

Súd: Okresný súd Prešov  
Spisová značka: 12C/3/2013  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8113200621  
Dátum vydania rozhodnutia: 02. 06. 2015  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Alena Paveleková  
ECLI: ECLI:SK:OSPO:2015:8113200621.9

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Prešov sudkyňou Mgr. Aleny Pavelekovej v právnej veci žalobkyne : G. H., rod. R., nar. XX.XX.XXXX bytom T. N. X, zastúpenej advokátkou JUDr. Vierou Strakovou so sídlom v Prešove, kpt. Nálepku 5, proti žalovanej : E. H., rod. H., nar. XX.XX.XXXX, bytom I. Š. XXX, zastúpenej advokátom JUDr. Marekom Sahuľom so sídlom v Prešove, Hlavná 111, o vyporiadanie podielového spoluvlastníctva, takto

### rozhodol:

I. z r u š u j e podielové spoluvlastníctvo žalobkyne a žalovanej k nehnuteľnostiam - rodinnému domu súp. č. XXX zapísanom na LV č. XXX, postavenom na parcele C KN č. XXX - zastavané plochy a nádvorcia o výmere 540 m<sup>2</sup>, kat. územie I. Š., obec I. Š.G., okres Y. k pozemku parc. KN C č. XXX - zastavané plochy a nádvorcia o výmere 540 m<sup>2</sup>, kat. územie I. Š., obec I. Š., okres Y.,

II. nehnuteľnosti, rodinný dom súp. č. XXX zapísanom na LV č. XXX, postavenom na parcele C KN č. XXX - zastavané plochy a nádvorcia o výmere 540 m<sup>2</sup>, kat. územie I. Š., obec I. Š., okres Y. a pozemok parc. KN C č. XXX - zastavané plochy a nádvorcia o výmere 540 m<sup>2</sup>, kat. územie I. Š., obec I. Š., okres Y., p r i k a z u j e do výlučného vlastníctva žalovanej,

III. žalovaná j e p o v i n n á žalobkyňi na náhradu jej spoluvlastníckeho podielu zaplatiť sumu 26.443,99 eur do 30 dní od právoplatnosti tohto rozsudku,

IV. žalobkyňa j e p o v i n n á žalovanej titulom investícií zaplatiť sumu 8.781,28 eur do 30 dní od právoplatnosti tohto rozsudku,

V. v prevyšujúcej časti nárok uplatnený titulom investícií z a m i e t a ,

VI. o trovách konania r o z h o d n e samostatným uznesením po právoplatnosti rozhodnutia vo veci samej.

### odôvodnenie:

Žalobou doručenou tunajšiemu súdu dňa 25.1.2012 sa žalobkyňa domáhala určenia, že je podielovou spoluvlastníčkou rodinného domu súpisné č. XXX, zapísaného na LV č. XXX, postaveného na parcele registra KN C č. XXX - zastavané plochy a nádvorcia o výmere 540 m<sup>2</sup>, k.ú. I. Š., obec I. Š., okres Y., v spoluvlastníckom podiele 1/2 (ďalej len „predmetné nehnuteľnosti“) k celku a náhrady trov konania. V rámci tohto konania žalovaná navrhovala zrušiť a vyporiadať podielové spoluvlastníctvo, a priznať náhradu za vložené investície do predmetných nehnuteľností, ktorú súd vylúčil na samostatné konanie, ktoré je predmetom tohto rozhodnutia.

Súd vo veci vykonal dokazovanie výsluchom účastníkov konania k návrhom v konaní vedenom pod sp.zn. 12C 14/2012, darovacou zmluvou, výpisom z LV č. XXX zo dňa 23.1.2012, k.ú. I. Š., geometrickým plánom zo dňa 21.1.1983, kolaudačným rozhodnutím zo dňa 21.8.1987, rozhodnutím o určení súpisného čísla, zmluvou o pôžičke, výpisom z LV č. XXX k.ú., I. Š. zo dňa 24.6.2009, zmluvu o poskytnutí stabilizačného príspevku na individuálnu bytovú výstavbu, notárskou zápisnicou, darovacou zmluvou, geometrický polohopisný plánom, rozsudkom tunajšieho súdu 10C 109/99-95, právoplatným dňa 30.1.1996, vyjadrením žalovanej zo dňa 2.3.2012, výsluchom žalobkyne zachytenom v zápisnici zo dňa 5.6.2012 vo veci 12C 14/2012, vzájomným návrhom žalovanej, výsluchom svedka J. H., rozsudkom tunajšieho súdu vo veci 12C 14/2012-70, uznesením č.k. 12C 14/2012-69, návrhom na vydanie predbežného opatrenia, uznesením o vydaní predbežného opatrenia, znaleckým posudkom č. XX/XXXX, vyjadrením žalovanej, (v spise 12C 14/2012) pokladničnými dokladmi, dodacím listom, kópiami pokladničných dokladov, príjmovým dokladom, príjmovými pokladničnými dokladmi, faktúrou od východoslovenskej vodárenskej spoločnosti, súpisom prác a dodávok spoločnosti G. X. - R. Q. T., príjmovým pokladničným dokladom, žiadosťou o predčasné splatenie úveru, vyjadrením Obce I. Š. na úhradu dane a ostatným obsahom spisu, pričom zistil tento skutkový stav veci :

