

Súd: Okresný súd Komárno  
Spisová značka: 13C/445/2013  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4213227810  
Dátum vydania rozhodnutia: 06. 04. 2017  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Dagmar Aradská  
ECLI: ECLI:SK:OSKN:2017:4213227810.11

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Komárno sudkyňou JUDr. Dagmar Aradskou v právnej veci žalobcu: B. N., nar. X.X.XXXX, bytom D. C. XXX/XX, R. P., v konaní zastúpený JUDr. Máriou Kanthovou, advokátkou so sídlom Župná 20, Komárno, proti žalovanému: L. F. N., nar. XX.X.XXXX, bytom D. C. XXX/XX, R. P., o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva

### rozhodol:

Súd r u š í podielové spoluvlastníctvo žalobcu a žalovaného k nehnuteľnostiam zapísaným na LV č. XXX pre k.ú. R. P. ako parcely reg. „C“, parc. č. XXX/XX - zastavané plochy a nádvoría o výmere XXX m<sup>2</sup>, parc. č. 590/36 - záhrady o výmere XXX m<sup>2</sup>, parc. č. XXX/XX - zastavané plochy a nádvoría o výmere XX m<sup>2</sup> ako aj stavby, a to rodinný dom na parc. č. XXX/XX so súpisným číslom XXX a uvedené nehnuteľnosti prikazuje v celosti do výlučného vlastníctva žalobcu: B. N., r.č. XXXXXX/XXXX, bytom R. P., D.O. C. XXX/XX v podiele 1/1.

Žalobca je povinný zaplatiť žalovanému titulom vyporiadania sumu 10.725,- eur do 15 dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

Žalovaný je povinný zaplatiť žalobcovi 100 % náhradu trov konania do 3 dní od právoplatnosti rozhodnutia o výške náhrady trov konania, o ktorej súd rozhodne po právoplatnosti tohto rozhodnutia.

### odôvodnenie:

1. Žalobou doručenou súdu dňa 10.12.2013, v znení jej rozšírenia pripusteného súdom dňa 11.2.2016, sa žalobca domáhal zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnostiam vedeným katastrálnym odborom Okresného súdu Komárno na LV č. XXX pre k.ú. R. P. a to tak, že po zrušení podielového spoluvlastníctva budú všetky nehnuteľnosti zapísané na LV č. XXX pre k.ú. R. P. prikázané do výlučného vlastníctva žalobcu, ktorú bude povinný zaplatiť žalovanému titulom vyporiadania sumu X.XXX,- eur. Žalobca uplatnený nárok odôvodnil tým, že spolu so žalovaným sú podielovými spoluvlastníkmi uvedených nehnuteľností, pričom podiel žalobcu je vo veľkosti 3 z celku a podiel žalovaného je vo veľkosti 1 z celku. Žalobca ďalej uviedol, že chce investovať do stavby rodinného domu so súpisným číslom XXX, v ktorom býva s matkou. Žalovaný je prihlásený k trvalému pobytu na adrese uvedeného rodinného domu, ale býva inde. Reálne rozdelenie predmetných nehnuteľností nie je možné a vzhľadom na narušené vzťahy strán sporu nie je možná ani ich dohoda, keď aj v minulosti medzi stranami vznikali spory ohľadne užívania predmetných nehnuteľností. Žalobca za dôkaz označil LV č. XXX, ponuku na odkúpenie, osvedčenie o dedičstve.

2. Žalovaný sa v podaní z 26.2.2014 vyjadril k správaniu predchádzajúcej spoluvlastníčky predmetných nehnuteľností (matky oboch strán sporu, pozn. súdu), ktorá ho do domu nepúšťala. K ponuke žalobcu na odkúpenie uviedol, že žalobcovi oznámil, že jeho ponuka je neadekvátna a zlomyseľná a pokiaľ je cena taká nízka, aj on je schopný kúpiť podiel žalobcu. Namietal, že žalobca nezohľadnil cenu pozemku pod

domom. Súčasne namietal voči darovacej zmluve, na základe ktorej žalobca nadobudol spoluvlastnícky podiel Z. N. k predmetným nehnuteľnostiam vo veľkosti 1 z celku. Uviedol, že manželka žalobcu nemá v predmetnej nehnuteľnosti trvalý pobyt a so žalobcom tam nebyvajú.

3. Súd otvoril vo veci pojednávanie 9.9.2014, na ktorom žalovaný uviedol, že hodnota jeho podielu je zhruba vo výške XX.XXX,- až XX.XXX,- eur. Preto navrhol určiť hodnotu spoločnej nehnuteľnosti znalcom, aby si vedel zabezpečiť adekvátne bývanie, keď v súčasnosti býva n nehnuteľnosti, ktorej jej 5/8 spoluvlastníkom. Poprel, že by bol schopný vyplatiť žalobcu v prípade zrušenia podielového spoluvlastníctva.

4. Súd nariadil vo veci znalecké dokazovanie znalcom z odboru stavebníctvo, odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností za účelom určenia všeobecnej ceny predmetných nehnuteľností a určenia, či oceňované nehnuteľnosti sú reálne deliteľné.

5. Súd z výpisu z LV č. XXX pre k.ú. R. P. mal preukázané, že nehnuteľnosti zapísané v uvedenom LV ako parcely reg. „C“, parc. č. XXX/XX - zastavané plochy a nádvorcia o výmere XXX m<sup>2</sup>, parc. č. XXX/XX - záhrady o výmere XXX m<sup>2</sup>, parc. č. XXX/XX - zastavané plochy a nádvorcia o výmere XX m<sup>2</sup> ako aj stavby, a to rodinný dom na parc. č. XXX/XX so súpisným číslom XXX sú vedené v podielovom spoluvlastníctve žalobcu s podielom 3 z celku a so spoluvlastníckym podielom 1/4 žalovaného. Ako titul nadobudnutia je pri oboch spoluvlastníkoch uvedené.

Znaleckým posudkom č. 10/2015 z 11.2.2015 ustanovený znalec L.. Ľ. Š. dospel k záveru, že ohodnotené nehnuteľnosti nie je možné reálne deliť. Všeobecnú hodnotu pozemkov a stavby určil sumou XX.XXX,- eur

Žalobca znalecký posudok nerozporoval, avšak uviedol, že výlučne on financoval výmenu strechu v roku XXXX ako aj výmenu plynového kotla v roku XXXX, to všetko v úhrnnej výške X.XXX,XX eur.

Žalovaný namietal, že so zámerom výmeny strechy on nebol oboznámený, preto by ju mal výhradne hradiť žalobca. K výdavku v súvislosti s výmenou kotla uviedol, že žalobca taký výdavok v skutočnosti nemal. Žalovaný uviedol, že sa dopočul, že výmenu kotla likvidovala poisťovňa ako poistnú udalosť. Taktiež uviedol, že neskúmal možnosť výplaty žalobcu v prípade zrušenia podielového spoluvlastníctva.

6. Na pojednávaní konanom dňa 11.2.2016 žalovaný požadoval vyplatenie sumy XX.XXX,- eur s tým, že túto sumu považuje za adekvátnu. Potom by zobral späť aj svoje žalobné návrhy. Uviedol, že od spoločného rodinného domu kľúče nemá, kľúče od uličnej brány sú zavesené na bráne zvnútra.

Žalobca uviedol, že už asi rok s manželkou nebyvajú v predmetnom spoločnom rodinnom dome so súp.č. XXX lebo na Slovensku je len cez víkendy, kedy sa zdržiava u svokrovcov v O., kde spolu s manželkou byvajú. V rodinnom dome so súp.č. XXX býva matka, ktorá je aj matkou žalovaného. Ďalej uviedol, že on všetko zabezpečuje okolo spoločných nehnuteľností, aj drevo na kúrenie, keď v dome sa kúri nielen plynom, ale aj drevom. Do domu vrazil veľké peniaze a o dom sa, na rozdiel od žalovaného, stará. Chcel by tam končne bývať spolu s manželkou a 5 mesačnou dcérou.

7. Súd vylúčil na samostatné konania návrhy žalovaného voči žalobcovi, a to o zaplatenie náhrady za vylúčenia z užívania spoločnej nehnuteľnosti ako aj o určenie neplatnosti darovacej zmluvy, ktorej vklad bol povolený dňa 12.6.2012 pod S.-XXXX/XXXX, na základe ktorej žalobca nadobudol spoluvlastnícky podiel matky strán sporu na predmetných nehnuteľnostiach o veľkosti 1 z celku. Po nadobudnutí právoplatnosti rozsudku vo veci sp. zn. 13C/134/2016 z 26.7.2016, ktorým bola zamietnutá žaloba žalovaného v procesnom postavení žalobcu, o určenie neplatnosti darovacej zmluvy, súd pokračoval v dovtedy prerušenom konaní vo veci.

8. 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 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 citovaného ustanovenia vyplýva, že spoluvlastníkov nemožno nútiť, aby proti svojej vôli zotrvali v spoluvlastníckom vzťahu, pričom žalobca nemusí tvrdiť ani preukazovať dôvody, pre ktoré nechce zachovať spoluvlastnícky vzťah. Pokiaľ žalovaný netvrdí a nepreukáže existenciu obzvlášť závažných dôvodov pre zamietnutie žaloby na zrušenie a vyporiadanie spoluvlastníctva, je namieste spoluvlastníctvo zrušiť a vyporiadať. Občiansky zákonník upravuje jednotlivé spôsoby vyporiadania podielového spoluvlastníctva a súčasne upravuje aj ich poradie, ktoré je pre súd záväzné. Reálne rozdelenie nehnuteľnosti medzi spoluvlastníkov podľa výšky ich podielov ako prvý spôsob zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva prichádza do úvahy iba tam, kde je predmet spoluvlastníctva reálne deliteľný. Ak je predmetom zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva reálne deliteľný pozemok, jeho rozdelenie treba uskutočniť na základe geometrického plánu, ktorý musí byť overený príslušným katastrálnym odborom. Samotná možnosť reálneho rozdelenia na dve alebo viac vecí ešte nie je postačujúca, lebo okrem nej treba zväžiť aj to, do akej miery možno od spoluvlastníkov spravodlivo požadovať vynaloženie nákladov spojených s reálnym rozdelením veci. Ak by toto rozdelenie vyžadovalo vykonanie nákladných stavebných úprav, bolo by potrebné nehnuteľnosť považovať za reálne nedeliteľnú.

Pokiaľ rozdelenie predmetu spoluvlastníctva nie je dobre možné, prichádza do úvahy druhý spôsob zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva a to prikázaním veci za primeranú náhradu jednému alebo viacerým spoluvlastníkom. Súd pritom prihliada na účelné využitie veci a pod primeranou náhradou treba rozumieť príslušný podiel všeobecnej ceny veci. Treba ju chápať ako hodnotový ekvivalent vyjadrený v peniazoch, umožňujúci podľa miestnych podmienok obstaranie podobnej veci, aká bola predstavovaná podielom spoluvlastníka, ktorý pripadol ostatným spoluvlastníkom. Primeranú náhradu určuje súd. Predpokladom zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva týmto spôsobom je, že spoluvlastník, ktorému sa má vec prikázať s tým súhlasí. Ak by totiž spoluvlastník vec nechcel, súd mu ju nemôže prikázať, a to ani vtedy, keby boli u neho splnené predpoklady účelného využitia veci.

Tretím spôsobom zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva je nariadenie predaja spoločnej veci v prípade, že ju žiaden zo spoluvlastníkov nechce.

9. Súd v konaní nezistil žiadne dôvody hodné osobitného zreteľa brániace zrušeniu a vyporiadaniu podielového spoluvlastníctva podľa § 142 ods. 2 OZ. Naopak, v priebehu konania vyšlo najavo, že vzťahy medzi stranami sporu, ktoré sú bratmi, nie sú ideálne a rovnako nie je ideálny aj vzťah žalovaného k spoločnej matke strán sporu, ktorá v spoločnom rodinnom dome býva so súhlasom žalobcu aj po tom, ako svoj spoluvlastnícky podiel 1 z predmetných nehnuteľností darovala žalobcovi.

Vzhľadom na vyššie uvedené skutkové zistenia a záver znalca, podľa ktorého predmetné nehnuteľnosti nie sú reálne deliteľné, ako aj vzhľadom na výmeru nehnuteľností, ich polohu podľa kópie mapy ako súčasť znaleckého posudku a ich zastavanosť aj vedľajšími stavbami (napr. garáž, chlievy, žumpa) a v neposlednom rade aj na veľkosť spoluvlastníckych podielov strán sporu a ich narušené vzťahy súd dospel k záveru, že reálna deľba predmetných nehnuteľností nie je možná.

S poukazom na uvedené súd podielové spoluvlastníctvo strán sporu k predmetným nehnuteľnostiam zrušil a pristúpil k jeho vyporiadaniu za náhradu tak, že nehnuteľnosti v celosti prikázal do výlučného vlastníctva žalobcu, ktorý sa aj doposiaľ výlučne sám o spoločné nehnuteľnosti staral a výlučne on zabezpečoval ich údržbu a nutné opravy. Ani žalovaný nemal námietky voči prikázaniu predmetných nehnuteľností v celosti žalobcovi, výhrady mal len voči cene, za ktorú mal pripadnúť jeho podiel žalobcovi. Súd v súlade s § 216 ods. 2 CSP súčasne rozhodol o povinnosti žalobcu zaplatiť žalovanému ako ustupujúcemu spoluvlastníkovi náhradu vo výške XX.XXX,- eur za spoluvlastnícky podiel žalovaného zo spoločných nehnuteľností, ktorých všeobecnú hodnotu určil znalec sumou XX.XXX,- eur. Z uvedenej hodnoty pripadá na 1 podiel žalovaného suma XX.XXX,- eur, a to aj vďaka investíciám žalobcu, ktorý nepochybne výmenou strechy zhodnotil spoločnú nehnuteľnosť.

10. O náhrade trov konania súd rozhodol s poukazom na § 262 ods. 1 CSP podľa § 255 ods. 1 CSP tak, že procesne úspešnému žalobcovi priznal 100% náhradu trov konania.

11. Lehotu na zaplataenie náhrady súd žalobcovi určil v súlade s § 232 ods. 3 CSP, keď vzhľadom na výšku náhrady žalobcovi uložil zaplatiť ju do 15 dní.

**Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia cestou Okresného súdu Komárno, Pohraničná č. 6, Komárno, na Krajský súd v Nitre.

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).

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.

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

Ak povinný dobrovoľne nesplní čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, môže oprávnený podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného právneho predpisu.