

Súd: Okresný súd Bratislava III
Spisová značka: 24C/53/2020
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1320206084
Dátum vydania rozhodnutia: 28. 09. 2021
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Ivan Bartek
ECLI: ECLI:SK:OSBA3:2021:1320206084.6

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Bratislava III v Bratislave, v konaní pred sudcom JUDr. Ivanom Bartekom, v spore žalobcu: C. L., nar. XX.X.XXXX, bytom T. XXX, R., v konaní zast. JUDr. Pavlom Polakovičom, advokátom, so sídlom Detvianska 14, Bratislava, proti žalovanej: G. L., nar. X.X.XXXX, bytom O. XX, R., v konaní zast. JUDr. Luciou Nováčkovou, advokátkou, so sídlom Pluhová 8, Ivanka pri Dunaji, o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva, takto

rozhodol:

Zrušuje sa podielové spoluvlastníctvo strán k pozemku parcely registra „C“ číslo XXXX/X, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 407 m² a k rodinnému domu so súpisným číslom XXX postavenému na parcele číslo XXXX/X, ktoré sa nachádzajú v katastrálnom území R. a sú zapísané na liste vlastníctva č. XXXX, vrátane garáže bez súpisného čísla na parcele číslo XXXX/X a všetky uvedené nehnuteľnosti sa prikazujú do výlučného vlastníctva žalovanej.

Žalovaná je povinná za prikázaný spoluvlastnícky podiel zaplatiť žalobcovi sumu 41.950,- eur do jedného mesiaca od právoplatnosti tohto rozsudku.

Žalobca je povinný nahradiť žalovanej trovy konania v plnom rozsahu.

odôvodnenie:

1. Žalobou došlou súdu dňa 25.5.2020 žalobca navrhol zrušiť podielové spoluvlastníctvo účastníkov konania tak, že žalobca je výlučným vlastníkom nehnuteľností v katastrálnom území R., zapísaných na liste vlastníctva č. XXXX, parc. č. XXXX/X, zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 407 m², rodinný dom súp. č. XXX na prac. č. XXXX/X, pozemok vedený v reg. „C“ KN, vrátane garáže stojacej na parc. č. XXXX/X, bez súp. č. s tým, že žalobca je povinný zaplatiť žalovanej sumu 41.950,- eur do jedného mesiaca od právoplatnosti rozsudku a žalovaná je povinná zaplatiť žalobcovi trovy konania.

2. Žalobca tvrdil, že so žalovanou sú podieloví spoluvlastníci uvedených nehnuteľností v katastrálnom území R., každý v podiele 1 k celku. Na pozemku sa nachádza aj garáž bez súpisného čísla, ktorá nie je zapísaná na liste vlastníctva. Žalobca užíva predmetnú nehnuteľnosť tak, že ju opravuje, aby v nej mohol bývať. Pred žalobcom užíval predmetný rodinný dom C. L., strýko žalobcu, ktorý v roku 2018 zomrel. Žalovaná je bývalou manželkou C. L., ktorá po rozvoде s manželom v rodinnom dome 13 rokov nebýva. Žalovaná nehnuteľnosť neudržiavala, ani sa o ňu nezaujímala, nehnuteľnosť v nevyhnutnej miere udržiaval C. L.. Od roku 2005 v dome tiež bývala matka žalobcu G. L.Á., sestra C. L., ktorá sa o neho starala, keď bol vážne chorý a potreboval opateru. Žalobca písomne dvakrát vyzval žalovanú na mimosúdnu dohodu s tým, že on má záujem v rodinnom dome bývať a tento celý opraviť. Zároveň mal záujem zabezpečiť si pôžičku na vyplatenie polovice ceny určenej znalkyňou. Podľa znaleckého posudku Ing. Kristíny Honekovej č. 16/2019 je hodnota všetkých nehnuteľností v celkovej sume 83.900,-

eur. Žalovaná s návrhom nesúhlasila. Vo svojom vyjadrení poukazovala na to, že má k predmetnej nehnuteľnosti vzťah a že cena, ktorú ponúka žalobca, je príliš nízka.

3. Žalobca ďalej uviedol, že má záujem riešiť si v rodinnom dome po jeho oprave bytovú situáciu, pretože on má byť v Rimavskej Sobote, avšak pracuje v Bratislave. Preto byt v Rimavskej Sobote dal do užívania svojej matke G. L.. Rodinný dom nie je reálne deliteľný a je vo veľmi zlom technickom stave, sú na ňom potrebné opravy do statiky celého domu. Stavba domu je realizovaná ako jedna bytová jednotka a celý pozemok je zastavaný, preto nehnuteľnosť nie je reálne deliteľná. Ak by sa dom rozdelil, tak len za vysokých stavebných nákladov a v takom prípade by sa už nedal užívať v rozsahu, na ktorý má slúžiť.

4. Žalovaná so zrušením spoluvlastníctva súhlasila, nesúhlasila však s tým, aby nehnuteľnosti boli prikázané do výlučného vlastníctva žalobcu. Navrhla rozhodnúť tak, že po zrušení spoluvlastníctva je výlučnou vlastníčkou žalovaná s tým, že je povinná zaplatiť žalobcovi sumu vo výške 41.950,- eur a žalobca je povinný zaplatiť žalobkyni trovy konania.

5. Žalovaná poukázala na okolnosti zastavenia konania o pôvodnom návrhu žalobcu zo dňa 15.10.2019 a na konanie o jej návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia (sp. zn. 19C/113/2019 a sp. zn. 19C/60/2020), na základe čoho mala za to, že žalobca svojim konaním vedome predlžuje rozhodnutie vo veci samej a predlžuje existujúci protiprávny stav v neprospech žalovanej, hoci žalovaná mu opakovane oznámila svoj eminentný záujem na urýchlennom zrušení podielového spoluvlastníctva z dôvodu naliehavej potreby vyriešenia svojej bytovej situácie.

6. Žalovaná tvrdila, že svoj spoluvlastnícky podiel na nehnuteľnostiach nadobudla dňa 18.12.1980 na základe kúpnej zmluvy. Nehnuteľnosti pôvodne nadobudla do bezpodielového spoluvlastníctva so svojim manželom C. L. vo veľkosti ich spoločného spoluvlastníckeho podielu 1/1 k celku. Manželstvo bolo dňa 3.7.2006 rozvedené rozsudkom Okresného súdu Bratislava II č. k. 18C 268/05-14. Bezprostredne po rozvoде bola žalovaná svojim bývalým manželom vyhnaná z rodinného domu a celkom vylúčená z užívania. Urgentné dočasné bývanie bolo žalovanej poskytnuté zo strany jej synovca H. Š. a jeho manželky B. Š. v byte č. XX na 3. poschodí bytového domu na O. Z. XX v R., ktorý je v ich bezpodielovom spoluvlastníctve. Vzhľadom na to, že bývalý manžel žalovanej odmietal uzavrieť akúkoľvek dohodu na vyporiadanie bezpodielového spoluvlastníctva, bola pre upokojenie vzťahov v rodine ponúknutá zo strany manželov Š. možnosť dočasného bezplatného užívania bytu žalovanou. Nakoľko do troch rokov po zániku manželstva nedošlo k vyporiadaniu dohodou, resp. rozhodnutím súdu, stali sa žalovaná a jej bývalý manžel podielovými spoluvlastníkmi, každý v 1 k celku. Pre psychickú traumu zo správania bývalého manžela, ako aj vzhľadom na zhoršenie zdravotného stavu žalovanej po rozvoде, žalovaná 12 rokov strpela pre ňu nevyhovujúci stav, kedy nemohla ako spoluvlastníčka nehnuteľnosti užívať. Do rozvoда však nehnuteľnosti riadne užívala a zveľaďovala po dobu 25 rokov. Žalovaná bola iniciátorkou všetkých rekonštrukčných prác na nehnuteľnosti, napr. výmeny strechy v roku 1999, výmeny všetkých okien, kvôli čomu vznikali medzi ňou a jej manželom rozpory.

7. Žalovaná ďalej tvrdila, že žalobca napriek opakovaným výzvam jej neodovzdal kľúče od nehnuteľnosti a neumožnil jej spoločné užívanie. Doporučeným listom odoslaným dňa 19.8.2019 žiadala o vydanie kľúčov od rodinného domu a od vstupnej brány. Žalobca oznámil, že kľúče jej neodovzdá, nakoľko rodinný dom obýva sám a má v ňom osobné veci. Na druhú výzvu žalobca už nereagoval vôbec. Trestné oznámenie žalovanej bolo odmietnuté s odôvodnením, že primárne je na ochranu takýchto spoločenských hodnôt určená ochrana podľa občianskeho práva. Žalobca dňa 10.7.2020 umožnil žalovanej iba jednorazový vstup na nehnuteľnosť, pri ktorom bola žalovaná zhrozená z rozsahu svojvoľne vykonaných stavebných prác, vrátane vybúrania nového otvoru v obvodovej stene domu. Vzhľadom na negatívne vyjadrenie žalobcu k výzve, aby sa zdržal protiprávneho konania a dodržiaval predpisy o nakladaní so spoločnou nehnuteľnosťou, sa žalovaná dňa 14.7.2020 obrátila na Obecný úrad Bernolákovo, pričom na preverenie dodržiavania stavebných predpisov sa mal vykonať štátny stavebný dohľad. Dňa 30.9.2020 žalovaná nehnuteľnosti sama poistila z dôvodu zabezpečenia ochrany svojho majetku a platí aj daň z nehnuteľnosti.

8. Žalovaná ďalej uviedla, že nutne potrebuje trvalo vyriešiť svoju bytovú situáciu. Dočasné bývanie v byte na 3. poschodí jej zo zdravotných dôvodov nevyhovuje, potrebuje prízemnú nehnuteľnosť. Manželia Š. byt navyše potrebujú pre potreby svojej rodiny. Na rozdiel od žalobcu nemá žalovaná

vlastnú nehnuteľnosť. Finančné prostriedky na vyplatenie žalobcu má zabezpečené od svojho synovca Vladimíra Š. a od jeho rodiny má aj prisľúbenú pomoc so stavebnými úpravami a udržiavaním.

9. Skutkový stav dôležitý pre rozhodnutie bol z väčšej časti nesporný, vyplynul z tvrdení strán, ktoré sú uvedené najmä v bode 2 a 6 tohto rozsudku a tiež z listinných dôkazov. Sporné boli len niektoré tvrdenia žalobcu, ktoré žalovaná poprela, a to či byt v Rimavskej Sobote užíva matka žalobcu, či žalobca vyzval žalovanú, aby sa podieľala na opravách nevyhovujúceho stavu nehnuteľnosti a či žalovanej odovzdal znalecký posudok. Hoci tieto sporné skutočnosti nemohli mať podľa súdu zásadný vplyv na rozhodnutie, súd okrem výsluchu strán vykonal aj dokazovanie výsluchom svedkov - G. L., H. Š. a T. E. (sestry žalovanej).

10. Z vykonaných dôkazov mal súd za preukázané, že G. L. bývala v spornej nehnuteľnosti len keď dochádzala za bratom C. L. a pomáhala mu alebo sa o neho starala, inak stále bývala a býva v Číži, kde má aj trvalý pobyt. Žiadny dôkaz spoľahlivo nepreukazoval, že žalobca odovzdal žalovanej znalecký posudok č. 16/2019, ani že žalovanú písomne alebo ústne vyzval, aby sa podieľala na opravách spoločnej nehnuteľnosti. Tieto skutočnosti teda súd nemal za preukázané.

11. Z listu vlastníctva č. XXX pre katastrálne územie R. vyplynulo, že spoluvlastnícky podiel žalobcu aj žalovanej je 1/2, pričom žalovaná ho nadobudla kúpnu zmluvou v roku 1981 a žalobca darovacou zmluvou zo dňa 11.6.2019.

12. Návrh súd posudzoval podľa ustanovení Občianskeho zákonníka.

13. Podľa § 142 ods. 1 Občianskeho zákonníka, ak nedôjde k dohode, zruší spoluvlastníctvo a vykoná vyporiadanie na návrh niektorého spoluvlastníka súd. Prihliadne pritom na veľkosť podielov a na účelné využitie veci. Ak nie je rozdelenie veci dobre možné, prikáže súd vec za primeranú náhradu jednému alebo viacerým spoluvlastníkom; prihliadne pritom na to, aby sa vec mohla účelne využiť a na násilné správanie podielového spoluvlastníka voči ostatným spoluvlastníkom. Ak vec žiadny zo spoluvlastníkov nechce, súd nariadi jej predaj a výtlačok rozdelí podľa podielov.

14. Z citovaného ustanovenia Občianskeho zákonníka a ustálenej judikatúry vyplýva, že spoluvlastníkov nie je možné nútiť, aby proti svojej vôli zotrvali v spoluvlastníckom vzťahu, a tiež, že žalobca nemusí tvrdiť ani preukazovať dôvody, pre ktoré nie je ďalšie zachovávanie spoluvlastníckeho vzťahu opodstatnené. V danej veci navyše obe strany so zrušením spoluvlastníctva súhlasili, pričom každá strana navrhovala, aby nehnuteľnosti boli prikázané do jej výlučného vlastníctva s povinnosťou zaplatiť za prikázaný spoluvlastnícky podiel sumu 41.950,- eur.

15. Prednostným spôsobom vyporiadania je reálne rozdelenie veci. V danej veci bolo zrejmé, že rozdelenie nehnuteľností nie je dobre možné najmä vzhľadom na veľkosť rodinného domu a skutočnosť, že celý pozemok je zastavaný.

16. Všeobecná hodnota nehnuteľností stanovená znaleckým posudkom nebola medzi stranami sporná. Úlohou súdu tak ostalo posúdiť, u ktorej strany sú splnené podmienky na prikázanie nehnuteľností do výlučného vlastníctva.

17. Pri rozhodnutí o prikázaní veci za primeranú náhradu jednému alebo viacerým spoluvlastníkom sa prihliada na to, aby sa vec mohla účelne využiť a na násilné správanie podielového spoluvlastníka.

18. Žalovaná navrhovala, aby súd pri rozhodnutí prihliadal aj na správanie sa žalovaného voči žalovanej po nadobudnutí jeho spoluvlastníckeho podielu na nehnuteľnosti, ktorým úplne vylúčil žalovanú z akéhokoľvek užívania nehnuteľnosti alebo rozhodovania o spoločnej veci. Argumentovala tým, že svoju úplnú bezmocnosť voči žalobcovi pocítovala ako neprimerané psychické a majetkové násilie, pričom poukázala na popísanie jednotlivých druhov násillia na senioroch v aktuálnej literatúre.

19. Podľa súdu sa v danej veci nejednalo o psychické násilie. Žalovaná v období po roku 2019 mala zabezpečené naďalej rovnaké pokojné bývanie v byte u svojich príbuzných ako dovtedy. Do tohto bývania žalobca nijako nezasahoval, žalovaná nebola vystavená priamemu tlaku od žalobcu, aby vykonala nejaké nevýhodné právne úkony. Navyše žalovaná mala podporu od svojich príbuzných, ako

aj od svojej právnej zástupkyne. Z týchto dôvodov sa na správanie žalobcu nedalo prihliadať a jediným rozhodujúcim hľadiskom tak bolo účelné využitie veci.

20. Pod účelným využitím veci je potrebné rozumieť predovšetkým využitie veci na účel, na ktorý je vec určená. Rozdielne bude treba hodnotiť využitie rodinného domu za stavu, že v rodinnom dome dlhodobo býva niektorý zo spoluvlastníkov. Pri prikázaní veci jednému alebo viacerým spoluvlastníkom je nutné prihliadať aj na to, aby sa vytvorili priaznivé podmienky na nerušené využitie veci a aby vznikom nového spoluvlastníckeho vzťahu nedochádzalo k vzniku nových sporných situácií. Preto pri prikázaní veci súd zohľadní aj správanie spoluvlastníkov, ktorý zo spoluvlastníkov vykonával investície do spoločnej veci, ktorý a ako zabezpečoval správu spoločnej veci, ktorý spoluvlastník má na ďalšom užívaní veci najnaliehavejší záujem, či ktorý spoluvlastník dokáže najlepšie zabezpečiť riadne ďalšie využitie spoločnej veci a pod. (Veľké komentáre Občiansky zákonník, Nakladateľstvo C. H. Beck 2015).

21. Predmetná nehnuteľnosť je rodinný dom a je určená na bývanie. Na tento účel ju chcú využiť tak žalobca, ako aj žalovaná.

22. Pokiaľ ide o doterajšie užívanie nehnuteľnosti, žalovaná ju užívala 25 rokov, do roku 2006. Rodinný dom prestala užívať v dôsledku rozvodu manželstva. Žalobca začal nehnuteľnosť užívať až v roku 2019, kedy sa ujal faktickej držby celej nehnuteľnosti. Listom zo dňa 2.9.2019 žalobca oznámil žalovanej, že dom obýva, má v ňom osobné veci a kľúče jej preto neodovzdá. Listom zo dňa 16.9.2019 žalovaný oznámil žalovanej, že má záujem o rekonštrukciu rodinného domu z dôvodu jeho vážnych stavebných porúch a navrhol žalovanej sumu 41.950,- eur za jej polovicu nehnuteľnosti. Na vyjadrenie súhlasu s touto ponukou stanovil lehotu jedného mesiaca s tým, že po jej uplynutí podá žalobu na súd na zrušenie a vyporiadanie spoluvlastníctva. Listom zo dňa 2.10.2019 žalovaná oznámila žalobcovi dôvody, pre ktoré nesúhlasí s jeho návrhom a požiadala žalobcu o predaj jeho spoluvlastníckeho podielu. Zároveň znovu požiadala žalobcu, aby jej umožnil užívať nehnuteľnosť. Dňa 17.10.2019 podal žalobca prvú žalobu na tunajší súd, konanie o nej však bolo dňa 12.5.2020 zastavené pre nezaplatenie súdneho poplatku. Medzitým listom zo dňa 24.1.2020 právna zástupkyňa žalovanej upozornila žalobcu na porušovanie práv žalovanej podieľať sa na správe, hospodárení a nakladaní so spoločnou vecou, ako aj na porušovanie práva podieľať sa na spoločnej držbe vo vzťahu k spoločnej veci. Napriek tomu žalobca postupne vykonával na nehnuteľnosti nielen nevyhnutnú údržbu (zabezpečenie vykurovania nehnuteľnosti), ale od roku 2020 aj podstatnú rekonštrukciu.

23. Vzhľadom na uvedené okolnosti podľa súdu nemožno ani u žalovanej, ale ani u žalobcu hovoriť o dlhodobom nerušenom užívaní v období bezprostredne predchádzajúcim rozhodnutiu súdu, ktoré by malo mať význam pri rozhodovaní o prikázaní nehnuteľnosti.

24. Na okolnosti týkajúce sa vyporiadania či nevyporiadania sa žalovanej so svojim manželom po rozvode alebo poskytnutia pôžičky H. Š.Č. sa podľa súdu nedalo prihliadať. Niektorá judikatúra citovaná v komentároch (rozhodnutie Najvyššieho súdu ČR sp. zn. 22 Cdo 340/2002) síce uvádza, že pri rozhodnutí, komu prikázať nehnuteľnosť nie je absolútne rozhodujúce ani účelné využitie veci, ale ide o súhrn skutočností, ktoré majú v konkrétnej veci relevantný význam, podľa súdu však tieto okolnosti neboli relevantné, najmä pre značný časový odstup a skutkovú nejasnosť.

25. Za rozhodujúci dôvod v prospech prikázania nehnuteľnosti žalovanej súd napokon považoval skutočnosť, že žalovaná, na rozdiel od žalobcu, nevlastní žiadnu inú nehnuteľnosť vhodnú na bývanie. Z toho hľadiska má žalovaná naliehavejší záujem na užívaní nehnuteľnosti než žalobca.

26. Z týchto dôvodov súd zrušil podielové spoluvlastníctvo strán a nehnuteľnosť prikázal žalovanej za sumu zodpovedajúcu znaleckému posudku.

27. Pohľadávka z dôvodu zaplatenia primeranej náhrady za spoluvlastnícky podiel podľa § 142 ods. 1 Občianskeho zákonníka vzniká až právoplatnosťou rozsudku, ktorým sa podielové spoluvlastníctvo zrušuje a vyporiadava. O vyporiadaní zrušovaného podielového spoluvlastníctva, vykonávaného súdom ako vyporiadanie v širšom slova zmysle na návrh účastníka, rozhoduje súd samostatným výrokom rozsudku, nie len v rámci rozhodovania o náhrade za spoluvlastnícky podiel.

28. Žalobca svoj prípadný nárok na zaplatenie vykonaných investícií do spoločnej veci uplatnil až dňa 31.8.2021, pred skončením dokazovania, aj to v neurčitej výške a bez predloženia akýchkoľvek dôkazov. Žalovaná pritom už na predchádzajúcom pojednávaní konanom dňa 25.6.2021 uviedla, že ak by žalobca takýto nárok uplatnil, bude ho žiadať vylúčiť na samostatné konanie, s poukazom na koncentráciu konania podľa § 153 CSP.

29. Vzhľadom na vyššie uvedené mal súd za to, že žalobca neuplatnil svoj nárok včas. So zreteľom na rýchlosť a hospodárnosť konania žalobca mohol svoj nárok uplatniť skôr, ak by konal starostlivo. Konanie o jeho návrhu nebolo otázkou len odročenia pojednávania na nový termín v krátkom čase. Na druhej strane súd nemohol na takýto návrh žalobcu vôbec neprihliadať. Z toho dôvodu ho vylúčil na samostatné konanie podľa § 166 ods. 2 CSP.

30. Žalovaná mala vo veci plný úspech, preto jej podľa § 255 ods. 1 a § 262 ods. 1 Civilného sporového poriadku (CSP) bola priznaná voči žalobcovi plná náhrada trov konania. O výške náhrady, ktorú je žalobca povinný zaplatiť žalovanej súd, rozhodne samostatným uznesením po právoplatnosti tohto rozsudku.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku je možné podať odvolanie v lehote 15 dní od doručenia, na Okresnom súde Bratislava III.

V odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach podania (§ 127 CSP) uviesť, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody podľa § 365 ods. 1 a 2) a čoho sa odvolateľ domáha.

Ak povinná strana nespĺní povinnosť uloženú týmto rozsudkom, oprávnená strana môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa Exekučného poriadku.