

Súd: Okresný súd Dolný Kubín  
Spisová značka: 4C/61/2013  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5413202547  
Dátum vydania rozhodnutia: 25. 02. 2016  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Blažena Stašíková  
ECLI: ECLI:SK:OSDK:2016:5413202547.20

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Dolný Kubín v právnej veci navrhovateľov: 1/ C. C., nar. XX.XX.XXXX, 2/ R. C., nar. XX.XX.XXXX, obaja bytom E. T. č. XX/X, K. T., obaja zastúpení JUDr. Miroslavou Bobíkovou, advokátkou so sídlom Hviezdoslavovo nám. 27, Dolný Kubín, proti odporcom: 1/ O. C., nar. XX.XX.XXXX, bytom P. Č.. XXX, zast. I. C., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom E. T. Č.. XX/X, 2/ I. C., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom E. T. Č.. XX/X, adresa na doručovanie: T., C. X, v konaní o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva, takto

### rozhodol:

I. Súd z r u š u j e podielové spoluvlastníctvo navrhovateľa v 1/ rade C. C., rod. C., nar. XX.XX.XXXX a navrhovateľky v 2/ rade R. C., rod. C., nar. XX.XX.XXXX a odporcu v 1/ rade O. C., rod. C., nar. XX.XX.XXXX a odporcu v 2/ rade I. C., rod. C., nar. XX.XX.XXXX, k nehnuteľnosti, a to rodinnému domu č. súp. XX, postavenému na parcele č. 112, zapísanému v evidencii katastra nehnuteľnosti vedenej Okresným úradom K. T.Í., katastrálny odbor pre obec a k. ú. E. T., na LV č. XXX a prikazuje predmetnú nehnuteľnosť do podielového spoluvlastníctva navrhovateľov 1/ a 2/ v spoluvlastníckom podiele pre navrhovateľa v 1/ rade C. C., rod. C., nar. XX.XX.XXXX o veľkosti v 4/6-inách v pomere k celku a pre navrhovateľku v 2/ rade R. C., rod. C., nar. XX.XX.XXXX o veľkosti v 4/12-inách v pomere k celku.

II. Navrhovateľka v 2/ rade R. C. j e p o v i n n á vyplatiť odporcovi v 1/ rade O. C. za spoluvlastnícky podiel sumu 6.225,- eur v lehote do 60 dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

III. Navrhovateľka v 2/ rade R. C. j e p o v i n n á vyplatiť odporcovi v 2/ rade I. C. za spoluvlastnícky podiel sumu 6.225,- eur v lehote do 60 dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

IV. Odporca 1/ a odporca 2/ s ú p o v i n n í zaplatiť navrhovateľovi 1/ a to každý samostatne po 375,95 eur, a to do 60 dní od právoplatnosti rozsudku.

V. Odporca 1/ a odporca 2/ s ú p o v i n n í zaplatiť navrhovateľke 2/ a to každý samostatne po 664,69 eur, a to do 60 dní od právoplatnosti rozsudku.

VI. O trovách konania súd rozhodne do 30 dní od právoplatnosti vo veci samej.

### o d ô v o d n e n i e :

Návrhom na začatie konania podaným na súd dňa 03.05.2013 navrhovateľa 1/ a 2/ žiadali, aby súd rozsudkom podielové vlastníctvo navrhovateľov 1/a 2/ a v tom čase odporkyne S. C. k nehnuteľnosti zapísanej v evidencii katastra nehnuteľnosti vedenej Okresným úradom K. T., katastrálny odbor pre obec a k. ú. E. T., na LV č. XXX, ako rodinný dom súp. č. XX postavený na parc. č. T.-Q. XXX, zrušil a predmetnú nehnuteľnosť - rodinný dom súp. č. XX postavený na parc. č. T.-Q. XXX prikázal do podielového spoluvlastníctva navrhovateľov 1/a 2/ v spoluvlastníckom podiele pre navrhovateľa 1/ o

veľkosti 4/6 a pre navrhovateľku 2/ o veľkosti 2/6. Zároveň žiadali, aby súd uložil navrhovateľke 2/ povinnosť zaplatiť odporkyni sumu 12.450,- eur z titulu náhrady za spoluvlastnícky podiel, a to do 60 dní od právoplatnosti rozsudku a odporkyni uložil povinnosť zaplatiť navrhovateľom 1/ a 2/ trovy konania, a to do 3 dní od právoplatnosti rozsudku.

