

Súd: Krajský súd Trenčín
Spisová značka: 5Co/59/2022
Identifikačné číslo súdneho spisu: 3520203207
Dátum vydania rozhodnutia: 12. 10. 2022
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Denis Vékony
ECLI: ECLI:SK:KSTN:2022:3520203207.1

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Trenčíne v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Denisa Vékonyho a sudkýň JUDr. Eriky Zajacovej a JUDr. Márie Vrtochovej v spore žalobcu Ing. J. E., nar. XX.XX.XXXX, r.č. XXXXXX/XXXX, bytom Q. J. nad T., S. XXXX/XX, zastúpeného JUDr. Adrianou Ručkayovou, advokátkou, so sídlom Nové Mesto nad Váhom, Inovecká 8 proti žalovanej H. R., nar. XX.XX.XXXX, r.č. XXXXXX/XXXX, bytom X. XXX, o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnosti, na odvolanie žalovanej proti rozsudku Okresného súdu Nové Mesto nad Váhom č.k. 5C/78/2020-51 zo dňa 28. februára 2022, takto

rozhodol:

Odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie **p o t v r d z u j e**.

Žalobca **m á** voči žalovanej nárok na náhradu trov odvolacieho konania v rozsahu 100%.

o d ô v o d n e n i e :

1. Súd prvej inštancie napadnutým rozsudkom zrušil podielové spoluvlastníctvo žalobcu a žalovanej k nehnuteľnostiam evidovaným Okresným úradom Nové Mesto nad Váhom, katastrálny odbor pre katastrálne územia F., obec F., okres Nové Mesto nad Váhom zapísaných na LV č. XXXX, ako -parcela reg. "E" parc. č. XXXX o výmere 25 m², zastavaná plocha a nádvorie, -parcela reg. "E" parc. č. XXXX o výmere 55 m², záhrada a toto vyporiadal tak, že tieto nehnuteľnosti prikazuje do výlučného vlastníctva žalobcu /výrok I./, žalobcovi uložil povinnosť zaplatiť žalovanej na vyrovnanie jej spoluvlastníckeho podielu sumu 78,- eur do 3 dní od právoplatnosti tohto rozsudku /výrok II./ a žalobcovi priznal voči žalovanej priznáva nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100%, o výške ktorých rozhodne súd po právoplatnosti tohto rozsudku samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník /výrok III./.

2. Na odôvodnenie tohto rozsudku súd uviedol, že podanou žalobou sa žalobca domáhal zrušenia podielového spoluvlastníctva k predmetným nehnuteľnostiam a jeho vyporiadania tak, že tieto nehnuteľnosti budú prikázané do jeho výlučného vlastníctva s povinnosťou vyplatiť žalovanej náhradu za jej spoluvlastnícky podiel v sume 78,- eur. Žalobu odôvodnil tým, že je podielovým spoluvlastníkom vyššie uvedených parciel, užíva ich výlučne on, nakoľko tieto bezprostredne susedia s ďalšími pozemkami v jeho vlastníctve. So žalovanou opakovane snažil dohodnúť, pričom jej za jej podiel ponúkol dvojnásobok znalcom určenej sumy, žalovaná však túto ponuku odmietla. Žalovaná žiadala žalobu zamietnuť. Namietala nedostatok svojej pasívnej legitímácie s odôvodnením, že svoj spoluvlastnícky podiel na uvedených nehnuteľnostiach predala v priebehu konania S. U., ktorý je jej blízkou osobou.

3. Súd vykonal v spore dokazovanie, z ktorého zistil, že podľa výpisu z LV č. XXXX evidovaného Okresným úradom Nové Mesto nad Váhom, katastrálny odpor pre k.ú. F. sú žalobca a žalovaná podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľností zaevidovaných ako parcely reg. "E" parc. č. XXXX zastavaná

plocha a nádvorie o výmere 25 m², a parc. č. XXXX, záhrada o výmere 55 m² pričom žalobcovi patrí podiel 3/4 a žalovanej podiel 1/4. Žalobca pri výsluchu na pojednávaní uviedol, že žalobu podal preto že má zlé susedské vzťahy s S. U., ktorý mu v minulosti robil rôzne schválnosti a obmedzoval ho v užívaní jeho pozemkov, ktoré tvoria prístupovú cestu k jeho nehnuteľnosti. Nehnuteľnosť so súp. č. XXX využíva ako rekreačnú s tým, že tam chodí takmer denne. Vyporiadavané nehnuteľnosti a to najmä nehnuteľnosť parc. č. XXXX tvorí jedinú prístupovú cestu k jeho nehnuteľnostiam. Sám sa o ne stará tak, že ich niekoľko krát do roka kosí. Rovnako má cez túto nehnuteľnosť vedené inžinierske siete. Keďže mal podozrenie, že mal zle postavený plot zavolať si geodeta, ktorý pozemky zameral a zistil existenciu týchto parciel. Žalovaná dovtedy o ich existencii a svojom vlastníckom práve nemala žiadnu vedomosť. Žalovaná uviedla, že o vlastníctvo uvedených pozemkov má záujem preto, že sleduje záujmy S. U.. Tento vlastní susedné nehnuteľnosti a cez nehnuteľnosť parc.č. XXXX sa vie dostať do predzáhradky jedného zo svojich domov. Ona sama uvedené nehnuteľnosti nikdy neužívala, nestará sa o ne, stará sa o ne p. U. s jej súhlasom. Ona v bezprostrednom okolí žiadnu inú nehnuteľnosť nevlastní. Svedok S. U. vo svojej výpovedi uviedol, že sporné nehnuteľnosti ako aj ďalšie nehnuteľnosti vo vlastníctve žalobcu využíva ako prístupové k svojim nehnuteľnostiam odjakživa. Hodnota vyporiadavaných nehnuteľností bola určená znaleckým posudkom č. 124/2020, vypracovaným znalcom z odboru stavebníctvo, odvetvie pozemné stavby a odhad hodnoty nehnuteľností Ing. Z. Z.. V zmysle znaleckého posudku má 1 m² predmetných nehnuteľností všeobecnú hodnotu 3,91 eur. Spoluvlastnícky podiel žalovanej tak dosahuje celkovú hodnotu 78,- eur. Žalovaná takto určenú hodnotu sporných nehnuteľností nerozporovala. Zo spisu 11C 26/2021 mal súd rodnými listami preukázané, že spoločným predkom žalovanej a svedka S. U. bola J. G., pričom ich staré matky W. R. a T. E. boli sestry. Z kúpnej zmluvy uzavretej medzi žalovanou ako predávajúcou a S. U. ako kupujúcim zo dňa 03.05.2021 vyplýva, že žalovaná previedla na predávajúceho svoj spoluvlastnícky podiel 1/4 na sporných nehnuteľnostiach za kúpnu cenu 200,- eur. Neodkladným opatrením tunajšieho súdu č.k. 11C/26/2021-20 zo dňa 23.07.2021 súd uložil žalovanej a S. U. povinnosť zdržať sa úkonov smerujúcich k prevodu vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam zapísaným na liste vlastníctva XXXX pre k.ú. F..

4. Uvedené skutočnosti súd posúdil podľa § 116, § 117, § 133 ods. 2, § 140, § 142 ods. 1 a 2 Občianskeho zákonníka a podľa § 5 ods. 1, § 28 ods.3, § 31 ods. 5 zákona č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv (ďalej len "katastrálny zákon"). Uviedol, že z vykonaného dokazovania mal preukázané, že pozemok, ktorý je predmetom prejednávaneho sporu je v podielovom spoluvlastníctve žalobcu a žalovanej. Pasívnu vecnú legitímáciu žalovanej mal súd preukázanú výpisom z LV č. XXXX pre k.ú. F.. Kúpna zmluva, ktorú žalovaná v priebehu konania uzavrela s treťou osobou a ktorou previedla svoj spoluvlastnícky podiel k prejednávanej nehnuteľnosti na S. U. nenadobudla účinnosť, nakoľko vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností zabránilo neodkladné opatrenie nariadené tunajším súdom na návrh žalobcu. Preto námietka nedostatku pasívnej legitímácie zo strany žalovanej nebola podľa názoru súdu dôvodná. Bez právnej relevancie je pritom skutočnosť, ktorá medzi stranami nebola sporná a síce fakt, že žalovaná pred uzavretím tejto neúčinnnej kúpnej zmluvy nerešpektovala zákonné predkúpne právo žalobcu odôvodňujúc, že zmluvu uzavrela s blízkou osobou. Súd preskúmal otázku existencie dôvodov osobitného zreteľa, ktoré by bránili zrušeniu podielového spoluvlastníctva k predmetným nehnuteľnostiam. Keďže žiadne takéto okolnosti ani jedna zo strán sporu neuvádzala, súd rozhodol o zrušení podielového spoluvlastníctva k predmetným nehnuteľnostiam a jeho následnom vyporiadaní. Pokiaľ ide o spôsob vyporiadania zrušeného podielového spoluvlastníctva, vzhľadom na skutočnosť, že sa jedná o súbor dvoch nehnuteľností, prichádzala by teoreticky do úvahy aj reálna deľba pozemkov podľa veľkosti spoluvlastníckych podielov, resp. vyporiadanie tzv. kombinovaným spôsobom, kedy by žalovaný ako väčšinový podielový spoluvlastník nadobudol parcelu č. XXXX o výmere 55 m² a žalovaná ako menšinová spoluvlastníčka by nadobudla parcelu č. XXXX o výmere 25 m², s tým, že by na žalobcovi na vyrovnanie jeho spoluvlastníckeho podielu doplatila sumu 19,55 eura. Žalovaná však výslovne odmietla možnosť, aby nadobudla do vlastníctva nehnuteľnosť parc.č. XXXX, s odôvodnením že má záujem iba o parcelu č. XXXX. Podľa názoru súdu nie je možné predmet vyporiadania pririeknuť do vlastníctva podielovému spoluvlastníkovi proti jeho vôli, naviac účelové využitie takejto nehnuteľnosti by pre žalovanú bolo prakticky nulové, keďže sa jedná o úzky svahovitý pozemok popri ceste oddeľujúci miestnu komunikáciu od pozemkov vo vlastníctve žalobcu. S prihliadnutím na vyššie uvedené skutočnosti dospel súd k záveru, že reálna deľba predmetu sporu nie je možná. Následne preto prichádzal do úvahy oboma stranami sporu navrhovaný spôsob vyporiadania spoluvlastníctva, a to prikázanie oboch pozemkov do výlučného vlastníctva jednej zo strán za primeranú náhradu. Pri tomto spôsobe vyporiadania súd prihliada najmä na veľkosť podielov spoluvlastníkov a účelné využitie nehnuteľnosti, ale aj ostatné relevantné okolnosti

tohto ktorého prípadu. V prejednávanej veci je nesporné, že žalobca je väčšinovým podielovým spoluvlastníkom, prináleží mu spoluvlastnícky podiel 3/4. Predmetné nehnuteľnosti využíva na prístup k svojim nehnuteľnostiam: domu a pozemkom a obhospodaruje ich tým, že ich v prípade potreby kosí. Žalovaná je menšinovou podielovou spoluvlastníčkou, pozemky žiadnym spôsobom nevyužíva, nemá k nej žiadnu väzbu, nevlastní v bezprostrednom okolí žiadne ďalšie nehnuteľnosti a navyiac sa v priebehu konania pokúsila previesť svoj spoluvlastnícky podiel na tretiu osobu. Vykonaným dokazovaným bolo nesporne preukázané, že skutočnou motiváciou, pre ktorú chce žalovaná predmetné pozemky prikázať do svojho vlastníctva, je skutočnosť, že tieto mieni ďalej previesť na svedka S. U., o ktorom tvrdí, že jej blízkou osobou a potrebuje ich na prístup k svojej nehnuteľnosti. Táto skutočnosť však podľa súdu sama o sebe nie je postačujúca na to, aby súd pririekol predmet sporu do výlučného vlastníctva žalovanej. Aj keby žalovaná túto skutočnosť dostačujúcim spôsobom preukázala (k čomu podľa názoru súdu nedošlo), z výpovede svedka S. U. vyplynulo, že tento má zachovaný prístup k svojim nehnuteľnostiam, aj k domu súp. č. XXX aj iným spôsobom cez svoje pozemky parc. č. XXX a následne cez spoločný dvor, ktorý prístup aj využíva. Žalobca naopak iný prístup k svojim nehnuteľnostiam ako cez vyporiadavané pozemky nemá. Berúc do úvahy všetky vyššie uvedené skutočnosti v súhrne súd rozhodol o vyporiadaní podielového spoluvlastníctva tak, že predmetné nehnuteľnosti prikázal do výlučného vlastníctva žalobcu. Zároveň žalobcovi uložil povinnosť zaplatiť žalovanej za jej spoluvlastnícky podiel odplatu vo výške 78,-eur, ktorú sumu obe strany sporu považovali zhodne za primeranú.

5. Rozhodnutie o náhrade trov konania súd odôvodnil podľa § 255 ods. 1, § 256 ods. 1 a § 262 ods. 1 zákona č. 160/2015 Z.z. Civilný sporový poriadok /ďalej len CSP/. Žalobcovi priznal nárok na náhradu trov konania voči žalovanej v rozsahu 100%, nakoľko v celom rozsahu vyhovel jeho žalobe.

6. Proti tomuto rozsudku podala včas odvolanie žalovaná. Namietala, že súd prvej inštancie nevykonal dôkazy z konania sp.zn. 11C/26/2021, konkrétne rodinné fotografie a fotografiu z prvého svätého prijímania žalovanej. Tieto potvrdzujú, že žalovaná je v blízkom vzťahu so svedkom S. U.. Súd prvej inštancie tiež nevypočul svedkov G. X. a U. M., ktorí by tiež potvrdili citovú blízkosť medzi žalovanou a svedkom S. U.. Všetky tieto dôkazy by potvrdili, že žalovaná pociťuje ujmu, ktorú by utrpel svedok S. U. ako vlastnú ujmu a ide teda o blízke osoby. Práve z tohto dôvodu nemožno označiť kúpnu zmluvu zo dňa 03.05.2021, ktorou žalovaná previedla svoj spoluvlastnícky podiel na predmetných nehnuteľnostiach na svedka S. U. za neúčinnú. Katastrálne konanie ohľadne tejto zmluvy bolo prerušené a účastníci boli vyzvaní, aby podali návrh na súd, ktorý rozhodne, či sú strany navzájom osobami blízkymi. V tejto veci sa vedie na súde prvej inštancie konanie pod sp.zn. 11C/26/2021. Ak v uvedenom konaní bude rozhodnuté, že žalovaná a svedok S. U. sú navzájom blízkymi osobami, katastrálny úrad bude v konaní pokračovať a rozhodne o povolení vkladu vlastníckeho práva z kúpnej zmluvy zo dňa 03.05.2021 v prospech svedka S. U.. Žalovaná tak v tomto konaní stratí pasívnu vecnú legitímáciu. Aj keď žalovaná nemá záujme o predmetné nehnuteľnosti, má záujem svoj spoluvlastnícky podiel na nich previesť na svedka S. U., aby mal tento zabezpečený prístup na svoje iné nehnuteľnosti. Tomuto chce žalobca zabrániť a celý spor je vyvolaný jeho aroganciou. Tým, že súd prvej inštancie zrušil podielové spoluvlastníctvo a vyporiadal ho, stal sa spor vedený pod sp. zn. 11C/26/2021 bezpredmetným. Zároveň tým súd prejudikoval výsledok katastrálneho konania. Týmto spôsobom súd prvej inštancie porušil právo žalovanej a svedka S. U. na spravodlivý proces. Žalovaná preto navrhla, aby odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie zrušil a súd prvej inštancie konanie prerušil až do právoplatného skončenia konania, ktoré sa uňho vedie pod sp. zn. 11C/26/2021.

7. K odvolaniu žalovanej sa písomne vyjadril žalobca. Uviedol, že vyjadrenie žalovanej o fotografiách z prvého svätého prijímania zo spisu v konaní sp.zn. 11C/26/2021 ako aj jej tvrdenia o nevypočutí navrhovaných svedkov, nemajú vplyv na rozhodovanie v tomto konaní, nakoľko do tohto konania neboli tieto dôkazy navrhované na vykonanie. Zopakoval, že predmetné pozemky aktívne využíva, ide o jeho prístupovú cestu k jeho nehnuteľnostiam a z dôvodu, že má záujem na ich vysporiadaní, čo nebolo možné mimosúdnou cestou (z dôvodu neochoty na strane žalovanej), bol nútený sa obrátiť na súd so žalobou. Pokiaľ žalovaná uvádza, že predmetné pozemky sú jediná prístupová cesta k nehnuteľnostiam p. U., sám p. U. ako svedok na pojednávaní uviedol, že má prístup cez svoje pozemky parc. č. XXX a následne cez spoločný dvor, ako aj z verejnej komunikácie. Ohľadom údajného príbuzenského vzťahu medzi žalovanou a p. U., toto nebolo v tomto konaní vôbec navrhované ako dôkaz a ani nijako zdokladované. Podľa názoru súdu, ktorý sa zhoduje s našim názorom, uvedené posúdenie blízkosti s meritom sporu nesúvisí, nakoľko ide o jednoduché vysporiadanie spoluvlastníctva k nehnuteľnostiam, kde bola pasívna vecná legitímácia jasne daná. Žalovaná vyslovene nechcela nadobudnúť do svojho

výlučného vlastníctva nehnuteľnosti, ktoré sú predmetom sporu /a to ani v celku, ani sčasti/, ako sama priznala, nemá v blízkosti ani inú nehnuteľnosť, nemá k sporným pozemkom vzťah, nehospodári na nich, a podľa žalobcu donedávna o svojom podiele na nich ani nevedela, resp. nevedela, kde sa tieto nehnuteľnosti nachádzajú. V spoločnom využívaní pozemku žalobcom a p. U. bránia zlé susedské vzťahy medzi nimi, a aj ak by bol menovaný získal od žalovanej jej podiel na nehnuteľnostiach, nebola by iná možnosť ako sa súdnou cestou vysporiadať. Táto úvaha je však bezpredmetná a súd správne rozhodol o vysporiadaní spoluvlastníctva so žalovanou ako účastníčkou konania.

8. Krajský súd ako súd odvolací vec preskúmal v zmysle § 379 a § 380 ods. 1 CSP v rozsahu a z dôvodov odvolania žalobcu, bez nariadenia odvolacieho pojednávania podľa § 385 a contrario CSP a dospel k záveru, že rozsudok súdu prvej inštancie je potrebné ako vecne správny potvrdiť podľa § 387 ods. 1 a 2 CSP.

9. Odvolací súd preskúmaním veci dospel k záveru, že súd prvej inštancie pri rozhodnutí vzal do úvahy všetky skutočnosti, ktoré z vykonaných dôkazov alebo prednesov účastníkov vyplynuli, neopomenul rozhodujúce skutočnosti, ktoré boli vykonanými dôkazmi preukázané alebo vyšli počas konania najavo, výsledok hodnotenia dôkazov zodpovedá tomu, čo malo byť zistené spôsobom vyplývajúcim z § 191 CSP. Pri rozhodovaní súd prvej inštancie použil správny právny predpis, správne ho vyložil a na daný skutkový stav ho aj správne aplikoval. Odvolací súd sa preto stotožňuje so skutkovými i právnymi závermi súdu prvej inštancie a z tohto dôvodu si odvolací súd aj osvojil dôvody napadnutého rozhodnutia, v celom rozsahu na ne poukazuje v zmysle § 387 ods. 2 CSP a k odvolacím námietkam žalovanej dodáva nasledovné:

10. Súd prvej inštancie sa zmluvou zo dňa 03.05.2021, ktorou žalovaná previedla na svedka S. U. svoj spoluvlastnícky podiel 1/4 na predmetných nehnuteľnostiach zaoberal pri riešení pasívnej vecnej legitímácie žalovanej v tomto spore, ktorú žalovaná namietala. Z vykonaných dôkaz správne zistil, že vlastnícke právo k predmetným nehnuteľnostiam v prospech svedka S. U. titulom tejto zmluvy nebolo do katastra nehnuteľností zavkladové, katastrálne konanie je prerušené a podielovou spoluvlastníčkou predmetných nehnuteľností je tak stále popri žalobcovi žalovaná, ktorá je ako taká aj zapísaná v katastri nehnuteľností. Nevyhnutne je tak daná jej pasívna vecná legitímácie v spore o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva k predmetným nehnuteľnostiam, ktorý spor inicioval svojou žalobou druhý podielový spoluvlastník, žalobca. Tieto závery súdu prvej inštancie sú celkom správne a odvolací súd k nim len dodáva, že v zmysle § 217 ods. 1 veta prvá CSP je pre rozsudok rozhodujúci stav v čase jeho vyhlásenia. Keďže v čase rozhodovania súdu prvej inštancie napadnutým rozsudkom bola popri žalobcovi podielovou spoluvlastníčkou predmetných nehnuteľností žalovaná súd prvej inštancie správne konal a rozhodol vo veci zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva s ňou.

11. Vzhľadom na uvedené bolo pre rozhodnutie v danom spore bezpredmetné, či zmluva zo dňa 03.05.2021, ktorou žalovaná previedla na svedka S. U. svoj spoluvlastnícky podiel 1/4 na predmetných nehnuteľnostiach bola uzatvorená medzi osobami blízkymi alebo nie, a teda či ide z hľadiska predkupného práva žalobcu o právny úkon relatívne neplatný alebo nie /§ 40a v spojení s § 140 a § 116 Občianskeho zákonníka/. Pre výsledok tohto konania bolo relevantné len to, že predmetná zmluva do času rozhodnutia súdu prvej inštancie nenadobudla vecnoprávne účinky /vlastnícke právo jej titulom nebolo v prospech svedka S. U. do katastra nehnuteľností zavkladované/ a podielovou spoluvlastníčkou predmetných nehnuteľností je preto stále žalovaná.

12. V tomto smere bolo preto z hľadiska výsledku konania bezpredmetné aj prípadné dokazovanie / fotografie, svedkovia/, ktorým mal byť blízky vzťah medzi žalovanou a svedkom S. Bielikom preukázaný. Tu je ale potrebné zároveň uviesť, že ako správne poukázal vo svojom vyjadrení k odvolaniu žalovanej žalobca, žalovaná v priebehu sporu žiadne takéto doplnenie dokazovania nenavrhol. V procesnom postupe súdu prvej inštancie preto odvolací súd nezistil žiadne porušenie práv žalovanej, ktoré by predstavovalo zásah do jej práva na spravodlivý súdny proces.

13. Vzhľadom na uvedené závery odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie potvrdil ako vecne správny.

14. O nároku na náhradu trov odvolacieho konania bolo rozhodnuté podľa § 396 ods. 1 v spojení s § 262 ods. 1 a § 255 ods. 1 CSP. V odvolacom konaní bol žalobca celkom úspešný a preto mu patrí nárok na náhradu trov odvolacieho konania voči žalovanej v rozsahu 100%.

15. Toto rozhodnutie bolo prijaté senátom odvolacieho súdu jednohlasne.

Poučenie:

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 CSP) v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancie. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy (§ 427 ods. 1 CSP).

Dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolania musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 1 CSP).

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