

Súd: Okresný súd Bratislava IV
Spisová značka: 40C/357/2013
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1413225362
Dátum vydania rozhodnutia: 16. 05. 2019
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Michal Kubiš
ECLI: ECLI:SK:OSBA4:2019:1413225362.18

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Bratislava IV sudcom JUDr. Michalom Kubišom v právnej veci žalobkyne: T. U. P., r. S., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom X. XX, XXX XX X., zastúpená Advokátska kancelária Ivan Syrový, s.r.o., so sídlom Kadnárova 83, 831 06 Bratislava, IČO: 47 232 765, proti žalovanému: H. G., nar. XX.XX..XXXX, trvale bytom X. XX, XXX XX X., zastúpený Consilior Iuris s.r.o., so sídlom Radlinského 51, 811 07 Bratislava, IČO: 47 231 157, o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva, takto

rozhodol:

I. Súd zrušuje podielové spoluvlastníctvo žalobkyne a žalovaného k nehnuteľnostiam zapísaným na liste vlastníctva č. XXXX, okres X. IV, obec X. - m.č. J. B. P., k. ú. J. B. P., a to k pozemku parc. registra „C“ č. XXX, vo výmere 300 m², druh pozemku: zastavané plochy a nádvorcia, k pozemku parc. registra „C“ č. XXX/X, vo výmere 101 m², druh pozemku: záhrady a k stavbe súp. č. XXXX na parc. registra „C“ č. XXX, druh stavby: rodinný dom, popis stavby: X. XX.

II. Súd nariaďuje predaj nehnuteľností zapísaných na liste vlastníctva č. XXXX okres X. IV, obec X. - m.č. J. B. P., k. ú. J. B. P., a to pozemku parc. registra „C“ č. XXX, vo výmere 300 m², druh pozemku: zastavané plochy a nádvorcia, pozemku parc. registra „C“ č. XXX/X, vo výmere 101 m², druh pozemku: záhrady a stavby súp. č. XXXX na parc. registra „C“ č. XXX, druh stavby: rodinný dom, popis stavby: X. XX s tým, že výťažok z predaja bude rozdelený medzi žalobkyňu a žalovaného podľa veľkosti ich spoluvlastníckych podielov, a to každému v jednej polovici.

III. Žalobkyňa má voči žalovanému nárok na náhradu trov konania v plnom rozsahu.

odôvodnenie:

1. Žalobkyňa sa žalobou doručenou súdu dňa 20.12.2013 domáhala, aby súd zrušil a vyporiadal jej podielové spoluvlastníctvo so žalovaným k nehnuteľnostiam zapísaným na liste vlastníctva č. XXXX, okres X. IV, obec X. - m.č. J. B. P., k. ú. J. B. P., a to k pozemku parc. registra „C“ č. XXX, vo výmere 300 m², druh pozemku: zastavané plochy a nádvorcia, k pozemku parc. registra „C“ č. XXX/X, vo výmere 101 m², druh pozemku: záhrady a k stavbe súp. č. XXXX na parc. registra „C“ č. XXX, druh stavby: rodinný dom, popis stavby: X. XX (ďalej len „rodinný dom“), a to nariadením ich predaja a rozdelením výťažku z predaja každému v jednej polovici. Na odôvodnenie žaloby uviedla, že so žalovaným je podielová spoluvlastníčka uvedeného rodinného domu, ktorý nadobudli na základe kúpnej zmluvy zo dňa 14.02.2007 za kúpnu cenu 4 051 000 Sk. V tom čase boli partnermi, neskôr sa rozišli a preto navrhla žalovanému uvedenú situáciu riešiť, avšak žalovaný odmietol dohodu na zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva. Preto podala žalobu na súd, keďže žalovaný sa navonok tvári, že má záujem o predaj rodinného domu, no súčasne jej zakázal, aby hľadala záujemcu o kúpu. Žalovanému tento stav vyhovuje, nechce sa z rodinného domu vysťahovať, no nie je ochotný a ani schopný ju vyplatiť.

2. Žalovaný uviedol, že v rodinnom dome býva spoločne so žalobkyňou a ich maloletou dcérou a navrhovaný spôsob vyporiadania podielového spoluvlastníctva predajom rodinného domu považuje za nevýhodný. Deklaroval snahu o mimosúdne vyriešenie veci.

3. Na pojednávaní konanom dňa 20.11.2015 žalobkyňa uviedla, že ich vzťahy so žalovaným sú narušené, zotrvanie v podielovom spoluvlastníctve nie je únosné. Ona nemá finančné prostriedky na financovanie stavebných úprav za účelom reálneho rozdelenia rodinného domu a nakoľko prvé dva spôsoby vyporiadania podielového spoluvlastníctva predpokladajú súčinnosť obidvoch účastníkov, pričom momentálne spolu nekomunikujú, žiada, aby vyporiadanie vykonal súd. Žalovaný poukázal na to, že predaj nehnuteľnosti považuje za neúčelný, ich maloletá dcéra má v rodinnom dome vytvorený domov, pričom v prípade predaja by sa museli obaja odtiaľ vysťahovať. Rodinný dom je pritom reálne deliteľný, čo preukazuje ním predložený znalecký posudok, pričom náklady na stavebné úpravy spojené s rozdelením domu by hradil a pri vyporiadaní by sa o to znížila čiastka, ktorú by mal zaplatiť žalobkyňa.

4. Na pojednávaní konanom dňa 29.01.2019 žalovaný uviedol, že v rámci mimosúdnych rokovaní ponúkol žalobkyňi 70 000 eur s tým, že rodinný dom ostane jemu. Žalobkyňa potvrdila uvedenú skutočnosť, avšak ponúknutú sumu považovala za neadekvátne nízku, keďže podľa znaleckého posudku má rodinný dom vyššiu hodnotu.

5. V podaní doručenom súdu dňa 18.03.2019 žalovaný uviedol, že vzhľadom na vážne ochorenie svojho otca sa rozhodol, že rodinný dom nebude stavebnými úpravami rozdeľovať na dva samostatné domy, ale dom si chce nechať a žalobkyňu vyplatiť. Žalobkyňi ponúkol sumu 90 000 eur, aj 100 000 eur, čo zohľadňuje náklady spojené s užívaním domu, ktoré od jeho nadobudnutia do spoluvlastníctva hradil výlučne sám. Obidve ponuky však žalobkyňa odmietla.

6. Na pojednávaní konanom dňa 19.03.2019 žalobkyňa uviedla, že cena ktorú jej ponúkol žalovaný je pre ňu neakceptovateľná, keďže v spise je znalecký posudok na sumu 267 000 eur, pričom odvtedy ceny nehnuteľností ešte stúpili. Napriek tomu by akceptovala sumu 120 000 eur. Od počiatku bola ochotná sa dohodnúť, navrhovala rôzne spôsoby vyporiadania, avšak zo strany žalovaného došlo vždy len k účelovému konaniu, ktoré spôsobilo, že sa celé súdne konanie naťahovalo a k žiadnej dohode napokon aj tak nedošlo. Žalovaný doposiaľ nezačal so stavebnými prácami na reálnom rozdelení domu, pričom od počiatku mu išlo o to, aby rodinný dom bol prikázaný do jeho vlastníctva. Žalovaný poukázal na to, že pri jeho ponuke na vyplatenie žalobkyne zohľadnil náklady, ktoré na dom vynaložil. Na začiatku konania peniaze nemal k dispozícii, preto navrhoval rozdelenie domu s tým, že bude financovať stavebné úpravy na rozdelenie. Avšak potom sa jeho situácia zmenila a je pripravený žalobkyňi vyplatiť 100 000 eur. Žalobkyňa uviedla, že reálne rozdelenie nehnuteľnosti síce je možné, avšak z postoja žalovaného je zrejmé, že oňho nemá záujem a ona tento spôsob sama nevie realizovať. Preto prichádza do úvahy druhý spôsob vyporiadania, a to prikázanie nehnuteľnosti do výlučného vlastníctva niektorej zo strán. Podmienkou je však preukázanie pripravenosti a spôsobilosti vyplatiť vyrovnací podiel druhej strane, čo však žalovaný doposiaľ nepreukázal. Ona nemá záujem o prikázanie nehnuteľnosti do svojho výlučného vlastníctva a nemá ani peniaze na vyplatenie žalovaného. Preto ostáva tretí spôsob vyporiadania, a to nariadenie predaja a rozdelenie výťažku. Poukázala tiež na to, že rodinný dom užíva žalovaný so svojou rodinou. Žalovaný so zrušením podielového spoluvlastníctva súhlasil, pričom navrhol, aby ho súd vyporiadal tak, že nehnuteľnosť prikáže do jeho výlučného vlastníctva s tým, že zaplatí žalobkyňi náhradu 100 000 eur, ktorá zohľadňuje investície, ktoré vložil do nehnuteľnosti. Konkrétne ide o náklady spojené s užívaním rodinného domu, ktoré platil iba on. Žalobkyňa poukázala na to, že nakoľko doposiaľ nikdy nebola táto otázka spomenutá, súd by na ňu v rámci koncentrácie konania nemal ani prihliadať. Okrem toho by určite namietala premlčanie týchto nákladov.