Žalobkyňa a jej bývalý manžel J. H. za trvania manželstva postavili rodinný dom súpisné č. XXX, stojaci na parcele č. KN C XXX o výmere 540 m<sup>2</sup>, k.ú. I. Š.. Právny vzťah k nehnuteľnosti, a to k rodinnému domu je evidovaný na LV č. XXX k.ú. I. Š., obec I.Š. Š., okres Y. v podiele žalobkyne a žalovanej, každá v 1 k celku a k pozemku, na ktorom je umiestnená stavba, je evidovaný na liste vlastníctva č. XXX, k.ú. I. Š., obec I. Š., okres Y., parcelné č. XXX, o výmere 540 m<sup>2</sup> - zastavané plochy a nádvoría, v podiele žalobkyne a žalovanej každá po 1 k celku. Žalovaná predmetné nehnuteľnosti nadobudla na základe darovacej zmluvy zo dňa 23.3.2009 od svojho otca J.Á. H. (bývalého manžela žalobkyne).

Čo sa týka rodinného domu súpisné č. XXX, ktorý je postavený na parcele č. XXX k.ú. I. Š., tento bol predmetnou darovacou zmluvou prevedený na žalovanú v celosti do strany právneho predchodcu, v právnej veci vedenej pod sp.zn. 12C/14/2012 súd rozhodol rozsudkom zo dňa 16.10.2012 č.k. 12C 14/2012-69, právoplatným dňa 7.12.2012, ktorým určil, že žalobkyňa je vlastníčkou predmetnej nehnuteľnosti, stavby rodinného domu súpisné č. XXX v podiele 1/2 k celku.

V konaní vedenom pod sp.zn. 12C 14/2012 žalovaná podaním doručeným súdu dňa 3.10.2012 podala vzájomný návrh, ktorým navrhla, aby súd určil, že žalobkyňa je spoluvlastníčkou rodinného domu súpisné č. XXX, nachádzajúceho sa v katastrálnom území I. Š., zapísaného na LV č. XXX, a to v podiele jednej polovice k celku a súčasne zrušil podielové spoluvlastníctvo žalobkyne a žalovanej k rodinnému domu súpisné č. XXX zapísaného na LV č. XXX a tento prikázal do výlučného vlastníctva žalovanej za finančnú náhradu 5.500 eur a tiež zrušil podielové spoluvlastníctvo k pozemku č. XXX o výmere 540 m<sup>2</sup>, registra KNC, zastavané plochy a nádvoría. Podaním doručeným súdu dňa 12.6.2013 žalovaná zmenila žalobný návrh, ktorý bol súdom pripustený uznesením zo dňa 2.9.2013 a žiadala, aby súd zrušil podielové spoluvlastníctvo žalobkyne a žalovanej k rodinnému domu a súčasne, aby žalobkyňu zaviazal zaplatiť žalovanej za technické zhodnotenie rodinného domu polovicu nákladov vo výške 17.585,28 eur.

Podľa kolaudačného rozhodnutia zo dňa 21.8.1987 č. XXXX/XXXX Okresný národný výbor - Odbor výstavby a územného plánovania v Prešove povolil na trvalé užívanie stavbu rodinného domu v obci I. Š. postaveného na parcele 137/61 odo dňa 21.7.1987. Podľa rozhodnutia o určení súp. č. zo dňa 12.3.2009 bolo tomuto rodinnému domu pridelené súpisné č. XXX, súpisné číslo bolo pridelené práve na základe kolaudačného rozhodnutia, ktorým sa povolilo užívanie stavby na účel a bývania zo dňa 21.8.1987.

Žalobkyňa bola vypočutá vo veci vedenej pod sp.zn. 12C 14/2012 dňa 5.6.2012, čo je zachytené v zápisnici, vo veci uviedla, že vždy mala záujem o nehnuteľnosti, avšak brala ohľad na svoju dcéru, čo sa týka výstavby rodinného domu, tento bol postavený na parcele ktorú im poskytli rodičia bývalého manžela, zo strany jej rodičov im boli poskytnuté finančné prostriedky. Uviedla, že sa nastahovali ešte do nedokončenej stavby rodinného domu, nakoľko v danom čase nebolo vydané kolaudačné rozhodnutie, pre nezhody v manželstve v roku 1993 podala návrh na rozvod manželstva, zo spoločnej domácnosti odišla ešte pred rozvodom manželstva a návrh na vyporiadanie bezpodielového spoluvlastníctva nepodala, až neskôr z internetu sa dozvedela o zmenách v zápise v katastri nehnuteľnosti vo vzťahu k predmetnému rodinnému domu, z toho dôvodu iniciovala aj konanie o určení vlastníckeho práva v podiele jednej polovice k celku. Čo sa týka tejto nehnuteľnosti, poukázala na to, že rodinný dom nemal pripojenie na verejnú kanalizáciu, ani vlastný vodovod, v obci toho času nebola plynifikácia a ústredné

vykurovanie rodinného domu bolo prostredníctvom vlastného kotla. Poukázala na to, že v danom čase mala lepší príjem a rodinný dom bol zariadený vo vyššom štandarde. Uviedla, že opustila spoločnú domácnosť pod nátlakom. Dcéra vedela, že dom patrí do jej podielového spoluvlastníctva, a v roku 2000 prejavil o dom záujem aj syn. Uviedla, že pokiaľ, by ju dcéra oslovila a informovala o zamýšľanom prevode do jej vlastníctva, ona by proti tomuto nič nenamietala.

