

Súd: Okresný súd Martin  
Spisová značka: 21C/5/2017  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5717201029  
Dátum vydania rozhodnutia: 22. 08. 2017  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Dušan Pagáč  
ECLI: ECLI:SK:OSMT:2017:5717201029.2

## Rozhodnutie

Sudca Okresného súdu Martin JUDr. Dušan Pagáč v právnej veci žalobcu: G.. U. S., A.. XX.XX.XXXX, W. XXX XX H., J.. E. XXX/XX, právne zastúpený JUDr. Miroslav Koníček, advokát so sídlom 034 01 Ružomberok, ul. A. Bernoláka 6, IČO: 37 807 439 proti žalovanému: Q. H. X/ P. Q., A.. XX.XX.XXXX, W. XXX XX P., J.. L.. X. XX Y. Ž. Q. H. X/ F. Q., A.. XX.XX.XXXX, W. W., J.. O. XX, obaja zastúpení JUDr. Milanom Štúrikom, advokátom so sídlom Holubyho 51, 036 01 Martin, v konaní o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva takto

### rozhodol:

I. Podielové spoluvlastníctvo žalobcu G.. U. S., žalovaného v rade X/ P. Q.Í., žalovaného v rade X/ F. Q. k nehnuteľnostiam, ktoré sa nachádzajú v obci Martin, katastrálne územie Martin a na Okresnom úrade v Martine sú zapísané na liste vlastníctva č. XXXX a to stavba - výmenníková stanica súpisné číslo X XXX, postavená na pozemku parcela registra „C“, evidované na katastrálnej mape Č.. XXXX/XX a pozemky, parcely registra „C“, evidované na katastrálnej mape Č.. XXXX/XX - zastavané plochy a nádvoria o výmere 257 m<sup>2</sup>, parcela Č.. XXXX/XX - zastavané plochy a nádvoria o výmere 163 m<sup>2</sup> a parcela Č.. XXXX/XX - zastavané plochy a nádvoria o výmere 666 m<sup>2</sup> sa týmto ruší a tieto nehnuteľnosti sa prikazujú do výlučného vlastníctva žalobcu, ktorý je povinný na vyrovnanie spoluvlastníckeho podielu zaplatiť žalovaného v rade 1/ sumu 40 000 € a žalovanému v rade 2/ sumu 40 000 € a to do 30 dní od právoplatnosti rozsudku.

II. Žalobca má voči žalovaným právo na náhradu trov konania.

### odôvodnenie:

1. Žalobou, ktorá bola doručená 27.01.2017, žalobca žiadal, aby súd zrušil podielové spoluvlastníctvo sporových strán k nehnuteľnostiam, ktoré sa nachádzajú v okrese Martin, katastrálne územie Martin a sú zapísané na Okresnom súde v Martine na liste vlastníctva č. XXXX ako stavba - výmenníková stanica súpisné číslo XXXX, postavená na pozemku parcela registra „C“, evidovaná na katastrálnej mape Č.. XXXX/XX a pozemky, parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape Č.. XXXX/XX - zastavané plochy a nádvoria o výmere 257 m<sup>2</sup>, parcela Č.. XXXX/XX - zastavané plochy a nádvoria o výmere 163 m<sup>2</sup> a parcela Č.. XXXX/XX - zastavané plochy a nádvoria o výmere 666 m<sup>2</sup>. Žalobca uviedol a preukázal, že podielovými spoluvlastníkmi týchto nehnuteľností je žalobca, ako aj žalovaný v rade 1/ a žalovaný v rade 2/ a to každý v rozsahu 1/3-iny. Žalobca tvrdil, že na sporných nehnuteľnostiach podniká obchodná spoločnosť CNC Martin, s.r.o., G.: XX XXX XXX X. X. Q. P., J.. P. XXXX, ktorej jediným spoločníkom je on a to na základe zmlúv o nájme nebytových priestorov zo dňa 23.01.2012, ktorými mu žalovaní prenajali svoje spoluvlastnícky podiely k sporným nehnuteľnostiam. Žalovaný tvrdil a vyplýva to aj z obchodného registra, že do 06.03.2012 boli spoločníkmi tejto obchodnej spoločnosti aj žalovaný v rade 1/ a žalovaný v rade 2/, ktorí svoje obchodné podiely previedli na žalobcu za odplatu. Žalobca uviedol, že by chcel sporné nehnuteľnosti aj naďalej užívať pre potreby svojej obchodnej spoločnosti. Uviedol, že na konci roku 2011 jeho obchodná spoločnosť rekonštruovala dvor a položila zámkovú dlažbu. Od roku 2015 začala na priečelí stavby súpisné číslo XXXX opadávať omietka, avšak žalovaní nemali žiadny

záujem ako spoluvlastníci tento stav riešiť. Žalobca uviedol, že na sporných nehnuteľnostiach vykonával aj rekonštrukciu vodovodnej prípojky a na tomto technickom zhodnotení stavby sa žalovaní nepodieľali.

2. Žalovaní sa k žalobe vyjadrili vo svojom podaní zo dňa 07.03.2017, v ktorom uviedli, že akceptujú nájomné zmluvy, ktoré uzatvorili so spoločnosťou CNC Martin, s.r.o. a dosiaľ nemali žiadny právny dôvod túto zmluvu vypovedať. Popreli skutočnosť, že opravy, rekonštrukcie a polozenie zámkovej dlažby vykonával žalobca sám na vlastné náklady. Pokiaľ chcel žalobca vykonávať opravy sporných nehnuteľností, mal podľa dohody v nájomnej zmluve túto skutočnosť oznámiť žalovaným. Žalobca však takto nepostupoval. Žalovaní žiadali, aby súd podielové spoluvlastníctvo sporových strán zrušil a nehnuteľnosti prikázal do podielového spoluvlastníctva žalovaného v rade X/ P. Q. v rozsahu 1-ice a žalovaného v rade X/ F. Q. v rozsahu 1-ice s tým, že každý zo žalovaných na vyporiadanie spoluvlastníckeho podielu zaplatí žalobcovi sumu 19 000 €.

V reakcii na vyjadrenie žalovaných žalobca v podaní zo dňa 24.04.2017 uviedol, že sporné nehnuteľnosti si vyžadujú investíciu do ich rekonštrukcie a žalovaní na takejto investícii doteraz záujem nemali. Žalobca poukázal aj na rozpory medzi sporovými stranami, ktoré vznikajú v súvislosti s prechodom áut a s parkovaním na sporných pozemkoch.

3. Súd vo veci vykonal dokazovanie výsluchom sporových strán, vypočutím právnych zástupcov, listinami založenými v spise a zistil:

Sporové strany sú podielovými spoluvlastníkmi sporných nehnuteľností a to každá v rozsahu 1/3-iny. Na týchto nehnuteľnostiach dlhšiu dobu podniká spoločnosť CNC Martin, s.r.o. Spoločníkmi tejto obchodnej spoločnosti do 06.03.2012 boli sporové strany. Týmto dňom previedli svoje obchodné podiely v spoločnosti CNC Martin, s.r.o. na žalobcu. Sporové strany sa dohodli na spôsobe užívania spoločných nehnuteľností a to tým spôsobom, že žalovaný v rade 1/ a rovnako aj žalovaný v rade 2/ prenajali spoločnosti CNC Martin, s.r.o., ktorej jediným majiteľom je v súčasnosti žalobca a to na neurčitú dobu za sumu 3 750 € ročne. Podľa tejto dohody spoluvlastníkov obsiahnutej v zmluvách o nájme nebytových priestorov užíva sporné nehnuteľnosti aj v súčasnosti žalobca.

4. 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 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.

5. Z povahy podielového spoluvlastníctva a to spoločenstva vlastníckych práv založeného na zásade dobrovoľnosti vyplýva, že ktorýkoľvek spoluvlastník môže kedykoľvek požiadať súd o zrušenie spoluvlastníctva a jeho vyporiadanie. Toto právo vyplýva zo zásady, že nikto nemôže byť spravodlivo nútený k tomu, aby zotrval v spoluvlastníckom vzťahu, ak mu to z akýchkoľvek dôvodov nevyhovuje. Rozhodujúcimi kritériami pri rozhodovaní o vyporiadaní podielového spoluvlastníctva je veľkosť spoluvlastníckych podielov a účelné využitie veci. Za účelné využitie veci sa podľa súdnej praxe považuje napríklad zámer spoluvlastníka spoločné nehnuteľnosti zhodnotiť, podnikanie niektorého zo spoluvlastníkov na nehnuteľnosti, alebo potreba nehnuteľnosť udržiavať a vykonávať na nej opravy a investície. Pri vyporiadaní sa prihliada napríklad aj na to, do akej miery niektorý z podielových spoluvlastníkov zhodnotil investíciami a podobne. V konkrétnych prípadoch ani veľkosť podielu spoluvlastníka, ani účelné využitie veci nemusí byť rozhodujúcim dôvodom pre rozhodnutie súdu, ale každý prípad je potrebné posúdiť komplexne podľa okolností daného prípadu. Sporné nehnuteľnosti už viacej rokov užíva spoločnosť CNC Martin, s.r.o. Jediným spoločníkom a konateľom tejto obchodnej spoločnosti je od 06.03.2012 žalobca. V uvedený deň žalovaní žalobcovi svoje obchodné podiely v tejto spoločnosti predali a o hospodárení so spornými nehnuteľnosťami sa žalobca so žalovanými dohodli formou Nájomných zmlúv zo dňa 23.01.2012, ktorými žalovaný v rade 1/ a žalovaný v rade 2/ prenajali svoje spoluvlastnícke podiely na sporných nehnuteľnostiach spoločnosti CNC Martin, s.r.o. Na základe takejto dohody spoluvlastníkov sporné nehnuteľnosti využíva za účelom podnikania spoločnosť CNC Martin, s.r.o., patriaca žalobcovi. Niet pochybností o tom, že na základe vyhodnotenia účelnosti by mal súd prikázať sporné nehnuteľnosti do výlučného vlastníctva žalobcu a to aj s prihliadnutím na to, že žalovaní previedli na spoločnosť CNC Martin, s.r.o. svoje obchodné podiely, ako aj vzhľadom na

dohodnutý spôsob hospodárenia so spornými nehnuteľnosťami. Nehnuteľnosti na základe nájomných zmlúv užíva spoločnosť CNC Martin, s.r.o.

Vzhľadom na návrh žalovaných na zrušenie podielového spoluvlastníctva a prikázanie sporných nehnuteľností do ich podielového spoluvlastníctva a to každému v rozsahu 1-ici, súd spoluvlastnícke podiely žalovaných sčítal. V tom prípade im patrí spoluvlastnícky podiel v rozsahu 2/3-ín. Takto určená veľkosť spoluvlastníckych podielov by svedčila v prospech žalovaných.

Na základe posúdenia všetkých okolností prípadu súd považuje za rozumnejšie, aby nehnuteľnosti boli prikázané do výlučného vlastníctva žalobcu, ktorý na týchto nehnuteľnostiach ako jediný spoločník a konateľ spoločnosti CNC Martin, s.r.o. od roku 2012 so súhlasom žalovaných podniká a jeho firma je zabezpečená a vykazuje zisk. Prikázaním sporných nehnuteľností do podielového spoluvlastníctva žalovaných by sa podnikateľská činnosť žalobcu podstatným spôsobom sťažila a pravdepodobne aj znemožnila. Súd prihliadol aj na to, že o podnikanie v tejto spoločnosti žalovaní záujem nemali a svoje obchodné podiely previedli na žalobcu a navyše o spôsobe hospodárenia so spornými nehnuteľnosťami sa dohodli formou nájomných zmlúv. Takýmto rozhodnutím zaniknú aj vzájomné spory spoluvlastníkov ohľadne vykonávania opráv, údržby a investícií sporných nehnuteľností.

6. Z týchto dôvodov súd podielové spoluvlastníctvo sporových strán zrušil a prikázal ich do výlučného vlastníctva žalobcu. Žalobcovi prikázal, aby na vyporiadanie spoluvlastníckych podielov zaplatil žalovaným a to každému sumu 40 000 € tak, ako to sám navrhol na pojednávaní, ktoré sa konalo dňa 03.08.2017. V znaleckom posudku, ktorý si objednal žalovaný v rade 1/ č. 14/2016 je všeobecná hodnota sporných nehnuteľností určená vo výške 111 000 €. To znamená, že na spoluvlastnícky podiel v rozsahu 1/3-iny pripadá 37 000 €. Žalobca preukázal výpisom z účtu v banke aj svoju solventnosť navrhovanú sumu na vyporiadanie spoluvlastníckych podielov žalovaných zaplatiť.

7. O trovách konania súd rozhodol podľa § 255 v spojení s § 262 Civilného sporového poriadku a rozhodol, že žalobca má voči žalovaným právo na náhradu trov konania v plnom rozsahu. O výške náhrady trov konania rozhodne súd po právoplatnosti tohto rozsudku osobitným rozhodnutím, ktoré vydá súdny úradník.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozhodnutiu je prípustné odvolanie, ktoré sa podáva v lehote 15 dní od doručenia rozhodnutia na súde, ktorý ho vydal.

Podľa § 363 CSP 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).

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

Podľa § 365 ods. 1 CSP 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 CSP 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.

Podľa § 366 C.s.p. prostriedky procesného útoku alebo prostriedky procesnej obrany, ktoré neboli uplatnené v konaní pred súdom prvej inštancie, možno v odvolaní použiť len vtedy, ak

a) sa týkajú procesných podmienok,

b) sa týkajú vylúčenia sudcu alebo nesprávneho obsadenia súdu,

c) má byť nimi preukázané, že v konaní došlo k vadám, ktoré mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci alebo

d) ich odvolateľ bez svojej viny nemohol uplatniť v konaní pred súdom prvej inštancie.