

Súd: Okresný súd Nitra
Spisová značka: 15C/36/2014
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4114205611
Dátum vydania rozhodnutia: 09. 11. 2016
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Ivana Heinrichová
ECLI: ECLI:SK:OSNR:2016:4114205611.6

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Nitra v právnej veci žalobcu: IMA INVEST s.r.o., IČO: 36 520 349, so sídlom Hviezdoslavova 41, Zlaté Moravce, zast. Advokátska kancelária JUDr. René Hudzovič, s.r.o., IČO.: 36 860 697, so sídlom Štefánikova tr. 49, Nitra, proti žalovanej: W. O., nar. XX.X.XXXX, bytom X.. W. XX, E. W., o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva, sudkyňou Mgr. Ivanou Heinrichovou, takto

rozhodol:

Súd z r u š u j e podielové spoluvlastníctvo k nehnuteľnostiam, nachádzajúcim sa v k.ú. E. W., Obec E. W., okr. E. W. vedených Okresným úradom E. W., katastrálny odbor zapísané na LV č. XXXX ako parc. reg. "C" parc. č. XXXX/X zast. plochy a nádvoria o výmere 121 m², parc.č. XXXX/X zast. plochy a nádvoria o výmere 83m², parc. č. XXXX/X zast. plochy a nádvoria o výmere 31m², parc. č. XXXX/X záhrady o výmere 144m², parc. č. XXXX/X zast. plochy a nádvoria o výmere 10m², pod B1 na mene žalovanej v podiele 4/16-iny k celku, pod B2 na mene žalobcu v podiele 1/12-ine k celku, pod B3 na mene žalobcu v podiele 1/12-iny k celku, pod B4 na mene žalobcu v podiele 1/12-iny k celku, pod B6 na mene žalovanej v podiele 1/16-iny k celku, pod B8 na mene žalobcu v podiele 1/8-iny k celku, pod B10 na mene žalovanej v podiele 1/16-iny k celku, pod B13 na mene žalobcu v podiele 2/12-ín k celku, a na LV č.XXXX stavba - rodinný dom s.č.XXX postavený na parc. č. XXXX/X pod B1 na mene žalovanej v podiele 2/8-ín k celku, pod B2 na mene žalovanej v podiele 1/8iny k celku, pod B4 na mene žalobcu v podiele 1/8-iny k celku, pod B5 na mene žalobcu v podiele 3/6-ín k celku, a prikazuje ich do výlučného vlastníctva žalobcu spoločnosti IMA-INVEST s.r.o. so sídlom 953 01 Zlaté Moravce, Hviezdoslavova 41, IČO 36520349, zapísanej v Obchodnom registri Okresného súdu Nitra v odd.: Sro vo vložke č. 10246/N v celosti.

Žalobca j e p o v i n ň ý zaplatiť žalovanej na náhradu jej spoluvlastníckeho podielu sumu 3.335,17 eura do 30-tich dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

Žalobcovi súd p r i z ň á v a náhradu trov konania v plnej výške.

o d ô v o d n e n i e :

1.Žalobca sa žalobou doručenou súdu dňa 26.2.2014 domáhal zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnostiam nachádzajúcim sa v k.ú. E. W., Obec E. W., okr. E. W. vedených Okresným úradom E. W., katastrálny odbor zapísané na LV č. XXXX ako parc. reg. "C" parc. č. XXXX/X zast. plochy a nádvoria o výmere 121 m², parc.č. XXXX/X zast. plochy a nádvoria o výmere 83m², parc. č. XXXX/X zast. plochy a nádvoria o výmere 31m², parc. č. XXXX/X záhrady o výmere 144m², parc. č. XXXX/X zast. plochy a nádvoria o výmere 10m², pod B1 na mene žalovanej v podiele 4/16-iny k celku, pod B2 na mene žalobcu v podiele 1/12-ine k celku, pod B3 na mene žalobcu v podiele 1/12-iny k celku, pod B4 na mene žalobcu v podiele 1/12-iny k celku, pod B6 na mene žalovanej v podiele 1/16-iny k celku, pod B8 na mene žalobcu v podiele 1/8-iny k celku, pod B10 na mene žalovanej v podiele 1/16-iny k celku, pod B13 na mene žalobcu v podiele 2/12-ín k celku, a na LV č.XXXX stavba - rodinný

dom s.č.XXX postavený na parc. č. XXXX/X pod B1 na mene žalovanej v podiele 2/8-ín k celku, pod B2 na mene žalovanej v podiele 1/8iny k celku, pod B4 na mene žalobcu v podiele 1/8-iny k celku, pod B5 na mene žalobcu v podiele 3/6-ín k celku tak, že ich navrhol prikázať do výlučného vlastníctva žalobcu a vyplatiť žalovanej na náhradu jej spoluvlastníckeho podielu sumu 6.000 eur. Žalobu odôvodnil tým, že so žalovanou sú podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľností, žalovaná ich neužíva a žalobca má záujem predmetné nehnuteľnosti riadne užívať, nehnuteľnosti nie je možné reálne rozdeliť, preto navrhol prikázať ich za primeranú náhradu do jeho výlučného vlastníctva. Žalovaná na výzvy ohľadne uzavretia dohody nereagovala.

2.Právny zástupca žalobcu na pojednávaní trval na písomne podanej žalobe, uviedol, že žalobca je väčšinovým podielovým spoluvlastníckom nehnuteľností špecifikovaných v návrhu. Žiadal, aby súd zrušil a vyporiadal podielové spoluvlastníctvo a prikázal nehnuteľnosti do výlučného vlastníctva žalobcu s tým, že žalovanej bude vyplatená suma podľa znaleckého posudku. Hodnota nehnuteľnosti je uvedená v žalobe, vychádzali z vyjadrenia realitnej kancelárie. Nehnuteľnosť nie je napojená na plyn, vodu, kanalizáciu. Nehnuteľnosť sa nachádza od hlavnej cesty za ďalšími nehnuteľnosťami, asi tretia v poradí, je k nej problematický prístup cez predchádzajúce nehnuteľnosti. Čo sa týka stavby, táto nespĺňa základné predpoklady na jej užívanie pre narušenie statiky. Navrhol vo veci vykonať znalecké dokazovanie na posúdenie statiky nehnuteľnosti, na stanovenie ceny nehnuteľnosti, stavbu bude nutné zbúrať, s čím súvisia náklady, stavba z tohto dôvodu nezvyšuje hodnotu nehnuteľnosti, naopak znižuje ju. Nehnuteľnosti v súčasnosti nikto neužíva. Žalobca svoj podiel nadobudol kúpnyimi zmluvami z r. 2005, 2007, 2013, vyzýval žalovanú k dohode výzvou zo dňa 24.9.2013, 22.1.2014, na výzvy nereagovala. Na ďalšom pojednávaní uviedol, že zo znaleckého posudku vyplýva, že hodnota nehnuteľností je ovplyvnená dvoma faktormi, na pozemkoch sa nachádza stavba, ktorá si vyžaduje buď rozsiahlu rekonštrukciu alebo asanáciu, pričom náklady na jej asanáciu by boli nižšie. Je to v podstate bremeno ktoré pozemok zaťažuje. Čo sa týka pozemkov, prístup k predmetným nehnuteľnostiam nie je priamy, len cez pozemky iných vlastníkov, pričom tu nie je zriadené právo vecného bremena. S poukazom na znalecký posudok navrhol zaplatiť žalovanej titulom vyporiadania jej spoluvlastníckeho podielu sumu 3.335,17 eura, čo zodpovedá podielu 6/16-in pozemkov a 3/8-iny stavby.

3.Právna zástupkyňa žalovanej na pojednávaní uviedla, že žalovaná si uvedomuje, že je potrebné a zrušiť a vyporiadať podielové spoluvlastníctvo. Nemá námietky proti tomu, aby celú nehnuteľnosť získal žalobca. Má námietku voči výške vyporiadacieho podielu, ktorá je nízka, na pozemku sa nachádza aj dom, dom je napojený na elektrinu, je tu studňa, voda nie je závadná. K nehnuteľnosti vedie prístupová cesta, dá sa k nej dostať.

4.Žalovaná na pojednávaní uviedla, že so zrušením a vyporiadaním podielového spoluvlastníctva súhlasí, nesúhlasí s cenou, prijala by sumu 8.000 eur, ale bez trov. Chce len svoje peniaze, prišla o vyššiu sumu za pozemky. P. K. sa dostal k parcelám podvodom, nemá na všetko nárok ako si on myslí. Veľakrát sa spolu rozprávali ohľadne vyporiadania podielového spoluvlastníctva, komunikovali spolu, ale nikdy sa nedohodli. V septembri 2013 jej bola doručená výzva, na ňu nereagovala, pomyslela si prečo nepríde za ňou osobne. Keď prišla výzva v januári 2014, išla za svojou právnou zástupkyňou.

5.Súd vo veci vykonal dokazovanie výsluchom strán sporu, oboznámením sa s obsahom spisu a žalobou, výpisom z LV č. XXXX, výpisom z LV č. XXXX, výzvou, žiadosťou o odkúpenie nehnuteľnosti, potvrdeniami z realitnej kancelárie, znaleckým posudkom č. 26/2016, vyjadreniami k znaleckému posudku, spisom OS Nitra sp. zn. 15C/166/2013 a zistil tento skutkový a právny stav:

6.Žalobca spolu so žalovanou sú podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľností nachádzajúcim sa v k.ú. E. W., Obec E. W., okr. E. W. vedených Okresným úradom E. W., katastrálny odbor zapísané na LV č. XXXX ako parc. reg. "C" parc. č XXXX/X zast. plochy a nádvoria o výmere 121 m², parc.č. XXXX/X zast. plochy a nádvoria o výmere 83m², parc. č. XXXX/X zast. plochy a nádvoria o výmere 31m², parc. č. XXXX/X záhrady o výmere 144m², parc. č. XXXX/X zast. plochy a nádvoria o výmere 10m², pod B1 na mene žalovanej v podiele 4/16-iny k celku, pod B2 na mene žalobcu v podiele 1/12-ine k celku, pod B3 na mene žalobcu v podiele 1/12-iny k celku, pod B4 na mene žalobcu v podiele 1/12-iny k celku, pod B6 na mene žalovanej v podiele 1/16-iny k celku, pod B8 na mene žalobcu v podiele 1/8-iny k celku, pod B10 na mene žalovanej v podiele 1/16-iny k celku, pod B13 na mene žalobcu v podiele 2/12-ín k celku, a na LV č.XXXX stavba - rodinný dom s.č.XXX postavený na parc. č. XXXX/X pod B1 na mene žalovanej v podiele 2/8-ín k celku, pod B2 na mene žalovanej v podiele 1/8iny k celku, pod B4

na mene žalobcu v podiele 1/8-iny k celku, pod B5 na mene žalobcu v podiele 3/6-in k. Strany sporu zhodne uviedli, že nehnuteľnosti nie sú reálne deliteľné, žalovaná súhlasila so zrušením a vyporiadaním podielového spoluvlastníctva, nemala námietku voči tomu, aby celú nehnuteľnosť nadobudol žalobca, avšak mala výhrady voči výške vyporiadacieho podielu, ktorý jej žalobca navrhoval vyplatiť. Súd do konania ustanovil Ing. R. N. znalca z odboru stavebníctvo, odvetvie: statika stavieb, odhad hodnoty nehnuteľností a uložil mu povinnosť vypracovať písomný znalecký posudok, v ktorom by určil všeobecnú hodnotu vyporiadovaných nehnuteľností a uložil mu vyjadriť sa k statike rodinného domu, či stavbu bude nutné odstrániť /zbúrať/, aké by boli náklady súvisiace s prípadným búraním stavby a či majú tieto okolnosti vplyv na stanovenú cenu nehnuteľnosti. Zo záveru znaleckého posudku vyplýva, že všeobecná hodnota nehnuteľností je 8.893,79 eura, na celkovú hodnotu nehnuteľností mali vplyv nasledovné okolnosti: statika rodinného domu je značne narušená, nehnuteľnosť vyžaduje okamžitú rozsiahlu opravu, rekonštrukciu, dopyt po objektoch, ktoré sú neobývateľné vzhľadom na technické vybavenie je nižší ako ponuka, nehnuteľnosť sa nachádza v okrajovej časti obce, nie je priamo prístupná z verejnej komunikácie, prístup je cez prevádzkový areál, stav nosných konštrukcií nie je bez porúch a hrozí kolaps objektu, nehnuteľnosť je vzhľadom na svoje umiestnenie a technické vybavenie uvažovaná ako problematická. Argumenty žalovanej, že v Meste E. W. sa pozemky predávajú za sumu 29euro/m² a k tomu sa ešte pripočíta suma za inžinierske siete, čo je v priemere 40 euro/m² a že napr. garáž sa v Meste E. W. predáva za sumu 5.000 eur - 6.000 eur sú síce možno pravdivé, ale na druhej strane právne irelevantné, stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností je odbornou otázkou, súd nemá na uvedené skutočnosti odborné znalosti a preto sa s vyriešením tejto problematiky obrátil na kompetentného znalca, ktorý sa vyjadroval ku konkrétnej nehnuteľnosti, stanovil všeobecnú hodnotu konkrétnych oceňovaných nehnuteľností, prihliadol na všetky skutočnosti, ktoré majú vplyv na hodnotu oceňovaných nehnuteľností tak ako je popísané vo vyššie uvedenom skutkovom stave, znalec sa vyjadril aké skutočnosti zapríčinili, že cena nehnuteľností je nižšia - jednak je to stavba, ktorá s na pozemkoch nachádza a ktorá si bude vyžadovať buď rozsiahlu a náročnú rekonštrukciu spočívajúci v zosilnení základov, statickej sanácii nosných stien, výmene stropov, výmene krovu a strešných prvkov, výmene výplne otvorov, pričom na hodnotu nehnuteľnosti majú aj vplyv náklady na búranie, odvoz a likvidáciu stavebného odpadu, dopravná vzdialenosť skládky a ďalšie náklady súvisiace s právnym predpisom, ktoré je potrebné dodržať pri odstránení stavby /stavebný zákon/.

7.Podľa § 142 ods.1 Občianskeho zákonníka, ak nedôjde k dohode, zruší spoluvlastníctvo a vykoná vyporiadanie 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. Ak vec žiadny zo spoluvlastníkov nechce, súd nariadi jej predaj a výťažok rozdelí podľa podielov.

8.Podielové spoluvlastníctvo predstavuje vlastnícky vzťah viacerých osôb k určitej veci, vyjadrený určenou výškou podielov. Pri úprave zániku podielového spoluvlastníctva sa vychádza zo zásady, že nikoho nemožno nútiť, aby zotrval v spoluvlastníckom vzťahu. Jedným zo spôsobov zániku podielového spoluvlastníctva je dohoda spoluvlastníkov o jeho zrušení a vyporiadaní. Ak k dohode nedôjde, zruší a vyporiada podielové spoluvlastníctvo súd. Jednotlivé spôsoby vyporiadania podielového spoluvlastníctva upravuje Občiansky zákonník, ktorý súčasne ustanovuje aj ich poradie, ktoré je pre súd záväzné. Prvý spôsob zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva - reálne rozdelenie medzi spoluvlastníkov podľa výšky podielov - prichádza do úvahy iba tam, kde predmet sporu vlastníctva je reálne deliteľný. Ak reálne rozdelenie predmetu spoluvlastníctva nie je možné, druhý spôsob zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva je prikázanie veci za primeranú náhradu jednému alebo viacerým spoluvlastníkom, prihliada sa na účelné využitie veci, ale aj na násilné správanie podielového spoluvlastníka voči ostatným spoluvlastníkom. Tretím spôsobom zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva je, ak vec žiadny zo spoluvlastníkov nechce, predaj nehnuteľnosti a rozdelenie výťažku medzi podielových spoluvlastníkov podľa výšky ich podielov.

9.Z vykonaného dokazovania mal súd za preukázané, že strany sporu sú podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľností nachádzajúcimi sa v k.ú. E. W., Obec E. W., okr. E. W. vedenými Okresným úradom E. W., katastrálny odbor zapísané na LV č. XXXX ako parc. reg. "C" parc. č. XXXX/X zast. plochy a nádvoria o výmere 121 m², parc.č. XXXX/X zast. plochy a nádvoria o výmere 83m², parc. č. XXXX/X zast. plochy a nádvoria o výmere 31m², parc. č. XXXX/X záhrady o výmere 144m², parc. č. XXXX/X zast. plochy a nádvoria o výmere 10m², pod B1 na mene žalovanej v podiele 4/16-iny k celku, pod B2 na mene žalobcu v podiele 1/12-ine k celku, pod B3 na mene žalobcu v podiele 1/12-iny k celku, pod B4 na mene

žalobcu v podiele 1/12-iny k celku, pod B6 na mene žalovanej v podiele 1/16-iny k celku, pod B8 na mene žalobcu v podiele 1/8-iny k celku, pod B10 na mene žalovanej v podiele 1/16-iny k celku, pod B13 na mene žalobcu v podiele 2/12-ín k celku, a na LV č.XXXX stavba - rodinný dom s.č.XXX postavený na parc. č. XXXX/X pod B1 na mene žalovanej v podiele 2/8-ín k celku, pod B2 na mene žalovanej v podiele 1/8iny k celku, pod B4 na mene žalobcu v podiele 1/8-iny k celku, pod B5 na mene žalobcu v podiele 3/6-ín k celku. Strany sporu nechcú zotrvať v podielovom spoluvlastníctve, no k mimosúdnej dohode o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva medzi nimi nedošlo, napriek výzve žalobcu zo dňa 24.9.2013 a jeho právneho zástupcu zo dňa 22.1.2014, kde žalobca ponúkal žalovanej sumu 6.000 eur titulom jej vyporiadacieho podielu. Na základe týchto zistení možno potom dospieť k záveru, že žaloba na vyporiadanie podielového spoluvlastníctva bola podaná dôvodne, aj v žalobe žalobca navrhoval vyplatiť žalovanej sumu 6.000 eur. Súd vychádzal zo zásady, že nikoho nemožno proti jeho vôli nútiť zotrvať v spoluvlastníckom vzťahu. Strany sporu zhodne uviedli, že reálna deľba predmetných nehnuteľností nie je možná, preto v danej veci neprípadá do úvahy prvý spôsob zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva a to rozdelenie veci a nasleduje druhý spôsob zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva a to prikázanie celej veci za primeranú náhradu jednému spoluvlastníkovi a vyplatenie druhého spoluvlastníka podľa výšky jeho spoluvlastníckeho podielu. Žalovaná súhlasila s tým, že nehnuteľnosti budú prikázané do výlučného vlastníctva žalobcu a spornou otázkou zostala len všeobecná hodnota nehnuteľností a výška náhrady za jej spoluvlastnícky podiel, keďže žalovaná nesúhlasila s ponúkanou sumou 6.000 eur a žiadala sumu 8.000 eur, súd do konania ustanovil znalca za účelom vyriešenia odbornej otázky - stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností, ktorú znalec už z vyššie popísaných dôvodov stanovil na sumu 8.893,79 eura, potom hodnota spoluvlastníckeho podielu žalovanej 3/8 - iny k celku je suma 3.335,17 eura a túto sumu je povinný zaplatiť žalobca žalovanej titulom jej vyporiadacieho podielu. S poukazom na vyššie uvedené skutočnosti ako aj citované zákonné ustanovenia súd rozhodol tak ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

10.Podľa § 255 ods. 1 CSP, súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci. O trovách konania súd rozhodol s poukazom na § 255 ods. 1 CSP tak, že žalobcovi súd náhradu trov konania priznal v plnej výške, nakoľko vo veci mal plný úspech, v sporových konaniach sa uplatňuje zásada úspechu, teda strana, ktorá mala v konaní plný úspech, čo je v tomto prípade žalobca, keďže žalobe bolo v celom rozsahu vyhovené, má právo na náhradu trov konania proti neúspešnej strane a v konaní neboli zistené žiadne výnimočné dôvody hodné osobitného zreteľa ani v okolnostiach danej veci, ani u strán sporu a to s poukazom na ustanovenie § 257 CSP. Úspech žalobcu v danej veci súd posúdil s poukazom na tie skutočnosti, že žalobca sa pokúšal so žalovanou dohodnúť, svedčia o tom dve písomné výzvy a to zo dňa 24.9.2013 a 22.1.2014 ako aj tá okolnosť, že žalobca ponúkal žalovanej sumu 6.000 eur, táto suma bola uvedená aj v žalobe, žalovaná túto sumu považovala za nedostatočnú, v konečnom dôsledku po znaleckom dokazovaní však výsledok sporu je taký, že jej bude vyplatená nižšia suma ako jej pôvodne navrhoval vyplatiť žalobca, preto uvedené skutočnosti súd posúdil ako úspech žalobcu v danej veci.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia na Krajský súd v Nitre prostredníctvom Okresného súdu Nitra (§ 355 ods. 1 a § 362 ods. 1 Civilného sporového poriadku).

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh) (§363 Civilného sporového poriadku).

Odvolanie možno odôvodniť len tým, že

- a) neboli splnené procesné podmienky,
- b) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces,
- c) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd,
- d) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
- e) súd prvej inštancie nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
- f) súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,
- g) zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú prípustné ďalšie prostriedky procesnej obrany alebo ďalšie prostriedky procesného útoku, ktoré neboli uplatnené, alebo

h) rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

Odvolanie proti rozhodnutiu vo veci samej možno odôvodniť aj tým, že právoplatné uznesenie súdu prvej inštancie, ktoré predchádzalo rozhodnutiu vo veci samej, má vadu uvedenú v odseku 1, ak táto vada mala vplyv na rozhodnutie vo veci samej.

Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.