

Súd: Okresný súd Námestovo
Spisová značka: 2C/18/2017
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5817203199
Dátum vydania rozhodnutia: 02. 06. 2021
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Miriam Srogončíková
ECLI: ECLI:SK:OSNO:2021:5817203199.9

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd v Námestove sudkyňou JUDr. Miriam Srogončíkovou v právnej veci žalobkyne: M.. J. H., P.. X. X. XXXX, bytom U. XXX/XX, P., zastúpená splnomocneným zástupcom: JUDr. Peter Vevurka, advokát so sídlom Mieru 312/13, Námestovo, proti žalovaným: 1/ B. D., P.. XX. X. XXXX, bytom L. XXX/XX, P., 2/ M.. U. D., P.. XX. XX. XXXX, bytom G. U.Ľ. XXX/XX, P., 3/ D.. D. D., P.. XX. X. XXXX, bytom G. U. XXX/XX, P., 4/ D.. E. D., P.. X. X. XXXX, bytom G. U.Ľ. XXX(XX, P. a 5/ Y.. D. D., P.. XX. X. XXXX, bytom G. U. XXX/XX, P., žalovaní 1/ až 5/ zastúpení splnomocneným zástupcom: JUDr. Dušan Serek advokátska kancelária, s.r.o. so sídlom Hattalova 373/3, Námestovo, o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva, takto

rozhodol:

I/ Súd z r u š u j e podielové spoluvlastníctvo žalobkyne a žalovaných 1/ až 5/ k nehnuteľnosti zapísanej na LV č. XXXX pre obec a k. ú. P. - rodinný dom súpisné číslo XXX postavený na parcele číslo XXX/XX s príslušenstvom - hospodárska budova (sklad a humno) postavená na parcele číslo XXX/XX, hospodárska budova (maštal' a kôľňa) postavená na parcele Č. XXX/XX, prípojka vody parcela číslo XXX/XX, prípojka kanalizácie parcela číslo XXX/XX, prípojka NN parcela číslo XXX/XX, betónový chodník parcela č. XXX/XX, vonkajšie schody parcela číslo XXX/XX a k nehnuteľnostiam, zapísaným na LV č. XXXX pre obec a k. ú. Námestovo a to CKN parcela číslo XXX/XX - záhrady vo výmere 150 m², CKN parcela číslo XXX/XX - zastavané plochy a nádvoria vo výmere 107 m² a CKN parcela číslo XXX/XX - zastavané plochy a nádvoria vo výmere 503 m².

II/ Súd nehnuteľnosti špecifikované vo výrokovej časti I/ p r i k a z u j e do výlučného vlastníctva žalobkyne.

III/ Žalobkyňa je p o v i n n á zaplatiť žalovanému 1/ sumu 23500 Eur, žalovanému 2/ sumu 5875 Eur, žalovanému 3/ sumu 5875 Eur, žalovanému 4/ sumu 5875 Eur a žalovanej 5/ sumu 5875 Eur, do troch dní od právoplatnosti rozsudku.

IV/ Žiadna zo strán sporu n e m á p r á v o na náhradu trov konania.

o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobou, doručenou súdu 15. 5. 2017, zmenenou dňa 24. 10. 2017 žalobkyňa žiadala, aby súd zrušil podielové spoluvlastníctvo žalobkyne a žalovaných 1/ až 5/ k nehnuteľnosti, zapísanej na LV č. XXXX pre obec a k.ú. P. - rodinný dom súp. číslo XXX postavený na pozemku parcela č. XXX/XX s príslušenstvom - hospodárska budova (sklad a humno) postavená na parcele číslo XXX/XX, hospodárska budova (maštal' a kôľňa) postavená na parcele číslo XXX/XX, prípojka vody parcela číslo XXX/XX, prípojka kanalizácie parcela číslo XXX/XX, prípojka NN parcela číslo XXX/XX, betónový chodník parcela č. XXX/XX, vonkajšie schody parcela číslo XXX/XX a k nehnuteľnostiam, zapísaným na LV č. XXXX pre obec a k. ú. P. a to CKN parcela číslo XXX/XX - záhrady vo výmere 150 m², CKN parcela číslo XXX/XX

- zastavané plochy a nádvoria vo výmere 107 m² a CKN parcela číslo XXX/XX - zastavané plochy a nádvoria vo výmere 503 m². Ďalej žiadala, aby súd tieto nehnuteľnosti prikázal do jej výlučného vlastníctva s tým, že ju zaviazhe zaplatiť žalovanému 1/ sumu 17 000 EUR, žalovanému 2/ sumu 4 250 EUR, žalovanému 3/ sumu 4 250 EUR, žalovanému 4/ sumu 4 250 EUR a žalovanej 5/ sumu 4 250 EUR ako náhradu za ich spoluvlastnícke podiely. Žalobu odôvodnila tým, že spolu so žalovanými 1/ až 5/ je podielovou spoluvlastníčkou vyššie opísaných nehnuteľností, ona v podiele 4/6, žalovaný 1/ v podiele 1/6 a žalovaní 2/ až 5/ každý v podiele 1/24. Ona nemá záujem zotrvať v podielovou spoluvlastníctve so žalovanými 1/ až 5/, nehnuteľnosti chce využiť pre vlastné bývanie a rodinný dom za tým účelom zrekonštruovať. Žalobkyňa je väčšinou podielovou spoluvlastníčkou a hoci sa opakovane pokúšala o dohodu so žalovanými, nepodarilo sa jej ju dosiahnuť.

2. Súd vo veci vydal rozsudok č.k. 2C/18/2017-201 zo dňa 29. 5. 2019, ktorým zamietol návrh žalovaných 1/ až 5/ na prerušenie konania zo dňa 15. 4. 2019 (výroková časť I/), zrušil podielové spoluvlastníctvo k nehnuteľnostiam, opísaným v žalobe (výroková časť II/), nehnuteľnosti prikázal do výlučného vlastníctva žalobkyne (výroková časť III/), žalobkyňu zaviazal zaplatiť žalovanému 1/ sumu 18666,66 EUR, žalovanému 2/ sumu 4666,66 EUR, žalovanému 3/ sumu 4666,66 Eur, žalovanému 4/ sumu 4666,66 EUR a žalovanej 5/ sumu 4666,66 Eur (výroková časť IV/) a žiadnej strane nepriznal náhradu trov konania (výroková časť V/).

3. Na odvolanie žalovaných 1/ až 5/ (Krajský súd v Žiline uznesením č.k. 7Co/49/2020-209 zo dňa 10. 6. 2020 uvedený rozsudok zrušil a vec vrátil na ďalšie konanie.

4. Po tom, čo sa vec vrátila z krajského súdu na ďalšie konanie, okresný súd uznesením č.k. 2C/18/2017-240 zo dňa 2. 2. 2021 prerušil konanie do právoplatného skončenia konania o dovolaní žalovaných 1/ až 5/ proti rozsudku Krajského súdu v Žiline sp.zn. 10Co/39/2019 zo dňa 28. 2. 2019.

5. Uznesením sp.zn. 2Cdo/4/2020 zo dňa 27. 1. 2021 Najvyšší súd Slovenskej republiky dovolanie žalovaných 1/ až 5/ proti rozsudku Krajského súdu v Žiline sp.zn. 10Co/39/2019 zo dňa 28. 2. 2019 odmietol.

6. Po tom, čo súd po skončení konania, počas trvania ktorého bolo konanie o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva prerušené, pokračoval v konaní, žalovaní 1/ až 5/ predložili znalecký posudok M.. G. U. Č.. XXX/XXXX zo dňa 14. 5. 2021 s odôvodnením, že znalecké posudky M.. G. U. č. XXX/XXXX a M.. G. Ž. č. XX/XXXX sú pre časový odstup už neaktuálne.

7. Súd vo veci vykonal dokazovanie listinnými dôkazmi, znaleckým posudkom, odbornými vyjadreniami a dospel k záveru, že je potrebné rozhodnúť tak, ako je uvedené vo výrokovej časti rozsudku.

8. 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 výťažok rozdelí podľa podielov.