Svoj návrh odôvodnili tým, že spolu s odporkyňou S. C. sú podielovými spoluvlastníkmi rodinného domu súpisné číslo XX, postaveného na parcele č. XXX, nachádzajúceho sa v okrese K. T., obec E. T., katastrálne územie E. T., vedenej na LV č. XXX a to v takýchto podieloch: navrhovateľ 1/ C. C. v spoluvlastníckom podiele 4/6, navrhovateľka 2/ R. C. v spoluvlastníckom podiele 1/6 a odporkyňa S. C. v spoluvlastníckom podiele 1/6. Uvedený dom je dvojpodlažný, pričom v jeho prízemnej časti býva navrhovateľ 1/ s manželkou a na poschodí navrhovateľka 2/ s manželom a dvoma deťmi. Každé podlažie má samostatnú kuchyňu a kúpeľňu, vykurovanie je spoločné ústredným kúrením na pevné palivo. Nezhody s odporkyňou pretrvávajú už dlhšie obdobie, ale vyvrcholili približne začiatkom marca tohto roku, kedy si odporkyňa do jednej z izieb na poschodí nasťahovala nábytok a uviedla, že tu plánuje tiež bývať a zariadiť si aj svoju vlastnú kuchyňu. Vytvorenie tretej bytovej jednotky v dome je technicky neriešiteľné, nie sú na to vytvorené podmienky. Taktiež ich vzťahy s odporkyňou sú vážne narušené. Pri svojich nepravidelných návštevách odporkyňa vyvoláva hádky, slovné ich napáda a zo strany jej manžela došlo už aj k fyzickému útoku na navrhovateľa 1/. Spolužitie s odporkyňou pod jednou strechou je pre nich nepredstaviteľné. Podotýkajú, že odporkyňa v súčasnosti býva v P. s manželom a dvoma deťmi na poschodí rodinného domu, pričom v prízemí tohto domu býva brat jej manžela so svojou rodinou. Odporkyňa nie je v žiadnom prípade odkázaná na bývanie vo E. T., pretože sama vlastní neobývaný rodinný dom s pozemkom v K. L. M. a 1 ďalšieho neobývaného zariadeného rodinného domu v K. L. M.. Odporkyni písomne navrhli vyporiadanie spoluvlastníctva. Navrhovateľka 2/ odporkyni navrhla vyplatiť jej podiel na rodinnom dome formou finančného vyrovnania. Taktiež jej navrhla, že za odstúpenie od jej podielu jej prenechá 1 rodinného domu v K. L. M., prípadne jej odstúpi pozemky, ktoré spoločne vlastní. S odporkyňou sa chceli na vyporiadanie ich spoluvlastníctva dohodnúť bez potreby obrátiť sa na súd. Navrhli jej, aby sama navrhla, akou formou sa s ňou môžu vyrovnať. Ani jeden z ich návrhov odporkyňa neprijala a naďalej trvá na tom, že plánuje bývať vo E. T. spolu s navrhovateľmi. Reálne rozdelenie vecí, t.j. predmetnej stavby nie je možné, neprichádza v tomto prípade do úvahy a to z toho dôvodu, že v nej už existujú dve relatívne samostatné bytové jednotky a vybudovanie tretej by bolo technicky neriešiteľné. K dohode medzi účastníkmi nemôže dôjsť pre správanie sa odporkyne. Pozemok na ktorom stavba stojí je vo vlastníctve navrhovateľa 1/. Vzhľadom na účelné využitie vecí po zrušení podielového spoluvlastníctva neprichádza do úvahy iný spôsob vyporiadania ako prikázanie do vlastníctva navrhovateľa 1/ a 2/. Pretože v dome vo E. T. bývajú spolu navrhovatelia 1/ a 2/ bez akýchkoľvek problémov a je veľký predpoklad, že s príchodom odporkyne by vznikli vážne nezhody, majú záujem na tom, aby súd prikázal 1/6 podiel odporkyne do výlučného vlastníctva navrhovateľky 2/ za finančnú náhradu. Cena predmetného domu bola v roku 2013 podľa znaleckého posudku Ing. Jozefa Jurigu, znalca pre odbor stavebníctvo, oceňovanie nehnuteľností stanovená na sumu 74.700,- eur, z toho 1/6, ktorú by navrhovateľka 2/ vyplatila ako náhradu odporkyni je suma 12.450,- eur.

Odporkyňa S. C. sa k návrhu vyjadrila dňa 09.07.2013, kde uviedla, že nemôže poprieť skutočnosť, že spoluvlastnícky podiel navrhovateľa v rade 1/ predstavuje 4/6-iny a spoluvlastnícky podiel navrhovateľky v rade 2/ predstavuje 1/6-inu. Na základe rozhodnutia o dedičstve bývalého Štátneho notárstva v Dolnom Kubíne č. D170/85 k domu súp. č. XX nadobudla ako maloletá dedička svoj zákonný podiel. Na predmet vyporiadania podielového spoluvlastníctva je citovo naviazaná. Z uvedeného dôvodu neviem sa vyporiadať s tým, že moji blízki príbuzní - navrhovatelia, nevedia jej postoj pochopiť. Je si vedomá postupov vyporiadania podielového spoluvlastníctva, ktoré zakotvuje ustanovenie § 142 Občianskeho zákonníka. Z uvedeného dôvodu je nútená akceptovať spôsob, ktorý je uvedený v návrhu zo dňa 18.04.2013 a na základe ktorého sa vedie konanie pod č. 4C/61/2013. Jej otec - navrhovateľ v rade 1/ jej v roku 2008 poskytol informáciu, že dom súp. č. XX má všeobecnú hodnotu 8 mil. SKK, t.j. 266.554,35 eur. Táto uvedená cena je v príkrom rozpore s cenou nehnuteľnosti, ktorú uvádza v odôvodnení návrhu. Neakceptovala výšku výplaty uvedenú v petite návrhu na začatie konania a v prípade, že navrhovatelia jej nepredložia akceptovateľnú všeobecnú cenu jej spoluvlastníckeho podielu k nehnuteľnosti, bude nútená trvať na nariadení objektívneho znaleckého dokazovania súdom.

Uznesením č.k. 4C/61/2013-91 zo dňa 04.04.2014 súd pripustil, aby do konania na miesto doterajšej odporkyne: S. C., rod. C., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom P. XXX, vstúpili ako odporca 1/ O. C., nar. XX.XX.XXXX, bytom P. XXX a ako odporca 2/ I. C., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom P. XXX a to z

dôvodu, že pôvodná odporkyňa darovacou zmluvou previedla na obdarovaných O. C., nar. XX.XX.XXXX a I. C., nar. XX.XX.XXXX, svoj spoluvlastnícky podiel. Okresný úrad Dolný Kubín, katastrálny odbor rozhodnutím č. E. XX/XX zo dňa 11.02.2014 vklad vlastníckeho práva na obdarovaných povolil.

Súd vytyčil pojednávania, a to na dni 11.07.2013, 09.09.2014, 07.10.2014, 16.07.2015, 08.12.2015, 25.02.2016.

Právna zástupkyňa navrhovateľov v 1/ a 2/ rade uviedla, že zo strany navrhovateľov je snaha o uzavretie dohody o vyporiadaní podielového spoluvlastníctva, nakoľko táto situácia nie moc dobre vplýva na navrhovateľa v 1/ rade, keďže odporcovia 1/ a 2/ sú jeho vnukovia. Pri posledných rozhovoroch odporcovia zotrúvali na tom, že chcú, aby nehnuteľnosť bola reálne rozdelená, čo však zo strany navrhovateľov 1/ a 2/ nie je v súčasnosti akceptovateľné, a zotrúvajú na tom, že má dôjsť k zrušeniu a vyporiadaniu podielového spoluvlastníctva, pričom by aj k vyplateniu zo strany navrhovateľky v 2/ rade odporcov došlo, dokonca platí stále jej návrh, adresovaný ešte pôvodnej podielovej spoluvlastníčke, žeby odpredala polovicu rodinného domu, ktorý majú v K. L. M.. Dňa 21.03.2013 adresovala jej takýto návrh, avšak nebol akceptovateľný.

Vzhľadom k tomu, že došlo k prevodu spoluvlastníckeho podielu pôvodnej podielovej spoluvlastníčky na odporcov 1/ a 2/ žiadala aby súd pripustil zmenu pôvodne podaného návrhu v časti výroku I., II., III. IV., nasledovne: I. Podielové spoluvlastníctvo navrhovateľov 1/ a 2/ a odporcov 1/ a 2/ nehnuteľnosti, zapísanej Katastrálnym úradom Žilina, Správa katastra Dolný Kubín, pre obec E. T., k.ú. E. T.Í. na LV č. XXX ako rodinný dom, súp. číslo XX, postavený na parcele č. KN C XXX sa zrušuje. II. Nehnuteľnosť - rodinný dom súp. číslo XX, postavený na parcele č. KN C XXX, zapísaná v Katastri nehnuteľností Katastrálnym úradom Žilina, Správa katastra Dolný Kubín, pre obec E. T., k.ú. E. T., na LV č. XXX sa prikazuje do podielového spoluvlastníctva navrhovateľov 1/ a 2/ v spoluvlastníckom podiele pre navrhovateľa 1/ v 4/6-ínach a pre navrhovateľku 2/ v 2/6-ínach. III. Navrhovateľka 2/ je povinná zaplatiť odporcovi v 1/ rade sumu 6.225,- eur a odporcovi v 2/ rade sumu 6.225,- eur z titulu náhrady za spoluvlastnícky podiel, a to do 60 dní od právoplatnosti rozsudku. IV. Odporcovia v 1/ a 2/ rade sú povinní zaplatiť navrhovateľom v 1/ a 2/ rade trovy konania do troch dní od právoplatnosti rozsudku.

O návrhu na zmenu petitu súd rozhodol dňa 09.09.2014 tak, že túto uznesením na pojednávaní za účasti všetkých účastníkov pripustil.

Ďalej uviedla, že navrhovatelia budú navrhovať aj vyporiadanie podielového spoluvlastníctva v širšom zmysle vzhľadom na vložené investície do nehnuteľnosti.

Navrhovateľ v 1/ rade C. C. uviedol, že predmetná nehnuteľnosť bola pôvodne v bezpodielovou spoluvlastníctve jeho a jeho manželky, ktorá však zomrela a potom v dedičskom konaní zdedil príslušný podiel a ďalšie podiele zdedili navrhovateľka v 2/ rade R. C. a pôvodná odporkyňa S. C., ktoré sú jeho dcéry. V predmetnom rodinnom dome býva on s terajšou manželkou, kde obývajú prízemie, pozostávajúce z dvoch izieb, kuchyne, WC, sprchovacieho kúta a spálne. Navrhovateľka v 2/ rade obýva 2. podlažie, a to sa skladá z štyroch izieb a kuchyne. Tam býva s manželom a deťmi. Na prvé podlažie sa chodí schodišťom, ktoré je otvorené. V tomto dome nebývala pôvodná odporkyňa, teda dcéra S., ktorá bývala so svojím manželom v Š.. V čase smrti jeho manželky dom nebol dokončený. Ešte robil zvonka fasádu, septik, kanalizáciu, kotol, kúrenie a bolo potrebné vymaľovať. Pokiaľ sa týka reálneho rozdelenia, tak on si myslí, že toto nie je možné, pretože na prvom podlaží býva dcéra s deťmi, kde má vnuka a vnučku, ktorý má každý jednu izbu. Okrem vonkajšieho vchodu má dom ešte vchod cez kotolňu a tiež ešte vchod z dvora. Poplatky za dom platí on a aj sa stará o údržbu domu. Za elektrinu a vodu sa delia s navrhovateľkou v 2/ rade. Dcéra S. nikdy neprispela na údržbu domu.

Navrhovateľka v 2/ rade R. C. zotrvala na návrhu. Uviedla, že si nevie predstaviť reálne rozdelenie nehnuteľnosti a tiež spolužitie s odporcami, s ktorými sa nestretávajú. Odporcovia posledných 5 alebo 7 rokov nechodievali do predmetného domu. O tom, že nehnuteľnosť už patrí odporcom 1/ a 2/ sa dozvedeli až keď prišlo z Obecného úradu vyrozumienie o platení komunálneho odpadu. V máji tohto roku prišiel odporca v 2/ rade do domu, s tým, že si vybral jednu izbu s balkónom, doniesol si tam počítač a oznámil, že tam bude bývať. Nakoľko sa v dome nachádza ešte jedna miestnosť, ktorú nepoužívali, bola určená pre odporcov, tak potom túto miestnosť vypratala, aby tam mohol bývať, s čím on nesúhlasil. Zdržal sa jednu noc. Od vtedy tam nebol. Jeho veci tam však ostali. V minulosti keď pôvodná podielová spoluvlastníčka do domu chodila, tak jej umožnili spať v obývačke, ale nemala

vyčlenenú samostatnú časť, pokiaľ sa týka kuchyne a príslušenstva. Od roku 1987 je dom rozdelený na prízemie a prvé podlažie, ktoré takýmto spôsobom s navrhovateľom 1/ užívajú.

Odporca v 1/ rade O. C. uviedol, že väčšinu času trávi v Č. O., pretože je študent a nesúhlasí s navrhovaným spôsobom zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva z toho dôvodu, že chcel by na Slovensku mať nejaký priestor, kde by sa mohol vrátiť po skončení štúdia. Chodíva domov len na víkendy do P. k rodičom. Chcel by, aby mal vyčlenenú jednu miestnosť, prípadne s vytvorením kuchyne a sociálneho zariadenia. On by chcel užívať nehnuteľnosť takým istým spôsobom ako navrhovateľka v 2/ rade. So zrušením podielového spoluvlastníctva súhlasí. V tomto dome bol naposledy pred rokom spolu s rodičmi, keď sa matka pokúšala dohodnúť o veciach okolo domu. On si predstavuje, žeby užíval izbu, ktorá je prepojená spolu s terasou, cez ktorú by do tejto izby chodil, ako aj izbu oproti, kde je prístup z chodby, pričom sa jedná o izbu vľavo. Jemu to je jedno, či sa bude chodiť cez chodbu alebo sa vybuduje samostatný vchod z terasy. Z terasy by sa vybuďovalo schodisko. Schodisko by sa vybuďovalo z pozemku, na ktorom sa dom nachádza. Pokiaľ sa týka sociálneho zariadenia, tak myslí, žeby sa dalo vybudovať v izbe, ktorá má terasu, pretože priamo pod ňou sa nachádza WC v prízemnom byte. Matka mu iné nehnuteľnosti, ktoré vlastní, nedarovala. Vie o tom, že má matka aj iné nehnuteľnosti na M..

Odporca v 2/ rade I. C. uviedol, že pokiaľ sa týka zrušenia podielového spoluvlastníctva s tým súhlasí, avšak nesúhlasí so spôsobom navrhovaným navrhovateľmi v 1/ a 2/ rade a žiadal, aby bol ustanovený znalec na zistenie možnosti reálnej deľby. Pred tým, ako uvažoval nad týmto návrhom, tak sa bol poradiť s W. K. T., G. v Žiline, ktorá je znalkyňa v odbore stavieb, a ktorá na základe predložených pôdorysov uviedla, že je možná reálna deľba nehnuteľnosti, s tým, žeby sa z izieb, o ktorých hovoril jeho brat, vytvorila samostatná bytová jednotka. Taktiež jeho rodičia o tom hovorili s nezávislým znalcom, ktorý bol aj na ohliadke, pričom aj tento potvrdil, že je možné takto reálne nehnuteľnosť rozdeliť. Tiež znalci povedali, že je potrebné vytvoriť sociálne zariadenie, schodisko, prípojku vody a elektriny. Spolu s bratom sú ochotní náklady na rozdelenie uhradiť. Do predmetného domu chodil od malička na návštevy, potom chodil len sporadicky, ale teraz ako mu matka darovala spoluvlastnícky podiel, tak by tam chcel bývať, je tam prihlásený na trvalý pobyt. Chcel aj bývať v tomto dome, prišiel tam s počítačom a osobnými vecami, prespal tam jednu noc, potom išiel do práce a keď sa vrátil, tak jeho osobné veci boli presťahované v jedálni. Od vtedy tam nebol a čaká na rozhodnutie súdu. Pracuje ako obchodný zástupca, takže sa pohybuje po celom Slovensku, je tiež živnostník - stavbár. V súčasnosti, keď už nebýva u rodičov, býva u kamarátov, alebo v penziónoch. Vie, že jeho matka má ďalšie domy na M., ale tieto sú v zlom technickom stave, on by chcel bývať vo E. T., ktoré je blízko okresného mesta.

Okrem výsluchu účastníkov konania súd vykonal dokazovanie listinami založenými v spise ako aj výsluchom svedkov, znaleckými posudkami, odbornými štúdiami a zistil tento stav:

Svedkyňa S. C. - manželka navrhovateľa v rade 1/ uviedla, že v predmetnom dome býva od roku 1989 a spočiatku môže povedať, že nevidela až taký konflikt medzi rodinami, ale to bolo v čase, keď deti boli ešte malé a chodili k nim na návštevu, i keď to bolo veľmi zriedkavo, dokonca s nimi netrúvili ani prázdniny. Ale neskôr sa tieto konflikty začali prejavovať, a to hlavne medzi navrhovateľmi 1/ a 2/ a matkou odporcov 1/ a 2/, ktorá sa s nimi stále háda. Ona sa snaží nebyť prítomná pri týchto hádkach, ale je to počuť. Navrhovateľ 1/ tiež napádal hlavne slovné manželky odporcov 1/a 2/. Ona si nemyslí, žeby bolo možné, aby všetci bývali v tomto dome, i keď konflikty s odporcami 1/ a 2/ nemá. Museli by sa však vybudovať nové priestory, kúpeľňa, WC, kúrenie, voda, vchod. Odporcov videla pred 4 rokmi, potom minulý rok, keď boli fotiť dom a pred 3 mesiacmi, keď tam prespal odporca 2/ jednu noc. Konflikty k odporcom 1/ a 2/ nemá, často ich nevidí.

Svedok C.. W. C. - manžel navrhovateľky 2 /uviedol, že pokiaľ sa týka reálneho rozdelenia domu, keď si to prepočítal, tak vychádza to, že odporcovia 1/ a 2/ chcú na svoj spoluvlastnícky podiel viac o 8 m<sup>2</sup>, pričom podľa ich návrhu majú záujem o najlepšie umiestnené miestnosti z celého domu. V prípade reálnej deľby však sú podľa neho potrebné ďalšie náklady, pretože nemohlo by tam potom fungovať spoločné kúrenie, prívod elektriny, vody, odpad, a je potrebné aj vybudovať nejaké prístupy do oddelených bytov. On v predmetnom dome so svojou manželkou, teda navrhovateľkou 2/ býva už 18 rokov. Doteraz to bolo rozdelené tak, že navrhovateľ 1/ so svojou manželkou býva dole a on s navrhovateľkou 2/ a s deťmi bývajú hore. Ich vzťahy sú veľmi dobré. Pokiaľ sa však týka vzťahov medzi navrhovateľom 1/ a matkou odporcov 1/ a 2/, bol viackrát svedkom veľmi zlých, nepriemných konfliktov, a to aj za účasti manžela matky odporcov 1/ a 2/. Dokonca bol aj svedkom toho, že došlo k fyzickému

napadnutiu zo strany manžela ich matky voči navrhovateľovi 1/. Neskôr prestal manžel matky odporcov do domu chodiť, chodila len sama, avšak vždy bolo počuť hádky, a to hlavne o majetok, domy, pôdu, lesy a pod. Tiež bol svedkom veľkého kriku medzi ňou a navrhovateľom 1/, a keď odišla, tak u neho našli zvalenú chladničku, prerazené dvere. Myslí, že takéto konfliktné situácie veľmi zle vplývajú nie len na navrhovateľa a jeho manželku, ale aj na jeho rodinu. Nevie si predstaviť bývanie spoločne s odporcami 1/ a 2/ v uvedenom dome, pretože vzťahy v tejto rodine sú vážne narušené. Nie si je istý, či by boli schopní nejakých tolerancií. Spočiatku odporcovia do tejto nehnuteľnosti chodievali častejšie, hlavne keď ešte boli malí, možno pred 15 rokmi, pričom v tom čase ešte vzťahy neboli také vyostrené. Konflikty sa začali vyhrocovať pred 10 rokmi. Zo začiatku chodili aj dvakrát do mesiaca. Neskôr sa to výrazne obmedzilo, potom prišli asi dva razy do roka. V priebehu posledných 5 rokov boli jedenkrát ročne. Zo začiatku to vyzeralo tak, že sa môžu finančne vysporiadať. Jeho manželka, teda navrhovateľka 2/ navrhla matke odporcov 1/ a 2/, že ju finančne vyplatí, a dokonca jej aj prenechá ešte podiel v rodinnom dome v K., ktorý majú v spoluvlastníctve, ale k dohode nedošlo. Celý pozemok pod domom a pri dome je vo výlučnom vlastníctve navrhovateľa 1/. Bol by asi problém aj s prístupom do domu.

Z aktuálneho výpisu z LV č. XXX k.ú. a obec E. T., okres K. T. bolo zistené, že v časti A LV je zapísaný rodinný dom č.s. 44 na pozemku parcela č. XXX (evidovaná na LV č. XXX) a v časti B LV sú ako spoluvlastníci uvedení navrhovateľ 1/ v podiele 4/6-iny, navrhovateľka 2/ v podiele 1/6-ina, odporca 1 v podiele 1/12-ina a odporca 2/ v podiele 1/12-ina.

Znaleckým posudkom č. 2/2013 vypracovaným znalcom Ing. Jozefom Jurigom, dňa 20.03.2013 bola stanovená všeobecná cena nehnuteľnosti, ktorá je predmetom sporu na 74.700.- eur.

Vychádzajúc zo zásady určenej v § 142 ods. 1 Občianskeho zákonníka súd skúmal v prvom rade možnosť reálneho rozdelenia spoločnej nehnuteľnosti.

Na túto skutočnosť súd vykonal dokazovanie oboznámením sa s odporcami v rade 1/ a 2/ predloženou „Štúdiou“ vypracovanou Projektovou kanceláriou W. I. E. zo dňa 03.12.2015, podľa ktorej by dispozičné riešenie predmetného domu pozostávala z dvoch bytových jednotiek. Byt č. X by bol vybudovaný ako nová bytová jednotka odčlenením z existujúcich podlahových plôch rodinného domu, pričom pre vstup by bolo využívané existujúce zádverie rodinného domu. Plôch novozriadeného bytu by sa čiastočne nachádzalo na oboch nadzemných podlažiach. Schodisko by bolo interiérové, umiestnené v obývacej izbe bytu 2.. Z konštrukčného hľadiska by sa jednalo o minimálny zásah. Je nutné otvoriť strop pre umiestnenie schodiska. Podľa druhej varianty by sa nová bytová jednotka nachádzala celou svojou plochou na poschodí rodinného domu a prístup do bytu by bolo možné riešiť pomocou vonkajšieho schodiska. Objekt by využíval doteraz funkčné rozvody vody, kanalizácie a elektriny.

K uvedenej štúdii na výzvu súdu projektantka predložila aj predbežné rozpočtové náklady - pri alternatíve 1 predstavujú 19.296,07 eur a pri alternatíve 22.520,14 eur.

Ďalej súd vykonal dokazovanie znaleckým posudkom znalca K. W. S. D. Q., ktorý v záveroch znaleckého posudku číslo 05/2015 uviedol, že návrh odporcov v rade 1/ a 2/ na reálne horizontálne rozdelenie stavby rodinného domu č.s. XX postaveného na parc.č. XXX v k.ú. E. T. nespĺňa technické podmienky, rozdelenie domu na 3 samostatné bytové jednotky nie je možné, dom je skolaudovaný ako jedna bytová jednotka. Ďalej konštatoval, nemožnosť vytvorenia nového schodiska vo vnútri domu a vybudovanie vonkajšieho schodiska by zmenilo vzhľad domu. Z technického hľadiska je možné rodinný dom stavebno-technickými úpravami rozdeliť na dva byty avšak pri vynaložení značných nákladov. Podstatou problému takéhoto delenia je skutočnosť, že nebudú splnené podmienky kolaudačného rozhodnutia.

Pri výsluchu znalec K. W. S. D., Q. poukázal na obsah znaleckého posudku a uviedol, že rozdelenie nehnuteľnosti tak, ako požadujú odporcovia, nie je možné bez väčších zásahov do nehnuteľnosti, pokiaľ sa týka vybudovania sociálnych priestorov a priestorov na varenie, teda nehnuteľnosť nespĺňa prevádzkové a funkčné riešenie, bez toho, aby nebolo potrebné vložiť do objektu väčšie množstvo investícií. V tejto súvislosti poukázal aj na architektonické stvárnenie stavby, pretože pokiaľ by bolo vybudované nejaké vonkajšie schodište, tak by to narušilo vzhľad nehnuteľnosti. Pokiaľ by chceli vytvoriť samostatnú bytovú jednotku, tak musia mať všetky rozvody nové, nemôžu sa pripájať na nejaké existujúce, dokonca by museli vybudovať aj samostatnú žumpu, vodomernú šachtu a podobne. Vzhľadom na dispoziciu domu, podľa jeho názoru, nie je možné vybudovať schodisko, pokiaľ by nedošlo

k zabratiu nejakej časti niektorej z izieb, avšak ak by sa malo jednať o dve samostatné bytové jednotky, nemalo by ísť ani o spoločné vstupné priestory. Nepoprel, že z technického hľadiska je možné prestavať akýkoľvek dom, avšak je potrebné na to vynaložiť väčšie množstvo finančných prostriedkov. Predmetný rodinný dom je skolaudovaný ako jedna bytová jednotka, a pokiaľ by chceli robiť väčšie stavebné zásahy, tak vlastne by muselo byť vydané nové stavebné povolenie, pretože by nehnuteľnosť musela byť prestavaná celkom. Musela by vzniknúť úplne iná dispozícia tohto domu.

Po preštudovaní štúdie vypracovanej Projektovou kanceláriou W. I. E. uviedol, že nie sú splnené podmienky, a to v bode 4.3., pretože sa tam uvádza, že pre vstup do oboch bytových jednotiek by bolo využívané existujúce zádverie rodinného domu, čo je zrejme za predpokladanej výkresovej dokumentácie (jedná sa o číslo výkresu 04). Technicky tak, ako je to nakreslené by to bolo možné, avšak nespĺňa to podmienky reálnej deľby, pretože je tu potrebný súhlas aj ostatných spoluvlastníkov k takémuto zásahu. Poukázal tiež na to, že štúdia sa nezaobera tým, že čo by sa stalo, keby došlo k otvoreniu stropu pre umiestnenie jednoramenného schodiska v interiéri. Toto by technicky bolo možné, avšak nikde nie je uvedené, aký vplyv by to malo na nosné konštrukcie, statiku a bezpečnosť. Chýbajú tu prepočty statika. Pokiaľ sa týka o alternatívu č. 2, tak táto by bola možná, avšak nie je možné súhlasiť s bodom 6 - zabezpečenie stavby médiami, pretože tu sa štúdia zaoberá tým, že sa pripojí bytová jednotka, resp. že sa využijú existujúce rozvody vody, kanalizácie a elektriny, čo však v danej situácii nie je možné, pretože nová bytová jednotka musí mať samostatné rozvody.

Podľa § 136 ods. 1/Občianskeho zákonníka (OZ), vec môže byť v spoluvlastníctve viacerých vlastníkov.

Podľa § 141 ods. 1/, 2/ OZ, spoluvlastníci sa môžu dohodnúť o zrušení spoluvlastníctva a o vzájomnom vypořádání; ak je predmetom spoluvlastníctva nehnuteľnosť, dohoda musí byť písomná.

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/- 3/ OZ, ak nedôjde k dohode, zruší spoluvlastníctvo a vykoná vypořádání 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.

Z dôvodov hodných osobitného zreteľa súd nezruší a nevyporiada spoluvlastníctvo prikázaním veci za náhradu alebo predajom veci a rozdelením výťažku.

Pri zrušení a vypořádání spoluvlastníctva rozdelením veci môže súd zriadiť vecné bremeno k novovzniknutej nehnuteľnosti v prospech vlastníka inej novovzniknutej nehnuteľnosti. Zrušenie a vypořádání spoluvlastníctva nemôže byť na ujmu osobám, ktorým patria práva viaznúce na nehnuteľnosti.

Po zhodnotení vykonaného dokazovania súd návrhu na zrušenie a vypořádání podielového spoluvlastníctva vyhovel z nasledovných dôvodov:

Na základe zistených skutočností mal súd za preukázané že rodinný dom č. súp. XX, postavený na parcele č. XXX, zapísaný v evidencii katastra nehnuteľnosti vedenej Okresným úradom Dolný Kubín, katastrálny odbor pre obec a k. ú. E. T., na LV č. XXX je v podielovom spoluvlastníctve navrhovateľa v 1/ rade C. C., rod. C., nar. XX.XX.XXXX v 4/6 -inách a navrhovateľky v 2/ rade R. C., rod. C., nar. XX.XX.XXXX v 1/6-ine a odporcu v 1/ rade O. C., rod. C., nar. XX.XX.XXXX v 1/12-ine a odporcu v 2/ rade I. C.Á., rod. C., nar. XX.XX.XXXX v 1/12-ine.

Predmetnú nehnuteľnosť užívajú navrhovatelia v rade 1/ a 2/ najmenej od roku 1985 tak, že v predmetnom rodinnom dome býva on s manželkou, kde obývajú prízemie, pozostávajúce z dvoch izieb, kuchyne, WC, sprchovacieho kúta a spálne a navrhovateľka v 2/ rade obýva 2. podlažie, ktoré sa skladá z štyroch izieb a kuchyne, a to s manželom a deťmi. V roku 1985 na základe rozhodnutia o dedičstve D 170/85 pripadol spoluvlastnícky podiel v 1/6-ine aj právnej predchodkyňi odporcov v rade 1 a 2 S. C. (dcére navrhovateľa 1 a sestre navrhovateľky 2), ktorá darovacou zmluvou registrovanou

pod V XX/XX dňa 11.02.2014 previedla tento svoj podiel na svojich synov - odporcov v rade 1/ a 2/ (vnukov navrhovateľa 1/). Matka odporcov a ani odporcovia v rade 1 a 2, zodpovedajúcim spôsobom od roku 1985 predmetný dom trvale neobývali, chodili len na občasné návštevy pričom ako vyplynulo aj z výpovede svedkov asi pred 10-imi rokmi došlo k podstatnému zhoršeniu vzťahov medzi matkou odporcov ako pôvodnou podielovou spoluvlastníčkou a navrhovateľom v rade 1/ jej otcom. Tieto narušené vzťahy trvajú dodnes čo môže spôsobovať značné komplikácie pri nakladaní so spoločnou nehnuteľnosťou.

Pokiaľ odporcovia zotrúvali na stanovisku reálnej delby nehnuteľnosti súd nemohol ich návrhu vyhovieť, nakoľko ako vyplynulo zo znaleckého posudku znalca K. W. S. D. Q., reálne horizontálne rozdelenie stavby rodinného domu č.s. XX postaveného na parc.č. XXX v k.ú. E. T. nespĺňa technické podmienky, rozdelenie domu na 3 samostatné bytové jednotky nie je možné, dom je skolaudovaný ako jedna bytová jednotka. Z technického hľadiska je možné rodinný dom stavebno-technickými úpravami rozdeliť na dva byty avšak pri vynaložení značných nákladov. Podstatou problému takéhoto delenia je skutočnosť, že nebudú splnené podmienky kolaudačného rozhodnutia. Možné rozdelenie nehnuteľnosti síce konštatovala W. I. E. v projektovej „Štúdií“ vypracovanej 03.12.2015 avšak s predbežnými rozpočtovými nákladmi - pri alternatíve 1 vo výške 19.296,07 eur a pri alternatíve 2 vo výške 22.520,14 eur. Vzhľadom na náklady, ktoré by bolo potrebné vynaložiť na reálnu delbu prevyšujúce hodnotu spoluvlastníckeho podielu odporcov 1/ a 2/ súd dospel k záveru, že nehnuteľnosť nie je reálne deliteľná (viď rozhodnutie R 61/1968, R 45/1991) a preto pristúpil k vyporiadaniu prikázaním spoluvlastníckych podielov ostatným spoluvlastníkom.

Pri rozhodovaní o vyporiadaní podielového spoluvlastníctva súd vychádzal z veľkosti spoluvlastníckych podielov jednotlivých spoluvlastníkov, účelného využitia veci tiež spôsobu užívania domu. V tejto súvislosti prihliadol na to, že navrhovatelia spolu vlastnia podiely vo výške 5/6-in v pomere k celku a každý z odporcov vlastní podiel 1/12-iny. Je teda predpoklad účelnejšieho využitia nehnuteľnosti navrhovateľmi pričom v neposlednom rade je potrebné prihliadnuť aj na skutočnosť, že rodinný dom vybudoval navrhovateľ v rade 1. Po nadobudnutí spoluvlastníckeho podielu po neb. matke právnou predchodkyňou odporcov, táto a ani odporcovia sa na udržiavanie spoločnej nehnuteľnosti nepodieľali, nevložili do nej žiadne investície a nehradili ani náklady na jej opravy a pod. Súd preto prikázal podiely odporcov do vlastníctva tým spoluvlastníkom, ktorí nehnuteľnosť reálne užívajú a túto dlhodobu udržiavajú, v tomto prípade spoluvlastnícke podiely odporcov 1/ a 2/ navrhovateľke v rade 2/.

Pokiaľ sa týka určenia hodnoty spoluvlastníckych podielov súd vychádzal zo znaleckého posudku č. 2/2013 znalca W. I. I., ktorý predložili navrhovatelia k návrhu a ktorý určil všeobecnú hodnotu predmetného domu ku dňu podania návrhu sumou 74.700,- eur. V priebehu konania odporcovia s uvedenou hodnotu vyslovili nesúhlas, vo svojom vyjadrení doručenom súdu dňa 23.12.2015 neuviedli však bližšie skutočnosti, ktoré by znalecký posudok spochybňovali. Aj napriek tomu súd rozhodol o nariadení znaleckého odkazovania na určenie všeobecnej ceny nehnuteľnosti, za ktorým účelom súd podľa § 141 ods.1 O.s.p. vyzval odporcov v rade 1/ a 2/ na zloženie zálohy na znalecké dokazovanie vo výške 400,- eur s poučením podľa § 141 ods.2 O.s.p., že v prípade nezloženia zálohy súd znalca neustanoví. Odporcovia 1/ a 2/ v stanovenej lehote zálohu nezložili a preto súd pri určení všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti vychádzal zo znaleckého posudku č.2/2013 znalca W. I. I., ktorý posudok odporcovia v priebehu konania žiadnym relevantným spôsobom nespochybnili. Vzhľadom na veľkosť spoluvlastníckych podielov odporcov 1/ a 2/ (každý po 1/12-ine) potom na podiel odporcu 1/ pripadá suma 6.225,- eur a na podiel odporcu 2/ suma 6.225,- eur (74.700,- eur /12). Súd na vyplatenie hodnoty podielu zaviazal navrhovateľku v rade 2/ a to z dôvodu, že podiely odporcov 1/ a 2/ súd prikázal do jej výlučného vlastníctva.

Písomným podaním doručeným súdu na pojednávaní dňa 16.07.2015 podali navrhovatelia v rade 1/ a 2/ návrh na zmenu petitu na vyporiadenie v tzv. širšom zmysle, ktorú zmenu súd pripustil uznesením č.k. 4C/61/2013-252 právoplatným dňa 09.09.2015 tak, že "Odporca 1/ a odporca 2/ sú povinní zaplatiť navrhovateľovi 1/ každý jeden po 375,95 eur, a to do 60 dní od právoplatnosti rozsudku. Odporca 1/ a odporca 2/ sú povinní zaplatiť navrhovateľke 2/ každý jeden po 664,69 eur, a to do 60 dní od právoplatnosti rozsudku".

V tejto súvislosti súd vykonal dokazovanie listinnými dôkazmi predloženými navrhovateľmi 1/ a 2/ a to - faktúrou č. XXXXXXXX splatnou 13.12.2010, ktorou dodávateľ G. I., IČO: 35079576, vyfakturoval navrhovateľovi v rade 1/ dodanie materiálu a prevedené práce na ústrednom kúrení sumu 3196,84 eur, ktorú faktúru uhradil navrhovateľ v rade 1/ dňa 02.12.2010 príjmovým dokladom a to v celej výške, - faktúrou č. XXXXXXXX splatnou 10.08.2007, ktorou W. Y. V., HERPLAST, IČO:1044175979, vyfakturoval navrhovateľke v rade 2/ sumu 69.712,- SK za dodané plastové okná, ktorú faktúru uhradila navrhovateľka v rade 2/ dňa 10.08.2007 príjmovým dokladom a to v celej výške,

- dodacím listom č. XXXXXX zo dňa 13.09.2007, ktorým bolo vyúčtované dodanie stavebného materiálu Stavebninami Vlaha a.s.o., IČO: 36422533 pre W. C. (manžela navrhovateľky 2/) v cene 40.197,50 Sk.  
- faktúrou č. XXXXXXXX splatnou 10.08.2007, ktorou W. Y. V., HERPLAST, IČO: 1044175979, vyfakturoval manželovi navrhovateľky v rade 2/ sumu 41.039,- Sk za dodané plastové okná, ktorú faktúru uhradil manžel navrhovateľky v rade 2/ dňa 10.08.2007 príjmovým dokladom a to v celej výške.

Navrhovateľ v rade 1/ tiež tvrdil investície v roku 1985- žumpa a prípojka kanalizácie 497,91 eur, prípojka vody 19,92 eur, vodomerná šachta 99,58 eur, v roku 1988 vonkajšie predložené schody a oporná stena 66,39 eur, roku 1998-1991 terénne úpravy okolo domu 497,91 eur, v roku 2010 spevnené plochy 132,78 eur.

Navrhovateľka v rade 2/ investície v roku 2009-kompletná rekonštrukcia predného balkóna a v roku 2013 kompletná rekonštrukcia zadnej terasy 800,- eur.

Na pojednávaní dňa 25.02.2016 odporca v rade 2/ aj ako zástupca odporcu v rade 1/ uviedol, že investície vložené navrhovateľmi do nehnuteľnosti uznávajú.

V tejto časti z dôvodu uznania potom súd rozhodol o vyporiadaní v širšom rozsahu v súlade s návrhom navrhovateľov v rade 1/a 2/.

Stanovenie lehoty na vyplatenie finančných nárokov medzi účastníkmi konania má oporu v ust. § 160 ods. 1, veta prvá O.s.p.

O trovách konania súd rozhodne v lehote podľa § 151 ods.3/ O.s.p.

### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia cestou Okresného súdu Dolný Kubín na Krajský súd v Žiline, písomne v troch vyhotoveniach (§ 204 ods. 1 O.s.p.).

V odvolaní sa musí okrem všeobecných náležitostí podania stanovených v § 42 ods. 3 O.s.p. (ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka a čo sleduje, jeho datovania a podpísania) 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.).

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

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda a dôvody odvolania môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na odvolanie (§ 205 ods. 3 O.s.p.).

V prípade, že nebude dobrovoľne splnená povinnosť uložená týmto rozhodnutím, môže sa osoba oprávnená z rozhodnutia domáhať uspokojenia svojho nároku návrhom na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona - zák. č. 233/1995 Z.z. v znení neskorších zmien (§ 251 ods. 1 O.s.p.)