

Súd: Okresný súd Zvolen
Spisová značka: 14C/57/2012
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6712202469
Dátum vydania rozhodnutia: 15. 02. 2018
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Ľudmila Ostrolucká
ECLI: ECLI:SK:OSZV:2018:6712202469.27

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Zvolen v konaní pred sudkyňou Mgr. Ľudmilou Ostroluckou, v právnej veci žalobkyne U. X., Y. O., K.. XX.XX.XXXX, I. O. J. XXX, XXX XX J.Š., právne zastúpenej advokátkou JUDr. Dašou Taschovou, so sídlom M. Hodžu 14/1, 971 01 Prievidza, IČO: 42 273 382, proti žalovanému X. O., K.. XX.XX.XXXX, I. O. Q.. O.. E. XX/X, XXX XX R., právne zastúpenému advokátom JUDr. Emilom Vaňkom, so sídlom Tŕnie 139, 962 34 Tŕnie, kancelária ul. Sládkovičova 2, 960 01 Zvolen, IČO: 37 897 951, o žalobe žalobkyne o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnostiam a o vzájomnej žalobe žalovaného o zaplatenie sumy 3.937,70 Eur, takto

rozhodol:

I. Súd z r u š u j e podielové spoluvlastníctvo žalobkyne a žalovaného k nehnuteľnostiam nachádzajúcim sa v k.ú. R., R. R., R. G. zapísaným na J. Č.. XXXX ako: pozemok parc.reg. „C“ č. 28/4 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 65 m² a rodinný dom súpisné číslo 96 postavený na pozemku parc.reg. „C“ č. 28/4, zapísaným na J. Č.. XXX ako: pozemok parc.reg. „C“ č. 28/1 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 121 m², pozemok parc.reg. „C“ č. 28/2 - záhrady o výmere 352 m², pozemok parc.reg. „C“ č. 29 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 233 m² a rodinný dom súpisné číslo 95 (pôvodné súpisné číslo 100) postavený na pozemku parc.reg. „C“ č. 28/1 a zapísaným na J. Č.. XXX ako: pozemok parc.reg. „C“ č. 26 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 92 m² a rodinný dom súpisné číslo 101 postavený na pozemku parc.reg. „C“ č. 26.

II. Všetky uvedené nehnuteľnosti súd p r i k a z u j e do výlučného vlastníctva žalovaného v 1/1-ine.

III. Žalovaný j e p o v i n n ý zaplatiť žalobkyni náhradu za spoluvlastnícky podiel v sume 19.014,82 Eur do 3 dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

IV. Žalobkyňa j e p o v i n n á zaplatiť žalovanému sumu 1.382,58 Eur do 3 dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

V. Súd vzájomnú žalobu žalovaného voči žalobkyni o zaplatenie sumy 2.555,12 Eur z a m i e t a.

VI. Žalobkyňa m á v konaní o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva n á r o k voči žalovanému na náhradu trov konania v rozsahu 100 %.

VII. Žalobkyňa m á n á r o k v konaní o vzájomnej žalobe voči žalovanému na náhradu trov konania v rozsahu 30 %.

VIII. Ing. Anna Bešinová, trvale bytom Prachatická 2473/14, 960 01 Zvolen, znalkyňa z odboru: stavebníctvo, odvetvie: pozemné stavby, odhad nehnuteľností, odhad hodnoty stavebných prác, m á n á r o k voči žalovanému na znalečné v rozsahu 100 %.

IX. Štát m á n á r o k voči žalovanému na náhradu trov konania v rozsahu 100 %.

X. Žalovaný je p o v i n n ý zaplatiť súdny poplatok v sume 570,25 Eur Slovenskej republiky na účet Okresného súdu Zvolen, do 3 dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobkyňa sa žalobou zo dňa 13.02.2012, ktorá bola doručená súdu dňa 16.02.2012 domáhala voči žalovanému zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnostiam nachádzajúcim sa v S.Ú.. R. zapísaným na 1/ J. Č.. XXXX ako pozemok parc. č. reg. „C“ č. 28/4 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 65 m² a rodinný dom súpisné číslo 96 postavený na pozemku parc. reg. „C“ č. 28/4 zapísaným na 2/ J. Č.. XXX ako pozemok parc. reg. „C“ č. 28/1 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 121 m², pozemok parc. reg. „C“ č. 28/2 - záhrady o výmere 352 m², pozemok parc. reg. „C“ č. 29 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 233 m² a rodinný dom súpisné číslo 100 postavený na pozemku parc. reg. „C“ č. 28/1 a zapísaným na 3/ J. Č.. XXX ako pozemok parc. reg. „C“ č. 26 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 92 m² a rodinný dom súpisné Č. XXX postavený na pozemku parc. reg. „C“ č. 26 (ďalej len „nehuteľnosti“). Tieto nehnuteľnosti žiadala prikázať do výlučného vlastníctva žalovaného v celosti s tým, aby žalovanému bola uložená povinnosť na vyrovnanie vyplatiť jej sumu 19.400,48 Eur. So žalovaným sú podielovými spoluvlastníkmi každý v 1-ici k týmto nehnuteľnostiam právnym titulom dedenia po svojej matke aleboj U. O., Y. Ľ., K.. XX.XX.XXXX, K. O. Q.. O.. E. XX/ X, R., S. G. P. XX.XX.XXXX, na základe uznesenia Okresného súdu Zvolen sp.zn. 27D/92/2008-176 zo dňa 18.01.2010. Sporné nehnuteľnosti užíva žalovaný spolu so svojou rodinou. Preto nemá záujem naďalej zotrvať v spoluvlastníckom vzťahu k týmto nehnuteľnostiam spolu so žalovaným. Na zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva sa snažila so žalovaným aj mimosúdne dohodnúť a navrhla žalovanému odkúpenie svojho spoluvlastníckeho podielu. K uzatvoreniu dohody však nedošlo. K návrhu na mimosúdne vyporiadanie sa žalovaný vyjadril naposledy listom zo dňa 13.03.2011 v ktorom okrem iného namietal, že rodinné domy súpisné číslo 96 a súpisné číslo 101 sú dlhodobo neobývané a ich technický stav vyžaduje zbúranie. Podľa listu Obce R. zo dňa 14.04.2011, ktorým jej bol oznámený výsledok štátneho stavebného dohľadu, však nebola preukázaná nevyhnutnosť odstránenia obidvoch stavieb týchto rodinných domov, pričom existujúci stav obidvoch stavieb rodinných domov súpisné Č. XX U. W. Č. XXX je spôsobený ich zanedbanou údržbou. Za primeranú náhradu zodpovedajúcu hodnote jej spoluvlastníckeho podielu (1-ica vzhľadom k celku) považovala hodnotu sporných nehnuteľností minimálne vo výške, ako bola táto zistená v dedičskom konaní vedenom Okresným súdom Zvolen pod sp.zn. 27D/92/2008, v ktorom hodnota nehnuteľností zapísaných na J. Č.. XXXX pre k.ú. R.Á. bola určená sumou 4.290,97 Eur, z ktorej na jej spoluvlastnícky podiel vo veľkosti 1-ica vzhľadom k celku pripadá suma 2.145,48 Eur, hodnota nehnuteľností zapísaných na J. Č.. XXX pre k.ú. R. bola určená sumou 32.616,- Eur, z ktorej na spoluvlastnícky jej podiel vo veľkosti 1-ica vzhľadom k celku pripadá suma 16.308,- Eur a hodnota nehnuteľností zapísaných na J. Č.. XXX pre k.ú. R. bola určená sumou 1.894,- Eur, z ktorej na spoluvlastnícky jej podiel vo veľkosti 1-ica vzhľadom k celku pripadá suma 947,- Eur. Súčasne žiadala priznať trovy konania.

2. Žalovaný vo vyjadrení zo dňa 21.02.2013, ktoré bolo doručené súdu dňa 25.02.2013 podal vzájomnú žalobu voči žalobkyňi o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva aj k ostatným majetkovým právam a hodnotám, ktoré boli predmetom dedenia po ich spoločnej právnej predchodkyňi, matke. Ďalej vo vyjadrení namietal, že nie je spravodlivé, aby pri zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnostiam, ktoré označila žalobkyňa v žalobe, bolo vychádzané z ich ceny zistenej v dedičskom konaní po ich právnej predchodkyňi, keď všeobecná hodnota týchto nehnuteľností bola síce zistená v dedičskom konaní znaleckým posudkom, ale na cenovej úrovni roku 2008. Cenová úroveň rovnakých alebo obdobných nehnuteľností má však oproti roku 2008 klesajúcu tendenciu, preto navrhol na zistenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností, ktoré žalobkyňa označila v žalobe za sporné, nariadiť znalecké dokazovanie. Tiež od právoplatného skončenia dedičského konania po ich matke do nehnuteľností, konkrétne do rodinného domu, ktorý žalobkyňa označila v žalobe ako súpisné číslo XXX, investoval finančné prostriedky v sume 7.396,50 Eur, konkrétne vynaložil finančné prostriedky na zhotovenie plastových okien na poschodí rodinného domu v roku 2011 v čiastke 3.424,24 Eur, ďalej na rekonštrukciu elektroinštalácie (havarijný stav) v rokoch 2008 až 2011, k čomu žalobkyňa dala súhlas v čiastke 2.489,54 Eur a na zhotovenie plastových vchodových dverí 2 ks v rokoch 2008 až 2009 v čiastke 1.482,72 Eur. Investíciou týchto finančných prostriedkov podstatne zvýšil cenu tejto nehnuteľnosti, keď túto skutočnosť žiadal zohľadniť pri zisťovaní všeobecnej hodnoty tejto nehnuteľnosti. Ak by súd vyhádzať z ocenenia, ktoré bolo vykonané v dedičskom konaní, došlo by tým na strane žalobkyne k

bezdôvodnému obohateniu. Od právoplatného skončenia dedičského konania medzi ním a žalobkyňou nedošlo k dohode o hospodárení so spoločnou vecou. Žalobkyňa sa ani ústne, ani písomne, ani žalobou na súde nedomáhala zastavenia alebo zákazu vykonávania týchto investícií. Rodinný dom, ktorý zainvestoval, pritom využíva na bývanie. Je pravdou, že žalobkyňa platí za svoj spoluvlastnícky podiel miestne dane, avšak okrem tejto zákonnej povinnosti na nehnuteľnosti nijako finančne neprispieva, neprispieva na ich zveľadenie, a neprispela ani na ich záchranu prípadne odstránenie pokiaľ ide o „nefunkčné“ nehnuteľnosti. Bez súhlasu žalobkyne nie je možné pritom vydať platné rozhodnutie stavebného úradu o odstránení nefunkčných stavieb. Ide o rodinné domy súpisné číslo XX U. W. Č.W. XXX, ktoré neplnia svoj stavebno-technický účel a preto z jeho strany bolo podnetované stavebné konanie vo veci vydania rozhodnutia stavebného úradu na odstránenie stavby („búracieho povolenia“) k týmto dvom stavbám rodinných domov, ktoré reálne nevyužíva ani on ani žalobkyňa. Obidve tieto nehnuteľnosti, obidva tieto rodinné domy len „chátajú“. Ak sa v konaní preukáže, že nefunkčné rodinné domy nechce žiaden zo spoluvlastníkov, teda ani on, ani žalobkyňa, potom navrhoval, nech súd nariadi ich predaj a výťažok rozdelí podľa spoluvlastníckych podielov z tohto predaja medzi neho a žalobkyňu. K spôsobu vypořádania ohľadne rodinného domu, ktorý žalobkyňa označila v žalobe číslom súpisným XXX a príhlých pozemkov sa nevyjadril.

3. Vzhľadom na doplňujúce vyjadrenie žalovaného k žalobe zo dňa 05.08.2013, ktoré bolo doručené súdu dňa 06.08.2013 súd uznesením sp.zn. 14C/57/2012-165 zo dňa 28.11.2013 konanie o vzájomnej žalobe žalovaného zo dňa 21.02.2013 ohľadom zrušenia a vypořádania podielového spoluvlastníctva k zvyšujúcemu majetku, ktorý bol predmetom dedenia po právnej predchodkyňi strán sporu zastavil, keďže žalovaný vo vyjadrení zo dňa 05.08.2013, ktoré bolo doručené súdu dňa 06.08.2013 prejavil vôľu nepokračovať v konaní o tejto jeho vzájomnej žalobe. Uznesenie nadobudlo právoplatnosť dňa 07.05.2015.

4. Žalovaný ďalej vo vyjadrení zo dňa 05.09.2013, ktoré bolo doručené súdu dňa 06.08.2013 uviedol, že žiada aby súd ďalej konal len o pôvodnej žalobe žalobkyne o zrušenie a vypořádanie podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnostiam, ktoré žalobkyňa špecifikovala v žalobnom návrhu. Doplnil, že nesúhlasí aby bol zaviazaný na výplatu pre žalobkyňu aj z rodinných domov súpisné číslo 96 a súpisné číslo 101, ktoré nemajú žiadnu všeobecnú hodnotu. Voči žalobkyňi mal návrh, aby táto súhlasila s tým, že by zbúral tieto dva rodinné domy na vlastné náklady, ktoré by sa započítali na cenu pozemkov príhlých k týmto rodinným domom a zvyšujúcu časť ceny pozemkov by bol ochotný žalobkyňi vyplatiť v jej spoluvlastníckom podiele 1-ica. Tento návrh však žalobkyňi predkladal bez reálnej informácie o cene „búracích prác“ v súvislosti s týmito dvomi rodinnými domami. Cena búracích prác ako ďalej zistil je jednoznačne v jeho neprospech, keď potom žiadal aby súd pri rozhodovaní na túto skutočnosť prihliadol. Nie je však akceptovateľné, aby tzv. „zdedený záväzok“ v stavebnom konaní (zbúranie stavieb) bolo len jeho povinnosťou. Súd by mal na túto skutočnosť prihliadnuť pri rozhodovaní o výške vyrovnania. Na preukázanie tvrdenia, že tieto dva rodinné domy nie sú stavebne-technicky spôsobilé na užívanie a sú vhodné len na zbúranie predložil „statický posudok“. I napriek neudelenému súhlasu žalobkyne o hospodárení so spoločnou vecou tak do nehnuteľnosti, ktorú žalobkyňa v žalobe označila ako rodinný dom súpisné číslo 100, ktorý však v súčasnosti má číslo súpisné 95, preinvestoval v rámci opráv a rekonštrukcie finančné prostriedky, ktoré špecifikoval vo svojom vyjadrení zo dňa 21.02.2013. Ich výšku však vyčíslil na čiastku 7.875,39 Eur oproti vyjadreniu zo dňa 21.02.2013, kde ich vyčíslil na čiastku 7.396,50 Eur. Ďalej poukázal na to, že v súčasnosti pokračujú opravy a rekonštrukčné práce týkajúce sa rodinného domu súpisné číslo 95, ktoré nie sú ani stavebne ani finančne ukončené.

