

Súd: Okresný súd Zvolen
Spisová značka: 11C/308/2012
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6712221062
Dátum vydania rozhodnutia: 22. 05. 2015
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Ján Petreás
ECLI: ECLI:SK:OSZV:2015:6712221062.11

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Zvolen v konaní pred sudcom JUDr. Jánom Petreásom, v právnej veci navrhovateľa I/ N.. Y. Ď., rod. Ď., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom U., X. T. XXX/XX, občana SR a II/ T.. P. Ď., rod. C., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom Ž. B. V., T.. X. XXXX/X, občianky SR, zastúpených JUDr. Dušanom Kracinom, advokátom, Advokátska kancelária so sídlom Zvolen, Nám. SNP 80/22, proti odporcovi N.. C. Ď., rod. Ď., nar. XX. X. XXXX, trvale bytom U., X. T. XXX/XX, občanovi SR, zastúpeného JUDr. Jánom Zdútom - Šťastným, advokátom, so sídlom Zvolen, M.R.Štefánika 1696/12, o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva, takto

rozhodol:

Súd z r u š u j e podielové spoluvlastníctvo navrhovateľa I./ N.. Y. Ď., rod. Ď., nar. XX.XX.XXXX, navrhovateľky II./ T.. P. Ď., rod. C., nar. XX.XX.XXXX a odporcu N.. C. Ď., rod. Ď., nar. XX.XX.XXXX k nehnuteľnostiam nachádzajúcich sa v katastrálnom území G., obec U., okres Z., vedených na LV č. XXX Okresného úradu Z., katastrálny odbor ako parcela č. XXXX/X - záhrady vo výmere XXX m², parcela č. XXXX/X - zastavané plochy a nádvorcia vo výmere XXX m² a stavba - rodinný dom súpisné číslo XXX na parcele č. XXXX/X predajom týchto nehnuteľností s tým, že účastníkom konania vznikne po predaji nehnuteľností právo na vyplatenie časti získanej kúpnej ceny vo veľkosti ich spoluvlastníckych podielov - navrhovateľovi I./ N.. Y. Ď. vo veľkosti 9/24, navrhovateľke II./ T.. P. Ď. vo veľkosti 6/24 a odporcovi N.. C. Ď. vo veľkosti 9/24.

O trovách konania súd rozhodne samostatným rozhodnutím po nadobudnutí právoplatnosti rozhodnutia vo veci samej.

odôvodnenie:

Navrhovatelia v I. a II. rade návrhom podaným dňa 17.12.2012 prostredníctvom svojho právneho zástupcu požiadali súd o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnostiam, ktoré sa nachádzajú v katastrálnom území G., obec U., okres Z. a sú vedené na LV č. XXX Okresného úradu Z., katastrálny odbor ako parcely registra „C“ č. XXXX/X - záhrady vo výmere XXX m², parcela č. XXXX/X - zastavané plochy a nádvorcia vo výmere XXX m² a stavba - rodinný dom súp. č. XXX, postavený na parcele KN „C“ č. XXXX/X. Navrhovatelia navrhli celé nehnuteľnosti prikázať do výlučného vlastníctva odporcu N.. C. Ď. a uložiť mu povinnosť vyplatiť navrhovateľovi v I. rade N.. Y. Ď. na náhradu jeho spoluvlastníckeho podielu sumu 60.000 Eur a odporkyni v II. rade T.. P. Ď. sumu 40.000 Eur.

Pripojeným výpisom z LV č. XXX pre katastrálne územie G. bolo preukázané, že navrhovateľ v I. rade N.. Y. Ď. je podielovým spoluvlastníkom uvedených nehnuteľností v podiele 9/24, rovnako ako odporca N.. C. Ď.. Navrhovateľka v II. rade T.. P. Ď., rod. C. je podielovou spoluvlastníčkou týchto nehnuteľností v podiele 6/24.

Právny zástupca navrhovateľov k návrhu pripojil Ponuku na odpredaj spoluvlastníckeho podielu zo dňa 31.8.2012, pozvánky na prejednanie uplatnenia alebo neuplatnenia predkupného práva, resp. uzavretia dohody o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnostiam zo dňa 12.9.2012 a 11.10.2012, ako aj zo dňa 22.10.2012.

Na pojednávaní dňa 5.4.2013 uviedol, že navrhovatelia trvajú na podanom návrhu, sú podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľností nachádzajúcich sa v katastrálnom území G. v podieloch ako sú v návrhu uvedené. Navrhovateľka v II. rade je bývalou manželkou odporcu, z domu bola nútená ujsť ešte v čase keď bola manželkou odporcu. Po rozvode manželstva sa snažila dohodnúť s odporcom na vysporiadaní BSM. K tomuto nakoniec nedošlo a navrhovateľka to potom niekoľko rokov z obavy o svoje zdravie neriešila a roky rokúce to nechala tak. Navrhovateľ v I. rade chcel túto situáciu riešiť a najskôr ústne navrhol odporcovi zrušenie a vyporiadanie spoluvlastníctva, k žiadnej dohode nedošlo, lebo odporca odmietol komunikovať. Odporca nechcel nič riešiť, povedal, že on na vyplatenie nemá peniaze.

Pôvodná právna zástupkyňa odporcu Y. L. K. na pojednávaní uviedla, že nie je pravda, že by odporca nebol mal záujem riešiť túto situáciu. Uviedla, že listom zo dňa 10.9.2012 odporca vyzval navrhovateľa na riešenie a úpravu vzájomných vzťahov. Predložila zároveň súdu aj výzvu odporcu zo dňa 26.9.2012, ktorou navrhovateľa N. Y. Ď. vyzval na umožnenie prístupu do dolného bytu. Uviedla ďalej, že odporca obýva poschodie rodinného domu. Navrhovateľ užíval prízemný byt v rodinnom dome, v ktorom bývali predtým aj rodičia odporcu a navrhovateľa v I. rade. Otec odporcu a navrhovateľa v I. rade zomrel v roku XXXX. Do roku XXXX sa odporca o tento dom staral aj so svojim otcom. Odporca je na starobnom dôchodku, má XX rokov, poberá starobný dôchodok vo výške okolo 450 Eur mesačne. Nemá finančné prostriedky na to, aby mohol navrhovateľ vyplatiť a takisto by si už nedokázal zabezpečiť ani toľko finančných prostriedkov, a to s prihliadnutím na vek a sociálnu situáciu. Poukázala aj na citové väzby odporcu k tejto nehnuteľnosti. Navrhla tento návrh zamietnuť s poukazom na ustanovenie § 142 ods.2 občianskeho zákonníka. Preto navrhla, aby súd nezrušil a nevyporiadal toto podielové spoluvlastníctvo. Poukázala na to, že odporca sa celý čas ako tam býva, staral o túto domovú nehnuteľnosť, napr. odpratával sneh pred domu, garáže, opravoval komín, natieral strechu farbou, zatepľoval dom. Navrhovateľ v I. rade kúpil nejaký materiál na zatepľovanie tohto domu. Odporca sám z vlastných prostriedkov financoval dvojsklo na spoločnom schodisku v dome.

Odporca vo svojej výpovedi uviedol, že súhlasí so všetkým čo uviedla jeho právna zástupkyňa, je tu snaha očierniť ho. Uviedol, že dom sa začal stavať po ukončení jeho vysokoškolského štúdia, na U.. Časť financií mal, na časť si zobral úver a časť bol nenávratný príspevok od štátu, bola to štátna dotácia. Jeho manželka t.j. navrhovateľka v II. rade v tom čase študovala na dennom štúdiu na L. K. P. X. X.. Väčšinu prác realizoval za pomoci otca, priateľov a kamarátov a za pomoci obidvoch starých rodičov, to znamená aj otcovho, aj maminho otca. Uviedol, že navrhovateľ v I. rade požíval vo zvýšenej miere alkoholické nápoje, nešiel napr. z práce domov, ale zastavil sa v krčme B. G.. Stávalo sa, že prišiel domov v takom stave, že jeho manželka potom musela riadiť spoločné priestory od jeho výkalov. Odporca to považoval za terorizovanie rodiny. Tento súdny proces považuje za terorizovanie svojej osoby. Vyjadril sa, že mal dobré vzťahy so synom. Aj po rozvode manželstva s navrhovateľkou v II. rade sa so synom stretával. Pri dome vybudoval bazén a bazén zvykol užívať aj jeho syn s manželkou a svojimi deťmi, ako aj dcéra s manželom a svojimi deťmi. Oplotenie z uličnej strany musel opravovať a robiť nové a robí to už tretíkrát.

Na pojednávaní dňa 8.8.2013 boli vypočutí svedkovia Y. W. a T. W..

Z predložených listinných dôkazov bolo zistené, že Okresný národný výbor vo Z. - odbor výstavby vydal dňa 11.4.1975 pod číslom Výst. - 760/327/1975 rozhodnutie o prípustnosti stavby rodinného domu pre N. C. Ď. a pre C. Ď. U., bytom I. XX. Týmto rozhodnutím bola povolená výstavba rodinného domu na U., katastrálne územie U. na pozemku parc.č. XXX/X.

Zo znaleckého posudku súdneho znalca Ing. Daniela Bartkoviča č. 3/2014, ktorý bol súdu predložený 7.1.2014 bola určená všeobecná hodnota stavieb a pozemkov sumou 166.000 Eur. Zo znaleckého posudku ďalej vyplýva, že je možné konštatovať, že nehnuteľnosti, rodinný dom súp. č. XXX postavený na parcele XXXX/X, pozemok - záhrada parcela č. XXXX/X o výmere XXX m² a pozemok - zastavané plochy a nádvoria parcela č. XXXX/X vo výmere 289 m², zapísané na LV č. XXX vedené v katastri nehnuteľností Okresného úradu Z., katastrálny odbor, kat. územie G., obec U., nie sú deliteľné podľa

výšky podielov medzi spoluvlastníkmi tak, aby spĺňali požiadavky Zákona č. 50/1976 (Stavebný zákon), § 43b, § 43d a § 47.

Na pojednávaní dňa 3.7.2014 odporca uviedol, že po zvážení všetkých svojich možností, keď bral do úvahy, aké sú s tým spojené náklady, navrhuje predaj tohto rodinného domu. Rovnako sa vyjadril aj právny zástupca odporcu. Navrhovatelia v I. a II. rade k tomuto prostredníctvom svojho právneho zástupcu uviedli, že na jeseň minulého roku by boli mali záujem ešte o prikázanie týchto nehnuteľností, ale že v súčasnosti to už neprichádza do úvahy a preto musia prejsť na túto ďalšiu alternatívu, a to je predaj tejto nehnuteľnosti.

Právny zástupca odporcu písomným podaním zo dňa 28.7.2014 súdu oznámil, že deklarovaný protinávrh, ktorým by sa odporca domáhal vyplatenia finančných čiastok, ktoré uhradil pri rekonštrukcii nehnuteľnosti, podávať nebudú a navrhol pokračovať v konaní.

Na základe spoločného návrhu právnych zástupcov účastníkov konania urobeného do zápisnice z pojednávania dňa 26.9.2014, ktorým navrhli konanie prerušiť s tým, že sa pokúsia vec vyriešiť mimosúdne predajom nehnuteľnosti.

Okresný súd Zvolen uznesením č.k. 11C/308/2012-247 zo dňa 26.9.2014, právoplatným od 23.10.2014 prerušil konanie do 31.3.2015.

Účastníci konania ani do termínu pojednávania 22.5.2015 nehnuteľnosti nepredali. Z ich vyjadrení na pojednávaní dňa 22.5.2015 bolo zistené, že niekoľkí záujemcovia prejavili záujem o kúpu nehnuteľnosti, ale pri ponuke za 110.000 Eur až 120.000 Eur, odporca nebol ochotný túto nehnuteľnosť predať. Záujem prejavila J. J., ktorá ponúkla sumu 150.000 Eur. Do termínu pojednávania však nedošlo k uzavretiu žiadnej kúpnej zmluvy.

Podľa § 141 ods.1 Občianskeho zákonníka, spoluvlastníci sa môžu dohodnúť o zrušení spoluvlastníctva a o vzájomnom vypořádání; ak je predmetom spoluvlastníctva nehnuteľnosť, dohoda musí byť písomná.

Podľa § 141 ods.2 Občianskeho zákonníka, každý zo spoluvlastníkov je povinný vydať ostatným na požiadanie písomné potvrdenie o tom, ako sa vypořádali, ak nemala už dohoda o zrušení spoluvlastníctva a o vzájomnom vypořádání písomnú formu.

Podľa § 142 ods.1 Občianskeho zákonníka, ak nedôjde k dohode, zruší spoluvlastníctvo a vykoná vypořádanie 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 prikázáním veci za náhradu alebo predajom veci a rozdelením výťažku.

Za nedeliteľnú stavbu sa považuje taká stavba, ktorú by bolo možné rozdeliť iba pri vynaložení väčších nákladov na stavebné úpravy.

Podmienkou na nariadenie predaja a rozdelenie výťažku veci pri zrušení spoluvlastníctva súdom podľa výslovného ustanovenia štvrtej vety § 142 ods.1 Občianskeho zákonníka je, že žiadny zo spoluvlastníkov vec nechce.

Prípady, v ktorých žiadny z účastníkov vec nechce, sú zriedkavé. Najvhodnejšia je formulácia výroku rozhodnutia „súd zrušuje spoluvlastníctvo predajom nehnuteľnosti“. Z tohto výroku je totiž zrejmé, že kým nedôjde k predajom, nehnuteľnosť zostáva naďalej v spoluvlastníctve. Vo výroku rozsudku majú byť uvedené podiely, podľa ktorých sa má medzi účastníkov rozdeliť výťažok predaja.

Dokazovaním bolo jednoznačne preukázané, že na liste vlastníctva č. XXX Okresného úradu Z., katastrálny odbor, sú ako spoluvlastníci nehnuteľností nachádzajúcich sa v kat. území G., obec U.,

okres Z., vedených ako parcela KN „C“ č. XXXX/X - záhrady o výmere 468 m², parcela č. XXXX/X - zastavané plochy a nádvoría vo výmere XXX m² a stavba - rodinný dom súp. č. XXX na parcele KN „C“ XXXX/X vedení navrhovateľ v I. rade N.. Y. Ď. v podiele 9/24, navrhovateľka v II. rade T.. P. Ď. v pomere 6/24 a odporca N.. C. Ď. v podiele 9/24. Medzi účastníkmi konania nedošlo mimosúdne k vyporiadaniu podielového spoluvlastníctva. Podaným návrhom navrhovateľa navrhli nehnuteľnosť prikázať do výlučného vlastníctva odporcu s povinnosťou vyplatiť navrhovateľovi v I. rade sumu 60.000 Eur a navrhovateľke v II. rade sumu 40.000 Eur. Odporca počas konania prehodnotil svoj názor a v konečnom dôsledku navrhol predaj nehnuteľnosti s tým, že nie je v jeho finančných možnostiach vyplatiť spoluvlastníkov. Z predloženého znaleckého posudku súdneho znalca Ing. Daniela Bartkoviča č. 3/2014 bolo zistené, že nehnuteľnosti nie sú reálne deliteľné medzi spoluvlastníkov podľa výšky ich podielov. S prihliadnutím na to, že účastníci konania, t.j. navrhovateľa v I. a II. rade na jednej strane a odporca na druhej strane neprejavili záujem o nehnuteľnosti a obidvaja navrhovateľa prostredníctvom svojho právneho zástupcu, ako aj odporca so svojim právnym zástupcom navrhli spoluvlastníctvo zrušiť a vyporiadať predajom nehnuteľnosti. Preto súd rozhodol vo veci tak ako je uvedené vo výroku tohto rozsudku.

O trovách konania súd podľa ustanovenia § 151 ods.3 O.s.p. rozhodne samostatným rozhodnutím po nadobudnutí právoplatnosti rozhodnutia vo veci samej.

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia prostredníctvom tunajšieho súdu na Krajský súd v Banskej Bystrici, písomne v 3 vyhotoveniach (§ 204 ods. 1, prvá veta O. s. p.).

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.). Pokiaľ zákon pre podanie určitého druhu nevyžaduje ďalšie náležitosti, musí byť z podania zjavné, ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka a čo sleduje, a musí byť podpísané a datované. Podanie treba predložiť s potrebným počtom rovnopisov a s prílohami tak, aby jeden rovnopis zostal na súde a aby každý účastník dostal jeden rovnopis, ak je to potrebné. Ak účastník nepredloží potrebný počet rovnopisov a príloh, súd vyhotoví kópie na jeho trovy (§ 42 ods. 3 O. s. p.).

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona (Zákon č. 233/1995 Z. z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti - Exekučný poriadok a o zmene a doplnení ďalších zákonov, v znení neskorších predpisov); ak ide o rozhodnutie o výchove maloletých detí, návrh na súdny výkon rozhodnutia (§ 251 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 O. s. p., t. j.

1) sa rozhodlo vo veci, ktorá nepatrí do právomoci súdov

2) ten, kto v konaní vystupoval ako účastník, nemal spôsobilosť byť účastníkom konania

3) účastník konania nemal procesnú spôsobilosť a nebol riadne zastúpený

4) v tej istej veci sa už prv právoplatne rozhodlo alebo v tej istej veci sa už prv začalo konanie

5) sa nepodal návrh na začatie konania, hoci podľa zákona bol potrebný

6) účastníkovi konania sa postupom súdu odňala možnosť konať pred súdom

7) rozhodoval vylúčený sudca alebo bol súd nesprávne obsadený, ibaže namiesto samosudcu rozhodoval senát

8) súd prvého stupňa nesprávne právne posúdil vec a preto nevykonal ďalšie navrhované dôkazy

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 neobstoí, pretože sú tu ďalšie skutočnosti alebo iné dôkazy, ktoré doteraz neboli uplatnené (§ 205a O. s. p.), t. j.

- 1) sa týkajú podmienok konania, vecnej príslušnosti súdu, vylúčenia sudcu (prísediaceho) alebo obsadenia súdu,
- 2) má byť nimi preukázané, že v konaní došlo k vadám, ktoré mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci samej,
- 3) odvolateľ nebol riadne poučený podľa § 120 ods. 4 O. s. p.,
- 4) ich účastník konania bez svojej viny nemohol označiť alebo predložiť do rozhodnutia súdu prvého stupňa
- f) rozhodnutie súdu prvého stupňa vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci (§ 205 ods. 2 O. s. p.).