

Súd: Okresný súd Považská Bystrica
Spisová značka: 7C/175/2016
Identifikačné číslo súdneho spisu: 3716205730
Dátum vydania rozhodnutia: 11. 04. 2017
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Róbert Jankovský
ECLI: ECLI:SK:OSPB:2017:3716205730.5

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Považská Bystrica sudca JUDr. Róbert Jankovský v právnej veci žalobcu G.. U. Ď., A.. XX.XX.XXXX, W. N. XXXX/XX-XX, F. W., právne zastúpený Advokátska kancelária JUDr. Pavel Loduha, s.r.o. so sídlom Slovenských partizánov 1131/51, Považská Bystrica proti žalovaným: X/ E. Š., H.. Ď.J., A.. XX.XX.XXXX, W. Q. Č.. XXX, právne zastúpená SOLICITORS s.r.o. advokátska kancelária so sídlom Sládkovičova 6, Žilina a 2/ Y. W., H.. Ď., A.. XX.XX.XXXX, W. Š. XXX/XX, F. W., právne zastúpená JUDr. Ľubomírom Krajným, advokátom, AK Považská Bystrica, Nám. A. Hlinku 29/34-311 o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnosti, takto

rozhodol:

I.Súd **z r u š u j e** podielové spoluvlastníctvo k rodinnému domu súp. č. XXX postavenému na parc. č. O. I. XXX- zastavaná plocha a nádvorie o výmere XXXX m², k parc. č. O. I. XXX - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1192 m² a k parcele č. KN C 506/1 - záhrada o výmere XXX m², ktoré nehnuteľnosti sú zapísané na LV č. XXX k. ú. Q..

II.Súd **v y p o r i a d a v a** podielové spoluvlastníctvo k horeuvedeným nehnuteľnostiam, k rodinnému domu súp. č. XXX postavenému na parc. č. O. I. XXX- zastavaná plocha a nádvorie o výmere XXXX m², k parc. č. O. I. XXX - zastavaná plocha a nádvorie o výmere XXXX m² a k parcele č. O. I. XXX/X - záhrada o výmere XXX m², ktoré nehnuteľnosti sú zapísané na LV č. XXX k. ú. Q. tak, že spoluvlastnícky podiel žalovanej 1/ E. Š., H.. Ď., A.. XX.XX.XXXX, H..Č.. XXXXXX/XXX, W. Q. Č.. XXX vo výške X/X a spoluvlastnícky podiel žalovanej 2/ Y. W., H.. Ď., A.. X.X.XXXX, H..Č.. XXXXXX/XXXX, W. F. W., J.. Š. XXX/XX vo výške X/X prikazuje do výlučného vlastníctva žalobcu G.. U. Ď., H.. Ď., A.. XX.X.XXXX, H..Č.. XXXXXX/XXX, W. F. W., N. XXXX/XX-XX, ktorý je **p o v i n n ý** vyplatiť žalovaným 1/ a 2/ na vyrovnanie ich podielu z titulu vyporiadania podielového spoluvlastníctva každej sumu 7.033,30 eur v lehote do 3 dní od právoplatnosti rozsudku.

Žalobcovi súd **p r i z n á v a** nárok na náhradu účelne vynaložených trov konania v rozsahu 100%.

o d ô v o d n e n i e :

1.Žalobca sa podanou žalobou proti žalovaným domáhal zrušenia podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnostiam - rodinnému súp. č. XXX postavenému na parc. č. O. I. XXX - zastavané plochy a nádvoria o výmere XXXX m², k parc. č. O. I. XXX/X - záhrady o výmere XXX m² a č. O. I. XXX - zastavané plochy a nádvoria o výmere XXXX m², ktoré nehnuteľnosti sú zapísané na LV č. XXX k. ú. Q. a súčasne sa domáhal vyporiadania tohto podielového spoluvlastníctva tak, aby spoluvlastnícke podiely oboch žalovaných boli prikázané do jeho výlučného vlastníctva a aby ho súd súčasne zaviazal k povinnosti vyplatiť žalovaným sumu zodpovedajúcu všeobecnej hodnote ich spoluvlastníckych podielov. Žalobca v podanej žalobe uviedol, že na LV č. XXX k. ú. Q. je spolu so žalovanými 1/,2/ zapísaný ako podielový spoluvlastník rodinného domu súp. č. XXX postaveného na parc. č. O. I. XXX - zastavaná plocha a nádvorie o výmere XXXX m², parc. č. O. I. XXX/X - záhrada o výmere XXX m² a č. O. I. XXX - zastavaná

plocha a nádvorie o výmere XXXX m² s tým, že výška jeho spoluvlastníckeho podielu k predmetným nehnuteľnostiam predstavuje X/X a výška spoluvlastníckeho podielu žalovaných predstavuje u každej X/X. Žalobca ďalej uviedol, že predmetné nehnuteľnosti v minulosti patrili ich rodičom, ktorí v rodinnom dome súp. č. XXX postavenom v roku 1935 bývali. V roku 1988 zomrel otec žalobcu a žalovaných a jeho spoluvlastnícky podiel zdedili rovnakým dielom. V rodinnom dome súp. č. XXX zostala bývať ich matka, ktorá však v roku 2012 utrpela vážny úraz, v dôsledku ktorého vyžadovala trvalú 24-hodinovú opateru, ktorú zabezpečoval výlučne sám, pričom žalované ako dcéry o matku neprejavovali žiaden záujem. Žalobca uviedol, že od roku 2012 je predmetný rodinný dom súp. č. XXX neobývaný, pričom žalované sa odmietli podieľať na údržbe domu a preto celá starostlivosť o dom zostala na ňom. Vzhľadom k tomu, že predmetný rodinný dom si vyžadoval investície, aby sa nezhoršoval jeho technický stav, viackrát žalované vyzval, aby mu svoje spoluvlastnícke podiely viažuce sa k nehnuteľnostiam zapísaným na LV č. XXX k. ú. Q. odpredali. K uzatvoreniu takejto dohody žalované vyzval aj prostredníctvom Advokátskej kancelárie advokáta JUDr. Pavla Loduhy, pričom žalovaná 1/ nebola ochotná pristúpiť na žiadnu dohodu o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva, žalovaná 2/ s uzatvorením takejto dohody súhlasila, avšak sumu 7.500,- eur, ktorú jej ponúkal na vyplatenie jej spoluvlastníckeho podielu, považovala za prinízkku, z dôvodu čoho, keďže nemá záujem do budúca zotrvať v podielovom spoluvlastníctve so žalovanými, bol nútený domáhať sa svojho práva podaním žaloby na súde. Žalobca v podanej žalobe poukázal na to, že pred podaním žaloby dal vyhotoviť znalcovi z odboru stavebníctva G.. P. X. Znalecký posudok č. 26/2016 na vyčíslenie všeobecnej hodnoty spoločných nehnuteľností s tým, že zo záveru uvedeného znaleckého posudku vyplýva, že všeobecná hodnota spoluvlastníckych podielov u oboch žalovaných predstavuje sumu u každej sumu 7.250,- eur.

2.V písomných vyjadreniach k podanej žalobe obe žalované prejavili súhlas so zrušením podielového spoluvlastníctva k spoločným nehnuteľnostiam zapísaným na LV č. XXX k. ú. Q. a s následným vyporiadaním tohto podielového spoluvlastníctva tak, aby ich spoluvlastnícke podiely boli prikázané do výlučného vlastníctva žalobcu, avšak prejavili zásadný nesúhlas s navrhovanou výškou výplaty ich spoluvlastníckych podielov, ktorá v zmysle žalobcom predloženého znaleckého posudku znalca z odboru stavebníctvo Ing. Miroslava Smatanu je podhodnotená. Preto v tejto súvislosti obe žalované navrhli v konaní nariadiť znalecké dokazovanie na vyčíslenie všeobecnej hodnoty ich spoluvlastníckych podielov.

3.V priebehu konania na pojednávaní dňa 11.4.2017 potom, ako súd na návrh oboch žalovaných vykonal znalecké dokazovanie za účelom ustálenia všeobecnej hodnoty spoločných nehnuteľností, žalované predniesli návrh na vyporiadanie podielového spoluvlastníctva tak, aby spoluvlastnícky podiel žalobcu viažuci sa k spoločným nehnuteľnostiam vo výške X/X bol prikázaný rovnakým dielom do ich podielového spoluvlastníctva s tým, že žalobcu vyplatia sumou, ktorá sa bude rovnať všeobecnej hodnote jeho spoluvlastníckeho podielu.

4.Súd vykonal dokazovanie výsluchom žalobcu, žalovaných, oboznámením výpisu z LV č. XXX k. ú. Q., návrhu žalobcu adresovaného žalovaným na uzatvorenie dohody o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva zo dňa 13.1.2016, Znaleckého posudku znalca z odboru stavebníctvo, odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností Ing. Miroslava Smatanu č. 26/2016, Znaleckého posudku znalca z odboru stavebníctvo, odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností Ing. Miroslava Čičkána č. 030/2017 a zistil nasledovné:

5. Žalobca so žalovanými sú zapísaní na LV č. XXX k. ú. Q. ako podieloví spoluvlastníci nehnuteľností: rodinného domu súp. č. XXX, postaveného na parc. č. O. I. XXX - zastavaná plocha a nádvorie o výmere XXXX m² a parc. č. O. I. XXX/X - záhrada o výmere XXX m², č. O. I. XXX - zastavaná plocha a nádvorie o výmere XXXX m², žalobca v spoluvlastníckom podiele X/X a žalované 1/,2/ každá v spoluvlastníckom podiele po X/X. Predmetné nehnuteľnosti do roku 2012 užívala matka žalobcu a žalovaných Y. Ď., H.. M., a to na základe vecného bremena zapísaného na LV č. XXX k.ú. Q. pod č. V 255/07, spočívajúceho v práve doživotného bývania v rodinnom dome súp. č. XXX a v práve doživotného užívania oboch parciel. V roku 2012 matka žalobcu a žalovaných Y. Ď. utrpela úraz, v dôsledku čoho nebola schopná sama sa o seba postarať, vyžadovala celodennú starostlivosť, ktorú zabezpečoval žalobca, najskôr v jeho domácom prostredí, neskôr bola matka strán konania umiestnená v domove sociálnych služieb. Od roku 2012 teda predmetné spoločné nehnuteľnosti užíva výlučne žalobca, ktorý výlučne na svoje vlastné náklady zabezpečoval tiež údržbu týchto nehnuteľností.

6.V roku 2016 žalobca doručil oboj žalovaným návrh na uzatvorenie dohody o zrušení a vyporiadani podielového spoluvlastníctva k spoločným nehnuteľnostiam, v ktorom navrhol podielové spoluvlastníctvo vyporiadať tak, že spoluvlastnícke podiely oboj žalovaných pripadnú do jeho výlučného vlastníctva s tým, že žalovaným vyplatí pri podpise dohody každej sumu po 4.200,- eur. Keďže obe žalované takúto dohodu odmietli podpísať odvolávajú sa na to, že navrhovaná výška výplaty ich spoluvlastníckych podielov nezodpovedá všeobecnej hodnote nehnuteľností, dal žalobca na vlastné náklady vyhotoviť znalecký posudok znalcovi z odboru stavebníctvo, odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností s tým, že na základe žalobcom danej objednávky znalec Ing. Miroslav Smatana v Znaleckom posudku č. 26/2016 ustálil všeobecnú hodnotu predmetných nehnuteľností po zaokrúhlení na sumu 43.500,- eur. V tejto súvislosti žalobca v mesiaci máj 2016 prostredníctvom svojho právneho zástupcu opätovne žalovaným predostrel návrh na uzatvorenie dohody o zrušení a vyporiadani podielového spoluvlastníctva k spoločným nehnuteľnostiam v tom smere, že spoluvlastnícke podiely oboj žalovaných budú prikázané do jeho výlučného vlastníctva a žalovaným na vyrovnanie ich podielu v zmysle vyhotoveného znaleckého posudku vyplatí každej sumu po 7.500,- eur. Obe žalované na uvedený návrh žalobcu nepristúpili, odvolávajú sa na to, že navrhovaná cena výplaty je príliš nízka. V uvedenom smere sa obe žalované vyjadrili aj v priebehu tohto konania. Súčasne súdu navrhli, aby v konaní ustanovil znalca, ktorému bude uložená znalecká úloha formou znaleckého posudku vyčíslíť všeobecnú hodnotu ich spoluvlastníckych podielov.

7.Na základe návrhu zo strany žalovaných súd uznesením zo dňa 2.1.2017 č.k. 7C/175/2016-66 ustanovil za znalca z odboru stavebníctvo, odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností Ing. Miroslava Čičkána, ktorému uložil znaleckú úlohu vyhotoviť znalecký posudok, v ktorom vyčíslí na základe výsledkov obhliadky na mieste samom všeobecnú hodnotu spoločných nehnuteľností zapísaných na LV č. XXX k. ú. Q. a zároveň sa vyjadrí k možnosti reálnej delby spoločného rodinného domu súp. č. XXX. V konaní ustanovený znalec Ing. Miroslav Čičkan znaleckú úlohu splnil a súdu predložil Znalecký posudok č. 030/2017, v závere ktorého vyčíslil všeobecnú hodnotu spoločných nehnuteľností metódou polohovej diferenciacie po zaokrúhlení na sumu 42.200,- eur.

8.Podľa ustanovenia § 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.

9.Podľa ustanovenia § 142 ods. 2 Občianskeho zákonníka, z dôvodov hodných osobitného zreteľa súd nezruší a nevyporiada spoluvlastníctvo prikázaním veci za náhradu alebo predajom veci a rozdelením výťažku.

10. Právo každého spoluvlastníka obrátiť sa kedykoľvek na súd s návrhom na zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva vyplýva zo zásady, že nikto nesmie byť spravodlivo nútený, aby zotrval v spoluvlastníckom vzťahu. Nikoho nemožno držať v spoluvlastníctve proti jeho vôli. Dôvodom pre podanie takéhoto návrhu spravidla býva skutočnosť, že medzi spoluvlastníkmi došlo k nezhode ohľadom hospodárenia so spoločnou vecou, prípadne že sa spoluvlastníci nedohodli o zrušení a vyporiadani podielového spoluvlastníctva.

11.Ak o zrušení spoluvlastníctva rozhoduje súd, má vec, pokiaľ je to možné, medzi spoluvlastníkmi rozdeliť. Inak ju prikáže jednému z nich, pritom dbá o jej využitie. K predaju veci a k rozdeleniu dosiahnutého výťažku má dôjsť iba vtedy, ak nikto zo spoluvlastníkov nechce vec prevziať. Úlohou súdu tu teda je, aby doterajšie spoluvlastníctvo rozumne zlikvidoval, a nie aby vytváral, dokonca proti vôli účastníkov, nové spoluvlastníctvo. Návrhmi účastníkov konania pritom súd nie je viazaný. Občiansky zákonník teda upravuje jednotlivé spôsoby vyporiadania podielového spoluvlastníctva a súčasne ustanovuje aj ich poradie, ktoré je pre súd záväzné. Prvý spôsob zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva - reálne rozdelenie medzi spoluvlastníkmi podľa výšky ich podielov, prichádza do úvahy iba tam, kde predmet spoluvlastníctva je reálne deliteľný. Druhý spôsob zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva prichádzajúci do úvahy v prípade, že rozdelenie predmetu spoluvlastníctva nie je možné, je prikázanie veci za primeranú náhradu jednému alebo viacerým spoluvlastníkom. Súd pritom prihliada na účelné využitie veci (napr. zisťuje bytovú odkázanosť účastníkov konania, prihliada

na to, kto zo spoluvlastníkov spornú nehnuteľnosť užíval, kto a ako sa o ňu staral a pod.). 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 u neho boli splnené predpoklady účelného využitia veci.

12. K zamietnutiu návrhu na zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva môže dôjsť iba výnimočne. Je to v prípade, ak vec tvoriaca predmet spoluvlastníctva, nie je reálne deliteľná a ďalším dvom spôsobom zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva k nej, t.j. k prikázaniu veci za náhradu a jej predaju bránia dôvody hodné osobitného zreteľa. Ich existenciu pritom súd musí starostlivo skúmať individuálne v každej prejednávanej veci. Dôvodom hodným osobitného zreteľa môže byť napríklad zdravotný stav, prípadne vek žalovaného, skutočnosť že žalovaný veľkú časť svojho života prežil v spoločnej nehnuteľnosti a pod. Je však vecou súdu, aby starostlivo uvážil, či v konkrétnom prípade nejde o pokus o zneužitie tohto ustanovenia niektorým zo spoluvlastníkov. Stále pritom treba rešpektovať zásadu, že nikto nemôže byť spravodlivo nútený, aby zotrval v podielovom spoluvlastníctve proti svojej vôli.

13. Z vykonaného dokazovania mal súd za preukázané, že žalobca so žalovanými sú podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľností zapísaných na LV č. XXX k. ú. Q., a to rodinného domu súp. č. XXX postavaného na parc. č. O. I. XXX - zastavaná plocha a nádvorie o výmere XXXX m² a parc. č. O. I. XXX/X - záhrada o výmere XXX m² a č. O. I. XXX - zastavaná plocha a nádvorie o výmere XXXX m², žalobca v spoluvlastníckom podiele X/X a žalované 1/2/ každá v spoluvlastníckom podiele po X/X. Predmetné nehnuteľnosti od roku 2012 užíva výlučne žalobca ako väčšinový spoluvlastník, ktorý v tejto súvislosti výlučne sám bez príspevia žalovaných uhrádza náklady spojené so zabezpečením údržby týchto nehnuteľností. Túto skutočnosť na pojednávaní dňa 11.4.2017 potvrdili aj obe žalované. Z obsahu Znaleckého posudku Ing. Miroslava Čičkána vyplýva, že z hľadiska zatriedenia stavby je rodinný dom súp. č. XXX charakterizovaný ako jednobytový rodinný dom. Z tohto hľadiska, prihliadajúc na veľkosť spoluvlastníckych podielov oboch žalovaných a skutočnosť, že obe parcely, ktoré sú predmetom tohto konania, sú užívané spolu s rodinným domom súp. č. 220, možno vyvodiť, že spoločné nehnuteľnosti zapísané na LV č. 281 k. ú. Visolaje, nie sú reálne deliteľné.

14. Vychádzajúc z uvedených skutočností, teda berúc do úvahy najmä výšku spoluvlastníckych podielov strán konania, fakt, že spoločné nehnuteľnosti od roku 2012 užíva výlučne žalobca ako majoritný spoluvlastník, ktorý prejavil vôľu tieto nehnuteľnosti užívať aj v budúcnosti a tiež berúc do úvahy, že spoločné nehnuteľnosti nie sú reálne deliteľné, prihliadajúc na zásadu, že nikto nesmie byť spravodlivo nútený, aby zotrval v spoluvlastníckom vzťahu, súd rozhodol tak, ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozsudku, t.j. stranám konania zrušil podielové spoluvlastníctvo k nehnuteľnostiam zapísaným na LV č. XXX k. ú. Q. a súčasne toto podielové spoluvlastníctvo vyporiadal tak, že spoluvlastnícke podiely oboch žalovaných prikázal do výlučného vlastníctva žalobcu a súčasne žalobcu zaviazal k povinnosti vyplatiť žalovaným na vyrovnanie ich podielov z titulu vyporiadania podielového spoluvlastníctva každej sumu 7.033,30 eur v lehote do 3 dní od právoplatnosti rozsudku. Uvedená suma zodpovedá všeobecnej hodnote spoluvlastníckych podielov oboch žalovaných v zmysle znaleckého posudku, ktorý bol za týmto účelom v konaní vyhotovený.

15. Žalobca bol v konaní proti žalovaným úspešný v celom rozsahu, preto mu súd v zmysle ustanovenia § 255 ods. 1 CSP priznal nárok na náhradu účelne vynaložených trov konania v rozsahu 100% s tým, že v zmysle ustanovenia § 262 ods. 2 CSP o výške náhrady trov konania rozhodne súd samostatným uznesením po právoplatnosti tohto rozsudku.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní od jeho doručenia cestou tunajšieho súdu na Krajský súd v Trenčíne v 3 vyhotoveniach.

Podľa § 127 ods. 1, 2 C.s.p. v podaní sa uvedie, ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje a podpis. Náležitosťou podania urobeného v prebiehajúcom konaní je aj uvedenie spisovej značky tohto konania.

Podľa § 363 C.s.p. sa v odvolaní 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).

Podľa § 364 C.s.p. rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Podľa § 365 ods. 1 C.s.p. 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.

Podľa § 365 ods. 2 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.

Podľa § 365 ods. 3 C.s.p. odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Ak povinný dobrovoľne neplní to, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, môže oprávnený podať návrh na exekúciu.