

Súd: Krajský súd Bratislava
Spisová značka: 5Co/255/2019
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1213230951
Dátum vydania rozhodnutia: 27. 09. 2022
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr Janka Richterová
ECLI: ECLI:SK:KSBA:2022:1213230951.4

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Bratislave v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Jany Richterovej a z členov senátu JUDr. Juraja Považana a JUDr. Milana Chalupku v spore žalobcu: D. B., nar. XX.X.XXXX, bytom B., A. Č.. X, zastúpeného JUDr. Miroslavom Králikom, advokátom so sídlom v Bratislave, Grösslingová č. 4, proti žalovanému: M. B., nar. X.X.XXXX, bytom B., V. Č.. X, zastúpeného JUDr. Milanom Bobákom, advokátom so sídlom v Bratislave, Kalinčiakova č. 25, o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva, na odvolanie žalovaného proti rozsudku Okresného súdu Bratislava II zo dňa 14. júna 2019 č. k. 52C/266/2013-881, takto

rozhodol:

Odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie potvrdzuje.
Stranám náhradu trov odvolacieho konania nepriznáva.

odôvodnenie:

1. Napadnutým rozsudkom súd prvej inštancie podľa § 142 ods. 1 OZ zrušil podielové spoluvlastníctvo strán k nehnuteľnostiam, zapísaným na LV. č. XXXX pre kat. úz. J. (rodinný dom súd č. XXXX, pozemok parc. č. XXXX/X, zastavaná plocha o výmere XXX F.), nariadil ich predaj a rozdelenie výťažku žalobcovi v podiele 19/48 a žalovanému v podiele 29/48. Stranám nepriznal nárok na náhradu trov konania. Štátu priznal voči obojstranám náhradu trov konania v rozsahu po 50%.

2. V odôvodnení uviedol, že v spore bol viazaný postupom pri vyporiadaní podielového spoluvlastníctva, vyplývajúcom z ustanovenia § 142 ods. 1 OZ, preto skúmal, či sporné nehnuteľnosti možno považovať za reálne deliteľné. Z posudku doc. Ing. Holíka, CSc., súdom ustanoveného znalca, rovnako ako aj zo súkromného znaleckého posudku Ing. Ondreja Sovu (predloženého žalovaným) vyvodil, že rodinný dom je možné reálne rozdeliť na dve bytové jednotky, s ponechaním podielového spoluvlastníctva ku spoločným častiam a zariadeniam domu (analogicky s úpravou podľa bytového zákona č. 182/1993 Z. z.). Napriek tomu dospel k záveru, že stavbu nemožno považovať za reálne deliteľnú pre dlhoročné značne antagonistické a nepriateľské postoje strán, ktoré by pri nevyhnutnom ponechaní spoluvlastníctva k spoločným častiam a zariadeniam (strecha, obvodové múry, prípojky, pozemok atď.) opätovne viedli k novým konfliktom a nezhodám, brániacim účelnému využitiu nehnuteľností. Z posudku znalca Ing. Sovu i atelier ad studio vyvodil, že náklady rozdelenia by boli oveľa vyššie, než sú finančné možnosti žalovaného. Poukázal tiež na postup žalovaného, ktorý nepredložil podklady pre stavebné a katastrálne konanie, na základe ktorých by bolo možné do katastra nehnuteľností zapísať dve bytové jednotky.

3. Dospel tiež k záveru, že do úvahy neprichádza ani druhý spôsob vyporiadania, keď žiadna zo strán nedisponovala dostatkom finančných prostriedkov na poskytnutie primeranej náhrady ustupujúcemu spoluvlastníkovi. Preto pristúpil k výnimočnému spôsobu vyporiadania spoluvlastníkov nariadením predaja spoločných nehnuteľností a rozdelenia výťažku podľa veľkostí ich spoluvlastníckych podielov.

4. Proti tomuto rozsudku podal včas odvolanie žalovaný. Domáhal sa jeho zmeny a vyhovieť návrhu tak, aby pri zrušení podielového spoluvlastníctva k sporným nehnuteľnostiam bol rodinný dom reálne

rozdelený na dve bytové jednotky, čo je podľa oboch znalcov technicky možné. Vytkol súdu, že nevykonanými navrhnuté doplnenie znaleckého dokazovania tak, aby po rozdelení stavby bolo možné zapísať do katastra nehnuteľností novovzniknuté samostatné byty. Poukázal na svoju spôsobilosť a ochotu znášať náklady rozdelenia domu v rozsahu, ustálenom znalcom doc. Holíkom.

5. Žalovaný navrhol napadnutý rozsudok ako vecne správny potvrdiť. V súlade s argumentáciou pred súdom prvej inštancie tvrdil, že zotrvanie spoluvlastníkov v rodinnom dome i pri jeho rozdelení na dve bytové jednotky by viedlo k sporom, a to za situácie, keď nehnuteľnosť je v značne zanedbanom stave a vyžaduje rekonštrukciu, na ktorej by sa so žalobcom nevedeli dohodnúť a dochádzalo by k jej ďalšiemu znehodnocovaniu. Závery súdu prvej inštancie v otázke nezhôd medzi stranami, ako aj o absencii finančných prostriedkov strán na poskytnutie primeranej náhrady protistrane a na náklady rozdelenia stavby považoval za správne, majúce základ vo vykonanom dokazovaní.

6. Odvolací súd prejednal odvolanie žalobu v rozsahu a z dôvodov v ňom vymedzených (§ 379 a § 380 ods. 1 CSP) a dospel k záveru, že pre neochotu alebo neschopnosť strán spoločne predať sporné nehnuteľnosti bez ingerencie súdu, resp. zabezpečiť finančné prostriedky na poskytnutie primeranej náhrady ustupujúcemu spoluvlastníkovi, na ktorý postup poskytol odvolací súd stranám priestor, je potrebné napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie ako vecne správny potvrdiť (§ 387 ods. 1 CSP).

7. Ako v odôvodnení napadnutého rozsudku uviedol i súd prvej inštancie, ak sa spoluvlastníci nedohodnú na zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva, v súdnom spore je pre súd záväzný postup vyporiadania spoluvlastníkov, ktorý vyplýva z ustanovenia § 142 ods. 1 OZ. Prioritným je vyporiadanie rozdelením spoločnej veci, aby žiaden spoluvlastník nestratil spoluvlastníctvo k veci, stratu ktorého primeraná finančná náhrada nemusí vždy v plnom rozsahu kompenzovať, a to predovšetkým v prípade, ak ide o nehnuteľnosť, určenú na bývanie. Pokiaľ rozdelenie veci nie je dobré možné, súd zvažuje prikázanie veci za náhradu jednému alebo viacerým spoluvlastníkom, ktorí majú záujem spoločnú vec nadobudnúť do vlastníctva, resp. do spoluvlastníctva a sú spôsobilí ustupujúcim spoluvlastníkom poskytnúť primeranú náhradu. Ak spoločnú vec žiaden zo spoluvlastníkov nechce, súd nariadi jej predaj a rozdelí výťažok podľa podielov.

8. Vec (rodinný dom) nie je možné dobre rozdeliť nielen v prípade technickej nemožnosti rozdelenia, ale ani v prípade, ak sú vzťahy medzi stranami značne konfliktné a horizontálne rozdelenie domu na dve bytové jednotky (vznik tzv. bytového vlastníctva, porovnaj napr. 2Cdo/448/14, 2 M Cdo 3/04, 4 M Cdo 6/06, 3 Cdo/90/18, ÚS ČR I. ÚS 174/05), pri nevyhnutnom ponechaní spoluvlastníctva k spoločným častiam a zariadeniam, by viedlo k ďalším konfliktom, vyžadujúcim rozhodovanie súdu podľa § 139 ods. 2 OZ. K obdobným záverom dospeli i české súdy, napr. v rozhodnutiach 22Cdo 559/04 a 22Cdo 1644/05, týkajúcich sa rozdelenia bytového domu. Požiadavka na dlhodobé nekonfliktné spolužitie podielových spoluvlastníkov v prípade rozdelenia rodinného domu na dve bytové jednotky je ešte naliehavšia.

9. V predmetnom spore ide o synovca (žalovaný) a otcovho brata (žalobca), ktorý žije v dome od začiatku osemdesiatych rokov, kedy sa do nehnuteľnosti nasťahoval spolu s nebohými rodičmi (v r. 1981 kolaudovaný ako dom s dvoma bytovými jednotkami). Žiadna zo strán nemala záujem spoločné nehnuteľnosti nadobudnúť do výlučného vlastníctva a žiaden zo spoluvlastníkov nedisponoval finančnými prostriedkami na poskytnutie primeranej náhrady ustupujúcemu spoluvlastníkovi. Žalobca požadoval rozdelenie domu na dve bytové jednotky, žalovaný nariadenie predaja nehnuteľností.

10. Súd prvej inštancie po vykonanom dokazovaní (predovšetkým listinnými dôkazmi) dospel k správne záveru o tom, že rozdelenie veci nie je dobre možné s ohľadom na dlhodobé konfliktné vzťahy strán sporu, ktoré boli opakovane riešené políciou a správnymi orgánmi. Rozdelenie spoločnej nehnuteľnosti, podľa fotodokumentácie v pôvodnom stave, pri nevyhnutnom zachovaní spoluvlastníctva k spoločným častiam domu i pozemku by naďalej viedlo k eskalácii nezhôd medzi stranami a následným sporom. Súd potom postupoval v spore hospodárne, ak po takýchto zisteniach nevykonal žalobcom navrhované doplnenie znaleckého dokazovania a za tohto stavu súd prvej inštancie správne uzavrel, že je potrebné nariadiť predaj sporných nehnuteľností.

11. Odvolací súd tento spôsob riešenia považoval pre strany za najmenej efektívny. V priebehu odvolacieho konania preto stranám poskytol lehotu na zabezpečenie prostriedkov žalobcom na poskytnutie primeranej náhrady žalovanému alebo na spoločný predaj nehnuteľností mimo exekučného konania, v ktorom možno očakávať získanie menšieho výťažku z predaja, súčasne so zvýšenými nákladmi exekúcie. Žalobcovi (rozvedenému starobnému dôchodcovi, predtým pracujúcemu v robotníckych profesiách) sa prostriedky nepodarilo zabezpečiť a spoločne nehnuteľnosť nedokázali predať. I uvedený postup strán v odvolacom konaní svedčí o ich zjavne antagonistických postojoch. Pre zotrvanie žalobcu na podanej žalobe, odvolací súd potom napadnutý rozsudok ako vecne správny vo veci samej potvrdil (§ 387 ods. 1 CSP).

12. Žalovaný včas napadol odvolaním výrok o náhrade trov konania. Tvrdil, že nie sú splnené podmienky pre nepriznanie jeho trov; považoval sa za účastníka konania, ktorý dosiahol v spore úspech, pretože v priebehu celého konania zotrval na svojom stanovisku v tom smere, že jediným do úvahy pripadajúcim spôsobom vyporiadania je nariadenie predaja spoločnej veci a rozdelenie výťažku.

13. Odvolací súd odvolanie žalovaného prejednal v rozsahu a z dôvodov v ňom vymedzených (§ 379 a § 380 ods. 1 CSP) a vyhodnotil ho ako opodstatnené.

14. Vyporiadanie spoluvlastníkov nariadením predaja spoločných nehnuteľností odvolací súd zhodne so zákonodarcom nepovažuje za optimálny spôsob vyporiadania. Žalovaný ako väčšinový spoluvlastník a muž v produktívnom veku (na rozdiel od žalovaného) nekompromisne požadoval práve najneefektívnejší spôsob vyporiadania, hoci sa mohol pokúsiť o zabezpečenie prostriedkov na vyplatenie primeranej náhrady menšinovému žalobcovi alebo o spoločný predaj nehnuteľností, ale toto odmietal. Za tohto stavu by priznanie trov konania žalovanému bolo rozporné s princípom spravodlivosti.

15. Z rovnakých dôvodov odvolací súd stranám nepriznal ani náhradu trov odvolacieho konania (§ 396 ods. 1 v spojení s § 255 ods. 2 CSP). Úspech na strane žalovaného by mohol prichádzať do úvahy ak by súd vykonal vyporiadanie podľa návrhu žalovaného, o ktorom by bolo možné uzatvoriť dohodu o zrušení podielového spoluvlastníctva, nie však v prípade ak sa žalovaný so žalobcom celkom jasne dohodnúť nechcel.

16. Rozhodnutie bolo prijaté senátom odvolacieho súdu pomerom hlasom 3:0.

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 inštancii. 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 dovolateľa musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 1 CSP).

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