

Súd: Okresný súd Bratislava III
Spisová značka: 10C/141/2013
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1313214183
Dátum vydania rozhodnutia: 20. 01. 2016
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Dagmar Vaverčáková
ECLI: ECLI:SK:OSBA3:2016:1313214183.5

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Bratislava III v konaní pred sudkyňou JUDr. Dagmar Vaverčákovou, v právnej veci navrhovateľky: T. U., nar. XX.XX.XXXX, bytom U., Z. L. XXX/XX, štátny občan SR, v zastúpení: Advokátska kancelária JUDr. Eleonóra Zuzáková, s.r.o., Mierové nám. 943/4, Galanta, IČO: 47 244 160, proti odporcovi: E. L., nar. XX.XX.XXXX, bytom Q., G. XX, štátny občan SR, o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva, takto

rozhodol:

I. Súd zrušuje podielové spoluvlastníctvo účastníkov k nehnuteľnostiam vedených Správou katastra Q., obec Q., okres Q., k. ú. Q. na LV č. XXX pozemky parc. registra „C“ - parc. č. XXXX, o výmere XXX m² záhrady, parc. č. XXXX/X o výmere XXX m² zastavané plochy a nádvoría, parc. č. XXXX/X o výmere XX m² zastavané plochy a nádvoría, rodinný dom s. č. XXXX na parc. č. XXXX/X.

II. Súd prikazuje spoluvlastnícky podiel odporcu vo výške 1 na nehnuteľnostiach vedených Správou katastra Q., obec Q., okres Q., k. ú. Q. na LV č. XXX pozemky parc. registra „C“ - parc. č. XXXX, o výmere XXX m² záhrady, parc. č. XXXX/X o výmere XXX m² zastavané plochy a nádvoría, parc. č. XXXX/X o výmere XX m² zastavané plochy a nádvoría, rodinný dom s. č. XXXX na parc. č. XXXX/X do výlučného vlastníctva navrhovateľke.

III. Navrhovateľka je povinná zaplatiť odporcovi primeranú náhradu za spoluvlastnícky podiel XX.XXX,- Eur do 60 dní od právoplatnosti rozsudku.

IV. Odporca je povinný zaplatiť navrhovateľke náhradu trov konania v rozsahu 100 %.

V. Odporca je povinný zaplatiť trovy štátu vo výške XXX,XX Eur do 3 dní od právoplatnosti rozsudku, na účet Okresného súdu Bratislava III.

VI. Navrhovateľka je povinná zaplatiť súdny poplatok za návrh vo výške X.XXX,- Eur do 3 dní od právoplatnosti rozsudku, na účet Okresného súdu Bratislava III.

odôvodnenie:

Navrhovateľka sa návrhom doručeným súdu dňa 06.08.2013 domáhala voči odporcovi zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva prikázaním veci odporcovi za náhradu za spoluvlastnícky podiel navrhovateľky.

Návrh odôvodnila tým, že účastníci ako bývalí manželia sú podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľností zapísaných v katastri nehnuteľností ako pozemok parc. registra „C“ - parc. č. XXXX, o výmere XXX m² záhrady, parc. č. XXXX/X o výmere XXX m² zastavané plochy a nádvoría, parc. č. XXXX/X o výmere

XX m² zastavané plochy a nádvoria, rodinný dom s. č. XXXX na parc. č. XXXX/X, vedených Správou katastra Q., obec Q., okres Q., k. ú. Q. na LV č. XXX a to každý v podiele vo výške 1.

Súdnemu konaniu predchádzali pokusy o mimosúdne vyporiadanie podielového spoluvlastníctva, naposledy listom zo dňa 11.07.2013, avšak bezúspešne.

Odporca sa k návrhu (prevzal dňa 15.01.2014) vyjadril až na pojednávaní konanom dňa 10.09.2014, na ktorom uviedol, že nemá výhrady voči zrušeniu podielového spoluvlastníctva k predmetným nehnuteľnostiam, ktoré chce nadobudnúť do svojho výlučného vlastníctva a bude si zabezpečovať finančné prostriedky, aby mohol odporkyňu vyplatiť.

Súd vykonal dokazovanie výsluchom účastníkov, výpisom z LV č. XXX k. ú. Q. z 02.08.2013, znaleckým posudkom znalca z odboru stavebníctvo - pozemné stavby a odhad hodnoty nehnuteľností D.. F. G., X.. č. 1/15 zo dňa 15.05.2015 na stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a ostatnými dokladmi obsahnutými v spise a zistil tento skutkový stav:

Z výsluchu účastníkov a z výpisu z LV č. XXX súd zistil, že účastníci konania sú podielovými spoluvlastníkmi predmetných nehnuteľností a to obaja v podiele vo výške 1.