Žalovaná poukázala nato, že v roku 2009 si nehnuteľnosť vyžadovala rekonštrukcie, avšak požiadala otca, aby tento previedol svoje vlastnícke právo na jej osobu, následne bola uzatvorená darovacia zmluva, sama požiadala o pridelenie súpisného čísla. Rodinný dom bol postavený počas trvania manželstva jej rodičov, avšak za výlučného vlastníka nehnuteľnosti považovala otca. Čo sa týka rekonštrukcie rodinného domu uviedla, že mama - žalobkyňa z rodinného domu odišla v čase, keď sa tento dokončoval. Fasáda a oplatenie sa dokončilo až po jej odchode, čo sa týka rekonštrukcie v roku 2009 uviedla, že boli menené okná na plastové, ústredné kúrenie so slnečnými kolektormi, napojenie na miestny vodovod. Obec nebola dodnes plynofikovaná. Menili sa podlahy na laminátové a drevené, ktoré boli dovtedy gumené, stierky, elektrické rozvody, kuchyňa celá, pôvodný drevený obklad sa strhával a nahrádzal stierkou, zateplenie celého rodinného domu a rekonštrukcia bola vykonaná v hodnote 1.000.000,- Sk.

Písomne žalovaná doplnila, že v roku 2009, kedy jej bol darovaný predmetný rodinný dom vrátane polovice pozemku, na ktorom stojí, technický stav domu bol taký, že nevyhnutne potreboval dôslednú údržbu a rekonštrukciu. Dom nebol napojený na inžinierske siete, mal len vlastnú žumpu. Dažďová voda voľne odtekala po pozemku, čo spôsobovalo zatekanie domu. Z uvedených dôvodov bolo nevyhnutné prepojiť rodinný dom na verejnú kanalizáciu a verejný vodovod. Pôvodne bola kotolňa umiestnená pod úroveň terénu, čo spôsobovalo jej zaplavovanie pri prudších dažďoch a preto bolo nevyhnutné kotolňu premiestniť, a vymeniť kotol a výmena skorodovaných radiátorov a celých teplovodných rozvodov. Na ohrev vody žalovaná zvolila ekologický a ekonomický spôsob, a to pomocou solárnych panelov. Na zabezpečenie ekonomickej prevádzky domu bolo nevyhnutné pristúpiť k výmene starých drevených dvojkrídlových okien za plastové s vyšším koeficientom tepelnej priepustnosti. Vnútorne omietky boli z nekvalitných materiálov, omietka sa začínala odlupovať a preto žalovaná musela pristúpiť k odstráneniu starej omietky a jej nahradením stierkami na celom prízemí, v kúpeľni na prvom poschodí rodinného domu došlo aj k výmene elektroinštalácie a k výmene rozvodov vody. V celom rodinnom dome boli betónové podlahy, ktoré nespĺňali tepelno-izolačné vlastnosti. V rámci rekonštrukcie museli byť vymenené podlahy na prízemí za laminátové. Pred ich položením bolo potrebné vyrovnávať podlahu samo nivelizačným poterom. Vymenené boli vodovodné rozvody, teplovodné rozvody a elektroinštalácie. Následne sa pristúpilo k rekonštrukcii kúpeľne na prízemí na prvom poschodí a tiež kuchyne. Pôvodne drevený plot bol už prehnitý, preto ho žalovaná nahradila novým plotom, taktiež dreveným. Po zime začala zatekať strecha, a preto bolo nevyhnutné tiež pristúpiť k jej dôslednej rekonštrukcii, aby nedochádzalo k vzniku škôd na dome, následne bol postavený drevený altánok a opravený aj chodník okolo rodinného domu. Všetky stavebné úpravy, rekonštrukcie, opravy financovala žalovaná zo svojich zdrojov, mnohé z týchto rekonštrukčných prác boli vykonávané svojpomocne. Nakoľko žalovaná bola presvedčená, že celý rodinný dom je v jej výlučnom vlastníctve všetky doterajšie úpravy boli nevyhnutnosťou a vykonané zhodnotenie považovala za primerané.

Žalovaná nechala vypracovať znalecký posudok znalcom z odboru oceňovania nehnuteľností, znalec vyčíslil, že rodinný ku dňu spracovania posudku mal hodnotu 52.830 eur, vychádzajúc z toho žalovaná by mala vyplatiť žalobkyni sumu 26.415 eur. Znalec určil technickú hodnotu zhodnotenia rodinného domu sumou 32.872,83 eur, pričom polovica predstavuje sumu 16.436,42 eur. Žalovaná žiadala započítať aj zostatok pôžičky, ktorý bol uhradený v prospech žalobkyne, a to v celkovej sume 2.186 eur, v polovici to predstavuje sumu 1.093 eur. Právny predchodca žalovanej, ako aj samotná žalovaná, zaplatili na dani za nehnuteľnosti za obdobie od roku 2004 až 2013 celkom sumu 111,73 eur, z čoho polovicu by mala znášať žalobkyňa vo výške 55,86 eur. Poukázala na to, že od rozvodu rodičov žalovaná znášala opravy a rekonštrukcie, ako aj údržbu predmetnej nehnuteľnosti, platila dane a vrátila pôžičku, v súčte tieto náklady predstavujú sumu 35.170,56 eur, preto v rámci širokého vyporiadania podielového spoluvlastníctva vyčíslila sumu na 17.585,28 eur.

Svedok J. H., bývalý manžel žalobkyne, poukázal na to, že stavba rodinného domu prebiehala v rokoch 1983 až 1987, v tomto čase obaja pracovali a je pravdou, že občas žalobkyňa mala vyšší príjem.

Žalovaná sa vo veci širšieho vyporiadania podielového spoluvlastníctva vyjadrila a s navrhovanou finančnou náhradou vo výške 8.830,23 eur nesúhlasila, poukázala na to, že znalecký posudok č. XX/XXXX Z.. J. nie je dôkazným prostriedkom, ktorý, by mal dominantné postavenie voči iným dôkazom. Zhodnotenie vyčíslené v sume 32.872,83 eur žalovanou považovala za nadnesené a nereálne. Náhrada ponúkaná žalovanou nepredstavovala podľa jej názoru objektívnu cenu, za ktorú by vec bolo možné predať. K výdavkom účtovaných žalovanou týkajúcich sa zhodnotenia veci vzniesla námietku premĺčania, a to k časti výdavkov predstavujúcich v roku 2007, v roku 2008 a časť výdavkov v roku 2009 s tým, že premĺčacia doba začala v danom prípade plynúť odo dňa vynaloženia nákladov, respektíve výdavkov na zhodnotenie veci. Poukázala na to, že nie všetky príjmové pokladničné doklady, ktoré boli žalovanou predložené, boli vynaložené žalovanou. Niektoré predstavujú výdavky tretích osôb, taktiež nesúhlasila s tým že má žalobkyňa znášať v rámci širšieho vyporiadania aj zostatok pôžičky v sume 1.093 eur, ktorú vyplatil právny predchodca žalovanej J. H., a to z toho dôvodu, že mu chýba vecná legitimácia. Ďalej namietala dôkaznú hodnotu predložených dôkazov, nakoľko z týchto nebolo zrejmé, kto a na aké účely ich použil, nestačí teda samotné predloženie príjmových pokladničných dokladov, tieto považovala bez akejkoľvek výpovednej hodnoty, ďalej žalobkyňa namietala petiu žaloby z toho dôvodu, že predmetom zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva musí byť celá vec, nielen príslušný podiel. Ohľadne širšieho vyporiadania podielového spoluvlastníctva poukázala nato, že je potrebné vyriešiť všetky pohľadávky a záväzky, ktoré vznikli medzi spoluvlastníkmi z titulu existujúceho podielového spoluvlastníctva. Žalovaná požaduje vyplatenie náhrady za zhodnotenie veci, žalovaná musí však na brať ohľad aj na tú skutočnosť, že žalobkyňa ako podielová spoluvlastníčka po rozvoде manželstva v roku 1996 už v tomto rodinnom dome nebývala a predmetné nehnuteľnosti neužívala. Z toho dôvodu žalovaná celý čas užívala predmetnú celú vec a aj ich spoluvlastnícky podiel žalobkyne sama, spolu s ďalšími osobami (otec a starý otec). V rámci širšieho vyporiadania je preto potrebné prihliadnúť aj k týmto skutočnostiam. A za tým účelom navrhla zväžiť požiadavku žalovanej na vyplatenie sumy 17.585,28 eur z dôvodu, že celá vec bude prikázaná do jej vlastníctva v celosti a žalobkyňa požaduje vyplatenie primeranej náhrady za jej spoluvlastnícky podiel. V rámci širšieho vyporiadania podielového spoluvlastníctva nestačí vynaloženie prostriedkov žalovanej na zhodnotenie veci, ale musí byť na majetkovom práve (nároku), t.j. vynaložených finančných prostriedkov dotknutá. V danom prípade žalovaná nemôže byť takto na svojom práve dotknutá, nakoľko celá vec sa navrhuje prikázať jej a ona ju bude ďalej užívať aj so zhodnotením reálnych a vlastných prostriedkov. Priznanie zhodnotenia v sume 17.585,28 eur žalovanou je v rozpore s dobrými mravmi, nakoľko žalobkyňa nikdy nemohla vec užívať pre rodinné nezhody napriek tomu, že vec bola postavená aj z jej finančných prostriedkov, získaných za trvania manželstva. Predpokladom vyporiadania podielového spoluvlastníctva v takzvanom širšom slova zmysle je, že ide o majetkové právo (nárok), ktoré vzniklo medzi účastníkmi v súvislosti s existenciou ich podielového spoluvlastníctva k veci, a teda zrušením a ak zrušením podielového spoluvlastníctva je niektorý so spoluvlastníkov na takto vzniknutom práve dotknutý. Ďalej žalobkyňa poukazovala na to, že spoluvlastníčkou sa žalovaná stala až k 14.9.2009 a zhodnotenie sa môže týkať len nárokov, ktoré vznikli medzi žalobkyňou a žalovanou v súvislosti s existenciou podielového spoluvlastníctva, doklady doložené žalovanou preukazujú zhodnotenie veci, ktoré sú v rozpore so zásadou vyporiadania v širšom zmysle a navrhla preto prihliadnúť k zhodnoteniu nehnuteľnosti len od 14.4.2009.

Súdom ustanovená znalkyňa z odboru stavebníctvo, odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností a stavebných prác, ktorá mala za úlohu určiť všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti rodinného domu, určiť všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti pozemku parcelné č. 293 , a náklady opráv a úprav predmetných nehnuteľností, ktoré boli vykonané po 23.3.2009 pozostávajúcich z výmeny okien, rekonštrukcie ústredného kúrenia, opravy objektov - novými stierkami, výmeny a elektroinštalácie na prízemí rodinného domu, výmeny rozvodov vody, výmeny podlahových krytín s úpravou samo nivelizačnými potermi, rekonštrukciou kúpeľní, rekonštrukciou kuchyne, opravy oplatenia, a to z pohľadu zhodnotenia predmetnej nehnuteľnosti, ktoré nastalo oproti stavu, v ktorom by bola bez ich vykonania. Konštatovala, že všeobecná hodnota nehnuteľností rodinného domu súpisné č. 142, zapísaný na liste vlastníctva č. 949 postavený na parcele č. 293 - zastavané plochy a nádvorja o výmere 540 m<sup>2</sup>, k.ú. I. Š., okres Y., predstavuje sumu rodinného domu 44.360,70 eur, všeobecná hodnota rodinného domu a príslušenstva (bez pozemku) v sume 47.137,23 eur. všeobecnú hodnotu pozemku č. XXX o výmere 540 m<sup>2</sup> znalkyňa ohodnotila sumou 6.096,60 eur a čo sa týka nákladov na opravy a úpravy vedených nehnuteľností, ktoré boli vykonané po 23.3.2009 a žalovanou pozostávajúcich z výmeny okien, rekonštrukcie ústredného kúrenia, opravy omietok, výmeny elektroinštalácie na prízemí rodinného domu, výmeny rozvodov vody, výmeny podlahových krytín, rekonštrukcie kúpeľne, rekonštrukcie kuchyne, opravy oplatenia,

zhodnotila znalkyňa tak, že to predstavuje rozdiel všeobecnej hodnoty rodinného domu a príslušenstva s pozemkom do 23.3.2009 a všeobecnej hodnoty rodinného domu a príslušenstva s pozemkom po zhodnotení žalovanou po 23.3.2009 v sume 17.500 eur s DPH.

Na základe uvedeného súd právne uzatvára:

Podľa § 136 ods.1, 2 zák. č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka (ďalej len OZ), môže byť vec v spoluvlastníctve viacerých spoluvlastníkov. Spoluvlastníctvo je podielové alebo bezpodielové. Bezpodielové spoluvlastníctvo môže vzniknúť len medzi manželmi.

Podľa § 137 ods.1, 2 OZ, vyjadruje podiel mieru, akou sa spoluvlastníci podieľajú na právach a povinnostiach vyplývajúcich zo spoluvlastníctva k spoločnej veci. Ak nie je právnym predpisom ustanovené alebo účastníkmi dohodnuté inak, sú podiely všetkých spoluvlastníkov rovnaké.

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

Podľa § 142 ods. 1 Občianskeho zákonníka, ak nedôjde k dohode, zruší spoluvlastníctvo a vykoná vypořiadanie 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.

Právo každého spoluvlastníka obrátiť sa kedykoľvek na súd návrhom na zrušenie a vypořiadanie podielového spoluvlastníctva vyplýva zo zásady, že nikto nesmie byť spravodlivo nútený aby zotrval v spoluvlastníckom vzťahu.

Občiansky zákonník upravuje jednotlivé spôsoby vypořiadania podielového spoluvlastníctva a súčasne ustanovuje aj ich poradie, ktoré je pre súd záväzný.

Prvý spôsob zrušenia a vypořiadania podielového spoluvlastníctva reálnym rozdelením medzi spoluvlastníkmi podľa výšky podielov prichádza do úvahy iba tam, kde je predmet spoluvlastníctva reálne deliteľný. Ak je predmetom zrušenia vypořiadania podielového spoluvlastníctva reálne deliteľný pozemok, jej rozdelenie treba uskutočniť na základe geometrického plánu, ktorý musí byť overený príslušným katastrálnym úradom. Samotná možnosť reálneho rozdelenia na dve, alebo viac vecí ešte nie je postačujúca, lebo okrem nej treba zväžiť aj to, do akej miery možno od spoluvlastníkov spravodlivo požadovať vynaloženie nákladov spojených s reálnym rozdelením veci. Ak by toto rozdelenie vyžadovalo vykonanie nákladných stavebných úprav, bolo by potrebné nehnuteľnosť považovať za reálne nedeliteľnú.

Druhý spôsob zrušenia vypořiadania podielového spoluvlastníctva prichádza do úvahy v prípade, že rozdelenie predmetu spoluvlastníctva nie je dobre možné, je prikázanie veci za primeranú náhradu jednému, alebo viacerým spoluvlastníkom. Súd pri tom prihliada na účelné využitie veci. Primeranou náhradou treba rozumieť príslušný podiel všeobecnej ceny veci. Treba ju chápať, ako hodnotový ekvivalent vyjadrený v peniazoch umožňujúci podľa miestnych podmienok obstaranie podobnej veci, aká bola predstavovaná podielom spoluvlastníka, ktorý pripadol ostatným spoluvlastníkom. Primeranú náhradu určuje súd. Predmetom zrušenia a vypořiadania podielového spoluvlastníctva je vždy celá vec. Predpokladom zrušenia a vypořiadania podielového spoluvlastníctva týmto spôsobom je, že spoluvlastník, ktorému sa má vec prikázať, s tým súhlasí.

Ak by totiž spoluvlastník vec nechcel, súd mu ju nemôže prikázať, a to ani vtedy, keby u neho boli splnené predpoklady účelného využitia veci.

Tretí spôsob zrušenia a vypořiadania podielového spoluvlastníctva je nariadenie predaja spoločnej veci v prípade, že ju žiadajú zo spoluvlastníkov nechce.

V danom prípade súd na základe vykonaného dokazovania dospel k záveru, že žalovaná (ako navrhovateľka protinávrhu vylúčeného na samostatné konanie) nemala záujem zotrvať v spoluvlastníctve k spornej nehnuteľnosti, rovnako, ako sa neskôr vyjadrila, ani žalobkyňa.

Podľa § 142 odst. 1 OZ, je podmienkou pre vysporiadanie podielového spoluvlastníctva rozdelením veci to, aby toto rozdelenie bolo „dobre možné“. Súčasne pri tomto spôsobe vyporiadania je nutné prihliadnuť tiež „k účelnému využitiu veci“. Všeobecná formulácia týchto dvoch pojmov umožňuje súdu aby v rámci konkrétnych skutkových zistení zväžil najrôznejšie hľadiská, ktoré by mohli mať vplyv na ďalšie užívanie predtým spoločnej veci.

Vzhľadom na to, že predmetom vyporiadania je klasický rodinný dom a príľahlý pozemok a účastníčky konania ani netvrdili, že by bolo možné reálne rozdelenie vyporiadavanej nehnuteľnosti, súd túto možnosť vyporiadania vylúčil bez potreby zložitejšieho dokazovania, už z praktických dôvodov. Reálna deľba nehnuteľnosti je vylúčená aj z toho dôvodu, že táto nie je možná tak, aby bola v súlade so stavebným zákonom č. 50/1976 Z.z. v znení zmien a doplnkov. Nakoľko zákon pripúšťa iba delenie vo vertikálnej rovine, pričom musia vzniknúť samostatné časti od základov po strechu, čo v tomto prípade nebolo možné.

Vzhľadom na uvedené skutočnosti bol súd toho názoru, že reálne rozdelenie by nebolo účelným spôsobom vyporiadania podielového spoluvlastníctva, preto pristúpil k druhému spôsobu vyporiadania spoluvlastníctva, a to prikázaniu veci za primeranú náhradu jednému zo spoluvlastníkov.

Žalovaná prejavila záujem o výlučné vlastníctvo, nakoľko predmetné nehnuteľnosti užíva a obýva, a navrhla tzv. širšie vyporiadanie.

Vyporiadanie v zmysle § 142 Občianskeho zákonníka sa vykonáva ako vyporiadanie v najširšom zmysle slova, v jeho rámci sa prihliada, napríklad aj na to, či a do akej miery niektorý z predchádzajúcich podielových spoluvlastníkov zhodnotil spoločnú nehnuteľnú vec investíciami a podobne (rozhodnutie Najvyššieho súdu ČSSR, sp.zn. 4 Cz 11/69, R 40/1970).

Podľa § 35 Občianskeho zákonníka, prejav vôle sa môže urobiť konaním alebo opomenutím; môže sa stať výslovne alebo iným spôsobom, nevzbudzujúcim pochybnosti o tom, čo chcel účastník prejsť. Pokiaľ má právny úkon splniť svoju spoločenskú funkciu, nesmel prejavu vôle konajúceho vzbudzovať pochybnosti o obsahu právneho úkonu, ktorý prejavuje. Nevyhnutnou pojmovou zložkou právneho úkonu je prejav. Prostredníctvom neho vôľa konajúceho subjektu je materializovaná vo vonkajšom svete, prejav vôle však možno urobiť nielen aktívnou činnosťou, konaním, ale často aj opomenutím nejakého konania, ktoré sa všeobecne očakávalo. Opomenutím je predovšetkým nečinnosť - mlčanie tam, kde právna norma ukladá subjektu povinnosť zachovať sa činne. Nečinnosťou, respektíve mlčaním sa vôľa prejavuje aj vtedy, keď sa opomenie konanie, ktoré jeden z účastníkov na základe právneho úkonu mohol od druhého očakávať.

Pre účely vyporiadania investícií je potrebné rozlišovať prípady, kedy investície sú vykonané s (hoci i konkludentným) súhlasom spoluvlastníkov (§ 139 ods. 1 OZ), alebo bez tohto súhlasu.

Žalobkyňa vo svojej výpovedi zachytenej v zápisnici zo dňa 5.6.2012 uviedla, že v roku 1993 požiadala o pridelenie súpisného čísla, čo mal súd nezvratne preukázané (č.l. spisu 31 12C 14/2012), tým preukazovala, že mala záujem o predmetnú nehnuteľnosť, následne však tejto svojej výpovedi uviedla: "v podstate ja som to aj ponechala, aj z toho dôvodu, že som mala iné starosti a iné problémy a ponechala som to teda na odporcovi" (zrejme na bývalom manželovi). Z toho mal súd za to, keďže iná dohoda o hospodárení so spoločnou vecou preukázaná zo strany oboch účastníčok konania nebola, že žalobkyňa konkludentným spôsobom ponechala všetky rozhodnutia týkajúce sa údržby a rekonštrukcie predmetnej nehnuteľnosti na právnom predchodcovi žalovanej a teda aj na žalovanej.

Znalkyňa v znaleckom posudku č. XX/XXXX Z.. J. J. uviedla, čo sa týka výpočtu opotrebenia analytickou metódou, že klampiarske konštrukcie - výmena oplechovania parapetov za parapety predstavuje 59 % cenový podiel na tomto konštrukčnom prvku z roku 2009, podľa dokladov až 31 % cenový podiel predstavujú oplechovania na streche žľaby a zvody. Úpravou vnútorných povrchov pri rekonštrukcii prízemí došlo k obnove povrchovej úpravy stropov stien na 80 % výmery v roku 2010. Vnútorné keramické obklady v roku 2011, zhodnotenie schodiska je zrealizované nastupnicami aj podstupnicami z dreva z roku 2009, pričom cenový podiel 50 % z roku 2009 a 50 % cenový podiel z roku 1987. Dvere podľa dokladov v spise boli obstarané v roku 2011. Okná podľa dokladov v spise boli vymieňané v roku 2009. Povrchy podláh index zaviaže v roku 2011 a nové podlahy predstavujúce nový podiel 53,6 % a pôvodné

podlahy predstavujú 46,4 %. Vykurovanie k výmene celého vykurovacieho systému okrem kotla, ktorý bol vymenený v roku 2003 predstavuje však len 8 %, takže neovplyvňuje výsledok, ktorý sa viaže k roku 2009. Elektroinštalácia na 1. nadzemnom podlaží, k jej rekonštrukcii došlo na 70 %. Vnútrotný vodovod rekonštrukcia kúpeľne a kuchyne ako aj prepojenia vodovodných rozvodov od zásobníka teplej vody v kotolni predstavuje 65 % cenový podiel nových rozvodov dohody z roku 2011 a 35 % cenový podiel pôvodných rozvodov z roku 1987. Vnútrotná kanalizácia z roku 2011 predstavuje 60 % cenový podiel a 40 % cenový podiel pôvodných kanalizačných rozvodov z roku 1987. Ohrev teplej vody z roku 2010 bol doplnený o solárny systém ohrevu vody aj s prepojením na ústredné kúrenie, vybavenie kuchyne, kuchynská linka bola obstaraná v roku 2009 a niektoré predmety ako drez boli obstarané v roku 2008. Hygienické zariadenia a WC 70 % cenový podiel z roku 2011 a 30 % cenový podiel, pôvodné vybavenie kúpeľne v podkroví. V rámci ostatného znalkyňa zaradila solárny systém z roku 2010.

Účastníčky konania nerozporovali cenu nehnuteľnosti stanovenú znalkyňou v konaní vo výške 53.200 eur. Zo strany žalobkyne však boli rozporované investície, ktoré boli vyčíslené žalovanou, a taktiež vzniesla námietku premlčania, z týchto dôvodov sa súd spravoval použiteľným právnym názorom Najvyššieho súdu Českej republiky vyjadreným v rozhodnutí zo dňa 5.9.2005, sp.zn. 22Cdo 1644/2005, v zmysle ktorého v prípade, že ostatní spoluvlastníci s nákladmi vynaloženými jedným alebo viacerými spoluvlastníkmi súhlasia, ide o dohodu o hospodárení so spoločnou vecou a investujúci spoluvlastník má proti ostatným spoluvlastníkom právo na úhradu vynaložených prostriedkov. Ak boli náklady vynaložené bez súhlasu ostatných spoluvlastníkov, toto právo mu nevzniká, môže sa však domáhať vydania bezdôvodného obohatenia, ktoré ostatným spoluvlastníkom vzniklo zhodnotením ich podielov v dôsledku vynaloženej investície (§ 451 Občianskeho zákonníka); ide o rozdiel medzi cenou podielu pred investíciami a po jej vynaložení.

Keďže však v danej v právnej veci súd uzavrel, že zo strany žalobkyne bol daný konkludentný súhlas, s poukazom na rozhodnutie Najvyššieho súdu Českej republiky 20Cdo 1596/2000, s odkazom na R 40/1970 Zbierky súdnych rozhodnutí a stanovísk, investície akéhokoľvek druhu vykonané jedným zo spoluvlastníkov nepredstavujú bezdôvodné obohatenie, ale nárok na náhradu investícií, sú ale splatné už za trvania spoluvlastníctva a nie až po jeho zrušení, avšak v trojročnej premlčacej lehote.

V danej právnej veci návrh na širšie vyporiadanie podielového spoluvlastníctva bol súdu doručený zo strany žalovanej (ako protinávrh vo veci vedenej pod sp.zn. 12C 14/2012) podaním zo dňa 26.9.2012, na pojednávaní konanom dňa 27.9.2012. Za premlčané teda možno považovať investície, ktoré boli vykonané pred dňom 27.9.2009. Z výpovedí žalovanej a predložených listinných dôkazov, ako aj znaleckého dokazovania, mal súd zistené, že prevažná väčšina investícií bola realizovaná po roku 2009.

Pokiaľ ide o započítanie sumy doplatku pôžičky realizovanej vo výške 1.093 eur, ktorú doplatil právny predchodca žalovanej v roku 2009, ide o pohľadávku, na započítanie ktorej zo strany žalovanej nie je daná aktívna legitímácia, a čo sa týka uplatnenej pohľadávky za dane z nehnuteľnosti vo výške 1/2 teda sumy 55,84 eur, žalovaná túto špecifikovala ako dane zaplatené v rokoch 2004 až 2013, vzhľadom však na vznesenú námietku premlčania pripadala by do úvahy suma od roku 2009, súdu však nebola predložená špecifikácia toho ktorého roku, z dôvodu neunesenia dôkazného bremena, tieto sumy nebolo možné započítať.

Zo znaleckého posudku bolo nepochybne zistené, že započítaný do všeobecnej hodnoty príslušenstva stavby bol altánok v hodnote 163,85 eur, ktorého výstavba však bola realizovaná v roku 2005, túto investíciu vzhľadom na vznesenú námietku premlčania nebolo možné započítať, jeho cena však nesprávne bola uvedená aj v rekapitulácii všeobecnej hodnoty pôvodného stavu, tým pádom jeho odpočítanie sa odzrkadlí tak v stave pôvodnom ako aj po vykonaných investíciách. Taktiež okapový chodník bol realizovaný kamennou dlažbou travertínu v roku 2005, predtým bol chodník z betónovej mazaniny z roku 1987, keďže však tak, ako vyššie uvedený altánok bol započítaný v sume 182 eur pri pôvodnom stave, tak aj po zhodnotení odpočet sa neprenesie do sumy investícií.

Súdom následne boli odpočítané zo všeobecnej hodnoty po zhodnotení vzhľadom na vznesenú námietku premlčania aj investície v kuchyni za nerezový drez zakúpený 5.12.2012 v sume - 75,65 eur, účtovaná suma dňa 14.4.2009 za špárovacie hmoty - v sume 69,23 eur, tesniace nity - 11,52 eur, vodárenička alfa control - pokladničné doklady zo dňa 21.4.2009 v sume 211,35 eur (č.l. spisu 94 sp.zn. 12C 14/2012), a ďalej súd odpočítal položku preukazovanou faktúrou č. XXXXXXXX (č.l. sp. 113 sp.zn. 12C 14/2012 ) so splatnosťou 13.11.2008 v sume 1.658,04 eur, ktorou boli účtované okno, parapetné dosky, balkónová zostava a montážne práce.

Podľa § 136 O.s.p., ak možno výšku nárokov zistiť len s nepomernými ťažkosťami alebo ak ju nemožno zistiť vôbec, určí ju súd podľa svojej úvahy.

Vyššie citované položky boli odpočítané z toho dôvodu, že súd mal preukázané, že predmetné investície boli vykonané v čase pred septembrom 2009, naopak ďalšie investície znalkyňa preskúmala na mieste samom a konštatovala, že boli vykonané prevažne v rokoch 2010 a 2011.

Žalobkyňa výslednú sumu finančnej náhrady ako od vstupujúcej podielovej spoluvlastníčky vyčíslila v sume 22.225 eur výpočtom sumy 53.200 eur - 35.700 eur = 17.500 eur : 2 = 8.750 eur a následne 35.700 eur + 8.750 eur = 44.450 : 2 = 22.225 eur. Čo však súd nepovažoval za správne, nakoľko žalobkyňa sumu 17.500 eur, teda investície síce rozdelila na dve rovnaké časti, následne však svoju polovicu pripočítala k hodnote domu pred zhodnotením a opäť rozdelila na dve polovice, čím teda zo sumy investícií by sa podieľala len v 1, čo nezodpovedá ale veľkosti jej podielu. Navyac finančná náhrada za vyporiadavanú nehnuteľnosť musí vychádzať zo stavu v čase vyporiadavania. A finančná náhrada za investície musí byť vyčíslená samostatne.

Po odpočte zo všeobecnej hodnoty pôvodného stavu nehnuteľností rodinného domu 28.115,52 eur a pozemku 6.096,60 eur a príslušenstva stavby 1.113,30 eur (hodnôt altánku a okapového chodníka) predstavovali vyporiadavené nehnuteľnosti v pôvodnom stave sumu 35.325,42 eur.

Po zhodnutí nehnuteľností žalovanou investíciami po odpočítaní vyššie uvedených premlčaných nákladov sumu 52.887,98 eur, z čoho podiel 1 ako finančná náhrada pre žalobkyňu predstavuje sumu 26.443,99 eur.

Rozdiel, ktorý označila znalkyňa za zhodnotenie, predstavuje sumu 17.562,56 eur, z čoho alikvotná časť na podiel žalobkyne predstavuje sumu 8.781,28 eur a v prevyšujúcej časti súd žalobu zamietol.

Vo veci je potrebné uviesť, že žalobkyni nemožno pripočítať k finančnej náhrade to, že nehnuteľnosti neužívala celý rad rokov, uvedená skutočnosť nie je pri stanovení všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti smerodajná, taktiež neovplyvňuje výšku investícií, ktoré druhý podielový spoluvlastník reálne preukáže. Prípadne zobrať zreteľ, že bola nútená opustiť spoločnú domácnosť, a že dom bol nadštandardne zariadený, toto, by malo vplyv len pri vyporiadaní bezpodielového spoluvlastníctva, ku ktorému však z vlastného rozhodnutia žalobkyňa nepristúpila.

Súd vo veci vykonal všetky navrhované dôkazy účastníkmi konania a na základe vykonaného dokazovania rozhodol tak, ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

Podľa § 151 ods. 3 O.s.p., v zložitých prípadoch, najmä z dôvodu väčšieho počtu účastníkov konania alebo väčšieho počtu nárokov uplatňovaných v konaní, súd môže rozhodnúť, že o trovách konania rozhodne až po právoplatnosti rozhodnutia vo veci samej, ustanovenie § 166 sa nepoužije.

### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia cestou tunajšieho súdu na Krajský súd v Prešove.

Podľa § 205 ods. 1 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.

Podľa § 205 ods. 2 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.,
- 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 O.s.p.),
- f) rozhodnutie súdu prvého stupňa vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

Podľa § 251 ods. 1 O.s.p., ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona.