

Súd: Okresný súd Trnava
Spisová značka: 16C/117/2014
Identifikačné číslo súdneho spisu: 2114214359
Dátum vydania rozhodnutia: 05. 01. 2018
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Linda Anovčinová
ECLI: ECLI:SK:OSTT:2018:2114214359.23

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Trnava sudkyňou Mgr. Lindou Anovčinovou v spore žalobkyne: Z. K., N.. XX.X.XXXX, A. K. XXX/XX, B., zastúpená JUDr. Lenkou Gajarskou, advokátkou, so sídlom Horné bašty 8943/25, Trnava, proti žalovanej: J.. D. Y., N.. XX.X.XXXX, A. B. N. W. XXX, zastúpená advokátskou kanceláriou Prosman a Pavlovič advokátska kancelária, s.r.o., so sídlom Hlavná 31, Trnava, IČO: 36 865 281, o vyporiadanie podielového spoluvlastníctva, takto

rozhodol:

I. Podielové spoluvlastníctvo žalobkyne a žalovanej k nehnuteľnostiam, ktoré sa nachádzajú v okrese C., obec K., katastrálne územie K., a ktoré sú evidované katastrálnym odborom Okresného úradu Trnava na LV č. XX ako stavba rodinný dom, súp. č. XX, postavený na parcele registra „C“ s parc. č. XXX/X, pozemok, parcela registra „C“ s parc. č. XXX/X zastavané plochy a nádvoría o výmere XXX V., a pozemok, parcela registra parcela „C“ s parc. č. XXX/X záhrady o výmere 389 m², s a z r u š u j e, a tieto nehnuteľnosti sa prikazujú do výlučného vlastníctva žalobkyne.

II. Žalobkyňa je povinná zaplatiť žalovanej sumu XX.XXX,- Eur titulom náhrady za vyporiadanie podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnostiam, ktoré sa nachádzajú v okrese C., obec K., katastrálne územie K., a ktoré sú evidované katastrálnym odborom okresného úradu Trnava na LV č. XX ako stavba - rodinný dom, súp. č. XX, postavený na parcele registra „C“ s parc. č. XXX/X, pozemok, parcela registra „C“ s parc. č. XXX/X - zastavané plochy a nádvoría o výmere 572 m², a pozemok, parcela registra „C“ s parc. č. XXX/X - záhrady o výmere 389 m², a to do 15 dní odo dňa právoplatnosti rozsudku.

III. Žalovaná je povinná zaplatiť žalobkyňi sumu XXX,- Eur titulom náhrady škody za zhodnotenie spoluvlastníckeho podielu žalovanej na nehnuteľnostiach, ktoré sa nachádzajú v okrese C., obec K., katastrálne územie K., a ktoré sú evidované katastrálnym odborom Okresného úradu Trnava na LV č. 46 ako stavba - rodinný dom, súp. č. XX, postavený na parcele registra „C“ s parc. č. XXX/X, pozemok, parcela registra „C“ s parc. č. XXX/X zastavané plochy a nádvoría o výmere 572 m², a pozemok, parcela registra „C“ s par č. XXX/X - záhrady o výmere 389 m², a to do 15 dní odo dňa právoplatnosti rozsudku.

IV. Žalobkyňa je povinná zaplatiť žalovanej sumu vo výške 1.800,- Eur, a to do 15 dní odo dňa právoplatnosti rozsudku.

V. Konanie v časti o zaplatenie sumy 3.873,13 Eur sa zastavuje.

VI. Žiadna zo strán nemá právo na náhradu trov konania.

VII. Štát má nárok na náhradu trov konania voči žalobkyňi v rozsahu 50 % a voči žalovanej v rozsahu 50 %.

o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobkyňa sa žalobou doručenu tunajšiemu súdu dňa 28.05.2014 pôvodne domáhala, aby súd zrušil podielové spoluvlastníctvo strán sporu k nehnuteľnostiam zapísaným na LV č. XX, katastrálny odbor Okresného úradu Trnava, okres C., obec K., katastrálne územie K. ako parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape, parc. č. XXX/X zastavané plochy a nádvoria o výmere 572 m², parc. č. XXX/X záhrady o výmere 389 m² a rodinný dom súpisné číslo XX na parc. č. XXX/X (ďalej aj „nehuteľnosti“) a tieto nehnuteľnosti prikázal do výlučného vlastníctva žalobkyne, a zároveň aby žalobkyňu zaviazal zaplatiť žalovanej 1/ čiastku 16.202,61 Eur a žalovanej 2/ čiastku 6.750,- Eur do 15 dní od právoplatnosti rozsudku. Ďalej žiadala, aby súd žalovanú 1/ a žalovanú 2 spoločne a nerozdielne zaviazal na náhradu trov konania.

2. Žalobu odôvodnila tým, že podľa výpisu z LV č. XX sú sporné nehnuteľnosti v spoluvlastníctve žalobkyne v podiele 1/4 + 1/6, žalovanej 1/ v podiele 1/4 + 1/6 a žalovanej 2/ v podiele 1/6. Žalobkyňa tvrdila, že má záujem vysporiadať spoluvlastníctvo k predmetným nehnuteľnostiam odkúpením spoluvlastníckych podielov od žalovaných 1/ a 2/, pričom ponuku im zaslala dňa 17.12.2013. Žalovaná 2/ na ponuku nereagovala a žalovaná 1/ jej oznámila, že darom obdržala podiel žalovanej 2/ a požaduje vyplatiť sumu 46.823,89 Eur. V žalobe ďalej uviedla, že si nechala vypracovať znalecký posudok u znalca J.. Q. D., pričom v zmysle uvedeného posudku k 30.09.2013 všeobecná hodnota nehnuteľnosti predstavuje sumu 40.500,- Eur. Z predložených dôkazov je podľa žalobkyne zrejmé, že žalovaná 1/ má záujem na vysporiadaní spoluvlastníctva a napokon aj súhlasí so všeobecnou hodnotou predmetných nehnuteľností určenou znalcom J.. Q. D.. Napriek tomu, že najskôr chcela odpredať svoj podiel, teraz sa chce stať výlučnou vlastníčkou. Žalobkyňa s poukazom na ust. § 141 ods. 1 a 2 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „OZ“) ako prvá mala záujem vysporiadať spoluvlastníctvo odkúpením podielov od žalovaných. Od nadobudnutia podielu v dedičskom konaní sa o predmetné nehnuteľnosti stará výlučne sama, platí za dodávku médií nevyhnutných na prevádzku domu, za dodávku plynu 1.204,- Eur, elektrickej energie 834,- Eur a na vlastné náklady v dome vykonala potrebnú opravu, údržbu plynového kotla 383,- Eur, injektáž základov domu 1.443,- Eur. Žalované 1/ a 2/ sa na týchto nákladoch nepodieľali a o nehnuteľnosti sa doteraz nezaujímalí a nijako ich nevyužívali.

3. Podaním doručeným súdu dňa 30.06.2014 žalobkyňa navrhla zmeniť petit žaloby tak, že súd zrušuje podielové spoluvlastníctvo k sporným nehnuteľnostiam a tieto prikazuje do výlučného vlastníctva žalobkyne, a zároveň žiadala, aby súd žalobkyňu zaviazal k povinnosti zaplatiť žalovanej 1/ čiastku 13.681,89 Eur a žalovanej 2/ čiastku 6.100,- Eur.

4. Žalovaná 2/ vo vyjadrení doručenému súdu dňa 23.07.2014 uviedla, že žalobkyňa je menšinovou spoluvlastníčkou predmetných nehnuteľností, keď veľkosť jej spoluvlastníckeho podielu je 5/12, pričom veľkosť spoluvlastníckeho podielu žalovanej 1/ je 7/12, keďže jej spoluvlastnícky podiel bol zväčšený o 1/6 na základe darovacej zmluvy uzavretej dňa 26.05.2014 medzi žalovanými 1/ a 2/, preto žalovaná 1/ navrhla, aby súd prikázal nehnuteľnosti do jej výlučného vlastníctva. Žalovaná 1/ uviedla, že k dohode o vyporiadaní podielového spoluvlastníctva medzi podielovými spoluvlastníčkami nedošlo najmä z dôvodu, že nedošlo k dohode o výške odplaty, keďže žalobkyňa navrhla žalovanej 1/ zaplatiť sumu 20.250,- Eur s tým, že od uvedenej sumy je potrebné odpočítať sumu vo výške 1.583,11 Eur, ktorý je nárokom žalobkyne z titulu, ktorý nemá žiaden súvis s vyporiadaním podielového spoluvlastníctva. Takisto nebol návrh žalobkyne prijateľný ani pre žalovanú 2/. Zo strany žalobkyne boli na nehnuteľnosti vykonané zmeny a úpravy, pričom žalovaná 1/ ako podielový spoluvlastník nehnuteľností nemala vedomosť o tom, že by jej bol predložený akýkoľvek návrh na prijatie rozhodnutia spoluvlastníkov nehnuteľností o vykonaní akejkoľvek zmeny, opravy, či rekonštrukcie. Ďalej uviedla, že medzi spoluvlastníčkami nedošlo k dohode, že by nehnuteľnosti bola oprávnená využívať výlučne žalobkyňa. Naopak, od decembra 2011 dochádzalo k neoprávneným zásahom do vlastníckeho práva žalovanej 1/ ako spoluvlastníka. Z podanej žaloby podľa názoru žalovanej 1/ nie je zrejmé, kedy došlo k vykonaniu opravy a údržby plynového kotla a k injektáži základov domu a rovnako nie je preukázané, či náklady boli vynaložené v uvedenej výške. V prípade nároku na úhradu podielu nákladov za dodávku plynu a elektrickej energie, žalovaná 1/ poukázala na skutočnosť, že ak žalobkyňa užíva (síce nad rozsah svojho spoluvlastníckeho podielu) celé nehnuteľnosti výlučne sama a robí všetky úkony, ktorými bráni v spoluužívaní, je žalovaná 1/ povinná znášať náklady spojené s užívaním nehnuteľností, a to aj z

dôvodu, že nemá reálnu možnosť vplývať, aké náklady a v akom rozsahu budú vynaložené na prevádzku nehnuteľností, prípadne či je ich vôbec potrebné vynakladať. Žalovaná 1/ si ďalej uplatnila právo na náhradu za to, že neužíva spoločnú vec v rozsahu, ktorý zodpovedá jej spoluvlastníckemu podielu, ktoré právo jej vyplýva z ust. § 137 ods. 1 OZ. Žalovaná 1/ si v rámci „širšieho“ vyporiadania podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnosti, preto uplatnila nárok na vo forme peňažného plnenia vo výške 60,- Eur /mesiac počnúc od januára 2012 do júla 2014. Žalovaná 1/ nesúhlasila so zrušením a vyporiadanim podielového spoluvlastníctva prikázaním nehnuteľností do výlučného vlastníctva žalobkyne, ale žiadala, aby súd vyporiadal podielového spoluvlastníctvo k nehnuteľnostiam tak, že ich prikáže do vlastníctva žalovanej 1/ za primeranú náhradu (rovnajúcu sa sume 16.875,- Eur, ktorá predstavuje pomer 5/12 zodpovedajúci veľkosti spoluvlastníckeho podielu žalobkyne z hodnoty nehnuteľností určenej znaleckým posudkom. Žalovaná 1/ tak navrhla, aby súd vydal rozsudok, ktorým by zrušil podielové spoluvlastníctvo k sporným nehnuteľnostiam a tieto prikázal do výlučného vlastníctva žalovanej 1/ a žalovanú 1/ zaviazal zaplatiť žalobkyni sumu vo výške 16.875,- Eur ako náhradu za vyporiadanie podielu. Zároveň žiadala, aby súd uložil žalobkyni povinnosť zaplatiť žalovanej 1/ sumu 1.800,- Eur do 15 dní od právoplatnosti rozsudku a nahradiť jej trovy konania.

5. Uznesením č. k. 16C/117/2014-74 zo dňa 14.04.2015, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 14.04.2015 súd zastavil konanie voči žalovanej 2/, nakoľko podaním zo dňa 12.04.2015 doručeným súdu dňa 14.04.2015 zobrala žalobkyňa svoj návrh voči žalovanej 2/ späť a navrhla konanie voči žalovanej 2/ zastaviť, keďže po podaní žaloby došlo k zmene vlastníkov spornej nehnuteľnosti. Zároveň týmto podaním žalobkyňa navrhla zmenu petitu žaloby tak, že súd zrušuje podielové spoluvlastníctvo strán k sporným nehnuteľnostiam a tieto nehnuteľnosti prikazuje do výlučného vlastníctva žalobkyne, ktorá je povinná zaplatiť žalovanej čiastku 23.625,- Eur do 15 dní od právoplatnosti rozsudku. Zároveň si uplatnila náhradu trov konania, ktoré je povinná zaplatiť žalovaná.

6. Podaním doručeným súd dňa 02.05.2016 žalobkyňa navrhla pripustiť zmenu petitu, pričom uviedla, že do 09.07.2014 žalobkyňa na údržbu a prevádzku sporných nehnuteľností zaplatila za dodávku plynu 3.584,54 Eur, z toho 5/12 = 1.493,55 Eur, od 09.07.2014 do 15.03.2016 zaplatila za dodávku plynu 2.476,- Eur, z toho 7/12 = 1.444,82 Eur, za dodávku elektrickej energie 972,12 Eur, z toho 5/12 = 405,05 Eur, od 09.07.2014 do 15.03.2016 zaplatila za dodávku elektrickej energie 918,82 Eur, z toho 7/12 = 535,97 Eur. V roku 2012 zaplatila žalobkyňa za opravu hlavného ventilu kúrenia 381,90 Eur, z toho 5/12 = 159,12 Eur, dňa 26.09.2013 kúpila a inštalovala krbové kachle za 188,38 Eur, z toho 5/12 = 78,49 Eur, dňa 25.11.2012 žalobkyňa zaplatila znovu pripojenie elektrickej prípojky 229,75 Eur, z toho 5/12 = 95,72 Eur a dňa 08.08.2013 zaplatila izoláciu vlhkého muriva domu injektážou v sume 1443,45 Eur, z toho 5/12 = 601,43 Eur. Žalobkyňa poukazuje na ust. § 137 ods. 1 OZ uviedla, že na údržbe a prevádzke spoločnej veci sa majú vlastníci podieľať podľa veľkosti svojho spoluvlastníckeho podielu, a preto žalobkyňa žiadala priznať náhradu týchto nákladov celkom v sume 3.873,13 Eur.

7. Súd tak uznesením č. k. 16C/117/2014-202 z 25.05.2016, právoplatným dňa 23.06.2016 pripustil zmenu žaloby v tom znení, že súd podielové spoluvlastníctvo strán k sporným nehnuteľnostiam zrušuje a nehnuteľnosti prikazuje do výlučného vlastníctva žalobkyne, pričom žalobkyňa je povinná zaplatiť žalovanej čiastku 20.250,- Eur. A zároveň žalovaná je povinná žalobkyni zaplatiť čiastku 3.873,13 Eur ako náhradu za investovanie a do údržby a prevádzky spoločnej veci, ako aj náhradu trov konania.

8. Žalovaná vo vyjadrení doručenému súdu dňa 21.10.2016 uviedla, že žalobkyňa si v rámci žaloby doručenej súdu dňa 28.04.2014 uplatnila nárok na tzv. širšie vyporiadanie spoluvlastníctva pre prípad jeho zrušenia, pričom petit bol od počiatku formulovaný nesprávne, nakoľko každá suma, ktorá má byť titulom vyporiadania v širšom zmysle musí byť uvedená samostatne. Ďalej žalovaná poukázala na skutočnosť, že žalobkyňa podaním zo dňa 12.04.2015 - označeným ako zmena petitu- navrhla zastaviť konanie voči žalovanej 2/ (pôvodnej spoluvlastníčke) a zároveň navrhla vydať rozsudok, ktorým súd zrušuje podielové spoluvlastníctvo a zároveň je žalobkyňa povinná zaplatiť žalovanej sumu 23.625,- Eur (čo predstavuje 7/12 z tvrdenej hodnoty spoločných nehnuteľností). Týmto podľa názoru žalovanej žalobkyňa návrh na vyporiadanie v širšom rozsahu vzala žalobu späť a netrvala na takomto vyporiadaní. Žalobkyňa následne podala na súd (v poradí tretí) návrh zo dňa 28.04.2016, doručený súdu dňa 02.05.2016, ktorým opätovne navrhla vyporiadanie v tzv. širšom rozsahu, pričom si v jeho rámci uplatňuje nárok na náhradu pomernej časti za dodávku plynu, opravu kúrenia, pomernú časť kúpnej ceny za krbové kachle, časť poplatku za znovu pripojenie elektro prípojky a časť za izoláciu stavby celkom v sume 3.873,13 Eur, pričom podľa tvrdenia žalovanej niektoré tieto nároky nie sú nárokmi, ktoré by mohli

patriť spoluvlastníkovi v rámci tzv. širšieho vyporiadania (dodávka plynu, kúpa kachiel, znovu pripojenie prípojky) a niektoré z nárokov sú premlčané, a to najmä nárok na náhradu pomernej časti nákladov za opravu kúrenia (vynaložené v r. 2012) a za izoláciu stavby (vynaložené dňa 08.08.2013). Podľa názoru žalovanej však nie je možné, aby potom ako si žalobkyňa uplatnila nárok na vykonanie vyporiadania pri jeho zrušení v širšom rozsahu a tento návrh bol vzatý späť, aby došlo opätovne v rámci toho istého súdneho konania k jeho opätovnému uplatneniu.

9. V podaní doručenom súdu dňa 21.09.2017 žalobkyňa uviedla, že v znaleckom posudku znalec J.. T. X. Č.. XX/XXXX okrem iného vyčíslil sumu zhodnotenia stavby - dom súpisné Č.. XX, postavený na parcele registra „C“ s parc. Č.. XXX/X, ktorý je zapísaný na LV č. XX pre katastrálne územie K., ku ktorému došlo v dôsledku vynaloženia nákladov zo strany žalobkyne, pričom suma zhodnotenia celého rodinného domu bola vyčíslená na 1.500,- Eur. Z toho zhodnotenie spoluvlastníckeho podielu žalovanej v dôsledku nákladov vynaložených len žalobkyňou predstavuje sumu 875,- Eur. Žalobkyňa preto navrhla zmenu petitu žaloby tak, že súd zrušuje podielové spoluvlastníctvo strán sporu k sporným nehnuteľnostiam, a tieto sa prikazujú do výlučného vlastníctva žalobkyne, ktorá je zároveň povinná zaplatiť žalovanej sumu 20.250,- Eur titulom náhrady za vyporiadanie podielového spoluvlastníctva. Ďalej si žalobkyňa voči žalovanej titulom náhrady za zhodnotenie spoluvlastníckeho podielu sporných nehnuteľností uplatnila sumu 875,- Eur.

10. Súd na pojednávaní konanom dňa 06.10.2017 túto zmenu žaloby pripustil.

11. Súd vykonal dokazovanie oboznámením sa so žalobou, výpisom z LV Č.. XX pre katastrálne územie K., znaleckým posudkom Č.. X/XXXX vyhotovený znalkyňou J.. L. T., znaleckým posudkom Č.. XX/XXXX vyhotovený znalcom J.. T. X., písomnými vyjadreniami, ako aj ostatným obsahom spisu, na základe ktorého zistil nižšie uvedený skutkový stav.

12. Z LV č. XX pre katastrálne územie K. súd zistil, že žalobkyňa a žalovaná sú podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľnosti evidovanými tam ako stavba rodinný dom, súp. č. XX, postavený na parcele registra „C“ s parc. č. XXX/X, pozemok, parcela registra „C“ s parc. č. XXX/X zastavané plochy a nádvoria o výmere 572 m², a pozemok, parcela registra parcela „C“ s parc. č. XXX/X záhrady o výmere 389 m² v podiele 5/12 žalobkyňa a 7/12 žalovaná.

13. Zo znaleckého posudku Č.. X/XXXX vypracovaného znalkyňou J.. L. T. vyplýva, že nehnuteľnosti - parcely registra „C“, parc. Č.. XXX/X P. XXX/X sú reálne deliteľné podľa výšky spoluvlastníckych podielov s výnimkou rodinného domu súpisné č. XX postaveného na parc. č. XXX/X, ktorý nie je možné rozdeliť. Reálne rozdelenie podľa výšky spoluvlastníckych podielov bolo vykonané podľa geometrického plánu Č.. XXC/XXX/XXXX-XX na zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva parciel registra „C“ XXX/X P. XXX/X (N. W.. Č.. XXX/X, XXX/X, XXX/X P. XXX/X).

14. Zo znaleckého posudku Č.. XX/XXXX vypracovaného znalcom J.. T. X. vyplýva, že všeobecná hodnota sporných nehnuteľností zapísaných na LV č. XX k.ú. K. - domu súpisného č. XX a pozemkov parc. č. XXX/X, XXX/X podľa geometrického plánu 16C/117/2014-89 predstavuje sumu 68.700,- Eur, t. j. výška všeobecnej hodnoty nehnuteľností podielu žalobkyne 5/12 predstavuje sumu 28.625,- Eur a žalovanej 7/12 predstavuje sumu 40.075,- Eur. Ďalej z posudku vyplýva, že výška trhového nájomného za užívanie nehnuteľností domu súpisné č. XX a pozemkov parc. č. XXX/X, XXX/X v období od 01.01.2012 do 31.07.2014 predstavuje celkom sumu 6.578,- Eur (2.599,80 Eur ročne). Z nákladov, ktoré vynaložila žalobkyňa na nutnú opravu bolo podľa posudku potrebné rozlíšiť náklady spojené s prevádzkou a užívaním nehnuteľností a náklady priamo súvisiace s údržbou stavby, pričom s opravou a údržbou nesúvisia náklady, a to dodávka plynu, dodávka elektriny, krbové kachle a znovu pripojenie elektrickej prípojky. S opravou a údržbou stavby ako priame náklady na opravu bez zhodnotenia stavby súvisia náklady na opravu hlavného ventilu kúrenia (381,90 Eur) a s vplyvom na hodnotu nehnuteľností súvisia náklady spojené s izoláciou vlhkého muriva (1.443,35 Eur). Ďalej sa v znaleckom posudku uvádza, že odhadovaná výška zhodnotenia stavby rodinného domu vynaložená žalobkyňou predstavuje sumu 1.500,- Eur.

15. Z predloženého výpisu z majetkového účtu žalobkyne zo dňa 03.11.2017 vedeného v B. sporiteľni, a.s. vyplýva, že žalobkyňa disponuje finančnými prostriedkami - podielovými listami v hodnote

XX.XXX,XX Z. a z potvrdenia zo dňa 01.12.2017 vystaveného B. B. a.s. vyplýva, že žalobkyňa mala k tomuto dňu zostatok na účte vo výške 25.200,50 Eur.

16. Z predloženého potvrdenia o výške zostatku na účte vedenom vo M., a.s. zo dňa 07.12.2017 vyplýva, že žalovaná mala na účte ku dňu 06.12.2017 zostatok finančných prostriedkov v sume 31.451,30 Eur.

17. Podľa § 137 ods. 1 OZ podiel vyjadruje mieru, akou sa spoluvlastníci podieľajú na právach a povinnostiach vyplývajúcich zo spoluvlastníctva k spoločnej veci.

18. Podľa § 141 ods. 1 OZ spoluvlastníci sa môžu dohodnúť o zrušení spoluvlastníctva a o vzájomnom vypořádání; ak je predmetom spoluvlastníctva nehnuteľnosť, dohoda musí byť písomná.

19. Podľa § 142, ods. 1 OZ ak nedôjde k dohode, zruší spoluvlastníctvo a vykoná vypořádanie 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.

20. Z povahy podielového spoluvlastníctva ako spoločenstva vlastníckych práv založeného na zásade dobrovoľnosti vyplýva, že ak nedôjde k dohode, ktorýkoľvek spoluvlastník môže kedykoľvek požiadať súd o zrušenie spoluvlastníctva a o jeho vypořádanie. 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. V konaní o zrušení spoluvlastníctva a vykonaní vypořádania je jeho predmetom vždy celá vec patriaca do podielového spoluvlastníctva a vyriešenie všetkých právnych vzťahov spoluvlastníkov k tejto veci.

21. Súd je zo zákona viazaný záväzným poradím spôsobov vypořádania podielového spoluvlastníctva podľa § 142 Občianskeho zákonníka: 1. rozdelenie veci, 2. prikázanie veci za primeranú náhradu, 3. nariadenie predaja veci a rozdelenie výťažku. Ak nie je rozdelenie veci dobre možné, súd použije ďalší spôsob zrušenia a vypořádania spoluvlastníctva, ktorým je prikázanie veci jednému alebo viacerým spoluvlastníkom za primeranú náhradu. Pre rozhodnutie o zrušení a vypořádání podielového spoluvlastníctva súdom, a to nielen rozdelením veci, ale aj prikázaním doterajšej spoločnej veci niektorému (niektorým) zo zostávajúcich podielových spoluvlastníkov za primeranú náhradu, zákon v § 142 ods. 1 druhá a tretia veta zakotvuje tri kritériá, a to veľkosť spoluvlastníckych podielov, účelné využitie veci a prípadné násilné správanie podielového spoluvlastníka voči ostatným spoluvlastníkom. Vychádzajúc najmä zo slov „prihliadne pritom na veľkosť podielov a na účelné využitie veci“, možno vyvodit', že to nie sú jediné hľadiská, podľa ktorých sa vo veci musí rozhodnúť, ale sú jediné, ktoré zákon výslovne uvádza, a teda aj prioritné, na ktoré súd musí prihliadnúť v takom poradí, v akom sú uvedené v zákone. Je však vecou súdu, aký význam bude klásť ďalším jednotlivým skutočnostiam a ako ich vyhodnotí vzhľadom na okolnosti konkrétneho prípadu. Závery súdu o veľkosti spoluvlastníckych podielov a o tom, kto môže predmet spoluvlastníctva po jeho vypořádání využiť účelnejšie, sú závermi skutkovými, a nie právnymi. Len v prípade výraznejšieho nepomeru bude pravdepodobnejšie prikázanie veci vlastníkovi dominantného spoluvlastníckeho podielu, ani toto však nemusí byť pravidlo.

22. Pri prikázaní veci jednému alebo viacerým spoluvlastníkom je nutné prihliadať aj na to, aby sa vytvorili priaznivé podmienky na nerušené využitie veci a vznikom nového spoluvlastníckeho vzťahu nedochádzalo k vzniku nových sporných situácií. Preto pri prikázaní veci súd zohľadní aj správanie spoluvlastníkov, ktorý zo spoluvlastníkov vykonával investície do spoločnej veci, ktorý a ako zabezpečoval správu spoločnej veci, ktorý spoluvlastník má na ďalšom užívaní veci najnaliehavejší záujem, či ktorý spoluvlastník dokáže najlepšie zabezpečiť riadne ďalšie využitie spoločnej veci a podobne. Súdom by nemal vec prikázať tomu zo spoluvlastníkov, ktorý ju chce ďalej scudziť, ak niektorý z ostatných spoluvlastníkov prejavil záujem vec užívať.

23. Podmienkou prikázania veci jednému spoluvlastníkovi je poskytnutie primeranej náhrady. Zákon neuvádza, čo treba považovať za primeranú náhradu. Aplikáčna prax dospela k záveru, že treba vychádzať zo všeobecnej trhovej ceny celej veci v čase jej vypořádania. Primeranou náhradou je potom príslušný podiel všeobecnej ceny. Prikázanie veci spoluvlastníkovi, ktorý nie je schopný poskytnúť

primeranú náhradu, by nebolo možné označiť za účelné. Nakoľko rozhodnutie súdu vo veci zrušenia a vyporiadania spoluvlastníctva má konštitutívny charakter, nárok na vyplatenie náhrady vzniká až právoplatnosťou tohto rozhodnutia, preto nemožno započítať vzájomné nároky, keďže ešte neexistujú. Primeranú náhradu určuje súd, pričom spravidla sa vychádza zo znaleckého posudku. Rozhodnutím o zrušení podielového spoluvlastníctva a prikázaní veci vzniká nový (spolu)vlastnícky vzťah k veci.

24. Čo sa týka tzv. širšieho vyporiadania podielového spoluvlastníctva v záujme vyriešenia všetkých sporných otázok v súvislosti so spoluvlastníctvom, je takéto vyporiadanie v rámci tohto konania prípustné. K tomuto súd poukazuje aj na rozhodnutie Najvyššieho súdu ČR sp. zn. 22Cdo/1509/2007, podľa ktorého pohľadávka z dôvodu zaplataenia primeranej náhrady za spoluvlastnícky podiel (§ 142 ods. 1 Občianskeho zákonníka) vzniká právoplatnosťou rozsudku o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva (konštitutívny účinok). O vyporiadaní v širšom zmysle na základe návrhu účastníka alebo vzájomného návrhu druhého účastníka (strany sporu) rozhoduje súd samostatným výrokom rozsudku, a nie iba v rámci rozhodovania o náhrade za spoluvlastnícky podiel. Ak sa domáha strana sporu v rámci širšieho vyporiadania podielového spoluvlastníctva uspokojenia samostatného majetkového nároku vyčísliteľného v peniazoch, je v takom prípade náležitosťou návrhu (vzájomného návrhu) výška peňažnej čiastky, ktorú požaduje zaplatiť od protistrany. Povinnosť vydať bezdôvodné obohatenie v súvislosti s vynaložením nákladov na nutnú opravu alebo údržbu vzniká za trvania spoluvlastníckeho vzťahu vynaložením týchto nákladov. Ak nejde o náklady na nevyhnutnú opravu alebo údržbu, vzniká táto povinnosť pri zániku podielového spoluvlastníctva, a to vo výške zhodnotení jeho podielu. Treba teda rozlišovať medzi nákladmi na nutnú opravu alebo údržbu a investíciami inými ako na nevyhnutnú opravu a údržbu nehnuteľnosť zhodnocujúcimi.

25. Nárok spoluvlastníka na náhradu za neužívanie spoločnej veci v rozsahu svojho spoluvlastníckeho podielu vyplýva z ustanovenia § 137 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Jeho nevyhnutným predpokladom je užívanie tejto veci druhým spoluvlastníkom (ostatnými spoluvlastníkmi) nad rozsah jeho (ich) spoluvlastníckeho podielu. Neužívanie veci v rozsahu spoluvlastníckeho podielu spoluvlastníkom musí byť dôsledkom jej užívania druhým spoluvlastníkom nad rozsah svojho spoluvlastníckeho podielu. Len v takomto prípade sa spoluvlastník užívajúci spoločnú vec nad rozsah spoluvlastníckeho podielu podieľa na prisvojovaní si užítkovej hodnoty veci vo väčšej miere, než zodpovedá jeho podielu. Nie je pritom rozhodujúce, či tento stav vyplýva z dohody spoluvlastníkov (okrem ak by jej súčasťou bola aj dohoda o bezplatnom užívaní celej veci alebo jej časti), alebo z rozhodnutia väčšinového spoluvlastníka, alebo či ide o faktický stav (porovnaj uznesenie Najvyššieho súdu SR, zo dňa 27.10.2010, sp. zn. 6Cdo/184/2010).

26. Veľkosť spoluvlastníckeho podielu je významným, no nie vždy rozhodujúcim kritériom. Nie je teda vylúčené, aby bola vec prikázaná tomu spoluvlastníkovi, ktorý má síce o niečo menší podiel na spoločnej veci (v danej veci vlastní žalobkyňa 5/12 a žalovaná 7/12 spoločnej nehnuteľnosti), no pri zohľadnení všetkých okolností prípadu, spojitosti strán s konkrétnou nehnuteľnosťou, historickú rodinnú väzbu, súčasnú bytovú otázku strán sporu, či užívanie veci niektorým zo spoluvlastníkov, sa javí ako spravodlivejšie jej prikázanie práve tomuto menšinovému spoluvlastníkovi.

27. V danej veci nebolo reálne rozdelenie veci dobre možné, čo nebolo medzi stranami ani sporné. Nesporným taktiež bola skutočnosť, že obe strany žiadajú zrušiť podielové spoluvlastníctvo a prikázať nehnuteľnosť za náhradu. Sporné ostalo, komu má byť nehnuteľnosť prikázaná, keď obe strany si ju nárokovali, za akú náhradu (všeobecná trhová hodnota nehnuteľnosti), suma zhodnotenía spoluvlastníckeho podielu žalovanej v dôsledku nákladov vynaložených žalobkyňou a náhrada žalovanej za neužívanie nehnuteľnosti.

28. Pri prikázaní nehnuteľnosti, ktorej hodnotu stanovil súdom ustanovený znalec v posudku (odborné vyjadrenie nepovažoval za vhodnú formu vzhľadom na zložitost' veci) po osobnom výsluchu na pojednávaní, súd nemal dôvod vychádzať z iného ohodnotenía a zisťoval, či žalobkyňa disponuje potrebnými finančnými prostriedkami vo výške 40.075,- Eur, zodpovedajúcimi podielu žalovanej, pričom zistil, že žalobkyňa je schopná túto sumu vyplatiť, nakoľko z predloženého výpisu z majetkového účtu žalobkyne ku dňu 02.11.2017 vyplýva, že žalobkyňa finančnými prostriedkami v sume 45.202,15 Eur (20.001,65 Eur + 25.200,50 Eur). Súd v danej veci veľkosť podielu nepovažoval za najpodstatnejšie kritérium, keď mal za preukázané, že žalobkyňa nehnuteľnosť užíva spolu so svojou rodinou, stará sa o ňu, upratuje, kosí, plánuje v nej bývať spolu s manželom, pričom byt, ktorý obýva chce prenechať synovi.

Žalobkyňa už dlhodobo plánuje obývať nehnuteľnosť po vykonaní rekonštrukcie, pričom žalovaná prejavila vôľu obývať nehnuteľnosť až v roku 2014 pri pokusoch o mimosúdne vyriešenie sporu. Žalovaná vlastní s manželom už dva rodinné domy v B. N. W., hoci jeden z nich je v horšom technickom stave, a v spornej nehnuteľnosti po smrti rodičov nikdy nebývala. Žalobkyňa znáša všetky náklady v súvislosti s užívaním nehnuteľností, ktoré už raz mala dostať darom od matky vo veľkosti jej polovičného podielu (na takúto darovaciu zmluvu z 23.09.2011 súd samozrejme neprihliadal ako na platnú a prihliadol iba na rodinné väzby a vzťahy medzi matkou a dcérami pred jej úmrtím, že matka žalobkyňi polovicu spornej nehnuteľnosti mienila v istom období darovať, lebo si to prial aj ich otec ako sa vyjadrila Q.. R., ktorá zmluvu pripravovala), resp. žalobkyňa mala kúpnu zmluvou z 05.08.2013 kúpiť od sestier ich podiely na sporných nehnuteľnostiach, avšak ani jedna zo zmlúv sa nezrealizovala, a to pre úmrtie matky /darovacia zmluva/ a pre odmietavý postoj sestier /kúpna zmluva/. Žalobkyňa teda už minimálne dvakrát v minulosti mohla predpokladať, že nehnuteľnosť bude (vo väčšej časti) vlastníť a užívať. Žalovaná prejavila vôľu užívať nehnuteľnosť prvýkrát až v podaní zo dňa 23.05.2014, dovtedy o jej vlastníctvo nemala záujem. Väčšinou vlastníčkou sa stala žalovaná dňa 09.07.2014, kedy bol povolený vklad darovacej zmluvy do katastra nehnuteľností, a jej podiel sa zväčšil o šestinú darovaných sestrou Z.. Súd zobral zreteľ i na tvrdenia žalovanej, že o matku sa posledné obdobie pred jej smrťou starala prevažne ona, no žalobkyňa túto situáciu vysvetlila odchodom do T. za prácou, po dohode s matkou, za účelom získania financií na vyplatenie spornej nehnuteľnosti. Skutočnosť, že žalovaná sa stará o hrob rodičov nemala v tomto konaní zásadnejší význam, nakoľko žalobkyňa so žalovanou majú navzájom napäté vzťahy a ťažko sa vedia na niečom dohodnúť. Na násilné správanie pri vyporiadaní spoluvlastníctva súd v danej veci neprihliadal, lebo ho nepovažoval za také kritérium, ktoré by bolo podstatné vzhľadom na vyhrotené vzťahy medzi oboma stranami sporu a vzájomné osočovanie, hoci sú blízkyimi osobami.

29. Typickým príkladom, keď určitý spôsob usporiadania vzťahu medzi stranami vyplýva z osobitného predpisu (nejde o zmenu žaloby / súd nie je viazaný žalobným návrhom) je konanie o vyporiadanie podielového spoluvlastníctva. Súd ho môže vyporiadať iným ako navrhovaným spôsobom, môže rozhodnúť o inej ako požadovanej výške náhrady, alebo zriadiť vecné bremeno i keď to nikto nenavrhoval (porovnaj R 4/1966, R 1/1989, rozsudok Najvyššieho súdu ČR sp. zn. 22Cdo/2517/2006 z 22.10.2007). Súd je však viazaný predmetom vyporiadania (označenou spornou nehnuteľnosťou) a žalobným návrhom pokiaľ sa týka tzv. širšieho vyporiadania (náhrada za neužívanie, náhrada nákladov vynaložených na údržbu nehnuteľnosti), kedy je potrebné rozhodovať i o pripustení zmeny žaloby pokiaľ sa týka tejto časti petitu. Žalobkyňa v žalobe požadovala náhradu za opravu a údržbu nehnuteľnosti, keď následne žiadala pripustenie zmeny žaloby a na týchto nárokoch netrvala a opätovne žiadala zmenou žaloby o ich priznanie v podaní zo dňa 02.05.2016, pričom následne opäť podaním doručeným súdu dňa 21.09.2017 označeným ako zmena žaloby na tomto nároku netrvala a uplatnila si nárok za zhodnotenie sporných nehnuteľností. Uvedené súd posúdil ako „zúženie žalobného návrhu“, ktoré možno považovať za procesný úkon, ktorý sa podľa svojej povahy riadi režimom čiastočného späťvzatia žaloby podľa § 145 ods. 2 zákona č. 160/2015 Z. z. v znení zákona č. 87/2017 Z. z. Civilný sporový poriadok (ďalej len „CSP“).

30. Podľa § 145 ods. 2 CSP ak je žaloba vzatá späť sčasti, súd konanie v tejto časti zastaví. O čiastočnom späťvzati žaloby rozhodne súd v rozhodnutí vo veci samej.

31. S poukazom na uvedené ustanovenie zákona súd v časti nároku žalobkyne, ktorým žiadala zaviazat žalovanú na zaplatenie sumy 3.873,13 Eur titulom náhrady za investovanie do údržby a prevádzky spoločnej veci zastavil.

32. Žalobkyňa si nárok na zhodnotenie svojho podielu uplatnila podaním zo dňa 21.09.2017 v sume 875,- Eur, ako pomernú časť prislúchajúcu podielu zhodnotenia spoluvlastníckeho podielu žalovanej (7/12 z 1.500,- Eur). Tento nárok vyplýval aj zo znaleckého posudku Č.. XX/XXXX J.. X., kedy znalec určil, že výška nákladov za zhodnotenie stavby vynaložená žalobkyňou predstavuje práve sumu 1.500,- Eur. Tento nárok nebol žalovanou v konaní spochybnovaný, preto ho súd v celom rozsahu priznal.

33. V danej veci bolo ďalej preukázané a nebolo medzi stranami sporné, že žalobkyňa vymenila na rodinnom dome súpis. č. XX M. K. zámky. Za obdobie 31 mesiacov, teda pokým neodovzdala žalovanej kľúče, ju tým vylúčila z užívania rodinného domu v jej vtedajšom podiele 5/12. Žalovaná si uplatnila za predmetné obdobie od januára 2012 do júla 2014 nárok na náhradu za toto neužívanie rodinného

domu vo výške 60,- Eur/mesiac (720,-Eur/rok), spolu 1.860,- Eur za 31 mesiacov, pričom znalec J.. X. v posudku vyčíslil výšku trhového nájomného za užívanie celej spornej nehnuteľnosti (rodinný dom a príslušné pozemky) vo výške 2.599,80 Eur/rok, z čoho 5/12 (podiel žalovanej v rozhodnom období) činí 1.083,25 Eur/rok. Súd mal tým uplatnený nárok žalobkyne za neužívanie domu za preukázaný v celom rozsahu, pričom jeho výška ani spôsob výpočtu v konaní protistranou nebol spochybnený.

34. Súd uzatvára, že vzhľadom na to, že medzi sporovými stranami nedošlo k dohode, ktorá má byť v danej právnej veci prioritná, súd vykonal dokazovanie podľa zásad uvedených v § 142 ods. 1 OZ, po tom čo mal za nesporne preukázané, že reálna deľba podľa výšky spoluvlastníckych podielov v danej veci nie je možná, pristúpil k postupu v zmysle § 142 ods. 1 tretia veta OZ a podielové spoluvlastníctvo zrušil, pričom sporné nehnuteľnosti prikázal do výlučného vlastníctva žalobkyne za primeranú náhradu, pri určení výšky ktorej vychádzal zo znaleckého posudku. O nárokoch v zmysle širšieho vyporiadania rozhodol tak, ako je uvedené vo výroku tohto rozsudku.

35. Súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci. Ak mala strana vo veci úspech len čiastočný, súd náhradu trov konania pomerne rozdelí, prípadne vysloví, že žiadna zo strán nemá na náhradu trov konania právo (§ 255 ods. 1 a 2 CSP).

36. O nároku na náhradu trov konania rozhodne aj bez návrhu súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí. O výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník (§ 262 ods. 1, 2 CSP).

37. Vzhľadom na čiastočný úspech strán v spore, keď súd zrušil podielové spoluvlastníctvo strán a vec prikázal do vlastníctva žalobkyne (úspech žalobkyne a neúspech žalovanej), avšak za náhradu približne v dvojnásobnej výške ako pôvodne žiadala žalobkyňa, pričom zároveň vyhovel nároku žalovanej na náhradu za neužívanie nehnuteľnosti (úspech žalovanej) a čiastočne vyhovel nároku žalobkyne na náhradu nákladov na údržbu nehnuteľnosti, ktorú si uplatnila zmeneným petítom, súd teda vyslovil, že žiadna zo strán nemá na náhradu trov konania právo.

38. V súvislosti s vypracovaním znaleckého posudku č. XX/XXXX vznikli štátu trovy konania vyplatením odmeny znalca zo štátnych prostriedkov na základe uznesenia tunajšieho súdu č. k. 16P/117/2014-314 zo dňa 05.05.2017 vo výške 29,36 Eur. Keďže uvedený znalecký posudok bol podkladom pre rozhodnutie súdu vo veci samej, v súlade s ust. § 251 a 259 CSP súd priznal nárok na náhradu trov štátu pozostávajúci z vyplatenej odmeny znalca voči každej zo strán sporu v rozsahu 50 %. O výške náhrady trov štátu bude rozhodnuté samostatným uznesením postupom podľa § 262 ods. 2 CSP po právoplatnosti rozhodnutia súdu vo veci samej.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku je prípustné odvolanie do 15 dní odo dňa doručenia jeho písomného vyhotovenia na Okresnom súde Trnava, v dvoch vyhotoveniach.

Odvolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané.

Odvolanie len proti odôvodneniu rozhodnutia nie je prípustné.

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).

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

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.

Odvolať 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.

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

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.

Oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa zákona č. 233/1995 Z. z. Exekučný poriadok, ak povinný dobrovoľne nespĺní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie (§ 38 ods. 2 zákona č. 233/1995 Z. z.).