

Súd: Okresný súd Žilina
Spisová značka: 2C/2/2021
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5121200179
Dátum vydania rozhodnutia: 10. 01. 2022
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Ján Rybárik
ECLI: ECLI:SK:OSZA:2022:5121200179.1

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Žilina sudcom JUDr. Jánom Rybárikom v spore žalobcu: N.. X. H., R.. XX.X.XXXX, D. H. XXXX/XX, XXX XX R. U., právne zastúpený: Mgr. Ladislav Poloma, advokát, so sídlom Turecká 24/0, 940 01 Nové Zámky, proti žalovanej: X.. I. S., R.. X.X.XXXX, D. D. XXXX/XX, XXX XX Ž.X., zastúpená splnomocneným zástupcom: K.. W. S., R.. XX.XX.XXXX, D. D. XXXX/XX, XXX XX Ž., o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva takto

rozhodol:

I. Súd zrušuje podielové spoluvlastníctvo N.. X. H., R.. XX.XX.XXXX O. X.. I. S., W.. D., R.. XX.XX.XXXX k nehnuteľnostiam - parcela reg. „C“ č.: XXXX/X, druh pozemku: trvalý trávnatý porast o výmere XXX m² a parcela reg. „C“ č.: XXXX/X, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 64 m², nachádzajúcich sa v okrese Žilina, v kat. úz. D., ktoré sú Okresným úradom Žilina evidované na LV č. XXXX.

II. Nehnuteľnosti - parcela reg. „C“ č.: XXXX/X, druh pozemku: trvalý trávnatý porast o výmere XXX m² a parcela reg. „C“ č.: XXXX/X, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 64 m², nachádzajúce sa v okrese Žilina, v kat. úz. D., ktoré sú Okresným úradom Žilina evidované na LV č. XXXX súd pri k a z u je do výlučného vlastníctva žalobcu N.. X. H..

III. Žalobca je po v i nný na vyrovnanie podielu zo zrušeného podielového spoluvlastníctva zaplatiť žalovanej sumu 1.872 eur do troch dní od právoplatnosti rozsudku.

IV. Žiadna zo sporových strán nemá nárok na náhradu trov konania.

odôvodnenie:

1. Žalobca sa žalobou doručenu súdu dňa 12.01.2021 domáha zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva strán sporu k nehnuteľnostiam a náhrady trov konania.

2. Žalobca žalobu odôvodnil tým, že žalobca (o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 5/6 k celku) a žalovaná (o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1/6 k celku) sú podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľností, vedených na Okresnom úrade Žilina, katastrálny odbor, katastrálne územie: D., obec: D., evidovaných na LV č. XXXX, označených ako: - parcela reg. „C“ č.: XXXX/X, druh pozemku: trvalý trávnatý porast o výmere XXX m², - parcela reg. „C“ č.: XXXX/X, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere XX m², (ďalej ako „Nehnuteľnosti“). Na parcele reg. „C“ č.: XXXX/X je postavená stavba (rekreačná chata) so súpisným číslom XXXX, ktorej výlučným vlastníkom je žalobca. Nakoľko žalobca je väčšinovým podielovým spoluvlastníkom Nehnuteľností (5/6 k celku), pričom na Nehnuteľnostiach je postavená stavba v jeho výlučnom vlastníctve, má záujem o nadobudnutie Nehnuteľností do svojho výlučného vlastníctva. Za týmto účelom už kontaktoval v minulosti Žalovanú, pričom rokovania viedol (aj prostredníctvom svojho právneho zástupcu) s pánom W.

S. (synom žalovanej), ktorý sa preukázal písomným plnomocenstvom, ktoré ho oprávňovalo zastupovať žalovanú v uvedenej veci. Pánovi S. žalobca predložil niekoľko rozumných a ústretových návrhov ako spoluvlastníctvo k Nehnuteľnostiam vyporiadať, vrátane vypracovaného návrhu konkrétnej dohody. Napriek skutočnosti, že rokovania prebiehali od júna 2020 a pán S. vždy tlmočil pripravenosť žalovanej uvedeným sa seriózne zaoberať, pričom s návrhom predloženého riešenia aj predbežne súhlasil, do dnešného dňa sa k nemu záväzne nevyjadril, a to ani napriek opakovaným telefonickým a písomným urgenciám žalobcu. Žalobca sa preto písomne obrátil na žalovanú a dňa 16.11.2020 jej zaslal písomnú výzvu na vyporiadanie podielového spoluvlastníctva dohodou, v ktorej jej ponúkol titulom vyrovnania za jej menšinový spoluvlastnícky podiel, vyplatiť vyrovnanie vo výške 30 EUR/m², čo pri spoluvlastníckom podiele žalovanej o veľkosti 31,2 m² (123 m² + 64 m²/6) predstavuje vyrovnanie v celkovej výške 936 eur. Pri výpočte výšky vyrovnania žalobca vychádzal z ceny porovnateľných ponúkaných nehnuteľností v danej lokalite, ktorú na znak serióznosti svojej ponuky ešte navýšil. Napriek tomu však žalovaná do dnešného dňa na výzvu žalobcu žiadnym spôsobom nereagovala. Žalobcovi teda nezostáva nič iné ako sa v predmetnej veci obrátiť na súd. Žalobca Nehnuteľnosti už 15 rokov užíva na rekreačné účely, pričom v tom plánuje pokračovať a chce ich ďalej zveľaďovať a rozvíjať. Nakoľko žalobca je väčšinovým podielovým spoluvlastníkom Nehnuteľností (o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 5/6 k celku), na Nehnuteľnostiach je postavená stavba, ktorej výlučným vlastníkom je žalobca, je zrejmé, že rozdelenie Nehnuteľností na viacero častí, čím dôjde k vzniku samostatných vecí, nie je celkom možné ani účelné. Navyiac je potrebné zdôrazniť, že Nehnuteľnosti sú obklopené nehnuteľnosťami, ktorých výlučným (resp. väčšinovým) vlastníkom je Žalobca. Pri eventuálnom rozdelení Nehnuteľností by žalovaná k novovytvoreným nehnuteľnostiam nemala žiadnu možnosť vstupu ani prístupu. K reálnej deliteľnosti nehnuteľností ako aj prikázaniu veci jednému zo spoluvlastníkov má žalobca za potrebu taktiež uviesť, že pozemok je z pohľadu práva vecou deliteľnou, čiže vecou, ktorá sa dá rozdeliť na viacero častí, čím dôjde k vzniku samostatných vecí. Podmienkou reálneho delenia však je, aby si pozemok, ktorý vznikne po rozdelení zachoval svoju podstatu, t. j. účel, ktorý plnil pred rozdelením. V prípade, ak sa pri delení pozemku táto podmienka dodrží, je možné ho deliť. Predpokladom použitia tohto spôsobu zrušenia spoluvlastníctva však je, že ide o deliteľnú vec a že jej rozdelenie je aj funkčne opodstatnené, pričom rozdelenie pozemku je opodstatnené vtedy, keď rozdelením vzniknú samostatné veci, ktoré vlastníkom môžu aj naďalej slúžiť spôsobom, ktorý zodpovedá ich povahe a spoločenskému poslaniu (záujmu). Podmienkou reálneho rozdelenia veci je, že je dobre možné. Táto podmienka nie je naplnená len faktickou možnosťou a technickou vykonateľnosťou rozdelenia, ale aj funkčným opodstatnením takéhoto rozdelenia. Významné je aj hľadisko finančnej nákladnosti rozdelenia, v tomto smere ide jednak o objektívnu výšku uvažovaných nákladov a jednak o subjektívne stanovisko spoluvlastníkov participovať na týchto nákladoch. Pri reálnej deliteľnosti pozemkov potreba posudzovať aj hľadiská územného plánovania, prístupu k samotným pozemkom, prístupu ku komunikáciám, účelného technického spôsobu navrhovaného riešenia, polohy pozemkov, ich tvaru a celkovej plochy. Žalobca má za to, že sú splnené subjektívne predpoklady na prikázanie veci jednému zo spoluvlastníkov, t. j. žalobca ako podielový spoluvlastník, ktorému majú byť Nehnuteľnosti prikázané, s týmto postupom súhlasí, nakoľko je objektívne schopný vyplatiť žalovanej primeranú náhradu za Nehnuteľnosti, pričom zároveň sú splnené aj objektívne predpoklady účelného využitia veci. Účelné využitie veci je vecou uváženia súdu. Najspravodlivejším spôsobom zrušenia a vyporiadania spoluvlastníctva Nehnuteľností medzi žalobcom a žalovanou, je teda prikázanie Nehnuteľností za primeranú náhradu jednému spoluvlastníkovi - žalobcovi, ktorý o to žiada a ktorý mal a má skutočný záujem o Nehnuteľnosti, o ktoré sa 15 rokov staral a ich využíval, ako aj financoval náklady spojené s ich udržiavaním a zveľaďovaním. Žalobca titulom vyrovnania za menšinový spoluvlastnícky podiel žalovanej ponúka vyplatiť jej vyrovnanie vo výške 30 EUR/m², čo pri spoluvlastníckom podiele žalovanej o veľkosti 31,2 m² (123 m² + 64 m²/6) predstavuje vyrovnanie v celkovej výške 936 eur. Pri výpočte výšky vyrovnania žalovaný vychádzal z ceny porovnateľných ponúkaných nehnuteľností v danej lokalite.

3. Žalovaná v podaní, ktoré bolo súdu doručené dňa 10.03.2021 voči zrušeniu a vyporiadaniu podielového spoluvlastníctva nenamietala, vyslovila súhlas s vyporiadáním a to tak, aby súd prikázal nehnuteľnosti do výlučného vlastníctva žalobcovi a titulom vyporiadania žiadala priznať primeranú náhradu vo výške 1.872,- eur.

4. Žalovaný v podaní, ktoré bolo súdu doručené dňa 04.11.2021 uviedol, že bezpodmienečne súhlasí so všetkými požiadavkami, ktoré žalovaná vzniesla vo svojom vyjadrení zo dňa 05.03.2021 a súhlasí, že titulom vyrovnania podielu zo zrušeného podielového spoluvlastníctva zaplatí žalovanej sumu 1.872,- eur. Zároveň si neuplatňuje trovy konania.

5. Vo veci súd nariadil pojednávanie dňa 10.01.2022. Na pojednávanie sa nedostavila žalovaná, ani jej splnomocnený zástupca. Súd pojednával v neprítomnosti žalovanej. Žalobca zotrval na podanej žalobe. Právny zástupca žalobcu k veci uviedol, že nakoľko obidve strany tvrdia to isté a súhlasia so svojimi tvrdeniami, mali v úmysle pokúsiť sa uzatvoriť túto celú záležitosť súdnym zmluvným, ale vzhľadom na neprítomnosť protistrany len trvajú na pôvodnom žalobnom návrhu vrátane vyjadrenia k vyjadreniu žalovanej s tým, že súhlasia s jej cenovou požiadavkou na 60 eur/m² a sú ochotní jej vyplatiť ňou požadovanú sumu. Preto navrhujú, aby súd spoluvlastníctvo zrušil, vec prikázal do výlučného vlastníctva žalobcu, ktorý jej bude povinný zaplatiť sumu vo výške 1.872 eur a aj súhlasia s požiadavkou protistrany, že žiadna zo strán si nebude uplatňovať nárok na náhradu trov konania.

6. Súd vykonal dokazovanie oboznámením listinných dôkazov, a to s písomnou žalobou č. I. 1-7, s písomnou výzvou č. I. 8, s výpisom z LV č. I. 9, s písomným vyjadrením žalovanej č. I. 36-40, s výzvou na dohodu č. I. 42-43, s dohodou o budúcej dohode o zrušení podielového spoluvlastníctva č. I. 46-50, s ďalším písomným vyjadrením žalobcu č. I. 55-56, s ďalším písomným vyjadrením žalovaného č. I. 59-61.

7. Súd z listu vlastníctva č. LV č. XXXX zistil, že žalobca (o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 5/6 k celku) a žalovaná (o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1/6 k celku) sú podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľností, vedených na Okresnom úrade Žilina, katastrálny odbor, katastrálne územie: D., obec: D., evidovaných na LV č. XXXX, označených ako: - parcela reg. „C“ č.: XXXX/X, druh pozemku: trvalý trávnatý porast o výmere XXX m², - parcela reg. „C“ č.: XXXX/X, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere XX m².

8. 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.

9. Zo znenia § 142 ods. 1 Občianskeho zákonníka je zrejmé, že zrušenie a následné vyporiadanie podielového spoluvlastníctva je možné len vtedy, ak medzi spoluvlastníkmi nedôjde k dohode o zrušení či vyporiadaní podielového spoluvlastníctva. Teda z toho dôvodu, že nikoho nemožno nútiť, aby zotrval v podielovom spoluvlastníctve, súd po absencii dohody podľa § 141 ods. 1 Obč. zák. zruší spoluvlastníctvo a vykoná vyporiadanie na návrh niektorého spoluvlastníka.

10. Pri vyporiadaní súd rozhoduje postupom stanoveným v § 142 ods. 1 Občianskeho zákonníka teda tak, že najprv skúma možnosť reálneho rozdelenia veci a len ak to nie je možné, alebo strany dôvodne odmietajú takýto postup, prikróčí k prikázaniu veci za náhradu jednému alebo viacerým spoluvlastníkom.

11. Z povahy podielového spoluvlastníctva ako spoločenstva vlastníckych práv založeného na zásade dobrovoľnosti vyplýva, že ak nedôjde k dohode, ktorýkoľvek spoluvlastník môže kedykoľvek požiadať súd o zrušenie spoluvlastníctva a o jeho 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 obsahuje len § 142 ods. 2, ktorý výnimočne umožňuje zamietnutie návrhu na zrušenie spoluvlastníctva a jeho vyporiadanie súdom z dôvodov hodných osobitného zreteľa.

12. V konaní o zrušení spoluvlastníctva a vykonaní vyporiadania je jeho predmetom vždy celá vec patriaca do podielového spoluvlastníctva a vyriešenie všetkých právnych vzťahov spoluvlastníkov (alebo jedného z nich) k tejto veci.

13. Najprirodzenejším a zákonom preferovaným (v prvom rade) spôsobom likvidácie spoluvlastníckych vzťahov je rozdelenie veci medzi spoluvlastníkov podľa výšky ich podielov. Predpokladom použitia tohto spôsobu zrušenia spoluvlastníctva však je, že ide o deliteľnú vec (z technického hľadiska) a že jej rozdelenie je aj funkčne opodstatnené, t.j. vtedy, keď rozdelením veci vzniknú samostatné veci, ktoré ich vlastníkom môžu aj naďalej slúžiť spôsobom, ktorý zodpovedá ich povahe a spoločenskému poslaniu (záujmu).

14. Z geografického a priestorového zamerania pozemku je zrejmé, že jeho delenie nie je efektívne, navyše strany sporu sa na vypořádání počas konania výslovne dohodli.

15. Súd preto pristúpil k zrušeniu podielového spoluvlastníctva a prikázaniu pozemku do vlastníctva jedného zo spoluvlastníkov. O prikázanie v pomere 1/1 požiadal len žalobca, ktorý je tiež väčšinovým spoluvlastníkom nehnuteľností.

16. Vo vzťahu k hodnote nehnuteľnosti súd musí poukázať na skutočnosť, že strany sporu sa na cene vypořádania výslovne dohodli, preto súd danú hodnotu akceptoval a náhradu stanovil vo výške 60 eur za 1m², pričom na podiel žalovaného pripadá náhrada 1.872,- eur.

17. Podľa § 255 ods. 1 CSP súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.

18. Podľa § 255 ods. 2 CSP 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.

19. Podľa § 257 CSP výnimočne súd neprizná náhradu trov konania, ak existujú dôvody hodné osobitného zreteľa.

20. Nakoľko žalobca sa vzdal práva na náhradu trov konania a s prihliadnutím na osobitosti konania (vôľu oboch strán dohodnúť sa) súd rozhodol tak, že žiadnej zo strán nepriznal nárok na náhradu trov konania.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresnom súde Žilina.

Podľa ust. § 125 ods. 1 zákona č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok (ďalej len „CSP“), odvolanie možno urobiť písomne, a to v listinnej podobe alebo v elektronickej podobe.

Podľa ust. § 125 ods. 2 CSP, odvolanie 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.

Podľa ust. § 125 ods. 2 CSP, odvolanie 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.

Podľa ust. § 363 CSP, v odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania (ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje, podpis a spisovej značky konania) uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh).

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

Podľa ust. § 365 ods. 1 CSP, odvolanie možno odôvodniť len tým, že

a) neboli splnené procesné podmienky, súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces, 14C/13/2020 6

b) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd,

c) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,

d) súd prvej inštancie nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,

e) súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,

f) zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú prípustné ďalšie prostriedky procesnej obrany alebo ďalšie prostriedky procesného útoku, ktoré neboli uplatnené, alebo

g) rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

Podľa ust. § 365 ods. 2 CSP, odvolanie proti rozhodnutiu vo veci samej možno odôvodniť aj tým, že právoplatné uznesenie súdu prvej inštancie, ktoré predchádzalo rozhodnutiu vo veci samej, má vadu uvedenú v odseku 1, ak táto vada mala vplyv na rozhodnutie vo veci samej.

Podľa ust. § 365 ods. 3 CSP, odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Podľa ust. § 366 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.

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 v znení neskorších predpisov).