5. Dňom 01.07.2016 nadobudol účinnosť zákon č. 160/2015 Z.z. Civilný sporový poriadok, ktorým bol zrušený Občiansky súdny poriadok (§ 473 Civilného sporového poriadku, ďalej len „CSP“), v ktorom v prechodných ustanoveniach v § 470 ods. 1 je zakotvené, že ak nie je ustanovené inak, platí tento zákon aj na konania začaté pred dňom nadobudnutia jeho účinnosti. V § 470 ods. 2 v prvej vete CSP sa uvádza, že právne účinky úkonov, ktoré v konaní nastali pred dňom nadobudnutia účinnosti tohto zákona, zostávajú zachované.

6. V zmysle § 470 ods. 1 CSP, platí tento zákon aj na konanie v súdnej veci, ktoré sa začalo pred dňom nadobudnutia účinnosti CSP.

7. Súd vo veci vykonal dokazovanie výsluchom žalovaného ako strany sporu, listinnými dôkazmi, ďalej vykonal vo veci znalecké dokazovanie, keď zistil tento skutkový a právny stav:

8. Podľa výpisu z J. Č.. XXXX V. S..Ú.. R., R. R., R. G. zo dňa 13.02.2012, ako i zo dňa 05.05.2017 žalobkyňa a žalovaný sú podielovými spoluvlastníkmi každý v 1-ici nehnuteľností - pozemok parc. reg. „C“ č. 28/4 zastavané plochy a nádvoria o výmere 65 m²
- rodinný dom súpisné Č. XX postavený na pozemku parc. reg. „C“ č. 28/4.

9. Podľa výpisu z J. Č.. XXX pre k.ú. R., R. R., R. G. zo dňa 13.02.2012, ako i zo dňa 05.05.2017 žalobkyňa a žalovaný sú podielovými spoluvlastníkmi každý v 1-ici nehnuteľností - pozemok parc. reg. „C“ č. 26, zastavané plochy a nádvoria o výmere 92 m²
- rodinný dom súpisné číslo XXX V.ostavený na pozemku parc. reg. „C“ č. 26.

10. Podľa výpisu G. J. Č.. XXX V. S..Ú.. R., V. R. R., V. R. G. zo dňa 13.02.2012, ako i zo dňa 05.05.2017 žalobkyňa a žalovaný sú podielovými spoluvlastníkmi každý v 1-ici nehnuteľností - pozemok parc. reg. „C“ č. 28/1, zastavané plochy a nádvoria o výmere 121 m²
- pozemok parc. reg. „C“ č. 28/2, záhrady o výmere 352 m²
- pozemok parc. reg. „C“ č. 29, zastavané plochy a nádvoria o výmere 233 m²
- rodinný dom súpisné číslo 100 postavený na pozemku parc. reg. „C“ č. 28/1.

11. Podľa rozhodnutia Obce R. Č..j.: 26/2013 zo dňa 29.10.2013 bolo zmenené súpisné číslo rodinného domu postaveného na pozemku parc. reg. „C“ č. 28/1 (J. Č.. XXX S..Ú.. R.) zo súpisného čísla 100 na súpisné číslo 95.

12. Žalobkyňa a žalovaný nadobudli predmetné nehnuteľnosti (sporné nehnuteľnosti) do podielového spoluvlastníctva každý v 1-ici dedením po svojej právnej predchodkyni, matke U. O., Y. Ľ.U., K.. XX.XX.XXXX, K. O. R., Q.. O.. E. Č.. XX/X, S. G. P. XX.XX.XXXX. Nadobudnutie tohto dedičstva bolo deklarované uznesením o dedičstve Okresného súdu Zvolen sp.zn. 27D/92/2008-176 (Dnot 162/08) zo dňa 18.01.2010, ktorým bolo potvrdené nadobudnutie tohto dedičstva žalobkyni a žalovanému ako dedičom zo zákona v I. zákonnej skupine dedičov. Žalobkyňa a žalovaný sú súrodenci, boli jedinými dedičmi po svojej matke. V dedičskom konaní sa nedohodli na vypořádání dedičstva po svojej matke, preto nadobudnutie dedičstva im bolo potvrdené ako dedičom zo zákona v rovnakých dedičských podieloch. Predmetné uznesenie nadobudlo právoplatnosť dňa 02.09.2010 v spojení s uznesením Krajského súdu Banská Bystrica sp.zn. 13CoD/42/2010-200 zo dňa 06.07.2010, ktorým Krajský súd v Banskej Bystrici ako súd odvolací potvrdil odvolaním napadnuté uznesenie o dedičstve sp.zn. 27D/92/2008-176 zo dňa 18.01.2010 Okresného súdu Zvolen. Predmetom dedenia boli aj iné nehnuteľnosti okrem sporných nehnuteľností ako aj ďalšie majetkové práva, keď všeobecná cena majetku matky strán sporu bola určená sumou 52.906,28 Eur, výška pasív sumou 1.426,91 Eur a čistá hodnota dedičstva bola určená sumou 51.479,37 Eur. Hodnota nehnuteľností zapísaných na J. Č.. XXXX V. S..Ú.. R. bola určená sumou 4.290,97 Eur, hodnota nehnuteľností zapísaných na J. Č.. XXX V. S..Ú.. R. bola určená sumou 32.616,- Eur a hodnota nehnuteľností zapísaných na J. Č.. XXX pre k.ú. Očová bola určená sumou 1.894,- Eur. Hodnota týchto nehnuteľností v dedičskom konaní bola ustálená na základe znaleckého posudku znalca Jozefa Turanského zo dňa 12.08.2009 zapísanom v znaleckom denníku znalca pod č. 39/2009.

13. Zo znaleckého posudku č. 39/2009 zo dňa 12.08.2009 znalca Jozefa Turanského vyplýva, že už v čase obdobia, keď bol vypracovaný tento znalecký posudok, keď znalecký posudok bol vypracovaný ku dňu 18.06.2008, čo bol dátum rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu oceňovaných nehnuteľností, boli rodinné domy súpisné číslo 96 a súpisné číslo 101 neobývané, tiež značne poškodené.

14. Z listu Obce R., spoločný obecný úrad, odbor stavebnej správy, Námestie slobody 22, 960 01 Zvolen Č.j. SÚ 653/2011-Če zo dňa 14.04.2011 označeného ako „Vec: Podnet na vykonanie štátneho stavebného dohľadu - odpoveď“ súd zistil, že tento list bol adresovaný žalovanému. V tomto liste stavebný úrad žalovanému na jeho podnet na vykonanie štátneho stavebného dohľadu na nehnuteľnostiach - rodinných domoch súpisné číslo XX U. W. Č. XXX S..Ú.. R., ktorý bol stavebnému úradu doručený dňa 11.03.2011 oznámil, že pri miestnom zisťovaní dňa 05.04.2011 boli predmetné stavby ohliadnuté, zistený existujúci stav bol popísaný v zázname a bola vyhotovená i fotodokumentácia z ohliadky. Podľa zistenia stavebného úradu predmetné rodinné domy boli v zlom stavebnom stave, avšak stavebnému úradu nebol predložený posudok vypracovaný oprávnenou

osobou, v ktorom by sa konštatovalo, že stavby sa nedajú hospodárne opraviť a je nutné ich odstrániť. Ďalej stavebný úrad konštatoval v tomto liste, že existujúci stav týchto rodinných domov je spôsobený ich nedostatočnou údržbou. V liste bolo zdôraznené, že podľa § 86 ods. 1 stavebného zákona (zákon č. 50/1976 Zb., o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov), je vlastník stavby povinný udržiavať stavbu v dobrom stavebnom stave tak, aby nevznikalo nebezpečenstvo požiarov a hygienických závad, tiež aby nedochádzalo k jej znehodnoteniu alebo ohrozeniu jej vzhľadu a aby sa čo najviac predložila jej užívateľnosť. Na základe tohto je vlastník povinný vykonať také udržiavacie a zabezpečovacie práce, ktorými odvráti prípadné možné ohrozenie života, zdravia, resp. majetku (opravu rozpadajúceho sa štítu a komína rodinného domu, upevnenie uvoľnených konštrukcií, podopretie stropov). V opačnom prípade stavebný úrad nariadi vlastníčkovi stavby vykonanie neodkladných zabezpečovacích prác. Ak nie je záujem stavby opraviť a ďalej ich užívať, je možné požiadať o ich odstránenie. O povolenie na odstránenie stavby môže požiadať vlastník stavby. Tento list bol doručený na vedomie i žalobkyni. Tiež Obci R..

15. Žalovaný listom zo dňa 25.09.2010, ktorý adresoval žalobkyni a ktorý pre žalobkyňu odoslal na pošte dňa 27.09.2010 požiadal žalobkyňu o vyjadrenie sa k hospodáreniu so spoločnou vecou. V tomto liste ju požiadal o súhlas, resp. vyjadrenie, ako naložia s nehnuteľnosťami pod súpisným Č. XX/X U. Č. XX, S. W. B. B.Q. G. W. (H. R. V. K. S. W. V. Y. P. W. Č. XX U. W. Č. XXX). V tomto liste žalovaný ďalej uviedol, že zlý stav nehnuteľností bol zdokumentovaný už pri vypracovávaní znaleckého posudku. Nehnuteľnosti neboli a nie sú vhodné k udržiavaniu, pretože ich rekonštrukcia by bola veľmi finančne nákladná. Za obdobie od smrti matky sa stav nehnuteľností rapídne začal zhoršovať vplyvom poveternostných podmienok. Vyzval ju, aby sa k požadovanému spôsobu riešenia veci vyjadrila písomne, a to v primeranej lehote.

16. Zo statického posudku Ing. Jána Hazuchu, autorizovaného stavebného inžiniera z februára 2013, ktorý na dôkaz predložil v konaní žalovaný vyplýva, že tento bol vypracovaný na žiadosť žalovaného. Týka sa rodinných domov W. Č. XX U. W. Č. XXX B. S.Ú. R., T. Q. O. E., R.. Rodinné domy boli ohliadnuté dňa 15.02.2013. Z tohto statického posudku vyplýva, že sanácia týchto dvoch poškodených domov je takmer nemožná, pretože všetky stavebné konštrukcie a materiály sú poškodené a z dnešných požiadaviek na bývanie nevhodné. Vzhľadom na nevyhovujúce základy, chýbajúcu hydroizoláciu a veľmi poškodené všetky konštrukcie vrchnej stavby je najhospodárnejšie riešenie odstrániť obidva rodinné domy. Drevo k krovu a stropov je možné použiť ako palivo, ostatné materiály je potrebné vyvieŕ na skládku určenú Obecným úradom. Obidva rodinné domy v čase ohliadky mali viditeľné vážne poruchy nosného muriva v dôsledku nedostatočných základov a poškodenej strechy.

17. Žalovaný v konaní predložil k tomuto statickému posudku i fotodokumentáciu ohľadne týchto dvoch rodinných stavieb vyhovenú Ing. Jánom Hazuchom, autorizovaným stavebným inžinierom vo februári 2013 pri ohliadke predmetných rodinných domov (č.l. 111-115 spisu). Jej súčasťou je i ponuka prác na búranie rodinného domu a odvoz stavebnej suty na skládku vypracovaná EKO-KER s.r.o., štvrť 1. mája 40, Lovinobaňa, IČO: 46 059 504 zo dňa neuvedeného, keď náklady celkom na práce, nakladanie a odvoz na skládku suty boli vyčíslené na sumu 8.590,76 Eur včítane DPH.

18. Žalobkyňa sa súdnych pojednávaní osobne nezúčastňovala vzhľadom na svoj zdravotný stav. Predložila lekárske potvrdenie svojho ošetrojúceho lekára MUDr. Jozefa Špirka, všeobecného lekára pre dospelých, Nitrianske Rudno zo dňa 25.03.2013, z ktorého vyplýva, že tento jej nedoporučil osobnú účasť na pojednávaní, nakoľko by mohlo dôjsť u nej k výraznému zhoršeniu zdravotného stavu. Neskôr sa už mohla vzhľadom na priaznivejší zdravotný stav pojednávaní zúčastniť. Dôkaz výsluchom žalobkyne ako strany sporu nebol však v konaní navrhnutý.

19. Z výsluchu žalovaného ako strany sporu súd zistil, že so žalobkyňou sú súrodenci, sporné nehnuteľnosti nadobudli dedením po svojej matke. Rodinné domy súpisné číslo XX U. W. Č. XXX sú v zlom technickom stave a sú vhodné na zbúranie. Nie sú vhodné na bývanie, on ich neužíva. Pôvodnými vlastníckmi týchto dvoch rodinných domov boli rodičia ich matky. Ich matka pred svojou smrťou vlastníctvo k týmto rodinným domom usporiadala a stala sa ich výlučnou vlastníčkou v celosti. Rodinný dom súpisné Č. XXX nie je užívaný od roku 1966. V tomto rodinnom dome on so svojou rodinou nikdy nebýval. Žalobkyňa v tomto rodinnom dome bývala, ale len ako dieťa. Tento rodinný dom bol postavený v roku 1922. Rodinný dom súpisné Č. XX R. H. I., W. H. Q. Q. J. niekedy do roku 1995. Od tohto roku tento dom nie je užívaný nikým. Tento rodinný dom bol postavený v roku 1947. Ani tento rodinný dom súpisné číslo XX nikdy so svojou rodinou neužíval. Aj v rodinnom dome súpisné číslo XX žalobkyňa bývala

len ako dieťa. Pokiaľ ide o rodinný dom súpisné číslo XXX, ktoré bolo zmenené rozhodnutím Obce R. na súpisné Č. XX (Ď. J. „ P. W. Č. XX“), tento má orientačné číslo 1, v čase keď matka zomrela, teda v roku 2008 mal tento ešte súpisné číslo XXX. Následne došlo k zmene súpisného čísla. Tento rodinný dom užíva so svojou rodinou od roku 1974. Vtedy uzavrel manželstvo. V súčasnom období s manželkou žijú v tomto rodinnom dome a užívajú ho sami. Do smrti v tomto dome bývala aj ich matka, tiež otec. On so svojou rodinou býval na poschodí, rodičia na prízemí. Všetky tieto tri rodinné domy sú dispozične vedľa seba, nachádzajú sa na jednom dvore. Vstup je cez bránu k rodinnému domu súpisné číslo XX, ktorý sa nachádza dispozične vpredu a vzadu za týmto rodinným domom sú umiestnené ďalšie tieto dva rodinné domy, teda rodinné domy súpisné číslo XX U. W. Č. XXX. Reálne rozdelenie nehnuteľností, ktoré sú predmetom sporu podľa neho nie je možné. Žalobkyni navrhol, aby súhlasila s tým, že by zbúral tieto dva rodinné domy súpisné číslo XX U. W. Č. XXX na vlastné náklady a že by sa tieto náklady započítali na cenu pozemkov, na ktorých tieto rodinné domy stoja, pričom zvyšujúcu časť ceny pozemkov z polovice by vyplatil žalobkyni. Súhlasil so zrušením podielového spoluvlastníctva k týmto dvom rodinným domom, ako aj k príľahlým pozemkom, súhlasil s prikázaním týchto dvoch rodinných domov a príľahlých pozemkov do svojho výlučného vlastníctva za uvedených podmienok. Čo sa týka rodinného domu súpisné číslo XX, tiež súhlasil s prikázaním tohto rodinného domu a príľahlých pozemkov do svojho výlučného vlastníctva. Tieto nehnuteľnosti chce naďalej užívať. Žiadal však, aby v rámci tzv. širšieho vyporiadania podielového spoluvlastníctva k tomuto rodinnému domu boli zohľadnené investície, ktoré vložil do tohto rodinného domu. Po zohľadnení týchto investícií súhlasil s vyplatením žalobkyne z polovice hodnoty za tento rodinný dom s príľahlými pozemkami. Za týmto účelom si založil i stavebné sporenie, aby mal finančné prostriedky na vyplatenie žalobkyne. S investíciou do elektroinštalácie rodinného domu žalobkyňa súhlasila, pokiaľ ide o investíciu spočívajúcu vo výmene vchodových dverí, na túto si súhlas od žalobkyne nežiadal, pokiaľ ide o investíciu spočívajúcu vo výmene plastových okien na rodinnom dome, k tejto si od žalobkyne pýtal súhlas, s touto investíciou žalobkyňa nesúhlasila.

20. Žalobkyňa prostredníctvom pôvodného právneho zástupcu v konaní potvrdila, že reálna del'ba sporných nehnuteľností neprichádza do úvahy.

21. Zmluvou o mimoriadnom medziúvere a stavebnom úvere, ktorá bola uzatvorená dňa 03.06.2010 medzi Prvou stavebnou sporiteľnou, a.s., Bratislava ako veriteľom a žalovaným spolu s manželkou ako dlžníkmi žalovaný dokladal tvrdenie o založení zmluvy o stavebnom sporení, predmetom ktorej bolo dojednanie poskytnutia mimoriadneho medziúveru vo výške 16.600,- Eur.

22. Žalovaný v rámci prejednávania sporu podal vzájomnú žalobu voči žalobkyni o zaplatenie sumy 3.937,70 Eur z titulu investícií vložených do rodinného domu súpisné číslo pôvodné XXX, súčasné súpisné Č. XX B. R., keď vzájomnú žalobu o zaplatenie tejto sumy podal v rámci tzv. širšieho vyporiadania podielového spoluvlastníctva k sporným nehnuteľnostiam. Tieto investície žiadal za vloženie finančných prostriedkov do predmetného rodinného domu v súvislosti s rekonštrukciou elektroinštalácie v hodnote 2.968,43 Eur, keď pôvodne vyčíslil len predpokladané náklady v hodnote 2.489,54 Eur, ďalej v súvislosti so zhotovením plastových okien na poschodí rodinného domu v hodnote 3.424,24 Eur a ďalej v súvislosti so zhotovením 2 ks plastových vchodových dverí v hodnote 1.482,72 Eur. Tieto investície žiadal zohľadniť v rámci tzv. širšieho vyporiadania už vo vyjadrení k žalobe zo dňa 21.02.2013, ktorá bola doručená súdu dňa 25.02.2013.

23. Žalovaný v súvislosti s investíciami do rodinného domu číslo súpisné XX predložil doklady z ktorých vyplynulo, že za zhotovenie plastových okien na poschodí rodinného domu zaplatil dňa 14.10.2011 čiastku 1.800,- Eur, dňa 28.11.2011 čiastku 150,- Eur a faktúrou č. 051/2011 zo dňa 11.11.2011 mu bola fakturovaná v súvislosti s touto investíciou ďalšia čiastka 1.474,27 Eur, keď podľa týchto dôkazov a svojich tvrdení uhradil v súvislosti so zhotovením plastových okien a ich vsadení na poschodí rodinného domu spolu čiastku 3.424,- Eur resp. 3.424,27 Eur (č.l. 138 spisu). Platby boli poukázané X. V., X. S. XXX. V súvislosti s rekonštrukciou elektroinštalácie na predmetnom rodinnom dome podľa dokladov a tvrdení vynaložil finančné prostriedky spolu vo výške 2.968,43 Eur, keď konkrétne uhradil dňa 03.11.2009 sumu 2.471,81 Eur, dňa 06.09.2011 sumu 465,42 Eur v súvislosti s faktúrou G1137 splatnou dňa 19.09.2011 a napokon čiastku 31,20 Eur v súvislosti s faktúrou 1113536066 zo dňa 26.11.2008, ktorú uhradil dňa 27.11.2008 (č.l. 140-142 spisu). Prvé úhrady boli poskytnuté Ing. Jiří Gaškovi, ELIMOPOS, Zvolen, posledná platba bola poskytnutá SSE, a.s., Žilina za servis meracieho zariadenia. Z Technickej správy z prehliadky elektroinštalácie rodinného domu zo dňa 22.08.2008 vyhotovenej revíziou technikom

Ing. Jiřím Gařkom, Zvolen vyplýva, že dňa 06.08.2008 bola vykonaná prehliadka elektrickej inřtálacie rodinného domu, číslo súpisné XX, T. Q. O. E., R.. Pri obhliadke bol zistený stav elektroinřtálacie v rozpore so zákonmi, predpismi a STN vzťahujúcimi sa na bezpečnú prevádzku elektrickej inřtálacie. Na základe týchto skutočností revízny technik doporučil nevyhnutne vykonať celkovú rekonštrukciu elektrickej inřtálacie rodinného domu, keď v tom čase odhadol náklady na čiastku 1.825,67 Eur (55.000,- Sk) s tým, že ak dodávateľ stanoví podmienku umiestniť meracie zariadenie na verejne prístupné miesto náklady vzrastú o približne čiastku 663,88 Eur (20.000,- SK). V súvislosti so zhotovením a zabudovaním 2 ks plastových vchodových dverí na rodinnom dome žalovaný dokladal úhrady žalobkyňou v konaní nerozporované v čiastke 1.482,72 Eur (č.l. 143-144 spisu), keď konkrétne dňa 07.06.2008 uhradil čiastku 165,97 Eur, dňa 03.10.2008 čiastku 298,75 Eur, dňa 15.10.2009 čiastku 918,- Eur a dňa 19.12.2009 čiastku 100,- Eur, spolu čiastku 1.482,72 Eur, a to firme NODŽÁK TORBEN NOBEN PODBREZOVÁ.

24. Žalobkyňa prostredníctvom pôvodného právneho zástupcu k požadovanému tzv. širšiemu vyporiadaniu podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnostiam uviedla, že sa nebráni úhrade investícií, pokiaľ tieto budú vyčíslené riadne znaleckým posudkom. Pripojila sa k návrhu žalovaného znaleckým posudkom zistiť všeobecnú hodnotu všetkých sporných nehnuteľností keď znaleckým dokazovaním by sa zistilo, či skutočne rodinné domy súpisné číslo XX U. W. Č. XXX sú vhodné na zbúranie, a teda či nemajú žiadnu hodnotu, keď podľa tohto by sa potom ustálila výška výplaty pre ňu, keď zotrvala na prikázaní všetkých sporných nehnuteľností do výlučného vlastníctva žalovaného.

25. Žalovaný od prvotného svojho vyjadrenia vo veci žiadal vo veci nariadiť znalecké dokazovanie na zistenie všeobecnej hodnoty sporných nehnuteľností.

26. Na návrh obidvoch strán sporu súd vo veci nariadil znalecké dokazovanie uznesením sp.zn. 14C/57/2012-170 zo dňa 03.04.2014, keď za znalca ustanovil Ing. Jána Čierneho, znalca z odboru: stavebníctvo, odvetvie: odhad hodnoty nehnuteľností. Na základe tohto uznesenia znalec Ing. Ján Čierny podal vo veci znalecký posudok č. 61/2014 zo dňa 14.10.2014. Zo záverov tohto znaleckého posudku vyplýva, že znalec všeobecnú hodnotu rodinného domu súpisné číslo XX (V. W. Č. XXX) ustálil s príslušenstvom na sumu 24.974,10 Eur, všeobecnú hodnotu pozemkov ustálil na sumu spolu 19.969,82 Eur s použitím ako vhodnej metódy zistenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností metódou polohovej diferenciacie. Znalec zisťoval všeobecnú hodnotu sporných nehnuteľností však ku dňu smrti matky strán sporu, teda ku dňu 18.06.2008 keďže mal za to, že z tohto dátumu treba vychádzať, pretože sa rieši vyporiadanie podielového spoluvlastníctva, ktoré vzniklo na základe dedičstva po matke strán sporu. Pokiaľ ide o rodinné domy súpisné číslo XX U. Č.Í. W. XXX, pri týchto rodinných domoch nezistil všeobecnú hodnotu, keďže z konania vyplynulo, že tieto objekty treba najprv asanovať (zbúrať) a následne likvidovať. Zbúranie stavieb a likvidácia vzniknutého odpadu predstavujú náklady pre vlastníka stavby. Časť materiálu napríklad kamenné murivo, ktorý ostane po asanácii objektu sa môže využiť ako stavebný materiál. Tento môže byť zdrojom výnosu pre vlastníka. Hodnotu nákladov resp. výnosov spojených so sanáciou objektu však určuje znalec v odbore: stavebníctvo, odvetvie: ohodnocovanie stavebných prác. Zo statického posudku Ing. Jána Hazuchu z februára 2013 však vyplynulo, že sanácia rodinných domov je nemožná. Tiež z tohto statického posudku vyplýva, že ide o stavby, ktoré nevyhovujú statickým požiadavkám a preto u nich nemožno uvažovať ako o obytných budovách, resp. rodinných domoch, pretože ich už nemožno obývať. Aj všeobecnú hodnotu rodinného domu súpisné Č. XX určil ku dňu úmrtia matky strán sporu, a to ešte pred jeho rekonštrukciou. Osobitne ohodnotiť len investície žalovaného do rekonštrukcie rodinného domu (nové plastové okná, dvere a elektroinřtálacia) môže podľa znalca len špecialista - znalec v odbore stavebníctvo, odvetvie: ohodnocovanie stavebných prác.

27. Žalobkyňa sa stotožnila v konaní so závermi tohto znaleckého posudku a žiadala pri vyporiadaní vychádzať z všeobecnej hodnoty nehnuteľností ustálených týmto znaleckým posudkom na sumu 44.900,- Eur. Na vyporiadanie žiadala sumu 22.450,- Eur od žalovaného.

28. Žalovaný závery tohto znaleckého posudku namietal, keď znalec Ing. Ján Čierny v námietkach žalovaného voči znaleckému posudku opravil všeobecnú hodnotu oceňovaných nehnuteľností, rodinného domu súpisné číslo 95 so všetkými spornými pozemkami na čiastku 44.416,32 Eur. Pri výsluchu v konaní potvrdil, že určil trhovú hodnotu sporných nehnuteľností (mimo rodinných domov súpisné číslo XX U. W. Č. XXX) ku dňu smrti matky strán sporu. Ustálil ju k roku 2008. Keby ohodnocoval rodinný dom súpisné číslo XX ku dňu ohliadky, v takomto prípade by cena tejto nehnuteľnosti bola podstatne vyššia, avšak deformovaná, pretože by zahŕňala investície, ktoré vynaložil žalovaný do tejto

nehnutelnosti. Ak by sa mala určiť aktuálna všeobecná hodnota ku dňu ohliadky, druhý znalec by musel zistiť výšku investícií, pričom všeobecná hodnota by nebola zistená jednoduchým spôsobom, išlo o by o zložitejší spôsob výpočtu. Pre použitie porovnávacej metódy pri zistení a ustálení všeobecnej hodnoty sporných nehnuteľností neboli v konaní zistené podklady. Aj cenu pozemkov určoval ku dňu smrti matky strán sporu.

29. Žalovaný aj po vyjadrení znalca, a to oprave všeobecnej hodnoty oceňovaných nehnuteľností, namietal znalecký posudok znalca a žiadal vo veci vykonať kontrolné znalecké dokazovanie.

30. Po tomto znaleckom dokazovaní žalobkyňa vzniesla námietku premlčania investícií žalovaného do rodinného domu súpisné číslo XXX. Tiež žiadala, aby súd v konaní posúdil povahu týchto investícií, či ide o zhodnotenie rodinného domu so súhlasom žalobkyne, alebo bez súhlasu žalobkyne, a teda či investície majú charakter bezdôvodného obohatenia, alebo nie, keď od posúdenia charakteru týchto investícií potom závisí i posúdenie ňou vznesenej námietky premlčania. V prípade, že súd nezohľadní tieto investície, súhlasila so závermi znaleckého posudku znalca Ing. Jána Čierneho. Inak sa priklonila k návrhu žalovaného na kontrolné znalecké dokazovanie. V priebehu ďalšieho konania potvrdila, že súhlasila s investíciami do rodinného domu len ohľadne rekonštrukcie elektroinštalácie. Na výmenu okien a dverí súhlas neudelila. Tiež žiadala súdom posúdiť otázku nevyhnutnosti všetkých týchto investícií.

31. Po podaní znaleckého posudku znalcom Ing. Jánom Čiernym na návrh obidvoch strán sporu súd vo veci nariadil kontrolné znalecké dokazovanie keď do funkcie znalca ustanovil Ing. Annu Bešinovú uznesením sp.zn. 14C/57/2012-339 zo dňa 24.03.2016.

32. Po nariadení kontrolného znaleckého dokazovania žalobkyňa procesným podaním zo dňa 06.07.2016, ktoré bolo doručené súdu dňa 11.07.2016 navrhla priznať v samostatnom výroku rozsudku v predmetnom konaní v rámci tzv. širšieho vyporiadania podielového spoluvlastníctva nárok voči žalovanému na zaplatenie peňažnej náhrady za užívanie nehnuteľností v miere prekračujúcej jeho spoluvlastnícky podiel od 15.07.2013 do dňa právoplatnosti rozsudku o vyporiadaní podielového spoluvlastníctva s poukazom na právne zdôvodnenie svojho nároku podľa § 137 ods. 1 Občianskeho zákonníka v spojení s § 123 Občianskeho zákonníka, keď za primeranú odplatu považovala sumu 200,- Eur mesačne. Z procesného podania vyplýva, že touto nehnuteľnosťou, za ktorú žalobkyňa požadovala túto náhradu mal byť rodinný dom súpisné číslo 95, ktorý žalovaný užíva so svojou rodinou.

33. Nakoľko žalobkyňa žiadala o tomto nároku rozhodnúť v samostatnom výroku rozsudku ohľadne zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnostiam, súd tento procesný návrh posúdil ako návrh na rozšírenie žaloby žalobkyňou, ktorú pôvodne podala na zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnostiam s hmotnoprávnym odôvodnením tohto nároku podľa § 142 ods. 1 Občianskeho zákonníka.

34. O tomto procesnom návrhu žalobkyne súd rozhodol uznesením sp.zn. 14C/57/2012-512 zo dňa 10.10.2017, keď nepripustil zmenu žaloby v zmysle tohto procesného návrhu žalobkyne zo dňa 06.07.2016, teda rozšírenie žaloby o „zaplatenie peňažnej náhrady za užívanie nehnuteľností v miere prekračujúcej spoluvlastnícky podiel žalovaného od 15.07.2013 do dňa právoplatnosti rozsudku o vyporiadaní podielového spoluvlastníctva v sume 200,- Eur mesačne. Rozšírenie žaloby žalobkyňa podala už za účinnosti CSP, v zmysle ktorého podľa § 143 ods. 3 CSP súd nepripustí zmenu žaloby, ak by výsledky doterajšieho konania nemohli byť podkladom na konanie o zmenenej žalobe. Žalobkyňa procesne podala návrh na pripustenie rozšírenia žaloby v pokročilom štádiu dokazovania, po nariadení kontrolného znaleckého dokazovania, ohľadne jej nároku by bolo nevyhnutné viesť ďalšie dokazovanie a to aj ohľadne základu, ale najmä výšky uplatneného nároku, preto súd rozšírenie žaloby žalobkyňou nepripustil. Uznesenie nadobudlo právoplatnosť dňa 17.10.2017.

35. Na základe nariadeného kontrolného znaleckého dokazovania znalkyňa Ing. Anna Bešinová podala vo veci znalecký posudok č. 115/2017 zo dňa 29.09.2017. Zo záverov tohto znaleckého posudku vyplýva, že znalkyňa znaleckým posudkom zistila všeobecnú hodnotu sporných nehnuteľností ku dňu vykonania ohliadky t.j. ku dňu 04.09.2017. Rovnako ako znalec Ing. Ján Čierny vychádzala pri stanovení všeobecnej hodnoty sporných nehnuteľností z metodiky polohovej diferenciacie. Všeobecnú hodnotu rodinného domu súpisné číslo 96 ustálila na čiastku 2.828,41 Eur, pozemku parc.č. CKN 28/4 na čiastku

1.073,80 Eur, spolu týchto nehnuteľností na čiastku 3.902,21 Eur, po zaokrúhlení na čiastku 3.900,- Eur. Ohľadne rodinného domu súpisné číslo XX znalkyňa konštatovala, že jeho stavebno-technický stav je zlý, rodinný dom už 20 rokov nie je užívaný a ani udržiavaný. Nebola na ňom vykonaná žiadna údržba. Poukázala na to, že už vo vyjadrení statika z roku 2013 sa doporučuje asanácia tohto rodinného domu. Celkové náklady na asanáciu tohto rodinného domu vyčíslila na čiastku 2.546,58 Eur, výnos z asanácie by predstavoval sumu 1.601,57 Eur. U rodinného domu súpisné číslo 101 stanovila všeobecnú hodnotu na čiastku 654,27 Eur, u pozemku parc. č. CKN 26 stanovila všeobecnú hodnotu na čiastku 1.519,84 Eur, spolu u týchto nehnuteľností stanovila všeobecnú hodnotu na čiastku 2.194,11 Eur, po zaokrúhlení spolu na čiastku 2.190,- Eur. Rovnako ako u rodinného domu súpisné číslo 96, aj u rodinného domu súpisné číslo 101 konštatovala, že stavebno-technický stav tohto je zlý, rodinný dom už 20 rokov nie je užívaný, ani udržiavaný a nebola na ňom vykonaná žiadna údržba. Tiež rovnako poukázala i na vyjadrenie statika z roku 2013, ktorý doporučil asanáciu tohto rodinného domu. Vyčíslila tiež náklady na asanáciu tohto rodinného domu na čiastku 6.615,01 Eur, výnos z tejto asanácie by predstavoval čiastku 266,76 Eur. U rodinného domu súpisné číslo XX (V. W. Č. XXX) ustálila všeobecnú hodnotu na sumu 28.610,23 Eur. Všeobecnú hodnotu pozemku parc.č. CKN 28/1 ustálila na sumu 1.998,92 Eur, parc.č. CKN 28/2 na sumu 5.815,04 Eur, parc.č. CKN 29 na sumu 3.849,16 Eur, všeobecnú hodnotu spolu týchto nehnuteľností ustálila na sumu 40.273,35 Eur, po zaokrúhlení na sumu 40.300,- Eur. K celkovým uplatneným investíciám zaujala stanovisko, že výmena okien za plastové a výmena plastových dvier boli investíciou, výmena elektroinštalácie rodinného domu bola nutnou opravou zastaranej elektroinštalácie, čo považovala za nutnú údržbu rodinného domu. V prípade, že by rodinný dom bol zostal bez elektroinštalácie a boli by zostali pôvodné okná a dvere, tak by mal všeobecnú hodnotu 24.878,93 Eur, po týchto investíciách má všeobecnú hodnotu 27.644,09 Eur. Asanácia rodinného domu súpisné číslo XX s odvozom všetkého materiálu na skládku v Zolnej by stála 2.961,67 Eur, materiál získaný z búracích prác, tehly a palivové drevo by boli v hodnote 1.06,57 Eur, náklady na búranie a uskladnenie zvyšného materiálu na skládku by predstavovali sumu 2.546,58 Eur. Asanácia rodinného domu súpisné číslo XXX s odvozom všetkého materiálu na skládku v Zolnej by stála 6.727,02 Eur. Materiál získaný z búracích prác, palivové drevo by bolo v hodnote 266,76 Eur. Náklady na búranie a uskladnenie zvyšného materiálu na skládku by predstavovali sumu 6.615,01 Eur.

36. Po podaní tohto kontrolného znaleckého posudku žalovaný s jeho závermi súhlasil. Žalobkyňa voči znaleckému posudku znalkyne Ing. Anny Bešinovej namietala, že znalecký posudok neodpovedá na otázku zhodnotenia rodinného domu súpisné číslo XX jednotlivu pre každú investíciu tvrdenú žalovaným. Pokiaľ ide o vyčíslenie nákladov na asanáciu rodinných domov súpisné Č. XX U. W. Č. XXX javí sa toto v znaleckom posudku nezrozumiteľné. Ďalej uviedla, že nesúhlasí s tým, aby pri vyporiadaní podielového spoluvlastníctva pri výpočte výšky povinnej výplaty boli akýmkoľvek spôsobom zohľadňované náklady na asanáciu rodinných domov súpisné číslo XX U. W. Č. XXX. Uvedené zdôvodnila tým, že už v roku 2009 bol vypracovaný v rámci dedičského konania po matke znalecký posudok č. 39/2009. V tomto znaleckom posudku bola ustálená všeobecná hodnota rodinného domu súpisné číslo XX na sumu 3.071,95 Eur, pričom znalec v tomto znaleckom posudku nekonštatoval nutnosť asanácie tohto rodinného domu. Všeobecná hodnota rodinného domu súpisné číslo XXX v tomto znaleckom posudku bola ustálená na sumu 966,77 Eur, pričom tiež znalec v tomto znaleckom posudku nekonštatoval potrebu asanácie tejto nehnuteľnosti. Odo dňa smrti svojej matky nemala prístup do predmetných nehnuteľností a žalovaný jej bránil čo i len prekročiť vchodovú bránu na pozemok, súčasne sa jej vyhrážal poškodením života a zdravia. Znehodnotenie a devastácia týchto nehnuteľností boli spôsobené jedine zavinením a predpokladá, že aj pričinením žalovaného, ktorý tieto nehnuteľnosti ani v nevyhnutnej miere neudržiaval a zanedbával, znehodnocoval. Preto jeho zavinením v znaleckých posudkoch, ktoré boli vypracované v tomto konaní č. 61/2014 a č. 115/2017 je konštatovaná potreba asanácie oboch rodinných domov. Je tiež zrejmé, že pokiaľ by malo prísť k asanácii týchto rodinných domov, je potrebné búracie povolenie, ktoré môže, ale nemusí byť príslušným stavebným úradom vydané. Preto „predpokladaná asanácia“, ktorá nie je príslušným stavebným úradom schválená, nemôže požívať právnu ochranu a byť súdom považovaná za situáciu platnú v čase rozhodovania súdu, pokiaľ povolenie nie je vydané a právoplatné. Ďalej namietala, že opotrebenie a výnos z materiálu zo zbúraných nehnuteľností môže byť podstatne vyšší ako určila znalkyňa. Nakoľko uvedené bude súvisieť so zámerom žalovaného, či materiál získaný z asanácie použije pri stavbe inej nehnuteľnosti alebo ho vyvezie alebo ho predá. O týchto možnostiach znalkyňa neuvažovala. Je tiež dôležité uviesť, že ak znalkyňa v znaleckom posudku konštatuje, že vývoz sutiny na skládku v Zolnej by stál 2.961,67 Eur a 6.727,02 Eur, treba konštatovať, že žalovaný má možnosť nájsť si stavebníka bližšie k miestu asanácie a uvedenú sutinu mu bezplatne resp. za odvoz, resp. za odplatu môže poskytnúť na vyrovnanie terénu, do základov a podobne. Takže z

položky za vývoz sutiny sa môže stať nulová položka, resp. plusová položka v prospech žalovaného. Z uvedeného vyplýva, že ani uvedená položka „vývozu na skládku“ nemusí byť reálna a ide len o teoretickú úvahu znalca. Ďalej znalkyňa stanovila všeobecnú hodnotu pozemkov spolu na sumu 14.256,76 Eur. K stanoveniu tejto ceny, resp. všeobecnej hodnoty navrhla dovypočúť znalkyňu nakoľko ňou určená cena pozemkov je nižšia približne o 30 % ako cena týchto pozemkov určená v pôvodnom znaleckom posudku č. 61/2014 a to napriek tomu, že koeficienty sú v znaleckom posudku Ing. Bešinovej vyššie vo všetkých uvedených položkách a preto nie je zrejmé, z akého dôvodu by cena pozemkov v priebehu necelých 3 rokov klesla o tak vysokú sumu. Nakoľko rodinné domy súpisné číslo 96 ocenený na sumu 3.900,- Eur, súpisné číslo 101 ocenený na sumu 2.190,- Eur a súpisné číslo 100 (súpisné číslo 95) na sumu 27.644,09 Eur s pozemkami predstavujú sumu 47.990,85 Eur, na vyrovnanie pre ňu potom čiastka činí sumu 23.995,40 Eur. Čo sa týka uplatnenia investícií žalovaného do sporných nehnuteľností, a pri posudzovaní o ich prípadnom započítaní podľa nej je nevyhnutné doplniť dokazovanie o vyjadrenie žalovaného, ktoré investície boli uskutočnené s jej súhlasom a či všetky ním vykonané investície boli nevyhnutné. Až po takto ustálení skutkového stavu sa bude schopná vyjadriť a tiež vyčíslíť konečnú sumu, na ktorú navrhuje po zrušení a vypořiadaní podielového spoluvlastníctva žalovaného zaviazat'.

37. Na námietky žalobkyne voči znaleckému posudku súd vypočul znalkyňu Ing. Annu Bešinovú, ktorá vo veci jednak podala písomné stanovisko zo dňa 27.12.2017, jednak dodatok k znaleckému posudku č. 115/2017 zo dňa 27.12.2017, keď stanovisko a dodatok doplnila i výsluchom. Z výsluchu znalkyne, z dodatku k znaleckému posudku a zo stanoviska znalkyne k vyjadreniu žalobkyne voči znaleckému posudku vyplýva, že znalkyňa pokiaľ ide o asanáciu rodinného domu súpisné číslo 96 s odvozom všetkého materiálu na skládku v Zolnej, túto ustálila na sumu 2.961,67 Eur, materiál získaný z búracích prác, tehly a palivové drevo by boli v hodnote 1.061,57 Eur, keď potom náklady na búranie a uskladnenie zvyšného materiálu na skládku by predstavovali sumu 1.900,10 Eur. Pokiaľ ide o asanáciu rodinného domu súpisné číslo 101 s odvozom všetkého materiálu na skládku v Zolnej by táto stála 6.727,02 Eur, materiál získaný z búracích prác, palivové drevo by bolo v hodnote 266,76 Eur, keď náklady na búranie a uskladnenie zvyšného materiálu na skládku by predstavovali sumu 6.460,26 Eur. V znaleckom posudku č. 115/2017 v tomto ohľade vykonala počítačiu chybu. V stanovisku zo dňa 27.12.2017 doplnila, že keby sa vymenili len plastové okná a dvere, všeobecná hodnota rodinného domu súpisné číslo 100 (teraz súpisné číslo 95) by sa bola zvýšila o 1.688,80 Eur a keby sa bola opravila len elektroinštalácia, tak by sa bola zvýšila všeobecná hodnota rodinného domu o 1.076,36 Eur. Oprava elektroinštalácie tak ako uviedla v úvodnom znaleckom posudku je nutná oprava, výmena plastových okien a vonkajších plastových dverí je nie nutnou opravou. Keby sa vymenili len plastové okná a dvere, tak by všeobecná hodnota rodinného domu bola 26.567,73 Eur, keby sa vymenila len elektroinštalácia, tak by bola všeobecná hodnota rodinného domu 25.955,29 Eur. K všeobecnej hodnote pozemkov doplnila, že ona vychádzala pri stanovení všeobecnej hodnoty pozemkov z inej východiskovej hodnoty ako znalec Ing. Ján Čierny. Ona vychádzala z východiskovej hodnoty pozemkov 3,32 Eur/m². Znalec Ing. Ján Čierny vychádzal pri určovaní všeobecnej hodnoty pozemkov zo skutočnosti, ako by išlo o pozemky „voľné“, teda nezastavané pozemky, keď v tomto smere dokladal aj ponuky realitných kancelárií ohľadne predaja takýchto nezastavaných pozemkov. Ona pri určení všeobecnej hodnoty pozemkov zohľadňovala skutočnosť, či pozemok je zastavaný alebo nie je zastavaný, pretože samozrejme lepšie sa predáva pozemok, ktorý nie je zastavaný a vlastník si môže na takomto pozemku postaviť čo chce. Pri zastavanom pozemku vzniká niekedy aj potreba zbúrania stavby postavenej na takomto pozemku, čo bolo i v predmetnom prípade. Túto skutočnosť zohľadnila a preto určila východiskovú hodnotu oceňovaných pozemkov na 3,31 Eur/m², čo je východisková cena pozemkov u všetkých obcí na území Slovenska s počtom obyvateľov do 5.000,- Eur. Vzhľadom na skutočnosť, že išlo o zastavané pozemky, nevyužila možnosť navýšenia východiskovej hodnoty týchto pozemkov, čo metodika pripúšťa a čo využil znalec Ing. Ján Čierny.

38. Žalobkyňa aj naďalej v konaní uvádzala, že sa v žiadnom prípade nebude podieľať na nákladoch na asanáciu rodinných domov vhodných na zbúranie. Zotrvávala na tom, že od roku 2009 nemala prístup do týchto nehnuteľností umožnený, nemá od nich ani kľúče a teda ani nemala možnosť tieto nehnuteľnosti udržiavať. V minulosti medzi ňou a žalovaným sa odohral incident, kedy sa domáhala vstupu do týchto nehnuteľností. Na preukázanie tejto skutočnosti navrhla vypočúť svedkov, ktorých by označila dodatočne. Pokiaľ ide o investíciu žalovaného do elektroinštalácie rodinného domu súpisné číslo 95, u tejto investícii uplynula dvojročná subjektívna premlčacia doba odo dňa, keď tieto investície boli vynaložené. Pokiaľ ide o elektroinštaláciu, stotožnila sa s tým, že išlo o nevyhnutné náklady. Na výmenu dverí a okien na rodinnom dome súpisné číslo 95 žiaden súhlas ako spoluvlastníčka nedala.

Ponechala na zváženie súdu, ako súd vyhodnotí túto investíciu. Aj tu vzniesla námietku premlčania, keď u týchto nákladov začala plynúť tiež premlčacia doba ich vynaloženia. Súdnou praxou sa považuje za bezdôvodné obohatenie neinvestujúceho vlastníka s premlčacou dobou v zmysle § 107 Občianskeho zákonníka.

39. Žalovaný nesúhlasil so vznesenou námietkou premlčania. Mal za to, že náklady na investície boli uplatnené včas. Pokiaľ ide o okná a dvere, súhlas na túto investíciu dala ešte i matka. Dokonca bola vybavená aj objednávka týchto okien a dverí, a až následne sa uskutočnila rekonštrukcia ohľadne týchto okien a dverí po smrti matky. Tiež nesúhlasí so stanoviskom žalobkyne ohľadne nezohľadnenia nákladov na asanáciu rodinných domov súpisné číslo 96 a súpisné číslo 101. V tomto smere opätovne poukázal na statický posudok statika Ing. Hazuchu. Už v čase podania žaloby o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva bol známy stav týchto nehnuteľností aj žalobkyni. Žalobkyňa nevyvinula žiadnu snahu ani úsilie na to, aby sa s ním ako s druhým spoluvlastníkom dohodli spoločne na zbúraní týchto nehnuteľností. Nehnuteľnosti stále chátrajú, v roku 2013 boli už nepoužiteľné, pričom je povinnosťou žalobkyne podieľať sa na asanácií týchto dvoch rodinných domov.

40. Podľa § 136 ods. 1 Občianskeho zákonníka, vec môže byť v spoluvlastníctve viacerých spoluvlastníkov.

41. Podľa § 136 ods. 2 Občianskeho zákonníka, spoluvlastníctvo je podielové alebo bezpodielové. Bezpodielové spoluvlastníctvo môže vzniknúť len medzi manželmi.

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

43. Podľa § 139 ods. 1 Občianskeho zákonníka, z právnych úkonov týkajúcich sa spoločnej veci sú oprávnení a povinní všetci spoluvlastníci spoločne a nerozdielne.

44. Podľa § 139 ods. 2 Občianskeho zákonníka, o hospodárení so spoločnou vecou rozhodujú spoluvlastníci väčšinou počítanou podľa veľkosti podielov. Pri rovnosti hlasov, alebo ak sa väčšina alebo dohoda nedosiahne, rozhodne na návrh ktoréhokoľvek spoluvlastníka súd.

45. 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.

46. Podľa § 142 ods. 1 Občianskeho zákonníka, ak nedôjde k dohode, zruší spoluvlastníctvo a vykoná vyporiadanie na návrh niektorého spoluvlastníka súd. Prihliadne pri tom 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 pri tom 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.

47. Podľa § 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.

48. 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 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. Určité obmedzenie v tomto smere vychádza z § 142 ods. 2 Občianskeho zákonníka, ktorý výnimočne umožňuje zamietnutie žaloby z dôvodov hodných osobitného zreteľa.

49. Predmetom sporu v danom prípade je zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnostiam hore bližšie špecifikovaným. Ide o nehnuteľnosti, ktoré pôvodne patrili matke strán sporu U. O., Y. Ď., K.. XX.XX.XXXX, K. O. R., S. G. P. XX.XX.XXXX. Po jej smrti sa stali spoluvlastníkmi týchto nehnuteľností žalobkyňa a žalovaný, každý v 1-ici, keď žalobkyňa a žalovaný sú súrodenci. Nadobudnutie tohto dedičstva bolo deklarované uznesením o dedičstve Okresného súdu Zvolen sp.zn.

27D/92/2008-176 zo dňa 18.01.2010, ktoré nadobudlo právoplatnosť v spojení s uznesením Krajského súdu Banská Bystrica sp.zn. 13CoD/42/2010-200 zo dňa 06.07.2010, keď obidve rozhodnutia nadobudli právoplatnosť dňa 02.09.2010. Vzťahy medzi stranami sporu sú narušené, a to dlhodobo, ich narušenie sa odrazilo aj v dedičskom konaní po matke, keď ohľadne vyporiadania dedičstva po svojej matke títo neuzatvorili dedičskú dohodu, preto nadobudnutie dedičstva týmto bolo potvrdené súdom ako zákonným dedičom, deťom, každému 1-ici. Narušenie súrodeneckých vzťahov viedlo žalobkyňu k podaniu žaloby o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva v žalobe označeným nehnuteľnosťami s tým, že žalobkyňa podaním tejto žaloby prejavila vôľu nezotrvať v spoluvlastníctve k sporným nehnuteľnostiam so žalovaným. Žalovaný v konaní potvrdil narušenosť vzťahov so žalobkyňou, súhlasil so zrušením a vyporiadanim podielového spoluvlastníctva. Tým potvrdil svoju vôľu tiež nezotrvať v spoluvlastníctve so žalobkyňou. Žalobkyňa sporné nehnuteľnosti dlhodobo neužíva, neužívala ich už ani v čase keď žila ich matka, a preto podala predmetnú žalobu. Ešte pred podaním žaloby na súd navrhla žalovanému odkúpenie svojho spoluvlastníckeho podielu, žalovaný k návrhu kúpnej zmluvy nepristúpil. V konaní medzi stranami nebolo sporné, že k dohode medzi žalobkyňou a žalovaným ohľadom vyporiadania podielového spoluvlastníctva nedošlo. Napokon svedčia o tom i aktuálne výpisy z J. Č.. XXXX, J. Č.. XXX U. J. Č.. XXX V. S.Ú.. R., z ktorých vyplýva, že žalobkyňa a žalovaný sú stále podielovými spoluvlastníkmi každý v 1-ici sporných nehnuteľností. Výpisy z týchto LV sú záväzné, pokiaľ v konaní nie je preukázaný opak. Keďže k dohode ohľadom vyporiadania podielového spoluvlastníctva medzi stranami nedošlo, bolo dôvodné zrušiť a vyporiadať podielové spoluvlastníctvo strán sporu k označeným nehnuteľnostiam v zmysle § 142 ods. 1 Občianskeho zákonníka, keď súd v konaní nezistil žiadne dôvody hodné osobitného zreteľa, pre ktoré by nemal pristúpiť k zrušeniu a vyporiadaniu podielového spoluvlastníctva v zmysle § 142 ods. 2 Občianskeho zákonníka.

50. Ako súd už dôvodí pri zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva súd v zásade je povinný rešpektovať zásadu, v zmysle ktorej nemožno nikoho nútiť proti jeho vôli vlastniť vec a zotrvať vo vlastníckom (spoluvlastníckom) vzťahu k určitej veci. Pokiaľ však z priebehu konania a okolností, ktoré sú zrejmé zo skutkového stavu veci vyplývajú konkrétne osobitné dôvody, pre ktoré by zrušenie a následné vyporiadanie spoluvlastníctva nebolo v súlade so všeobecnou zásadou spravodlivosti, resp. by bolo v rozpore so zásadou dobrých mravov a etiky, súd je povinný na tieto prihliadnúť a aj proti vôli podielového spoluvlastníka, ktorý navrhuje zrušenie a vyporiadanie predmetu spoluvlastníctva, tomuto návrhu nevyhovieť. Kritériá, ktoré môže súd zohľadniť ako dôvody hodné osobitného zreteľa sú čisto na úvahe súdu, pričom súdna prax za takéto dôvody považuje napríklad zdravotný stav, prípadne vek strany voči ktorej žaloba smeruje, osobné väzby na nehnuteľnosť a podobne. Takéto dôvody súd v prejednávanej veci nezistil, obidvaja spoluvlastníci súhlasili so zrušením a vyporiadanim podielového spoluvlastníctva s tým, že nechcú zotrvať v spoluvlastníctve pre narušenosť vzťahov a s tým, že obidvaja v konaní potvrdili, že k dohode o vyporiadaní podielového spoluvlastníctva medzi nimi nedošlo.

51. Medzi stranami sporu nebolo sporné ani to, že reálna deľba veci nie je možná. Najprirodzenejším spôsobom síce likvidácie spoluvlastníckych vzťahov je rozdelenie veci medzi spoluvlastníkov podľa výšky ich podielov, predpokladom však použitia tohto spôsobu zrušenia spoluvlastníctva je, že jednak ide o deliteľnú vec a jednak, že jej rozdelenie je aj funkčne opodstatnené, t.j. keď rozdelením veci vzniknú samostatné veci, ktoré ich vlastníkom môžu aj naďalej slúžiť spôsobom, ktorý zodpovedá povahe týchto vecí, ich poslaniu, ako aj záujmu ich využitia. Za súhlasu obidvoch strán sporu súd ustálil, že reálne rozdelenie sporných nehnuteľností ako spôsob zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva neprichádza do úvahy. Preto súd v konaní pri zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva zvolil ďalší spôsob zrušenia a vyporiadania spoluvlastníctva, ktorý zákon stanovuje a ktorým je prikázanie veci jednému zo spoluvlastníkov za primeranú náhradu. Pre pridelenie veci sú ustanovené v zákone tri kritériá, je to veľkosť spoluvlastníckych podielov, účelné využitie veci a prípadné i násilné správanie podielového spoluvlastníka voči ostatným spoluvlastníkom.

52. Strany v konaní sa dohodli aj na prikázanie veci žalovanému do výlučného vlastníctva v celosti. Napriek tomu, že podiely obidvoch spoluvlastníkov sú na sporných nehnuteľnostiach rovnaké, žalobkyňa navrhla prikázať všetky nehnuteľnosti do vlastníctva žalovaného s čím žalovaný súhlasil. Pokiaľ ide o účelné využitie veci, súd zisťoval, ako boli v minulosti využívané sporné nehnuteľnosti, a ako sú využívané v súčasnom období. Rodinný dom súpisné číslo XX (V. W. Č. XXX) užíva žalovaný, keď z výsluchu žalovaného ako účastníka súd zistil, že tento rodinný dom s prilahlými pozemkami užíva od roku 1974 so svojou rodinou. Vtedy uzavrel manželstvo. V predmetnom rodinnom dome žili jeho rodičia, po smrti otca už len matka. Rodičia obývali prízemie rodinného domu, on s rodinou užíval poschodie

rodinného domu. Aj po úmrtí matky zostala užívať rodinný dom rodina žalovaného. Zostávajúce dva rodinné domy súpisné číslo XX U. W. Č. XXX sú dlhodobo neobývané, rodinný dom súpisné číslo XXX nie je užívaný od roku 1966 a rodinný dom súpisné číslo XX nie je užívaný od roku 1995. Tieto skutočnosti a tvrdenia vyplývajú tiež z výsluchu žalovaného, žalobkyňa tieto skutočnosti a tvrdenia nepoprela. Všetky tri rodinné domy sú dispozične umiestnené vedľa seba a nachádzajú sa v jednom dvore. Žalobkyňa tieto nehnuteľnosti dlhodobo neužíva, ako dieťa bývala len v rodinnom dome súpisné číslo XXX, čo je rodičovský dom ich matky. Obdobne to bolo i ohľadne rodinného domu súpisné číslo XX. Z vykonaného dokazovania ďalej vyplynulo, že žalovaný sa podieľal na zveľaďovaní rodinného domu súpisné číslo XX (pôvodné súpisné číslo XXX). Je pravdou, že žalobkyňa ako podielová spoluvlastníčka, čo žalovaný potvrdil platí od sporných nehnuteľností dane, a inak v konaní nepreukázala, že by sa iným spôsobom podieľala na zveľaďovaní či udržiavaní nehnuteľností. V konaní ani raz neprejavila záujem na prikázaní nehnuteľností do svojho výlučného vlastníctva aj pred začatím súdneho konania navrhla žalovanému odkúpenie svojho spoluvlastníckeho podielu k nehnuteľnostiam, čo dokladala návrhom kúpnej zmluvy, ktorú však žalovaný nepodpísal a ku ktorej nepristúpil. Nakoľko žalobkyňa od začiatku konania a ani pred začatím konania nikdy neprejavila záujem o prikázanie spoluvlastníckeho podielu, a nakoľko žalovaný prejavil záujem na prikázaní spoluvlastníckeho podielu žalobkyne, súd rešpektujúc druhý zákonný spôsob vyporiadania podielového spoluvlastníctva prikázal spoluvlastnícky podiel žalobkyne po zrušení podielového spoluvlastníctva do výlučného vlastníctva žalovaného, ktorý k rodinnému domu súpisné číslo XX (V.É. W. Č. XXX) má citové ako i finančné väzby. Žalovaný v konaní potvrdil, že disponuje finančnými prostriedkami na vyplatenie primeranej náhrady pre žalobkyňu, predložil na preukázanie svojich tvrdení o svojej finančnej schopnosti vyplatiť žalobkyňu Zmluvu o mimoriadnom medziúvere a stavebnom úvere zo dňa 03.06.2010, z ktorej má možnosť získať reálne finančné prostriedky na vyplatenie primeranej náhrady pre žalobkyňu.

53. Z vyššie uvedených dôvodov potom súd zrušil podielové spoluvlastníctvo strán sporu k nehnuteľnostiam nakoľko boli dané na zrušenie podielového spoluvlastníctva zákonné dôvody a prikázal nehnuteľnosti do výlučného vlastníctva žalovaného.

54. Medzi stranami sporu od počiatku súdneho konania bola sporná výška primeranej náhrady pre žalobkyňu. Žalobkyňa v žalobe žiadala vychádzať pokiaľ ide o ustálenie výšky primeranej náhrady zo znaleckého posudku č. 39/2009 zo dňa 12.08.2009 znalca Jozefa Turanského, ktorý oceňoval všetky sporné nehnuteľnosti pre účely dedičského konania po matke. Tento znalecký posudok resp. ustálenie všeobecnej hodnoty sporných nehnuteľností v zmysle tohto znaleckého posudku pre účely určenia výšky primeranej náhrady pre žalobkyňu žalovaný v konaní namietal, keď navrhol vykonať na túto otázku znalecké dokazovanie za účelom zistenia všeobecnej hodnoty sporných nehnuteľností ku dňu vyporiadania, ktorá je nepochybne iná. Predovšetkým v konaní od samého počiatku poukazoval na to, že rodinné domy súpisné číslo XX U. W. Č. XXX sú v podstate neobytnými budovami, sú zdevastované, schátralé, nie vhodné na opravu, je neúčelné ich opravovať, práve naopak sú vhodné na zbúranie. Na preukázanie svojich tvrdení o stavebno-technickom stave týchto dvoch rodinných domov v konaní žalovaný predložil statický posudok Ing. Jána Hazuchu, autorizovaného stavebného inžiniera z februára 2013, číslo posudku 010/2013, z ktorého súd mal za preukázané, že obidva rodinné domy sú už desaťročia neobývané, neudržiavané a bez akéhokoľvek technického vybavenia. K statickému posudku bola doložená aj fotodokumentácia ohľadne týchto dvoch rodinných domov z februára 2013, ktorá bola vyhotovená ako príloha k tomuto statickému posudku tiež Ing. Jánom Hazuchom. Už v tomto období obidva rodinné domy mali viditeľné vážne poruchy nosného muriva v dôsledku nedostatočných základov a poškodenej strechy. Statik zaujal stanovisko, že sanácia týchto dvoch poškodených domov je takmer nemožná, pretože všetky stavebné konštrukcie a materiály sú poškodené pričom najhospodárnejšie riešenie je odstrániť obidva rodinné domy. Aj znalec Ing. Ján Čierny, ktorý vo veci podal znalecký posudok č. 61/2014 zo dňa 14. 10.2014 vo svojom znaleckom posudku konštatoval, že s prihliadnutím na tento statický posudok statika Ing. Jána Hazuchu z februára 2013 je sanácia rodinných domov súpisné číslo XX U. W. Č. XXX nemožná. Rodinný dom súpisné číslo XX je od roku 1995 neobývaný, rodinný dom súpisné číslo XXX je neobývaný od roku 1966. Znalec vo svojom znaleckom posudku neurčil všeobecnú hodnotu týchto dvoch rodinných domov, pretože zaujal záver, že stavbu, ktorá nevyhovuje statickým požiadavkám už nemožno posudzovať ako obytnú budovu resp. rodinný dom, pretože ju nemožno obývať. Treba ju ohodnotiť ako objekt, ktorý treba asanovať (zbúrať) a následne zlikvidovať. Zbúranie stavby a likvidácia vzniknutého odpadu predstavujú náklady pre vlastníka stavby. Časť materiálu, ktorý ostane po sanácii objektu sa môže využiť ako stavebný materiál. Tento môže byť zdrojom výnosu pre vlastníka. Hodnotu nákladov, resp. výnosov spojených s asanáciou objektu však určuje znalec v odbore

stavebníctvo, odvetvie ohodnocovanie stavebných prác. Následne preto súd v konaní nariadil ďalšie znalecké dokazovanie znalkyňou Ing. Annou Bešinovou, ktorá je znalkyňou i z odboru stavebníctvo, odvetvie ohodnocovania stavebných prác, ktorá vo veci podala znalecký posudok č. 115/2017 zo dňa 29.09.2017 a k nemu Dodatok zo dňa 27.12.2017 z ktorého vyplýva, že všeobecná hodnota rodinného domu súpisné číslo 96 s príslušným pozemkom na ktorom je rodinný dom postavený (J. Č.. XXXX) činí spolu 3.903,21 Eur (rodinný dom 2.828,41 Eur, pozemok parc.č. CKN 28/4 1.073,80 Eur), po zaokrúhlení všeobecná hodnota rodinného domu s pozemkom ku dňu ocenenia, keď toto bolo vykonané k septembru 2017 činí po zaokrúhlení spolu sumu 3.900,- Eur. Všeobecná hodnota rodinného domu súpisné číslo 101 s príslušným pozemkom na ktorom je tento rodinný dom postavený (J. Č.. XXX) činí spolu 2.194,11 Eur (rodinný dom 674,27 Eur + pozemok parc.č. CKN 26 1.519,84 Eur), spolu všeobecná hodnota rodinného domu s pozemkom ku dňu ocenenia, keď toto bolo vykonané k septembru 2017 po zaokrúhlení činí čiastku 2.190,- Eur. Aj Ing. Anna Bešinová v znaleckom posudku prevzala záver statika zo statického posudku z roku 2013, z ktorého vyplynulo, že sa doporučuje vzhľadom na stavebno-technický stav týchto rodinných domov ich asanácia. Aj táto znalkyňa stavebno-technický stav týchto dvoch rodinných domov vyhodnotila ako nevyhovujúci, zlý, obidva rodinné domy sú už nie v užívaní 20 rokov, dlhodobo na rodinných domoch nebola vykonaná žiadna údržba a nie sú udržiavané. V tomto znaleckom posudku v spojení s jeho dodatkom z decembra 2017 preto vyčíslila v súvislosti s asanáciou rodinného domu súpisné číslo 96 náklady na búranie a uskladnenie zvyšného materiálu na skládku v čiastke 1.900,10 Eur a v súvislosti s asanáciou rodinného domu súpisné číslo XXX ich vyčíslila na sumu 6.460,26 Eur. Žalovaný znalecký posudok Ing. Bešinovej nerozporoval, v tomto ohľade ho nerozporovala po jeho doplnení ani žalobkyňa, pred jeho doplnením ho rozporovala v tomto smere pre nezrozumiteľnosť vypočítania nákladov na búranie a uskladnenie zvyšného materiálu na skládku u týchto dvoch rodinných domov, čo však znalkyňa Ing. Anna Bešinová odstránila dodatkom, ktorým odstránila počítacie chyby v pôvodnom svojom znaleckom posudku ohľadne vyčíslenia týchto nákladov. Po tejto oprave k tomuto vyčísleniu už žalobkyňa nič nenamietala, žiadala však, aby súd nezohľadnil tieto náklady pri vyporiadaní. Žalovaný súhlasil so závermi znaleckého posudku Ing. Anny Bešinovej včítane jeho dodatku.

55. Na základe vyššie uvedených dôkazov potom súd v konaní ustálil, že vzhľadom na stavebno-technický stav rodinných domov súpisné číslo XX U. W. Č. XXX je nutná ich asanácia, keď sanácia je nemožná. Potom náklady na búranie a uskladnenie zvyšného materiálu na skládku v súvislosti s asanáciou týchto dvoch rodinných domov spolu v čiastke 8.360,36 Eur (1.900,10 Eur + 6.460,26 Eur) je nutné zohľadniť pri celkovom vyporiadaní a pri určení výšky primeranej náhrady pre žalobkyňu, keď v súvislosti s týmito nákladmi je tak nevyhnutné na ťarchu primeranej náhrady za spoluvlastnícky podiel žalobkyne zohľadniť 1-icu týchto nákladov, čo prepočtom predstavuje sumu 4.180,18 Eur ($8.360,36 \text{ Eur} \div 2 = 4.180,18 \text{ Eur}$). Súd nemal žiaden dôvod neosvojiť si závery znalkyne Ing. Anny Bešinovej zo znaleckého posudku ohľadne ustálenia všeobecnej hodnoty týchto dvoch rodinných domov s príslušnými pozemkami v spojení s doplnkom k tomuto znaleckému posudku. Všeobecná hodnota rodinných domov súpisné číslo XX W. V. U. W. Č. XXX s pozemkom spolu činí 6.090,- Eur, z čoho 1-ica činí čiastku 3.045,- Eur pripadajúcu na každého zo spoluvlastníkov. Náklady na asanáciu činia spolu 8.360,36 Eur, 1-ica z týchto nákladov predstavuje čiastku 4.180,18 Eur pre každého zo spoluvlastníkov. Nebol žiaden opodstatnený dôvod vychádzať u týchto nehnuteľností zo znaleckého posudku, ktorý bol vypracovaný v dedičskej veci resp. v dedičskom konaní po matke strán sporu, ktorý určil všeobecnú hodnotu týchto nehnuteľností ku dňu jej smrti, teda ku dňu 18.06.2008. Pre rozhodnutie súdu v konaní o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva k týmto nehnuteľnostiam je rozhodujúca všeobecná hodnota týchto nehnuteľností s jej ustálením ku dňu vyporiadania podielového spoluvlastníctva. Napokon pokiaľ ide o nehnuteľnosti zapísané na J. Č.. XXX (rodinný dom súpisné číslo XXX s pozemkom) ich cena v dedičskom konaní po matke strán sporu bola zistená ku dňu jej smrti v nižšej čiastke o 296,- Eur a pokiaľ ide o nehnuteľnosti zapísané na J. Č.. XXXX (rodinný dom súpisné číslo 96 s pozemkom) táto všeobecná hodnota bola u týchto nehnuteľností zistená len o 390,- Eur viac, ako je ich súčasná hodnota. Pokiaľ ide o rodinný dom súpisné číslo XX u tohto bola ustálená všeobecná hodnota v dedičskom konaní po matke strán sporu na sumu 3.071,95 Eur, aktuálna všeobecná hodnota tohto je 2.828,41 Eur, pokles na hodnote od roku 2008 do roku 2017 je len o 243,54 Eur, pokiaľ ide o rodinný dom súpisné Č. XXX, všeobecná hodnota tohto rodinného domu v dedičskom konaní bola ustálená na sumu 966,77 Eur, aktuálna všeobecná hodnota tohto bola ustálená na sumu 674,27 Eur, od roku 2008 do roku 2017 je pokles na hodnote 292,50 Eur. Ide o primeraný pokles na hodnote vzhľadom na odstup času obidvoch ocenení a vzhľadom na skutočnosť, že v konaní nebolo sporné, že tieto rodinné domy za celé toto obdobie neboli udržiavané. Na uvedené súd poukazuje najmä v súvislosti s námietkou žalobkyne aby v konaní neboli zohľadnené náklady na asanáciu týchto rodinných domov pri vyporiadaní.

56. V súvislosti s touto námietkou žalobkyne súd na základe vykonaného dokazovania dospel k záveru, že táto nie je dôvodná. Aj keby žalobkyňa preukázala tvrdenia, že od smrti svojej matky, teda odo dňa 18.06.2008 nemala prístup k týmto dvom rodinným domom z dôvodu, že by jej v tom mal brániť žalovaný, v konaní neprodukovala žiadne dôkazy, že znehodnotenie a devastácia predmetných rodinných domov bola spôsobená jedine zavinením žalovaného a pričinením žalovaného. Svoje tvrdenia, že žalovaný rodinné domy zanedbával a znehodnocoval nepreukázala žiadnymi dôkazmi. Ako súd už dôvodí stavebno-technický stav obidvoch rodinných domov bol posúdený statickým posudkom statika Ing. Jána Hazuchu už vo februári 2013. Už z tohto statického posudku vyplýva, že obidva rodinné domy boli vhodné už v tomto čase na asanáciu. Už v tomto období boli desaťročia neobývané, neudržiavané, bez technického vybavenia s poškodením konštrukčných prvkov nevhodné na bývanie a vhodné z hľadiska hospodárnosti na odstránenie. Už aj v znaleckom posudku č. 39/2009 z augusta 2009 znalca Jozefa Turanského, ktorý bol podaný v dedičskom konaní po matke žalobkyne a žalovaného vyplýva skutočnosť, že obidva rodinné domy boli hodnotené ako objekty v tom čase neobývané a značne poškodené. Dedičské konanie po matke strán sporu bolo ukončené právoplatne dňa 02.09.2010. Po ukončení dedičského konania to bol práve žalovaný, ktorý sa s podnetom na vykonanie štátneho stavebného dohľadu zo dňa 07.03.2011, teda pár mesiacov po právoplatnom skončení dedičského konania po matke obrátil na príslušný stavebný úrad so žiadosťou o vykonanie štátneho stavebného dohľadu u týchto nehnuteľností. Už vo vyznení príslušného stavebného úradu na tento podnet listom Č.j. SÚ653/2011-Če zo dňa 14.04.2011 stavebný úrad pri miestnom zisťovaní skonštatoval zlý stavebný stav predmetných nehnuteľností. Stav bol spôsobený nedostatočnou údržbou, keď uvedené vyznenie bolo doručené okrem žalovaného i žalobkyňi. V konaní sa nepreukázali tvrdenia žalobkyne, že by nevyhovujúci stavebno-technický stav týchto dvoch rodinných domov bol zapríčinený jedine žalovaným. Ich nevyhovujúci stavebno-technický stav bol už v čase nepochybne smrti matky strán sporu. Po nadobudnutí spoluvlastníctva tak žalobkyňa, ako i žalovaný boli povinní sa ako spoluvlastníci primerane podieľať na údržbe týchto nehnuteľností, ktoré ako vyplynulo z vykonaného dokazovania nie sú desaťročia využívané. Stratili charakter obytných budov. Na základe uvedeného nemožno uzavrieť, že by mal povinnosť jedine žalovaný vykonávať údržbu tých nehnuteľností, keď v zmysle § 137 ods. 1 Občianskeho zákonníka vyplýva, že spoluvlastníci podľa podielu sa podieľajú nielen na právach ale aj na povinnostiach vyplývajúcich zo spoluvlastníctva k spoločnej veci. Rovnako ako žalovaný, ani žalobkyňa ako spoluvlastníčka sa na povinnosti udržiavať nehnuteľnosti v riadnom stave nepodieľala po smrti matky. Preto je spravodlivé, aby náklady na asanáciu týchto dvoch rodinných domov pomerne podľa veľkosti spoluvlastníckych podielov znášali tak žalobkyňa, ako i žalovaný. Nemožno prehliadnuť, že to bol práve žalovaný, ktorý listom zo dňa 25.09.2010, ktorý odoslal pre žalobkyňu na pošte dňa 27.09.2010 požiadal žalobkyňu o vyjadrenie sa k hospodáreniu so spoločnou vecou, k hospodáreniu s týmito dvomi rodinnými domami, keď už v tejto žiadosti žalovaný upozorňoval žalobkyňu na nevyhovujúci stavebno-technický stav týchto dvoch rodinných domov. Žalobkyňa v konaní nepreukázala žiadnym dôkazom, ako reagovala na túto žiadosť žalovaného. Už v tejto žiadosti žalovaný poukazoval na to, že pri vypracovávaní znaleckého posudku v dedičskom konaní bol zistený zlý stav týchto nehnuteľností s tým, že neboli vhodné k udržiavaniu, pretože ich rekonštrukcia by bola veľmi finančne nákladná. Žalobkyňa v konaní nepreukázala ako reagovala na túto žiadosť žalovaného. Nepreukázala akú snahu vyvinula ako spoluvlastníčka po smrti matky, aby nedochádzalo k ďalšiemu ich znehodnocovaniu. Pokiaľ ďalej namietala, že v danom prípade by malo ísť len o „predpokladanú asanáciu“, ktorá nie je príslušným stavebným úradom schválená, keďže nebolo vydané búracie povolenie na tieto dve stavby, a preto takáto „predpokladaná asanácia“ nemôže požívať právnu ochranu, súd zastáva názor v súlade so žalovaným, že nakoľko žalobkyňa je stále spoluvlastníčkou predmetných nehnuteľností, o vydanie búracieho povolenia musia požiadať nevyhnutne obidvaja spoluvlastníci, prípadne nesúhlas niektorého z nich pri hospodárení so spoločnou vecou by musel byť nahradený súdom. Žalobkyňa sa v tomto nemôže domáhať ochrany, keď v konaní nepreukázala, ako reagovala na žiadosť žalovaného už z roku 2010 ohľadne hospodárenia so spoločnou vecou. Pokiaľ tiež namietala po znaleckom dokazovaní znalcom Ing. Annou Bešinovou vyčíslenie nákladov na asanáciu s tým, že podľa nej upotrebenie a výnos z materiálu zo zbúraných nehnuteľností môže byť podstatne vyšší ako určila znalkyňa, ani v tomto ohľade neprodukovala žiadne dôkazy, a ani neprodukovala žiadne dôkazy na svoje tvrdenia, že žalovaný má možnosť nájsť si stavebníka bližšie k miestu asanácie a sutinu zo zbúraných stavieb mu bezplatne, resp. za odvoz resp. za odplatu poskytnúť na vyrovnanie terénu, do základov a podobne, čím by došlo k zníženiu nákladov na vývoz sutiny na skládku v Zolnej. Tieto tvrdenia žalobkyne sú len v rovine „polemiky“, reálne tieto tvrdenia neboli podložené žiadnymi dôkazmi. Naopak znalecký posudok Ing. Anny Bešinovej vychádza z reálneho vyčíslenia nákladov na asanáciu včítane nákladov

na vývoz sutiny na skládku v Zolnej, ktoré náklady treba zohľadniť pri vyčíslení celkových nákladov na asanáciu rodinných domov. Nie je možné v konaní vychádzať z reálne neexistujúceho skutkového stavu tak, ako to žiadala žalobkyňa, ale len z reálneho vyčíslenia nákladov na asanáciu znalcom. Žalobkyňa neprodukovala dôkazy, že položka vývozu sutiny v nákladoch na asanáciu by sa mohla stať nulová, resp. že je v skutkovom stave nulová.

57. Všeobecnú hodnotu rodinného domu súpisné číslo 95 (pôvodné súpisné číslo 100) s príslušenstvom a s príľahlými pozemkami súd ustálil tiež v zmysle záverov znaleckého posudku Ing. Anny Bešinovej č. 115/2017 zo dňa 29.09.2017. Všeobecná hodnota rodinného domu s príslušenstvom včítane pozemkov činí 40.300,- Eur. Žalovaný znalecký posudok nenamietal, žalobkyňa nenamietala ustálenie všeobecnej hodnoty rodinného domu s príslušenstvom, namietala len ustálenie všeobecnej hodnoty pozemkov, rovnako ako i v prípade u rodinných domov súpisné číslo 96 a súpisné číslo 101. Všeobecná hodnota rodinného domu súpisné číslo 95 (pôvodné súpisné číslo 100) bola ustálená na sumu 27.644,09 Eur, v prípade, že by rodinný dom bol bez investícií v podobe elektroinštalácie a v prípade, že by zostali na ňom pôvodné okná a dvere, tak by mal všeobecnú hodnotu 24.878,93 Eur. Žalobkyňa v tomto ohľade závery znaleckého posudku nenamietala. Pokiaľ ide o stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov, súd nevychádzal zo znaleckého posudku Ing. Jána Čierneho č. 61/2014 zo dňa 14.10.2014, keďže tento znalecký posudok oceňoval všetky nehnuteľnosti ku dňu smrti matky žalobkyne a žalovaného, teda ku dňu 18.06.2008. V konaní o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva sa vychádza z všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti určenej v čase vyporiadania. Pozemky podľa znaleckého posudku Ing. Jána Čierneho boli ocenené vyššou sumou, resp. ich všeobecná hodnota bola zistená vo vyššej sume z dôvodu, že znalec vychádzal pri stanovení ceny týchto pozemkov z vyššej východiskovej hodnoty, i keď hodnotiace koeficienty použil nižšie, než znalkyňa Ing. Bešinová vo svojom znaleckom posudku. Táto nevychádzala z východiskovej hodnoty tak ako ustálil Ing. Ján Čierny, 11,62 Eur/m², ale z východiskovej hodnoty 3,32 Eur/m². Zdôvodnila, prečo vychádzala z takejto východiskovej hodnoty, keď znalec Ing. Ján Čierny pri ohodnocovaní pozemkov navýšil túto východiskovú hodnotu o 70 % z hodnoty pozemku mesta Zvolen, čo síce metodika pre stanovovanie všeobecnej hodnoty nehnuteľností umožňuje, avšak uvažoval, že ide o nezastavané pozemky. Ona toto navýšenie nevyužila, keďže mala za to, že už ide o zastavané pozemky stavbami, ktorých využitie nie je také, ako by bolo u pozemkov nezastavaných, ktoré na trhu sa dajú lepšie predať. Znalkyňa pri výsluchu dostatočným spôsobom objasnila prečo a z akých dôvodov vychádzala z východiskovej hodnoty pozemkov tak, ako bolo ustálené v znaleckom posudku, súd nemal žiaden dôvod sa od tohto záveru odchýliť, a preto aj pri ustálení všeobecnej hodnoty pozemkov tak ako u stavieb vychádzal zo znaleckého posudku Ing. Anny Bešinovej. Táto rovnako použila pri metodike metódu polohovej diferenciacie, pre použitie metódy porovnávacej, ani kombinovanej v konaní neboli produkované stranami žiadne dôkazy.

58. Ako súd už vyššie dôvodí, medzi stranami sporu nebol spor ohľadne príkázania všetkých nehnuteľností do vlastníctva žalovaného. Vzťahy medzi stranami sú narušené, žalovaný dlhodobo nehnuteľnosti užíva, k rodinnému domu súpisné číslo XX (V. W. Č. XXX) má citovú väzbu, keďže tu dlhodobo s rodinou žije a býva. Podieľal sa na zainvestovaní tohto rodinného domu, čo v konaní preukázal, keď tieto skutočnosti žalobkyňa v konaní nenamietala. Za účelom odstrániť všetky doterajšie rozpory a spory medzi stranami a ďalšie prípadné nezhody, bolo dôvodné zrušiť a vyporiadať podielové spoluvlastníctvo k nehnuteľnostiam a v súlade s prejavenu vôľou strán sporu ako aj vzhľadom na zistené skutkové okolnosti prípadu všetky nehnuteľnosti prikázať do výlučného vlastníctva žalovaného za primeranú náhradu. Táto na základe vykonaného dokazovania je ustálená súdom na čiastku 23.195,- Eur (3.900,- Eur + 2.190,- Eur + 40.300,- Eur = 46.390,- Eur ÷ 2 = 23.195,- Eur). Náklady na asanáciu rodinných domov súpisné číslo 96 a súpisné číslo 101 boli ustálené súdom tiež v zmysle záverov znaleckého posudku Ing. Anny Bešinovej na sumu 8.360,36 Eur, z čoho 1-ica predstavuje sumu 4.180,18 Eur. V takejto sume žalobkyňa je povinná sa podieľať na nákladoch asanácie týchto dvoch rodinných domov, ktorú čiastku potom bolo dôvodné zohľadniť pri určení výšky jej primeranej náhrady, ktorá sa ponižuje o túto čiastku na sumu 19.014,82 Eur (23.195,- Eur - 4.180,18 Eur = 19.014,82 Eur).

59. Tak ako je v úvode konštatované predmetom sporu je vyporiadanie v širšom zmysle. Žalovaný vzájomnou žalobou zo dňa 21.02.2013, ktorá bola doručená súdu dňa 25.02.2013 z titulu investícií do rodinného domu súpisné číslo 95 (pôvodné súpisné číslo 100) žiadal vyplatiť od žalobkyne sumu 3.937,70 Eur, keď do rodinného domu investoval finančné prostriedky z dôvodu rekonštrukcie elektroinštalácie v rokoch 2008 až 2011, z dôvodu výmeny okien na poschodí rodinného domu za plastové v roku 2011 a z dôvodu výmeny vchodových dverí 2 ks za plastové v rokoch 2008 až 2009. Žalobkyňa v konaní

tieto investície nenamietala, nepopierala, že žalovaný túto investíciu vykonal. Vzniesla však námietku premlčania týchto investícií. Vykonaným dokazovaním bolo zistené, a to nesporne medzi stranami, že žalobkyňa udelila jedine súhlas na vykonanie rekonštrukcie elektroinštalácie v rodinnom dome. S výmenou okien na poschodí rodinného domu a vchodových dverí na rodinnom dome nesúhlasila, resp. súhlas s touto investíciou neudelila.

60. Podľa § 451 ods. 2 Občianskeho zákonníka, bezdôvodným obohatením je majetkový prospech získaný plnením bez právneho dôvodu, plnením z neplatného právneho úkonu alebo plnením z právneho dôvodu, ktorý odpadol, ako aj majetkový prospech získaný z nepoctivých zdrojov.

61. Podľa § 456 Občianskeho zákonníka, predmet bezdôvodného obohatenia sa musí vydať tomu, na úkor koho sa získal. Ak toho, na úkor koho sa získal, nemožno zistiť, musí sa vydať štátu.

62. O vzájomnej žalobe požadujúcej zaplatenie určitej sumy z dôvodu širšieho vyporiadania súd rozhodol samostatným výrokom, pretože pohľadávka z dôvodu zaplatenia náhrady za spoluvlastnícky podiel vzniká až právoplatnosťou rozhodnutia. Táto skutočnosť však nebránila tomu, aby súd o tomto nároku rozhodoval súčasne v konaní o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva. Pri stanovení výšky tohto nároku vychádzal zo záverov znaleckého posudku Ing. Anny Bešinovej, ktorého závery v tomto ohľade neboli namietané ani žalobkyňou, ani žalovaným a výšky podielu pripadajúceho na žalobkyňu, čo je 1-ica.

63. Súdna prax pripustila (R40/1970, R1/1975 Zbierky súdnych rozhodnutí a stanovísk), že z celkového poňatia zrušenia podielového spoluvlastníctva a likvidácie spoluvlastníckych vzťahov v zmysle ustanovenia § 142 Občianskeho zákonníka sa toto vyporiadanie vykonáva ako vyporiadanie v širšom slova zmysle, v rámci ktorého sa prihliada napríklad aj na to, či a do akej miery niektorý z podielových spoluvlastníkov zhodnotil spoločnú nehnuteľnú vec investíciami a podobne. Vyporiadanie podielového spoluvlastníctva v širšom zmysle slova možno vykonať buď na základe žaloby žalobcu alebo na základe vzájomnej žaloby, pričom o takomto návrhu treba vždy rozhodnúť samostatným výrokom rozsudku (R46/1991 Zbierky súdnych rozhodnutí a stanovísk). Pri investovaní jedného zo spoluvlastníkov do spoločnej nehnuteľnosti môže ísť voči ostatným spoluvlastníkom buď o majetkové právo, ktoré sa premlčuje v trojročnej premlčacej dobe podľa § 101 Občianskeho zákonníka, alebo o právo na vydanie bezdôvodného obohatenia, ktoré sa premlčuje v premlčacej dobe podľa § 107 Občianskeho zákonníka. Súdna prax bola zjednotená publikovaním rozhodnutia uverejneného v Zbierke súdnych rozhodnutí a stanovísk pod č. 37/1982. Podľa uvedeného rozhodnutia vždy treba zistiť, či išlo o náklady na nutné opravy, či údržbu alebo o náklady na opravy o úpravy nie nevyhnutné. Ďalej treba pri nie nevyhnutných opravách a úpravách domu zistiť, či bol daný súhlas ostatných spoluvlastníkov (hoci aj mlčky) alebo nie, prípadne či sa spoluvlastníci o spôsobe úhrady nákladov dohodli. V zmysle uvedených kritérií môžu nastať 4 situácie:

1. ak jeden zo spoluvlastníkov vynaložil náklady na nutnú opravu, či údržbu domu a išlo o bežnú záležitosť, alebo nebežnú záležitosť, avšak ostatní spoluvlastníci vyslovili s nutnou opravou, či údržbou súhlas (hoci aj konkludentne), ide o majetkové právo investujúceho spoluvlastníka a pre toto právo platí všeobecná trojročná premlčacia doba, pre začiatok ktorej je rozhodujúca doba vynaloženia nákladov na nutnú opravu, či údržbu;

2. ak bol jedným zo spoluvlastníkov vynaložený náklad na nutnú opravu, či údržbu a nešlo o bežnú záležitosť, pričom nebol daný súhlas ostatných spoluvlastníkov, išlo by o neplatný právny úkon a investujúci spoluvlastník by sa mohol už za trvania spoluvlastníckeho vzťahu domáhať vydania bezdôvodného obohatenia od ostatných spoluvlastníkov, pričom pre počiatok premlčacej doby je rozhodujúci okamih vynaloženia nákladov na nutnú opravu, či údržbu;

3. ak jeden zo spoluvlastníkov vynaložil náklad na nie nevyhnutnú opravu, či úpravu domu, ide vždy o nebežnú záležitosť vyžadujúcu súhlas ostatných spoluvlastníkov. Ak bol tento súhlas daný, hoci aj mlčky, záleží na obsahu dohody spoluvlastníkov o spôsobe úhrady nákladov. Aj v tomto prípade sa investujúci spoluvlastník môže domáhať náhrady nákladov od ostatných spoluvlastníkov už za trvania spoluvlastníckeho vzťahu, ide tu o majetkové právo investujúceho spoluvlastníka, platí trojročná premlčacia doba so začiatkom od doby vynaloženia nákladov na nie nevyhnutnú opravu či úpravu;

4. ak niektorý spoluvlastník vynaložil náklady na nie nevyhnutnú opravu, či úpravu domu bez súhlasu alebo napriek nesúhlasu ostatných spoluvlastníkov, počas trvania spoluvlastníckeho vzťahu sa investujúci spoluvlastník nemôže domáhať pomernej úhrady týchto nákladov. Až pri zániku podielového spoluvlastníctva vzniká na strane neinvestujúcich podielových spoluvlastníkov pri

vyporiadani bezdôvodné obohatenie vo výške zhodnotenia ich podielov v súvislosti s neodsúhlasenou, nie nevyhnutnou opravou, či údržbou. Pre začiatok behu premlčacej doby je tu rozhodujúci okamih zániku podielového spoluvlastníctva.

64. Ako súd už dôvodí, z vykonaného dokazovania vyplynulo, že žalobkyňa udelila žalovanému súhlas len na rekonštrukciu elektroinštalácie, na ostatné investície mu súhlas neudelila. Zo záverov znaleckého posudku Ing. Anny Bešinovej vyplýva, že pokiaľ ide o rekonštrukciu elektroinštalácie rodinného domu, išlo o nutnú opravu, pokiaľ ide o výmenu okien a vonkajších plastových dverí, išlo o investíciu, ktorá nebola nevyhnutná. V prípade rekonštrukcie elektroinštalácie rodinného domu nešlo o bežnú záležitosť, pretože išlo o pomerne rozsiahlu rekonštrukciu elektroinštalácie, avšak keďže žalobkyňa udelila na túto opravu, ktorá bola nutnou opravou, tak ako vyplynulo z vykonaného dokazovania súhlas, u žalovaného ide o majetkové právo keďže náklady na túto rekonštrukciu elektroinštalácie znášal on, ako investujúceho spoluvlastníka, a preto pre toto právo platí všeobecná trojročná premlčacia doba, pre počiatok ktorej je rozhodujúca doba vynaloženia nákladov na túto nutnú opravu, keď rekonštrukcia elektroinštalácie prebiehala z predložených dokladov žalovaným v rokoch 2008 až 2011. Ukončená bola v roku 2011, posledný doklad o úhrade tejto investície je zo dňa 06.09.2011. Potom právo investujúceho spoluvlastníka, teda žalovaného keďže vzájomnú žalobu podal na súde dňa 25.02.2013 nie je premlčané na úhradu týchto investícií, keďže všeobecná trojročná premlčacia doba do uplatnenia tohto práva na súde od vynaloženia týchto nákladov neuplynula. Začala plynúť dňa 07.09.2011 a márne by uplynula dňa 07.09.2014. Námieta vznesená žalobkyňou ohľadne premlčania tohto práva potom nie je dôvodná nakoľko žalovaný uplatnil právo na súde dňa 25.02.2013. V prípade investície do plastových okien, ktorá prebehla v roku 2011 a investície do plastových vchodových dverí, ktorá prebehla v roku 2008 až 2009 možno na základe vykonaného dokazovania ustáliť, že v tomto prípade ide o nárok žalovaného na vydanie bezdôvodného obohatenia, keďže nešlo o bežnú záležitosť pokiaľ ide o výmenu okien a dverí, nešlo o bežnú údržbu rodinného domu a žalobkyňa s touto investíciou žalovanému neudelila súhlas. Aj toto právo žalovaný uplatnil na súde dňa 25.02.2013, keďže v tomto prípade ide o nárok na vydanie bezdôvodného obohatenia, pre začiatok behu premlčacej doby v tomto prípade je rozhodujúci okamih zániku podielového spoluvlastníctva, čo je v danom prípade rozhodnutie súdu o zrušení a vyporiadani podielového spoluvlastníctva. Preto ani tento nárok žalovaného nie je premlčaný, či už v subjektívnej, alebo v objektívnej premlčacej dobe v zmysle § 107 Občianskeho zákonníka. Žalobkyňa aj ohľadne tohto nároku uplatneného žalovaným vznesla námietku premlčania bezdôvodne.

65. Zo záverov znaleckého dokazovania a vyjadrenia znalkyne Ing. Anny Bešinovej vyplýva, že rozdiel všeobecnej hodnoty rodinného domu súpisné číslo XX (V. W.V. Č. XXX) s investíciami a opravami a bez opráv a investícií je 2.765,16 Eur. V tomto ohľade závery znaleckého posudku ako súd už dôvodí neboli stranami sporu namietané. Zo sumy 2.765,16 Eur na podiel neinvestujúceho spoluvlastníka teda žalobkyne pripadá čiastka 1.382,58 Eur. Túto sumu je žalobkyňa povinná žalovanému uhradiť z titulu vynaložených finančných prostriedkov žalovaným do rodinného domu súpisné číslo XX (V. W. Č.W. XXX). Preto súd vzájomnej žalobe žalovaného vyhovel v časti o zaplatenie sumy 1.382,58 Eur a zamietol žalobu v časti o zaplatenie sumy 2.555,12 Eur.

66. O trovách konania o žalobe o zrušení a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva súd rozhodol podľa § 255 ods. 1 CSP, podľa ktorého súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.

67. Žalobkyňa o tejto žalobe mala úspech takmer plný, žiadala zrušiť a vyporiadať podielové spoluvlastníctvo k nehnuteľnostiam spôsobom, ktorému súd vyhovel, náhradu žiadala priznať v čiastke 19.400,48 Eur, bola jej priznaná v čiastke 19.014,82 Eur, s prihliadnutím na výšku tejto náhrady potom mala úspech 96 % ($19.014,82 \div 19.400,48 = 0,98$ t.j. 98 %, $385,66 \div 19.400,48 = 0,02$ t.j. 2 %, rozdiel predstavuje 96 %). Rozdiel je tak nepatrný, že jej súd priznal plnú náhradu trov konania voči žalovanému, teda v rozsahu 100 %, keď potom žalobkyňa má nárok voči žalovanému na náhradu trov konania o žalobe o zrušení a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva vo výške 100 %.

68. O trovách konania o vzájomnej žalobe žalovaného súd rozhodol podľa § 255 ods. 2 CSP, podľa ktorého 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. V konaní o vzájomnej žalobe žalovaného mala väčší úspech žalobkyňa, než žalovaný. Žalovaný žiadal prisúdiť sumu 3.937,70 Eur, prisúdená však bola len suma 1.382,58 Eur. Žalobkyňa má tak nárok voči žalovanému na trovy konania

o vzájomnej žalobe vo výške 30 % ($1.382,58 \div 3.937,70 = 0,35$ t.j. 35 %, $2.555,12 \div 3.937,70 = 0,65$ t.j. 65 %, $65 \% - 35 \% = 30 \%$).

69. V konaní vznikli aj trovy konania štátu v čiastke 110,87 Eur (33,40 Eur + 54,23 Eur + 23,24 Eur), ktoré štát platil v konaní znalcovi Ing. Jánovi Čiernemu, keď tieto trovy platil štát preddavkovo za strany sporu, tieto neboli kryté preddavkom. Celkové trovy tohto znalca predstavujú čiastku 560,87 Eur, krytá bola preddavkom v sume 450,- Eur, ktorý zaplatila žalobkyňa v čiastke 150,- Eur a žalovaný v čiastke 300,- Eur. Náklady znalečného boli vyššie ako preddavky, zvyšné trovy znalečného hradil štát v čiastke 110,87 Eur. Podľa výsledku konania o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva štát má nárok proti žalovanému na náhradu týchto trov konania v rozsahu 100 %.

70. V konaní vznikli aj ďalšie trovy konania, a to na znalečnom pre Ing. Annu Bešinovú, celkové trovy znalečného predstavujú čiastku 530,81 Eur, táto je krytá preddavkom v sume 300,- Eur, ktorý zaplatil žalovaný. Podľa výsledku konania o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva je zvyšné trovy znalečného povinný vo výške 100 % nahradiť žalovaný. Tieto činia 230,81 Eur. Žalobkyňa v konaní bola oslobodená od platenia súdnych poplatkov v 1-ici. Podľa § 2 ods. 2 prvá veta zákona č. 71/1992 Zb., o súdnych poplatkoch a poplatku za výpis z registra trestov v znení neskorších predpisov, ak je poplatník od poplatku oslobodený a súd jeho žalobe alebo návrhu vyhovel, zaplatí podľa výsledku konania poplatok alebo jeho pomernú časť žalovaný alebo odporca, ak nie je tiež od poplatku oslobodený. Žalovaný v konaní nie je oslobodený od platenia súdnych poplatkov, podľa výsledku konania, keďže žalobkyňa bola v konaní o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva úspešná, je povinný zaplatiť druhú polovicu súdneho poplatku žalovaný. Suma poplatku predstavuje čiastku 570,25 Eur ($19.014 \div 100 \times 6 = 1.140,50 \div 2 = 570,25$). Výška súdneho poplatku je daná Sadzobníkom súdnych poplatkov, položka 1a/ z ceny (z úhrady) 6 % čo predstavuje v 1-ici čiastku 570,25 Eur. Túto sumu je žalovaný povinný zaplatiť na súdnom poplatku zo žaloby o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva.

71. Podľa § 262 ods. 1 CSP, o nároku na náhradu trov konania rozhodne aj bez návrhu súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí.

72. Podľa § 262 ods. 2 CSP, o výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie (mimo výroku o povinnosti zaplatiť súdny poplatok) do 15 dní odo dňa jeho doručenia prostredníctvom tunajšieho súdu na Krajský súd v Banskej Bystrici, a to písomne v potrebnom počte vyhotovení (§ 355 ods. 1, § 362 ods. 1 CSP).

V odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach (§ 127 CSP) 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). Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania (§ 363, § 364 CSP).

Podanie možno urobiť písomne, a to v listinnej podobe alebo v elektronickej podobe. Podanie vo veci samej urobené v elektronickej podobe bez autorizácie podľa osobitného predpisu treba dodatočne doručiť v listinnej podobe alebo v elektronickej podobe autorizované podľa osobitného predpisu; ak sa dodatočne nedoručí súdu do desiatich dní, na podanie sa neprihliada. Súd na dodatočné doručenie podania nevyzýva. Podanie urobené v listinnej podobe treba predložiť v potrebnom počte rovnopisov s prílohami tak, aby sa jeden rovnopis s prílohami mohol založiť do súdneho spisu a aby každý ďalší subjekt dostal jeden rovnopis s prílohami. Ak sa nepredloží potrebný počet rovnopisov a príloh, súd vyhotoví kópie podania na trovy toho, kto podanie urobil (§ 125 CSP).

Odvolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané (§ 359 CSP).

Odvolanie len proti odôvodneniu rozhodnutia nie je prípustné (§ 358 CSP).

Pokiaľ zákon pre podanie určitého druhu nevyžaduje ďalšie náležitosti, musí byť z podania zjavné, ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka a čo sleduje, a musí byť vyhotovené v písomnej

forme, podpísané a v prípade doručenia podania do prebiehajúceho konania s uvedením spisovej značky (§ 127 CSP).

Odvolať 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 (§ 365 ods. 1 CSP).

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 (§ 365 ods. 2 CSP).

Odvolať dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania (§ 365 ods. 3 CSP).

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 (§ 366 CSP).

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona (Zákon č. 233/1995 Z.z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti - Exekučný poriadok a o zmene a doplnení ďalších zákonov, v znení neskorších predpisov).

Proti výroku rozsudku o povinnosti zaplatiť súdny poplatok nie je možné podať odvolanie.