7. Na pojednávaní konanom dňa 16.05.2019 žalovaný poukázal na záujem maloletého dieťaťa, ktoré má v rodinnom dome vytvorený svoj domov, pričom súd môže nariadiť predaj nehnuteľnosti iba vtedy, ak žiadna zo strán neprejaví záujem o jej prikázanie do výlučného vlastníctva. Súd by mal síce skúmať aj pripravenosť druhej strany vyplatiť vyrovnací podiel, avšak z ničoho nevyplýva, že táto strana by musela mať v deň rozhodovania túto sumu na účte. Okrem toho súd môže povoliť tejto strane aj splátky, prípadne určiť dlhšiu lehotu na plnenie. Žalobkyňa poukázala na to, že v prípade prikázania nehnuteľnosti do vlastníctva jednej zo strán by táto strana nadobudla nehnuteľnosť rozhodnutím súdu, takže tu splátky nemajú miesto, navyše vzťahy medzi stranami sú vážne narušené a žalovaný by mohol

nehnutelnosť previesť na svoje deti z prvého manželstva. Preto by ona so splátkami v žiadnom prípade nesúhlasila.

8. Súd pri rozhodovaní vychádzal z nasledovného skutkového stavu:

8.1. Žalobkyňa a žalovaný sú podieloví spoluvlastníci rodinného domu, každý v jednej polovici (podľa listu vlastníctva č. XXXX, k.ú. J. B. P., obec BA - m.č. J. B. P., okres X. IV). Zo znaleckého posudku N.. Y. L. č. 118/2014 zo dňa 10.11.2014 (č.l. 103-164 spisu) súd zistil, že rodinný dom je možné reálne rozdeliť na dva samostatne existujúce objekty, avšak nie v pomere spoluvlastníckych podielov, t.j. nie na dva zhodné rodinné domy. Na rozdelenie je potrebné vykonať rozsiahlejšie stavené úpravy. Všeobecná hodnota rodinného domu bola stanovená na sumu 267 000 eur. Zo znaleckého posudku N.. C. U. č. 12/2016 zo dňa 27.10.2016 (č.l. 232-298 spisu) súd zistil, že výška nákladov na rozdelenie rodinného domu bola stanovená na sumu 7 022,83 eura.

8.2. Výsluchom žalobkyne súd zistil, že ešte v roku 2012 sa obrátila na žalovaného s tým, že aby podielové spoluvlastníctvo vyporiadali. Vtedy bola ochotná a schopná sa podieľať na rozdelení domu. Momentálne si to už nevie predstaviť, už spolu nedokážu vydržať v jednom dome a hneď ako by sa dom rozdelil, tak ona by ten dom, čo by pripadal na ňu, predala a odsťahovala by sa odtiaľ. Ona nemá žiadne finančné prostriedky na to, aby mohla financovať stavebné úpravy, a aj preto by chcela tú časť domu predať, aby si mohla kúpiť niečo iné, kde by už bývala sama. Aj pre maloletú dcéru by to bolo najvhodnejšie, keďže to fungovanie je pre ňu momentálne z hľadiska psychického vývoja absolútne nevhodné.

8.3. Výsluchom žalovaného súd zistil, že aj on by bol radšej, keby nemusel byť susedom žalobkyne, ale za najdôležitejší považuje záujem maloletej dcéry, a preto je ochotný zaplatiť nejaké peniaze za tú prestavbu. Pre dcéru by bolo najlepšie, ak by ostala tam kde je, má vytvorené zázemie, má tam školu aj kamarátov. V blízkosti bývajú jeho rodičia, ktorí mu pomáhajú s dcérou.

8.4. Z potvrdenia banky o disponibilnom zostatku zo dňa 06.05.2019 (č.l. 506 spisu) súd zistil, že žalovaný má ku dňu 06.05.2019 na svojom bankovom účte zostatok 116 739,33 eura.

9. Po právnej stránke súd vec posúdil nasledovne:

9.1. Podľa § 136 ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občianky zákonník (ďalej len „O.z.“) vec môže byť v spoluvlastníctve viacerých vlastníkov.

9.2. Podľa § 136 ods. 2 O.z. spoluvlastníctvo je podielové alebo bezpodielové. Bezpodielové spoluvlastníctvo môže vzniknúť len medzi manželmi.

9.3. Podľa § 142 ods. 1 O.z. ak nedôjde k dohode, zruší spoluvlastníctvo a vykoná vyporiadanie na návrh niektorého spoluvlastníka súd. Prihliadne pritom na veľkosť podielov a na účelné využitie veci. Ak nie je rozdelenie veci dobre možné, prikáže súd vec za primeranú náhradu jednému alebo viacerým spoluvlastníkom; prihliadne pritom na to, aby sa vec mohla účelne využiť a na násilné správanie podielového spoluvlastníka voči ostatným spoluvlastníkom. Ak vec žiadny zo spoluvlastníkov nechce, súd nariadi jej predaj a výťažok rozdelí podľa podielov.

9.4. Podľa § 142 ods. 2 O.z. z dôvodov hodných osobitného zreteľa súd nezruší a nevyporiada spoluvlastníctvo prikázaním veci za náhradu alebo predajom veci a rozdelením výťažku.

10. V konaní bolo preukázané (nebolo to ani sporné), že žalobkyňa a žalovaný sú podieloví spoluvlastníci rodinného domu, každý v jednej polovici. Keďže medzi nimi nedošlo k dohode na zrušení a vyporiadaní ich podielového spoluvlastníctva, urobil tak na základe podanej žaloby žalobkyne súd.

11. Spôsoby vyporiadania podielového spoluvlastníctva majú v zákone svoje stanovené poradie, ktoré musí súd rešpektovať pri svojom procesnom postupe, keďže toto poradie je pre súd záväzné a nemôže sa od neho odchýliť. Prvým spôsobom zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva je reálne rozdelenie veci medzi spoluvlastníkmi. Tento spôsob prichádza do úvahy iba tam, kde predmet spoluvlastníctva je reálne deliteľný. Samotná možnosť jeho reálneho rozdelenia na dve alebo viac

samostatných vecí pritom ešte nie je postačujúca, lebo okrem nej treba zisťovať rozsah prác a výšku nákladu, ktoré bude treba vynaložiť na reálne rozdelenie vecí, ako aj ochotu spoluvlastníkov, resp. niektorého z nich tieto náklady uhradiť. Ak by si rozdelenie vecí vyžadovalo vykonanie nákladných stavebných úprav, ale aj úprav, ktoré by neboli finančne náročné, ale žiadny zo spoluvlastníkov by nebol ochotný ich uhradiť, bolo by potrebné predmet spoluvlastníctva považovať za reálne nedeliteľný (porov. rozsudok Krajského súdu v Trenčíne sp. zn. 17Co/387/2012 zo dňa 16.10.2013). Čo sa týka sporného rodinného domu, tento je síce podľa znaleckého posudku Ing. Y. L. č. 118/2014 možné reálne rozdeliť na dva samostatne existujúce objekty, avšak nie v pomere spoluvlastníckych podielov, t.j. nie na dva zhodné rodinné domy, pričom na rozdelenie je potrebné vykonať rozsiahlejšie stavené úpravy. Výška nákladov na rozdelenie rodinného domu bola znaleckým posudkom Ing. C. U. č. 12/2016 stanovená na sumu 7 022,83 eura. Hoci žalovaný spočiatku deklaroval ochotu hradiť náklady na rozdelenie rodinného domu, ku koncu konania toto svoje rozhodnutie zmenil a s poukazom na svoju zmenenú rodinnú situáciu (choroba jeho otca) uviedol, že rodinný dom nebude stavebnými úpravami rozdeľovať na dva samostatné domy, ale dom si chce nechať a žalobkyňu vyplatiť. V tejto súvislosti súd poukazuje na to, že hoci žalovaný počas prevažnej (takmer celej) časti súdneho konania vykonával formálne úkony smerujúce k vydaniu stavebného povolenia na rozdelenie rodinného domu (v stavebnom konaní pred stavebným úradom), ani po jeho vydaní Mestskou časťou X. J. B. P. dňa 02.08.2018 pod č. 2018-17/637/X/5/TH nezačal so stavebnými úpravami a napokon podaním doručeným súdu dňa 18.03.2019 oznámil súdu, že vzhľadom na vážne ochorenie svojho otca rodinný dom nebude stavebnými úpravami rozdeľovať na dva samostatné domy, ale dom si chce nechať a žalobkyňu vyplatiť. Za týchto okolností mal súd za to, že žalovaný ani nie je ochotný hradiť náklady na reálne rozdelenie rodinného domu. Keďže tieto náklady nebola ochotná hradiť ani žalobkyňa, bolo potrebné považovať rodinný dom za reálne nedeliteľný (hoci technicky deliteľný bol). Úvaha o tom, či vec je alebo nie je reálne deliteľnou nie je len otázkou odborného posúdenia, ale vždy je potrebné túto otázku posúdiť komplexne (či je rozdelenie dobre možné). Keďže reálne rozdelenie rodinného domu v posudzovanej veci vzhľadom na vyššie uvedené okolnosti nebolo dobre možné, prichádzal do úvahy ďalší spôsob vyporiadania, ktorým je prikázanie veci jednému zo spoluvlastníkov za primeranú náhradu.

12. Pri tomto spôsobe vyporiadania podielového spoluvlastníctva súd prihliada k existencii viacerých predpokladov, z ktorých niektoré majú povahu subjektívnu a niektoré povahu objektívnu. Subjektívnym predpokladom je predovšetkým súhlas toho, komu má byť vec prikázaná do vlastníctva a tiež jeho solventnosť na vyplatenie spoluvlastníckeho podielu z hľadiska schopnosti finančnú náhradu poskytnúť a rovnako z hľadiska jej poskytnutia včasného. Judikatúra Najvyššieho súdu Českej republiky pri zhodnej právnej úprave vychádza z toho, že hľadisko solventnosti sa profiluje ako podmienka pre prikázanie veci niektorému zo spoluvlastníkov a tiež ako jedna z okolností, ku ktorým je potrebné pri vyporiadaní prihliadať pri posudzovaní, komu má byť vec prikázaná. Pri rovnocennosti zákonných kritérií môže byť objektívna schopnosť poskytnúť náhradu rozhodujúca z hľadiska dispozície voľnými finančnými prostriedkami alebo ich bezprostredným obstaraním a použitím v porovnaní s druhým spoluvlastníkom. Otázka solventnosti napíňa aj rozmer ústavný, pretože strata podielového spoluvlastníctva je zároveň odňatím vlastníckeho práva, za ktoré musí byť poskytnutá náhrada (porov. rozsudok Krajského súdu v Košiciach sp. zn. 3Co/14/2012 zo dňa 23.05.2013, obdobne rozsudok Krajského súdu v Trnave sp. zn. 24Co/910/2015 zo dňa 12.10.2016)). Ak súd podielové spoluvlastníctvo k veciam zruší a vypriada ho prikázaním nehnuteľnosti jednému alebo viacerým spoluvlastníkom, sú pre prikázanie stanovené nielen kritériá veľkosti podielov a účelného využitia vecí, ale tiež schopnosť spoluvlastníka, ktorému sú nehnuteľnosti prikazované do vlastníctva, zaplatiť primeranú náhradu. Ak zákon ustanovuje, že prikázanie veci jednému zo spoluvlastníkov je možné len za primeranú náhradu, potom to znamená, že súd môže prikázať vec len tomu spoluvlastníkovi, resp. spoluvlastníkom, ktorí preukážu schopnosť primeranú náhradu zaplatiť (porov. rozsudok Najvyššieho súdu Českej republiky sp. zn. 22 Cdo 1346/2002 zo dňa 29.07.2003). Žalobkyňa v posudzovanej veci nemala záujem o prikázanie rodinného domu do jej výlučného vlastníctva. Žalovaný tento záujem síce prejavil (ku koncu súdneho konania v podaní doručenom súdu dňa 18.03.2019) avšak zároveň uviedol, že je ochotný zaplatiť žalobkyňi náhradu za jej spoluvlastnícky podiel maximálne vo výške 100 000 eur. Na preukázanie svojej schopnosti zaplatiť žalobkyňi túto náhradu predložil potvrdenie banky o disponibilnom zostatku, z ktorého vyplynulo, že ku dňu 06.05.2019 má na svojom bankovom účte zostatok 116 739,33 eura. K tomu súd uvádza, že podľa znaleckého posudku Ing. Y. L. č. 118/2014 zo dňa 10.11.2014 všeobecná hodnota rodinného domu bola stanovená na sumu 267 000 eur. V prípade, že by súd prikázal rodinný dom do výlučného vlastníctva žalovanému, primeraná náhrada, ktorú by musel zaplatiť žalobkyňi za jej spoluvlastnícky podiel, by predstavovala sumu 133 500 eur. Žalovaný však jednak deklaroval ochotu zaplatiť žalobkyňi maximálne

sumu 100 000 eur, čo nezodpovedá primeranej náhrade, a tejto primeranej náhrade nezodpovedá ani suma, ktorou disponuje na bankovom účte (ktorú však nebol ochotný zaplatiť žalobkyni). Z uvedeného je zrejmé, že hoci žalovaný mal záujem nadobudnúť rodinný dom do svojho výlučného vlastníctva, nepreukázal splnenie podmienky jeho solventnosti, t.j. schopnosti zaplatiť žalobkyni finančnú náhradu za jej spoluvlastnícky podiel, čím nebol splnený predpoklad pre prikázanie rodinného domu do jeho výlučného vlastníctva.

13. K tomu súd na doplnenie uvádza, že hoci znalecký posudok Ing. Y. L. č. 118/2014 bol zo dňa 10.11.2014, ani jedna zo strán nepreukázala inú všeobecnú hodnotu rodinného domu a nenavrhol ani žiadne dokazovanie k tejto otázke (žiadna zo strán ani nenamietala proti uvedenej hodnote rodinného domu). Súd preto vychádzal zo všeobecnej hodnoty rodinného domu stanovenej v predmetnom znaleckom posudku. Je pritom všeobecne známou skutočnosťou, že ceny nehnuteľností za posledné roky rástli, a preto je vysoká pravdepodobnosť (hraničiaca s istotou), že všeobecná hodnota rodinného domu by aktuálne bola ešte vyššia.

14. Žalovaný namietal, že z ničoho nevyplýva, že by musel mať v deň rozhodovania súdu sumu zodpovedajúcu primeranej náhrade na účte, pričom súd môže povoliť splátky, prípadne určiť dlhšiu lehotu na plnenie. K tomu súd uvádza, že vec môže byť pri vyporiadaní prikázaná len tomu spoluvlastníkovi, ktorý preukáže schopnosť primeranú náhradu zaplatiť. Žalovaný sám preukazoval túto schopnosť iba potvrdením o zostatku na bankovom účte a ničím iným. Ako už súd uviedol vyššie, objektívna schopnosť poskytnúť primeranú náhradu je chápaná z hľadiska dispozície voľnými finančnými prostriedkami alebo ich bezprostredným obstaraním a použitím. Žalovaný však nepreukázal bezprostrednú možnosť obstarania a použitia finančných prostriedkov presahujúcich jeho disponibilný zostatok na bankovom účte, pričom opätovne súd zdôrazňuje, že žalovaný deklaroval ochotu zaplatiť žalobkyni maximálne sumu 100 000 eur. Aj preto bol jeho argument o možnosti povolenia splátok, resp. určenia dlhšej lehoty na plnenie bezpredmetný, keď navyše v tomto type konania by súd bez súhlasu druhej strany splátky ani nepovolil. Rozsudok v konaní o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva prikázaním veci do výlučného vlastníctva jednej zo strán má totiž konštitutívny charakter, t.j. právoplatnosťou rozsudku nadobúda táto strana vlastnícke právo k celej veci, a preto je namieste, aby primeranú náhradu zaplatila naraz a nie splátkami (ak s tým druhá strana nesúhlasí). Rovnako aj v prípade uzavretia kúpnej zmluvy, ktorej predmetom je prevod nehnuteľnosti, je štandardné, aby bol časový okamih nadobudnutia vlastníckeho práva a zaplataenia kúpnej ceny zhodný. Pokiaľ žalovaný uvádzal, že suma 100 000 eur zohľadňuje náklady spojené s užívaním rodinného domu, ktoré od jeho nadobudnutia do spoluvlastníctva hradil výlučne sám, súd poukazuje na to, že tieto náklady nijako nešpecifikoval, avšak súd by na tento prostriedok procesnej obrany v zmysle § 153 C.s.p. aj tak neprihliadol, keď počas celého súdneho konania tento prostriedok nepoužil, ale urobil tak až na záver konania v podaní doručenom súdu dňa 18.03.2019 a na pojednávaní konanom dňa 19.03.2019, hoci mu nič nebránilo v tom, aby ho použil už oveľa skôr. Okrem toho žalobkyňa v reakcii na uvedené poukázala na to, že by určite namietala premlčanie týchto nákladov.

15. Vzhľadom na uvedené prichádzal do úvahy posledný spôsob vyporiadania podielového spoluvlastníctva, a to nariadenie predaja rodinného domu a rozdelenie výťažku podľa spoluvlastníckych podielov. Žalovaný proti tomuto spôsobu vyporiadania argumentoval tým, že v rodinnom dome má maloletá dcéra, ktorú má so žalobkyňou, vytvorený domov. Poukazoval pritom na uznesenie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 6 Cdo 279/2012 zo dňa 14.11.2013, v ktorom najvyšší súd zaujal názor, že dôvodom hodným osobitného zreteľa, pre ktorý súd nezruší a nevyporiada podielové spoluvlastníctvo prikázaním veci alebo jej predajom a rozdelením výťažku môže byť aj skutočnosť, že v dotknutej nehnuteľnosti má maloleté dieťa spoluvlastníkov vytvorený svoj domov. Tunajší súd k tomu uvádza, že dôvod hodný osobitného zreteľa je potrebné posudzovať vždy individuálne vo väzbe na konkrétne okolnosti každého jednotlivého prípadu, a nie paušálne. Zamietnutie žaloby o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva z dôvodov hodných osobitného zreteľa musí vždy reflektovať skutkovú jedinečnosť konkrétneho prípadu (porov. uznesenie Najvyššieho súdu Českej republiky 22Cdo 768/2008 zo dňa 10.04.2008) Súd musí vziať zreteľ na subjektívne podmienky obidvoch spoluvlastníkov, ako aj na objektívne existujúce okolnosti. Súd zastáva názor, že okolnosti a skutkový stav, z ktorého vychádzal najvyšší súd pri svojom rozhodnutí, neboli totožné ako v prejednávanej veci. Žalovaná vo veci posudzovanej najvyšším súdom bola v situácii, keď nemala prostriedky na vyplatenie žalobcu a zároveň so svojimi maloletými deťmi nemala kam ísť v prípade, ak by bol byť prikázaný žalobcovi. Na rozdiel od toho žalovaný v prejednávanej veci disponuje značným obnosom finančných prostriedkov, za

ktoré si môže obstaráť bývanie, a to aj v lokalite, kde sa nachádza sporný rodinný dom (mestská časť J. B. P. disponuje dostatočnou ponukou nehnuteľností na bývanie, čo je všeobecne známa skutočnosť, navyše overiteľná aj na internetových stránkach realitných spoločností), pričom v prípade predaja sporného rodinného domu, bude disponovať ďalšími (nie malými) finančnými prostriedkami. Okrem toho, v blízkosti sporného rodinného domu bývajú rodičia žalovaného, ktorí mu pomáhajú s dcérou (ako to sám uviedol vo svojej výpovedi). Žalovaný teda nie je odkázaný na bývanie v spornom rodinnom dome, nie je v situácii, že by nemal s maloletou dcérou kam ísť a hrozilo by, že by ostali na „ulici“. Subjektívne podmienky žalovaného ani objektívne okolnosti veci neboli teda porovnateľné s tými, z ktorých vychádzal najvyšší súd pri svojom rozhodnutí. Súdna prax (R 100/1999) pritom za dôvody hodné osobitného zreteľa, pre ktoré súd nezruší a nevyporiada podielové spoluvlastníctvo, považuje najmä zdravotný stav podielového spoluvlastníka, jeho vek, sociálnu situáciu, stav jeho odkázanosti na bývanie v spornej nehnuteľnosti, nedostatok možnosti uspokojiť svoje bytové potreby inde, osobné väzby na nehnuteľnosť. Súd nezistil v prejednávanej veci žiadny z uvedených dôvodov (neboli ani tvrdené), pričom ani okolnosť, že maloletá dcéra strán má v spornom rodinnom dome (značne rozmernom, ako vyplýva zo znaleckého posudku Ing. L. č. 118/2014) vytvorený svoj domov, nebola vzhľadom na všetky okolnosti prejednávanej veci (ktoré súd uviedol vyššie) dôvodom, pre ktorý by súd nemal zrušiť a vyporiadať podielové spoluvlastníctvo strán nariadením predaja rodinného domu a rozdelením výťažku (a po takmer šesť rokov trvajúcom súdnom konaní by mal žalobu z tohto dôvodu zamietnuť). Súd v tejto súvislosti poukazuje tiež na značne narušené a vyhrotené vzťahy medzi žalobkyňou a žalovaným, kedy ich zotrvanie v spoluvlastníckom vzťahu by nebolo prospešné ani pre jedného z nich, a v konečnom dôsledku ani pre ich dcéru.

16. Nad rámec uvedeného súd na okraj poukazuje na to, že strany majú stále možnosť zabrániť predmetnému spôsobu vyporiadania ich podielového spoluvlastníctva, a to tým, že sa dohodnú na inom spôsobe vyporiadania podielového spoluvlastníctva. Túto možnosť majú až dovtedy, kým dôjde k predaju rodinného domu, keďže až dovtedy zostáva rodinný dom v ich podielovom spoluvlastníctve.

17. Celkom na záver k námietke žalovaného prednesenej v jeho záverečnej reči na pojednávaní konanom dňa 16.05.2019, že neboli splnené procesné podmienky na to, aby súd rozhodol, keďže doposiaľ nerozhodol o odňatí oslobodenia žalobkyňi od súdnych poplatkov ako to navrhol v podaní zo dňa 10.05.2019, súd uvádza, že táto okolnosť nebola prekážkou pre to, aby súd meritórne rozhodol. Otázka oslobodenia, resp. odňatia oslobodenia od súdnych poplatkov netvorí predmet konania (nie je súčasťou veci samej), ale je procesnou otázkou, o ktorej môže súd rozhodnúť aj po meritórnom rozhodnutí (o veci samej).

18. O nároku na náhradu trov konania súd rozhodol v zmysle § 255 ods. 1 C.s.p. v spojení s § 262 ods. 1 C.s.p. tak, že žalobkyňi ako v celom rozsahu úspešnej strane priznal voči žalovanému nárok na náhradu trov konania v plnom rozsahu. Súd vychádzal z toho, že žalobkyňa mala v konaní v celom rozsahu úspech, keď súd vyporiadal podielové spoluvlastníctvo spôsobom, ako navrhovala už v podanej žalobe a počas celého konania tento spôsob nezmenila. Naproti tomu žalovaný sa uvedenému spôsobu vyporiadania bránil a navrhoval iný spôsob (spôsoby). V tejto súvislosti súd poukazuje tiež na uznesenie Krajského súdu v Košiciach sp. zn. 6Co/248/2016 zo dňa 19.04.2017, v zmysle ktorého ak súd vyhovel návrhu a zrušil spoluvlastníctvo spôsobom, ktorý bol navrhnutý, najmä ak sa žalovaní bránili alebo navrhovali neúspešne iný spôsob vyporiadania, niet v zásade prekážok, aby súd použil ust. § 142 ods. 1 O.s.p. (teraz § 255 ods. 1 C.s.p. - pozn. súdu) a aby úspešnému žalobcovi priznal plnú náhradu trov konania (bod 25. odôvodnenia). O výške náhrady trov konania rozhodne súd v súlade s § 262 ods. 2 C.s.p. po právoplatnosti rozsudku samostatným uznesením.

Poučenie:

: Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie v lehote do 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresnom súde Bratislava IV.

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania (ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje, podpis) uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh).

V prípade, že nebude dobrovoľne splnená povinnosť uložená týmto rozsudkom, možno podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona.