

Súd: Okresný súd Trenčín  
Spisová značka: 18C/29/2018  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 3118205453  
Dátum vydania rozhodnutia: 20. 05. 2019  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Lenka Kvasnicová  
ECLI: ECLI:SK:OSTN:2019:3118205453.2

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Trenčín sudkyňou Mgr. Lenkou Kvasnicovou v právnej veci žalobkyne F. K., nar. XX.XX.XXXX, bytom W. XXXX/XX, F. nad M., zastúpenej JUDr. Ing. Vierou Kolačanskou, advokátom so sídlom Nám. sv. Anny 7269/20A, Trenčín proti žalovanej J. B., nar. XX.XX.XXXX, bytom J., o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva takto

### rozhodol:

I. Z r u š u j e sa podielové spoluvlastníctvo žalobkyne a žalovanej k nehnuteľnosti zapísanej na LV č. XXX vedenom Okresným úradom J., katastrálnym odborom pre k. ú. V. W. a to rodinnému domu súpisné číslo XXX, postavenému na parcele č. XXX.

II. Podielové spoluvlastníctvo žalobkyne a žalovanej sa vporadúva tak, že rodinný dom súpisné číslo XXX postavený na parcele č. XXX zapísaný na LV č. XXX vedenom Okresným úradom J., katastrálnym odborom pre k. ú. V. K. W. sa prikazuje do výlučného vlastníctva žalobkyne.

III. Žalobkyňa je p o v i n á zaplatiť žalovanej na vyrovnanie podielu 476,25 eur, a to do 15 dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

-2-

18C/29/2018

IV. Žalobkyni sa voči žalovanej p r i z n á v a nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %, o ktorých výške bude rozhodnuté samostatným uznesením po právoplatnosti tohto rozsudku.

### o d ō v o d n e n i e :

1. Žalobkyňa sa podanou žalobou domáhala zrušenia podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnosti zapísanej na LV č. XXX vedenom Okresným úradom J., katastrálnym odborom pre k. ú. V. K. W., a to k rodinnému domu súpisné číslo XXX, postavenému na parcele č. XXX a jeho vyporiadania tak, že predmetná nehnuteľnosť bude prikázaná do jej výlučného vlastníctva s povinnosťou vyplatiť žalovanej hodnotu jej spoluvlastníckeho podielu. Súčasne žiadala aj náhradu trov konania. Svoju žalobu odôvodnila tým, že so žalovanou sú podielovými spoluvlastníkmi vyššie uvedenej nehnuteľnosti, pričom jej patrí podiel vo výške 7/8 k celku a žalovanej podiel vo výške 1/8 k celku. Podiel žalovanej je zaťažený ťarchami v prospech viacerých súdnych exekútorov. Poznomenala, že uvedená nehnuteľnosť je dlhodobo neobývaná a značne schátraná, využíva ju len ako rekreačnú chatu. Stavba bola postavená v roku 1891, nie je vybavená sociálnym zariadením, nemá kuchynskú linku. Vykurovanie domu je len sporákom na tuhé palivo. Dom je napojený len na rozvod elektriny. Nehnuteľnosť sa nachádza v lesnom prostredí a prístupná je len po nespevnenej lesnej komunikácii, vzdialená od centra obce asi 5 km. V obci nie je vybudovaná kanalizácia a plynovod. Znalec v posudku č. 1XX/XXX8 stanovil všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti na sumu 3.810 eur. Z tejto sumy na podiel žalovanej pripadá suma 476,25 eur. Žalobkyňa

ďalej uviedla, že žalovaná s ňou nekomunikuje. Má záujem na jej využívaní, avšak nechce robiť investície do nehnuteľnosti skôr, ako bude v jej výlučnom vlastníctve. Dodala, že rozdelenie nehnuteľnosti nie je dobre možné, a to aj s poukazom na účelné využitie veci.

2. Žalovaná sa k podanej žalobe nevyjadrila, hoci táto jej bola riadne a včas doručená. Na pojednávanie dňa 20.05.2019 sa nedostavila napriek tomu, že predvolanie mala riadne a včas doručené postupom podľa § 111 ods. 3 Civilného sporového poriadku (ďalej len „CSP“). Navyše bola o termíne pojednávania upovedomená aj telefonicky dňa 25.03.2019. Svoju neúčasť neospravedlnila a o odročenie pojednávania nepožiadala. Súd preto prejednal vec v jej neprítomnosti, pričom prihliadol na obsah spisu.

3. Súd vykonal dokazovanie oboznámením LV č. XXX pre k. ú. V. K. W., znaleckého posudku č. XXX/XXXX znalca J.. R. S. a zistil nasledovný skutkový stav:

4. Žalobkyňa a žalovaná sú podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľnosti zapísanej na LV č. XXX vedenom Y. úradom J., katastrálnym odborom, pre k. ú. V. K. W., a to rodinného domu súpisné číslo XXX, postavenom na parcele č. XXX, pričom žalobkyňa je spoluvlastníčkou nehnuteľnosti v podiele X/X a žalovaná v podiele X/X.

-3-

18C/29/2018

5. Znaleckým posudkom č. XXX/XXXX znalca J.. R. S. bola stanovená všeobecná nehnuteľnosti zapísanej na LV XXX pre k. ú. V. K. W. vo výške 3.810 eur.

6. Podľa § 142 ods. 1 Občianskeho zákonníka, ak nedôjde k dohode, zruší spoluvlastníctvo a vykoná vyporiadanie na návrh niektorého spoluvlastníka súd. Prihliadne pritom na veľkosť podielov a na účelné využitie veci. Ak nie je rozdelenie veci dobre možné, prikáže 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.

7. Z vykonaného dokazovania dospel súd k záveru, že žaloba žalobkyne je dôvodná. Občiansky zákonník vychádzajúc zo zásady, že nikoho nemožno nútiť, aby zotrval v podielovom spoluvlastníctve umožňuje zrušiť a vyporiadať podielové spoluvlastníctvo. Prednosť však dáva dohode pred rozhodnutím súdu (§ 141 Občianskeho zákonníka). Keďže v danom prípade k zrušeniu a vyporiadaniu podielového spoluvlastníctva k dotknutej nehnuteľnosti nedošlo dohodou medzi stranami, bolo potrebné, aby o tejto otázke rozhodol v zmysle § 142 Občianskeho zákonníka súd. Vzhľadom ku skutočnosti, že žalovaná proti zrušeniu podielového spoluvlastníctva nenamietala, mal súd za to, že s týmto súhlasí. Preto v zmysle vyššie citovaného zákonného ustanovenia súd podielové spoluvlastníctvo strán sporu k nehnuteľnostiam zapísaným na LV č. XXX vedenom Y. úradom J., katastrálnym odborom, pre k. ú. V. K. W., a to k rodinnému domu súpisné číslo XXX, postavenému na parcele č. XXX zrušil. So zrušením podielového spoluvlastníctva je spojené aj jeho vyporiadanie. Súd vykoná vyporiadanie podielového spoluvlastníctva podľa zásad a spôsobom ustanoveným v ustanovení § 142 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Toto ustanovenie stanovuje záväzné poradie spôsobov vyporiadania podielového spoluvlastníctva, ktorým je reálne rozdelenie veci, prikázanie veci jednému alebo viacerým spoluvlastníkom za primeranú náhradu a na poslednom mieste predaj veci a rozdelenie výťažku. Súd je týmto poradím viazaný a je povinný preskúmať postupne všetky spôsoby vyporiadania podielového spoluvlastníctva bez ohľadu na stranami navrhovaný spôsob. Súd totiž nie je v tomto smere viazaný žalobou a môže rozhodnúť o vyporiadaní podielového spoluvlastníctva aj iným ako navrhovaným spôsobom. Súd preto aj v súdnej veci skúmal, či vyporiadovaná nehnuteľnosť je reálne deliteľná. Z vyjadrenia žalobkyne vyplynulo, že sa jedná o starý rodinný dom postavený v roku XXXX. Zo znaleckého posudku č. XXX/XXXX vyplynulo že dom pozostáva z chodby, 2 obytných miestností a kuchyne. Nie je vybavený hygienickým zariadením ani kuchynskou linkou. Je vykurovaný sporákom na pevné palivo. Tieto poznatky o dotknutej nehnuteľnosti žalovaná nijak nerozporevala, preto súd ustálil, že predmetný rodinný dom nie je reálne deliteľný, a to najmä s poukazom na nemožnosť vytvorenia samostatných bytových jednotiek v dome ako aj s poukazom na výšku podielu žalovanej, ktorý ani neumožňuje reálne a

účelné využívanie dotknutej nehnuteľnosti. Súd teda pristúpil v poradí k ďalšiemu spôsobu vyporiadania, a to k prikázaniu veci do vlastníctva niektorého zo spoluvlastníkov za primeranú náhradu. Žalobkyňa navrhla nehnuteľnosť prikázať do jej výlučného vlastníctva. Žalovaná proti prikázaniu veci do výlučného vlastníctva žalobkyne nenamietala. Súd preto spornú nehnuteľnosť prikázal do výlučného vlastníctva žalobkyne. Na vyrovnanie podielu uložil súd žalobkyňi povinnosť zaplatiť žalovanej sumu 476,25 eur, ktorá suma predstavuje hodnotu podielu žalovanej

-4-

18C/29/2018

vypočítanej z celkovej všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti stanovenej znaleckým posudkom č. XXX/XXXX vo výške 3.810 eur (1/8 zo sumy 3.810 eur = 476,25 eur), pričom žalovaná výšku vyrovnacieho podielu nerozporovala.

8. S poukazom na uvedené rozhodol súd tak, ako je uvedené vo výroku tohto rozhodnutia.

9. Podľa § 255 ods. 1 Civilného sporového poriadku, súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.

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

11. V predmetnej veci mala plný úspech žalobkyňa, preto jej súd priznal nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %. O výške náhrady trov konania rozhodne súd po právoplatnosti tohto rozhodnutia samostatným uznesením (§ 262 ods. 2 Civilného sporového poriadku).

12. Lehotu na splnenie povinnosti, určil súd podľa § 232 ods. 3 Civilného sporového poriadku s tým, že takto stanovenú lehotu považuje za primeranú vzhľadom na výšku plnenia.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozhodnutiu je možné podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia cestou podpísaného súdu ku Krajskému súdu v Trenčíne, pokiaľ sa tohoto práva po vyhlásení rozsudku účastníci výslovne nevzdali.

V odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach podania (§ 132 ods. 1 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.

Ak žalobkyňa dobrovoľne nesplní, čo jej ukladá vykonateľné rozhodnutie, žalovaná môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona.