

Súd: Okresný súd Trebišov  
Spisová značka: 12C/41/2020  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 7920204058  
Dátum vydania rozhodnutia: 02. 08. 2021  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Zuzana Pajtášová  
ECLI: ECLI:SK:OSTV:2021:7920204058.2

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Trebišov sudkyňou JUDr. Zuzanou Pajtášovou v spore žalobcu: T. Z. P., nar. XX.XX.XXXX, bytom A. XXX/X, XXXXX A. G. K., právne zast. JUDr. Dušan Szabó, advokát so sídlom: Nemocničná 893/7, 077 01 Kráľovský Chlmec, proti žalovanému: C. O., nar. XX.XX.XXXX, bytom I. XXXX/XX, XXX XX C. R., o zrušenie podielového spoluvlastníctva takto

### rozhodol:

I. Zrušuje podielové spoluvlastníctvo k nehnuteľnosti na parcele č.XXXX/X záhrada o výmere 754 m2 v k.ú. A. G. K., zapísanej na LV č.XXX, jedná sa o parcelu registra „C“, evidovanú na katastrálnej mape.

II. Prikazuje nehnuteľnosť parcela č.XXXX/X záhradu o výmere 754 m2 v k.ú. A. G. K., zapísanú na LV č.XXX, jedná sa o parcelu registra „C“, evidovanú na katastrálnej mape, do výlučného vlastníctva T. Z. P., nar.X.XX.XXXX, trvale bytom A. G. K., ul. A. XXX/X, XXX XX.

III. Ukladá Ing. Z.Í. P. titulom konečného vyporiadania zaplatiť sumu 1.251,64 Eur do 3 dní od právoplatnosti tohto rozsudku žalovanému, a to uložením uvedenej sumy do notárskej úschovy.

IV. Žalobcovi priznáva nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100%.

### odôvodnenie:

1. Žalobca svojím návrhom doručeným súdu 14.10.2020 žiadal, aby súd zrušil podielové spoluvlastníctvo k nehnuteľnosti na parcele č.XXXX/X záhrada o výmere 754 m2 v k. ú. A. G. K., zapísanej na LV č.XXX, jedná sa o parcelu registra „C“, evidovanú na katastrálnej mape, prikázal túto nehnuteľnosť parcela č.XXXX/X záhradu o výmere 754 m2 v k. ú. A. G. K., zapísanú na LV č.XXX, jedná sa o parcelu registra „C“, evidovanú na katastrálnej mape, do výlučného vlastníctva T. Z. P., nar.X.XX.XXXX, trvale bytom A. G. K., ul. A. XXX/X, XXX XX a uložil mu titulom konečného vyporiadania zaplatiť sumu 1.251,64 Eur do 3 dní od právoplatnosti tohto rozsudku žalovanému, a to uložením uvedenej sumy do notárskej úschovy.

2. Svoj návrh odôvodnil tým, že z listu vlastníctva č.XXX k. ú. A. G. K. vyplýva, že je podielovým spoluvlastníkom nehnuteľnosti par.č.XXXX/X záhrada o výmere 754m2 v podiele 1 pod K., jedná sa o parcelu registra „C“ evidovanú na katastrálnej mape. Ďalším podielovým spoluvlastníkom je žalovaný. Ako dôkaz predložil v prílohe predmetný list vlastníctva a kópiu katastrálnej mapy. So žalovaným sa snažil dohodnúť na zrušení podielového spoluvlastníctva k tejto nehnuteľnosti a to odkúpením podielu 1-iny. So žalovaným sa na odkúpení jeho spoluvlastníckeho podielu nevedel dohodnúť aj z toho dôvodu, že jeho spoluvlastnícky podiel je zaťažený exekučným záložným právom v rámci 6 exekúcií. Taktiež z dôvodu prebiehajúceho exekučného konania má žalovaný zakázané nakladať so svojim spoluvlastníckym podielom. Jedná sa o exekučné konania, ktoré sa vedú od roku 2011, pritom posledná exekúcia je z roku 2015. Konkrétne sa jedná o JUDr. Roman Fogta, súdny exekútor, Kynceľová 77 pod sp.zn.: EX 1457/2011, JUDr. Miroslav Zahorjan, súdny exekútor, Čajakova 1, Košice

sp.zn.: EX 048/11, JUDr. Michal Mazúr, súdny exekútor, Štúrova 17, Košice, sp.zn.: EX 383/2013 a sp.zn.: EX 2125/2011 a sp.zn.: EX 4155/2010, JUDr. Zora Ferdinandy, súdny exekútor, Štefánikova 6, Košice sp.zn.: EX 483/2015. Predmetnú nehnuteľnosť má záujem využívať ako záhradu pre seba a pre svoju rodinu prípadne realizovať určité úpravy. K týmto prácam a úpravám nechce pristúpiť do doby, pokiaľ sa nestane výlučným vlastníkom tejto nehnuteľnosti. Platná právna úprava v prípade zrušenia podielového spoluvlastníctva na prvé miesto kladie rozdelenie nehnuteľnosti. Žalovaný sa dlhodobo zdržiava v C., do A. G. K. nedochádza a podľa jemu známych informácií nemá záujem o užívanie tejto nehnuteľnosti. V prípade rozdelenia by vznikla výmera 377m<sup>2</sup>, čím by sa vytvorila parcela, ktorej užívanie by bolo problematické a to z dôvodu buď vytvorenia úzkeho pásu alebo znemožnenia prístupu z obidvoch strán k tejto nehnuteľnosti. Z uvedeného dôvodu účelnejšie aj vhodnejšie aj pre žalovaného je prikázanie nehnuteľnosti do žalobcovho výlučného vlastníctva s povinnosťou vyplatiť žalovanému obvyklú cenu za m<sup>2</sup> v čase a mieste, kde sa nehnuteľnosť nachádza. Obvyklá cena predmetnej nehnuteľnosti za m<sup>2</sup> činí 3,32€. Táto cena bola cenou, za ktorú Obec A. G. K. v priebehu mesiaca október 2020 odkúpila zastavanú plochu par.č.XXXX/X od N. Z.. Predmetná kúpna zmluva je zverejnená na webovom sídle obce a preto predmetnú cenu považuje za obvyklú cenu v mieste a čase. V prípade, že súd zruší podielové spoluvlastníctvo so žalovaným a prikáže nehnuteľnosť do jeho vlastníctva, bude žalobca zaviazaný zaplatiť žalovanému resp. uložením peňazí do príslušnej notárskej úschovy z dôvodu prebiehajúcich exekučných konaní sumu 1.251,64€. Vyššie uvedená kúpna zmluva tvorí prílohu tejto žaloby. Na základe týchto skutočností žiada, aby súd zrušil ich podielové spoluvlastníctvo so žalovaným a celú nehnuteľnosť prikázal do jeho výlučného vlastníctva. Predmetom sporu je zrušenie podielového spoluvlastníctva, pričom podiel žalovaného činí 1251,64€ a preto výška súdneho poplatku je 75,-€.

3. Okresný súd uznesením č. k. 12C/41/2020-15, zo dňa 02.11.2020 vyzval žalovaného v zmysle § 167 ods. 2 zákona č. 160/2015 Z.z. Civilný sporový poriadok (ďalej len „CSP“) aby sa vyjadril k žalobe a jej prílohám. Uznesenie bolo žalovanému doručené dňa 14.11.2020, žalovaný sa na výzvu súdu nevyjadril, ostal pasívny.

4. Súd nariadil pojednávanie na deň 02.08.2021, kde vykonal dokazovanie písomnými podaniami strán sporu, vyjadreniami strán sporu, listinnými dôkazmi, a to výpisom z katastra nehnuteľností, kúpnu zmluvou č. XXX/XXXX-J., a zistil tento skutkový stav veci.

5. Z výpisu listu vlastníctva č. XXX mal súd za preukázané, že žalobca a žalovaný sú podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľnosti parc. č. XXXX/X, záhrada o výmere 754 m<sup>2</sup> v podiele 1 pod K., jedná sa o parcelu registra „C“ evidovanú na katastrálnej mape. Z kúpnej zmluvy č. XXX/XXXX-J., zo dňa 02.10.2020 súd zistil, že obvyklá cena predmetnej nehnuteľnosti za m<sup>2</sup> činí sumu 3,32 Eur, táto cena, bola cenou za ktorú Obec A. G. K. v priebehu mesiaca október 2020 odkúpila zastavanú plochu parc. č. XXXX/X od N. Z.. Predmetná kúpna zmluva je zverejnená aj na webovom sídle obce. Z výpisu z katastra nehnuteľností, predloženého na pojednávaní právny zástupcom žalobcu súd zistil, že na č. I. XXX sú v časti C- ľarchy vedené aktuálne štyri exekučné konania proti žalovanému.

6. Žalobca vo svojich vyjadreniach zotrval na podanej žalobe. Právny zástupca žalobcu, uviedol, že žalobca je podielovým spoluvlastníkom nehnuteľnosti k.ú. A. G. K., zapásaných na LV č.XXX, a to parcela č.XXXX/X záhrada o výmere 754 m<sup>2</sup> v podiele 1 pod K., jedná sa o parcelu registra „C“. Jedná sa v podstate o nehnuteľnosť, ktorá sa nachádza v bezprostrednom susedstve k jeho nehnuteľnosti a túto nehnuteľnosť má záujem užívať pre svoju vlastnú potrebu, ako aj pre potrebu svojej rodiny. Z uvedeného dôvodu sa snažil nejakým spôsobom dohodnúť sa s druhým podielovým spoluvlastníkom, teda žalovaným C. O., s týmto sa však nepodarilo dohodnúť aj z dôvodu existencie v súčasnej dobe štyroch exekúcií a pre zaťaženosť nehnuteľnosti exekučným záložným právom. V danom prípade je zrejmé, že obmedzuje vlastníka v prevode spoluvlastníckeho podielu. Inú možnosť v danom prípade žalobca nemá, iba sa domáha zrušenia podielového spoluvlastníctva cestou súdu, a to prikázaním uvedenej nehnuteľnosti do jeho výlučného vlastníctva, vyplatením druhého podielového spoluvlastníka sumou 1.251,64 Eur, jedná sa o obvyklú cenu nehnuteľností, ktorá bola zistená z ceny, za ktorú Obec A. G. K. kupovala nehnuteľnosť v r.2020, a to cena 3,32 Eur za 1m<sup>2</sup>. Vychádzajúc zo skutočností samotný žalovaný je pasívny v celej veci, tzn., že nijakým spôsobom neprejavuje záujem. Podľa udania žalobcu žalovaný o túto nehnuteľnosť neprejavuje žiadny záujem, o nehnuteľnosť sa nestará a podľa zistení od ostatných občanov resp. od nejakých známych, nijakým spôsobom žalovaný ani nemá záujem riešiť túto nehnuteľnosť, tzn., že by ju nejakým spôsobom udržiaval alebo niečo konal v záujme toho, aby táto nehnuteľnosť sa nestala zanedbanou. Už sa stáva zanedbanou, takže z toho dôvodu bol žalobca

donútený v danom prípade urobiť nejaké opatrenia, pokosiť a odstrániť dreviny a porasty, ktoré sa na tejto nehnuteľnosti vyskytli. Vzhľadom na to, že sa jedná o nehnuteľnosť, ktorá predstavuje 754 m<sup>2</sup>, jedná sa u úzky pás, rozdelenie nehnuteľnosti, podľa nášho názoru, nie je účelné, a to aj vzhľadom na to, že rozdelením napriek by vznikli nehnuteľnosti, ku ktorým by nebolo možné sa nejakým spôsobom priblížiť resp. z hľadiska hospodárenia by to bolo obmedzené a prípadne ak by sa na dĺžku rozdelila, vznikol by nejakým spôsobom úzky pruh nehnuteľnosti, ktorý bol tiež problematický z hľadiska ďalšieho užívania, takže preto sme toho názoru, že zrušenie podielového spoluvlastníctva je v súlade s platnou právnou úpravou a prikázanie do výlučného vlastníctva môjho klienta by v danom prípade bolo aj v záujme samotného žalovaného. Čo sa týka uvedenej náhrady, vzhľadom na existenciu týchto exekúcií, ktoré sú zapísané v LV, zloženie sumy do notárskej úschovy, je titulom konečného uhradenia.

7. Podľa § 136 ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka (ďalej len „OZ“), vec môže byť v spoluvlastníctve viacerých vlastníkov.

8. Spoluvlastníctvom rozumieme pluralitu subjektov vlastníckeho práva k tej istej veci, to je prípad, keď vlastnícke právo k tej istej veci patrí niekoľkým osobám. Každý zo spoluvlastníkov má zásadne tie isté oprávnenia, aké má jediný vlastník, avšak výkon jeho oprávnenia je obmedzený tým, že rovnaké oprávnenia majú aj ostatní spoluvlastníci.

9. Podľa § 137 ods. 1 OZ, podiel vyjadruje mieru, akou sa spoluvlastníci podieľajú na právach a povinnostiach vyplývajúcich zo spoluvlastníctva k spoločnej veci.

10. Podľa § 141 ods. 1 OZ spoluvlastníci sa môžu dohodnúť o zrušení spoluvlastníctva a o vzájomnom vypořiadaní; ak je predmetom spoluvlastníctva nehnuteľnosť, dohoda musí byť písomná.

11. Podľa § 142 OZ, ak nedôjde k dohode, zruší spoluvlastníctvo a vykoná vypořiadanie 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.

12. Uvedené ustanovenia sú vyjadrením zásady, že nikoho nemožno nútiť, aby zotrval v podielovom spoluvlastníctve. Zákon pripúšťa zrušenie podielového spoluvlastníctva jednak na základe dohody spoluvlastníkov a jednak na základe rozhodnutia súdu. Pri zrušení spoluvlastníctva súdom ide o jeho zrušenie konštitutívnym rozhodnutím, pričom spoluvlastníka nemožno zásadne nútiť, aby proti svojej vôli zotrval v spoluvlastníckom vzťahu.

13. V prejednávanej veci bolo nesporné, že žalobca je podielovým spoluvlastníkom nehnuteľnosti na parcele č.XXXX/X, záhrada vo výmere 754 m<sup>2</sup> v podiele 1 pod K.. Jedná sa o parcelu registra „C“, evidovanú na katastrálnej mape, pričom ďalším podielovým spoluvlastníkom je žalovaný. Uvedené vyplýva z LV č.XXX k.ú. A. G. K.. Zároveň je nesporné, že predmetom tohto sporu je zrušenie a vypořiadanie podielového spoluvlastníctva, a to tak, že zrušením podielového spoluvlastníctva sa žalobca stane výlučným vlastníkom celej nehnuteľnosti za peňažnú náhradu, ktorá bude vyplatená žalovanému. Medzi stranami sporu je sporné samotné zrušenie a vypořiadanie podielového spoluvlastníctva, keďže k mimosúdnej dohode na zrušenie a vypořiadanie podielového spoluvlastníctva nemohlo dôjsť, nakoľko spoluvlastnícky podiel žalovaného je zaťažený exekučným záložným právom v rámci 4 exekúcií.

14. Zákon určuje hľadiská, na ktoré je súd povinný prihliadať pri rozhodovaní o vypořiadaní podielového spoluvlastníctva. Súd tak prihliada jednak na veľkosť spoluvlastníckych podielov a jednak na účelné využitie veci. Nejde však o jediné a rozhodujúce hľadiská, súd prihliada aj na iné okolnosti prípadu. Medzi tri základné spôsoby vypořiadania podielového spoluvlastníctva patrí rozdelenie veci, prikázanie veci jednému alebo viacerým spoluvlastníkom za primeranú náhradu, nariadenie predaja veci a rozdelenie výťažku. Rozdelenie veci je prvým a prednostným spôsobom vypořiadania zrušeného spoluvlastníctva. Súd tak musí v prvom rade skúmať, či je vec možné reálne rozdeliť. Z praktického hľadiska bude tento spôsob vypořiadania vhodný najmä vtedy, ak každý zo spoluvlastníkov má záujem udržať si vlastnícke právo k veci, hoci len k jej určitej časti. Žalobca prejavil záujem udržať si vlastnícke právo k celej

nehnutelnosti, pričom žalovaný po doručení žaloby súdu neoznámil takýto zámer a taktiež nenamietal, aby žalobca nadobudol výlučné vlastnícke právo k celej nehnuteľnosti. Pri vyporiadaní spoluvlastníctva príkazom veci súd teda musí prihliadať na veľkosť spoluvlastníckych podielov, účelné využitie veci a násilné správanie podielového spoluvlastníctva voči ostatným spoluvlastníkom. Čo sa týka veľkosti spoluvlastníckych podielov, tie sú v danom prípade v rovnakej veľkosti 1-ica každý zo spoluvlastníkov. Druhým kritériom je účelné využitie veci, pričom žalobca prejavil záujem využívať predmetnú záhradu pre seba a svoju rodinu, prípadne tam realizovať ďalšie úpravy. Žalovaný takýto záujem žalobcu nijako nenamietal. Súdu nie je doposiaľ známe žiadne nevhodné resp. násilné správanie sa žalobcu voči žalovanému. Zároveň inými okolnosťami, na ktoré súd prihliada pri vyporiadaní je tá skutočnosť, že podiel žalovaného je zaťažený exekučným záložným právom, čo vyplýva aj z listinných dôkazov. Preto sa súdu javí ako najvhodnejší spôsobom vyporiadania práve príkazanie veci za náhradu žalobcovi.

15. Je potrebné tiež zo strany súdu uviesť, že zrušením a vyporiadaním podielového spoluvlastníctva k predmetným nehnuteľnostiam autoritatívnym rozhodnutím súdu neprichádza žalovaný o hodnotu svojho podielu; v dôsledku vyporiadania spoluvlastníctva dochádza na jeho strane len k premene formy majetku z podielu na nehnuteľnosti na finančné prostriedky a to ako ekvivalent peňažnej náhrady jeho spoluvlastníckeho podielu. Zloženie peňažnej náhrady do notárskej úschovy môže napomôcť žalovanému do istej miery vyriešiť jeho finančné ťažkosti. Keďže predmetom sporu je nehnuteľnosť - záhrada, súd zobral do úvahy obvyklú cenu za m<sup>2</sup> v takej výške, ako to preukázal žalobca, a teda v sume 3,32 Eur za m<sup>2</sup>. Uvedená suma je obvyklá podľa miesta a času vyporiadania podielového spoluvlastníctva. Taktiež výšku primeranej náhrady žalovaný nijako nenamietal a nespochybňoval.

16. Vzhľadom k tomu, že žalovaný sa k žalobe nevyjadril, ostal v konaní pasívny, súd sa stotožnil s právnym a skutkovým odôvodnením žaloby a má za to, že všetky skutkové tvrdenia uvedené žalobcom v žalobe, ako aj podložené listinnými dôkazmi, považuje za pravdivé a nesporné. Pri stanovení primeranej náhrady súd vychádzal z predložených listinných dôkazov a po ich zhodnotení súd dospel k záveru, že obvyklá cena predmetnej nehnuteľnosti za m<sup>2</sup> je obvyklá cena v mieste a čase. Súd vyčíslenú náhradu titulom výplaty spoluvlastníckeho podielu zaviazal žalobcu zaplatiť žalovanému a to do notárskej úschovy súdu, nakoľko podiel žalovaného je zaťažený exekučným záložným právom.

17. Podľa § 232 ods. 2 a 3 CSP, ak súd uložil v rozsudku povinnosť plniť, rozsudok je vykonateľný márnym uplynutím lehoty na plnenie, ak nie je ustanovené inak. Lehota na plnenie je tri dni a plynie od právoplatnosti rozsudku.

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

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

20. Podľa ust. §262 ods.2 CSP o výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

21. Súd priznal plnú náhradu trov konania žalobcovi, lebo v konaní mal plný úspech. Po právoplatnosti tohto rozsudku o výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku možno podať v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia odvolanie na Okresný súd Trebišov (§ 362 ods. 1 CSP).

Podľa ust. §-u 363 CSP, v odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh).

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

Podľa ust. §-u 365 ods. 1 CSP, 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.

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

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

Prostriedky procesného útoku alebo prostriedky procesnej obrany, ktoré neboli uplatnené v konaní pred súdom prvej inštancie, možno v odvolaní použiť len vtedy, ak

- a) sa týkajú procesných podmienok,
- b) sa týkajú vylúčenia sudcu alebo nesprávneho obsadenia súdu,
- c) má byť nimi preukázané, že v konaní došlo k vadám, ktoré mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci alebo
- d) ich odvolateľ bez svojej viny nemohol uplatniť v konaní pred súdom prvej inštancie.

Ak nebude povinnosť uložená týmto rozhodnutím splnená v stanovenej lehote, možno sa jej splnenia domáhať návrhom na vykonanie exekúcie podľa osobitného predpisu.