uvádza žalobca, lebo by jej nezostal žiaden dvor. Súhlasila by s rozdelením tak, aby pozemok šiel za rovno s garážou. Vie si predstaviť vyplatíť žalobcu sumou 60. - 70.tisíc. Nevie si predstaviť bývať vedľa žalobcu. Žalobca uviedol, že nehnuteľnosť bola užívaná tak, že v polovici bývala ich mama. Po smrti otca matka mala 1-cu a druhú polovicu prededili žalobca, jeho setra - žalovaná a ich brat. Žalobca aj s bratom daroval p o 1/6-tine sestre, čiže žalovaná mala 1-cu po otcovi a druhú polovicu mala ich matka. Žalovaná sa s matkou nepohodla, tak on po dohode s mamou sa súdne domohol vrátenia 1/6, brat nie. Ešte pred vrátením daru mama darovala jej polovicu synovi žalobcu a žalovanú ako dcéru vydedila. Následne syn žalobcu daroval túto polovicu žalobcovi ako svojmu otcovi, a preto je žalobca vlastníkom 2/3-tín. Od roku 2013 sa do domu nedostali napriek predbežnému opatreniu. Tvrdil, že dom by nechal žalovanej a zvyšok by si rozdelili podľa podielov.

13. Podaním doručeným súdu dňa 23.12.2020 žalobca navrhol zmenu petitu tak, že žiadal aby mu bola prikázaná rozdelená záhrada vo výmere XXX m² a žalovaná aby mu vyplatila 30.000 Eur.

14. Na pojednávaní dňa 30.04.2021 žalovaná uviedla, že rodinný dom sa rozdeliť nedá, bývala tam síce s matkou, ale mali jednu kúpeľňu a jeden záchod, jedno kúrenie a jedna električka. Je to jednogeneračný dom. Nesúhlasila s rozdelením ako navrhoval žalobca, pretože jej ostane 1 - 1,80 m od domu. Dom by bol nefunkčný, bolo by to ako bytovka. Nemala by kde ani parkovať. Súhlasila by s oddelením tak, aby to bolo zarovno s garážou. Žalobca uviedol, že ak by mal žalovanú vyplatíť v hotovosti peniaze nemá. Nevie si ani predstaviť, že by žalovanú mal vystaňovať. Keby mu súd nehnuteľnosti prikázal, potom by riešil vyplatenie žalovanej. Nesúhlasí s prikázaním veci žalovanej, pretože bola mamou vydedená a on sa domohol vrátenia daru až súdnou cestou. Mama by sa v hrobe obracala, keby dom ostal žalovanej. Jeho dcéra by mohla pozemok využiť ako stavebný. Žalovaná napokon uviedla, že by súhlasila s tým, keby ju žaloba vyplatil. Uviedla ale, že ak by súd nehnuteľnosti prikázal jej, má 30.000 Eur v hotovosti, na zvyšok by si zobrala úver.

15. Podaním doručeným súdu dňa 21.05.2021 žalobca uviedol, že na účte má 15.187,12 Eur a 20.000 Eur by mu dal syn, tak vie žalovanú vyplatíť sumou 35.000 Eur. Navrhol vyporiadanie rozdelením záhrady poza garáž podľa priloženého situačného nákresu.

16. Podaním doručeným súdu dňa 07.06.2021 žalovaná doložila potvrdenie z banky, že na účte disponuje jej manžel Alexander Karel sumou 55.706,33 Eur a potvrdenie z banky, že by jej bola schválená pôžička na 30.000 Eur s výškou splátky 439,87 Eur na dobu 96 mesiacov.

17. Na pojednávaní 09.06.2021 žalobca uviedol, že by súhlasil s tým, aby si žalovaná nechala dom aj garáž, on dom nechce, on chce záhradu. Odčlenila by sa záhrada za garážou a žalovaná by mu doplatila 35.000 Eur. Žalovaná nesúhlasila s odčlenením, pretože jej tam vznikne za garážou cíp a to nechce. Súhlasila by, ak by hranica šla za rovno garáže bez výklenku. So sumou 35.000 Eur nesúhlasí lebo sa jej zdá veľa. Žalobca uviedol, že ak by to odčlenil tak, ako žiada žalovaná zo záhrady by neostal pozemok vo veľkosti stavebného pozemku.

18. Podaním zo dňa 06.07.2021 žalobca prostredníctvom svojej právnej zástupkyne uviedol, že dňa 18.02.2010 uzatvoril syn žalobcu O. S. ml. kúpnu zmluvu s pôvodnou vlastníčkou H. S. a odkúpil 1

nehnutelností s tým, že predávajúca tam ostane bývať a snažil sa uplatniť si svoje práva podielového spoluvlastníka. V roku 2013 sa H. S. ako aj manželka žalobcu sa viackrát obrátili na Políciu z dôvodu nevhodného správania žalovanej. V nehnuteľnosti naďalej žiala H. S., avšak po tom, ako mala úraz už z nemocnice nebola prevezená do predmetných nehnuteľností, pretože žalovaná sa k nej správala v rozpore s dobrými mravmi a neposkytla jej pomoc, naopak bola voči nej vulgárna a napadla ju. Pani H. S. doopatroval žalobca s manželkou. Dňa 10.12.2014 nadobudlo právoplatnosť uznesenie tunajšieho súdu, ktorým sú nariadil žalovanej, aby umožnil vstup na predmetné nehnuteľnosti vtedajšiemu spoluvlastníkovi tak, že mu nebude brániť vo vstupe a odovzdá mu aj kľúče. Ku dnešnému dňu žalovaná uvedené nesplnila. Dňa 19.05.2015 vydal tunajší súd rozsudok, že 1/6 predmetných nehnuteľností je vo vlastníctve žalobcu, nakoľko sa žalovaná správala voči nemu a členom jeho rodiny v rozpore s dobrými mravmi. V roku 2016 O. S. ml. daroval žalobcovi predmetné nehnuteľnosti, pretože nemal silu byť neustále v konflikte so žalovanou, a to napriek tomu, že všetky svoje vtedajšie úspory použil na kúpu podielu na predmetných nehnuteľnosti a mal záujem ich užívať a stavať tam vlastný dom. Žalobca sa následne pokúšal o mimosúdne vyriešenie vzťahu so žalovanou, avšak bezvýsledne. Žalovaná dom nesprístupnila a naďalej ho užíva v celom rozsahu výlučne pre vlastnú potrebu. Zotrval na návrhu, aby bola rozdelená záhrada a o výmere 739 m² mu bola prikázaná do vlastníctva (vytvorená hranica rešpektuje postavenú garáž). Žalobca pozemok využije pre rodinu, nakoľko jeho syn má záujem sa osamostatniť a žiť v obci Sološnica. Žalovaná svojím konaním v rozpore s dobrými mravmi znemožnila žalobcovi a jeho právnenému predchodcovi nehnuteľnosti užívať.

19. Na pojednávaní dňa 13.10.2021 žalovaná uviedla, že navrhla by, aby ju žalobca vyplatila a aby sa dohodli na termíne do kedy sa má vystaňovať. Uviedla, že by zväžila, ponuku žalobcu na vyplatenie 45.000 Eur.

20. Podaním doručeným súdu dňa 21.10.2021 žalovaná uviedla, že je ochotná vyplatiť žalobcu sumou 80.000 Eur.

21. Dňa 08.02.2022 doručil žalobca nový znalecký posudok na ocenenie predmetných nehnuteľností.

22. Na pojednávaní dňa 09.02.2022 žalobca navrhol, aby sa z pozemku - záhrada odčlenil pozemok vo výmere nad 500 m², tak, aby vznikol prípadne stavebný pozemok a ten mu bol prikázaný. Zvyšok by nadobudla žalovaná. Je toho názoru, že takéto rozdelenie je možné, nakoľko pozemky (záhrada a zastavaná plocha) sú samostatné predmety vlastníckeho práva a ide nie o príľahlé pozemky, ale o susediace. Odčlenenie záhrady nad 500 m² by navyše zodpovedalo veľkosti podielov 2/3tiny a 1/3tina. Žalovaná súhlasila s tým, aby prišiel geodet a takéto riešenie načrtnol.

23. Podaním doručeným súdu dňa 14.03.2022 žalovaná uviedla, že s rozdelením pozemku nesúhlasí, pretože tak ako to geodet načrtnol, nie je tam zahrnuté, že za garážou sú schody a z rodinného domu jej tam odteká dažďová voda.

24. Podaním zo dňa 25.04.2022 žalobca uviedol, že geodet geometrickým plánom č. 19/2022 odčlenil z pozemku parc. č. XXXX/X záhrada o výmere XXX m² novo vytvorený pozemok č. XXXX/XX o výmere XXX m² a pozemok č. XXXX/X by ostal s výmerou XXX m². Konanie žalovanej, ktorým neumožňuje žalobcovi užívať spoločnú nehnuteľnosť je v rozpore s dobrými mravmi. Uviedol, že podľa judikatúry v prípade, kedy je zrejmé, že výkon práva vedie k neprijateľným dôsledkom prejavujúcim sa ako vo vzťahu medzi účastníkmi, tak na postavení niektorého z nich navonok, ide o šikanóznny výkon práv.

25. Na pojednávaní dňa 27.04.2022 žalovaná uviedla, že s predloženým novým geometrickým plánom nesúhlasí, pretože na pozemku vznikne cíp a ona nebude mať kde sadiť.

26. Podaním zo dňa 11.05.2022 žalovaná doručila do spisu faktúry a pokladničné bloky.

27. Podaním doručeným súdu dňa 25.05.2022 žalobca uviedol, že len z predložených blokov a faktúr nie je zrejmé, čo tým žalovaná myslela a čoho sa chcela domáhať.

28. Na pojednávaní dňa 08.07.2022 bol vypočutý svedok O. S. ml.

29. Na pojednávaní dňa 14.09.2022 bol vypočutý svedok M. S., brat sporových strán.

30. Dňa 27.10.2022 sa konala obhliadka uvedenej nehnuteľnosti.

31. Podaním doručeným súdu dňa 02.11.2022 žalovaná uviedla, že by chcela žalobcu vyplatiť, má dosť finančných prostriedkov. Jej dcéra sa musela odsťahovať, lebo sa nemohla pozerať ako tu žijú v neustálom strese so žalobcom, ktorý chodil vyvolávať hádky. Keby si na záhrade postavila dom, bola by bližšie a žalovaná by jej vedela pomôcť. Bola by rada, keby mohla žalobcu vyplatiť, na vyplatenie má dosť peňazí.

32. Podaním doručeným 30.11.2022 sa vyjadril žalobca, ktorý uviedol, že pri obhliadke súd konštatoval, že podľa vytýčených kolíkov podľa geometrického plánu je zrejmé, že hranica rozdeleného pozemku by viedla cez stavbu - kôľnu. Predložil farebné zakreslenie geometrického plánu z júla 2022. Z nákresu je zrejmé, že časť kôľne, ktorá nie je zakreslená v katastrálnej mape, nakoľko ide o nelegálnu stavbu, zasahuje i mimo pozemky patriace do spoluvlastníctva strán sporu, teda nachádza sa pravdepodobne na pozemku patriacom obci Z.. Po vykonaní obhliadky požiadal žalobca geodeta o vypracovanie nového geometrického plánu č. 128/2022 pri zachovaní pôvodných nových výmer, v zmysle ktorého hranica prechádza mimo stavby kôľne z vonkajšej strany, nie od garáže, nakoľko stavba kôľne je na garáž v časti napojená. Ďalej žalobca uviedol, že tvrdenie žalovanej o tom, že má dostatok peňazí na vyplatenie žalobcu nie je aktuálne ničím preukázané. Navrhol alternatívne riešenia: 1/ prikázať nehnuteľnosti do jeho výlučného vlastníctva s tým, že bude povinný uhradiť žalovanej titulom vyporiadania 43.968,43 Eur, alebo 2/ žalovanej do výlučného vlastníctva prikázať dom, pozemok - zastavanú plochu a nádvorie a časť pozemku - záhrada rozdelenú podľa geometrického plánu č. 128/2022. Zvyšnú časť rozdeleného pozemku - záhrada prikázať žalobcovi do výlučného vlastníctva, s tým, že žalovaná bude zaviazaná na zapltenie titulom vyporiadania sumy 43.952,73 Eur.

33. Na pojednávaní dňa 02.12.2022 žalovaná uviedla, že kôľnu nepotrebuje, môže sa kľudne zbúrať.

34. Súd vykonal dokazovanie týmito dôkazmi: výsluchom svedkov Miroslava Valoviča ml, Jána Valoviča, obhliadkou miesta, Výpis z LV č. 501, výzva na zapltenie zo dňa 27.05.2016, list zo dňa 8.1.2017, podací lístok, uznesenie KS v BA č. k. 14Co/679/2014, list zo dňa 29.07.2020, potvrdenie Obce Sološnica, náčrt polohový nehnuteľnosti, listina o neučení súpisného čísla, stavebné povolenie zo dňa 23.05.1989, potvrdenie poštovej banky, geometrický plán č. 118/2020, fotografie, prehlásenie O. S., znalecký posudok č. 106/2020, potvrdenie - nezáväzná ponuka Poštovej banky, potvrdenie o zostatku na účte z Poštovej banky, potvrdenie Obce Z., polohový náčrt nehnuteľnosti, potvrdenie o disponibilnom zostatku Raiffeisen bank a úverová ponuka, uznesenie č. k. 6C/222/2014-25, návrh na vklad vlastníckeho práva, kúpna zmluva, čestné prehlásenie zo dňa 2.7.2021, vyznenie OO PZ Rohožník, potvrdenie OO PZ Rohožník zo dňa 10.09.2013, čestné prehlásenie O. S. ml., čestné prehlásenie H. S., kúpna zmluva, návrh na vklad do katastra, rozsudok OS MA č.k. 6C/94/2012-88, znalecký posudok č. 15/2022, geometrický plán č. 19/2022, potvrdenie Obce Z., potvrdenie Terézie Valovičovej, uznesenie OS MA č. k. 13D/1/2014-46, potvrdenie o registrácii v Notárskom centrálnom registri závetov, faktúra zo dňa 13.09.2010, faktúra č. 105/96, doklad SIPO, poštové poukazy, odborné stanovisko č. 122/2022, fotodokumentácia, potvrdenie Obce Z., potvrdenie OO PZ zo dňa 9.7.2022, fotodokumentácia, fotodokumentácia z obhliadky, dokument o pôžičke, Geometrický plán č. 128/2022, náčrtok rozmiestnenia nehnuteľnosti, potvrdenie bánk o zostatku na účte žalobcu a zistil nasledovný skutkový a právny stav veci:

35. Z výpisu z LV č. XXX pre k.ú. Z. súd zistil, že nehnuteľnosť: rodinný dom so súpis. Č. XXX, postavený na parcele č. XXXX/X, pozemok parc. č. XXXX/X o výmere XXX m², druh pozemku: záhrada, pozemok parc. č. XXXX/X o výmere XXX m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, vlastnícky patrí žalobcovi vo výške podielu 2/3-tiny a žalovanej vo výške podielu 1/3-tina.

36. Z ponuky zo dňa 08.01.2017 súd zistil, že žalobca ponúkol žalovanej, že od nej odkúpi podiel vo výške 1/3-tina za cenu 20.000 Eur.

37. Z potvrdenia obce Z. zo dňa 24.08.2018 súd zistil, že v zmysle územného plánu obce Z. je minimálna výmera stavebného pozemku určená na XXX m². Z ich pohľadu je možné na pozemku č. XXX/X o výmere 830 m² odčleniť nový pozemok, ktorý by mohol byť využitý na zastavanie stavbou rodinného domu.

38. Z Listiny o neurčení súpisného čísla zo dňa 28.05.2012 Obce Z. súd zistil, že Obec Z. potvrdzuje, že pre stavbu - garáž postavenú na parc. č. XXXX/X v k.ú. Z. nebolo pridelené súpisné číslo. Stavba bola postavená v roku 1989. Vlastníkom je V. G. a manželka I., bytom Z. XXX.

39. Zo stavebného povolenia zo dňa 23.05.1989 súd zistil, že Okresný Národný výbor v Z. povolil stavbu garáže na parc. č. XXXX/X na základe žiadosti V. G. s manželkou.

40. Z čestného prehlásenia žalobcu na č.l. 117 súd zistil, že žalobca čestne prehlásil, že sa dohodol so svojimi súrodencami M. S., M. S. a I. G. a matkou H. S., že preberie dedičstvo rod. Domu XXX parc. č. XXXX/X a XXXX/X, za ktoré bude vyplácať 20.000 Kčs matke H. S.. Bude sa snažiť peniaze splatiť v čo najkratšej dobe. Tieto peniaze matka odovzdá M. S. 10.000 Kčs a M. S. 10.000 Kčs.

41. Zo znaleckého posudku č. 106/2020 súd zistil, že všeobecná hodnota nehnuteľností je 104.000 Eur vrátane garáže.

42. Z potvrdenia Poštovej banky, a.s. zo dňa 17.05.2021 je na účte vedenom na meno Dana Valovičová suma 15.187,12 Eur.

43. Z Potvrdenia Obce Sološnica zo dňa 26.04.2021 súd zistil, že žalobca platí daň z nehnuteľností vedených na LV č. XXX vo výške svojho podielu od roku 2017.

44. Z potvrdenia Raiffeisen BANK zo dňa 02.06.2021 súd zistil, že V. G. má na účte disponibilný zostatok 55.706,33 Eur.

45. Podľa úverovej ponuky zo dňa 02.07.2021 by Raiffeisen BANK poskytla žalovanej pôžičku na sumu 30.000 Eur za úrok 8,9% ročne na dobu 96 mesiacov so splátkou 439,87 Eur.

46. Podľa uznesenia Okresného súdu Malacky č.k. 6C/222/2014-25 súd nariadil dňa 09.07.2014 predbežné opatrenie, ktorým uložil žalovanej, aby umožnila vstup na nehnuteľnosti tak, že v tomto vstupe nebude brániť a vydá žalobcovi kľúče od rodinného domu a aby umožnila užívanie tejto nehnuteľnosti. Uznesenie nadobudlo právoplatnosť 10.12.2014.

47. Dňa 18.02.2010 uzavrela predávajúca Terézia Valovičová s kupujúcim O. S., nar. 01.02.1986 kúpnu zmluvu, ktorej predmetom bol prevod spoluvlastníckeho podielu 1-ica na predmetných nehnuteľnostiach

48. Podľa čestného prehlásenia zo dňa 02.07.2021 O. S. ml. prehlásil, že od starenky odkúpil polovicu pozemku, chcel stavať v záhrade dom. Nebolo mu to umožnené. Stále má záujem stavať v blízkej budúcnosti dom.

49. Z vyrozkumenia OO PZ Rohožník zo dňa 27.07.2013 súd zistil, že Terézia Valovičová dňa 28.06.2013 urobila oznámenie na žalovanú, že je mala vynadať do „píč a kuriev“.

50. Z potvrdenia zo dňa 10.09.2013 súd zistil, že W. S. urobila oznámenie o priestupku proti občianskemu spolunažívaniu na žalovanú a M. S..

51. Z čestného prehlásenia O. S. ml zo dňa 02.07.2021 súd zistil, že pochádza zo Z., kde sa narodila a chcel vždy bývať a založiť si rodinu, a tak kúpil od starenky H. S. v roku 2010 jej polovičný podiel na predmetných nehnuteľnostiach. Jeho krstná - žalovaná, mu všetky návštevy v nehnuteľnosti znepríjemňovala a bránila mu v ich užívaní. V roku 2016 ju písomne vyzval, aby mu užívanie umožnila, ale začala jemu a jeho otcovi nemiestnym spôsobom nadávať a urážať ich, vyhrážať sa fyzickým napadnutím. Žalovaná nemala záujem na zlepšení vzťahov. Došlo to do takého štádia, že si nevedel pomôcť a preto sa rozhodol darovať svoj podiel otcovi, pretože si myslel, že s jeho otcom sa žalovaná ako so súrodencom skôr dohodne, čo sa nestalo. Do dnešnej doby býva u rodičov, pretože nemá kde inde bývať. Svoje úspory zaplatil za podiel na nehnuteľnostiach, do ktorých dodnes nemá prístup. V poslednom období života starenky sa ku nej žalovaná chovala priam neľudsky. Nedovolila jej prístup do kúpeľne a záchodu, vyhánala ju do letnej kuchyne, kde sa pripravovalo krmivo pre sliepky, aby si tam uvarila. S otcom vozili starenke pitnú vodu, pretože aj v tomto jej žalovaná bránila. Starenku

vozili ku jej sestre do Senice alebo ku nim domov, aby sa mohla s pomocou umyť, pretože ani toto jej žalovaná neumožnila a hygienické podmienky, do ktorých starenku uvrhla boli priam príšerné. Taktiež vozili starenku na lekárske prehliadky. Situácia sa veľmi zostrila, bol svedkom viacerých takýchto udalostí. Pravidelne po nich starenka plakávala a keď vládala, utekala k nim. Pamätá si, keď sa starenka pýtala žalovanej: „I. doopatruješ ma?“ a žalovaná odpovedala: „Ne, už by ste mohli aj umrieť“. Ďalej si pamätá, že žalovaná pod vplyvom alkoholu starenku niekoľkokrát surovo sotila, pričom musela niekedy zasahovať aj polícia. Po jednom takomto sotení spôsobila starenke zranenie ruky, po ktorom bolo potrebné lekárske ošetrovanie. Dávno starenku pozývali k nim, ale ona nechcela odísť z domu. Nakoniec, keď to už zdravotný stav nedovoľoval, ju zobrali k nim domov a tam ju doopatrovali.

52. Z čestného prehlásenia zo dňa 11.02.2012 H. S. vyhlásila, že syn O. S. nemá voči nej žiadne dlžoby ani iné pohľadávky.

53. Z rozsudku Okresného súdu Malacky č.k. 6C/94/2012-88 zo dňa 19.05.2015 súd zistil, že súd určil, že vlastníkom spoluvlastníckeho podielu vo výške 1/6 na predmetných nehnuteľnostiach je žalovaný. Rozsudok nadobudol právoplatnosť dňa 27.07.2015. V konaní sa žalobca domáhal vrátenia daru žalovanej, žalovaná s návrhom žalobcu súhlasila.

54. Zo znaleckého posudku č. 15/2022 znalca Ing. A. I. súd zistil, že všeobecná hodnota nehnuteľností je zaokrúhlené 120.000 Eur vrátane garáže. Stavby spolu boli ocenené na 55.286,86 Eur z toho garáž na sumu 5.743,43 Eur. Pozemky boli ohodnotené spolu na 65.131,57 Eur, z toho pozemok parc. č. XXXX/X (XXX m²) na sumu 48.745,90 Eur a pozemok parc. č. XXXX/X (XXX m²) na sumu 16.385,67 Eur.

55. Z geometrického plánu č. 19/2022 vyhotoveného geodetom F.H. súd zistil, že sa ním rozdelila nehnuteľnosť pozemok - záhrada o výmere 830 m² na dve časti a vytvorila sa nová parcela č. XXXX/XX o výmere XXX m² a zvyšná časť parc. č. XXXX/X ostala vo výmere XXX m².

56. Z potvrdenia zo dňa 18.02.2010 súd zistil, že Terézia Valovičová prevzala od vnuka O. S. 10.000 Eur za predaj jej podielu vo výške 1 na predmetných nehnuteľnostiach.

57. Z uznesenia Okresného súdu Malacky č.k. 13D/1/2014-46 súd zistil, že poručiiteľka H. S. zomrela XX.XX.XXXX listinou o vydedení spísanou dňa 18.11.2008 vydedila žalovanú z dôvodu, že o ňu trvalo neprejavuje záujem aký by mala a v rozpore s dobrými mravmi jej neposkytla potrebnú pomoc.

58. Z výsluchu svedka Miroslava Valoviča ml. dňa 08.07.2022 súd zistil, že žalobca je jeho otec. A žalovaná je jeho krstná mama. So starenkou mala žalovaná zlé vzťahy. Boli tam fyzické aj psychické nátlaky. Konkrétne bol svedkom situácie, kedy sa starenka pýtala žalovanej či ju doopatruje a ona jej povedala, že by už mohla umrieť. Starenku to sklamalo. Istý čas chcela, aby tam býval svedok, ale nemala prístup k vode, k WC, ku kúpeľni, takže to bolo pre neho neakceptovateľné. Dohodli sa, že by odkúpil polovicu nehnuteľnosti a postavil by si dom v záhrade. Po tomto sa však vzťahy zhoršili ešte viac a keď prišiel do domu, boli na neho vulgarizmy, ako aj na starenku boli vulgárne vyjadrenia a nadávky. Keď aj starenka niečo na záhrade zasadila, polievala to žumpou, a stromy, ktoré zasadila, boli vytrhané. Starenka dožila u nich (u žalobcu) cca pol roka pred smrťou, starali sa o ňu, bola často v nemocnici, a zvyšný čas bola u nich. Po celý čas ju žalovaná neprišla pozrieť, nechodila ani do nemocnice, až po tom, keď jej zavolali, že 30.12.2013 zomrela, až potom prišla žalovaná. V dome kúpeľňa a WC boli, ale starenka tam nemala prístup. Žalovaná je zakázala, aby do kúpeľne chodila, starenka sa chodievala kúpať k nim alebo mala sestru v Senici, kde tiež s ňou chodili. S kúpnu cenou za svoj podiel prišla starenka, že by jej zaplatil 10.000 Eur. Časť mal a časť mu dali rodičia. Dom si na záhrade nepostavil, pretože nevedel, ktorú polovicu má ona a ktorú žalovaná a boli tam rozpory. So žalovanou o stavbe domu nebola vôbec reč, takže o tom nehovorili. Starenka mala k domu puto a nechcela ísť k nim bývať, prišla až keď to bolo zo zdravotných dôvodov nutné. Predbežné opatrenia žiadal, pretože sa nemal ako do domu dostať, všetko bolo pozamykané. Po smrti starenky v dome nebol, žalovaná im nedovolila ani dôjsť a roztrieť jej veci. Vždy keď tam prišli boli na neho a jeho otca vulgarizmy a bola volaná aj polícia. Kľúče od nehnuteľnosti nemali. Rozhodol sa, že polovicu daruje otcovi, keď mu so žalovanou pomôže, pretože svedok nie je na takéto súdy a podobne. Ani otec nemal kľúče od nehnuteľnosti. Plán bol taký, že postaví dom na záhrade a bude tam bývať so starenkou, k tomu však nedošlo. Stále má záujem stavať dom v Sološnici, lebo tam vyrastal. Starenka častokrát prišla k nim s plačom, že boli na ňu zlý a nemohla ísť ani na malú ani veľkú potrebu do WC v dome ale musela ísť do záhrady, kde bolo suché WC.

59. Z odborného stanoviska č. 122/2022 Ing. A. I., znalca z odboru stavebníctvo k rozdeleniu pozemkov č. XXXX/X a XXXX/X súd zistil, že pozemky navrhované na rozdelenie sú rovinaté, prístupná z verejnej komunikácie, s možnosťou napojenia na verejný vodovod pitnej vody, verejnej kanalizácie, zemného plynu a elektrickej energie. Pozemky v čase posudku tvoria záhradu pri rodinnom dome. Vzhľadom na celkovú výmeru a umiestnenie pozemkov, je možné pôvodný pozemok rozdeliť na dva samostatné pozemky, pričom novonavrhovaný pozemok č. XXXX/XX by slúžil ako záhrada k rodinnému pozemku a časť pôvodného pozemku č. XXXX/X by tvoril samostatný pozemok so samostatným prístupom z verejnej komunikácie a s možnosťou napojenia na verejné rozvody inžinierskych sietí vedené vo verejnej komunikácii pred uvedeným pozemkom. Pozemok č. XXXX/X je dostatočnej výmery pre umiestnenie samostatného rodinného domu bez obmedzení jestvujúcich stavieb po oboch stranách pozemku. V obci nie je prijaté VZN, ktoré by obmedzovalo výstavbu určením % zastavanosti stavebného pozemku, ktoré by znemožňovalo využitie tohto pozemku ako stavebného pozemku pre výstavbu rodinného domu. Pri určení všeobecnej hodnoty nehnuteľností vo vlastnom ZP č. 15/2022 už vychádzal z tohto predpokladu a pri výpočte hodnoty pozemku s týmto počítal.

60. Z potvrdenia Obce Z. zo dňa 13.07.2022 súd zistil, že žalovaná platí daň z predmetných nehnuteľností vo výške 1 od roku 2005.

61. Z výpovede svedka Jána Valoviča, brata strán sporu, dňa 14.09.2022 súd zistil, že rodičia mali 2 domy. Žalobca ostal bývať v tom druhom dome a dohodli sa, že ich vyplatí. Svedok mal požiadavku na sumu 10.000 Kčs za jeho peniaze, ktoré do toho domu vložil. A dohodli sa, že on, žalobca a ich mladší brat Jaroslav sa zriekne spolu s mamou podielu otcovho na tomto dome v prospech žalovanej. Mladšieho brata žalovaná vyplatila. Mňa tiež chcela vyplatiť, ale mne nedala nič, lebo som nič nepožadoval. Mama potom predala svoj podiel synovi žalobcu a ten to potom previedol na žalobcu. Problém nastal keď si žalobca požičal od mamy 10.000 Eur. Žalovaná povedala, že sa o mamu starať nebude, pretože jej nedávala žiadne peniaze za vodu, elektriku a nájom a povedala jej, nech si ide pýtať od žalobcu. Žalobca splatil mame 2 splátky po 50 Eur, viac jej nesplatil. Žalovaná na dome dala nové plastové okná a dve horné izby prerobila na bývanie. 30 rokov tam býva aj s manželom, ktorý tiež do domu investoval. Keď bola mama v nemocnici, chodili ju pozerať on s manželkou a žalovaná. Jeho žena a žalovaná mamu kúpali a všetko čo bolo treba. Išli kúpiť do obchodu pyžamo a čo bolo treba a zanesli jej to. Druhýkrát keď prišli, nič v šuplíku nebolo, mama povedala, že tam bol žalobca a ona mu to všetko dala. Svedok sa so žalovanou navštevuje raz za mesiac. So žalobcom sa nerozpráva, od kedy ho dal na súd, že mu ukradol cirkulár. Dlžní mu žalobca 10.000 korún, svedok mu povedal, že keď mu peniaze vráti, on mu vráti cirkulár. Nevedel uviesť kedy to bolo. Cirkulár mu potom do 3 dní vrátil. Nepamätá si, kedy malo byť to, že si mal žalobca od mamy požičať 10.000 Eur. Informáciu má od policajtov, od starostky, pretože starostka bola za ním, nech to vráti, že sú na to svedkovia, že si to požičal. Na otázku kedy mala žalovaná na dome vymeniť plastové okná svedok uviedol, že to bolo po tom keď sa vydala, ale nebolo to ani 5 rokov potom ani inak, presne nevie. Nevedel čo mala žalovaná súhlas matky s rekonštrukciou. Vzťah žalovanej s mamou bol dobrý, dokiaľ neprišiel konflikt, keď si žalobca od mamy požičal 10.000 Eur. Mama bola panovačná a vždy muselo byť po jej. Boli aj fyzické útoky, ale boli vyprovokované ich mamou, pretože tá si vedela privstať aj 05.30 a počkať kedy pôjde žalovaná do práce a robiť jej cirkusy. Žalovaná ju potom odstrčila a mama si zlomila ruku. Svedok incidentu však nebol. Ich mama bývala 1,5 roka pred smrťou u žalobcu, lebo boli predvolaní na obecný dom, že sa o mamu nestará, mala tam smrad a neporiadok - u žalovanej. Mala sa o to starať žena žalobcu a žalobca, keďže žalovaná povedala, že sa už viac o ňu starať nebude keď došiel konflikt, že si žalobca od mamy požičal 10.000 Eur. Mama bývala v dome so žalovanou, žalovaná jej povedala, že keď neplatí vodu, elektriku a ostatné, nech sa ide umyť do svojho druhého domu k Jarovi. Mama mala možnosť keď žalovaná s mužom išli do práce, ísť sa umyť, nič nebolo zamknuté. Svedok navštevoval mamu, ale jej povedal, že ju v cudzom dome navštevovať nebude. Od kedy mama predala byt Jarovi, odvtedy s ňou nekomunikoval, iba na ulici sa s ňou rozprával, inak nie.

62. Podľa potvrdenia OO PZ Rohožník zo dňa 09.07.2022 Miroslav Valovič ml. urobil ústne oznámenie o priestupku voči občianskemu spolunažívaniu.

63. Z obhliadky nehnuteľnosti zo dňa 27.10.2022 súd zistil, že Nehnuteľnosť, ktorá je predmetom tohto sporu je situovaná pozdĺž miestnej komunikácie - chodníka. Rodinný dom sa nachádza hneď za plotom.

Vo vzdialenosti cca 2 m vľavo od domu pri pohľade z ulice sa nachádza murovaná garáž, na ktorú kolmo nadväzuje stavba - kôlne, ktorá je murovaná, avšak je prázdna. Vstup do rodinného domu sa nachádza zo zadnej strany. Po vstupe do rodinného domu nasleduje malá predsieň a potom dvere do chodby. Po pravej strane chodby je vstup do dvoch miestností, ktoré sú momentálne neobývané a ktoré mala užívať matka strán sporu. Ide o obývaciu izbu a spálňu. Výhľad zo spálne je na ulicu. Pri týchto izbách sa nenachádza sociálne zariadenie. Z chodby smerom vľavo sa nachádza menšia kuchyňa, z ktorej je vchod do kúpeľne s WC. Z kuchyne je vchod do obývačky a z obývačky je vchod do spálne. V celej nehnuteľnosti sa teda nachádza jedna kúpeľňa a WC a nehnuteľnosť nemá ďalšie nadzemné podlažie. Vpravo od rodinného domu z pozície tak, že vchod do rodinného domu sa nachádza za chrbtom, je umiestnená stavba „letná kuchyňa“, ktorá je jednopodlažná. Pri budove letnej kuchyne sa nachádza priestor vyplnený zeminou a betónovými dlaždicami a je tam aj lehátko na odpočinok. Za týmto priestorom sa v menšej časti nachádza plocha na obhospodarovanie - záhrada na sadenie. Za týmto priestorom sa nachádza veľká plocha výlučne trávnatého povrchu. Na trávinatej ploche sú kolíkmi vyznačené línie podľa geometrického plánu založeného v spise tak, ako navrhuje rozdelenie pozemku žalobca. Podľa týchto vytýčených kolíkov je zrejmé, že hranica rozdeleného pozemku by viedla cez stavbu - kôľňu. Z celého pozemku je prístup ku miestnej komunikácii.

64. Z písomnosti na č.l. 430 súd zistil, že podpísaná „Valovičová“ napísala „O. sem požičala 10 tisíc“. Na listine nebol dátum.

65. Z geometrického plánu č. 128/2022 vypracovaného geodetom F.H. súd zistil, že hranica rozdeleného pozemku č. XXXX/X a XXXX/XX je vyčlenená inak ako v geometrickom pláne č. 19/2022, a to tak, že rešpektuje hranicu kôlne.

66. Z pripojených spisov súd zistil:

- 13D/1/2014: V dedičskej veci po nebohej H. S., nar. XX.XX.XXXX, naposledy bytom Z. XXX, zomr. XX.XX.XXXX Okresnú súd Malacky vydal uznesenie č.k. 13D/1/2014-46, kde potvrdil nadobudnutie dedičstva dedičom. Súd zistil, že Listinou o vydedení spísanou dňa 18.11.2008 N 6192/2008, Nz 49857/2008, NCRIs poručiťka žalovanú vydedila.

- 6C/94/2014: konanie žalobcu O. S., nar. XX.XX.XXXX proti žalovanej I. G., nar. XX.XX.XXXX o vrátenie daru bolo právoplatne skončené rozsudkom Okresného súdu Malacky č.k. 6C/94/2012-88, a to tak, že súd určil, že žalobca je vlastníkom 1/6-tiny predmetných nehnuteľností.

- 6C/222/2014: konanie o žalobe žalobcu O. S., nar. XX.XX.XXXX proti žalovanej I. G. o nariadenie predbežného opatrenia, súd uznesením č.k. 6C/222/2014-25, právoplatným dňa 10.12.2014 nariadil predbežné opatrenie, ktorým uložil žalovanej, aby umožnila žalobcovi vstup na nehnuteľnosti tak, že mu v tomto vstupe nebude brániť a vydá mu kľúče od rodinného domu a aby umožnila žalobcovi užívanie týchto nehnuteľností.

- 3T/96/2003: trestné konanie na Okresnom súde Malacky na obžalovaných: I. G., V. G. pre trestný čin týrania blízkej osoby, ktorého sa mali dopustiť na matke žalovanej tým, že jej spôsobili fyzické utrpenie alebo psychické utrpenie bitím, ponižovaním, pohŕdavým zaobchádzaním, vyhrážaním, vyvolávaním strachu alebo stresu a iným správaním, ktoré ohrozuje jej fyzické a psychické zdravie, bezdôvodným odopieraním spánku a hygieny, neodôvodneným obmedzovaním v prístupe k majetku, ktorý má právo užívať. Obžalovaná I. G. bola rozsudkom č.k. 3T/96/03-106 uznaná vinná, že dňa 19.08.2003 udrela do tváre a zhodila na zem na ulici pred domom poškodenú H. S., pričom jej spôsobila kompletnú zlomeninu záprsnej kosti ľavej ruky, odreniny a pomliaždeniny v oblasti ľavého ramena, odreniny a pomliaždeniny v oblasti ľavého kolenného kĺbu a odreniny chrbta, a teda spáchala trestný čin ublíženia na zdraví. Obžalovaný Alexander Karel sa s pod obžaloby oslobodzuje. Rozsudok nadobudol právoplatnosť dňa 03.03.2004.

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

68. Podľa § 137 ods. 1 Občianskeho zákonníka Podiel vyjadruje mieru, akou sa spoluvlastníci podieľajú na právach a povinnostiach vyplývajúcich zo spoluvlastníctva k spoločnej veci.

69. 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.

70. 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 vecí 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.

71. Predmetom tohto súdneho konania bol návrh na zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva medzi stranami sporu k nehnuteľnostiam špecifikovaným v podanej žalobe zo dňa 30.01.2017, a to rodinného domu so súpisným číslo XXX v Z., pozemku č. XXXX/X - zastavaná plocha a nádvorie o výmere XXX m² a pozemku č. XXXX/X - záhrada o výmere XXX m², zapísaných na LV č. XXX pre k.ú Z. (ďalej len „nehnuteľnosti“), pričom žalobcovi prislúchal podiel na nehnuteľnostiach vo výške 2/3-tiny a žalovanej podiel o veľkosti 1/3-tina. Z vykonaného dokazovania súd zistil, že obe strany sporu chcú podielové spoluvlastníctvo zrušiť, ale na jeho vyporiadani sa nevedia dohodnúť. V zmysle zásady, že nikoho nemožno nútiť zotrvať v spoluvlastníckom vzťahu proti svojej vôli a z dôvodu toho, že z vykonaného dokazovania mal súd za preukázané, že strany sporu napriek pokusom k dohode nedospeli, rozhodol v prvom výroku tohto rozsudku tak, že podielové spoluvlastníctvo strán sporu k spoločným nehnuteľnostiam zrušil.

72. Následne pristúpil k rozhodovaniu o tom, ako je potrebné vykonať medzi spoluvlastníkmi - stranami sporu vyporiadanie. Základným kritériom v zmysle § 142 ods. 1 Občianskeho zákonníka, ktoré súd pri rozhodovaní o vyporiadani spoluvlastníctva musí zohľadniť je 1/ veľkosť podielov a 2/ účelne využitie veci. Tieto dve kritéria je súd povinný zohľadniť pri všetkých spôsoboch vyporiadania a žiadne z týchto kritérií nie je prevažujúce. Uvedené vyplýva aj zo znenia ust. § 142 ods. 1. Občianskeho zákonníka, ktorý najskôr uvádza kritéria vyporiadania spoluvlastníctva a až v nasledujúcej vete konštatuje možné spôsoby tohto vyporiadania. Pri vyporiadani spoluvlastníctva je súd viazaný spôsobmi vyporiadania, tak ako sú uvedené v ust. § 142 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Tieto spôsoby sú pre súd záväzné. V prípade ak je možný prvý spôsob vyporiadania - rozdelenie spoločnej veci, je súd povinný skúmať možnosť takéhoto vyporiadania a dať jej prednosť pred druhým spôsobom vyporiadania, a teda prikázaniu spoločnej veci jednému zo spoluvlastníkov.

73. Ako prvý spôsob vyporiadania zákon určuje, že spoločná vec sa má rozdeliť, ak je to reálne možné. Pri konštatovaní reálnej deliteľnosti predmetu podielového spoluvlastníctva súd musí vychádzať, ako pri ostatných spôsoboch rozdelenia z veľkosti jednotlivých podielov ako aj z toho, či rozdelená vec bude účelne využiteľná. Podľa uznesenia NS SR z 28.11.2021, sp. zn. 7Cdo/305/2019 prihliadnutie na veľkosť podielov neznamena, že v každom prípade súd bude rozdelenie veci podriaďovať aritmetickému vyjadreniu veľkosti podielov, ale ich účelnému využitiu. Konečné rozdelenie z hľadiska účelu užívania nemusí vyjadrovať absolútnu mieru veľkosti spoluvlastníckeho podielu a do úvahy prichádza i finančná náhrada (reálne rozdelenie veci tzv. kombinovaným spôsobom). Pritom súd dbá, aby rozdelením nevznikli nefunkčné veci alebo aby pomer rozdelených vecí svojou veľkosťou nebol vo výraznom nepomere k veľkosti pôvodných podielov. Pokiaľ ide o možnosť reálneho rozdelenia pozemkov, tu sa vychádza z posúdenia hľadísk územného plánovania, prístupu ku komunikáciám, a účelného technického spôsobu navrhovaného riešenia (uznesenie NS SR z 28.11.2021, sp. zn. 7Cdo/305/2019).

74. V danej veci bol predmetom podielového spoluvlastníctva rodinný dom, pozemok - zastavaná plocha a nádvorie o veľkosti XXX m² a druhý pozemok - záhrada o veľkosti XXX m². Uvedené nehnuteľnosti síce tvoria funkčný celok (záhrada je susediaci pozemok k parcele zastavaná plocha a nádvorie) a sú zapísané na rovnakom liste vlastníctva, avšak z hľadiska právneho ide o samostatné predmety vlastníckeho práva. V danej veci po vykonanom dokazovaní a zvážení dôkazov jednotlivo ako aj v ich vzájomnej súvislosti, súd dospel k záveru, že pre spravodlivé rozhodnutie vo veci je potrebné tieto nehnuteľnosti hodnotiť samostatne (bližšie zdôvodnené nižšie). Rozhodol teda tak, že zvolil kombinovaný spôsob vyporiadania a rodinný dom s parcelou zastavaná plocha a nádvorie prikázal do vlastníctva žalovanej a parcelu záhrada rozdelil podľa podielov medzi obidvoch spoluvlastníkov.

75. V priebehu konania žalobca najskôr navrhoval vykonať vyporiadanie tak, že nehnuteľnosti prikáže do výlučného spoluvlastníctva súd jemu a bude povinný žalovanú vyplatiť. Neskôr navrhoval, že dom s pozemkom zastavaná plocha si ponechá žalovaná a záhrada o veľkosti 830 m² pripadne jemu s

povinnosťou žalovanej ho ešte vyplatiť sumou 10.000 Eur (č.l. 55). Neskôr žalobca navrhoval rozdelenie tak, že celková plocha pozemkov sa sčíta, t.j. bude predstavovať 1109 m² (830 + 279), z toho 2/3 je 739,33 m² a 1/3 je 369,66 m² a teda bude možné rozdeliť záhradu tak, že žalobcovi podľa jeho podielu pripadne zo záhrady 739,33 m² a žalovanej pripadne zo záhrady 90,66 m². S uvedenými návrhmi žalovaná nesúhlasila nakoľko by jej zostal len rodinný dom s malým pozemkom okolo a nemala by ani kde parkovať a pozemok by bol reálne nevyužiteľný. Navyše v konaní preukázala a žalovaný uvedenú skutočnosť ani nepoprel, že si na pozemku parcela záhrada postavila s manželom z vlastných finančných prostriedkov garáž, ktorá je v ich vlastníctve, ktorú by takýmto rozdelením nemohla užívať, alebo by ju musela aj zbúrať. S touto argumentáciou žalovanej sa súd stotožnil. Rozdelenie podielového spoluvlastníctva takýmito spôsobmi by podstatne znížilo využiteľnosť rozdelených nehnuteľností v neprospech rodinného domu - v jeho okolí by zostala len veľmi malá úžitková plocha, kde by nebolo možné ani parkovať osobné motorové vozidlo a pozemok v okolí domu by nevytváral priestor na oddych a rekreáciu prípadne na využitie plochy na pestovanie sezónnych plodín, a teda podstatne by to obmedzilo účelné využitie takto rozdelených nehnuteľností, čo je nepripustné. Žalovaná by tak navyše ani nemohla užívať garáž v jej výlučnom vlastníctve, ktorá je postavená na parcele č. XXXX/X záhrada. Rozdelenie podielového spoluvlastníctva takýmito spôsobmi by tak nezodpovedalo podmienke účelného využitia veci v zmysle § 142 ods. 1 Občianskeho zákonníka.

76. Počas konania žalovaná však uviedla, že by súhlasila s rozdelením pozemku parcela záhrada o výmere XXX m², ale tak, že by hranica išla od garáže za rovno k zadnému murovanému plotu tak, aby na pozemku nevznikol zbytočne cíp, resp. odsok. Žalobca napokon navrhol rozdelenie pozemku záhrada o veľkosti XXX m² podľa geometrického plánu č. 19/2022 tak, že sa odčlení z pozemku záhrada č. XXXX/X novovytvorený pozemok parc. č. XXXX/XX o veľkosti XXX m², ktorý by pripadol žalovanej a pozemok parc. č. XXXX/X ostane v novej výmere XXX m² a ten nadobudne do výlučného vlastníctva žalobca. Žalovaná uviedla, že s takýmto rozdelením nesúhlasí, pretože by mala malú plochu okolo domu na užívanie a že keby bola v susedstve so žalovaným vznikali by zbytočne nezhody a nevie si predstaviť bývať vedľa neho.

77. Súd viazaný poradím spôsobov vyporiadania uvádzaných v § 142 ods. 1 Občianskeho zákonníka bol povinný najskôr skúmať, či nie je možné podielové spoluvlastníctvo vyporiadať reálnym rozdelením veci s tým, že sa zachová pôvodná využiteľnosť nehnuteľností.

78. Strany sporu zhodne uviedli, že rodinný dom považujú za nedeliteľný. Žalobca najskôr tvrdil, že dom je deliteľný. Žalovaná uviedla, že v dome síce žila so svojou matkou tak, že matka obývala dve izby - obývačku so spálňou a žalovaná s rodinou obývali ďalšie dve izby - obývačku so spálňou, ale dom má len jednu kúpeľňu, jeden záchod, jedno kúrenie a elektriku. Z vykonanej obhliadky súd zistil, že ide o jednopodlažný dom s neobývateľnou povalou. Rodinný dom je tvorený chodbou pričom z jednej strany chodby sa nachádzajú dve izby (obývačka a spáľňa, ktoré predtým obývala mama strán sporu) a z druhej strany chodby sa nachádza kuchyňa, jedna kúpeľňa a záchod a z kuchyne sa prechádza do obývačky a spálne, ktorú obýva žalovaná s manželom. Teda aj z vykonanej obhliadky rodinného domu súd zistil, že rodinný dom má jednu kúpeľňu s jedným záchodom a jednou kuchyňou, zároveň, že dom má jedno kúrenie a jeden vchod. Na základe uvedeného teda súd ustálil, že rodinný dom nie je reálne deliteľný. Neskôr už aj žalobca súhlasil s tým, že dom nie je reálne deliteľný. Súd teda vychádzal pritom aj zo zhodných tvrdení strán sporu o nedeliteľnosti domu ako aj z vykonanej obhliadky. Strany sporu v tomto smere nenavrhli žiadne dokazovanie s poukazom na ich zhodné tvrdenia. Rodinný dom teda nebolo možné vyporiadať reálnym rozdelením ako prvým spôsobom vyporiadania v zmysle § 142 Občianskeho zákonníka, ale bolo ho potrebné prikázať za primeranú náhradu jednému zo spoluvlastníkov (v poradí druhý spôsob vyporiadania).

79. Ďalšie nehnuteľnosti, ktoré boli predmetom podielového spoluvlastníctva boli dva pozemky. Prvým bol pozemok parc. č. XXXX/X zastavaná plocha a nádvorie o výmere XXX m². Keďže na tomto pozemku je postavený rodinný dom a s týmto tvorí funkčný celok, súd dospel k záveru, že tento pozemok nie je možné rozdeliť podľa podielov tak, aby mali rozdelené časti pozemku reálne využitie a aby rozdelené nehnuteľnosti spĺňali účel. Skutočnosť, že tento pozemok nemožno reálne rozdeliť napokon strany ani nenamietali. Aj v tomto prípade teda súd dospel k záveru, že je potrebné spoluvlastníctvo vyporiadať druhým spôsobom, a to prikázaním veci spoluvlastníkovi za primeranú náhradu.

80. Druhým pozemkom bola parcela č. XXXX/X záhrada o výmere XXX m². Súd skúmal možnosť jeho reálneho rozdelenia, ako to navrhoval žalobca. Podľa veľkosti spoluvlastníckych podielov by rozdelenie parcely záhrada parc. č. XXXX/X o výmere XXX m² znamenalo, že podiel žalobcu vo výške 2/3-tina by bol vo výmere XXX,XX m² a podiel žalovanej vo výške 1/3-tina by bol vo výmere XXX,XX m². Žalobca po viacerých návrhoch na rozdelenie napokon navrhol rozdeliť tento pozemok podľa geometrického plánu č. 19/2022, ktorý v konaní doložil. Podľa priloženého geometrického plánu č. 19/2022 bol pozemok záhrada parc. č. XXXX/X rozdelený tak, že z pozemku sa odčlení novovytvorený pozemok parc. č. XXXX/XX o veľkosti XXX m² a pozemok parc. č. XXXX/X ostane v novej výmere XXX m². Rozdelenie pozemku podľa geometrického plánu č. 19/2022 teda úplne rešpektuje veľkosť podielov strán sporu. Z tohto hľadiska teda takémuto rozdeleniu nič nebránilo. Pri takomto rozdelení pozemku by nevznikla ani povinnosť dodatočného vyplácania primeranej náhrady, pretože v tejto časti by bol pozemok rozdelený presne podľa veľkosti podielov, ktoré každému zo spoluvlastníkov prislúchajú. Pokiaľ ide o hľadisko účelnosti takéhoto rozdelenia súd dospel k záveru, že parcela záhrada č. XXXX/X s novou výmerou 553 m² má svoje účelné využitie, nakoľko z potvrdenia Obce Sološnica, najmenšia výmera stavebného pozemku je XXX m² (č.l. 39). Žalovaná v priebehu konania sama potvrdila, že starostka obce Sološnica jej uviedla, že záhrada by bola využiteľná ako stavebný pozemok. Podľa odborného stanoviska č. 122/2022 znalca Ing. A. I. pozemky navrhované geometrickým plánom č. 19/2022 sú rovinné, s možnosťou napojenia na verejný vodovod pitnej vody, verejnej kanalizácie, zemného plynu a elektrickej energie. Parcela č. XXXX/X s novou výmerou XXX m² má samostatný prístup k verejnej komunikácii a má možnosť napojenia na inžinierske siete vedené vo verejnej komunikácii. V obci takisto nie je prijaté VZN, ktoré by obmedzovalo stavebné pozemky percentom zastavanosti plochy. Z vykonanej obhliadky súd zistil, že pozdĺž celej jednej strany záhrady je oplotenie a pouličný chodník, čiže po celej jednej strane záhrady je prístup k verejnej komunikácii, ktorý umožňuje vybudovanie samostatného vstupu na pozemok bez ohľadu na vstup do rodinného domu súpisné č. XXX. Z obhliadky súd tiež zistil, že takmer celá plocha parcely záhrada o výmere XXX m² je tvorená trávnatým porastom (s výnimkou malej obhospodarenej plochy). Nie je teda zastavaná žiadnymi stavbami, ktoré obmedzovali využiteľnosť pozemku ako stavebnej plochy. Novovytvorená parcela č. XXXX/XX je tak reálne využiteľná a ponúka priestor na stavbu rodinného domu bez obmedzenia okolitých stavieb. Teda súd vyhodnotil, že takto vytvorený pozemok má svoje reálne využitie a takéto rozdelenie nebude spojené s takmer žiadnymi nákladmi na rozdelenie. Pozemok je vo väčšej miere neužívaný (nezastavaný) a náklady na jeho odčlenenie podľa geometrického plánu budú spočívať len vo vybudovaní oplotenia. Podľa Uznesenia NS ČR sp. zn. 22Cdo/3533/2007 ak súdy urobili skutkové zistenia, že pozemky bude možné využívať na určený účel aj po rozdelení, hoci s určitým obmedzením, ide o reálne deliteľnú vec a je potrebné dať prednosť jej reálnemu rozdeleniu medzi spoluvlastníkmi.

81. Novovytvorený pozemok parc. č. XXXX/XX o výmere XXX m² by taktiež bol podľa súdu reálne využiteľný, pretože pripojením k susednému pozemku č. XXXX/X o výmere XXX m² (na ktorom je postavený predmetný rodinný dom) by vznikla úžitková plocha XXX m². Takáto výmera by napriek postavenému rodinnému domu umožnila zvyšnú nezastavanú časť pozemku využívať nielen ako oddychovú plochu, ale aj plochu na pestovanie sezónnych plodín. Žalovaná síce uvádzala, že pri takomto rozdelení si „nebude mať kde posadiť“, avšak s uvedeným nemožno súhlasiť. Podľa obhliadky je na pozemku už vybudovaná menšia plocha ako oddychová časť kde sa nachádza lehátko a betónové dlaždice a časť je obhospodávaná ako záhradka. Na nehnuteľnosti sa nachádza aj stavba bez stavebného povolenie - letná kuchyňa, avšak podľa obhliadky sa zdá, že využívaná nie je. Ďalej súd považuje za potrebné zdôrazniť, že žalovaná ako menšinová spoluvlastníčka spoločných nehnuteľností od počiatku vzniku spoluvlastníckeho vzťahu so žalobcom (ako aj v období pred vznikom ich spoluvlastníckeho vzťahu - sama uviedla, že v rodinnom dome býva od narodenia, t.j. 53 rokov) užívala celú nehnuteľnosť len pre seba a potreby svojej rodiny. Užívala teda spoločnú nehnuteľnosť nad rozsah, ktorý jej vlastnícky patril, a to bez platenia nájomného žalobcovi. Nemožno tak uprednostniť jej záujem pestovať plodiny pre vlastnú spotrebu pred záujmom na spravodlivom vyporiadaní podielového spoluvlastníctva za situácie kedy spoluvlastníci v spoluvlastníckom vzťahu zotrvať nechcú. Navyše z vykonanej obhliadky súd zistil, že aj keď žalovaná mala možnosť užívať celú záhradu, reálne z nej využila malú plochu na postavenie zrejme skleníka, zvyšok plochy záhrady bola len trávnatá plocha. Časť pozemku „na sadenie“ mala žalovaná aj v časti parcely č. XXXX/X - zastavaná plocha a nádvorie. V prípade takéto rozdelenia pozemkov vznikne dostatočná plocha aj na využitie pozemku na dopestovanie sezónnych plodín. Navyše takýmto rozdelením by reálne vznikli vedľa seba dva pozemky s porovnateľnou výmerou. Jeden s výmerou XXX m² (odčlenená parcela č. XXXX/X) a druhý s výmerou XXX m² (novovytvorená parcela č. XXXX/XX a existujúca parcela č. XXXX/X). Čiže po prikázaní

rodinného domu s pozemkami okolo žalovanej sa jej vytvorí plocha tak isto veľká ako plocha, ktorá by pripadla žalobcovi ako susedný pozemok. Plocha XXX m², na ktorej je postavený dom, predstavuje bežnú plnohodnotnú výmeru pozemku s rodinným domom. Jednoznačne nejde o situáciu, kedy by bolo možné povedať, že v okolí domu ostane len malá plocha, ktorá by znižovala účelnosť využitia rodinného domu.

82. Podmienka účelnosti využitia rozdelených pozemkov tak podľa súdu splnená je. Navyše rozdelenie pozemkov v zmysle geometrického plánu č. 19/2022 rešpektuje aj umiestnenie garáže, ktorá je vo vlastníctve žalovanej a jej manžela. Pozemky by sa rozčlenili tak, že poza garáž by viedla hranica pozemku a plocha zastavaná garážou by bola pripojená k pozemku, na ktorom je postavený rodinný dom. Postavená garáž by tak bola využiteľná spolu s rodinným domom súp. č. XXX, tak ako to bol aj úmysel žalovanej a jej manžela pri jej výstavbe. V tomto smere tak rozdelenie pozemkov teda rešpektuje aj vlastnícke právo žalovanej a jej manžela ku postavenej garáži. Žalovaná by tak nadobudla rodinný dom s garážou a okolitým pozemkom.

83. Z obhliadky nehnuteľností, kde sa na pozemkov nachádzali aj drevenými kolíkmi vyznačené novovytvorené hranice podľa geometrického plánu č. 19/2022 súd zistil, že hranica medzi novou parcelou č. 2053/5 a parcelou č. XXXX/XX vedie cez budovu - kôlna, ktorá je jednou stenou napojená na garáž. Táto stavba však ako uviedla žalovaná nie je postavená na základe stavebného povolenia a nie je ani využívaná. Sama žalovaná uviedla, že kôľňu je možno zbúrať, na jej využívaní netrvá. Súd teda vyhodnotil, že stavba označená ako kôľňa netvorí prekážku reálneho rozdelenia nehnuteľností a s možnosťou jej zbúrania súhlasili obe strany sporu. Takisto je súd názoru, že odstránenie kôľne v danej veci nie je spojené s neprímeranými nákladmi, ktoré by rozdeleniu nehnuteľnosti bránili a žalovaná uvedené ani nenamietala.

84. Pred pojednávaním dňa 02.12.2022 síce žalobca predložil nový geometrický plán č. 122/2022, ktorý počítal s rozdelením pozemku parcela č. XXXX/X záhrada o výmerách novovzniknutých pozemkov rovnakých ako v geometrickom pláne č. 19/2022, avšak hranica medzi rozdelenými pozemkami viedla poza kôľňu. Teda rešpektoval stavbu kôľne a umožňoval rozdelenie pozemkov bez potreby zbúrania kôľne. Podľa znázornenia z geometrického plánu č. 122/2022 je však zrejme, že takýmto rozdelením sa síce rešpektuje vlastníctvo žalovanej ku kôľni, avšak vznikla by hranica, ktorá vytvára jeden odskok na začiatku a druhý odskok v strede novovzniknutej hranice, čo sa javí ako nepraktické a navyše neúčelné. Takto navrhnuté rozdelenie pozemkov súd nevzhladol ako účelné a hospodárne aj z hľadiska vyjadrenia žalovanej, že na stavbe kôľne netrvá a je možné ju kľudne zbúrať. Preto súd rozhodol, že rozdelenie pozemkov podľa geometrického plánu č. 19/2022 je účelnejšie a vhodnejšie.

85. Žalovaná s uvedeným rozdelením nesúhlasila, pretože jej na pozemku vznikne „cíp“ a žiadala, aby hranica medzi pozemkami viedla rovno. Na takéto rozdelenie súdu nepredložila geometrický plán, z ktorého by pri hodnotení bolo možné vychádzať. Z jestvujúcich výmer pozemkov ako aj z geometrického plánu č. 19/2022 a z obhliadky nehnuteľností je však zrejme, že ak by hranica medzi rozdelenými pozemkami viedla rovno, tak ako to žiadala žalovaná, takýmto rozdelením by ostala záhrada parc. č. XXXX/X o menšej výmere ako XXX m², čo by nepochybne znamenalo, že by vytvorený pozemok nemohol byť využiteľný ako stavebný a reálne by vlastníkovi, ktorému by bol prikázaný nepriniesol žiadny úžitok okrem jeho využitia ako trávnej plochy alebo možnosti obhospodarovania ako záhrady (skleník alebo sadenie sezónnych plodín). Takémuto rozdeleniu, ako žiadala žalovaná, tak bránila skutočnosť, že by nebolo dodržané ani rozdelenie podľa veľkosti podielov a nebola by dodržaná podmienka účelnosti oboch rozdelených pozemkov.

86. Ďalším dôvodom, pre ktorý žalovaná s rozdelením pozemku podľa geometrického plánu č. 19/2022 nesúhlasila bola skutočnosť, že nechce bývať vedľa žalobcu nakoľko „sa nemusia“ a zbytočne by to vytváralo rozbroje, ako tomu bolo aj doteraz a že nechce mať žalobcu za suseda. Súd aj z tohto hľadiska preskúmal účelnosť takéhoto rozdelenia pozemkov, dospel však k záveru, že ak by aj parcela č. XXXX/X s novou výmerou XXX m² pripadla do výlučného vlastníctva žalobcovi a zvyšná časť pozemkov a rodinný dom by pripadol žalovanej a strany sporu by tak boli susediaci vlastníci, reálne by s susedstvom nebývali. Žalobca má bývanie zabezpečené vo vlastnej nehnuteľnosti v obci Sološnica, ďalej od spoločnej predmetnej nehnuteľnosti a uviedol, že novovytvorený pozemok, ak by mu bol prikázaný (v susedstve žalovanej) by nevyužíval on, ale chcel by ho pre syna, ktorý má záujem žiť a usadiť sa v obci Sološnica a momentálne vlastné bývanie nemá, syn by si tam postavil rodinný dom. Uvedené

potvrdil aj svedok - syn žalobcu, ktorý sám uviedol, že má záujem stavať na pozemku v susedstve žalovanej. Reálne by to teda znamenalo, že v susedstve žalovanej by býval syn žalobcu a nie žalobca samotný. Z vykonaného dokazovania nebolo zistené, že by žalovaná mala nezhody priamo so synom žalobcu. Aj žalovaná potvrdila, že nezhody má s bratom, teda žalobcom a nie s jeho synom, ktorému je krstná mama. Vzťahy so susedmi sú vždy v obojstrannej rovine, teda súd je názoru, že ak by aj žalovaná nevyhľadávala a nevytvárala konflikty so synom žalobcu, ktorého by mala v susedstve, sama, z vykonaného dokazovania nevyvstalo presvedčenie, že by konflikty vytváral a vyhľadával syn žalobcu. Naopak z dokazovania vyplynulo, že syn žalobcu vlastnil pôvodne jednu polovicu uvedených nehnuteľností (investoval do toho svoje vlastné úspory - kúpa od matky strán sporu vo výške 10.000 Eur) a chcel tam stavať rodinný dom, ale keď videl vzťahy medzi žalobcom a žalovanou tak nechcel byť ich súčasťou a preto sa rozhodol svoj podiel darovať žalobcovi, s tým, že možno sa so žalovanou ľahšie dohodne on. Z výpovede syna žalobcu vyplynulo, že nechcel sa so žalovanou hádať a chodiť po súdoch, tak ustúpil. To, že podal návrh na nariadenie predbežného opatrenia, aby mu žalovaná vydala kľúče od spoločnej nehnuteľnosti a tým mu túto nehnuteľnosť sprístupnila súd hodnotí ako legitímny prostriedok, ktorým sa syn žalobcu domáhal ochrany svojho spoluvlastníckeho podielu za situácie, kedy žalovaná užívala celú spoločnú nehnuteľnosť a on tam ako polovičný vlastník prístup nemal. Uvedené napokon potvrdil aj Krajský súd v Bratislave, keď uznesenie o predbežnom opatrení preskúmal a ako vecne správne ho potvrdil. V tejto konkrétnej veci je teda súd preto názoru, že ani narušené vzťahy žalobcu a žalovanej nebránia takémuto rozdeleniu spoluvlastníctva, pretože sa tým nevytvorí ich priame susedstvo, ktoré by na každodennej báze bolo podnetom na konflikty.

87. Žalovaná počas konania navrhovala, aby jej súd prikázal do výlučného vlastníctva celú spoločnú vec, teda rodinný dom aj s pozemkom č. XXXX/X ako aj celý pozemok č. XXXX/X záhrada, za primeranú náhradu. Neskôr súhlasila s tým, že by bolo možné vyporiadať sa tak, že sa pozemok záhrada rozdelí, ale s rozdelením ako navrhoval žalobca nesúhlasila najskôr z dôvodu, že bude mať na pozemku cíp, ktorý nechce a neskôr z dôvodu, že nebude mať kde sadiť. Uviedla, že by najradšej žalobcu vyplatila, že peňažné prostriedky má a že by na záhrade mohla stavať aj jej dcéra a bola by tak k nej bližšie. Súd však je povinný najskôr skúmať či je možné reálne rozdelenie spoločnej veci podľa podielov pri dodržaní podmienky účelnosti využitia veci a až potom prísť k rozhodovaniu o tom, ktorému so spoluvlastníkov spoločnú vec za primeranú náhradu prikáže. Pri rozhodovaní o tom, či v danej veci je reálne rozdelenie spoločnej veci možné súd prihliadol okrem vyššie uvedených skutočností aj na genézu daného spoluvlastníckeho vzťahu. Z nej vyplynulo, že najskôr patrila spoločná vec rodičom strán sporu. Po smrti otca nadobudla matka polovicu a zvyšok mali predieť 4 súrodenci, ktorí sa však rozhodli darovať svoj podiel žalovanej. Nehnuteľnosť teda vlastnila v 1-ci žalovaná a v druhej polovici matka strán sporu. Z vykonaného dokazovania ako aj s pripojených spisov mal súd preukázané, že vzťahy medzi matkou žalovanej a žalovanou boli obojstranne narušené a ich spolužitie (spoločne bývali v rodinnom dome, ktorý je predmetom tohto konania) nebolo vôbec harmonické. Svedok Miroslav Valovič ml. uviedol, že matka strán sporu veľakrát prišla k nim s plačom, že žalovaná jej bráni v prístupe do kúpeľne a záchodu a ona musela chodiť na toaletu na záhradu, kde bolo suché WC. Na základe súdneho rozhodnutia v konaní sp. zn. 6C/94/2012 sa žalobca domohol vrátenia daru (podielu vo výške 1/6-tina), ktorý žalovanej daroval. Dôvodom na vrátenie daru bolo správanie žalovanej v rozpore s dobrými mravmi. Hoci pri vyporiadavaní podielového spoluvlastníctva je súd oprávnený prihliadnuť na násilné správanie len vo vzťahu medzi spoluvlastníkmi navzájom a nie napríklad na násilné správanie spoluvlastníka k matke druhého spoluvlastníka alebo k inému rodinnému príslušníkovi, je súd názoru, že pre spravodlivé vyriešenie veci je možné zohľadniť aj históriu spoluvlastníckych vzťahov. Z vykonaného dokazovania súdu zistil, že matka strán sporu ešte za života previedla kúpnu zmluvou celý svoj podiel vo výške 1-ica na syna žalobcu. Z výpovede syna žalobcu Miroslava Valoviča ml. súd zistil, že tento použil všetky svoje úspory a s finančnou pomocou od rodičov podiel od svojej starej mamy odkúpil za 10.000 Eur s úmyslom, že na záhrade postaví dom a „starenka“ bude v dome bývať s ním a nebude musieť bývať so žalovanou, keďže ich vzťahy sú narušené. Keďže však syn žalobcu napriek nariadenému neodkladnému opatreniu nemal po celý čas trvania svojho spoluvlastníckeho vzťahu so žalovanou vôbec prístup k spoločnej nehnuteľnosti a nechcel sa s ňou súdiť, daroval tento svoj podiel svojmu otcovi - žalobcovi, napriek tomu, že do toho investoval svoje peniaze, ktoré mu neboli vrátené. Teda napriek tomu, že do kúpy podielu investoval všetky svoje úspory, ustúpil a „vzdal sa“ svojho vlastníctva v prospech otca. Keďže v konaní súd zistil, že existuje reálna možnosť rozdelenia spoločnej nehnuteľnosti tak, že sa vytvorí samostatná parcela č. XXXX/X o výmere XXX m² (a teda, že takémuto rozdeleniu nič nebráni) s tým, že túto parcelu by reálne využíval práve syn žalobcu, súd dospel k záveru, že takéto rozdelenie je spravodlivé práve aj s poukazom na vyššie opísanú genézu spoluvlastníckych vzťahov,

a to tak, že synovi žalobcu, ktorý sa na základe kúpnej zmluvy so starou mamou, matkou strán sporu dohodol na odkúpení spoluvlastníckeho podielu vo výške 1-ica, sa tak vytvorí cesta prostredníctvom svojho otca - žalobcu bude môcť realizovať zámer, na ktorom sa s pôvodnou spoluvlastníčkou dohodol.

88. Súd navyše pri rozhodovaní o spôsobe vyporiadania prihliadol aj na tú skutočnosť, že žalovaná žiadala, aby jej celá spoločná nehnuteľnosť bola prikázaná za primeranú náhradu, pričom deklarovala svoju bonitu tým, že predložila výpis z účtu manžela, že disponujú sumou približne 55 tisíc Eur a na zvyšok (čo vy v tomto prípade bolo približne 30.000 Eur - celá nehnuteľnosť mala hodnotu 120.000 Eur, z toho ustupujúci podiel žalobcu by bol v hodnote 80.000 Eur). Podľa predloženého potvrdenia Raiffeisen Bank, ak by si žalovaná vzala pôžičku na 30.000 Eur, tak by jej mesačná splátka predstavovala sumu 439,87 Eur po dobu 8 rokov, čo je značný záväzok. V prípade, ak by súd vyporiadal spoluvlastníctvo tak, ako je uvedené vo výroku tohto rozsudku, vznikla by žalovanej povinnosť náhrady v takom rozsahu (približne 43 tisíc Eur), že by to znamenalo, že si pôžičku vziať ani nebude musieť a vyplácať žalobcu bude s disponibilných finančných prostriedkov z účtu v banke. Nedôjde tak k jej neúmernému finančnému zaťaženiu v dôsledku vyporiadania podielového spoluvlastníctva so žalobcom.

89. Na základe vyššie uvedeného tak súd dospel k záveru, že pokiaľ ide o spoločnú vec, tak v časti nehnuteľnosti záhrada parc. č. XXXX/X o výmere XXX m² je možné vykonať vyporiadanie jej rozdelením podľa veľkosti podielov oboch spoluvlastníkov s tým, že bude zachovaná účelnosť využitia oboch novovytvorených nehnuteľností. Vychádzal tiež z toho, že žalovaná napokon uviedla, že by s rozdelením záhrady aj súhlasila avšak žiadala hranicu vytýčiť inak. Preto vyporiadal podielové spoluvlastníctvo strán sporu kombinovaným spôsobom - to tak, že tento pozemok rozdelil (podľa geometrického plánu, ktorý je súčasťou rozsudku) a parcelu č. XXXX/X záhrada s novou výmerou XXX m² prikázal do výlučného vlastníctva žalobcu a novovytvorenú parcelu č. 2053/22 o výmere 277 m² prikázal do vlastníctva žalovanej a zvyšok nehnuteľnosti prikázal do výlučného vlastníctva žalovanej za primeranú náhradu.

90. V časti zvyšných nehnuteľností - rodinného domu a parcely č. XXXX/X zastavaná plocha a nádvorie, keďže súd konštatoval ich nedeliteľnosť pristúpil k druhému spôsobu vyporiadania podielového spoluvlastníctva, a to prikázaním jednému so spoluvlastníkov za primeranú náhradu. Žalovaná od počiatku žiadala celú nehnuteľnosť prikázať do jej výlučného spoluvlastníctva. Žalobca tiež spočiatku žiadal prikázať mu nehnuteľnosti do výlučného vlastníctva, ale neskôr uviedol, že si nevie predstaviť žalovanú vystahovať, a tak konštatoval, že súhlasí s tým, aby rodinný dom s pozemkom, na ktorý je postavený, bol prikázaný žalovanej do výlučného vlastníctva. V tejto časti obe strany sporu zhodne uviedli, že žiadajú rodinný dom s pozemkom prikázať do výlučného vlastníctva žalovanej. Súd z uvedenej skutočnosti aj vychádzal. Súd zohľadnil aj tú skutočnosť, že žalovaná býva v spoločnej nehnuteľnosti od malička a od kedy sa vydala býva tam s manželom a deťmi. Spoločnou nehnuteľnosťou si žalovaná zabezpečuje vlastné bývanie. Ako sama aj uviedla, o nehnuteľnosť sa stará a aj do nej investovala. Žalovaná súdu preukázala, že disponuje finančnými prostriedkami na účte v banke v sume 55.706,33 Eur ku dňu 02.06.2021. Súd teda rozhodol tak, že žalovanej tieto nehnuteľnosti prikázal do jej výlučného vlastníctva s povinnosťou primeranej náhrady. Žalovaná počas konania predložila kópie pokladničných blokov a faktúr, avšak v súvislosti s týmito dôkazmi neuviedla, čo nimi chce preukázať. Súd preto na tieto neprihliadal.

91. Pokiaľ ide o primeranú náhradu súd vychádzal zo znaleckého posudku č. 15/2022 Ing. A. I., z ktorého závermi súhlasili obe strany sporu a žiadna ich nerozporovala. V zmysle uvedeného posudku je všeobecnou cenou nehnuteľností cena vo výške 120.000 Eur zaokrúhlene. Znalecký posudok uvádza, že stavby spolu majú hodnotu 55.286,86 Eur pričom garáž, ktorá nesporne patrila žalovanej má podľa posudku hodnotu 5.743,43 Eur. Hodnota stavieb je teda bez garáže 49.543,43 Eur. Hodnota pozemku parc. č. XXXX/X zastavaná plocha a nádvorie je podľa posudku 16.385,67 Eur. Teda spolu nehnuteľnosti, o ktorých prikázaní súd rozhodoval (vo zvyšnej časti nehnuteľnosti pozemku č. 2053/5 záhrada súd vykonal vyporiadanie rozdelením bez potreby finančného vyporiadania, pretože táto časť bola rozdelená presne podľa veľkosti podielov) mali hodnotu 65.929,08 Eur, z toho podiel ustupujúceho spoluvlastníka - žalobcu predstavoval 43.952,73 Eur. Táto suma predstavovala tak primeranú náhradu, na ktorej zaplatenie súd zaviazal žalovanú titulom vzájomného vyporiadania so žalobcom. Vzhľadom na deklarované majetkové pomery žalovanej, súd lehotu 30 dní od právoplatnosti rozhodnutia považoval za dostatočnú na to, aby žalovaná bola schopná žalobcu vyplatiť.

92. Žalovaná v konaní najskôr žiadala vykonať dokazovanie výsluchom Boženy Valovičovej, neskôr však uviedla, že na tomto netrvá. Žalovaná ďalej uviedla, že jej peňažné prostriedky v hotovosti sa oproti roku 2021 kedy naposledy deklarovala svoje majetkové pomery zlepšila, avšak v tomto smere nenavrhol žiadne dokazovanie a nič súdu nepredložila.

93. Na základe vyššie uvedeného súd rozhodol tak, ako je uvedené vo výroku tohto rozsudku.

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

95. Podľa § 255 ods. 1 CSP súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.

96. Podľa § 255 ods. 2 CSP Ak mala strana vo veci úspech len čiastočný, súd náhradu trov konania pomerne rozdelí, prípadne vysloví, že žiadna zo strán nemá na náhradu trov konania právo.

97. Podľa § 262 ods. 2 CSP o výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

98. Pri rozhodovaní o trovách konania platia dve základné zásady, a to zásada úspechu vo veci a zásada procesného zavinenia. Vzhľadom na povahu konania (t.j. keďže pri vyporiadaní podielového spoluvlastníctva ide o iudicium duplex), však nejde o klasické sporové konanie, v ktorom jedna zo strán vyhrať a druhá naopak prehrať. Rovnako tak platí, že žiadny zo spoluvlastníkov nemožno byť nútený v spoluvlastníctve zotrvať a preto ani nemožno byť sankcionovaný za návrh na zrušenie spoluvlastníctva. Strany môžu súdu uviesť svoj návrh, ako podielové spoluvlastníctvo vyporiadať, avšak konečné rozhodnutie je na konajúcom súde, ktorý rozhoduje na základe vlastnej úvahy. Preto procesný úspech nemožno posudzovať podľa toho, ako v konečnom dôsledku k vyporiadaniu podielového spoluvlastníctva došlo. Pri rozhodovaní o náhrade trov konania nie je ani možné vychádzať zo zásady procesného úspechu vo veci, nakoľko strany tohto konania nemožu ovplyvniť jeho výsledok. Súd nie je viazaný ich návrhmi, právna norma mu umožňuje rozhodnúť na základe vlastnej úvahy v medziach tejto právnej normy. V danej veci obe strany sporu navrhovali rôzne spôsoby vyporiadania ich spoluvlastníctva. Žalobca najskôr navrhoval, aby súd prikázal vec do jeho výlučného spoluvlastníctva za náhradu, neskôr uviedol, že si nevie ale predstaviť žalovanú vystahovať. Ďalej žalobca navrhoval rozdeliť nehnuteľnosti tak, že si ponechá záhradu, potom navrhol rozdeliť spoluvlastníctvo tak, že sa sčíta výmera oboch pozemkov a tá sa rozdelí podľa podielov. Napokon navrhol rozdeliť spoluvlastníctvo tak, že sa zo záhrady odčlení parcela vo výmere aspoň 500 m², aby vznikol nový stavebný pozemok. Žalovaná najskôr žiadala, aby jej nehnuteľnosti boli prikázané do vlastníctva ako celok, neskôr súhlasila s odčlenením záhrady od zvyšku domu, resp. domu s pozemkom, avšak nesúhlasila s rozdelením ako žiadal žalobca, navrhla iné rozdelenie (v priebehu konania dokonca vyslovila aj názor, aby žalobca vyplatil ju, že ona sa vystahuje). Na záver však zas uviedla, že by najradšej žalobcu vyplatila. Aj keď v konečnom dôsledku súd vyporiadal podielové spoluvlastníctvo strán sporu v zmysle návrhu a geometrického plánu predloženého žalobcom, vzhľadom na pôvodný žalobcov návrh ako aj jeho ďalšie nové návrhy vyporiadania, nebolo mu možné priznať plnú náhradu trov konania. Z uvedené ho dôvodu rozhodol súd podľa § 255 ods. 2 CSP tak, že žiadnej zo strán sporu nepriznal nárok na náhradu trov konania.

Poučenie:

Proti rozsudku je prípustné odvolanie v lehote 15 dní od doručenia rozsudku na súde, proti ktorého rozsudku smeruje.

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 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.

Odvolať 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.

Odvolať 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 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 - Exekučný poriadok a o zmene a doplnení ďalších zákonov, v znení neskorších predpisov). Na exekučné konanie je kauzálny príslušný Okresný súd Banská Bystrica (§ 49 Exekučného poriadku). Exekučné konanie sa začína dňom, v ktorom bol návrh na vykonanie exekúcie doručený súdu (§ 50 ods. 1 Exekučného poriadku). Návrh na vykonanie exekúcie sa podáva elektronickými prostriedkami do elektronickej schránky súdu prostredníctvom na to určeného elektronického formulára, ktorý sa zverejní na webovom sídle ministerstva. Návrh musí byť autorizovaný, inak sa naň neprihliada. Listiny, ktoré je potrebné pripojiť k návrhu na vykonanie exekúcie, sa podávajú elektronickými prostriedkami do elektronickej schránky súdu spolu s návrhom na vykonanie exekúcie (§ 48 ods. 7 Exekučného poriadku). Ak oprávnený alebo jeho zástupca nemá aktivovanú elektronickú schránku, možno podať návrh na vykonanie exekúcie prostredníctvom ktoréhokoľvek exekútora. Exekútor je v takom prípade zástupcom oprávneného pre doručovanie písomností do vydania poverenia na vykonanie exekúcie (§ 48 ods. 8 Exekučného poriadku).