

Súd: Okresný súd Stará Ľubovňa
Spisová značka: 8C/14/2020
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8520200370
Dátum vydania rozhodnutia: 13. 10. 2021
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Vladimír Gurka
ECLI: ECLI:SK:OSSL:2021:8520200370.5

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Stará Ľubovňa v právnej veci žalobcu: P. D. P. L., X., nar. XX.XX.XXXX, bytom X. dolina XXX/XX, XXX XX Z., občan SR, právne zast.: JUDr. Marián Geleneky, advokát, Garbiarska 20, Stará Ľubovňa proti žalovanej: Bc. D. L., nar. XX.XX.XXXX, bytom J. XXX/XX, XXX XX E. F., občan SR v konaní o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva takto

rozhodol:

I. Súd zrušuje podielové spoluvlastníctvo žalobcu P. D. P. L., X., nar. XX.XX.XXXX, bytom X. dolina XX/XXX, XXX XX Z. a žalovanej Bc. D. L., nar. XX.XX.XXXX, bytom J. XXX/XX, XXX XX E. F. k nehnuteľnosti evidovanej na Okresnom úrade Stará Ľubovňa, katastrálny odbor pre kat. územie V. J., zapísanej na LV číslo XXXX, a to k rekreačnej chate súpisné číslo XXXX, postavenej na parcele KN C 2342/4.

II. Súd prikazuje do výlučného vlastníctva žalobcu P. D. P. L., X., nar. XX.XX.XXXX, bytom X. dolina XX/XXX, XXX XX Z. nehnuteľnosť evidovanú na Okresnom úrade Stará Ľubovňa, katastrálny odbor pre kat. územie V. J., zapísanej na LV číslo XXXX, a to rekreačnú chatu súpisné číslo XXXX, postavenú na parcele KN C 2342/4.

III. Žalobca je povinný zaplatiť žalovanej za jej odstupujúci podiel z titulu náhrady za prikázaný spoluvlastnícky podiel na nehnuteľnosti evidovanej na Okresnom úrade Stará Ľubovňa, katastrálny odbor pre kat. územie V. J., zapísanej na LV číslo XXXX, a to rekreačnej chate súpisné číslo XXXX, postavenej na parcele KN C 2342/4 sumu vo výške 22 500 eur, a to v lehote 1 roka od právoplatnosti tohto rozsudku.

IV. Žalovaná je povinná nahradiť žalobcovi trovy konania v rozsahu 50 %, o ktorej výške bude rozhodnuté samostatným uznesením po právoplatnosti tohto rozsudku.

odôvodnenie:

1. Žalobca sa podanou žalobou domáhal zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva k rekreačnej chate súpisné číslo XXXX zapísanej na LV číslo XXXX v k.ú. V. J. (ďalej aj „chata“).

2. Žalobu odôvodnil tým, že je spoluvlastníkom tejto chaty v podiele 3/4 a žalovaná je spoluvlastníčkou chaty podiel 1/4. Parcela, na ktorej stojí chata, ako aj ostatné nehnuteľnosti vedené na LV č. XXXX v k.ú. V. J., sú vo výlučnom vlastníctve žalobcu. Žalobca kontaktoval dňa 29.3.2019 žalovanú za účelom vysporiadania podielového spoluvlastníctva. Žalovaná reagovala prostredníctvom svojho právneho zástupcu, pričom navrhla ohodnotiť nehnuteľnosť znalcom. Žalobca preto dal vypracovať znalecký posudok Ing. Jánom Štupákom č. 57/2019, ktorý nehnuteľnosť ohodnotil na 60 700 eur, z čoho jedna štvrtina činí 15 175 eur. Žalovaná do dňa podania žaloby nereagovala na návrh žalobcu na zrušenie a vysporiadanie podielového spoluvlastníctva, preto s poukazom na § 142 odsek 1 Občianskeho

zákonníka navrhol zrušiť a vysporiadať podielové spoluvlastníctvo súdom a prikázať do jeho výlučného vlastníctva v podiele žalovanej za odplatu vo výške 15 175 eur.

3. Na preukázanie svojich tvrdení žalobca k žalobe pripojil návrh na mimosúdne zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva zo dňa 27.1.2019, podací hárok, listy vlastníctva (ďalej aj „LV“) č. XXXX a XXXX v k.ú. V. J., znalecký posudok Ing. Štupáka č. 57/2019 s prílohami a výpis zo sledovania zásielok zo Slovenskej pošty.

4. Žalovaná vo vyjadrení k žalobe považovala žalobu za nedôvodnú a podanú predčasne a účelovo. Poukázala na to, že chatu od začiatku roku 2010 nevyužívala, keď kvôli násilnému správaniu žalobcu musela opustiť spoločnú domácnosť a chatu dlhodobo užíval iba žalobca so svojou novou rodinou a bral z nej úžitky. Ďalej popísala správanie žalobcu voči nej spočívajúce v podávaní rôznych podnetov na Úrad práce sociálnych vecí a rodiny Liptovský Mikuláš a podávanie trestných oznámení. Takisto písala genézu snáh o vysporiadanie podielového spoluvlastníctva, keď v roku 2010 žalobca dal pripraviť zmluvu, podľa ktorej žiadal, aby mu bezodplatne previedla svoj podiel, s čím nesúhlasila. Vysporiadanie začala riešiť následne v roku 2014 prostredníctvom svojej právnej zástupkyne, kedy navrhovala žalobcovi odplatu vo výške 25 000 eur. Žalobca potrebnú súčinnosť k vypracovaniu znaleckého posudku neposkytol a robil obštrukcie. Následne v roku 2019 ju oslovil právny zástupca žalobcu JUDr. Geleneky, kedy jej navrhol vyplatiť sumu 3000 eur za jej podiel, následne jej ponúkol sumu 5000 eur a v žalobe navrhuje vyplatenie sumy 15 175 eur. Poukázala tiež na to, že v čase ponuky na odplatu vo výške 3 000 eur už mal žalobca vypracovaný znalecký posudok Ing. Štupáka. Tiež poukázala na vyjadrenie žalobcu v konaní o výživnom vedenom na Okresnom súde Liptovský Mikuláš, kde žalobca prezentoval, že chatu chce predať, na čo ona reagovala s tým, že súhlasila s vysporiadaním dohodou, ale cenu považovala za podhodnotenú. Poukázala tiež na stanovisko JUDr. Gelenekyho z 27.1.2020 s tým, že ak nesúhlasí s cenou chaty, môže si dať vypracovať svoj posudok a cena odplaty sa určí aritmetickým priemerom z týchto posudkov. Odpoveď poslala dňa 25.3.2020. Do svojho vyjadrenia zároveň skopírovala e-mailovú komunikáciu s právnym zástupcom žalobcu. Na záver uviedla, že sa na vyporiadaní podielového spoluvlastníctva chcela vždy dohodnúť, preto súhlasí, aby sa spoluvlastníctvo zrušilo dohodou, aby nehnuteľnosť pripadla žalobcovi, ale nesúhlasila s navrhnutou sumou a navrhla aby nehnuteľnosť ohodnotil znalec. Takisto vzhľadom na to, že vždy bola ochotná sa dohodnúť, nesúhlasila s tým, aby znášala trovy konania.

