

Súd: Okresný súd Košice okolie
Spisová značka: 8C/27/2010
Identifikačné číslo súdneho spisu: 7510201716
Dátum vydania rozhodnutia: 02. 12. 2021
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Lukáš Beňák
ECLI: ECLI:SK:OSKE3:2021:7510201716.21

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Košice - okolie sudcom JUDr. Lukášom Beňákom v spore žalobkyne: V. Z., nar. XX.XX.XXXX, bytom O. X, proti žalovaným: 1/ U. Z., nar. XX.XX.XXXX, bytom O. XXX, 2/ L. V. Z., nar. XX.XX.XXXX, bytom O. XXX, obaja zast.: Líška & Partners s.r.o., advokátska kancelária, IČO: 48 052 060, so sídlom v Košiciach, Kuzmányho 57, o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva, takto

rozhodol:

I. Podielové spoluvlastníctvo žalobkyne a žalovaných v 1/ a 2/ rade k nehnuteľnostiam zapísaným na liste vlastníctva XXX, okres G. - P., obec O., katastrálne územie O., vedených Okresným úradom G., katastrálny odbor ako pozemok parcely reg. „C“ č. XXX, zastávaná plocha a nádvorie o výmere 112 m², parcely reg. „C“ č. XXX, orná pôda o výmere 777 m², pozemok parcely reg. „C“ č. XXX, zastávaná plocha a nádvorie o výmere 239 m², pozemok parcely reg. „C“ č. XXX, zastávaná plocha a nádvorie o výmere 588 m² a rodinný dom súpisné č. X, postavený na parcele č. XXX sa z r u š u j e.

II. Nehnuteľnosti zapísané na liste vlastníctva XXX, okres G.Š. - P., obec O., katastrálne územie O., vedených Okresným úradom G., katastrálny odbor ako pozemok parcely reg. „C“ č. XXX, orná pôda o výmere 777 m², pozemok parcely reg. „C“ č. XXX, zastávaná plocha a nádvorie o výmere 239 m², pozemok parcely reg. „C“ č. XXX, zastávaná plocha a nádvorie o výmere 588 m² a rodinný dom súpisné č. X, postavený na parcele č. XXX s a p r i k a z u j ú do výlučného vlastníctva žalobkyne.

III. Žalobkyňa je p o v i n n á zaplatiť žalovanému v 1/ rade na náhradu jeho spoluvlastníckeho podielu sumu vo výške 29.539,60 € do 60 dní odo dňa právoplatnosti tohto rozsudku.

IV. Žalobkyňa je p o v i n n á zaplatiť žalovanému v 2/ rade na náhradu jeho spoluvlastníckeho podielu sumu vo výške 30.453,20 € do 60 dní odo dňa právoplatnosti tohto rozsudku.

V. Nehnuteľnosti zapísané na liste vlastníctva XXX, okres G. - P., obec O., katastrálne územie O., vedených Okresným úradom G., katastrálny odbor ako pozemok parcely reg. „C“ č. XXX, zastávaná plocha a nádvorie o výmere 112 m² s a p r i k a z u j ú do výlučného vlastníctva žalovaného v 1/ rade.

VI. Žalovaný v 1/ rade je p o v i n n ý zaplatiť žalobkyni na náhradu jej spoluvlastníckeho podielu sumu vo výške 627,17 € do 60 dní odo dňa právoplatnosti tohto rozsudku.

VII. Žalovaný v 1/ rade je p o v i n n ý zaplatiť žalovanému v 2/ rade na náhradu jeho spoluvlastníckeho podielu sumu vo výške 608,90 € do 60 dní odo dňa právoplatnosti tohto rozsudku.

VIII. Žalovaný v 1/ rade je p o v i n n ý zaplatiť žalobkyni v rámci širšieho vyporiadania podielového spoluvlastníctva sumu vo výške 9.701,14 € do 60 dní odo dňa právoplatnosti tohto rozsudku.

IX. Žalovaný v 2/ rade je p o v i n n ý zaplatiť žalobkyni v rámci širšieho vyporiadania podielového spoluvlastníctva sumu vo výške 10.001,12 € do 60 dní odo dňa právoplatnosti tohto rozsudku.

X. Žiadna zo strán n e m á na náhradu trov konania právo.

XI. Štát má nárok na náhradu trov konania v plnom rozsahu proti žalobkyni a žalovaným v 1/ a 2/ rade s tým, že o výške náhrady trov konania bude rozhodnuté samostatným uznesením súdom prvej inštancie.

o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobkyňa sa žalobou doručenu súdu dňa 12.02.2010 domáhala zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva.

2. Žalobu odôvodnila tým, že so žalovanými sú podieloví spoluvlastníci rodinného domu súp. č. X, postaveného na parc. č. XX, parc. č. XX - zast. plochy a nádvoria o výmere 1040 m², parc. č. XX/X, orná pôda o výmere 758 m² a parc. č. XX/X - zast. plochy a nádvoria o výmere 214 m², zapísaných na LV č. XXX, k. ú. O., okres G. - P. a to tak, že žalobkyňa je podielovým spoluvlastníkom o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1/6 k celku a titulom nadobudnutia - dedením č. D 41/74 - PVZ 14/75 a podielový spoluvlastník o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 53/300 k celku, titul nadobudnutia - Osvedčenie o dedičstve sp. zn. 13D/433/2009 z 12.11.2009. Z - 1344/09 - vz. 17/10. Žalovaný v 1/ rade je podielovým spoluvlastníkom o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1/6 k celku a titulom nadobudnutia - dedením č. D 41/74 - PVZ 14/75 a podielový spoluvlastník o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 47/300 k celku, titul nadobudnutia - Osvedčenie o dedičstve sp. zn. 13D/433/2009 z 12.11.2009. Z - 1344/09 - vz. 17/10. Žalovaný v 2/ rade je podielovým spoluvlastníkom o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1/6 k celku a titulom nadobudnutia - dedením č. D 41/74 - PVZ 14/75 a podielový spoluvlastník o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 50/300 k celku, titul nadobudnutia - Osvedčenie o dedičstve sp. zn. 13D/433/2009 z 12.11.2009. Z - 1344/09 - vz. 17/10. Uviedla ďalej, že predmetnú nehnuteľnosť so žalovanými zdedili po ich rodičoch. Jej súrodenci - žalovaní sa ešte za života otca, v sedemdesiatych rokoch odsťahovali z rodičovského domu a v dome ostala s otcom v spoločnej domácnosti. Nebohý otec žalovaným umožnil osamostatniť sa tým, že v prospech žalovaného v 1/ rade sa v dedičskom konaní po nebohej matke vzdal svojho zákonného dedičského podielu k pozemku parc. č. XX/X, zast. plochy a nádvoria o výmere 790 m² zapísaných na LV č. XXX, k. ú. O. na účely výstavby rodinného domu (ona sa tiež vzdala svojho zákonného dedičského podielu k už spomínanej parcele č. XX/X, k. ú. O. v prospech žalovaného v 1/ rade, t. j. k pozemku v susedstve predmetnej nehnuteľnosti) a zrealizoval výstavbu rodinného domu v prospech žalovaného v 1/ rade a žalovanému v 2/ rade spolu s rodičmi manželky žalovaného v 2/ rade pomohol pri výstavbe rodinného domu, postaveného tiež v obci O.. O domácnosť a o otca sa starala až do jeho smrti. Po smrti otca pristúpila k opravám a k renovácii zastaralého valkového domu (rekonštrukcia kuchyne, plynifikácia - plynové siete, radiátory a bojler). Väčšia prístavba k domu v súčasnosti slúžiaca ako detská izba, chodba, WC, garáž, hospodárska budova a kuchyňa, postavenie žumpy, vyasfaltovanie pozemku okolo domu z dôvodu ílovitej pôdy, výmena pôvodnej brány za novú, nová fasáda - pletivo, omietka, špric, výmena okapových rúr, výstavba pivnice nachádzajúcej sa mimo domu, výmena okien a vstupných dverí, prestavba vstupných schodov, výmena strechy, postavenie prístrešku z lexanu pri oboch vstupných dverách, oplotenie pozemku za pôvodné hnojúce drevené oplotenie - betónový základ nad zem, betónové stĺpiky, pletivo, odsúvacia brána, vybudovanie drevárne, vybudovanie prístrešku pred pivnicou, polozenie zámkovej dlažby okolo prístavby. Počas života otca nedošlo k majetkovému vyporiadaniu so žalovanými a k dohode medzi nimi nedošlo. V dome aj s manželom býva a pozemok č. XX (na ktorom je postavený dom) a parc. č. XX/X (prilahlý pozemok) užíva. Pokiaľ ide o pozemok parc. č. XX/X využíva výlučne žalovaný v 1/ rade (tento pozemok sa nachádza za rodinným domom žalovaného v 1/ rade ako prilahlý pozemok). Za účelom vyporiadania požiadala znalca pre odbor stavebníctvo, pozemkové stavby, oceňovanie nehnuteľnosti o vypracovanie znaleckého posudku na určenie hodnoty predmetnej nehnuteľnosti, ktorá má podľa znaleckého posudku č. 35/2009 zo dňa 28.08.2009 hodnotu 14.700,- €. Nakoľko v predmetnej nehnuteľnosti má trvalé bydlisko a so žalovanými nedošlo k dohode, faktický stav užívania nezodpovedná spoluvlastníckym podielom strán sporu k predmetnej nehnuteľnosti navrhla podielové spoluvlastníctvo zrušiť tak, že rodinný domu súp. č. X, postavaný na parc. č. XX, parc. č. XX - zast. plochy a nádvoria o výmere 1040 m², parc. č. XX/X, orná pôda o výmere 758 m², zapísané na LV č. XXX, k. ú. O., okres G. - P. sa prikazuje do výlučného vlastníctva žalobkyne, parc. č. XX/X zast. plochy a nádvoria o výmere 214 m² zapísaná na LV č. XXX, k. ú. O., okres G. - P. sa prikazuje do podielového spoluvlastníctva žalovaného v 1/ rade o veľkosti podielu 2/3 k celku a do podielového spoluvlastníctva žalovaného v 2/ rade o veľkosti podielu 1/3 k celku.

Žalobkyňa je povinná nahradiť žalovanému v 2/ rade na náhradu jeho spoluvlastníckeho podielu k domu súp. č. X, postavaného na parc. č. XX, parc. č. XX - zast. plochy a nádvoria o výmere 1040 m², k parc. č. XX/X, orná pôda o výmere 758 m², zapísaných na LV č. XXX, k. ú. O., okres G. - P. o celkovej veľkosti 1/3 k celku zaplatiť sumu 4.758,05 € do 10 dní od právoplatnosti rozsudku. Žalobkyňa je povinná nahradiť žalovanému v 1/ rade na náhradu jeho spoluvlastníckeho podielu k domu súp. č. X, postavaného na parc. č. XX, parc. č. XX - zast. plochy a nádvoria o výmere 1040 m², k parc. č. XX/X, orná pôda o výmere 758 m², zapísaných na LV č. XXX, k. ú. O., okres G. - P. o celkovej veľkosti 97/300 k celku zaplatiť sumu 4.615,30 € do 10 dní od právoplatnosti rozsudku. Žalovaný v 1/ rade je povinný žalobkyni na náhradu jej spoluvlastníckeho podielu k parc. č. XX/X - orná pôda o výmere 214 m², zapísanej na LV č. XXX, k. ú. O., okres G.Š. - P. o celkovej veľkosti 103/300 k celku zaplatiť sumu 146,21 € do 10 dní od právoplatnosti rozsudku. Žalovaný v 1/ a 2/ rade sú povinní spoločne a nerozdielne nahradiť žalobkyni trovy konania.

3. K žalobe pripojila výpis z LV č. XXX, informatívnu kópiu z mapy z 22.08.2009.

4. Žalovaní vo vyjadrení k žalobe uviedli, že s tvrdeniami žalobkyne nesúhlasia. Vyjadrenia žalobkyne, že sa o otca starala až do smrti sa nezakladajú na pravde. Mali za to, že ich otec žil so žalobkyňou v jednom dome, nie však v spoločnej domácnosti, keďže nebohý otec nebol odkázaný na každodennú starostlivosť, bol sebestačný a celodennú stravu mu pripravovala manželka žalovaného v 1/ rade. Ich rodičia nikdy počas života neprejavili vôľu ústne ani písomne o to, že po ich smrti sa stane výlučnou vlastníčkou predmetných nehnuteľností žalobkyňa. Tiež ich otec neprejavil takúto vôľu. Práve kvôli spoluvlastníckemu podielu nebohého otca pretrvali rodinné nezhody medzi žalobkyňou a nebohým otcom. Po smrti otca bolo vydané osvedčenie o dedičstve D 76/00-32, Dnot 40/00, v ktorom bol zostavený súpis aktív a pasív dedičstva, z ktorého bol vynechaný spoluvlastnícky podiel z nehnuteľností vedených na LV č. XXX v k. ú. O., vo výške 3/6 z celku, ktorý bol vo vlastníctve nebohého a mal byť predmetom dedičského konania. Hore uvedená nehnuteľnosť bola predmetom dedičského konania, ale nebola prededená, nakoľko žalobkyňa nedovolila oceniť nehnuteľnosť a notár predmetnú nehnuteľnosť jednoducho vynechal z dedičského konania. Dňa 28.10.2009 bolo vydané Osvedčenie o dedičstve pod sp. zn. 13D/433/2009, Dnot 117/2009, v ktorom bol ako novoobjavený majetok poručiteľa prededená nehnuteľnosť zapísaná na LV č. 207 k. ú. O. v podiele 3/6 k celku. Dedili všetci traja ako zákonní dediči podielmi ako je uvedené v osvedčení. To, že nehnuteľnosť nebola predmetom dedenia v roku 2000, bol zámer žalobkyne. Dôkazom toho je to, že začala upravovať nehnuteľnosť k vlastným potrebám a naťahovala čas, aby bolo preukázané, že 10 rokov nejavili záujem o túto nehnuteľnosť, a len ona sama robila stavebné úpravy na vlastné náklady a tým chcela využiť možnosť vydržania nehnuteľnosti. Mali za to, že v ich dome bolo zavedené ústredné kúrenie plynové, vodovod a kúpeľňa - na tú dobu to bol nadštandardný rodinný dom a všetky výdavky s tým spojené hradili ich rodičia. Pred začatím ďalších prác mala žalobkyňa majetkovo-právne vzťahy vysporiadať s ostatnými spoluvlastníkmi. Jediné pravdivé tvrdenie žalobkyne je to, že pozemok č. XX/X skutočne užíva žalovaný v 1/ rade. Nakoľko všetci dedičia dedili rovnako zo zákona a dedili rovnakým dielom, a keď sa zohľadní tá skutočnosť, že žalovaný v 1/ rade už počas života od otca dostal pozemok s rozlohou 790 m² (parc. č. XX/X), k dnešnému dňu každý z nich by mal mať vo vlastníctve pozemok s rozlohou 934 m². Mali za to, že žalobkyňa pred notárom dňa 06.08.2009 odovzdala návrh na určenie hodnoty predmetu dedičstva a návrh na vyporiadanie po nebohom otcovi v tom zmysle, že by sa stala jediným vlastníkom nehnuteľností po poručiteľovi bez náhrady. Po odmietnutí ich návrhu v čase dedičského konania v roku 2000 sa rozhodli, že ich spoluvlastnícke podiely nepredajú. Nesúhlasili ani s určenou trhovou cenou nehnuteľností. Mali za to, že ceny v lokalite za porovnateľné nehnuteľnosti začínajú na 50.000,- €. Ak by sa rozhodli predať nehnuteľnosť, tak za cenu 33.000,- € v hotovosti pri podpise zmluvy.

5. Súd nariadil pojednávanie dňa 06.04.2011, ktorého sa zúčastnili strany sporu a ich právni zástupcovia okrem žalovaného v 1/ rade. Na tomto pojednávaní bola vypočutá žalobkyňa. Zotrvála na podanej žalobe. Uviedla, že predmetnú nehnuteľnosť, najprv len pozemky zdedili v rámci dedičského konania po otcovi v roku 1999. V tom čase predmetom dedičského konania nebol rodinný dom, nakoľko nedošlo medzi nimi k ustáleniu všeobecnej hodnoty rodinného domu a tiež sa nevedeli dohodnúť na ocenení rodinného domu. Z toho dôvodu až v roku 2009 došlo k dodatočnému prejednaniu dedičského konania po otcovi, čo sa týka rodinného domu. Ešte v roku 1989 si dala vypracovať ZP na určenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti rodinného domu, počas života otca, keďže chcela realizovať z vlastných prostriedkov úpravy rodinného domu vzhľadom k tomu, že od narodenia v dome býva a aj toho času dom obýva. V roku 1976 sa vydala po prvý krát a v roku 2007 druhý krát s tým, že v čase záplav sa narušili vzťahy medzi ňou a susedmi, najmä susedovou dcérou, ktorá pracuje v realitnej kancelárii,

a na ktorej stranu sa naklonili obaja bratia - žalovaní s tým, že súhlasia s návrhom susedy na predaj nehnuteľnosti s tým, že má vedomosť o tom, že chcú túto nehnuteľnosť predať. Z dôvodu záplav sa znehodnotila ich nehnuteľnosť, podmokli základy, a z toho dôvodu bolo potrebné vykonávať opravy, ktoré realizovala s terajším manželom a platila z vlastných zdrojov. Od smrti otca sa žalovaní o nehnuteľnosť nezaujímalí a neprispievali na žiadne úpravy a opravy rodinného domu. Zotrvala na všeobecnej hodnote nehnuteľnosti, ktorá bola určená na základe ZP, ktorý bol predložený ešte v dedičskom konaní v roku 2009. Nechcela, aby sa to riešilo súdnou cestou, snažila sa mimosúdne dohodnúť, nakoľko ešte v roku 1970 opustili túto nehnuteľnosť, nebolo tam ani WC, ani voda a všetky tieto úpravy a opravy realizovala z vlastných prostriedkov, a preto trvala na podanej žalobe, aby sa stala výlučnou vlastníčkou nehnuteľnosti s tým, že finančné prostriedky, ktoré poskytla na zvýhodnenie a zhodnotenie tejto nehnuteľnosti boli odpočítané z podielu, ktorý má byť vyplatený žalovaným s tým, že medzi nimi nedošlo k dohode, preto podala žalobu na súd. Čo sa týka investícií, zotrvala na to, že ich realizovala ona z vlastných zdrojov s tým, že nemala súhlas od žalovaných. Tiež žalovaným neplatila nič za užívanie 2/3 podielov žalovaných. Platila však poplatky spojené s nehnuteľnosťami, tiež poistenie a domovú daň. Uzavrela, že žalovaní od nej za užívanie ich podielu nežiadali žiadne poplatky a tiež sa nikdy nevyjadřili, že nesúhlasia s vykonávaním opráv alebo úprav na nehnuteľnosti.

6. Bol vypočutý aj žalovaný v 2/ rade, ktorý uviedol, že súhlasí so zrušením podielového spoluvlastníctva, nesúhlasil ale s navrhovaným vyporiadaním z dôvodu nesúhlasu so všeobecnou hodnotou nehnuteľností, ktorá bola určená na základe ZP, ktorý dala vypracovať žalobkyňa, nakoľko rovnaké alebo podobné nehnuteľnosti sa v O. predávajú za 50.000,- až 60.000,- €. Potvrdil že od sedemdesiatych rokov neobývajú nehnuteľnosť, nakoľko po smrti otca žalobkyňa vymenila zámky v rodinnom dome a znemožnila im prístup do domu aj na záhradu. Podľa jeho názoru dom nebol účelovo prejednaný v rámci dedičského konania po smrti otca v roku 1999, lebo žalobkyňa chcela nehnuteľnosť nadobudnúť vydržaním s tým, že už v tom čase žalovaní chceli, aby ich vyplatila po 300.000,- Sk, ale žalobkyňa ich vysmiala. Z toho dôvodu sa narušili vzťahy medzi nimi a žalovaní nemali vedomosť o realizácii opráv alebo úprav na rodinnom dome, teda nemali ani s čím súhlasiť a dá sa povedať, že vzťahy medzi nimi sa narušili od smrti otca. Uviedol ďalej, že býva v susedstve cez záhradu, pričom dom, v ktorom bývajú postavili spolu s manželkou. Mal ďalej za to, že kúrenie bolo v rodičovskom dome realizované ešte za života oboch rodičov, išlo o ústredné kúrenie na tuhé palivo a súčasne bol v dome bojler a v kúpeľni išla teplá voda. Ďalej uviedol, že za posledné dva roky žalobkyňa realizovala opravy na dome, vymenila čiastočne strechu, menila okap a o ostatnom nevie. Následne súd pojednávanie odročil s tým, že ak nedôjde k mimosúdnej dohode, bude vo veci nariadené znalecké dokazovanie.

7. Žalobkyňa dňa 09.05.2011 doručila súdu podanie, v ktorom uviedla rozsah ňou uskutočnených investícií.

8. Žalovaní podaním doručeným súdu dňa 04.08.2011 predložili súdu znalecké posudky znalca L.. I. C. č. 33/2008, č. 11/2010 a č. 16/2010, ktoré sa týkajú porovnateľných nehnuteľností v tom istom katastrálnom území, ktoré majú obdobné stavebnotechnické riešenie a v čase vypracovania znaleckých posudkov ich cena bola na úrovni od 53.000,- až 63.000,- €, a teda cena zodpovedá tomu, čo prezentovali v ich vyjadrení k žalobe. Čo sa týka parc. č. XX/X, ktorá podľa návrhu žalobkyne by mala byť prikázaná do ich podielového spoluvlastníctva, predložili potvrdenie Obce O., z ktorého vyplýva, že neidentifikovateľná časť tejto parcely je v držbe obce, resp. je súčasťou verejnej zelene, čo môže viesť k sporu s obcou ako aj k problematickému hospodárskemu využívaniu takej parcely. Spochybnili investície žalobkyne s tým, že do roku 1998 všetky práce prefinancoval ich otec a nie žalobkyňa, neuznali tieto výdavky a tiež poukázali na to, že podstatná časť výdavkov bola vynaložená na zlepšenie bývania žalobkyne a jej rodiny bez toho, aby to malo vplyv na hodnotu predmetných nehnuteľností. Vzniesli námietku premlčania k investíciám do roku 2007. Uzavreli, že sú väčšinoví spoluvlastníci, preto navrhli prikázanie predmetných nehnuteľností do ich podielového spoluvlastníctva zhodne po jednej polovici s povinnosťou vyplatiť žalobkyňi jej podiel 16.500,- € v lehote určenej súdom.

9. Súd uznesením zo dňa 12.12.2011 nariadil znalecké dokazovanie znalcom z odboru stavebníctvo, odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností a poveril L.. V. C. na vypracovanie znaleckého posudku, a to aby - určila všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti zapísanej na LV č. XXX, okres G. - P., obec O., kat. úz. O., a to samostatne každej nehnuteľnosti v zmysle petitu návrhu ako aj návrhu navrhovateľky na č. I. 152 spisu,

- aká je hodnota uskutočnených investícií žalobkyňou na nehnuteľnosti dávajúc do pozornosti taktiež návrh na č. I. 152 spisu, vyjadrenie odporcov zo dňa 04.08.2011 č. I. 49 - 52 spisu, ako aj celý obsah spisu,
- aká by bola všeobecná hodnota nehnuteľností v prípade, ak by uskutočnené investície realizované neboli.

10. Dňa 06.08.2012 znalkyňa L. V. C. doručila súdu Znalecký posudok č. 157/2012, č. 121/2012 spolu s dodatkom k znaleckému posudku č. 121/2012 a 157/2012. Znalčka v znaleckom posudku č. 157/2012 mala stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti do roku 1988 - rodinného domu na parc. č. XX, súp. č. X, k. ú. O., obec O., okres G. - P. s prísl. na parc. KN XX, XX/X/XX/X k. ú. O., obec O., okres G.L. - P., ktorú určila na sumu spolu 14.136,83 € v časti stavieb a na sumu 11.911,04 € v časti pozemkov, spolu zaokrúhlene na sumu 26.000,- €. V znaleckom posudku č. 121/2012 mala znalkyňa stanoviť všeobecnú hodnotu vyššie uvedených nehnuteľností s ohľadom na vykonané rekonštrukčné práce k roku 2012, pričom všeobecnú hodnotu stavieb spolu určila na sumu 62.574,88 € a v časti pozemkov ostalo ohodnotenie rovnaké vo výške 11.911,04 €, spolu zaokrúhlene vo výške 74.500,- €.

11. Žalovaní sa podaním doručeným súdu dňa 14.11.2012 vyjadrili k vyššie uvedeným znaleckým posudkom, pričom v časti stavieb nesúhlasili s rozdielom v technickej hodnote podľa označených znaleckých posudkov, ktorý mala údajne zabezpečiť žalobkyňa svojimi investíciami. Investície za rok 2008 - 2010, t. j. za obdobie, na ktoré sa nevzťahuje námietka premlčania, predstavujú sumu 3.941,75 €, takže od všeobecnej hodnoty stavieb 62.574,88 € po odpočítaní tejto sumy sa dostaneme k sume 58.633,13 €, z ktorej je potrebné vykonať vyporiadanie podielového spoluvlastníctva. Kategoricky v oboch posudkoch namietali všeobecnú hodnotu pozemkov, pričom znalkyňa dospela k cene 5,92 € za jeden m², pričom podľa ich zistení sú ceny v súčasnosti minimálne na úrovni 21,- - 22,- € za m². Žiadali ďalšie doplnenie k znaleckým posudkom v tom smere, aby znalkyňa presne identifikovala aké rekonštrukčné práce, aké modernizačné práce a aké udržiavacie práce zohľadnila, a to s prihliadnutím na doklady založené žalobkyňou do súdneho spisu.

12. Súd výzvou zo dňa 29.11.2012 vyzval znalkyňu na vyjadrenie k namietaným skutočnostiam žalovanými v ich vyjadrení.

13. Znalčka doručila súdu dňa 17.01.2013 Dodatok č. 5/2013 k znaleckým posudkom č. 121/2012 a č. 157/2012, pričom k námietkam východiskovej a technickej hodnoty ohodnocovanej nehnuteľnosti uviedla, že v tabuľke rekapitulácie a technickej hodnoty v ZP č. 157/2012 nie sú zahrnuté - šopa, dreváreň, altánok, udiareň, plot v záhrade, podzemná pivnica a spevnené plochy (ktoré financovala žalobkyňa), čo tvorí rozdiel vo východiskovej hodnote 31.910,86 €. Refinancované náklady na ostatné objekty sú 12.549,98 €. Všetky investície, ktoré jej boli oznámené a odobrené obidvoma stranami pri ohliadke a sú zahrnuté v tabuľke výpočtu rozpočtového ukazovateľa. Doklady založené žalobkyňou do súdneho spisu slúžia ako doklad, že rekonštrukčné a modernizačné práce boli vykonané. Hodnota všetkých vykonaných rekonštrukčných prác je podľa vyhlášky MS SR č. 254/2010 Z. z. zahrnutá vo výpočte rozpočtového ukazovateľa, ktorý slúži na výpočet východiskovej a technickej hodnoty nehnuteľnosti. Všeobecná hodnota pozemkov bola určená metódou polohovej diferenciacie podľa vyhlášky MS SR č. 254/2010 Z. z. Porovnávaciu metódu nemohla použiť pre nedostatok potrebného množstva hodnoverných informácií o cene pozemkov v danej obci. Informácie o cenách pozemkov, ktoré uvádzajú žalovaní nie sú verejne dostupné, ich množstvo nie je dostačujúce k použitiu inej metódy výpočtu, preto použila metódu polohovej diferenciacie, čo mohlo viesť k rozdielnym hodnotám pozemkov za m².

14. Žalobkyňa podaním doručeným súdu dňa 27.02.2013, označeným ako vyjadrenie k dosiaľ vykonaným dôkazom okrem iného zrekapitulovala rozsah ňou uskutočnených investícií.

15. Žalovaní sa podaním doručeným súdu dňa 05.03.2013 vyjadrili k dodatku č. 5/2013 k znaleckým posudkom. Zotrvali na vznesenej námietke premlčania vo vzťahu k majetkovému právu žalobkyne ako investujúceho spoluvlastníka, pričom pre začiatok plynutia premlčania bol rozhodujúci okamih vynaloženia nákladov na rekonštrukčné práce. V zmysle uvedeného navrhli uložiť znalkyni osobitne vypočítať všeobecnú hodnotu rekonštrukčných prác do 11.02.2007 a osobitne od 12.02.2007 do podania žaloby. Súčasne zotrvali na nesúhlase čo sa týka hodnoty pozemkov a navrhli, aby si súd vyžiadal vyjadrenie Ústavu súdneho inžinierstva Žilinskej univerzity v Žiline, či skutočne porovnávaciu metódu

nebolo možné v danej veci použiť. Ďalej zopakovali aj možnosť vyporiadať danú nehnuteľnosť inak, keďže súd je viazaný iba návrhom na zrušenie podielového spoluvlastníctva, nie však žalobkyňou navrhnutým spôsobom vyporiadania.

16. Žalobkyňa podaním doručeným súdu dňa 13.03.2013 navrhla zmenu žaloby, a tiež sa vyjadrila k znaleckým posudkom. So závermi znalkyne čiastočne súhlasila okrem položiek týkajúcich sa technického stavu posudzovaného domu. Mala za to, že všeobecná hodnota nehnuteľností bez investícií predstavuje sumu 18.600,- € k dňu obhliadky. Navrhla vyporiadanie v širšom zmysle a v tomto smere aj navrhla zmenu žaloby.

17. Žalovaní vo vyjadrení doručenom súdu dňa 24.06.2013 kategoricky nesúhlasili s vyčíslením hodnoty nehnuteľností na sumu 18.600,- €, túto sumu považujú za značne podhodnotenú, a to s poukazom na znalecký posudok zo dňa 03.08.2012, podľa ktorého majú predmetné nehnuteľnosti hodnotu 74.500,- €. Investície žalobkyňou od roku 1980, ktoré vie zdokladovať, predstavovali sumu cca 10.000,- €, preto odmietli ohodnotenie nehnuteľnosti na 18.600,- €, pričom táto suma bola nereálna aj v roku 1988. Nesúhlasili ani so zmenou žaloby.

18. Žalobkyňa podaním doručeným súdu dňa 26.10.2016 doložila do spisu kúpne zmluvy uzavreté medzi Obcou O. a fyzickými osobami, pričom osobitne chcela poukázať na predaj zastavanej časti za m².

19. Žalobkyňa podaním doručeným súdu dňa 28.09.2017 uviedla, že ku dňu podania investovala vrátane ceny práce do predmetu vyporiadania 90.000,- €, ktorú si uplatňuje ako nárok na vydanie bezdôvodného obohatenia voči žalovaným. Predložila súkromný znalecký posudok preukazujúci všeobecnú hodnotu predmetu vyporiadania (pre potreby širšieho vyporiadania zohľadňujúce i investície žalobkyne do spoločnej nehnuteľnosti). Všeobecná hodnota (bez zhodnotenia nehnuteľností v dôsledku investícií uskutočnených žalobkyňou) je 22.400,- €, stavby - 13.360,76 €, pozemok parc. č. XX - 4.648,80 €, parc. č. XX/X - 3.388,26 €, čo predstavuje sumu 21.397,82 € za nehnuteľností navrhované do výlučného vlastníctva žalobkyne. Všeobecná hodnota predmetu vyporiadania je 52.100,- €, preto všeobecná hodnota nehnuteľností navrhovaných do výlučného vlastníctva žalobkyne je 51.115,82 € (za predpokladu, ak žalovaní nemajú o pozemok parc. č. XX/X záujem, nenamietala a súhlasila s nariadením predaja pozemku parc. č. XX/X). Opätovne zdôraznila, že žalovaní nedali súhlas na realizáciu investícií a žalobkyňa ich o realizácii investícií neinformovala. Tiež mala za to, že ani nebohý otec nedal súhlas na vykonané investície, pričom tieto skutkové tvrdenia považuje za nesporné. Ďalej mala za to, že námietka premlčania neobstojí, keďže pre začiatok plynutia premlčacej doby bude rozhodujúci okamih zániku podielového spoluvlastníctva. Právo na vydanie neoprávneného majetkového prospechu vo výške zhodnotenia podielu druhého spoluvlastníka v súvislosti so zánikom podielového spoluvlastníctva sa premlčí v dvojročnej premlčacej dobe podľa § 107 Obč. zák. od zániku tohto spoluvlastníctva (uznesenie NS SR z 27.02.2012, sp. zn. 4MCdo 12/2011). Z uvedeného dôvodu je návrh žalovaných osobitne uložiť znalkyni vypočítať hodnotu rekonštrukčných prác do 11.02.2007 a osobitne od 12.02.2007 do podania žaloby v rozpore s hospodárnosťou konania. Ďalej mala za to, že ak žalovaní nechcú parcelu č. XX/X, je za predaj tohto pozemku. Čo sa týka rodinného domu a návrhu žalovaných do ich spoluvlastníctva, žalobkyňa s tým nesúhlasila, pričom veľkosť spoluvlastníckeho podielu nie je jediným kritériom pre prikázanie veci niektorému zo spoluvlastníkov. Žalovaní majú zabezpečenú bytovú otázku, pričom žalobkyňa rodinný dom dlhodobo užíva, obýva, udržiava, opravuje a investuje, preto prikázanie tohto domu a pozemkov (okrem parc. č. XX/X) do spoluvlastníctva žalovaných je v rozpore s logikou veci, účelnosťou a relevantnou judikatúrou. Ako prílohu doložila súkromný Znalecký posudok č. 30/2017 spolu s Dodatkom znalca L.. O. Š. zo dňa 17.09.2017.

20. Žalovaní vo vyjadrení zo dňa 27.12.2017 uviedli, že im predložený súkromný znalecký posudok č. 30/2017 spolu s dodatkom nepovažujú za objektívny, keďže bol vypracovaný na objednávku žalobkyne s cieľom podhodnotiť hodnotu nehnuteľností. Nesúhlasili s cenou pozemkov v tomto znaleckom posudku, pričom mali za to, že v súčasnosti sa pohybujú ceny pozemkov od 25,71 € až po 52,43 € za jeden m². Tiež mali za to, že žalobkyňa nepreukázala investície v ňou tvrdenej výške 90.000,- €. Zastávali názor, že ak by aj došlo k ustáleniu záveru, že žalobkyňou uplatňovaná pohľadávka titulom vydania bezdôvodného obohatenia reálne existuje, žalobkyňou uplatňovaná výška bezdôvodného obohatenia neobstojí s prihliadnutím na nález Ústavného súdu SR zo dňa 17.02.2016 sp. zn. I. ÚS 548/2015, ktorý jednoznačne deklaruje, že v prípade hodnôt vynaložených na cudziu nehnuteľnosť je pohľadávka z bezdôvodného obohatenia nie hodnota vynaložených prostriedkov, ale rozdiel medzi hodnotou nehnuteľnosti pred

adaptáciou a po nej, pretože podľa ust. § 458 ods. 1 Obč. zák. musí byť vydané všetko, čo bolo nesprávne získané.

21. Žalovaní podaním doručeným súdu dňa 29.03.2018 predložili súkromný znalecký posudok č. 41/2018 zo dňa 16.03.2018 znalca L.. M. O. zo dňa 16.03.2018 v časti pozemkov, ktoré majú podľa tohto znaleckého posudku zaokrúhlene hodnotu 44.600,- €.

22. Žalobkyňa podaním doručeným súdu dňa 16.04.2018 poukázala na to, že bolo vo veci nariadené znalecké dokazovanie súdom, pričom toto znalecké dokazovanie reagovalo aj na námietky strán sporu.

23. Súd nariadil pojednávanie na 23.04.2018, ktorého sa nezúčastnila žalobkyňa ani žalovaní v 1/ a 2/ rade, avšak zúčastnili sa ho právni zástupcovia strán sporu. Vychádzajúc z uvedeného súd pojednával v neprítomnosti strán sporu. Na tomto pojednávaní okrem iného súd uviedol predbežné právne posúdenie v tom smere, že parc. č. XX a parc. č. XX/X pri zrušení podielového spoluvlastníctva budú prikázané do výlučného vlastníctva žalobkyne a pri parc. č. XX/X, ak žalovaný v 1/ rade nebude súhlasiť s jej prikázaním do výlučného vlastníctva, súd nariadi jej predaj. Súčasne na otázku súdu, či môže byť braná do úvahy cena rodinného domu tak, ako bola vyčíslená v sume 52.100,- €, z toho pozemky 9.000,- € a stavebné nehnuteľnosti sumou 43.100,- €, žalovaní mali za to, že pokiaľ by žalobkyňa reflektovala na cenu pozemkov nimi navrhovaných, tak budú súhlasiť s cenou domu tak, ako bol ohodnotený posudkom L.. Š.. Žalobkyňa nevyhlásila, že s doručenými listinami v rámci doplnenia dokazovania navrhne znalecké dokazovanie znalcom ustanoveným súdom.

24. Žalobkyňa vo vyjadrení doručenom súdu dňa 18.06.2018 považovala predložený znalecký posudok žalovanými za neobjektívny, nemohla s ním súhlasiť a mala za to, že ide o nezákonný dôkaz. Podľa jej názoru, po predložení tohto posudku č. 41/2018 znalcovi L.. O. Š., mala za to, že došlo k použitiu neoprávnených povyšujúcich faktorov, čo malo za následok zvýšenie ceny pozemkov. Navrhla pre odstránenie pochybností o cene predmetu vyporiadania doplnenie dokazovania, a to „aktualizáciu“ znaleckých posudkov č. 121/2012 a č. 157/2012 súdom ustanoveným znalcom. Súčasne upresnila žalobný návrh a tak, že:

I. Podielové spoluvlastníctvo žalobkyne v podiele 1/6 k celku a 53/300 k celku, žalovaného v 1/ rade v podiele 1/6 k celku a 47/300 k celku a žalovaného v 2/ rade v podiele 1/6 k celku a 50/300 k celku k - pozemku parcely reg. „C“ KN č. XX, zastavané plochy a nádvoria o výmere 1040 m²,
- pozemku parcely reg. „C“ KN č. XX/X, orná pôda o výmere 758 m²,
- rodinného domu súpisného č. X, postaveného na parcele č. XX,
zapísaných na liste vlastníctva XXX, okres G. - P., obec O., katastrálne územie O., vedených Okresným úradom G., katastrálny odbor sa zrušuje ich prikázaním do výlučného vlastníctva žalobkyne.

II. Žalobkyňa je povinná zaplatiť žalovanému v 1/ rade ako náhradu za jeho spoluvlastnícke podiely sumu vo výške 16.527,18 € do 3 dní odo dňa právoplatnosti tohto rozsudku.

III. Žalobkyňa je povinná zaplatiť žalovanému v 2/ rade ako náhradu za jeho spoluvlastnícke podiely sumu vo výške 17.038,33 € do 3 dní odo dňa právoplatnosti tohto rozsudku.

IV. Žalovaný v 1/ rade je povinný zaplatiť žalobkyne v rámci širšieho podielového spoluvlastníctva sumu vo výške 12.933,33 € do 3 dní odo dňa právoplatnosti tohto rozsudku.

V. Žalovaný v 2/ rade je povinný zaplatiť žalobkyne v rámci širšieho podielového spoluvlastníctva sumu vo výške 13.333,- € do 3 dní odo dňa právoplatnosti tohto rozsudku.

VI. Podielové spoluvlastníctvo žalobkyne v podiele 1/6 k celku a 53/300 k celku, žalovaného v 1/ rade v podiele 1/6 k celku a 47/300 k celku a žalovaného v 2/ rade v podiele 1/6 k celku a 50/300 k celku k pozemku parcely reg. „C“ KN XX/X, zastavané plochy a nádvoria o výmere 214 m², zapísaného na liste vlastníctva XXX, okres G. - P., obec O., katastrálne územie O., vedený Okresný úradom G. - P., katastrálny odbor sa zrušuje a nariaďuje predaj nehnuteľnosti s tým, že jeho výťažok bude rozdelený medzi strany sporu podľa výšky ich spoluvlastníckych podielov, a to u žalobkyne v 103/300, u žalovaného v 1/ rade v 97/300 a žalovaného v 2/ rade v 1/3.

25. Žalovaní vo vyjadrení doručenom súdu dňa 27.06.2018 predložili ďalší súkromný znalecký posudok č. 92/2018 zo dňa 18.06.2018 znalca L.. L. U., ktorý určil všeobecnú hodnotu pozemkov zaokrúhlene v sume spolu 43.300,- €. Čo sa týka žalobkyňou navrhnutého odstránenia rozporov v časti ceny pozemkov poukázali na to, že toto môže určiť iba znalecký ústav, preto L.. Š.G. nie je oprávnený hodnotiť znalecký posudok predložený iným znalcom.

26. Súd nariadil pojednávanie na 27.01.2020, ktorého sa zúčastnila žalobkyňa a jej právny zástupca a tiež žalovaný v 2/ rade a spoločný právny zástupca žalovaných. Vychádzajúc z uvedeného súd pojednával v neprítomnosti žalovaného v 1/ rade. Na tomto pojednávaní okrem iného súd oznámil, že došlo k zmene zákonného sudcu v zmysle Dodatku Rozvrhu práce na rok 2019 pod č. 1SpR/5/2019 s účinnosťou od 01.03.2019 sa zákonným sudcom na prejednanie a rozhodnutie veci stal JUDr. Lukáš Beňák, sudca Okresného súdu Košice - okolie, a to z dôvodu dodržania rovnomerného zaťaženia sudcov. Ďalej súd uviedol predbežné právne posúdenie s tým, že sa stotožnil s predbežným právnym posúdením vysloveným na pojednávaní konanom dňa 23.04.2018. Tiež rozhodol o zmene žaloby v zmysle návrhu žalobkyne doručeného súdu dňa 18.06.2018. Ďalej mal súd za to, že žalovaní v konaní vzniesli námietku premlčania vo vzťahu k investíciám do roku 2007 (v podaní zo dňa 04.08.2011). Súd mal za to, že táto námietka premlčania neobstojí, a teda, že investície vykonané žalobkyňou do roku 2007 nie sú premlčané s poukazom na rozhodnutie NS SR 4MCdo 12/2011 zo dňa 27.02.2012, v zmysle ktorého právo na vydanie neoprávneného majetkového prospechu vo výške zhodnotenia sa premlčí v dvojročnej premlčacej dobe podľa ust. § 107 Obč. zák. od zániku tohto spoluvlastníctva. Žalobkyňa na pojednávaní ďalej predložila Doplnenie znaleckého posudku Ing. Škriaba č. 2/2020 a tiež jednu kópiu odovzdala právnomu zástupcovi žalovaných. Ďalej žalobkyňa namietala cenu pozemkov uvádzaných žalovanými a nesúhlasila s nimi. Právny zástupca žalovaných zotrval na svojom názore ohľadne cien pozemkov. Následne po zhode strán sporu súd uviedol, že nariadi kontrolné znalecké dokazovanie v časti pozemkov, a to zo strany žalobkyne sa jedná o predložený doplnený znalecký posudok č. 2/2020 L.. Š. a znalecký posudok č. 92/2018 predložený žalovanými od L.. U..

27. Súd uznesením zo dňa 04.02.2020 nariadil znalecké dokazovanie a k posúdeniu skutočností, na ktoré sú potrebné odborné znalosti ustanovil znaleckú organizáciu z odboru Stavebníctvo, odvetvie Pozemné stavby, odvetvie: Odhad hodnoty nehnuteľností: Inštitút znalcov súdneho inžinierstva, družstvo, so sídlom v Košiciach, Hroncova 3, 040 01 Košice s tým, že úlohou znaleckej organizácie bolo vykonať kontrolný znalecký posudok znaleckého posudku č. 2/2020 zo dňa 21.01.2020 vydaného znalcom L.. O. Š. a znaleckého posudku č. 92/2018 zo dňa 22.06.2018 vydaného znalcom L.. L. U. z dôvodov rozporu pri určení hodnoty pozemkov:

- pozemku parc. KN - C č. XX, zastavané plochy a nádvoria o výmere 1040 m² zapísaných na LV č. XXX, katastrálne územie O., obec: O., okres: G. - P.,
- pozemku parc. KN - C č. XX/X, orná pôda o výmere 758 m² zapísaného na LV č. XXX, katastrálne územie O., obec: O., okres: G. - P.,
- pozemku parc. KN - C č. XX/X, zastavané plochy a nádvoria o výmere 214 m² zapísaného na LV č. XXX, katastrálne územie O., obec: O., okres: G. - P..

28. Znalecká organizácia podaním doručeným súdu dňa 29.05.2020 požiadala o usmernenie v tom zmysle, že na základe zmeny obnovy aparátu č. z. 8/20 došlo k prečíslovaniu pozemkov a tiež k zmene celkovej výmery s tým, že v súčasnosti sú na LV č. XXX, k. ú. O., obec O., okres G. - P. evidované pozemky parc. KN - C č. XXX - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 112 m², parc. KN - C č. XXX - orná pôda o výmere 777 m², parc. KN - C č. XXX - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 239 m², parc. KN - C č. XXX - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 588 m². Z pôvodného pozemku KN - C parc. č. XX vznikli nové pozemky - parc. KN - C č. XXX (zastavaný rodinný dom a parc. KN - C č. XXX (na ktorom je dvor). Pôvodný pozemok parc. KN - C č. XX/X (orná pôda je pod parc. KN - C č. XXX) a pozemok parc. KN - C č. XX/X je pod parc. KN - C č. XXX. Preto žiadali o usmernenie, čo má byť predmetom ohodnotenia, pôvodné pozemky v zmysle uznesenia alebo pozemky podľa obnoveného katastrálneho aparátu, ktorý bol do katastra zapísaný v roku 2020.

29. Strany sporu po výzve súdu oznámili, že súhlasia, aby predmetom ohodnotenia boli pozemky podľa obnoveného katastrálneho aparátu.

30. Dňa 19.08.2020 znalecká organizácia doručila súdu znalecký posudok č. 11/2020, v zmysle ktorého všeobecnú hodnotu pozemkov určil zaokrúhlene na sumu 49.800,- €.

31. Žalovaní v podaní doručenom súdu dňa 28.09.2020 súhlasili s kontrolným znaleckým posudkom a stotožnili sa s jeho záverom.

32. Žalobkyňa podaním doručeným súdu dňa 03.11.2020 nesúhlasila so závermi znaleckej organizácie. Mala za to, že znalec v ZP sa snaží priblížiť k hodnote pozemkov podľa realitných kancelárií, za akú

pozemky ponúkajú, ale nie podľa platnej Vyhlášky č. 213/2017. Obec O., zo zistených informácií na obecnom úrade ešte v r. 2017, nemala odsúhlasený územný plán obce a obec do dnešného dňa nemá vybudovanú kanalizáciu, čo je problém so zvýšeným záujmom na kúpu pozemkov na výstavbu rodinných domov od záujemcov z okolia a z krajského mesta G.. Znalec hodnotil podľa jej názoru novú lokalitu stavebných pozemkov v obci a nezameral sa na hodnotiacu nehnuteľnosť, kde sa nachádza, ako je umiestnená, nevykonal obhliadku tejto nehnuteľnosti a v ZP sa nenachádza ani fotodokumentácia nehnuteľnosti, ktorú by mal hodnotiť. Znalec teda nebol prítomný na mieste samom. Nehnuteľnosť - záhrady - je doplnková časť nehnuteľnosti, ktorá je napojená na rodinný dom a na zastavanú časť, na ktorej stojí rodinný dom. Nehnuteľnosť parcelné číslo CKN XXX ako záhrada je v skutočnosti orná pôda, uvedená na LV ako druh pozemku: orná pôda. Na pozemku nie sú napojené žiadne inžinierske siete, ani prístupová cesta, jedine z dvora vlastníka. Pozemok je oplotený a oplotením je oddelený od ostatných parciel. Znalec v časti hodnotenie na strane 19 pri výpočte všeobecnej hodnoty pozemkov vychádza zo stavebného územia obce, kde dáva počet obyvateľov od 10000 do 50000 obyvateľov, pričom obec má 1300 obyvateľov. Preto hodnota koeficientu 1 je nadhodnotená. Znalec určuje východiskovú hodnotu, vychádza z ceny pozemku za m² 26,56 €, čo je cena Mesta G. ako hodnota, a z tejto ceny berie 70 %, čo predstavuje hodnotu 18,59 € za m². Znalec mal pri určení ceny nehnuteľnosti vychádzať z východiskovej hodnoty okresného mesta čo je O. D. N., čo je z obce O. najbližšie a mal vychádzať z ceny nehnuteľnosti 4,98 € za m², čo je cena do ktorej má byť zaradené okresné mesto O. D. N., pretože ide o rozpätie obyvateľov od 5000 do 15000 obyvateľov, alebo použiť koeficient ostatné okresné mestá so sídlom okresných alebo obvodných úradov a určiť cenu východiskovú za 9,96 €, ktorú mohol navýšiť o 70 % ako uvažuje znalec pri určení východiskovej hodnoty. Preto považovala znalecký posudok za neprimerane navýšený, pokiaľ ide o východiskové hodnoty a znalec jednoznačne porušil Vyhlášku č. 213/2017. Domnievala sa, že znalec pri východiskovej hodnote hľadal spôsob, ako dospieť k cene pozemkov navýšených až do úrovni, za aké ponúkajú realitné kancelárie nehnuteľnosti na novostavby. A najmä v častiach, kde sú vytvorené nové stavebné obvody, ktoré už majú vybudovanú aj infraštruktúru, vrátane kanalizácie, vody a ostatných inžinierskych sietí. Znalec uvádza pri koeficiente dopravných vzťahov hodnotu 0,90, pričom uvádza, že pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkami hromadnej dopravy alebo vlastným vozidlom do centra mesta do 15 minút. Vychádzala z toho, že tento koeficient nezodpovedá realite, pretože do centra mesta G. sa z O. nevie dostať za 15 minút, ale za 15 minút sa vie dostať do okresného mesta O. D. N.. Preto tento koeficient je nadhodnotený a nezodpovedá umiestneniu pozemku a koeficient funkčného využitia: znalec podľa jej názoru už nemôže použiť povyšujúci koeficient, ak už neboli zohľadnené vo východiskovej hodnote, alebo v predchádzajúcich koeficientoch. Znalec východiskovú hodnotu už navýšil, čo je v rozpore s vyhláškou. Vyhláška už mu ďalšie navýšenie neumožňuje, pretože povyšujúce faktory alebo redukujúce faktory možno použiť iba v prípadoch, ak už neboli zohľadnené vo východiskovej hodnote alebo v predchádzajúcich koeficientoch. Rozporovala aj ďalšie povyšujúce faktory, pretože ak znalec už navýšil cenu nehnuteľnosti tým, že pri východiskovej hodnote vychádzal z ceny nehnuteľnosti za m² 26,56 €, t.j. z ceny nehnuteľnosti pre krajské mesto G., nemôže v zmysle vyhlášky povyšovať koeficienty, napr. pri dobrej vybavenosti, tvaru pozemku, preto prepočtami znalca došlo k neúmernemu navýšeniu ceny pozemkov. S povyšujúcimi a ponížujúcimi koeficientmi znalec sa snažil vytvoriť cenu nehnuteľnosti, aká zodpovedá ponuke realitnej kancelárie, čo je v rozpore s vyhláškou. Súd v konaní nariadil znalecké dokazovanie a aj žalobkyňa v rámci dokazovania predložila ZP, ktorý si dala vyhotoviť znalcom. Pri hodnotení znaleckého posudku, ktorý súd nariadil v zmysle dokazovania, porovnávala so ZP vypracovaného L.. Š.. Znalecké posudky sú v prevažnej miere totožné v základných hodnoteniach pozemkov. V ZP Inštitútu znalcov súdneho inžinierstva č. 11/2020 znalec zobral za rozhodujúce koeficienty, ktoré nezodpovedajú reálnemu stavu, preto súd by mal pri zisťovaní ceny nehnuteľnosti vychádzať zo skutočných a na mieste obhliadnutých pomerov, a preto navrhla, aby súd pri rozhodovaní vychádzal zo ZP znalca L.. O. Š.. Navrhla, aby súd doplnil znalecké dokazovanie v tom, aby znalci zodpovedali na jej námietky voči ZP, k námietkam, ktoré sa týkajú východiskových hodnôt koeficientov, z ktorých znalec vypočítal hodnotu pozemku.

33. Súd vyzval znaleckú organizáciu na vyjadrenie k námietkam prezentovanými žalobkyňou. Znalecká organizácia dňa 11.01.2021 doručila súdu Odborné vyjadrenie č. 18/2020.

34. Žalobkyňa vo vyjadrení k odbornému vyjadreniu zotrvala na svojich doterajších námietkach. Mala za to, že odborné vyjadrenie je prispôbené nie k miestnym pomeroch obce O. a ku okresnému mestu O. D. N., čo by bolo objektívne, primerané a správne a v súlade s Vyhláškou č. 213/2017 Z. z. Stanovená hodnota parciel CKN č. XXX, XXX, XXX V. XXX v zastavanom území medzi rodinnými

domami je neporovnateľná s hodnotami parciel v samostatnej stavebnej lokalite O., IBV D. O.. Táto hodnota je prispôbená hodnotám realitných kancelárií pre zvýšenie zisku z predaja. Všeobecnú hodnotu pozemkov v Dodatku č. 2/2020 znalec L.. O. Š.L.V. stanovil tiež metódou polohovej diferenciácie v zmysle Vyhlášky č. 492/2004 Z. z. v znení neskorších zmien, najmä v znení Vyhlášky MS SR č. 213/2017, ale z miestnych pomerov s východiskovou hodnotou na 1 m², a to taktiež 70 % z východiskovej hodnoty, ale obce okresného mesta O. D. N., ktoré je vzdialené 3 km od obce O., a to s východiskovou hodnotou 9,96 € za m² a nie z G.Š., ktoré je vzdialené od obce 30 km s východiskovou hodnotou 26,56 € za m². Východiskovú hodnotu stanovil z dôvodu, že parcely č. XXX a XXX sú už zastavané stavbami - rodinným domom, vedľajšími stavbami, studňou, oplotením a vonkajšími úpravami so stanovenou životnosťou a parcela č. XXX je využívaná ako záhrada a je doplnkovou časťou nehnuteľnosti s príslušenstvom ku hlavnej stavbe rodinného domu vlastníka. Preto ju hodnotil ako celok. Odborné vyjadrenie porovnáva v závere odborného vyjadrenia č. 18/2020 hodnoty pozemkov a ornú pôdu pre ľahký priemysel v obci O.. Realitné kancelárie ponúkajú tieto pozemky za 15,45 € / m². K ponúknutým pozemkom vedie prístupová cesta a sú vybudované inžinierske siete. Na hodnotenú parcelu č. XXX takéto zvýhodnenia nie sú. Napriek tomu hodnota tejto parcely je v porovnaní s cenami, aké ponúkajú realitné kancelárie, a ktoré si osvojili aj v odbornom vyjadrení. Koeficient ponížujúcich a povyšujúcich faktorov podľa odborného vyjadrenia č. 18/2020 je stanovený napriek platnej Vyhláške č. 213/2017 Z. z. vyšší ako 1,0. Povyšujúce a ponížujúce faktory možno použiť iba v prípadoch, ak už neboli zohľadnené vo východiskovej hodnote, alebo v predchádzajúcich koeficientoch. V prípade, ak sa povyšujúci alebo ponížujúci faktor nevyskytuje, koeficienty faktoru sú 1,0. Podľa informácie žalobkyne, ale aj z podkladov odborného vyjadrenia znalecká organizácia nevykonala na mieste samom obhliadku a súčasťou odborného vyjadrenia nie sú ani prílohy z fotodokumentácie z obhliadky. Satelitné fotozábery sú z realitných pozemkov, ale nie z pozemkov, ktoré sa týkajú zistenia všeobecnej ceny odborného vyjadrenia č. 18/2020. Z odborného vyjadrenia vyplýva, že organizácia hodnotí stavebné územie koeficientom 1,0. Stavebné územie obcí do 5000 obyvateľov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10000 obyvateľov /obec Mokrance má 1300 obyvateľov/ má koeficient k = 0,80. Pri hodnotení odborné vyjadrenie hodnotí stavebné územie pri použití koeficientu 1,0, ktoré sa vzťahuje na centrá miest od 10000 do 50000 obyvateľov. Namietala teda závery z odborného vyjadrenia, pretože povyšujúce a ponížujúce faktory by mali byť rovnaké, teda 1,0, pričom v odbornom vyjadrení č. 11/2020 je zvýšený na 1,2, čo je v rozpore s Vyhláškou č. 213/2017 a čo umožňuje organizácii podávajúcej odborné vyjadrenie navýšiť hodnotu pozemkov a priblížiť cenám v realitných kanceláriách, pričom parcela č. XXX nemá vybudované inžinierske siete, nemá samostatný prístup z cesty, nemá kanalizáciu ani vodovod. Pre určenie východiskovej hodnoty stanovila organizácia 70 % z východiskovej hodnoty mesta G., ktoré je vzdialené 30 km od O. a nie z najbližšieho okresného mesta, teda O. D. N., od ktorej sú O. vzdialené 3 km. Tieto nerešpektované hodnoty porušujú Vyhlášku č. 213/2017 tým, že sa prispôbujú cenám RK, ktoré v cenách majú zahrnuté vyššie ceny, z ktorých RK majú zahrnuté svoje odmeny a možnosť znižovať ceny nehnuteľností k úrovni dopytu po nich. Organizácie a znalci, ktorí hodnotia nehnuteľnosti, by mali vychádzať a rešpektovať platné vyhlášky, najmä 213/2017 a predložené odborné vyjadrenie túto vyhlášku platiacu pre inštitút znalca súdneho inžinierstva nerešpektujú. Z týchto dôvodov nesúhlasila so závermi odborného posudku.

35. Žalovaní vo vyjadrení k odbornému vyjadreniu sa stotožnili so závermi znaleckej organizácie.

36. Súd nariadil pojednávanie na 02.11.2021, ktorého sa zúčastnila žalobkyňa a jej právny zástupca a tiež žalovaný v 2/ rade a spoločný právny zástupca žalovaných. Vychádzajúc z uvedeného súd pojednával v neprítomnosti žalovaného v 1/ rade. Na tomto pojednávaní odzneli záverečné reči. Žalobkyňa v záverečnej reči uviedla, že v plnej miere prijíma rozsudok. A čo sa týka rozsudku, ako s ukončením, aj posledný verdikt, lebo súd zastupuje zákon a nemá čo k tomu ešte pridať. Ďakuje veľmi pekne za slovo. Právny zástupca žalovaných v záverečnej reči uviedol, že pokiaľ ide o zhrnutie dokazovania mal za to, že vykonaným dokazovaním bola jednoznačne ustálená hodnota nehnuteľností, ktoré sú predmetom vyporiadania podielového spoluvlastníctva. Poukázal na znalecký posudok č. 11/2020 Inštitútu znalcov súdneho inžinierstva, družstvo, ktorý iba dopĺňa kvázi už predtým konštatované závery znalcov L.. O., L.. U., ktoré boli dva roky staršie, čiže samozrejme je tam nárast cien. Pokiaľ ide o samotný petit návrhu navrhol, aby súd podielové spoluvlastníctvo žalobkyne a žalovaných v 1/ a 2/ rade k nehnuteľnostiam - rodinný dom so súpisným číslom X na parcele XXX, takisto k pozemku parc. č. XXX, parc. č. XXX a č. XXX, parc. č. XXX, ktoré sú zapísané na LV č. XXX pre kat. územie O. zrušil, do výlučného vlastníctva žalobkyne prikázal rodinný dom, parcely č. XXX, XXX, XXX s tým, že do výlučného vlastníctva žalovaného v 1/ rade pána U. Z. prikázal parcelu č. XXX o výmere 112

m2. Zároveň navrhol, aby žalobkyňa bola zaviazaná na vyrovnanie podielu zo zrušeného podielového spoluvlastníctva zaplatiť žalovanému v 1/ rade čiastku 20.038,34 € a žalovanému v 2/ rade 20.711,42 € v lehote 3 dní od právoplatnosti rozsudku. Zároveň navrhol, aby žalovaný v 1/ rade p. U. Z. bol povinný na vyrovnanie podielu zo zrušeného podielového spoluvlastníctva zaplatiť žalobkyni sumu 627,17 € a žalovanému v 2/ rade L.. Z. 608,90 € v lehote rovnako do 3 dní od právoplatnosti rozsudku. Navrhol, aby žalovaný v 1/ a 2/ rade bol priznaný nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %. Nato súd odročil toto pojednávanie za účelom verejného vyhlásenia rozsudku na deň 02.12.2021.

37. Dňa 02.12.2021 bol vo veci verejne vyhlásený rozsudok.

38. Súd vykonal dokazovanie listinnými dôkazmi založenými v spise, výsluchom strán sporu a zistil tento skutkový stav:

39. Žalobkyňa spolu so žalovanými sú podieloví spoluvlastníci nehnuteľností evidovaných na LV č. XXX, k. ú. O., obec O., okres G. - P., a to rodinného domu súp. č. X, postaveného na parc. č. XXX, parc. KN - C č. XXX - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 112 m², par. KN - C č. XXX - orná pôda o výmere 777 m², parc. KN - C č. XXX - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 239 m², parc. KN - C č. XXX - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 588 m². Žalobkyňa je podielovým spoluvlastníkom o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1/6 k celku a titulom nadobudnutia - dedením č. D 41/74 zo dňa 08.11.1974 - PVZ 14/75 a podielový spoluvlastník o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 53/300 k celku, titul nadobudnutia - Osvedčenie o dedičstve sp. zn. 13D/433/2009 z 12.11.2009. Z - 1344/09 - vz. 17/10. Žalovaný v 1/ rade je podielovým spoluvlastníkom o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1/6 k celku a titulom nadobudnutia - dedením č. D 41/74 zo dňa 08.11.1974 - PVZ 14/75 a podielový spoluvlastník o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 47/300 k celku, titul nadobudnutia - Osvedčenie o dedičstve sp. zn. 13D/433/2009 z 12.11.2009. Z - 1344/09 - vz. 17/10. Žalovaný v 2/ rade je podielovým spoluvlastníkom o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1/6 k celku a titulom nadobudnutia - dedením č. D 41/74 - PVZ 14/75 zo dňa 08.11.1974 a podielový spoluvlastník o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 50/300 k celku, titul nadobudnutia - Osvedčenie o dedičstve sp. zn. 13D/433/2009 z 12.11.2009. Z - 1344/09 - vz. 17/10.

40. Žalobkyňa sa žalobou domáha zrušenia podielového spoluvlastníctva v širšom zmysle s tým, že v rodinnom dome má evidovaný trvalý pobyt, do domu investovala, robila úpravy a opravy nehnuteľnosti bez súhlasu podielových spoluvlastníkov, preto by mal byť rodinný dom spolu s pozemkami parc. č. XXX, XXX V. XXX prikázaný do jej výlučného vlastníctva. Parc. č. XXX do vlastníctva žalovaného v 1/ rade, resp. ak o ňu nemá záujem, súd by mal nariadiť jej predaj. Hodnota rodinného domu bez investícií bola podľa jej názoru vo výške 13.360,76 € a s investíciami vo výške 43.364,13 €. Čo sa týka pozemkov, spolu majú hodnotu vo výške 10.100,24 €. Pri určení cien nehnuteľností vychádzala z Doplneného znaleckého posudku znalca L.. O. Š. č. 2/2020 zo dňa 17.01.2020. Žalovaní postupom času súhlasili s vyporiadaním spoluvlastníctva v tom smere, že súd žalobkyni prikáže do výlučného vlastníctva rodinný dom s prísl. a parc. č. XXX, XXX V. XXX. O parcelu č. XXX v záverečnej reči prejavil záujem žalovaný v 1/ rade. Žalovaní v priebehu konania namietali uskutočnené investície žalobkyňou, vzniesli námietku premlčania. Napokon na pojednávaní konanom dňa 23.04.2018 uviedli, že ak bude žalobkyňa reflektovať cenu pozemkov, budú oni reflektovať investície uskutočnené žalobkyňou bez ich súhlasu. Zastávali názor, že ak by aj došlo k ustáleniu záveru, že žalobkyňou uplatňovaná pohľadávka titulom vydania bezdôvodného obohatenia reálne existuje, žalobkyňou uplatňovaná výška bezdôvodného obohatenia neobstojí s prihliadnutím na nález Ústavného súdu SR zo dňa 17.02.2016 sp. zn. I. ÚS 548/2015, ktorý jednoznačne deklaruje, že v prípade hodnôt vynaložených na cudziu nehnuteľnosť je pohľadávka z bezdôvodného obohatenia nie hodnota vynaložených prostriedkov, ale rozdiel medzi hodnotou nehnuteľnosti pred adaptáciou a po nej, pretože podľa ust. § 458 ods. 1 Obč. zák. musí byť vydané všetko, čo bolo nesprávne získané. Pri cene pozemkov súhlasili so závermi kontrolného znaleckého posudku č. 11/2020, ktorý stanovil cenu pozemkov spolu vo výške 49.800,- €.

41. Z výpisu z LV č. XXX (č. I. 722) k. ú. O., obec O., okres G. - P. má súd za preukázané, že žalobkyňa a žalovaní v 1/ a 2/ rade sú podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľností tak, ako je uvedené v bode 39 tohto odôvodnenia.

42. Zo znaleckého posudku č. 30/2017 znalca L.. O. Š. zo dňa 17.09.2017 vyplýva, že znalec určil všeobecnú hodnotu stavieb (rodinného domu a ostatných stavieb) bez investícií na sumu 13.360,76 €.

43. Z doplnenia znaleckého posudku č. 2/2020 znalca L.. O. Š. zo dňa 17.01.2020 vyplýva, že znalec určil všeobecnú hodnotu stavieb (rodinného domu a ostatných stavieb) bez investícií na sumu 43.364,13 €. Pri cene pozemkov vychádzal z metódy polohovej diferenciacie v zmysle vyhlášky č. 492/2004 Z. z. v znení neskorších zmien. Vychádzal z toho, že v čase spracovania posudku č. 30/2017 obec nemala odsúhlasený územný plán obce, tiež v obci ešte nebola vybudovaná kanalizácia. Počítal s východiskovou hodnotou na 1 m², a to 70% z východiskovej ceny hodnoty obce okresného mesta O. D. N., a to z 4,98 €/ m². Túto hodnotu stanovil z dôvodu, že parcely sú už zastavané nehnuteľnosťami, rodinným domom, vedľajšími stavbami, studňa, oplotenie a vonkajšie úpravy. Koeficient zvyšujúcich a znižujúcich faktorov stanovil na 1,0. Jednotkovú hodnotu pozemkov stanovil na 5,02 €/ m². Parc. č. XX o výmere 1040 m² ohodnotil na 5.220,80 €, parc. č. XX/X o výmere 758 m² na 3.805,16 € a parc. č. XX/X o výmere 214 m² na 1.074,28 €, spolu cena pozemkov 10.100,24 €.

44. Zo znaleckého posudku č. 11/2020 Inštitútu znalcov súdneho inžinierstva zo dňa 11.08.2020 vyplýva, že pri oceňovaní pozemkov inštitút použil metódu polohovej diferenciacie. Tiež vzhľadom na rozdielnosť spôsobu využitia pozemkov rodinného domu na parc. č. XXX, XXX, záhrady na parc. č. XXX s pomerne veľkou výmerou a pozemku parc. č. XXX, pozemky ohodnotili osobitne: pozemok rodinného domu a dvora parc. č. XXX a XXX, záhrady na parc. č. XXX a parc. XXX, ktorá je súčasťou cestnej komunikácie. Postup stanovenia všeobecnej hodnoty pozemkov určuje príloha č. 3 vyhlášky č. 213/2017 Z. z. V zmysle použitej metodiky pre stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku je jednotková východisková hodnota pozemkov pre obec O. 3,32 €/ m². Pozemky ohodnotili v závislosti od ich polohy k centru obce, účelu využitia, možnosti prístupu a napojenia na dopravnú infraštruktúru, technickú a občiansku vybavenosť obce a sú zohľadnené v koeficientoch polohovej diferenciacie. Obec O. patrí medzi vyhľadávané lokality pre bývanie na dedine hlavne pre obyvateľov O. D. N. a G.. Z uvedeného dôvodu jednotkovú východiskovú hodnotu hodnoteného pozemku stanovili z východiskovej hodnoty mesta G.Š. vo výške 70%. Východiskovú hodnotu parc. č. XXX a XXX určili na 18,59 €/ m², jednotkovú hodnotu pozemku na 35,63 €/ m², pri parc. č. XXX - záhrada východiskovú hodnotu určili na 18,59 €/ m², jednotkovú hodnotu pozemku na 23,85 €/ m² a parc. č. XXX - súčasť cestnej komunikácie východiskovú hodnotu 18,59 €/ m², jednotkovú hodnotu pozemku na 16,31 €/ m². Preto má parc. č. XXX - rodinný dom (239 m²) podľa ich názoru všeobecnú hodnotu 8.515,57 €, parc. č. XXX - dvor (588 m²) všeobecnú hodnotu 20.950,44 €, parc. č. XXX - záhrada (777 m²) všeobecnú hodnotu 18.531,45 € a parc. č. XXX - súčasť cestnej komunikácie (112 m²) všeobecnú hodnotu 1.826,72 €, všetky pozemky spolu zaokrúhlene 49.800,- €.

45. Z odborného vyjadrenia Inštitútu znalcov súdneho inžinierstva č. 18/2020 zo dňa 21.12.2020 vyplýva, že znalci zvolili pri určení všeobecnej hodnoty pozemkov metódu polohovej diferenciacie, nakoľko použitie porovnávacej metódy bolo vylúčené, keďže nebolo možné získať relevantné podklady - kúpnopredajné ceny aspoň troch porovnateľných nehnuteľností, u ktorých bol zrealizovaný prevod v období blízkom rozhodného dátumu. Na internetových portáloch s realitami sa v čase vypracovania ZP nachádzali len obmedzené ponuky stavebných pozemkov a tiež rozšírené ponuky na individuálnu, ako aj radovú výstavbu rodinných domov v novobudovanom satelite pri obci O., IBV D. O., vrátane nových kompletých inžinierskych sietí, ktoré nie sú vhodné na porovnanie (ponúkaná cena pozemkov 64 €/ m²). Na oficiálnych stránkach obce O. bolo len obmedzené množstvo kúpnych zmlúv na predaj nehnuteľností (jedna zmluva v roku 2020). Predmetom kúpnej zmluvy sú pozemky, ktoré svojím charakterom sú porovnateľné s pozemkom parc. č. XXX. ZP č. 11/2020 bola stanovená všeobecná hodnota pozemkov parc. č. XXX a XXX na 35,63 €/ m², parc. č. XXX na 23,85 €/ m² a parc. č. XXX na 16,31 €/ m², preto hodnota týchto pozemkov sa ani zďaleka nepribližovala k cene pozemkov v novej lokalite D. O. - 64 €/ m². Tiež z ponuky realitných kancelárií je zrejmé, že ceny pozemkov narastajú. Stavebné pozemky v zastavanom území obce O. sú na trhu s nehnuteľnosťami v ponuke za 65,- € až 85,07 €/ m². Orná pôda mimo zastavaného územia na „ľahký priemysel“ 15,45 €/ m². Priemerná cena pozemkov v okrese G. - P. sa pohybuje okolo 54,- €/ m². Mali za to, že obce a lokality v okolí miest so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností na bývanie alebo rekreáciu môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 80% z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V takých prípadoch sa koeficient polohovej diferenciacie vzťahuje na obec, z ktorej vyplýva zvýšený záujem. Minimálna jednotková východisková hodnota pozemku po zohľadnení zvýšeného záujmu o kúpu nehnuteľností je hodnota prislúchajúca klasifikácii obce, v ktorej sa pozemok nachádza. Pri určení jednotkovej východiskovej hodnoty pozemku bol zohľadnený zvýšený záujem o kúpu nehnuteľností z východiskovej hodnoty mesta G. vo výške 70%. Jednotková východisková hodnota pozemku so zvýšeným záujmom o kúpu, vyplývajúci z mesta O. D. N., by objektívne nezohľadňoval nárast cien pozemkov od roku 2004.

46. Podľa ust. § 136 ods. 1 a 2 Obč. zák. v platnom znení vec môže byť v spoluvlastníctve viacerých vlastníkov. Spoluvlastníctvo je podielové alebo bezpodielové.

47. Podľa ust. § 142 ods. 1 Obč. zák. 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 vecí 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.

48. Na základe vykonaného dokazovania súd dospel k záveru, že žaloba je dôvodná, nakoľko obe sporové strany majú záujem na zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva k rodinnému domu súp. č. X, postaveného na parc. č. XXX, k parc. KN - C č. XXX - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 112 m², k par. KN - C č. XXX - orná pôda o výmere 777 m², k parc. KN - C č. XXX - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 239 m² a napokon k parc. KN - C č. XXX - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 588 m², ktoré toho času (okrem parc. č. XXX) užíva žalobkyňa. Medzi stranami napokon nebolo sporné zrušenie podielového spoluvlastníctva ani spôsob vyporiadania nehnuteľnosti prikázaním do výlučného vlastníctva jednej zo strán s povinnosťou vyplatiť druhej strane hodnotu spoluvlastníckeho podielu. Strany sporu sa postupom času zhodli, že rodinný dom a parc. č. XXX, XXX V. XXX má byť prikázaný do výlučného vlastníctva žalobkyne s povinnosťou vyplatiť žalovaných. V záverečnej reči žalovaný v 1/ rade prejavil záujem o parc. č. XXX s tým, že táto by mala byť prikázaná do jeho výlučného vlastníctva s povinnosťou vyplatiť žalobkyňu a žalovaného v 2/ rade. Z vykonaného dokazovania mal súd za preukázané, že o túto parcelu až do záverečnej reči nejavili strany záujem a tiež, že táto parcela bezprostredne susedí s pozemkom žalovaného v 1/ rade, preto by prikázanie tejto parcely do iného výlučného vlastníctva ako žalovaného v 1/ rade nedávalo žiadny zmysel.

49. V prejednávanej spore ide o vyporiadanie v širšom zmysle, keďže žalobkyňa ako podielová spoluvlastníčka bez súhlasu ostatných spoluvlastníkov (čo nebolo sporné) investovala (bez majetkovej spoluúčasti spoluvlastníkov) do spoločnej nehnuteľnosti, pričom sa nejednalo o bežné a nevyhnutné opravy, ale o náklady na opravu a úpravu veci, ktoré neboli nevyhnutné. Súd pri rozsahu investícií vychádzal zo znaleckých posudkov predložených žalobkyňou (č. 30/2017, dodatok ZP k č. 30/2017, Doplnenie ZP č. 2/2020), z ktorých mal za preukázané, že žalobkyňa skutočne tieto investície uskutočnila. Žalovaní vzniesli námietku premlčania a mali za to, že investície do roku 2007 sú premlčané. Súd má za to, že ich námietka premlčania neobstojí, a to s poukazom na rozhodnutie Najvyššieho súdu SR sp. zn. 4 MCdo 12/2011 zo dňa 27.02.2012, v zmysle ktorého právo na vydanie neoprávneného majetkového prospechu vo výške zhodnotenia (investície vynaložené žalobkyňou) sa premlčí v dvojročnej premlčacej dobe podľa ust. § 107 Obč. zák. od zániku tohto spoluvlastníctva. Napokon žalovaní sami na pojednávaní konanom dňa 23.04.2018 uviedli, že pokiaľ by žalobkyňa reflektovala cenu pozemkov, oni by reflektovali cenu investícií. V ďalších podaniach aj pojednávaniach sa žalovaní zamerali na cenu pozemkov a investície už neriešili.

50. Čo sa týka výšky investícií, súd pri ohodnotení investícií do nehnuteľností vychádzal zo znaleckých posudkov predložených žalobkyňou a to zo Znaleckého posudku č. 30/2017 zo dňa 17.09.2017 L.. O. Š., v zmysle ktorého všeobecná hodnota nehnuteľností bez investícií (rodinný dom, garáž, chlievy v bývalej maštali, studňa - kopaná) bola spolu vo výške 13.360,76 € a z Doplneného znaleckého posudku č. 2/2020 zo dňa 21.01.2020 Ing. O. Š., v zmysle ktorého všeobecná hodnota nehnuteľností s investíciami (rodinný dom, garáž, altánok, dielňa - šopa, dreváreň, chlievy v býv. maštali, plot od cesty, plot na parc. č. XXX [pôv. XX/X], studňa - kopaná, podzemná pivnica so schodiskom, vodovodná prípojka zo studne, vodovodná prípojka z obecného vodovodu, vodomerná šachta PVC, kanalizačná prípojka, žumpa, spevnené plochy a chodníky, spevnené plochy - vo dvornej časti, spevnená plocha pred vstupom do dvora) bola vo výške 43.364,13 €.

51. Čistá hodnota investícií uskutočnených žalobkyňou je tak vo výške 30.003,37 € (43.364,13 € - 13.360,76 €).

52. Čo sa týka hodnoty pozemkov, strany sporu sa na cene pozemkov nedokázali zhodnúť. Žalobkyňa pri ich výške vychádzala zo znaleckých posudkov L.. C. č. 121/2012 a č. 157/2012 (ktorá bola ustanovená

súdom) ako aj zo súkromných znaleckých posudkov znalca L.. O. Š. č. 30/2017 (ktorý určil jednotkovú hodnotu pozemkov na 4,47 €/ m2 a celkovú cenu pozemkov na 8.993,64 €), č. 2/2020 (ktorý určil jednotkovú hodnotu pozemkov na 5,02 €/ m2 a celkovú cenu pozemkov na 10.100,24 €), ktoré sama v konaní predložila. Tiež v priebehu konania v podaní doručenom súdu dňa 26.10.2016 (č. I. 348) predložila rôzne kúpne zmluvy, v zmysle ktorých poukázala na ceny za jeden m2 zastavanej plochy v obci O., ktoré sa predávajú (napr. v prvej zmluve 16,60 €/ m2, v druhej 16,60 €/ m2, v tretej v priemere 13,66 €/ m2). Žalovaní počas celého konania kategoricky odmietali tieto ceny za m2 za pozemky a v konaní predložili súkromné znalecké posudky preukazujúce oveľa vyššiu hodnotu pozemkov, a to znalecké posudky znalca L.. I. C. č. 33/2008, č. 11/2010 a č. 16/2010, ktoré sa týkajú porovnateľných nehnuteľností v tom istom katastrálnom území, ktoré majú obdobné stavebnotechnické riešenie a v čase vypracovávanía znaleckých posudkov ich cena bola na úrovni od 53.000,- až 63.000,- €, Znalecký posudok č. 41/2018 zo dňa 16.03.2018 znalca L.. M. O. zo dňa 16.03.2018 v časti (prejednávanej) pozemkov, ktoré majú podľa tohto znaleckého posudku zaokrúhlenie hodnotu 44.600,- €, Znalecký posudok č. 92/2018 zo dňa 18.06.2018 znalca L.. L. U., ktorý určil všeobecnú hodnotu pozemkov zaokrúhlené v sume spolu 43.300,- €.

53. Napokon strany dospeli k dohode, aby súd nariadil kontrolné znalecké dokazovanie v časti pozemkov, pričom sa kontrolnému dokazovaniu majú podrobiť doplnený znalecký posudok č. 2/2020 L.. Š. a znalecký posudok č. 92/2018 L.. U..

54. Inštitút znalcov súdneho inžinierstva súdu predložil znalecký posudok č. 11/2020 zo dňa 11.08.2020, z ktorého vyplýva, že vzhľadom na rozdielnosť spôsobu využitia pozemkov rodinného domu na parc. č. XXX, XXX, záhrady na parc. č. XXX a pozemku parc. č. XXX, pozemky ohodnotili osobitne: pozemok rodinného domu a dvora parc. č. XXX a XXX, záhrady na parc. č. XXX a parc. XXX, ktorá je súčasťou cestnej komunikácie. Východiskovú hodnotu parc. č. XXX a XXX určili na 18,59 €/ m2, jednotkovú hodnotu pozemku na 35,63 €/ m2, pri parc. č. XXX - záhrada východiskovú hodnotu určili na 18,59 €/ m2, jednotkovú hodnotu pozemku na 23,85 €/ m2 a parc. č. XXX - súčasť cestnej komunikácie východiskovú hodnotu 18,59 €/ m2, jednotkovú hodnotu pozemku na 16,31 €/ m2. Preto má parc. č. XXX - rodinný dom (239 m2) podľa ich názoru všeobecnú hodnotu 8.515,57 €, parc. č. XXX - dvor (588 m2) všeobecnú hodnotu 20.950,44 €, parc. č. XXX - záhrada (777 m2) všeobecnú hodnotu 18.531,45 € a parc. č. XXX - súčasť cestnej komunikácie (112 m2) všeobecnú hodnotu 1.826,72 €, všetky pozemky spolu zaokrúhlené 49.800,- €.

55. Žalobkyňa sa s týmto kontrolným znaleckým posudkom nestotožnila, mala k nemu výhrady a žiadala o doplnenie dokazovania o zodpovedanie jej výhrad. Inštitút znalcov na tieto jej výhrady reagoval Odborným vyjadrením č. 18/2020 z 21.12.2020.

56. Súd je toho názoru, že pri určení všeobecnej hodnoty pozemkov je potrebné vychádzať z kontrolného znaleckého posudku č. 11/2020 Inštitútu znalcov súdneho inžinierstva. Žalobkyňa namietala, že znalci pri stanovení východiskovej hodnoty pozemkov porušili vyhlášku č. 213/2017 Z. z. pri určení jednotkovej ceny východiskovej hodnoty vo výške 70% z východiskovej hodnoty mesta G., z ktorej vyplýva zvýšený záujem, pri stanovení všeobecnej hodnoty pozemku parc. č. XXX, pri výbere koeficientu dopravných vzťahov, pri výbere funkčného využitia, pri navýšení východiskovej hodnoty pozemku povyšujúcim faktorom. Súd sa s jej námietkami nestotožňuje a je toho názoru, že znalci neporušili vyššie uvedenú vyhlášku. Podľa názoru súdu znalci presvedčivo zdôvodnili, prečo pri určení všeobecnej hodnoty pozemkov použili metódu polohovej diferenciacie, nakoľko použitie porovnávacej metódy bolo vylúčené, keďže nebolo možné získať relevantné podklady. Ďalej čo sa týka toho, prečo vychádzali pri určení jednotkovej ceny z mesta G. a nie z mesta O. D. N., súd sa stotožňuje s tvrdeniami uvedenými v odbornom vyjadrení (č. I. 775) v tom smere, že obce a lokality v okolí miest so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností na bývanie alebo rekreáciu môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 80% z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V takých prípadoch sa koeficient polohovej diferenciacie vzťahuje na obec, z ktorej vyplýva zvýšený záujem, teda v tomto prípade z mesta G., preto podľa názoru súdu je potrebné vychádzať z mesta Košice a nie z mesta O. D. N.. Súčasne znalci uviedli, prečo podľa ich názoru nie je možné vychádzať z jednotkovej východiskovej hodnoty pozemku so zvýšeným záujmom o kúpu, vyplývajúci z mesta O. D. N., keďže by objektívne nezohľadňoval nárast cien pozemkov od roku 2004. S tým úzko súvisia namietané koeficienty, pri ktorých podľa názoru súdu znalci rešpektovali vyhlášku a postupovali v súlade s ňou a aj ohodnotenie bolo v intenciách vyhlášky [(pri koeficiente intenzity využitia určili koeficient 1.0 (rozsah 0.50 - 2.0), pri

koeficiente dopravných vzťahov určili koeficient 0.90(rozsah 0.80 - 1.20), pri koeficiente povyšujúcich faktorov určili koeficient 1.0 (rozsah 1.0 - 3.0)]. Tiež pri oceňovaní pozemku parc. č. XXX v zmysle vyššie uvedenej vyhlášky sa pozemky - druhu orná pôda v zastavanom území obce neohodnocujú ako poľnohospodárska orná pôda, ale ako pozemky v zastavanom území obce.

57. Súd (zhodne s inštitútom znalcov) je toho názoru, že znalec pri stanovení všeobecnej hodnoty musí sledovať vývoj cien nehnuteľností na trhu s nehnuteľnosťami, preto nie je možné vnímať všeobecnú hodnotu pozemkov bez zohľadnenia trhových cien pozemkov na trhu s nehnuteľnosťami. Súd preto pri určení hodnoty pozemkov parc. č. XXX, XXX, XXX V. XXX vychádzal zo záverov znaleckého posudku č. 11/2020, ktorý určil cenu pozemku parc. č. XXX na 1.826,72 €, parc. č. XXX na 18.531,45 €, parc. č. XXX na 8.515,97 € a parc. č. XXX na 20.950,44 €. Súčasne uvedená všeobecná hodnota pozemkov sa nepribližuje cene pozemkov v novo budovanej lokalite IBV D. O. (64 €/ m²). Súd sa preto priklonil pri cene za pozemky na stranu inštitútu znalcov (ktorí boli ustanovení súdom), ktorí zohľadnili všetky špecifiká na rozdiel od súkromných znaleckých posudkov predložených žalobkyňou, kde podľa názoru súdu pri výške ceny za m² znalci nerozlišovali druh a využitie pozemkov a pri všetkých pozemkoch vychádzali z rovnakej východiskovej jednotkovej hodnoty pri všetkých pozemkoch.

58. Vzhľadom na všetky vyššie uvedené skutočnosti, súd vo výroku I. zrušil podielové spoluvlastníctvo sporových strán, vo výroku II. prikázal nehnuteľnosti - parcelu č. XXX, č. XXX, č. XXX, vrátane rodinného domu do výlučného vlastníctva žalobkyne a vo výroku V. nehnuteľnosti parc. č. XXX prikázal do výlučného vlastníctva žalovaného v 1/ rade.

59. Súd určil hodnotu podielu vyporiadania (rodinný dom s prísl., parc. č. XXX, XXX V. XXX), ktorý bude prikázaný do výlučného vlastníctva žalobkyne na sumu 91.359,59 € (43.363,13 € - hodnota stavieb + 47.997,46 € - hodnota pozemkov bez parcely č. XXX).

60. Žalobkyňa disponuje podielom vo výške 1/6 k celku (15.226,60 €) a 53/300 k celku (16.140,19 €), spolu 31.336,79 €.

61. Žalovaný v 1/ rade disponuje podielom 1/6 k celku (15.226,60 €) a 47/300 k celku (14.313 €), spolu 29.539,60 €.

62. Žalovaný v 2/ rade disponuje podielom 1/6 k celku (15.226,60 €) a 1/6 k celku (15.226,60 €), spolu 30.453,20 €.

63. V zmysle vyššie uvedeného je preto žalobkyňa povinná zaplatiť žalovanému v 1/ rade ako náhradu za jeho spoluvlastnícke podiely sumu vo výške 29.536,60 € a žalovanému v 2/ rade ako náhradu za jeho spoluvlastnícke podiely sumu vo výške 30.453,20 €, o čom rozhodol súd vo výroku III. a IV.

64. Súd určil hodnotu podielu vyporiadania (parc. č. XXX), ktorý súd prikázal do výlučného vlastníctva žalovaného v 1/ rade, na sumu 1.826,72 €.

65. Žalobkyňa disponuje podielom vo výške 1/6 k celku (304,45 €) a 53/300 k celku (322,72 €), spolu 627,17 €.

66. Žalovaný v 1/ rade disponuje podielom 1/6 k celku (304,45 €) a 47/300 k celku (286,19 €), spolu 590,64 €.

67. Žalovaný v 2/ rade disponuje podielom 1/6 k celku (304,45 €) a 1/6 k celku (304,45 €), spolu 608,90 €.

68. V zmysle vyššie uvedeného je preto žalovaný v 1/ rade povinný zaplatiť žalobkyňi na náhradu jej spoluvlastníckeho podielu sumu vo výške 627,17 € a žalovanému v 2/ rade na náhradu jeho spoluvlastníckeho podielu sumu vo výške 608,90 €, o čom súd rozhodol vo výroku VI. a VII.

69. Čo sa týka investícií do nehnuteľností (ktoré súd žalobkyňi prikazuje do jej výlučného vlastníctva), čistá hodnota investícií uskutočnených žalobkyňou je vo výške 30.003,37 € (43.364,13 € - 13.360,76 €).

70. Žalobkyňa disponuje podielom vo výške 1/6 k celku (5.000,56 €) a 53/300 k celku (5.300,60 €), spolu 10.301,16 €.

71. Žalovaný v 1/ rade disponuje podielom 1/6 k celku (5.000,56 €) a 47/300 k celku (4.700,58 €), spolu 9.701,14 €.

72. Žalovaný v 2/ rade disponuje podielom 1/6 k celku (5.000,56 €) a 1/6 k celku (5.000,56 €), spolu 10.001,12 €.

73. V zmysle vyššie uvedeného je preto žalovaný v 1/ rade povinný zaplatiť žalobkyni v rámci širšieho vypořádania podielového spoluvlastníctva sumu vo výške 9.701,14 € a žalovaný v 2/ rade je povinný zaplatiť žalobkyni v rámci širšieho vypořádania podielového spoluvlastníctva sumu vo výške 10.001,12 €, o čom súd rozhodol vo výroku VIII. a IX.

74. Čo sa týka lehoty na plnenie, súd je toho názoru, že sa jedná o väčšiu finančnú hotovosť v rámci širšieho vypořádania, preto súd určil paričnú lehotu na plnenie na 60 dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

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

76. Podľa ust. § 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.

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

78. O nároku na náhradu trov konania strán sporu súd rozhodol vo výroku X. v zmysle vyššie citovaných zákonných ustanovení tak, že žiadna zo strán nemá na náhradu trov konania právo. Súd v tomto smere poukazuje na špecifický charakter sporu - zrušenie podielového spoluvlastníctva, v ktorom nemožno jednoznačne ustáliť, kto zaviniť spor, a kto a v akej miere bol úspešný. Konanie o zrušenie a vypořádanie podielového spoluvlastníctva predstavuje z hľadiska vzťahu výrokov meritórneho súdneho rozhodnutia špecifický prípad, keďže predmet takéhoto konania nie je deliteľný. Súd zrušil podielové spoluvlastníctvo k predmetným nehnuteľnostiam tak, že výlučným vlastníkom nehnuteľností sa stala žalobkyňa a v jednej časti i žalovaný v 1/ rade s tým, že nový výluční vlastníci sú povinní vyplatiť ustupujúcim spoluvlastníkom ich spoluvlastnícky podiel. Výrok o povinnosti zaplatiť finančnú náhradu za spoluvlastnícky podiel tak priamo obsahovo nadväzuje na výrok o prikázaní veci do vlastníctva niektorého z predchádzajúcich spoluvlastníkov, ktorý zas musí vychádzať z výroku o zrušení doterajšieho podielového spoluvlastníctva. Konajúci súd nemôže pri posudzovaní úspechu niektorej zo strán na účel nároku na náhradu trov konania hodnotiť jednotlivé výroky rozsudku izolovane. V spore tak bola žalobkyňa i žalovaní čiastočne úspešní a súčasne čiastočne neúspešní. Súd zároveň nevidel priestor pre aplikáciu ust. § 257.

79. O nároku na náhradu trov konania štátu rozhodol súd vo výroku XI. v zmysle vyššie citovaných ustanovení s poukazom na čl. 4 základných princípov CSP. V rámci konania boli z prostriedkov štátu uhrádzané trovy znaleckého dokazovania, ktoré neboli celkom pokryté preddávkami strán, preto má štát nárok na náhradu trov konania v plnom rozsahu proti žalobkyni a žalovaným v 1/ a /2 rade s tým, že o výške náhrady bude rozhodnuté samostatným uznesením súdom prvej inštancie.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia v dvoch vyhotoveniach na Okresný súd Košice - okolie.

V odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach (§ 127 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).

Odvolaie 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.

Odvolaie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania. Odvolaie musí byť podpísané a predložené v 2 rovnopisoch.

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa zákona č. 233/1995 Z. z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti (Exekučný poriadok).