Z podania právnej zástupkyne navrhovateľky zo dňa 11.07.2013 (Návrh na zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnostiam) súd zistil, že navrhovateľka pred podaním návrhu na súd vyzvala odporcu na uzatvorenie dohody o zrušení spoluvlastníctva a na vzájomné vyporiadanie tak, že odporcovi navrhla zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva za náhradu, ktorá predstavuje sumu 30.000,-Eur v prospech navrhovateľky. V prípade, že nebude súhlasiť navrhovateľka podá návrh na súd, pričom náhrada za spoluvlastnícky podiel bude určená znaleckým posudkom a je pravdepodobné, že trhová hodnota spoluvlastníckeho podielu prevýši požadovanú sumu.

Z vyjadrení právnej zástupkyne navrhovateľky súd zistil, že účastníci konania boli pôvodne manželia a predmetná nehnuteľnosť patrila do bezpodielového spoluvlastníctva manželov. Nakoľko BSM nebolo vyporiadané do troch rokov od rozvodu manželstva účastníkov, zo zákona došlo k vzniku podielového spoluvlastníctva účastníkov na nehnuteľnosti v rovnakom pomere, ako je uvedený v liste vlastníctva. Navrhovateľka ponecháva na zváženie odporcovi, či predmetnú nehnuteľnosť chce nadobudnúť do výlučného vlastníctva, nakoľko má vedomosť, že odporca mal mať finančné prostriedky, ktoré získal dedením. V prípade, že odporca nemá záujem o výlučné vlastníctvo k predmetným nehnuteľnostiam, navrhuje, aby boli v celosti prikázané navrhovateľke, ktorá je schopná si zabezpečiť finančnú čiastku na vyplatenie odporcu.

Z výsluchu navrhovateľky súd zistil, že predmetom tohto konania okrem uvedených pozemkov je aj rodinný dom, ktorý je starší a zrejme nebude mať vyššiu hodnotu. V nehnuteľnosti býva odporca, navrhovateľka nehnuteľnosť žiadnym spôsobom neužíva. V prípade, ak by odporca nemal záujem o túto nehnuteľnosť, navrhovateľka je ochotná vyplatiť ho z jeho podielu podľa znaleckého posudku.

Z výsluchu odporcu na pojednávaní dňa 10.09.2014 súd zistil, že chce predmetnú nehnuteľnosť získať do svojho výlučného vlastníctva, nakoľko v rodinnom dome býva a nemá možnosť zabezpečiť si iné bývanie. V nehnuteľnosti býva odmalička a je ochotný vyplatiť navrhovateľke jej spoluvlastnícky podiel tak ako budú nehnuteľnosti ohodnotené súdnym znalcom. Je pravdou, že získal nejaké dedičstvo, avšak je nezamestnaný a finančnú hotovosť si bude zabezpečovať. Chce, aby aj jeho dcéra z druhého manželstva bývala v tejto nehnuteľnosti.

Na pojednávaní dňa 10.09.2014 účastníci zhodne navrhli ustanovenie znalca na oceňovanie nehnuteľností za účelom ocenenia predmetných nehnuteľností.

Zo znaleckého posudku znalca z odboru stavebníctvo - pozemné stavby a odhad hodnoty nehnuteľností D.. F. G., X.. č. 1/15 zo dňa 15.05.2015 súd zistil, že všeobecná hodnota predmetných nehnuteľností je 40.700,-Eur.

Na pojednávaní dňa 20.01.2016 odporca uviedol, že došlo k zmene jeho názoru s tým,

že s ničím nesúhlasí a všetko je zle, že navrhovateľka už dostala svoju polovicu a žiada, aby bol určený za vlastníka nehnuteľností, ktoré sú predmetom konania avšak nič jej vyplácať nebude. Je nezamestnaný, v nehnuteľnosti mrzne, nie je tam ani plyn. Uviedol, že navrhovateľka predala svoju polovicu susedom B..

Navrhovateľka k argumentom odporcu uviedla, že účastníci predali záhradu za 400.000,-Sk ešte v roku 2004. Ďalej v roku 2002 predali nehnuteľnosti na základe kúpnej zmluvy uzavretej medzi účastníkmi tohto konania ako predávajúcimi a kupujúcimi - T. B. a F. B., rod. A., ktorá je zavkladovaná na katastrálnom úrade v B., Správa katastra Q. pod č. V zo dňa 04.10.2002, pričom išlo o parc. č. XXXX/X zastavaná plocha a nádvorie o výmere XXX m² a parc. č. XXXX/X zastavaná plocha o výmere XX m² za kúpnu cenu XX.XXX,XX Sk.

Za tejto situácie navrhovateľka u uviedla, že vzhľadom na to, čo odporca uviedol, že nemá finančné prostriedky, aby ju vyplatil, tak žiada, aby jeho polovicu bola prikázaná do jej výlučného vlastníctva, pričom je mu schopná vyplatiť za jeho spoluvlastnícky podiel cenu, ako ju stanovil súdny znalec t.j. polovicu zo sumy 40.700,-Eur do dvoch mesiacov od právoplatnosti rozsudku.

Odporca nesúhlasil.

Podľa § 136 Občianskeho zákonníka (ďalej len O.z.) vec môže byť v spoluvlastníctve viacerých vlastníkov.

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

Podľa § 142 ods. 1 O.z. ak nedôjde k dohode, zruší spoluvlastníctvo a vykoná vypořádání na návrh niektorého spoluvlastníka súd. Prihliadne pritom na veľkosť podielov a na účelné využitie veci.

Podľa odseku 2 cit. ustanovenia z dôvodov hodných osobitného zreteľa súd nezruší a nevyporiada spoluvlastníctvo prikázaním veci za náhradu alebo predajom veci a rozdelením výťažku.

V súlade so zásadou, že nikto nemôže byť nútený zotrvať v spoluvlastníckom vzťahu (preto ktorýkoľvek zo spoluvlastníkov sa môže obrátiť na súd s návrhom na zrušenie a vypořádání podielového spoluvlastníctva) bola navrhovateľka oprávnená na podanie predmetného návrhu. Pokiaľ ide o navrhovaný spôsob vypořádání, súd nie je viazaný podaným návrhom a môže rozhodnúť, že zrušené spoluvlastníctvo bude vypořadání aj iným spôsobom, než je navrhované (R4/1966, R1/1989 str.3ods.3).

Ak žalovaný v konaní navrhne iný spôsob vypořádání než žalobca, nejde o vzájomný návrh, ale o súčasť jeho procesnej obrany.

Citovaný § 142 ods. 1 O.z. taxatívne stanovuje nielen možné spôsoby zrušenia a vypořádání podielového spoluvlastníctva, ale aj záväzné poradie, v ktorom môžu byť použité. Súd môže vypořadání podielové spoluvlastníctvo prikázaním veci jednému z viacerých spoluvlastníkov za primeranú náhradu len pokiaľ nie je rozdelenie veci dobre možné (uz NSČR z 21. 10. 2004 sp.zn.22 Cdo 2568/2003).

Zákonné kritériá - veľkosť spoluvlastníckych podielov a možnosť vec účelne využívať nie sú pre rozhodnutie o prikázaní veci absolútne rozhodujúce, ale ide o súhrn skutočností, ktoré sú v danej veci relevantné. Môže teda napríklad vec prikázať nižšiemu spoluvlastníkovi, ktorý, ale má na ňu lepší prístup. Reálna deľba prichádza do úvahy najmä v prípade nezastavaných pozemkov v závislosti od ich polohy, celkovej plochy a ich tvaru, pri novovzniknutých pozemkoch z hľadiska prístupu ku komunikácii.

Pri rozhodovaní súd zoberie do úvahy, či je rozdelenie spoločnej veci reálne možné s prihliadnutím na veľkosť spoluvlastníckych podielov a možnosť vec účelne využívať.

Reálnu deľbu nehnuteľností ako spôsob vypořádání podielového spoluvlastníctva možno považovať za prioritný spôsob, nakoľko zohľadňuje veľkosť spoluvlastníckych podielov a zároveň umožňuje

spoluvlastníkom užívať a disponovať s predmetom ich vlastníctva. Reálna deľba je podmienená faktickou možnosťou, technickou vykonateľnosťou a predovšetkým funkčnou stránkou rozdelenia spoločnej veci v súčinnosti so znalcom s nutnosťou existencie oddeľovacieho geometrického plánu.

V tomto smere na základe zhodnej z výpovede účastníkov konania reálna deľba nehnuteľnosti vzhľadom na jej veľkosť a na charakter (rodinný dom) nebola v tomto prípade možná.

Na základe citovaných ustanovení a vykonaného dokazovania súd dospel k záveru, že medzi účastníkmi nedošlo k dohode, pričom v zmysle zákona vykonaným dokazovaním bolo zistené, že predmetné nehnuteľnosti nie je možné reálne rozdeliť podľa spoluvlastníckych podielov účastníkov.

Odporca najskôr žiadal o prikázanie spoluvlastníckeho podielu navrhovateľky do jeho výlučného vlastníctva s tým, že jej vyplatí náhradu podľa ocenenia predmetných nehnuteľností súdnym znalcom. Po znaleckom dokazovaní odporca uviedol, že nemá finančné prostriedky na vyplatenie náhrady za spoluvlastnícky podiel navrhovateľke. Navrhovateľka preto súhlasila s prikázaním spoluvlastníckeho podielu odporcu do jej výlučného vlastníctva s povinnosťou výplaty náhrady podľa znaleckého posudku zisteného v konaní.

Súd preto zrušil podielové spoluvlastníctvo účastníkov k predmetným nehnuteľnostiam tak, že vyhovel konečnému návrhu navrhovateľky a vyporiadal zrušené spoluvlastníctvo účastníkov prikázaním spoluvlastníckeho podielu odporcu vo výške jednej polovice navrhovateľke, ktorá titulom náhrady za spoluvlastnícky podiel vyplatí odporcovi sumu vo výške 20.350,-Eur tak, ako je to uvedené vo výroku tohto rozsudku, v súlade so znaleckým posudkom znalca z odboru stavebníctvo - pozemné stavby a odhad hodnoty nehnuteľností D.. F. G., X.. č. 1/15 zo dňa 15.05.2015k, ktorý stanovil všeobecnú hodnotu predmetných nehnuteľností na 40.700,-Eur.

O náhrade trov konania súd rozhodol podľa § 142 ods. 1 O. s. p., podľa ktorého úspešnej navrhovateľke priznal náhradu trov konania voči odporcovi, ktorý úspech vo veci nemal.

V priebehu konania najprv odporca žiadal o prikázanie nehnuteľnosti s tým, že vyplatí navrhovateľku, pričom aj navrhovateľka v tomto zmysle vyzvala odporcu na dohodu o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva pred začatím konania. Následne odporca po vykonanom znaleckom dokazovaní bezdôvodne zmenil stanovisko s tým, že síce žiadal prikázať spoluvlastnícky podiel navrhovateľky do svojho vylúčeného vlastníctva, avšak bez výplaty náhrady za spoluvlastnícky podiel navrhovateľke s tým, že nemá finančné prostriedky. Za tejto situácie preto navrhovateľka súhlasila s rozhodnutím tak, ako je uvedené vo výroku rozsudku. Súd preto považuje navrhovateľku za úspešnú v tomto konaní.

Podľa § 151 ods. 7 O. s. p. súd môže o náhrade trov konania rozhodnúť aj tak, že namiesto určenia výšky trov prizná účastníkovi náhradu trov konania vyjadrenú zlomkom alebo percentom. Po právoplatnosti tohto rozhodnutia rozhodne o výške náhrady trov konania súd.

O trovách štátu, ktoré štát hradil na znalečnom (vo výške 114,62 Eur - uznesenie č.k. 10C141/2013-58 z 14.09.2015) súd rozhodol v zmysle § 148 ods. 1 O.s.p., podľa ktorého štát má podľa výsledkov konania proti účastníkom právo na náhradu trov konania, ktoré platil, pokiaľ u nich nie sú predpoklady pre oslobodenie od súdnych poplatkov. Súd preto neúspešného odporcu podľa výsledku konania zaviazal na zaplatenie sumy 114,62 Eur titulom doplatku na znalečnom, keď preddavok uhradila len navrhovateľka vo výške 300,-Eur. Znalečné bolo v celkovej sume priznané vo výške 414,62-Eur, teda zo štátnych finančných prostriedkov bolo znalcovi uhradených 114,62 Eur (414,62 - 300 = 114,62).

Súd zaviazal navrhovateľku na doplatenie súdneho poplatku za návrh, ktorý bol vyrubený a zaplatený vo výške 199,-Eur. V zmysle z ustanovenia § 7 ods. 9 v zák. č. 71/1992 Zb. o súdnych poplatkoch v konaní o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva je základom poplatku cena podielu žiadaného navrhovateľom. V tomto konaní touto cenou bola suma 20.350,-Eur. V zmysle pol. č. 1 písm. a) sadzobníka súdnych poplatkov citovaného zákona je súdny poplatok za návrh vo výške 6 % z ceny predmetu konania, t. j. 6 % z 20.350,-Eur, teda 1.221,-Eur. Navrhovateľka uhradila sumu 199,-Eur, preto ju súd zaviazal na doplatenie súdneho poplatku za návrh vo výške 1.022,-Eur (1.221 - v 199 = 1.022).

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresný súd Bratislava III, písomne.

Odvolaie má popri všeobecnych náležitostiach (§ 42 ods. 3) obsahovať údaj, 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.). Odvolaie možno odôvodniť len tým, že:

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

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona; ak ide o rozhodnutie o výchove maloletých detí, návrh na súdny výkon rozhodnutia.