5. K svojmu vyjadreniu na preukázanie jej vyjadrení pripojila žalovaná email z 9.7.2010, návrh zmluvy o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva, písomnú komunikáciu so žalobcom resp. jeho právnym zástupcom zo dňa 2.4.2015, 20.5.2015, 29.3.2019, 26.4.2019 a 5.5.2019 a emailovú komunikáciu z 19.6.2015 a 1.11.2015.

6. Žalobca prostredníctvom svojho právneho zástupcu v replike vyjadril názor, že nejde o predčasné konanie, nakoľko sa so žalovanou pokúšal vysporiadať podielové spoluvlastníctvo už viackrát, ale žalovaná sa nikdy riadne a včas nevyjadrila k jeho návrhom. Poprel tvrdenia žalovanej, že nehnuteľnosť dlhodobo prenajíma aj iným osobám a užíva ju so svojou novou rodinou. Vo vzťahu k pokusom o vysporiadanie podielového spoluvlastníctva uviedol, že pri jednej z jeho návštev v apríli 2010 ho sama žalovaná vyzvala, aby pripravil zmluvu o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva, žalovaná však na ňu nikdy nereagovala. V roku 2014 právna zástupkyňa žalovanej JUDr. Pavelková zrejme na pokyn žalovanej poslala ponuku na odkúpenie podielu nielen jemu, ale aj jeho rodičom, a to pred Vianocami 2014. Tento postup sa jeho rodičov dotkol. Komunikácia JUDr. Pavelkovou nikam nevedla, neakceptovali jeho návrh na stretnutie a rokovanie. Vzhľadom na to, že žalovaná so žalobcom dlhodobo nekomunikovala a nikdy sa nevyjadrila k jeho návrhom konkrétnou protiponukou, dal vo februári 2019 vypracovať znalecký posudok a v marci 2019 poveril JUDr. Gelenekyho zastupovaním vo veci. JUDr. Geleneky dňa 29.3.2019 ihneď začal komunikáciu so žalovanou, ale ani táto nikam nevedla. Žalovaná nadobudla svoj podiel na základe dohody o spoluinvestovaní. Nikdy na svoj podiel na nehnuteľnosti finančne neprispela. Jediným jej prínosom bolo, že spravovala dokumentáciu a pripravovala dokumenty potrebné na kolaudačné konanie, preto pôvodné návrhy na vyrovnanie podielu vo výške 3000 eur a následne 5000 eur, nepovažuje za neférové. Podobne za neférovú nepovažuje ani ponuku, že jej vyplatí 1 ceny podľa znaleckého posudku. Takisto bolo žalovanej navrhnuté, aby si dala vypracovať znalecký posudok a urobil by sa aritmetický priemer bez ohľadu na to, aká cena vyjde v posudku žalovanej. Takisto na to dodnes nereagovala. Žalovaná síce navrhuje riešenie zmierom, ale nekonkretizuje akým. V zásade sa nebráni vyporiadaniu ani postupom podľa paragrafu 141 odsek 1 veta za bodkočiarkou, ale podoťkol, že žalovaná nikdy finančne neprispela na jej podiel, nikdy sa nezaujímal, aké náklady sú spojené s

vlastníctvom, nikdy sa neinformovala o stave chaty. Následne žalobca popísal, ako mu žalovaná bráni v styku s deťmi a podania žalovanej na neho. Na záver poznamenal že žalovaná začala komunikovať až po podaní žaloby a je zrejmé, že nebol iný spôsob, ako primäť žalovanú k efektívnemu konaniu, ako podať žalobu. Navrhol zmier tak, že bude urobený aritmetický priemer z oboch znaleckých posudkov.

7. Žalovaná v duplike trvala na svojom vyjadrení k žalobe. Tvrdenia žalobcu považovala len za ďalšie účelové klamstvá. Ďalej popísala správanie žalobcu voči nej a ich deťom, rôzne podania žalobcu na ňu (exekúcie, neodkladné opatrenia, návrhy na súdy, trestné oznámenia a pod.), milenecké vzťahy žalobcu a jeho správanie sa aj k niektorým bývalým partnerkám. Práve kvôli tomuto správaniu žalobcu má z neho strach, preto chatu vo V. nevyužívala, využíval a bral z nej úžitky iba žalobca. Poprela, že by žalobcovi zobrala nejaké dokumenty. Zároveň predložila znalecký posudok Ing. Bohuslava Babku č. 36/2020, ktorý ohodnotil chatu na sumu 82 100 eur, pričom súhlasila s tým, aby sa postupovalo podľa aritmetického priemeru v sume 17 850 eur.

8. K duplike žalovaná pripojila znalecký posudok Ing. Bohuslava Babku č. 36/2020.

9. Žalobca prostredníctvom svojho právneho zástupcu súhlasil s touto sumou na výplatu, pričom nakoniec súhlasil s vyplatením celej sumy naraz.

10. Žalovaná následne v emailových podaniach zo dňa 16.10.2020 a 31.10.2020 a podaním zo dňa 3.11.2020 uviedla, že obaja spoluvlastníci prejavili záujem vysporiadať spoluvlastníctvo predajom chaty, ktorú by mohli predajť aj o tretinu nad ohodnotenie znalcom. Vzhľadom na tieto nové skutočnosti nesúhlasí s posledným návrhom žalobcu.

11. Žalobca prostredníctvom svojho právneho zástupcu uviedol, že nemá záujem predajť chatu ani pozemky, na ktorých stojí. Nevie, odkiaľ dospela žalovaná k záveru o predaji chaty, keďže nikdy nesúhlasil s predajom chaty a neoslovil nikdy realitného makléra. Trval na tom, že je ochotný vyplatiť za podiel žalovanej sumu 17 850 eur.

12. Žalovaná v podaní zo dňa 8.1.2021 trvala na predaji chaty alebo na výplate z trhovej ceny, ktorá je cca 150 000 eur. K tvrdeniu žalobcu, že chatu nechce predajť, poukazovala na vyjadrenia žalobcu k v konaní o vyživovacej povinnosti, kde prezentoval názor, že by niektorú nehnuteľnosť, hlavne chatu vo V. J., aj predal, ale nikto ju nechce. Názor, že žalobca má záujem o predaj chaty, podľa žalovanej vyjadril žalobca aj v odvolaní vo veci vedenej na Okresnom súde Liptovský Mikuláš sp. zn. 9P/147/2018, ktoré preskenovala do vyjadrenia. V tomto smere poukázala aj na 3 mailové komunikácie medzi ňou a právnym zástupcom žalobcu, ktorú takisto skopírovala do vyjadrenia. Mala za to, že žalobca mení svoje vyjadrenia, ako sa mu hodí.

13. Na vytýčených pojednávaniach strany sporu a ich zástupcovia trvali na svojich stanoviskách.

14. Žalobca na poslednom pojednávaní, na ktorom jedinom sa zúčastnil osobne a na ktorom bol vykonaný jeho výsluch, popísal okolnosti nadobudnutia starej chaty (v konkurze v roku 1998) a výstavbu novej chaty (v rokoch niekedy v rokoch 2003 až 2005). Ďalej uviedol, že stavebné povolenie bolo vydané na neho v roku 2006 a v roku 2007 do toho vstúpila žalovaná, ktorá sa ponúkla, že chce na procesoch dokončovania chaty participovať. Išlo však už len o dokončovacie práce týkajúce sa skôr estetiky, všetky stavebné práce boli v tom čase už dokončené. Ostali však ešte neuhradené niektoré faktúry v tom čase. Medzi nimi, jeho rodičmi a žalovanou bola uzavretá dohoda o investovaní a následne ešte aj dohoda o prenájme nehnuteľnosti. Žalovaná sa zaviazala prispieť prostriedkami v prepočte na eurá cca 15 000 eur. Kolaudačné rozhodnutie žiadali už štyria, to znamená on, jeho rodičia a žalovaná. Predmetom stavebného povolenia nebol ani prístrešok, ani ploty, ani prípojky, keďže tieto tam boli už v roku 1998. Dokumentom, ktorý bol podkladom na zápis práv v prospech žalovanej, bolo rozhodnutie o pridelení súpisného čísla ako výsledok kolaudačného rozhodnutia. Vyjadril sa tiež k stavu chaty v súčasnosti. Asi pred dvoma rokmi došlo k zamrznutiu kúrenia, je nefunkčný kotol, je roztrhnutý, asi 3 radiátory sú tiež roztrhnuté. Došlo tam k praskline vo vodovodnom potrubí, čiže celá tá kuchyňa, ktorá je na obrázku (na fotke predloženej žalovanou - pozn. súdu), je preč, lebo napila vodu a bolo to plesnivé. Sadrokartóny asi do výšky 1,5 m sú vytrhané, takisto celá podlaha v kuchyni je vytrhnutá, pretože sa potrebovali dostať do podlažia. Na poruchy upozorňoval aj znalca Ing. Babku, čo by malo byť súčasťou jeho posudku, aj keď v tom čase bol stav ešte iný (až po znaleckom posudku odstraňoval linku, podlahu a steny).

K zmene názorov uviedol, že názor mení, aby ulahodil žalovanej. Nemá problém, aby žalovaná prišla s chlapcami, opravili ich spoločný majetok, ktorý potom môžu prediť. Keďže chata sa nedá reálne rozdeliť, navrhol podiel žalovanej prikázať jemu za odplatu vo výške aritmetického priemeru znaleckých posudkov podaných v tejto veci, s čím súhlasila aj žalovaná. Vyjadril sa aj k posudku spoločnosti Aston Real predloženého na poslednom pojednávaní žalovanou, ktorý považoval za značne zmatečný, keďže na prvej strane je suma 260 000 eur, na druhej strane suma 190 000 eur a nie je zrejmé, či niekto bol na miestnej ohliadke alebo či si niekto dovolil urobiť ocenenie aj bez toho, aké fotografie boli tejto spoločnosti predložené. Pre neho by bolo relevantné, keby tam bol záväzok spoločnosti, že to predá za takú cenu. Na záver navrhol, aby súd vzhľadom na jeho pomery mu umožnil splatiť jeho záväzok v rozpätí aspoň 2,5 roka, aby mal určitú rezervu aj na výživné, ktoré je prioritným výdavkom.

15. Právny zástupca žalobcu v priebehu troch pojednávaní vytýčených vo veci trval na podanej žalobe, poprel, že by žalobca mal záujem chatu prediť. Poukázal v tomto smere aj na to, že žalobca je výlučným vlastníkom pozemkov a ostatných stavieb a väčšinovým spoluvlastníkom chaty, teda žalovaná ho nemôže nútiť chatu prediť. K cene chaty trval na určení odplaty podľa aritmetického priemeru zo znaleckých posudkov. K inzerátom predkladaných žalovanou v priebehu pojednávaní uviedol, že tieto sa v podstate zhodli na cene, ktorá sa blíži k reálnej cene. Poukázal tiež na to, že v znaleckom posudku Ing. Babku sú ohodnotené aj veci, ktoré nepatria do podielového spoluvlastníctva (prístrešok), resp. ktoré by nemali byť zahrnuté do vyporiadania (prípojky), ktoré neuznávajú. Poukázal tiež na to, že žalovaná sa zaviazala investovať finančné prostriedky, čo však neurobila. Ohodnotenie chaty spoločnosťou Aston Real spochybnil s poukazom na to, že zástupca tejto spoločnosti nebol na mieste samom, ohodnotil ju len na základe 2 fotografií, pričom ide o odhad približnej ceny a ako podklad neboli pripojené znalecké posudky, ktoré boli v tejto veci vyhotovené. Po doplnení dokazovania mailom od žalovanej tejto spoločnosti s prehľadom príloh doplnil, že z tohto mailu sa nedá zistiť, aké fotografie boli tejto spoločnosti zaslané a z akého obdobia. Po odročení posledného pojednávania ešte právny zástupca žalobcu oznámil písomne súdu, že žalobca navrhuje výplatu za odstupujúci podiel tak, že sumu 5 000 eur vyplatí do 7 dní od právoplatnosti rozsudku a zvyšok odplaty bude splácať v splátkach po 500 eur do úplného splatenia celej sumy.

16. Žalovaná na pojednávaniach zopakovala genézu snáh o vyporiadanie podielového spoluvlastníctva a ponúk na vyporiadanie od žalobcu, poukazovala na účelovosť argumentácie žalobcu ohľadne predaja chaty s poukazom na jeho vyjadrenia v rôznych súdnych konaniach vedených medzi stranami sporu, ktoré mení, ako mu vyhovuje. K cene chaty poukazovala na prvom pojednávaní na 3 inzeráty, ktoré predložila a podľa ktorých sa cena starších chat pohybuje od 62 000 do 72 000 eur (tretia chata ponúkaná za 66 000 eur), teda cena spornej chaty je určite vyššia. Na druhom pojednávaní poukázala na inzerát na predaj chaty vo V. J. za cenu 99 990 eur o rozlohe 85 m² a na poslednom pojednávaní predložila odhad ocenenia chaty spoločnosťou Aston Real vo výške 190 000 eur (iba chata) a vo výške 260 000 eur aj s pozemkami a ostatnými nehnuteľnosťami zapísanými na LV č. XXXX v k.ú. V. J. a na emailový odhad ceny od spol. Remax Slovakia, ktorá odhadla cenu okolo 170 000 eur, možno až 180 000 eur. Obom týmto spoločnostiam boli zaslané aktuálne údaje a fotky pripojené k posudku Ing. Babku. Chata v čase prevodu vlastníctva bola dokončená, a to ešte pred uzavretím manželstva, kedy tam už chodili. Bolo to už v roku 2000, s poukazom na predložené fotografie, chatu nebolo potrebné dofinancovať. Podiel na chate jej žalobca v podstate daroval. Nesúhlasila s tým, aby znášala trovy konania, keďže sa o dohodu snažila roky, ale žalobca ako väčšinový spoluvlastník sa rozhodoval, ako sa mu to hodilo.

17. V priebehu konania okrem vyššie uvedených dôkazov ešte právny zástupca žalobcu doložil ako dôkaz LV č. XXXX v k.ú. V. J. z 30.6.2021 a žalovaná predložila emailovú komunikáciu so žalobcom prostredníctvom JUDr. Pavelkovej z 14.5.2015, žiadosť žalovanej o vyporiadanie podielového spoluvlastníctva ku chate z 5.12.2014 adresovanú žalobcovi a jeho rodičom, 5 inzerátov na predaj chaty vo V. J., emailovú komunikáciu do žalobcom, resp. jeho právnym zástupcom z 25.8.2020, 30.-31.10.2020, 12.8.2020, 17.8.2020, viaceré fotografie exteriéru aj interiéru chaty, trhové ocenenie od spol. Aston Real Investments s.r.o., email od pracovníčky spol. Remax Slovakia zapracovaný do vyjadrenia žalovanej predloženom na poslednom pojednávaní, rozsudok Krajského súdu v Žiline sp. zn. 8CoP/23/2021 zo dňa 27.7.2021, uznesenie Okresného súdu Liptovský Mikuláš sp. zn. 1P/37/2018 zo dňa 11.8.2021, vyjadrenie žalobcu vo veci vedenej na Okresnom súde Liptovský Mikuláš sp. zn. 1P/37/2018, návrh na nariadenie neodkladného opatrenia a email adresovaný spol. Aston Real zo dňa 2.9.2021.

18. Súd sa oboznámil so skutkovými tvrdeniami strán sporu, vykonal dokazovanie výsluchom žalobcu a listinnými dôkazmi predloženými stranami sporu ako sú uvedené v bodoch 3, 5, 8 a 17 tohto odôvodnenia a zistil tento skutkový stav:

19. Z listu vlastníctva č. XXXX mal súd preukázané, že strany sporu sú podielovými spoluvlastníkmi rekreačnej chaty súp. číslo XXXX postavenej na parcele KN C 2342/4, zapísanej na LV č. XXXX v k.ú. V. J., a to žalobca v podiele 3/4 a žalovaná v podiele 1/4. U žalovanej je ako titul nadobudnutia uvedené rozhodnutie sp. zn. 136/2009 o určení súpisného čísla zo dňa 17.3.2009. Výlučným vlastníkom pozemku, na ktorom chata stojí, ako aj ďalších 6 parciel v jej okolí, prístrešku a skladu na drevo, ktoré sú zapísané na LV č. XXXX v k.ú. V. J., je žalobca. Podľa znaleckého posudku Ing. Štupáka č. 57/2019 je všeobecná cena chaty k 26.3.2019 zistená metódou polohovej diferenciacie 60 700 eur. Znalec vychádzal z toho, že užívanie chaty podľa údajov objednávateľa bolo započaté v roku 2005, že ide o jednopodlažný drevený sendvičový objekt s obytným podkrovím so sedlovou strechou s vikiermi. V nadzemnom podlaží je závetrie, chodba, schodište, kuchyňa, obývacia izba, kúpeľňa a WC, v podkroví sú 3 izby, kúpeľňa, chodba a WC. Základy sú betónové. Z fotografií pripojených v prílohe znaleckého posudku je vidno aj poškodenie dlažby v kuchyni, poškodenú kuchyňu a poškodenú omietku na niektorých miestach. Podľa znaleckého posudku Ing. Babku č. 36/20209 je všeobecná cena chaty k 20.7.2020 zistená metódou polohovej diferenciacie 70 292,23 eur. Znalec ocenil aj prekrytie vstupu, priestor na spoločenské funkcie a ateliér s príručným skladoom na parcele KN C 2341/3 vo výške 6 994,38 eur (zo znaleckého posudku vyplýva, že ide o altánok, sklad a priechodnú plochu medzi nimi v dvore), plot, elektrickú, plynovú, vodovodnú a kanalizačnú prípojku, vodomernú šachtu, oporný múrik a spevnené plochy, pričom spolu všetky oceňované nehnuteľnosti a ich príslušenstvo ocenil po zaokrúhlení na 82 100 eur. Znalec vychádzal okrem iných dokladov aj z čiastočnej projektovej dokumentácie stavby vypracovanej 05/2004 s tým, že stavba je vybudovaná v súlade s projektovou dokumentáciou s drobnými rozdielmi, stavebné povolenie bolo vydané v roku 2006. Vo vzťahu k počtu a druhu izieb v chate, ako aj z hľadiska technického dospel znalec k rovnakým záverom, ako Ing. Štupák. K technickému stavu znalec uviedol, že chata je v dobrom technickom stave, prvky dlhodobej konštrukcie nevykazujú znaky porúch u základov, obvodových stenách, stropoch, schodiska a konštrukcie krovu. Stavba si vyžaduje len bežnú údržbu prvkov krátkodobej životnosti a drobné stavebné úpravy v interiéri. Podlaha v kuchyni pri schodisku je v rozrušenom stave vplyvom nevhodného konštrukčného podkladu. Vplyvom zamŕzania je porucha rozvodov kúrenia a nefunkčný zdroj vykurovania. Z kolaudačného rozhodnutia, ktoré je súčasťou napr. posudku Ing. Babku vyplýva, že chata postavená na základe stavebného povolenia č. 416/2006 zo dňa 12.10.2006 bola skolaudovaná rozhodnutím Obce V. J. č. 588/2008 zo dňa 19.11.2008. Žiadateľmi kolaudačného rozhodnutia boli žalobca, žalovaná a O. a P. L.. Podľa tvrdení žalobcu bolo s výstavbou chaty začaté v rokoch 2003-2004, podľa údajov, ktoré dal znalci Ing. Štupákovi, chata sa už v roku 2005 užívala. Žalovaná na poslednom pojednávaní tvrdila, že chata bola postavená už v roku 2000. Z inzerátov predložených žalovanou na prvom pojednávaní vyplýva, že kúpna cena za chaty ponúkané na predaj (spolu s pozemkami) boli nasledovné - chata o rozlohe 78 m² za 62 000 eur, chata o rozlohe 85 m² za 66 000 eur a chata o rozlohe 125 m² za 72 000 eur. Z obrázkov je pritom zrejmé, že ide o staršie chaty. Z inzerátu predloženom žalovanou na druhom pojednávaní vyplýva ponuka na predaj zrekonštruovanej chaty za 99 990 eur, spolu s pozemkom o výmere 1 184 m² s možnosťou dostavby druhej chaty, na ktorej sú urobené základy a deka. Chata má predsieň, chodbu, kuchyňu, toalety, sprchovací kút, spoločenskú miestnosť s krbom a dve miestnosti na 1. poschodí. Na pozemku je aj studňa. Žalovaná predložila na poslednom pojednávaní odhad cien spol. Aston Real Investments a Remax Slovakia, podľa ktorých cena chaty je 190 000 eur, resp. 170 000, možno až 180 000 eur. Takisto predložila inzerát na predaj chaty za sumu 180 000 eur, ktorá pozostáva zo vstupnej chodby, spoločenskej haly, kuchyne spojenej s obývacou izbou, toalety, kúpeľne a sauny. Na druhom poschodí sa nachádza toaleta a štyri spálne (dve 4-lôžkové a dve 5-lôžkové). Celková podlahová výmera chaty je cca 200 m², výmera pozemku 561 m². Chata je čiastočne podpivničená a má aj studňu a saunu. Do chaty je zavedený prívod elektriny, vody a kanalizácia, plynovod sa nachádza na hranici pozemku. Pred podaním žaloby v roku 2014 zasielala žalovaná prostredníctvom JUDr. Pavelkovej ponuku žalobcovi a jeho rodičom na vyporiadanie podielového spoluvlastníctva a žiadala odplatu vo výške cca 25 000 eur. Pred podaním žaloby v tomto konaní ponúkal žalobca žalovanej odplatu postupne vo výške 3 000 eur, potom 5 000 eur a následne sumu 15 175 eur.

20. Podľa § 141 ods. 1 Občianskeho zákonníka (ďalej len „OZ“), spoluvlastníci sa môžu dohodnúť o zrušení spoluvlastníctva a o vzájomnom vyporiadaní; ak je predmetom spoluvlastníctva nehnuteľnosť, dohoda musí byť písomná.

21. 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. Ak vec žiadny zo spoluvlastníkov nechce, súd nariadi jej predaj a výťažok rozdelí podľa podielov.

22. Žalobca sa podanou žalobou domáhal zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva. Občiansky zákonník umožňuje podielovým spoluvlastníkom dohodou zrušiť a vyporiadať podielové spoluvlastníctvo a ak sa im nepodarí dohodnúť, Občiansky zákonník umožňuje každému zo spoluvlastníkom domáhať sa zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva žalobou na súde. Občiansky zákonník v tomto smere neobsahuje žiadne obmedzenia, teda žalobu na zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva môže podať spoluvlastník s akýmkoľvek podielom, teda aj menšinovým, podobne nie je podstatné, ktorý zo spoluvlastníkov a či vôbec vec užíva.

23. Spôsoby vyporiadania podielového spoluvlastníctva sú upravené v § 142 OZ. Zákon uprednostňuje reálne rozdelenie veci prihliadajúc na veľkosť podielov a na účelné využitie veci. Ak to nie je možné, druhým spôsobom je prikázanie veci jednému alebo viacerým spoluvlastníkom za náhradu zohľadniac kritériá vymedzené OZ. Poslednou možnosťou je predaj veci a rozdelenie výťažku medzi spoluvlastníkov.

24. V danom prípade navrhol žalobca vyporiadanie prikázaním podielu žalovanej ku chate do jeho výlučného vlastníctva s tým, že za odstupujúci podiel vyplatí žalovanej odplatu. S týmto spôsobom vyporiadania súhlasila aj žalovaná, teda táto otázka nebola medzi stranami sporu sporná. K tomuto je potrebné doplniť, že chata vzhľadom na jej usporiadanie a veľkosť nie je reálne deliteľná, preto aj súd považuje takýto spôsob vyporiadania za najúčelnejší. S prihliadnutím na veľkosť podielov, výlučné vlastníctvo žalobcu k pozemkom a ostatným stavbám postavených na týchto pozemkoch, ako aj s prihliadnutím na doterajšie využívanie chaty predovšetkým žalobcom súd dospel k záveru, že sú splnené podmienky na prikázanie chaty žalobcovi.

25. Spornou ostala cena chaty a z nej odvodená cena podielu pripadajúceho na žalovanú. Žalobca v žalobe navrhol odplatu vo výške 15 175 eur a po predložení znaleckého posudku od žalovanej súhlasil s odplatom vo výške 17 850 eur, ktorú navrhla žalovaná vychádzajúc z návrhu žalobcu na určenie ceny odplaty aritmetickým priemerom cien určených znaleckými posudkami. Žalovaná v ďalšom priebehu sporu považovala túto sumu za podhodnotenú s poukazom na rôzne inzeráty na predaj chat v tejto oblasti, ako aj vzhľadom na odhad ceny chaty dvoma realitnými kancelármi.

26. Pri určení primeranej náhrady za odstupujúci podiel súd posudzoval najmä znalecké posudky Ing. Štupáka a Ing. Babku zabezpečené stranami sporu, inzeráty predložené žalovanou a cenové ponuky realitných kancelárií predložené žalovanou. Pred zhodnotením týchto dôkazov súd poznamenáva, že strany sporu nenavrhli ďalšie dôkazy na zistenie ceny chaty, preto súd vychádzal z týchto dôkazov, keďže pokiaľ ide o rozsah dokazovania je viazaný návrhmi strán sporu. Žalovaná síce navrhovala ďalší znalecký posudok, avšak po poučení, že strana navrhujúca dôkaz je povinná zložiť zálohu na predpokladané náklady spojené s vykonaním dôkazu, na poslednom pojednávaní nemala ďalšie návrhy na doplnenie dokazovania. K námietkam žalobcu a jeho právneho zástupcu ohľadne ponúk realitnej kancelárie súd poznamenáva, že za dôkaz môže slúžiť všetko, čo môže prispieť k náležitému objasneniu veci, teda aj odhad realitnej kancelárie (aj keď posúdenie a vyhodnotenie takéhoto dôkazu je ako pri všetkých ostatných dôkazoch na úvahe súdu), pričom aj znalecký posudok je potrebné ako každý iný dôkaz hodnotiť v spojení s ostatnými dôkazmi (teda ani znalecký posudok nie je nejaký naddôkaz, aj keď nepochybné posúdenie určitej skutočnosti osobou odborne spôsobilou má svoju váhu).

27. Z vyššie uvedených dôkazov je zrejmé, že rozdiel cien určených v znaleckých posudkoch a časti inzerátov oproti ponukám realitných kancelárií a jednej ponuky predloženej žalovanou na poslednom pojednávaní je značný. Kým na prvom pojednávaní v máji 2021 predložila žalovaná 3 inzeráty s cenami v priemere 66 000 eur aj s pozemkami (podľa obrázku na inzeráte išlo o staršie chaty), na ďalšom pojednávaní v júni predložila ponuku na predaj zrekonštruovanej chaty za 99 990 eur (išlo však o 1 chatu s väčším pozemkom, kde bol vybudovaný aj základ pre druhú chatu), tak na poslednom pojednávaní

predložila inzerát chaty za 180 000 eur (ktorá sa v čase vyhotovenia rozsudku už predávala za 169 999 eur - pozn. súdu) a odhad dvoch realitných kancelárií na spornú chatu v rozpätí 170 000 - 190 000 eur.

28. Súdu je známe z úradnej činnosti, že ceny určené znaleckými posudkami metódou polohovej diferenciácie (ktorá sa pri nedostatku informácií o cenách pri predaji porovnateľných nehnuteľností využíva) sú do určitej miery nižšie, ako ceny, ktoré požadujú na trhu s nehnuteľnosťami predávajúci. Uvedené je prirodzené, keďže snahou predávajúceho je zarobiť čo najviac, preto predávajúci často „skúsia“ predávať aj za vyššie ceny, ako by odhadol znalec, príp. ako je ponuka na trhu s nehnuteľnosťami v určitom mieste a čase (najmä ak ich predaj nehnuteľnosti nenáhli). Na druhej strane sa táto snaha o zarobenie čo najviac na predaji nehnuteľnosti môže premietiť aj do odhadov realitných kancelárií, ktoré majú rovnaký záujem ako predávajúci, zvlášť ak sa ich provízia odvíja od dosiahnutého výnosu z predaja.

29. V danom prípade inzerát a ponuky realitných kancelárií predložené žalovanou na poslednom pojednávaní naznačujú, že ceny chat vo V. J. stúpajú. Vo vzťahu k ponukám realitných kancelárií je však potrebné uviesť, že ponuka od Remax Slovakia je ponukou v 2-3 riadkoch v emaille, pričom z tohto emailu zahrnutého do vyjadrenia žalovanej nie je známe, na základe čoho túto chatu ohodnotili a z odpovede tejto kancelárie nie je možné ani úplne jednoznačne zistiť, či odhadovaná cena sa týka iba chaty alebo aj pozemkov, príp. ostatných stavieb v okolí chaty. Podľa vyjadrenia žalovanej spol. Remax Slovakia predložila rovnaké podklady ako spol. Aston Real. Žalovaná na poslednom pojednávaní predložila email adresovaný spol. Aston Real, podľa ktorého boli prílohami rôzne fotografie. Súd nemal preukázané, aké fotografie boli skutočne zaslané (podľa tvrdení žalovanej išlo o fotografie urobené pri ohliadke chaty Ing. Babkom, čo je dosť pravdepodobné, keďže žalobca nepopiera, že žalovaná na spornú chatu nechodila). V každom prípade mal súd preukázané, že týmito realitným kanceláriám neboli predložené znalecké posudky vypracované vo veci a javí sa s pravdepodobnosťou blížiacou sa k istote, že chatu nebol nikto reálne obzrieť. Podľa tvrdení žalobcu v chate došlo k poškodeniu rozvodov vody a kúrenia. Žalobca síce nepredložil žiadne dôkazy, ako chata vyzerá v súčasnosti (podľa jeho tvrdení museli demontovať kuchyňu, sadrokartón do cca 1,50 metra výšky a podlahy), ale o vadách informoval listom aj Ing. Babku, ktorý list je prílohou znaleckého posudku tohto znalca. Z fotografií v oboch znaleckých posudkoch je pritom zrejmé, že podlaha v kuchyni bola vypuklá, že je problém s kúrením, pričom Ing. Babka od fotil aj kotol s vedrom pod ním a konštatoval poruchu kúrenia a nefunkčnosť zdroja vykurovania. Je nepochybné, že takéto poškodenie chaty má do určitej miery negatívny vplyv na cenu chaty.

30. K odhadovaným cenám od realitných kancelárií súd ešte poznamenáva, že tieto sa relatívne dosť rozchádzajú (vzhľadom na to, že odhadujú cenu rovnakej nehnuteľnosti v rovnakom čase), keď spol. Remax Slovakia odhadla cenu na 170 000 eur, možno až 180 000 eur, kým spol. Aston Real na 190 000 eur. V každom prípade je zrejmé, že ide o odhad, kedy reálna cena môže byť v skutočnosti iná. Súdu je zrejmé, že realitné kancelárie vychádzajú z ponuky a dopytu na trhu s nehnuteľnosťami, ako však už bolo uvedené, je prirodzená ich snaha predáť za čo najviac (čo je v ich záujme, ako aj v záujme klienta). Nie vždy však ich odhad znamená, že za odhadovanú cenu by sa nehnuteľnosť skutočne aj predal. V danom prípade žalovaná predložila jeden inzerát na predaj chaty za 180 000 eur, ktorý jediný by mohol byť podkladom pre takýto odhad realitných kancelárií. V tomto smere však je potrebné zdôrazniť jednak a predovšetkým to, že táto cena je cenou za chatu aj za pozemok, na ktorom stojí a jednak ide o rozlohovo väčšiu chatu, ako je sporná chata, ktorá má o jednu izbu viac, má aj studňu, saunu a je čiastočne podpivničená. Navyše v súčasnosti sa už predáva za cenu o 10 001 eur nižšiu, čo tiež naznačuje tomu, že nie každý odhad ceny realitnou kanceláriou je skutočne aj cenou, za ktorú sa nehnuteľnosť reálne predá a konečná cena v konečnom dôsledku závisí od ochoty kupujúceho ponúknuť žiadanú cenu. V danom prípade v znaleckých posudkoch nebola ohodnocovaná cena pozemkov (keďže tieto neboli predmetom zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva). V emailovom podaní žalobcu zo dňa 16.10.2020 však tento uvádzal cenu vo výške 120 eur za 1 m². Spol. Aston Real ohodnotila pozemky pod a v okolí spornej chaty a drobné stavby pri nej na 70 000 eur, čo pri výmere 553 m² by vychádzalo na cca 126 eur za 1 m². Ak by súd vychádzal z takejto ceny pozemku aj pri pozemku, na ktorom je postavená chata, ktorá sa podľa inzerátu predávala za 180 000 eur, tak pri 561 m² by potom cena pozemkov tiež predstavovala sumu okolo 70 000 eur. Ak by súd odpočítal túto sumu od súčasnej ceny, za ktorú je chata ponúkaná (t.j. 169 999 eur), tak by cena iba samotnej chaty vychádzala na cca 100 000 eur. Ako už však bolo uvedené, ide o približný výpočet vychádzajúci z cien, ktoré mal súd zachytené v nejakom dôkaze predloženom súdu a táto môže byť v skutočnosti iná (čo závisí samozrejme aj od polohy a pod.). V každom prípade je však zrejmé, že cena iba samotnej chaty ponúkanej na predaj

podľa inzerátu predloženého na poslednom pojednávaní žalovanou, je reálne nižšia. Po zohľadnení ceny určenej znaleckými posudkami a ceny v ostatných inzerátoch predložených v priebehu konania (aj keď súd zohľadní vek nehnuteľností v týchto ostatných inzerátoch, ich rozlohu a skutočnosť, že sú predávané aj s pozemkami) a po zohľadnení času od vypracovania posledného znaleckého posudku (aj keď súd zohľadní už uvádzanú skutočnosť, že odhad znalcami pri metóde polohovej diferenciácie sa môže líšiť do určitej miery od reálnej trhovej ponuky) súd dospel k záveru, že ceny uvádzané realitnými kancelármi sú nadhodnotené. Nárast ceny iba čisto chaty o cca 100 000 eur (oproti cene určenej znaleckými posudkami) za cca 1 rok od podania znaleckého posudku Ing. Babku sa súdu javí ako nereálny (aj keď súd zohľadní všetky vyššie uvádzané skutočnosti).

31. Znalec Ing. Štupák ohodnotil iba chatu v marci 2019 na sumu 60 700 eur po zaokrúhlení, Ing. Babka v júli 2020 ohodnotil chatu na sumu 70 292,23 eur, jednotlivé prípojky na sumu spolu vo výške 1 773,90 eur a plot, oporný múrik a spevnené plochy na sumu 3 054,01 eur. Žalobca v podaní zo dňa 14.5.2015 uviedol, že cena chaty neprevyšuje 80 000 eur. Vychádzajúc z týchto skutočností je zrejmé, že žalobca odhadoval cenu chaty už pred cca 6 rokmi vo výške vyššej, ako ju ohodnotili znalci. Od tohto času však ceny nehnuteľností nepochybne stúpili.

32. Zohľadniac všetky vyššie uvedené skutočnosti súd dospel k záveru, že cena spornej chaty je 90 000 eur. Súd pri tomto závere vychádzal najmä z porovnania ceny s chatou najviac porovnateľnou so spornou chatou, ktorá bola ponúknutá na predaj za cenu 180 000 eur (v súčasnosti 169 999 eur), a to po odpočítaní odhadovanej ceny pozemku ako je uvedené vyššie a po zohľadnení skutočnosti, že táto chata je o niečo väčšia a má o niečo vyššie vybavenie ako sporná chata. Súd tiež prihliadol na skutočnosť, že cenu spornej chaty znižuje aj poškodenie kúrenia a vodovodných rozvodov. Uvedená cena sa súdu javí ako primeraná a zodpovedajúca navrhnutým a predloženým dôkazom, ktoré súd vo veci vykonal a ktoré boli stranami navrhnuté.

33. Vzhľadom na uvedené skutočnosti súd vyhovel žalobe žalobcu pokiaľ ide o zrušenie podielového spoluvlastníctva ku chate a navrhovanému spôsobu jeho vysporiadania príkazom chaty do výlučného vlastníctva žalobcu s povinnosťou vyplatiť za odstupujúci podiel sumu zodpovedajúcu podielu žalovanej z ceny chaty, ku ktorej dospel súd, teda sumu 22 500 eur (90 000 eur : 4).

34. Pokiaľ ide o spôsob výplaty, žalobca na poslednom pojednávaní navrhol rozdeliť výplatu podielu žalovanej aspoň na 2,5 roka vzhľadom na jeho príjem z invalidného dôchodku vo výške 420 eur a jeho iný príjem, aby mal aj nejakú rezervu aj na platenie výživného vo výške 520 eur. Po pojednávaní bol súdu doručený návrh žalobcu na spôsob výplata, ako je to uvedené vyššie (t.j. 5 000 eur do 7 dní po právoplatnosti rozsudku a zvyšok v splátkach po 500 eur). Žalobca svoje pomery v tomto konaní nezdokladoval. Z rozhodnutia Krajského súdu v Žiline sp. zn. 8CoP/23/2021 zo dňa 27.7.2021 však vyplýva, že má platiť výživné vo výške spolu na 2 deti celkovo 300 eur (sumu vo výške 520 eur požadovala žalovaná, ale súdy priznali výživné v nižšej výške) a má splácať dlžné výživné vo výške cca 1100 eur v splátkach po 50 eur na každé mal. dieťa, teda spolu sumu 100 eur mesačne. Najbližších 11 mesiacov teda má žalobca platiť výživné celkovo vo výške 400 eur a po splatení dlžného výživného sumu 300 eur. Žalobca podľa zistení Okresného súdu Liptovský Mikuláš má invalidný dôchodok vo výške 398,80 eur (podľa tvrdení žalobcu v konaní na tunajšom súde vo výške 420 eur) a príjem z iného zamestnania vo výške cca 128 eur mesačne, je vlastníkom 2 bungalovov v blízkosti Liptovskej Mary a spoluvlastníkom chaty, ktorá je predmetom tohto konania. Pri takýchto majetkových aktívach a potrebe starostlivosti o ne sa javí, že buď je príjem žalobcu vyšší, ako oficiálne prezentuje alebo mu niekto vypomáha so zabezpečením jeho potrieb, ako aj starostlivosti o jeho majetok. Tomuto nasvedčuje aj jeho posledný návrh na spôsob výplaty. Pri týchto majetkových pomeroch žalobcu najmä vo vzťahu k nehnuteľnostiam súd nepovažoval za dôvodné rozložiť výplatu podielu žalovanej až na 2,5 roka, príp. dlhšie. Na druhej strane výplata vo vyššie uvedenej výške nie je zanedbateľnou sumou, na ktorú je potrebné buď určitý čas sporiť (pri značne dobrom príjme) alebo si zabezpečiť peniaze iným spôsobom (napr. vo forme úveru, pôžičky a pod.). Po skutočnosti, že na jednej strane žalobca potrebuje určitý časový priestor na zabezpečenie peňažných prostriedkov, ale na druhej strane zohľadniac aj to, že aj žalovaná má právo byť vyplatená v primeranej lehote, súd uložil žalobcovi povinnosť vyplatiť žalovanú do 1 roka od právoplatnosti tohto rozsudku. Samozrejme žalobca si túto povinnosť môže splniť skôr, uvedená lehota je najneskorším termínom, do kedy musí byť výplata uhradená (či už to žalobca vyplatí naraz alebo v splátkach).

35. K argumentácii žalovanej ohľadne účelovosti tvrdení žalobcu o tom, či chce predať chatu alebo nie, súd len poznamenáva, že táto zodpovedá vzťahom strán sporu, ktoré sú značne narušené (čo potvrdili aj oni sami a vyplýva to aj z predkladaných rozhodnutí súdov, ich návrhov a citovaných častí ich podaní v iných konaniach) a zapadá do rámca posudzovania vyjadrení druhej strany v svoj prospech, keď každá strana si vysvetľuje počinanie druhej strane ako určité „nefér“ konanie, či konanie proti jej záujmom, resp. účelové konanie. Z predložených listinných dôkazov, na ktoré v tomto smere žalovaná poukazovala, súd nezistil skutočnosť, že by žalovaný výslovne chcel chatu predať. Z týchto listín vyplýva iba skutočnosť, že žalobca by bol ochotný pristúpiť na predaj chaty, ak by sa našiel kupec, ktorý by bol ochotný za ňu zaplatiť podstatne vyššiu cenu, než za akú ju ohodnotili znalci, a to aj s pozemkami a ostatnými stavbami. Za tohto stavu je potom táto argumentácia žalovanej bezpredmetná pre rozhodnutie vo veci samej.

36. O nároku na náhradu trov konania súd rozhodol v súlade s § 262 ods. 1 C.s.p. v spojení s § 255 ods. 2 C.s.p. Žalobca sa domáhal zrušenia podielového spoluvlastníctva a jeho vyporiadania prikázaním chaty do jeho výlučného spoluvlastníctva. Pokiaľ ide o spôsob zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva, súd jeho žalobe vyhovel, teda v tejto časti bol žalobca úspešný. Pokiaľ ide o výšku odplaty, žalobca pôvodne navrhol odplatu vo výške 15 175 eur, následne súhlasil s návrhom žalovanej vo výške 17 850 eur, pričom napokon odplatu určil súd vo výške 22 500 eur. Táto teda bola napokon vyššia oproti odplate navrhovanej žalobcom v žalobe, a to o cca 50 % oproti pôvodne navrhovanej výške odplaty. Žalovaná na poslednom pojednávaní poukazovala na cenu chaty vo výške cca okolo 180 000 eur, z čoho by výplata činila 45 000 eur. Súdom priznaná výplata činí polovicu sumy, ktorá by vychádzala z ceny uvádzanej žalovanou. Za tohto stavu potom v časti týkajúcej sa výšky odplaty mali strany úspech polovičný, teda každá z nich v rozsahu 50%. Súd preto uzavrel, že úspech žalobcu v tomto konaní činí 75 % (pri rozdelení predmetu sporu pre účely posúdenia úspechu v spore na 1. spôsob vyporiadania podielového spoluvlastníctva (50 % z celkového úspechu, kde bol úspešný žalobca v celom rozsahu) a 2. na výšku odplaty (50% z celkového úspechu, kde strany boli úspešné na polovicu, teda v tejto časti mali úspech po 25%) potom úspech žalobcu činí 50% + 25%) a úspech žalovanej činí 25%. Po započítaní pomeru úspechu a neúspechu bol úspešnejší žalobca v rozsahu 50%, preto mu súd priznal v tomto rozsahu nárok na náhradu trov konania voči žalovanej. O výške trov bude rozhodnuté po právoplatnosti tohto rozsudku samostatným uznesením. Súd pritom vychádzal aj z toho, že aj keď žalobca pôvodne žalovanej ponúkal na výplatu nižšie sumy, ako to uvádzala žalovaná, pred podaním samotnej žaloby jej už bola ponúknutá suma na výplatu tak, ako bola uvedená v žalobe na základe znaleckého posudku, pričom jej bola ponúknutá aj možnosť odplaty vo výške aritmetického priemeru znaleckých posudkov strán sporu. Na výzvu žalovaná nereagovala, čím zapríčinila vedenie konania. Návrhy žalovanej z roku 2014 išli do stratena, teda k vyporiadaniu nedošlo, pričom z komunikácie medzi stranami predloženej žalovanou sa javí, že práve žalovaná už na konci tohto procesu prestala komunikovať (aspoň prostredníctvom právneho zástupcu). Za tohto stavu potom neobstojí argumentácia žalovanej, že by nemala znášať trovy konania a do úvahy neprichádza ani aplikácia §-u 257 C.s.p., keďže v danom prípade nejde o žiadne výnimočné okolnosti prípadu.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku je prípustné odvolanie, ktoré sa podáva do 15 dní od doručenia tohto rozsudku na súde, proti rozhodnutiu ktorého odvolanie smeruje.

Odvolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané.

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania 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).

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

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.

Odvolanie proti rozhodnutiu vo veci samej možno odôvodniť aj tým, že právoplatné uznesenie súdu prvej inštancie, ktoré predchádzalo rozhodnutiu vo veci samej, má vadu uvedenú v odseku 1, ak táto vada mala vplyv na rozhodnutie vo veci samej.

Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa zák. č. 233/1995 Z.z.