

Súd: Okresný súd Banská Bystrica  
Spisová značka: 20C/3/2020  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6120210751  
Dátum vydania rozhodnutia: 26. 10. 2021  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Libuša Záthurecká  
ECLI: ECLI:SK:OSBB:2021:6120210751.8

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Banská Bystrica v konaní pred sudkyňou JUDr. Libušou Záthureckou v právnej veci žalobcu 1/ O. K., nar. XX. XX. XXXX, trvale bytom B. XXXX/X, Z. Z., žalobkyne 2/ R.. F. K., nar. XX. XX. XXXX, trvale bytom B. XXXX/X, Z. Z., žalobcu 3/ V. N., nar. XX. XX. XXXX, trvale bytom N. XXXX/XX, Z. Z., žalobkyne 4/ W. N., nar. XX. XX. XXXX, trvale bytom N. XXXX/XX, Z. Z., žalobcu 5/ O. W., nar. XX. XX. XXXX, trvale bytom M. XXXX/XX, Z. Z., žalobkyne 6/ W. W., nar. XX. XX. XXXX, trvale bytom M. XXXX/XX, Z. Z., všetci právne zastúpení JUDr. Lucia Fabriciusová, advokát so sídlom J.A. Komenského 18B, Banská Bystrica, IČO: 41 183 959 proti žalovanému 1/ R.. W. W., nar. XX. XX. XXXX, trvale bytom L. XXX/X, Z. Z., žalovanej 2/ G. W., nar. XX. XX. XXXX, trvale bytom L. XXX/X, Z. Z., o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva, takto

### rozhodol:

Súd zrušuje podielové spoluvlastníctvo žalobcov 1/ až 6/ a žalovaných 1/, 2/ k nehnuteľnosti parcela registra C-KN č. XXXX/XXX - trvalý trávny porast o výmere XX m<sup>2</sup>, vedenej T. úradom Z. Z., odbor katastra, okres Z. Z., obec Z. Z., katastrálne územie L. na LV č. XXXX tak, že nehnuteľnosť prikazuje do vlastníctva žalobcov 1/ a 2/ v režime BSM vo výške 1/3 v pomere k celku, do vlastníctva žalobcov 3/ a 4/ v režime BSM vo výške 1/3 v pomere k celku, do vlastníctva žalobcov 5/ a 6/ v režime BSM vo výške 1/3 v pomere k celku.

Žalobcovia 1/, 2/ sú povinní spoločne a nerozdielne vyplatiť žalovaným 1/, 2/ na vyrovnanie podielu sumu 62,50 Eur v lehote 3 dní odo dňa právoplatnosti tohto rozhodnutia.

Žalobcovia 3/ a 4/ sú povinní spoločne a nerozdielne vyplatiť žalovaným 1/, 2/ titulom vyporiadania podielu sumu 62,50 Eur v lehote 3 dní odo dňa právoplatnosti tohto rozhodnutia.

Žalobcovia 5/ a 6/ sú povinní spoločne a nerozdielne vyplatiť žalovaným 1/, 2/ z titulu vyporiadania spoluvlastníctva sumu 62,50 Eur v lehote 3 dní odo dňa právoplatnosti tohto rozhodnutia.

Žalobcovia 1/, 2/, 3/, 4/, 5/, 6/ nemajú nárok na náhradu trov tohto konania voči žalovaným 1/, 2/.

### odôvodnenie:

1. Žalobcovia 1/ až 6/ prostredníctvom právnej zástupkyne navrhli, aby súd zrušil a vyporiadal podielové spoluvlastníctvo strán sporu k nehnuteľnosti C-KN č. XXXX/XXX TTP o výmere 39 m<sup>2</sup>, ktorá parcela je vedená na LV č. XXXX kat. ú. L. z dôvodu, že dohoda so žalovanými nie je možná a žalobcovia nemajú záujem zotrvať v ideálnom podielovom spoluvlastníctve k nehnuteľnosti so žalovanými.

2. Žalovaní 1/, 2/ navrhli žalobu zamietnuť.

3. Zo žaloby žalobcov a ich vyjadrení bolo zistené, že strany sporu vstúpili do spoluvlastníctva v režime BSM kúpnu zmluvou zavkladovanou pod V XXXX/XX zo dňa 31. 01. 2002, a to každý manželský pár vo výške 48/192 k celku k vyššie uvádzanej nehnuteľnosti. Aktívne nehnuteľnosť užívajú žalobcovia. Žalovaní ju neužívajú od septembra 2014. Žalovaní prejavili vôľu nezotrvať v ideálnom spoluvlastníctve k predmetnej nehnuteľnosti. Bez ich vedomia v rozpore s predkupným právom titulom Kúpnej zmluvy V XXXX/XXXX zo dňa 30. 09. 2014 previedli svoj ideálny spoluvlastnícky podiel na manželov W.. Po podaní žaloby na tunajší súd v konaní sp. zn. 14C/41/2016 odstúpili od kúpnej zmluvy a vec sa vrátila do pôvodného stavu. Žalovaní požadovali neúmerne vysokú cenu za podiel, a to vo výške 1 000 Eur. Trhová hodnota v zmysle zistenej ceny je 134,30 Eur. Cena bola stanovená ako priemer súm určenej realitnými kancelármi: L. BB, s. r. o. suma XXX,XX S., P. realitná spoločnosť, s. r. o. suma XXX S., G., s. r. o. suma XXX Eur. Žalovaní prezentovali vôľu nezotrvať v spoluvlastníctve v ponuke na odkúpenie spoluvlastníckeho podielu zo dňa 02. 12. 2019 s tým, že žiadali vysokú náhradu za spoluvlastnícky podiel, a to 4 500 Eur.

4. Žalobcovia navrhli náhradu žalovaným 142,50 Eur v žalobe s tým, že iný spôsob vyporiadania neprichádza do úvahy.

5. Žalovaní 1/, 2/ uviedli, že nárok, ktorý si žalobcovia uplatňujú neuznávajú, navrhli žalobu zamietnuť. Popreli, že by prejavili vôľu nezotrvať v spoluvlastníckom vzťahu. Prvýkrát ponúkli odpredať svoj spoluvlastnícky podiel všetkým spoluvlastníkom žalobcom 1/ až 6/ doporučeným listom zo dňa 02. 12. 2019, ktorý si predkupné právo v stanovenej lehote neuplatnili, t. j. nezaplatili cenu, za ktorú im bola vec ponúknutá. Žalobcov vyzvali na uplatnenie predkupného práva po predchádzajúcej ponuke zo dňa 15. 10. 2019 o odkúpenie ich podielu manželmi W. za 4 500 Eur, ktorí si od nich v roku 2014 odkúpili záhradnú chatu s pozemkom. Navyše žalobcov 1/, 2/, ktorí ako jediní na ponuku ako tak reagovali vyzvali znova listom zo dňa 16. 01. 2020 bez odpovede. Pár dní na to bola podaná žaloba o vyporiadanie podielového spoluvlastníctva, pritom k zrušeniu podielového spoluvlastníctva má dôjsť predovšetkým dohodou. Mali za to, že urobili všetky kroky k dohode, ku ktorej nepristúpil ani jeden zo žalobcov. Poukázali aj na iné konania na tunajšom súde sp. zn. 15C/180/2016 o právo prechodu cez pozemok, ktorý predtým vlastnili a ktorý odpredali a žalobcovia 1/, 2/ vždy uprednostňujú súdne konania pred dohodou.

6. Sporná parcela bola kúpená za účelom parkovania motorovými vozidlami pre štyroch záhradkárov a nie vjazd do záhradiek, nakoľko cez nebola nie je priechodná komunikácia a to pre každého v 1-tine. Ak nebolo ohrozené vlastníctvo ani jedného zo štyroch záhradkárov, keď vlastnili spoluvlastnícky podiel 1-tiny oni ako žalovaní tak nemôže byť ohrozené ani ich vlastníctvo, keď bude spoluvlastníkom pán Malys s manželkou, ktorý mal o kúpu uvedeného podielu vážny záujem. Priestor o výmere 39 m<sup>2</sup> slúžil na parkovanie pre štyroch záhradkárov do roku 2014 aj so žalovanými. Ak nikto nemôže byť spravodlivo nútený, aby zotrval v podielovom spoluvlastníctve, nemôžu spoluvlastníci nútiť spoluvlastníka, komu predat' alebo nepredat' jeho podiel ak si sami predkupné právo nevykonali.

7. K vyjadreniu žalovaných žalobcovia uviedli, že pri predaji záhradnej chatky a pozemku Kúpnu zmluvou zo dňa 30. 09. 2014 žalovaní previedli aj spoluvlastnícky podiel k spornej parcele a k prevodu pristúpili bez splnenia ponuky, čo je priamy dôkaz, že prejavili a vykonali vôľu nezotrvať v spoluvlastníckom vzťahu. Opakovane poukázali na súdne konania, ktoré sa skončili, keďže došlo k spätnému prevodu na žalovaných. Po doručení ich ponuky pri návrhu ceny za podiel vo výške 4 500 Eur sa rozhodli vec riešiť súdnou cestou, aby im bolo zabránené účelovo obchádzať zákon. Ponuka na uplatnenie predkupného práva zo dňa 02. 12. 2019 a zo dňa 16. 01. 2020 je absolútne neplatný právny úkon. Cena je účelovo navýšená, čo môže naplňať trestnoprávnu rovinu. V rovine občianskoprávnej ponuka je neplatným právnym úkonom podľa § 39 OZ, keďže je v nej obsiahnutá ponuka neprimerane vysokej kúpnej ceny. Pri reálnej delbe by hodnota pozemku predstavovala 18 000 Eur.

8. Žalobcovia uviedli, že pokiaľ žalovaní tvrdia, že predmetná nehnuteľnosť bola kupovaná na parkovanie a nie ako vjazd do záhradiek ide o vstup, ktorý zostal jediný a používal sa na vjazd áut a stavebných mechanizmov po ukončení výstavby a vzájomnej dohode sa využíval pešo a vo výnimočných prípadoch autom a teda kúpa pozemku bola v prvom rade na bezproblémový vstup do záhrad a parkovanie bol druhotný profit. Parkovalo sa tam aj predtým ako sa pozemok kúpil. Stále hrozilo nebezpečenstvo, že sa ozvú pôvodný majitelia a nebude im umožnený vstup do záhrad, čo sa aj stalo zo strany manželov W.. Vzniká reálna obava, že keď sa manželia Malysovci stanú vlastníkami pozemku zabráni im vstupu cez

spoločnú bránu, keďže pozemok kupovali štyria spoluvlastníci, ktorí používajú bránu na hranici pozemku na vstup.

9. Žalovaní uviedli, že pozemok bol kupovaný na parkovanie pred záhradkami a nie ako vchod, pretože cez nebola ani nie je cesta ako vyplýva z katastrálnej mapy. O žiadnej dohode prechádzať voľne záhradami ako fyzická osoba ani ako predseda záhradkárskej osady žalovaný 1/ nevie a neexistuje o tom žiadny doklad. Uvedené budú tvrdiť len žalobcovia. Keby takáto dohoda existovala nemohla by sa dcéra žalobcov E. K. vyjadriť v konaní sp. zn. 15C/180/2016, keď som potrebovala prejsť cez pozemok parcelu C-KN č. XXXX/XX autom spýtala som sa majiteľa. Žalovaný v rámci dobrých susedských vzťahov púšťali cez svoj pozemok aj žalobcov, ale nešlo o dohodu. V tomto režime určitý čas pokračovali aj manželia W., ale keď niekoľkokrát denne hlavne za daždivého počasia prešlo cez ich pozemok auto naložené tovarom tak zo záhrady sa stalo hlboké koľajisko.

10. Na pojednávaní súd výsluchom strán sporu zistil, že sporná parcela sa využívala na parkovanie a na vstup do chatovej osady s tým, že žalobcovia na svoje chaty a pozemky chodili cez parcelu žalovaných 1/, 2/. Tým, že došlo k odpredaju chaty s pozemkom od roku 2016 nemajú už prístup na svoje pozemky cez pozemok terajších vlastníkov W., ale chodia na pozemky popod plot po cudzom pozemku, ktorý je vo svahu a je tam malá bránička.

11. Žalovaní uviedli, že spornú parcelu neužívajú. Na základe ústnej dohody s nimi ju užívajú W. a po uplatnení predkupného práva mali záujem svoju časť odpredať W., ktorým odpredali aj chatu s pozemkom.

12. Sporná parcela o výmere 39 m<sup>2</sup> nemá rovný tvar, je do trojuholníka vo svahovitom teréne. Na parcele sa väčšinou parkovalo, zmestia sa tam tri autá.

13. Podľa § 142 ods. 1 OZ 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.

14. 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.

15. V konaní nebola sporná skutočnosť, že žalobcovia 1/ až 6/ a žalovaní 1/ a 2/ sú podielovými spoluvlastníkmi v režime BSM, každý v podiele 48/192 k parcele C-KN č. XXXX/XXX o výmere 39 m<sup>2</sup> TTP, spôsob využitia, ide o pozemky, ktoré sú súčasťou zriadenej záhradkárskej osady a je povinnosťou vlastníkov zachovať doterajší spôsob využitia pozemkov do času, kým sa podľa stavebného poriadku o ich inom využití. Predmetné spoluvlastníctvo nadobudli strany sporu kúpnu zmluvou zavkladovanou pod V XXXX/XX zo dňa 31. 01. 2002; Rozhodnutie OÚ, odbor PPLH o schválení vykonania projektov pozemkových úprav v záhradkárskych osadách BB Jakušov a vstupy č. XXXX/XXXX zo dňa 04. 12. 2001 - 318/02.

16. V konaní nebolo sporné, že žalobcovia 1/ až 6/ sú zároveň vlastníckymi pozemkov a záhradných chatiek. Žalovaní 1/, 2/ záhradnú chatku s pozemkom v roku 2014 odpredali manželom W.. V konaní nebolo sporné, že od uvedenej doby predmetnú parcelu žalovaní neužívajú, ale na základe súhlasu ju užívajú manželia W..

17. V konaní nebolo sporné, že k predmetnej parcele nie je možné rozdelenie predmetnej veci, ide o výmeru len 39 m<sup>2</sup>, parcela má nepravidelný tvar a nachádza sa vo svahovitom teréne.

18. Pri zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva žalobcov a žalovaných súd prihliadol na skutočnosť, keďže všetci majú rovnaké podiely ide o parcelu o malej výmere 39 m<sup>2</sup>, ktorá slúži na parkovanie vozidlami a aj ako vstup na pozemky záhradkárom s tým, že zohľadnil kritérium, a to účelné využitie veci, keďže ide o rovnosť spoluvlastníckych podielov. Z vykonaného dokazovania je

nepochybné, že účelné využitie predmetnej parcely je na strane žalobcov 1/ až 6/, ktorí sú zároveň vlastníkami chatiek s pozemkami a uvedenú parcelu využívajú na parkovanie motorových vozidiel. Žalovaní 1/ a 2/ v roku 2014 odpredali chatu s pozemkom, od tej doby predmetný pozemok neužívajú, čo potvrdili aj samotní žalovaní, boli spory o predkupné právo a konania o zriadenie práva vecného bremena. Predmetný podiel žalovaných na základe ich súhlasu užívajú cudzie osoby, osobami, ktorým odpredali chatu s pozemkom a súd neprihliadol na záujem tretích osôb, ktoré nie sú v spoluvlastníckom vzťahu. Skutočnosť, že žalovaní 1/, 2/ svoj podiel chcú alebo chceli odpredať manželom W. nie je dôvodom pre nezrušenie a nevyporiadanie podielového spoluvlastníctva, keďže nikoho nie je možné nútiť, aby zotrval v spoluvlastníckom vzťahu a na rozdiel od žalovaných žalobcovia predmetný pozemok užívajú. Súd potom zrušil podielové spoluvlastníctvo strán sporu k predmetnému pozemku tak, že prikázal do vlastníctva žalobcov 1/, 2/, žalobcov 3/, 4/ a žalobcov 5/, 6/ každému podiel vo výške 1/3-tiny k celku v režime BSM.

19. Z dôvodu, že ide o vyporiadanie podielového spoluvlastníctva za primeranú náhradu uložil súd žalobcom povinnosť zaplatiť žalovaným spoločne a nerozdielne na vyrovnanie podielu, a to žalobcom 1/, 2/ sumu 62,50 Eur, žalobcom 3/, 4/ sumu 62,50 Eur, žalobcom 5/, 6/ sumu 62,50 Eur, pričom vychádzal z priemernej hodnoty, ktorá bola stanovená realitnými kancelármi s tým, že bolo predložené aktuálne stanovisko realitnej spoločnosti P., s. r. o. zo dňa 05. 10. 2021 trhovú hodnotu 700 Eur, BB L., s. r. o. zo dňa 12. 10. 2021 trhovú hodnotu 800 Eur. Po spriemerovaní cien je trhovú hodnotu 750 Eur s tým, že trhovú hodnotu štvrtinového podielu žalovaných je 187,50 Eur. Pokiaľ žalovaný poukazoval na ponukovú povinnosť, a to vo výške 4 800 Eur za ich podiel túto súd akceptovať nemohol, mal za to, že je v rozpore s § 39 OZ, pretože obchádza zákon s poukazom na zistenú trhovú hodnotu cez realitné kancelárie a nasvedčuje to účelovosti, aby predmetný podiel získali tretie osoby.

20. Žalobcovia, ktorí boli v konaní úspešní si neuplatnili nárok na náhradu trov tohto konania voči žalovaným. Súd potom nárok na náhradu trov konania žalobcom nepriznal, táto nebola žiadaná.

#### **Poučenie:**

Proti rozhodnutiu súdu prvej inštancie je prípustné odvolanie v lehote do 15 dní odo dňa jeho doručenia, písomne vo vyhotovení trojmo na súde, proti ktorého rozhodnutiu smeruje.

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania (§ 127 C. s. p.) 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).

Odvolanie treba predložiť v troch rovnopisoch, inak súd zhotoví kópie na trovy odvolateľa.

Odvolanie 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.

Ak povinný neplní dobrovoľne to, čo mu ukladá právoplatné a vykonateľné rozhodnutie, môže oprávnený podať návrh na výkon exekúcie v zmysle zvláštneho predpisu.