

Súd: Okresný súd Bratislava I
Spisová značka: 15C/113/2007
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1107242459
Dátum vydania rozhodnutia: 01. 12. 2016
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Otília Belavá
ECLI: ECLI:SK:OSBA1:2016:1107242459.11

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Bratislava I v konaní pred sudkyňou JUDr. Otíliou Belavou, v sporovej veci žalobkyne: O. S. S. G., J. XX.XX.XXXX, G. O. XX, Bratislava, zastúpená Advokátska kancelária Mišík, s.r.o., sídlo Prievozska 4B, Bratislava, proti žalovanej: S. H., J. XX.XX.XXXX, G. J. X G. G., zastúpená JUDr. Romanom Hošovským, advokátom, sídlo Mikulášska 1/a, Bratislava, o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva, zabezpečovacie opatrenie, takto

rozhodol:

Súd z r u š u j e podielové spoluvlastníctvo žalobkyne a žalovanej k nehnuteľnosti stavby - inej budovy súp. č. 399, nachádzajúcej sa v okrese Bratislava I, obci BA-m.č. Staré Mesto, katastrálne územie Staré mesto, ako aj pozemku na ktorom je stavba postavená, a to pozemku parcely V. „„, K. Č. XX, zastavané plochy a nádvoria o výmere 675 m², nehnuteľnosť zapísaná Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor na X. Č. XXXX.

Súd p r i k a z u j e nehnuteľnosť stavbu - inú budovu N. Č. XXX, nachádzajúcu sa v okrese Bratislava I, Q. G.-S.Č. N.É. S., katastrálne územie N. S., ako aj pozemok na ktorom je stavba postavená, a to pozemok K. V. „„, K. Č. XX, zastavané plochy a nádvoria o výmere 675 m², nehnuteľnosť zapísanú Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor na X. Č. XXXX v celosti do výlučného vlastníctva žalovanej.

Žalovaná je povinná zaplatiť žalobkyni titulom finančnej náhrady 460 000,- € v lehote do 60 dní odo dňa právoplatnosti rozsudku.

Žalovaná má nárok na plnú náhradu trov konania.

Súd žalobkyni náhradu trov konania nepriznáva.

Žalobkyňa je povinná zaplatiť trovy dôkazu štátu, o výške ktorých rozhodne súd samostatným uznesením po právoplatnosti rozhodnutia ktorým sa konanie končí.

Súd zriaďuje ku dňu právoplatnosti rozhodnutia Okresného súdu Bratislava I pod č.k. 15C/113/2007 záložné právo k nehnuteľnostiam nachádzajúcich sa v okrese Bratislava I, obci G.-S.Č. N. S., katastrálne územie N. S., zapísané na X. Č. XXXX ako pozemok parcela V. „„. Č. XX o výmere 675, zastavané plochy a nádvoria a stavba N. Č. XXX - iná budova postavená na K. Č. XX, v prospech žalobkyne S. G., J. XX.XX.XXXX, G. H. K. N. XXX, na zabezpečenie pohľadávky voči žalovanej na úhradu peňažnej náhrady za príkazanie podielu žalobkyne podľa rozhodnutia súdu o vyporiadaní podielového spoluvlastníctva v súdnom konaní vedenom na Okresnom súde Bratislava I pod č.k. 15C/113/2007.

o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobou zo 17.12.2007, doručenu súdu 18.12.2007 žalobkyňa žiadala, aby súd svojim rozhodnutím zrušil podielové spoluvlastníctvo sporových strán žalobkyne S. G., V. M. v podiele 12/30 a žalovanej S.V. H., V. O. v podiele 18/30, k nehnuteľnostiam zapísaných na katastrálnom úrade Bratislava, N. H. pre E.. S. N. G., na X. Č.. XXXX pre H. Ú. N. S., M. K..Č.. XX o výmere 675 m², zastavané plochy a nádvoría, stavba súpisné číslo XXXXXX na K..Č.. XX, ktoré podľa geometrického plánu a projektu na rozdelenie stavby vyporiada tak, že do výlučného vlastníctva žalobkyne prikazuje časť parcely Č..XX o výmere 270 m², zastavané plochy a nádvoría, časť stavby súp.č. XXXXXX určenú projektom ako samostatná stavba a do výlučného vlastníctva žalovanej prikazuje časť parcely Č..XX o výmere 405 m², zastavané plochy a nádvoría, časť stavby súp.č. XXXXXX určenú projektom ako samostatná stavba. Žalovanú zaviazat' na náhradu trov konania.

Žalobu odôvodnila tým, že žalobkyňa a žalovaná sú spoluvlastníčkami nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v G. na L. XX, zapísanej na X. Č.. XXXX, H. Ú. N. S.. Žalovaná, ako väčšinová spoluvlastníčka dlhodobo porušuje práva menšinového podielového spoluvlastníka žalobkyne tým, že si neplní hmotnoprávne povinnosti podielového spoluvlastníka, žalobkyne neposkytuje relevantné informácie o hospodárení a úžitky z hospodárenia so spoločnou vecou si ponechávala v celom rozsahu. Tieto skutočnosti sú predmetom konania na tunajšom súde pod sp.zn. 14C/172/96. Žalovaná s nehnuteľnosťou nakladá ako s vlastnou, pričom porušuje ustanovenia ďalších platných právnych predpisov (nepovolená rekonštrukcia stavby v rozpore so stavebným zákonom a zákonom o pamiatkovej starostlivosti). Preto pre dosiahnutie spravodlivej úpravy práv a povinností spoluvlastníkov nehnuteľností, žalobkyňa žiada zrušenie podielového spoluvlastníctva podľa § 142 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Žalobkyňa navrhuje reálne rozdelenie stavby vertikálnym rezom v súlade so znaleckým posudkom č.63/2002 vypracovaný súdnym znalcom Ing. Zoltánom Rajcim.

2. Podaním z 19.03.2008, doručeným súdu 20.03.2008 (č.l. 12) žalobkyňa opravila petit žaloby s tým, že súd zrušuje podielové spoluvlastníctvo žalobkyne S. G., V. M., v podiele 12/30 a žalovanej S. H.X., V. O., v podiele 18/30, k nehnuteľnostiam zapísaných na katastrálnom úrade I. G., N. H. pre E.. S. N. G., na liste vlastníctva Č.. XXXX pre H. Ú. N. S., ako K..Č.. XX o výmere 675 m², zastavané plochy a nádvoría a stavba súpisné číslo XXXXXX na K..Č.. XX, podľa geometrického plánu na určenie vlastníckych práv a projektu na rozdelenie stavby, a vyporiada tak, že do výlučného vlastníctva žalobkyne prikazuje časť parcely Č..XX o výmere 270 m², zastavané plochy a nádvoría, časť stavby súp.č. XXXXXX určenú projektom ako samostatnú stavbu a do výlučného vlastníctva žalovanej prikazuje časť parcely Č..XX o výmere 405 m², zastavané plochy a nádvoría, časť stavby súp.č. XXXXXX určenú projektom ako samostatnú stavbu. Žalovaná je povinná uhradiť žalobkyne náhradu trov konania do troch dní po právoplatnosti rozsudku.

O zmene petitu podľa § 95 O.s.p. rozhodol súd uznesením z 09.12.2009 pod č.k. 15C/113/2007-30.

3. Žalovaná sa k žalobe vyjadrila písomne, podaním z 13.01.2010 (č.l. 35), doručeným súdu 18.01.2010 s tým, nespochybňuje tvrdenie, že medzi žalovanou a žalobkyňou sú dlhodobo nezhody ohľadom užívania sporných nehnuteľností. Žalobkyňa ako podielová spoluvlastníčka sa žiadnym spôsobom nestará o predmetnú nehnuteľnosť (údržbu, bežné či rozsiahlejšie opravy, zabezpečovanie potrieb nájomcov a pod.). Všetka starostlivosť je len na žalovanej, ktorá nehnuteľnosť udržiava, opravuje, investuje do nej finančné prostriedky. Žalobkyňu ako spoluvlastníčku sporných nehnuteľností zaujímajú len príjmy z nehnuteľnosti, bez rešpektovania zásady, že vlastníctvo aj zaväzuje a že vlastníč je povinný sa o predmet vlastníctva aj starať, navyiac, ak poberá, resp. chce poberať benefity vyplývajúce mu z vlastníckeho práva. Žalobkyňa nikdy neprejavila, ani minimálny záujem starať sa o predmet svojho spoluvlastníctva, nikdy finančne neprispela na opravy a úpravy a údržbu v dome a to ani v čase, keď bolo potrebné opraviť strechu, ktorá zatekala a bolo znemožnené využívať vrchné poschodia domu.

Podľa názoru žalobkyne, spornú nehnuteľnosť je možné reálne rozdeliť podľa podielov pripadajúce na spoluvlastníčky s odvolaním na znalecký posudok Ing. Zoltána Rajciho, ktorý v tomto konaní možno považovať len za listinný dôkaz. Tento posudok nerešpektuje spôsob a judikovanú zásadu, že stavbu je možné rozdeliť len vertikálne, keď v posudku znalec uvažuje s vertikálnym rozdelením so zalomením a odvoláva sa na stanovisko Ing. Hurajta čo možno považovať len za jeho osobný názor, nekorešpondujúci s ustálenou judikatúrou. (Švestka a kol. Občiansky zák. nakl. C.H.BECK str. str. 808). Voči vertikálnemu rozdeleniu so zalomením možno namietat', že ak pripustíme takúto možnosť, potom treba pripustiť aj

fakt, že takýchto zalomení by mohlo byť niekoľko, čo by negovalo zásadu delenie stavby vertikálnym rezom, ktorým sa vytvárajú samostatné stavebné celky. Tvrdenie žalobkyne o možnosti reálnej delby sporej nehnuteľnosti považuje žalovaná za účelové a špekulatívne, popierajúce všetky zásady ktorými sa súd pri zrušení podielového spoluvlastníctva musí riadiť. Podľa ustálenej judikatúry reálne rozdelenie stavby v rovine ust. § 142 Obč. zák. je možné len vertikálne a len vtedy, ak na základe stavebných úprav vykonaných podľa stavebných predpisov môžu vzniknúť dve samostatné veci v právnom zmysle slova (rozsudok NS ČR sp. zn 22 Cdo 1465/2000).

Otázku zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva k predmetnej nehnuteľnosti medzi tými istými sporovými stranami už v minulosti riešil Okresný súd Bratislava I v konaní 9C/280/92 so záverom vyslovený v odôvodnení rozsudku, že predmetná stavba nie je reálne deliteľná, opierajúc sa o viaceré posudky súdnych znalcov (rozsudok 9C/280/92-319 z 08.02.2000 a 9C/280/92-370 zo 06.02.2001).

Pri reálnom rozdelení nehnuteľnosti v zmysle § 142 Občianskeho zákonníka, súd musí dbať o to, aby rozdelením vznikli dve samostatné veci v právnom zmysle slova a aby rozdelenie bolo možné zapísať vkladom práva do katastra nehnuteľností.

Ak by sa mal rešpektovať znalecký posudok Ing. Z. Rajciho, nastalo by také dispozičné riešenie, že byty nad vchodom do domu na 1 a 2 poschodí by sa rozdelili tak, že jedna celá izba (spáľňa) a polovica druhej izby (obývačka spolu s kúpeľňou) by sa pričlenili k bytu, ktorý by patril žalobkyni a tým by sa pôvodné byty nad vchodom dispozične zmenili na byt o jednej izbe s kuchyňou, chodbou a WC bez kúpeľne a novovytvorený byt by nemal ani WC ani kuchyňu.

Stavba je národnou kultúrnou pamiatkou zapísanou v Ústrednom zozname pamiatkového fondu pod č. 240/0 a je otázne, či by tento orgán ochrany na úseku ochrany pamiatok vôbec povolil také riešenie aké navrhuje znalec Ing. Zoltán Rajci na str. 5 ZP odst. 2 kde navrhuje delenie vertikálnym rezom stavebne riešiť domurovaním priečok a vybúraním potrebných otvorov. Znalec v posudku ráta z vybudovaním nových prípojok inžinierskych sietí so samostatným meraním a ich napojenie na jestvujúce rozvody a k takýmto stavebným úpravám by Krajský pamiatkový útvar v Bratislave nemusel dať súhlas.

Žalovaná nepopiera, že medzi sporovými stranami sú rozpory ohľadom trvajúceho spoluvlastníctva k predmetnej nehnuteľnosti, keď žalobkyňa so žalovanou nekomunikuje, vyvoláva zbytočné súdne spory ohľadne jej nárokov, ktoré by bolo možné riešiť aj mimo súdne v prípade ochoty žalobkyne a pod.. Za daných okolností má záujem na zrušení podielového spoluvlastníctva k predmetným nehnuteľnostiam. Poukázala na ust. § 142 ods. 1 Občianskeho zákonníka, ktoré upravuje nie len možné spôsoby riešenia podielového spoluvlastníctva ale aj ich záväzné poradie. Pokiaľ nie je rozdelenie veci dosť dobre možné, súd môže vykonať vyporiadanie spoluvlastníctva prikázaním veci za primeranú náhradu jednému alebo viacerým spoluvlastníkom. Súdy pri rozhodovaní podľa § 142 ods. 1 Obč. zák. nie sú viazané návrhom a môžu rozhodnúť o vyporiadaní spoluvlastníctva aj inak ako sa žalobca domáha (NS ČSSR spis. zn 5Co 22/65, R4/1966, NS ČSR Cpj 37/88, RI/1989).

Žalovaná má záujem na zrušení podielového spoluvlastníctva a s poukazom na vyššie uvedené, že reálne rozdelenie nehnuteľnosti nie je možné, navrhuje vyporiadanie podľa druhej vety § 142 ods. 1 Obč. zákonníka (NSČR sp. Z. 22 Cdo 1962/2002 podľa ktorého v konaní o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva podľa § 142 Obč. zák. návrh žalovaného na iný spôsob vyporiadania nie je vzájomným návrhom v zmysle § 97 ods. OSP, ale len súčasťou jeho procesnej obrany a jeho vylúčenie na samostatné konanie podľa § 97 ods. 2 OSP neprichádza do úvahy).

Jedným z kritérií pre určenie komu so spoluvlastníkov sa prikáže nehnuteľnosť za náhradu je u obytných domoch skúmanie bytovej potreby spoluvlastníkov, prihliada sa kto so spoluvlastníkov nehnuteľnosť udržiaval, opravoval, staral sa o ňu, prípadne do nej investoval a kto je schopný naďalej starať sa o jej údržbu a opravu. Tieto činnosti po celé roky vykonávala žalovaná bez prispenia žalobkyne akoukoľvek formou. Vzhľadom na uvedené zrušenie spoluvlastníctva prichádza do úvahy len prikázaním nehnuteľnosti do vlastníctva žalovanej s povinnosťou vyplatenia primeranej náhrady žalobkyni.

4. Podaním z 21.04.2010 (Č..X.. XX) žalobkyňa zmenila petit žaloby s tým, že súd zrušuje podielové spoluvlastníctvo žalobkyne S. G., V. M., v podiele 12/30 a žalovanej S.V. H., V. O., v podiele 18/30, k nehnuteľnostiam zapísaných na katastrálnom úrade I. G., N. H. pre E.. S. N. G., na X. I. Č.. XXXX pre H.. Ú.. N. S., M. K..Č.. XX Q. výmere 675 m², zastavané plochy a nádvoria, stavba súpisné číslo XXXXXX na K..Č.. XX a toto podľa geometrického plánu č.2/2010 na rozdelenie stavby na pozemkoch K..Č.. XX/ X,X M. Q. K. K..Č.. XX/XX-XX, úradne overený 24.02.2010 F.. S. U. pod č.336/2010 a projektu Delenie objektu L.Í. Č.. XX, Bratislava, K..Č.. XX, H.. Ú.. N. S. vypracovaného autorizovaným architektom Dipl. Ing. Arch. DUG Gabriel Svitok, reg.č. Sov. Komory 0343AA, Drieňová 1/F, Bratislava, vyporiada tak, že do výlučného vlastníctva žalobkyne prikazuje parcelu Č..XX/X o výmere 171 m²- zastavané plochy, parcelu Č..XX/XX o výmere 14 m²-zastavané plochy, parcelu Č..XX/XX o výmere 85 m²-zastavané plochy a

stavbu nachádzajúcu sa na parcele č.XX/X a prikazuje do výlučného vlastníctva žalovanej parcelu č.XX/X o výmere 305 m²-zastavané plochy, parcelu č.XX/XX o výmere 19 m²-zastavané plochy, parcelu č.XX/XX o výmere 81 m²-zastavané plochy a stavbu nachádzajúcu sa na parcele Č..XX/X. Žalovaná je povinná uhradiť žalobkyni náhradu trov konania do troch dní po právoplatnosti rozsudku. O zmene petitu podľa § 95 O.s.p. rozhodol súd uznesením na pojednávaní 06.05.2010 (Č..X.. XX).

5. Podaním zo 14.04.2010, doručeným súdu 21.04.2010 (Č..X.. XX) reagovala žalobkyňa na písomné vyjadrenie žalovanej s tým, že žalovaná sa všemožne snaží zabrániť žalobkyni v akomkoľvek možnom nakladaní s predmetnou nehnuteľnosťou. Svojvoľne rozhoduje z pozície väčšinovej spoluvlastníčky o všetkých záležitostiach, žalobkyni neumožňuje zapojiť sa do procesu starostlivosti o nehnuteľnosť a zaobstarávania výnosov. Preto žalobkyňa bola donútená podať žalobu proti žalovanej o vydanie bezdôvodného obohatenia, keďže vôbec žalobkyni nevypláca podiel na výnosoch, hoci žalobkyňa má na takýto podiel zákonný nárok (konanie na Okresnom súde v Banskej Bystrici pod č.k. 8C/388/2008). Tvrdenie žalovanej, že sa žalobkyňa o predmetnú nehnuteľnosť nestará a zaujímajú ju len pôžitky, je zavádzajúce a nepravdivé.

Tvrdenie žalovanej, že nehnuteľnosť nie je možné reálne rozdeliť tak, ako to navrhla žalobkyňa lebo takéto rozdelenie by nebolo v súlade s platnými právnymi predpismi a ustálenou judikatúrou, nie je možné súhlasiť a to s poukazom na rozhodnutie Krajského súdu v Bratislave z 20.11.2001 pod č.k. 18Co/135/2001 vo veci zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva k predmetnej nehnuteľnosti „V danej veci vychádzajúc z výsledkov vykonaného dokazovania však treba vyodiť, že nie je nevyhnutné uvažovať nad reálnou - horizontálnou deľbou, keď z viacerých znaleckých posudkov -architektonických štúdií Ing. arch. Svitoka, Ing. arch. Chrobáka, z posudku Ing. Rajciho, z odborného posudku Ing. Antala ale aj z kontrolného posudku Ing. Holíka možno mať jednoznačne za preukázané, že predmetný obytný dom je možné reálne rozdeliť i vertikálne (kolmým rezom) na dve samostatné časti, po vynaložení investícií stavebných úprav, ktoré sú síce vyčíslené cca na 1,5 mil. Sk, ktorú však so zásadami i účelom ust. § 142 ods. 1 Obč. zák. ako i súčasného stavu ocenenia nehnuteľnosti (18 miliónov Sk) ako aj k možnostiam oboch spoluvlastníčok (sú pripravené vyplatiť spoluvlastnícky podiel), nemôže byť prekážkou reálnej deľby.“

6. Podaním z 02.01.2012, doručené súdu 03.01.2012 (Č..X.. XXX) žalovaná podala protinávrh s tým, aby súd zaviazal žalobkyňu na zaplatenie žalovanej 3.560,80 EUR s 9,75 % úrokom z omeškania ročne od 01.11.2011 do zaplatenia titulom nákladov na opravu strechy. Súd uznesením z 10.03.2015 pod č.k. 15C113/2007-257 vzájomný návrh vylúčil na samostatné konanie. Uznesenie je právoplatné 19.03.2015.

7. Podaním z 03.11.2016, doručené súdu na pojednávaní dňa 03.11.2016 žalobkyňa zmenila petit žaloby v tomto znení:

Súd zrušuje podielové spoluvlastníctvo žalobkyne a žalovanej k nehnuteľnosti stavby - inej budovy N.. Č.. XXX, nachádzajúcej sa v okrese Bratislava F., Q. G.-S..Č.. N. S., H. Ú. N. S., ako aj pozemku na ktorom je stavba postavená, a to pozemku parcely V.. „„, K.. Č.. XX, zastavané plochy a nádvoria o výmere 675 m², nehnuteľnosť zapísaná Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor na X. Č.. XXXX. Súd prikazuje nehnuteľnosť stavbu - inú budovu N.. Č.. XXX, nachádzajúcu sa v okrese Bratislava F., Q. G.-S..Č.. N. S., H. Ú. N. S., ako aj pozemok na ktorom je stavba postavená, a to pozemok parcely V.. „„, K.. Č.. XX, zastavané plochy a nádvoria o výmere 675 m², nehnuteľnosť zapísanú Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor na X. Č.. XXXX v celosti do výlučného vlastníctva žalovanej. Žalovaná je povinná zaplatiť žalobkyni náhradu za jej spoluvlastnícky podiel vo výške 492.000,-EUR v lehote do troch dní od právoplatnosti rozsudku.

O zmene petitu podľa § 142 C.s.p. rozhodol súd uznesením na pojednávaní 03.11.2016.

8. Súd vykonal dokazovanie výsluchom sporových strán, oboznámil sa s listinami - X. Č.. XXXX H.. Ú.. N. S., rozhodnutie Krajského pamiatkového úradu Bratislava z 09.03.2010 pod č.:G., Zmluva o dielo z 15.04.2007 na rekonštrukciu fasády, Zmluva o dielo z 01.03.2007 v rozsahu stavba strechy, rozhodnutie Krajského pamiatkového úradu Bratislava z 30.04.2013 pod č.:H.-X/XXXXX/STA, rozhodnutie o odvolaní Pamiatkový úrad Slovenskej republiky z 24.10.2013 pod č.:K.-XXXX/XXXXX-X/XXXXX/XX/HAB, rozhodnutie Krajského pamiatkového úradu Bratislava o prerušení z 27.11.2013 pod Č.:G.-XXXX/XXXX-XX/XXXXX/STA, znaleckým posudkom Doc. Ing. Pavla Martona, CSc. Č.. XXX/XXXX z 02.06.2014, kontrolný znalecký posudok Ing. Jozefa Ďuratného Č..X/XXXX z 30.11.2015, znalecký posudok Ing. arch. Ivety Horákovéj č. XX/XXXX z 25.08.2006 vypracovaný pre súdne konanie

Okresného súdu Bratislava I pod č.k. 9C/280/1992, pričom prihliadol na obsah spisového materiálu a zistil nasledovný skutkový stav:

9. Z výpisu X. Č.. XXXX H.. Ú.. N. S. (Č..X.. X) súd zistil, že žalobkyňa je vlastníčkou nehnuteľnosti parcely Č.. XX o výmere 675 m² - zastavané plochy a nádvoria, stavby súp.č. XXXXXX I. podiele 12/30 a žalovaná v podiele 18/30.

10. Z výsluchu žalobkyne súd zistil, identické skutočnosti uvedené v písomnej žalobe. Poukázala, že podiel na nehnuteľnosti získala darovaním v roku 1995 od svojej matky, ktorá túto získala v reštitučnom konaní (Č..X.. XX). S právnou predchodkyňou žalovanej sa pokúšala dohodnúť na užívaní svojho podielu, no nebolo to možné. Žalobkyňa užíva len jeden byt, ktorý si dala na vlastné náklady zrekonštruovať, no to je len minimálna časť z jej spoluvlastníckeho podielu. Právnou predchodkyňou žalovanej boli na nehnuteľnosti robené zásahy bez súhlasu žalobkyne. Po celú dobu vlastníctva sa žalobkyňa nemôže domôcť užívania svojho spoluvlastníckeho podielu ako svojho vlastníctva.

11. Z výsluchu žalovanej súd zistil, že so žalobkyňou sa chcela dohodnúť už právna predchodkyňa žalovanej (matka), ktorá ponúkla žalobkyňi za podiel v predmetnej nehnuteľnosti pozemok na Mierovej ul. v Bratislave. Fakticky k uzavretiu dohody nedošlo, žalobkyňa nikdy s ničím nesúhlasila. Po tom, ako sa žalovaná stala väčšinou spoluvlastníčkou predmetnej nehnuteľnosti, pokúšala sa so žalobkyňou stretnúť aby sa o nehnuteľnosti porozprávali a dohodli. Žalovaná za účelom stretnutia písala žalobkyňi listy (žalobkyňa a žalovaná sú sesternice), no k žiadnemu stretnutiu nedošlo. Preto keď bolo potrebné opraviť strechu sa žalovaná so žalobkyňou nekontaktovala, súhlas nežiadala (lebo nikdy na nič súhlas nedala) a strechu dala opraviť. Nehnuteľnosť pozostáva zo suterénu z ktorého sa využíva len časť na sociálne zariadenia, prízemie je nebytovým priestorom a využíva sa ako reštaurácia a sklady, prvé nadzemné podlažie pozostáva zo šiestich bytov, rovnako druhé nadzemné podlažie, podkrovie sa nevyužíva v celom rozsahu, len jeden zrekonštruovaný byt. Byty sú využívané nájomníkmi za regulované nájomné aj nájomníkmi s trhovým nájomným. Nehnuteľnosť sa nachádza v U. N. S., nie je prístupná motorovým vozidlom, v dome nie je výťah.

Žalovaná každoročne podáva daňové priznania k predmetnej nehnuteľnosti, robí rozpis prímov podľa spoluvlastníckych podielov, no keďže žalobkyňa neposkytla žalovanej číslo účtu na ktorý by jej mohla finančné prostriedky z príjmu poukázať, preto podiel žalobkyne na príjme ukladá do súdnej zábezpeky na Okresnom súde Banská Bystrica.

Reálna deľba predmetnej nehnuteľnosti nie je možná, nie je možné vytvoriť dva samostatné stavebné celky ktoré by spĺňali náležitosti v zmysle katastrálneho ani stavebného zákona. I v konaní vedenom pod č.k. 9C/280/1992 v rámci ktorého bolo vykonané znalecké dokazovanie niekoľkými posudkami nebolo jednoznačne vyslovené, že reálna deľba je možná. Významnou skutočnosťou v súvislosti s deľbou nehnuteľnosti je fakt, že predmetná nehnuteľnosť je národnou kultúrnou pamiatkou a Krajský pamiatkový úrad dňa 09.03.2010 pod č.:G. rozhodol, že zámer vertikálnej deľby stavebnými úpravami je neprípustný (Č..X.. XX). Žalovaná taktiež konštatovala, že stojí za úvahu, či výška nákladov na rozdelenie nehnuteľnosti by splnila vôbec zmysel reálnej deľby, pričom dispozične aj výmerou by došlo k zásahu a aj zmene jednotlivých bytov ako aj nebytových priestorov; je otázne, či by bolo možné splniť predpisy stavebného zákona ako aj predpisy o požiarnej ochrane. Žalovaná žiada, aby súd spoluvlastníctvo k predmetnej nehnuteľnosti zrušil a nehnuteľnosť prikázal do výlučného vlastníctva žalovanej s povinnosťou výplaty podielu žalobkyňi. Žalovaná je disponovaná na výplatu podielu žalobkyňi prísľubom banky vo veci zmluvy o pôžičke. Ďalej poukázala, že o nehnuteľnosť sa stará, investuje do nej finančné prostriedky, právo žalobkyne na výnosy neupiera, tieto ukladá do súdneho depozitu.

12. Zo znaleckého posudku Doc. Ing. Pavla Martona, CSc. č. XXX/XXXX L. 02.06.2014 (Č..X.. XXX) súd zistil na otázku, či je predmetná nehnuteľnosť reálne deliteľná na dve samostatné stavby, vypracoval dva varianty I., že nie je reálne deliteľná na dve samostatné stavby, variant II., že je technicky deliteľná na dve samostatné stavby.

Variant I. konštatuje, že nie je možné predmetnú nehnuteľnosť rozdeliť tak, aby boli splnené všetky zásady vymedzené v Zbierke inštrukcií a oznámení MS SR ročník II, čiastka 12 z 25.12.1965 (deliace roviny musia byť zvislé a podľa možnosti nelomené, aby každý z novovzniknutých domov bol situovaný na vlastnom pozemku a aby mal vstupy a okná situované do vlastného alebo verejného pozemku, aby pri delení nedošlo k vzniku práv, ktoré by trvale a neprimerane obmedzovali vlastníkov novovzniknutých domov).

Variant II. konštatuje, že nehnuteľnosť je technicky deliteľná na dve samostatné stavby vertikálnymi rovinami v tvare lomenice za predpokladu dobudovania deliacich stien a nového schodiska v časti stavby. Stavba nie je deliteľná z hľadiska požiadavky samostatných vstupov do oddelených stavieb. Nie je vyriešené rozdelenie samostatných prípojok inžinierskych sietí.

V prípade kombinovanej delby, keďže nehnuteľnosť je vedená ako bytový dom bolo by možné podľa zák.č. 182/1993 Z.z. priznať do vlastníctva jednotlivé byty a nebytové priestory približne podľa podielov za predpokladu, že by boli vybudované inžinierske prípojky pre skupinu bytov prislúchajúce žalobkyni a osobitne inžinierske prípojky pre skupinu bytov prislúchajúce žalovanej. Išlo by však o finančne nákladnú rekonštrukciu. Pozemok ako taký by musel zostať v podielovom spoluvlastníctve pri uzavretí dohody o spôsobe využitia (pozemok v zadnej časti-terasa). Rozdiely vo výmere a kvalite nadobudnutých priestorov by bolo možné finančne kompenzovať.

Všeobecná hodnota nehnuteľnosti ako celku bola určená na 1.230.000,-EUR, všeobecná hodnota nehnuteľnosti ako celku kombinovanou metódou bola určená na 1.100.000,-EUR. Keďže kombinovaná metóda je zaťažená neistotou, súdny znalec za relevantnú hodnotu nehnuteľnosti považuje metódu polohovej diferenciacie, t.j. 1.230.000,-EUR.

13. Z vyjadrenia žalobkyne k znaleckému posudku z 18.08.2014, doručené súdu 10.08.2014 súd zistil, že znalcom určená cena stavby bola neprimerane nízka. Žalobkyňa poukázala na znalecký posudok Ing. arch. Ivety Horáckovej č. XX/XXXX z 20.08.2006 v konaní pod č.k. 9C/280/1992, v rámci ktorého bola všeobecná hodnota nehnuteľnosti určená na 47.100.000,-Sk (1.563.433,58 EUR). Takýto rozdiel v stanovení hodnoty nehnuteľnosti je podľa názoru žalobkyne neprimeraný. Rozdiel vznikol v rozdielnom určení priemerného koeficientu polohovej diferenciacie. V znaleckých posudkoch v niektorých položkách koeficientov pre jednotlivé triedy dochádza k podstatným rozdielom v ich určení, pričom existenciu tohto rozdielu nie je možné rozumne vysvetliť a obhájiť (napr. v položke koeficientu trh s nehnuteľnosťami bol v rámci posudku č. XXX/XXXX uvedený koeficient 0,495 s uvedením IV. triedy s odôvodnením dopyt v porovnaní s ponukou je nižší a v posudku č. XX/XXXX koeficient 1 s uvedením III. triedy s odôvodnením, že dopyt a ponuka v danej oblasti sú v rovnováhe). V položke koeficientu súčasný technický stav nehnuteľnosti je tiež markantný rozdiel v určenej hodnote koeficientu, kedy podľa posudku č. XXX/XXXX si nehnuteľnosť vyžaduje rozsiahlu opravu, rekonštrukciu, preto znalec zvolil koeficient 0,495 a IV. triedu, kým v posudku č. XX/XXXX je uvedené, že nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu a koeficient bol stanovený na 2,0 v rámci triedy II.. V ďalšom znalec v posudku č. XXX/XXXX vychádzal z nesprávnych údajov, že stavba bola naposledy rekonštruovaná v roku 1960, pričom k poslednej rekonštrukcii došlo v roku 1972.

V orientácii nehnuteľnosti k svetovým stranám došlo k ďalšiemu neodôvodnenému rozdielu medzi posudkami. V posudku č. XXX/XXXX je uvedené, že ide o orientáciu hlavných miestností k SSZ-S-SSV, čo viedlo bez ďalšieho k hodnote koeficientu 0,09 v rámci V. triedy a v posudku č. XX/XXXX je orientácia hlavných miestností označená ako čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná s ohodnotením koeficientom 1,0. Prítom orientácia hlavných miestností je absolútne nemenná kategória, ktorá je rovnaká počas celej existencie predmetnej stavby, preto hodnotenie by malo byť v zásade zhodné pri akomkoľvek ohodnocovaní v akomkoľvek čase.

Doprava v okolí nehnuteľnosti je tiež posudzovaná rozdielne. V posudku č. 002/2014 je hodnotená II. triedou s koeficientom 1,8 a v posudku č. 80/2006 je hodnotená najvyšším možným koeficientom 3,0. Rozdiel v hodnotení bol v rozsahu, akým sa obaja znalci zaoberali dopravnou dostupnosťou k predmetnej nehnuteľnosti. Kým znalkyňa v posudku č. 80/2006 zväžila aj blízkosť letiska v Bratislave a možnosť lodnej dopravy po Dunaji, znalec v posudku č. 002/2014 tieto spôsoby dopravy nevzal do úvahy. Žalobkyňa má zato, že existencia jednoduchého a na celosvetové ale aj slovenské pomery, rýchleho a blízkeho prístupu hneď k dvom letiskám, ako aj možnosť dokonca pešieho prístupu k osobnému prístavu v centre Bratislavy, rozhodne zakladajú dôvod na vysokú hodnotu tohto koeficientu. Predmetná nehnuteľnosť má tak nadštandardný prístup ku všetkým formám osobnej aj nákladnej dopravy, čo odôvodňuje ohodnotenie koeficientu v tejto triede v rámci triedy I. Preto závery znaleckého posudku č. 002/2014 pri hodnotení tohto koeficientu považuje za nesprávne a nepresné.

V rámci triedy prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby znalecký posudok č. 002/2014 uvádza, že v bezprostrednom okolí nie sú žiadne prírodné útvary, preto zaradil koeficient do V. triedy s hodnotou 0,09. Naopak, znalecký posudok č. 80/2006 v rámci rovnakej triedy uvádza chránenú krajinnú oblasť, mestskú rezerváciu, národný park, významné prírodné lokality a priradil koeficient v rámci triedy I. v hodnote 3,0. Opätovne dochádza k zásadnému rozporu posudzovania daného kritéria v otázke, na ktorú nemá vplyv časový faktor.

V triede kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby v znaleckom posudku č. 002/2014 je uvedené, že v okolí stavby sa vyskytuje bežný hluk a prašnosť od dopravy a túto triedu hodnotil koeficientom 1,8, zatiaľ čo v posudku č. 80/2006 znalkyňa uvádza, že okolie je bez akéhokoľvek poškodenia ovzdušia, vodných tokov, bez nadmernej hlučnosti s hodnotou koeficientu 3,0. Podľa názoru žalobkyne predmetná stavba sa nachádza v tichej lokalite s relatívne malou hustotou dopravy, ktorú možno hodnotiť ako nadpriemerne kľudnú a tichú.

V triede výnosy z nehnuteľností je tiež výrazný rozdiel, kedy znalec v znaleckom posudku č. 002/2014 považuje nehnuteľnosť za bežne atraktívnu na prenájom a znalkyňa v posudku č. 80/2006 uviedla zvýšený záujem o prenájom nehnuteľnosti. Táto skutočnosť sa prejavila aj v hodnotách koeficientov, ktoré boli určené ako 0,9 podľa posudku č. 002/2014 a 2,0 podľa posudku č. 80/2006. Predmetná stavba sa nachádza v absolútnom centre Hlavného mesta SR Bratislavy, v bezprostrednom okolí Bratislavského hradu, teda v lokalite, ktorá je dlhodobo investormi vyhľadávaná ako lukratívna lokalita. Dopyt po nehnuteľnostiach práve v centre mesta je oproti iným lokalitám vždy zvýšený, pričom ceny samotných nehnuteľností, ako aj ich prenájmu sú v tejto oblasti najvyššie v rámci celej SR, a to práve kvôli dlhodobému a stálemu dopytu po týchto nehnuteľnostiach.

Trieda jednotlivých koeficientov polohovej diferenciacie je prísne subjektívnou kategóriou s názvom názor znalca, avšak v hodnotení váhy tejto triedy pri stanovení priemernej hodnoty koeficientu je pomerne vysoká, a to 20. Kým znalec v posudku č. 002/2014 ohodnotil nehnuteľnosť ako dobrú s koeficientom 1,8, znalkyňa v posudku č. 80/2006 ohodnotila nehnuteľnosť ako výbornú s koeficientom 3,0.

Opäť tak dochádza k diametrálnemu rozdielu v subjektívnych názoroch znalcov v rámci znaleckých posudkov na tú istú nehnuteľnosť, pričom žalobkyňa sa prikláňa k názorom znalkyne v posudku č. 80/2006.

Na základe uvedeného žalobkyňa so závermi znaleckého posudku č. 002/2014 zo dňa 6.6.2014 vypracovaného znalcom Doc. Ing. Pavlom Martonom, CSc. nesúhlasí, namieta predovšetkým hodnotu nehnuteľnosti určenej znalcom v sume 1.230.000,-EUR a požiadala o vyhotovenie kontrolného znaleckého posudku.

Hoci ako primárny spôsob vyporiadania spoluvlastníckeho podielu žalobkyňa žiada reálne rozdelenie predmetnej nehnuteľnosti v pomere pripadajúcom na spoluvlastnícke podiely, vzhľadom na priebeh vykonaného dokazovania a snahu o čo najrýchlejšie vyporiadanie spoluvlastníctva bez zbytočných prieťahov a predlžovania súdneho konania, ako aj s ohľadom na všetky ostatné skutočnosti, žalobkyňa pripúšťa ako spôsob vyporiadania predmetného podielového spoluvlastníctva aj v poradí druhý, resp. tretí spôsob, v súlade s ustanovením § 142 ods. 1 Občianskeho zákonníka, a to prikázaním nehnuteľnosti do vlastníctva jedného so spoluvlastníkov za primeranú peňažnú náhradu, resp. predaj nehnuteľnosti tretiemu subjektu a rozdelenie výťažku z predaja medzi spoluvlastníkov. Na uvedený spôsob vyporiadania je žalobkyňa ochotná pristúpiť len v prípade, ak budú kumulatívne splnené dve podmienky a to, že hodnota nehnuteľnosti bude v rámci tohto konania, aj za pomoci vypracovania kontrolného znaleckého posudku určená v reálnej výške zodpovedajúcej trhovej hodnote nehnuteľnosti, z ktorej bude možné odvodiť primeranú náhradu v prospech žalobkyne a zároveň žalovaná preukáže, že je schopná a ochotná riadne a včas vyplatiť súdom stanovenú primeranú náhradu v peniazoch za spoluvlastnícky podiel žalobkyne.

14. Z vyjadrenia žalovanej k znaleckému posudku z 23.07.2014, doručené súdu 25.07.2014 súd zistil, že so závermi znaleckého posudku súhlasí ako aj s určenou všeobecnou hodnotou nehnuteľnosti 1.230.000,-EUR.

15. Z kontrolného znaleckého posudku Ing. Jozefa Ďuratného č.7/2015 z 30.11.2015 (Č..X.. XXX) súd zistil, že stanovenie koeficientov polohovej diferenciacie je na uvážení znalca a inému znalcovi ich hodnotiť neprislúcha. Súdny znalec všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti ako celku (stavba a pozemok) určil na 1.150.000,-EUR.

16. Z vyjadrenia žalobkyne k znaleckému posudku Ing. Jozefa Ďuratného súd zistil, že znalcom určená cena stavby je neprimerane nízka. So závermi predloženého znaleckého posudku nesúhlasí. Poukázala na výsledky predchádzajúceho znaleckého dokazovania, a to na znalecký posudok Doc. Ing. Pavla Martoňa, CSc. č. 002/2014 z 02.06.2014, ako aj na znalecký posudok Ing. arch. Ivety Horáčkovej č. 80/2006 z 22.05.2006 v ktorých bola oceňovaná stavba ako aj pozemok a na určenie ceny bola použitá rovnaká metóda polohovej diferenciacie.

Znalci v posudkoch č. 80/2006 a č. 002/2014 dospeli v zásade k rovnakej hodnote pozemku, cca 570.000,-EUR. V poslednom posudku Ing. Ďuratného je cena pozemku určená len na sumu 519.000,-EUR, čo je výrazne nižšia suma, k akej dospeli predchádzajúci znalci. S ohľadom na lokalitu ako aj momentálny stav realitného trhu, kedy cena nehnuteľností, najmä v územnom obvode Bratislava I konštantne stúpa a v období rokov 2006-2014 t.j. s odstupom 8 rokov, kedy nedošlo k zásadnej zmene ceny predmetného pozemku, je viac ako nepravdepodobné, že by došlo medzi rokom 2014 a 2015 k tak radikálnej zmene ceny predmetného pozemku smerom nadol (znalecké posudky č. 002/2014 a č. 80/2006 sa v mnohých parametroch približovali, zásadným rozdielom bolo len určenie hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie).

Znalci v posudkoch č. 80/2006 a č. 002/2014 dospeli v zásade k rovnakej hodnote stavby cca 413.000,-EUR, resp. 430.000,-EUR. V poslednom posudku Ing. Ďuratného č. 7/2015 je cena stavby určená len na sumu 322.261,20 EUR, čo je rádovo o 25% nižšie stanovená všeobecná hodnota stavby. Z vypracovaného znaleckého posudku č. 7/2015 vyplýva, že znalec pri jeho vypracovaní nemal k dispozícii relevantné podklady a informácie, ktoré boli pre správne vypracovanie znaleckého posudku esenciálne, a mnohé údaje ktoré znalec použil, získal len sprostredkovane, bez vlastného zisťovania (nemal k dispozícii projektovú dokumentáciu, neboli znalcovi žalovanou sprístupnené všetky priestory a pod.). Vzhľadom na uvedené žalobkyňa má zato, že závery znaleckého posudku Ing. Ďuratného č. 7/2015 nie je možné akceptovať a ani v rámci rozhodovacieho procesu, použiť.

Žalobkyňa navrhla prihladať na závery znaleckého posudku Doc. Ing. Pavla Martoňa, CSc. č. 002/2014 z 02.06.2014, ktorý najaktuálnejšie a relatívne presne určuje hodnotu predmetnej nehnuteľnosti, avšak po odstránení už spomínaných nezrovnalostí a nejasností a podľa § 142 ods. 1 Občianskeho zákonníka rozhodnúť o výške primeranej náhrady v prospech spoluvlastníčky, ktorej nebude nehnuteľnosť prikázaná do výlučného vlastníctva. Súčasťou takéhoto určenia musí byť aj spôsob a lehota na úhradu primeranej náhrady (uznesenie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 4M Cdo/12/2012 z 27.02.2012).

Žalobkyňa poukázala, že so žalovanou vedie množstvo súdnych sporov, pričom v žiadnom neexistuje dôvodný predpoklad na mimosúdnu dohodu alebo súdny zmier z dôvodu, že žalobkyňa a žalovaná spolu navzájom absolútne nekooperujú a v zásade nekomunikujú. Preto v prípade, ak súd vyporiada spoluvlastníctvo v zmysle § 142 ods. 1 tretia veta Občianskeho zákonníka, čím dôjde k definitívnemu vyporiadaniu vzťahov, avšak len v prípade (s poukazom na pretrvávajúcu kvalitu vzťahu sporových strán), ak súd zaviazne spoluvlastníčku, ktorej bude vec prikázaná do výlučného vlastníctva, na úhradu primeranej náhrady v celku (tzn. v jednej splátke v celom rozsahu) v čo možno najkratšej lehote, t.j. 15 dní od nadobudnutia právoplatnosti predmetného rozhodnutia.

17. Z vyjadrenia žalovanej k znaleckému posudku z 22.04.2016, doručené súdu 26.04.2016 súd zistil, že pripomienky k znaleckému posudku nemá.

18. Zo znaleckého posudku Ing. arch. Ivety Horákovej č. 80/2006 z 25.08.2006 vypracovaný pre súdne konanie Okresného súdu Bratislava I pod č.k. 9C/280/1992 súd zistil, že všeobecná hodnota predmetnej nehnuteľnosti bola určená na 47.100.000,-Sk (1.563.433,58 EUR) so zohľadnením ponuky a dopytu s tým, že dopyt v tejto lokalite je vyrovnaný, podľa charakteru využitia môže prevyšovať ponuku.

19. Podľa § 141 ods. 1 Občianskeho zákonníka, spoluvlastníci sa môžu dohodnúť o zrušení spoluvlastníctva a o vzájomnom vyporiadaní; ak je predmetom spoluvlastníctva nehnuteľnosť, dohoda musí byť písomná.

Podľa § 142 ods. 1 Občianskeho zákonníka, ak nedôjde k dohode, zruší spoluvlastníctvo a vykoná vyporiadanie na návrh niektorého spoluvlastníka súd. Prihladne 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; prihladne 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.

20. Medzi sporovými stranami je sporné reálne rozdelenie predmetnej nehnuteľnosti, keď žalobkyňa žiada faktické rozdelenie nehnuteľnosti podľa veľkosti podielov na dva samostatné stavebné celky v zmysle projektu Delenie objektu Zámočnicka č. 11, Bratislava, vypracovaný autorizovaným architektom Dipl. Ing. Arch. DUG Gabrielom Svitkom. Žalovaná zas od začiatku tvrdí, že reálne rozdelenie predmetnej nehnuteľnosti podľa veľkosti podielov na dva samostatné stavebné celky nie je možné

a navrhla, aby súd spoluvlastníctvo k predmetnej nehnuteľnosti zrušil a nehnuteľnosť prikázal do výlučného vlastníctva žalovanej s povinnosťou výplaty podielu žalobkyni s tým, že žalovaná je disponovaná na výplatu podielu žalobkyni prísľubom banky vo veci zmluvy o pôžičke.

21. Súd môže zrušiť a vysporiadať podielové spoluvlastníctvo na základe zákonom stanovených zásad § 142 Občianskeho zákonníka. Preto v prvom rade súd skúmal, či je možné predmetnú nehnuteľnosť podľa výšky spoluvlastníckych podielov „dobro“ rozdeliť medzi spoluvlastníčky. Nehnuteľnosti je možné deliť vertikálne, horizontálne aj kombinovane, pokiaľ z takéhoto delenia vzniknú samostatné stavebné celky podľa stavebného a katastrálneho zákona alebo bytové, resp. nebytové jednotky podľa zák. č. 182/1993 Z.z..

22. Zo znaleckého posudku Doc. Ing. Pavla Martona, CSc. č. 002/2014 z 02.06.2014 (č.l. 135) mal súd preukázané, že pri variante I. predmetná nehnuteľnosť nie je reálne deliteľná na dve samostatné stavby a pri variante II. predmetná nehnuteľnosť je technicky deliteľná na dve samostatné stavby vertikálnymi rovinami v tvare lomenice za predpokladu dobudovania deliacich stien a nového schodiska, no stavba nie je deliteľná z hľadiska požiadavky samostatných vstupov do oddelených stavieb a nie je vyriešené rozdelenie samostatných prípojok inžinierskych sietí. Uvedená deľba si vyžaduje nemalé investičné náklady a v konečnom dôsledku treba myslieť na fakt, že nehnuteľnosť je národnou kultúrnou pamiatkou a toho času nie je vôbec zrejmé, či by Krajský pamiatkový úrad stavebné úpravy, resp. zmeny povolil. V prípade kombinovanej deľby by bolo možné priznať do vlastníctva podľa zák.č. 182/1993 Z.z. jednotlivé byty a nebytové priestory len približne podľa spoluvlastníckych podielov (rozdiely vo výmere by bolo potrebné finančne kompenzovať a opäť je tu fakt národnej kultúrnej pamiatky a nie je zrejmé, či by Krajský pamiatkový úrad stavebné úpravy povolil), avšak za predpokladu vybudovania inžinierskych prípojok pre skupinu bytov prislúchajúcich žalobkyni a osobitne pre skupinu bytov prislúchajúcich žalovanej. Išlo by o finančne nákladnú rekonštrukciu. Pri kombinovanej deľbe by pozemok musel zostať v podielovom spoluvlastníctve pri uzavretí dohody o spôsobe využitia (pozemok v zadnej časti-terasa). Na základe záverov znaleckého posudku Doc. Ing. Pavla Martona, CSc. č. 002/2014 z 02.06.2014 súd ustálil, že rozdeleniu predmetnej nehnuteľnosti podľa veľkosti spoluvlastníckych podielov bránia vyššie uvedené objektívne prekážky (nehnuteľnosť nie je reálne deliteľná na dve samostatné stavby, technické rozdelenie stavby si vyžaduje stavebné úpravy a vybudovanie prípojok inžinierskych sietí čo vzhľadom na fakt, že sa jedná o národnú kultúrnu pamiatku nie je zrejmé, či by Krajský pamiatkový úrad stavebné úpravy povolil, pri kombinovanej deľbe by zas došlo k zásahu do existujúcich bytov a nebytových priestorov, k finančnej kompenzácii a v konečnom dôsledku k deľbe pozemku by vôbec nedošlo). Rozdeleniu predmetnej nehnuteľnosti bránia i subjektívne skutočnosti spočívajúce v kontakte sporových strán, ktoré spolu už niekoľko rokov vôbec nekomunikujú a napriek tomu, že medzi stranami sú rodinné väzby na obnovení komunikácie nemajú záujem. Preto ak by aj bolo možné predmetnú nehnuteľnosť rozdeliť, do budúcnosti by existovala obava práve z hľadiska vzájomnej komunikácie smerujúcej k dohode, lebo tak ako nehnuteľnosť stojí a leží aj po jej rozdelení na dve samostatné stavby, vždy bude potreba riešenia spoločných záujmov vo vzťahu k nehnuteľnosti (strecha, spoločné múry, užívanie pozemku a pod.).

23. S poukazom na postupnosť zákonných zásad, keďže ako súd vyššie ustálil, že rozdelenie predmetnej nehnuteľnosti nie je dobre možné, k vyporiadaniu dohodou sporových strán nedošlo, zaoberal sa druhou zásadou prikázáním nehnuteľnosti za primeranú cenu jednej zo spoluvlastníčok. Súd nie je viazaný návrhmi návrhmi sporových strán v zmysle zásady "ne eat iudex ultra petitum partium", avšak musí mať na zreteli, že nikto nemôže byť spravodlivo nútený aby zotrval v spoluvlastníckom vzťahu, musí vychádzať z výšky spoluvlastníckych podielov a to všetko tak, že podielové spoluvlastníctvo ako celok zruší a potom vykoná vyporiadanie.

Medzi sporovými stranami nebolo sporné, že každá zo spoluvlastníčok užíva v predmetnej nehnuteľnosti jeden byt, že žalovaná sa o celú nehnuteľnosť stará, zabezpečuje a financuje jej rekonštrukciu a údržbu, zabezpečuje všetky práva a povinnosti týkajúce sa nájmu bytov a nebytových priestorov, podáva daňové priznania. Príjmy z nehnuteľnosti podľa spoluvlastníckych podielov v časti podielu žalobkyne ukladá do súdnej zábezpeky na Okresnom súde Banská Bystrica (z dôvodu absencie komunikácie). Žalovaná od začiatku prejavila záujem o prikázanie nehnuteľnosti do jej výlučného vlastníctva s povinnosťou výplaty primeranej náhrady žalobkyni a to práve z dôvodu jej tvrdenia vyplývajúce z iných súdnych konaní najmä pred Okresným súdom Bratislava I pod č.k. 9C/280/1992 v rámci ktorého niekoľkými znaleckými posudkami nebolo jednoznačne vyslovené, že reálna deľba je možná.

Žalobkyňa až v priebehu konania, po vykonanom dokazovaní pripustila a to s dôrazom na čo najrýchlejšie vyporiadanie spoluvlastníctva aj druhý, resp. tretí spôsob vyporiadania, avšak podľa názoru súdu len formálne, keďže neurobila konkrétny návrh (prikázaním nehnuteľnosti do vlastníctva jedného so spoluvlastníkov za primeranú peňažnú náhradu, resp. predaj nehnuteľnosti tretiemu subjektu a rozdelenie výťažku z predaja medzi spoluvlastníkov) a to ešte podmienene pri splnení kumulatívnych podmienok, že hodnota nehnuteľnosti bude kontrolným znaleckým posudkom určená v reálnej výške zodpovedajúcej trhovej hodnote nehnuteľnosti a žalovaná preukáže, že je schopná a ochotná riadne a včas vyplatiť súdom stanovenú primeranú náhradu v peniazoch žalovanej, jednorázovo v lehote troch dní od právoplatnosti rozsudku.

24. Na základe vykonaného dokazovania a vyhodnotenia prejavu vôle sporových strán súd dospel k názoru, že žalovaná vlastní väčší spoluvlastnícky podiel (18/30), výlučne sa stará o nehnuteľnosť, túto udržiava a zhodnocuje, od začiatku konania prejavila nepochybný a jednoznačný záujem o prikázanie predmetnej nehnuteľnosti v celosti do jej výlučného vlastníctva s povinnosťou výplaty primeranej finančnej náhrady v prospech odstupujúcej spoluvlastníčke. Keďže súd nezistil žiaden dôvod hodný osobitného zreteľa pre ktorý by spoluvlastnícky podiel žalobkyne nevyporiadal v prospech žalovanej, o vyporiadaní rozhodol tak, ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozsudku.

Podľa názoru súdu žalobkyňa od samého začiatku o predmetnú nehnuteľnosť ako takú, neprejavila úprimný záujem, správala sa zisťne, čoho dôkazom je návrh až po vykonanom dokazovaní, ktorý ako je vyššie uvedené ani nebol určitý, a aj to s podmienkami (kontrolným znaleckým posudkom o určení trhovej hodnoty nehnuteľnosti a výplata finančnej náhrady jednorázovo v lehote troch dní od právoplatnosti rozsudku).

25. Následne sa súd zaoberal primeranou finančnou náhradou, ktorú by žalovaná mala vyplatiť ustupujúcej spoluvlastníčke - žalobkyňi. V takýchto prípadoch primeraná cena by mala byť všeobecná cena, za ktorú by sa predmetná nehnuteľnosť mohla predať z voľnej ruky (cena určená podľa ponuky a dopytu). Takže odstupujúci spoluvlastník za svoj podiel dostane taký finančný ekvivalent za ktorý si môže zaobstarať podobnú nehnuteľnosť, resp. podiel, ktorý v tomto konaní stratil.

V tejto súvislosti súd konštatuje, že v konaní bolo nariadené znalecké dokazovanie súdnym znalcom Doc. Ing. Pavlom Martonom, CSc., ktorý v posudku vyššie špecifikovanom určil všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti ako celku (stavba a pozemok) na 1.230.000,-EUR. Proti tomuto posudku žalobkyňa vzniesla námietky vyššie špecifikované a žiadala vykonať kontrolný znalecký posudok. Žalobkyňa namietala určenú cenu nehnuteľnosti, keď predmetný posudok porovnávala so znaleckým posudkom č. 80/2006 z 25.08.2006 vypracovaný Ing. arch. Ivetou Horákovou v konaní 9C/280/1992, v ktorom cena nehnuteľnosti bola určená na 47.100.000,-Sk (1.563.433,-EUR), čím sa hodnota nehnuteľnosti líši o 30%, preto správnosť záverov posudku Doc. Ing. Pavla Martona, CSc. namietala. Súd návrhu na dokazovanie kontrolným znaleckým posudkom vyhovel. Kontrolný znalecký posudok vyhotovil súdny znalec Ing. Jozef Ďuratný, ktorý určil všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti ako celku (stavba a pozemok) na 1.150.000,-EUR. Žalobkyňa vzniesla námietky aj proti predmetnému posudku vyššie špecifikované a navrhla, aby súd pri určení finančnej náhrady vychádzal zo znaleckého posudku Doc. Ing. Pavla Martona, CSc., ktorý použil totožné koeficienty ako boli použité v posudku Ing. arch. Ivetu Horákovu v konaní 9C/280/1992 (poznámka súdu, samozrejme navrhla aby súd vychádzal zo znaleckého posudku, ktorý určil vyššiu všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti).

Pri určení primeranej finančnej náhrady súd vychádzal zo znaleckého posudku Ing. Jozefa Ďuratného, ktorý určil všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti ako celku (stavba a pozemok) na 1.150.000,-EUR z dôvodu, že práve predmetný posudok podrobne rozoberá podmienky ponuky a dopytu, kúpy a predaja porovnateľných nehnuteľností v danej lokalite na realitnom trhu v čase vyhotovenia znaleckého posudku, pričom pre rozhodnutie súdu podľa § 217 ods.1vety prvej C.s.p. je rozhodujúci stav v čase jeho vyhlásenia súd (súd informoval žalobkyňu pri návrhu na kontrolný znalecký posudok, že môže byť určená zas iná hodnota a možno aj nižšia). Keďže podiel ustupujúcej spoluvlastníčky je 12/30, uvedený podiel z hodnoty 1.150.000,-EUR činí 460.000,-EUR, ktoré súd uložil žalovanej vyplatiť žalobkyňi ako primeranú finančnú náhradu tak, ako je uvedené vo výrokovej časti rozsudku.

26. Pokiaľ ide o lehotu 60 dní ktorú súd uložil žalovanej na výplatu finančnej náhrady, túto odôvodňuje skutočnosťou, že žalovaná uloženie finančnú náhradu bude realizovať prisľúbeným bankovým úverom na realizáciu ktorého je potrebný istý administratívny proces a čas, ako i s poukazom na skutočnosť vyššie konštatovaných komunikačných bariér sporových strán. Preto súd dal žalovanej väčší časový

priestor (reálny čas) na zabezpečenie finančných prostriedkov, aby nevznikol dôvod na svár medzi sporovými stranami, resp. dôvod pre ďalší súdny spor.

27. O trovách konania súd rozhodol podľa § 255 ods.1 C.s.p., súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.

Podľa názoru súdu aj keď ide o zrušenie podielového spoluvlastníctva na ktorom mali záujem obidve sporové strany, je potrebné konštatovať, že žalovaná bola v konaní úspešná v celom rozsahu, keďže od začiatku konania jednoznačne a nemenne tvrdila, že reálne rozdelenie nehnuteľnosti nie je možné a navrhla prikázať nehnuteľnosti do vlastníctva žalovanej s povinnosťou vyplatenia primeranej náhrady žalobkyni. I pokiaľ ide o kontrolný znalecký posudok, žalovaná uvedený dôkaz nenavrhla, znalecký posudok Doc. Ing. Pavla Martona, CSc. nenamietala. Nakoľko pre rozhodnutie o trovách konania podľa § 257 C.s.p. nie sú splnené zákonné podmienky a nie sú splnené ani podmienky pre aplikáciu § 255 ods.2 C.s.p., na náhradu trov konania zaviazal žalobkyňu.

28. O trovách dôkazu ktoré vznikli štátu súd rozhodol podľa § 255 ods.1 C.s.p. v spojení s § 470 ods. 2 C.s.p. na náhradu ktorých zaviazal žalobkyňu s tým, že o výške náhrady trov dôkazu štátu rozhodne súd samostatným uznesením po právoplatnosti rozhodnutia ktorým sa konanie končí.

29. Podaním z 03.11.2016, doručeným súdu na pojednávaní 03.11.2016 žalobkyňa podala návrh na nariadenie zabezpečovacieho opatrenia s odôvodnením, že z doteraz prebiehajúceho konania o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva možno predpokladať, že podiel žalobkyne bude prikázaný do vlastníctva žalovanej, ktorá sa stane výlučnou vlastníčkou predmetnej nehnuteľnosti a bude jej uložená povinnosť uhradiť žalobkyni finančnú náhradu ktorá bude takmer vo výške 500.000,-EUR. Žalovaná ako uviedla, mieni finančnú náhradu zabezpečiť úverom z banky. Podľa informácií žalobkyne, keďže žalovaná iným majetkom vyššej hodnoty nedisponuje ako i s poukazom na skutočnosť, že vzťahy medzi sporovými stranami sú dlhodobé a rozsiahlo narušené žiada, aby súd zabezpečovacie opatrenie vydal.

30. Podľa § 343 ods.1 C.s.p., zabezpečovacím opatrením môže súd zriadiť záložné právo na veciach, právach alebo na iných majetkových hodnotách dlžníka na zabezpečenie peňažnej pohľadávky veriteľa, ak je obava, že exekúcia bude ohrozená.

Podľa § 343 ods.2 C.s.p., záložné právo sa zriaďuje vydaním uznesenia o zabezpečovacom opatrení. Záložné právo vzniká zápisom do príslušného registra.

Podľa § 343 ods.3 C.s.p., výkon záložného práva môže nastať až po tom, ako bola pohľadávka právoplatne priznaná súdnym rozhodnutím.

31. Súd s poukazom na konečné rozhodnutie vo veci samej dospel k názoru, že sú splnené zákonné podmienky na zriadenie záložného práva a návrhu na nariadenie zabezpečovacieho opatrenia vyhovel.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia, písomne, v dvoch vyhotoveniach na Okresnom súde Bratislava I.

V odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach (§ 127 ods. 1, ods.2 C.s.p.) uviesť, 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).

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,
- h) rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci (§ 365 ods. 1 C.s.p.).

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 (§ 365 ods. 2 C.s.p.).

Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania (§ 365 ods. 3 C.s.p.). Ak povinný dobrovoľne nespĺní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie súdu, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona.