

Súd: Okresný súd Košice I  
Spisová značka: 15C/439/2009  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 7109225379  
Dátum vydania rozhodnutia: 12. 05. 2015  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Iveta Slobodníková  
ECLI: ECLI:SK:OSKE1:2015:7109225379.28

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Košice I sudkyňou JUDr. Ivetou Slobodníkovou v právnej veci navrhovateľa: M.. N. D., P.. XX. X. XXXX, bytom v U., H. Č.. X, zastúpeného JUDr. Dianou Treščákovou, PhD., advokátkou so sídlom v Košiciach, Skladná č. 38, proti odporcom: 1) X. D., P.. XX. X. XXXX, bytom v U., W. Č.. XX, 2) J. D., P.. XX. X. XXXX, bytom v U., W. Č.. XX, zastúpeným JUDr. Jozefom Mišlinom, advokátom so sídlom v Košiciach, Južná trieda č. 9, o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva

### rozhodol:

Z r u š u j e podielové spoluvlastníctvo navrhovateľa a odporkyne v 1. rade k bytu č. X na 3. poschodí vo vchode XX obytného domu W. X, XX, XX J. U., súpisné č. XXXX na pozemkoch parcelách registra „C“ č. XXXX, XXXX, XXXX, spoluvlastníckemu podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu W. X, XX, XX J. U. vo veľkosti 420/10000 z celku a spoluvlastníckemu podielu na pozemkoch parcelách registra „C“ č. XXXX - zastavané plochy a nádvorcia o výmere 162 m<sup>2</sup>, č. XXXX - zastavané plochy a nádvorcia o výmere 155 m<sup>2</sup> a č. XXXX - zastavané plochy a nádvorcia o výmere 157 m<sup>2</sup> vo veľkosti 420/10000 z celku, ktoré sú zapísané na LV č. XXXXX, katastrálne územie O., okres U. M., obec U. - H. D..

Uvedené nehnuteľnosti sa p r i k a z u j ú do výlučného vlastníctva odporkyne v 1. rade.

Odporkyňa v 1. rade j e p o v i n n á zaplatiť navrhovateľovi náhradu za spoluvlastnícky podiel v sume 18 900,- Eur do 30 dní od právoplatnosti rozsudku.

V prevyšujúcej časti návrh z a m i e t a .

Návrh na prerušenie konania vznesený odporkyňou v 1. rade dňa 11. 5. 2015 z a m i e t a .

Vzájomný návrh vznesený odporkyňou v 1. rade v písomnom podaní zo dňa 13. 10. 2014 v y l u č u j e na samostatné konanie.

O trovách konania a trovách štátu súd rozhodne samostatným uznesením.

### o d ô v o d n e n i e :

Navrhovateľ ako podielový spoluvlastník nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v katastrálnom území O., okres U. M., obec U. - H. D., zapísanej na liste vlastníctva č. XXXXX, byt č. X na 3. poschodí obytného domu na ulici W. Č.. XX v U., súpisné č. XXXX, na parcelách č. XXXX, XXXX, XXXX, druh stavby 500, obytný dom W. Č.. X, XX, XX s príslušenstvom v podiele 1 a odporkyňa v 1. rade v podiele 1 sa domáhali zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva navrhovateľa a odporkyne v 1. rade k nehnuteľnostiam, keďže pre vyporiadanie podielového spoluvlastníctva neprichádza do úvahy reálne rozdelenie veci.

Okresný súd Košice I vo veci meritórne rozhodol, zrušil podielové spoluvlastníctvo účastníkov konania, nehnuteľnosť - byt č. X s príslušenstvom prikázal do podielového spoluvlastníctva účastníkov a uložil spoločne a nerozdielne zaplatiť náhradu za spoluvlastnícky podiel v sume 18 400,- Eur. Súd vychádzal zo záverov znaleckého posudku č. 9/2010 zo dňa 10. 8. 2010 vypracovaného v konaní súdnym znalcom M.. D. H., podľa ktorého všeobecná hodnota bytu ku dňu vypracovania znaleckého posudku predstavovala sumu 36 800,- Eur.

Krajský súd v Košiciach uznesením zo dňa 14. 2. 2012 č.k. 6Co/187/2011-169 rozsudok prvostupňového súdu zrušil, lebo prvostupňový súd sa dopustil procesného pochybenia, keď pri rozhodovaní o prikázaní nehnuteľnosti do podielového spoluvlastníctva neurčil, v akom pomere nehnuteľnosť účastníkom prikazuje do podielového spoluvlastníctva. Vyčítal prvostupňovému súdu pochybenie v určení výplatnej povinnosti vo vzťahu k účastníkom, ktorá bola určená súhrnnou sumou ich výplatných podielov.

Súd doplnil dokazovanie vypočutím navrhovateľa, odporkyne v 1. rade, znaleckým dokazovaním, oboznámením sa s listinnými dôkazmi obsiahnutými v spise a zistil tento skutkový stav:

Podľa výpisu z listu vlastníctva č. XXXXX zo dňa 13. 5. 2015, katastrálne územie O., obec U. - H. D., okres U. M., navrhovateľ je podielovým spoluvlastníkom bytu č. X, 3. poschodie, vchod XX, na W. S. Č.. XX J. U. v rozsahu 1 a odporkyňa v 1. rade je podielovou spoluvlastníčkou v rozsahu 1, veľkosť spoluvlastníckeho podielu účastníkov konania je rovnaká.

Navrhovateľ vo výpovedi uviedol, že k dohode o vyporiadaní podielového spoluvlastníctva k bytu po smrti otca nedošlo, lebo nesúhlasil s cenou bytu, ktorú mu ponúkla odporkyňa ako náhradu za spoluvlastnícky podiel, v sume 31 202,28 Eur, ktorá je pre neho neprijateľná.

Odporkyňa v 1. rade vo výpovedi uviedla, že v byte býva od smrti manžela, s navrhovateľom bola ochotná už v dedičskom konaní sa dohodnúť, ale navrhovateľ nesúhlasil. Syn ju finančne podporuje, je zamestnaný a vie navrhovateľa vyplatiť.

Podľa záverov znaleckého posudku č. 67/2014 zo dňa 19. 11. 2014, ktorý vypracoval v konaní súdny znalec M.. E. Š. všeobecná hodnota bytu ku dňu spracovania znaleckého posudku predstavovala 37 200,- Eur.

Podľa kontrolného znaleckého posudku č. 3/2012 zo dňa 15. 4. 2015, ktorý vypracoval znalecký ústav Technická univerzita v Košiciach, Stavebná fakulta, Vysokoškolská ulica č. 4, Košice všeobecná hodnota bytu je 37 800,- Eur.

Podľa § 142 ods. 1 Občianskeho zákonníka ak nedôjde k dohode, zruší spoluvlastníctvo a vykoná vyporiadanie na návrh niektorého spoluvlastníka súd. Prihliadne pritom na veľkosť podielov a na účelné využitie veci. Ak nie je rozdelenie veci dobre možné, prikáže súd vec za primeranú náhradu jednému alebo viacerým spoluvlastníkom; prihliadne pritom na to, aby sa vec mohla účelne využiť a na násilné správanie podielového spoluvlastníka voči ostatným spoluvlastníkom. Ak vec žiadny zo spoluvlastníkov nechce, súd nariadi jej predaj a výťažok rozdelí podľa podielov.

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

Podľa § 142 ods. 3 Občianskeho zákonníka pri zrušení a vyporiadaní spoluvlastníctva rozdelením veci môže súd zriadiť vecné bremeno k novovzniknutej nehnuteľnosti v prospech vlastníka inej novovzniknutej nehnuteľnosti. Zrušenie a vyporiadanie spoluvlastníctva nemôže byť na ujmu osobám, ktorým patria práva viaznuce na nehnuteľnosti.

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

Ktorýkoľvek spoluvlastník môže kedykoľvek požiadať súd o zrušenie spoluvlastníctva a o jeho vyporiadanie, ak nedôjde k dohode medzi spoluvlastníkmi. Súdne konanie začína len na návrh (ktoréhokoľvek) spoluvlastníka (bez ohľadu na výšku jeho spoluvlastníckeho podielu).

Súd, ktorý je povinný postupovať podľa zákonom ustanoveného poradia (§ 142 ods. 1 Občianskeho zákonníka) však nie je viazaný návrhmi ani vzájomnými návrhmi účastníkov konania, pokiaľ ide o formu vyporiadania podielového spoluvlastníctva v zmysle zásady vyplývajúcej z § 153 ods. 2 O.s.p. (ani takéto návrhy však nemožno nechať bez povšimnutia). V konaní o zrušení spoluvlastníctva a vykonaní vyporiadania je jeho predmetom celá vec patriaca do podielového spoluvlastníctva a vyriešenie všetkých právnych vzťahov spoluvlastníkov (alebo jedného z nich v tejto veci).

Účastníkmi konania o zrušenie a vyporiadanie spoluvlastníctva k veci musia byť všetci spoluvlastníci, lebo právoplatný výrok súdu zaväzuje len účastníkov konania (§ 159 ods. 2 O.s.p.). Ide o tzv. nútené nerozlučné spoločenstvo (§ 91 ods. 2 O.s.p.) všetkých spoluvlastníkov. Pokiaľ sa na konaní nezúčastnia všetci nerozluční spoločníci, súd nemôže návrhu vyhovieť pre nedostatok vecnej legitímácie vyplývajúcej z hmotného práva (rozsudok Najvyššieho súdu SR z 29. 11. 2011 sp. zn. 4Cdo/183/2011).

Ak nedôjde k dohode, spoluvlastníctvo zruší a vyporiadanie na návrh niektorého spoluvlastníka vykoná súd. Prihliadne pritom na veľkosť podielov a účelné využitie veci. Ak nie je rozdelenie veci možné, prikáže vec za primeranú náhradu jednému zo spoluvlastníkov, pritom prihliadne na to, aby sa vec mohla účelne využiť. Vychádzajúc zo zásady, že nikto nemôže byť nútený, aby zotrval v spoluvlastníctve, dáva v citovaných ustanoveniach zákon prednosť dohode spoluvlastníkov, v ktorej títo dojednávajú niektorý zo spôsobov vyporiadania uvedených v § 142 Občianskeho zákonníka. Zvolený spôsob vyporiadania nemá spočívať len v poskytnutí náhrady za spoluvlastnícky podiel, ale má viesť k vyriešeniu všetkých vzťahov, ktoré sa vytvorili medzi podielovými spoluvlastníkmi v súvislosti s existenciou spoluvlastníctva (rozsudok Najvyššieho súdu SR sp. zn. 5Cdo/169/1995).

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 v danej veci relevantné. Zákon zohľadňuje variabilitu a zložitosť možných situácií a preto prenecháva riešenie na úvahe súdu. Otázka, komu bude vec prikázaná, záleží vždy na úvahe súdu. Pri posúdení otázky účelného využitia nehnuteľnosti sa prihliada na to, ktorý zo spoluvlastníkov v nehnuteľnosti býval, udržiaval ju, opravoval, prípadne do nej investoval a je schopný sa o jej údržbu naďalej starať (rozsudok Najvyššieho súdu SR z 28. 11. 2011 sp. zn. 1Cdo/33/2010).

Ako vyplýva z dokazovania, navrhovateľ nadobudol podielové spoluvlastníctvo k bytu v podiele 1/4 na základe osvedčenia o dedičstve sp. zn. 15D/296/2006 Dnot 99/2006 - Z 4571/07 zo dňa 19. 9. 2007 po N. D., zomr. XX. X. XXXX a v podiele 1/4 na základe rozhodnutia o povolení vkladu darovacej zmluvy J.-XXX/XX zo dňa 22. 2. 2012 od svojho brata Z. D..

Odporkyňa v 1. rade nadobudla podielové spoluvlastníctvo k nehnuteľnosti v podiele 1/4 na základe osvedčenia o dedičstve sp. zn. 15D/296/2006 Dnot 99/2006 - V. XXXX/XX a v podiele 1/4 na základe rozhodnutia o povolení vkladu darovacej zmluvy J.-XXXXX/XXXX zo dňa 12. 11. 2014 od svojho syna J.Č. D..

Ani jeden zo spoluvlastníkov nechcel zotrvať v podielovom spoluvlastníctve a keďže k uzavretiu dohody o vzájomnom vyporiadaní nedošlo, súd s poukazom na citované zákonné ustanovenia návrhu navrhovateľa vyhovel a podielové spoluvlastníctvo k nehnuteľnosti zrušil.

Nehuteľnosť - byt č. X s príslušenstvom súd prikázal do výlučného vlastníctva odporkyne v 1. rade, lebo reálne rozdelenie nie je možné. Odporkyňa v byte býva dlhodobo spoločne so synom, je prihlásená k trvalému pobytu P. W. Č.. XX J. U. od 27. 11. 1995, do nehnuteľnosti investuje finančné prostriedky, platí poplatky do fondu opráv a poplatky spojené s užívaním bytu. Odporkyňa sa podieľala v minulosti svojím príjmom na spoločnom hospodárení s bytom, ako aj na zaplatení kúpnej ceny za byt.

Návrhy navrhovateľa týkajúce sa vyporiadania a vyplatenia podielov k bytu sú nejednoznačné a špekulatívne, lebo v dedičskom konaní navrhovateľ nesúhlasil s vyporiadaním, podľa ktorého by bola nehnuteľnosť prikázaná odporkyni v 1. rade, lebo nesúhlasil s cenou bytu stanovenou sumou 750 000,- Sk (24 895,- Eur), z ktorej ceny platili účastníci dedičského konania poplatky spojené s prejednaním dedičstva.

Navrhovateľ žiadal listom zo dňa 31. 3. 2008 vyporiadať podielové spoluvlastníctvo k bytu tak, že odporkyňa v 1. rade prevedie svoje podiely na N. N. Z. D. za sumu 1,1 milióna Sk.

V priebehu konania navrhovateľ žiadal prikázať byt odporkyni v 1. rade a vyplatenie náhrady za jeho podiel odporkyňou v sume stanovenej realitnou kanceláriou - 54 000,- Eur (resp. polovicou tejto sumy)

alebo ak súd bude vychádzať zo znaleckého posudku znaleckého ústavu (teda z nižšej hodnoty bytu), prikázať byt do výlučného vlastníctva navrhovateľa s povinnosťou vyplatiť odporkyni v 1. rade príslušný podiel z hodnoty bytu.

Naviac navrhovateľ má dlhodobé bývanie zabezpečené. Je prihlásený k trvalému pobytu k bytu na H. Č.. X, U. od 24. 3. 2000.

Pri určení výšky náhrady za spoluvlastnícky podiel navrhovateľa súd vychádzal z kontrolného znaleckého posudku Technickej univerzity v Košiciach, podľa záverov ktorého všeobecná hodnota nehnuteľnosti je 37 800,- Eur. Primeraná náhrada pripadajúca na podiel navrhovateľa predstavuje 18 900,- Eur (37 800,- Eur : 2), v prevyšujúcej časti súd návrh zamietol. Súd vo veci nariadil znalecké dokazovanie, lebo cenu bytu bolo potrebné aktualizovať (§ 154 O.s.p.).

Súd zohľadnil závery znaleckého posudku a odborné stanovisko znaleckého ústavu. Výber vhodnej metódy vykonal znalecký ústav a výber metódy bol v znaleckom posudku a vo vyjadrení zástupcu znaleckého ústavu na pojednávaní dňa 12. 5. 2015 zdôvodnený. Zástupca znaleckého ústavu vysvetlil, z akých zistení vychádzal, ako dospel k všeobecnej hodnote bytu a akou metódou došiel k záverom svojho znaleckého posudku. Podľa účelu znaleckého posudku možno použiť viac metód súčasne a znalec použil metódu polohovej diferenciacie. Odborné závery znaleckého posudku sú relevantné a záväzné. Ceny bytov na webových stránkach realitných kancelárií sú len potencionálne trhové ceny bytov, pretože ponúkané byty nie sú predané. V týchto potencionálnych cenách bytov je zahrnutá provízia a zisk realitných kancelárií, nie reálna hodnota bytu, preto námietku navrhovateľa, že hodnota bytu má byť vyššia, súd neakceptoval.

Podľa § 109 ods. 2 písm. c/ O.s.p. pokiaľ súd neurobí iné vhodné opatrenia, môže konanie prerušiť, ak prebieha konanie, v ktorom sa rieši otázka, ktorá môže mať význam pre rozhodnutie súdu, alebo ak súd dal na takéto konanie podnet.

Písomným podaním doručeným súdu dňa 11. 5. 2015 žiadala odporkyňa v 1. rade konanie prerušiť podľa § 109 ods. 2 písm. c/ O.s.p. z dôvodu, že v označenej veci podala žalobu o určenie vlastníckeho práva k bytu, ktorý je predmetom tohto konania. Žalobou sa domáha zmeny spoluvlastníckych podielov k bytu v jej prospech z dôvodu, že v dedičskom konaní nebolo vyporiadané bezpodielové spoluvlastníctvo manželov k bytu a predmetom dedičstva nemal byť celý byt, ale len podiel o veľkosti 1.

Súd návrh odporkyne na prerušenie konania zamietol, lebo nezistil splnenie podmienok vyplývajúcich pre postup podľa § 109 ods. 2 písm. c/ O.s.p., teda aby prebiehalo konanie, v ktorom by sa riešila otázka, ktorá môže mať význam pre rozhodnutie o žalobe o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva.

Aj keď účelom citovaného ustanovenia je možnosť súdu prerušiť konanie, najmä z dôvodu hospodárnosti konania, prichádza do úvahy jeho aplikácia len v prípadoch, v ktorých sa takýmto postupom súdu naplní samotný cieľ občianskeho súdneho konania, ktorým je zabezpečenie spravodlivej ochrany práv a oprávnených záujmov účastníkov konania.

Z obsahu spisu vyplýva, že už podaním doručeným súdu dňa 6. 11. 2012 odporkyňa v 1. rade žiadala o prerušenie konania podľa § 109 ods. 2 písm. c/ O.s.p. z dôvodu podania žaloby o určenie vlastníckeho práva k bytu a uznesením zo dňa 20. 11. 2012 č.k. 15C/439/2009-212 súd konanie prerušil do právoplatného skončenia konania vedeného pred Okresným súdom Košice I pod sp. zn. 25C/219/2012 o určenie vlastníckeho práva. Na pojednávaní dňa 11. 7. 2014 zobrala navrhovateľka návrh v celom rozsahu späť a uznesením zo dňa 10. 7. 2014 pod č.k. 25C/219/2012-70 súd konanie v celom rozsahu zastavil, preto súd pokračoval v tomto konaní.

Právoplatným skončením dedičského konania bola definitívne vyriešená otázka, kto a v akom podiele v skutočnosti dedičstvo nadobudol po zomrelom N. D. a v prejednávanej veci účastníci konania už z dôvodu dedenia po otcovi a manželovi majú postavenie podielových spoluvlastníkov. Odporkyňa pred právoplatným skončením dedičského konania návrh o určenie vlastníckeho práva k bytu nepodala. Neexistuje preto žiadny zákonný dôvod, pre ktorý by súd mal konanie prerušiť.

Pri posudzovaní návrhov účastníkov konania je súd tiež povinný spravovať sa článkom 48 ods. 2 Ústavy SR, ktorý mu ukladá povinnosť prijať príslušné opatrenia umožňujúce prerokovať vec bez zbytočných prieťahov a vykonať spravodlivosť v primeranej lehote (Nález Ústavného súdu SR sp. zn. ÚS 21/2000).

Vzájomný návrh odporkyne vznesený v písomnom podaní zo dňa 13. 10. 2014 (§ 97 O.s.p.) súd vylúčil na samostatné konanie podľa § 112 ods. 2 O.s.p., lebo vo veci je potrebné vykonať ďalšie dokazovanie.

V prevyšujúcej časti návrh proti odporcovi v 2. rade súd zamietol ako neopodstatnený, lebo odporca v 2. rade nie je pasívne legitimovaný, nie je podielovým spoluvlastníkom bytu.

O trovách konania a trovách štátu súd rozhodne samostatným uznesením do 30 dní po právoplatnosti rozsudku (§ 151 O.s.p.).

### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku **m o ž n o** podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresný súd Košice I v dvoch písomných vyhotoveniach.

V odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach (§ 42 ods. 3 O.s.p.) uviesť, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, v čom sa toto rozhodnutie alebo postup súdu považuje za nesprávny a čoho sa odvolateľ domáha (§ 205 ods. 1 O.s.p.).

Odvolanie proti rozsudku alebo uzneseniu, ktorým bolo rozhodnuté vo veci samej, možno odôvodniť len tým, že

- a) v konaní došlo k vadám uvedeným v § 221 ods. 1,
- b) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
- c) súd prvého stupňa neúplne zistil skutkový stav veci, pretože nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
- d) súd prvého stupňa dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,
- e) doteraz zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú tu ďalšie skutočnosti alebo iné dôkazy, ktoré doteraz neboli uplatnené (§ 205a)
- f) rozhodnutie súdu prvého stupňa vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený **m ô ž e** podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného predpisu (zákon č. 233/1995 Z.z.).