9. Z vykonaného dokazovania súd opätovne zistil, že žalobkyňa sa domáha zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnostiam, špecifikovaným vo výrokovej časti I/ rozsudku. Z listov vlastníctva č. XXXX pre obec a k. ú. P. a č. XXXX pre obec a k. ú. P. súd zistil, že žalobkyňa a žalovaní 1/ až 5/ sú podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľností, špecifikovaných vo výrokovej časti I/ rozsudku, a to žalobkyňa v podiele 4/6, žalovaný 1/ v podiele 1/6 a žalovaní 2/ až 5/ každý v podiele 1/24. Keďže žalobkyňa nemá záujem zotrvať v spoluvlastníckom vzťahu so žalovanými 1/ až 5/, súd v zmysle zásady, že nikoho nemožno spravodlivo nútiť, aby zotrval v spoluvlastníckom vzťahu, zrušil podielové spoluvlastníctvo žalobcu a žalovaných 1/ až 5/ k nehnuteľnostiam. Súd opätovne konštatuje, že čo sa týka vyporiadania podielového spoluvlastníctva, vzhľadom na to, že ide o rodinný dom, vyporiadanie reálnou delbou medzi spoluvlastníkov (aj vzhľadom na to, že ide o šiestich spoluvlastníkov, pričom podiely žalovaných 2/ až 5/ sú len 1/24), súd konštatuje, že reálna delba nehnuteľností nie je možná. Nikto zo sporových strán napokon ani netvrdil, že by reálna delba nehnuteľností bola možná, resp. ani neprejavil o tento spôsob vyporiadania podielového spoluvlastníctva záujem. Ako ďalší

spôsob vyporiadania prichádza do úvahy prikázanie vecí do výlučného vlastníctva niektorého /niektorých spoluvlastníkov. O nehnuteľnosti prejavila záujem žalobkyňa - žalovaní 1/ až 5/ záujem o nehnuteľnosti ani neprejavili, len mali výhrady k výške náhrady za ich spoluvlastnícke podiely, ktorú navrhla žalobkyňa. Vzhľadom na to, že žalobkyni svedčí hľadisko väčšinového spoluvlastníckeho podielu aj účelného využitia veci, keď chce nehnuteľnosti využiť pre účely bývania, pretože ide o rodinný dom a zastavaný pozemok, ktorý k nemu prislúcha, súd tieto nehnuteľnosti prikázal do jej výlučného vlastníctva. Zároveň ju zaviazal zaplatiť za spoluvlastnícke podiely žalovaným 1/ až 5/ peňažnú náhradu. Žalovaní 1/ až 5/ na preukázanie výšky náhrady za svoje spoluvlastnícke podiely predložili znalecký posudok M. G. U. Č.. XXX/XXXX zo dňa 14. 5. 2021 s odôvodnením, že znalecké posudky M. G. U. Č.. XXX/XXXX a M. G. Ž. Č.. XX/XXXX, ktoré boli v konaní predložené pred vydaním v poradí prvého rozsudku, sú pre časový odstup už neaktuálne. Poukázali na to, že podľa znaleckého posudku M. G. P. U. Č.. XXX/XXXX bola určená všeobecná hodnota rodinného domu na celkovú sumu 63840,94 Eur a jednotková všeobecná hodnota pozemkov na sumu 101,65 EUR/m². Žalovaní 1/ až 5/ vo vzťahu k pozemkom, ktoré sú predmetom žaloby navrhli, aby súd určil náhradu za ich spoluvlastnícke podiely aritmetickým priemerom cien, ktoré vyplývajú z uvedeného znaleckého posudku, z odborného vyjadrenia realitnej kancelárie OREA, s.r.o. so sídlom Jánoškova 1545 Dolný Kubín, ktorým bola trhovacia cena pozemkov, evidovaných na LV č. XXXX pre obec a k.ú. P. stanovená v rozmedzí od 230 EUR do 250 EUR/m² a odborného vyjadrenia realitnej kancelárie FINREA, s.r.o. so sídlom Na Sihoti 1159/21, Dolný Kubín, ktorým bola trhovacia cena pozemkov zapísaných na LV č. XXXX pre obec a k.ú. P.Á. stanovená na 196,94 EUR/m². Žalovaní 1/ až 5/ potom žiadali, aby súd zaviazal žalobkyňu, aby im zaplatila náhradu za ich spoluvlastnícke podiely na pozemkoch vo výške 179,53 Eur/m², čo je priemer všeobecnej hodnoty pozemkov, určených znaleckým posudkom aj oboma odbornými vyjadreniami. Žalovaní 1/ až 5/ tento postup odôvodnili tým, že cena určená znalcami, podľa koeficientov, už v prípade niektorých miest a obcí nedokáže reflektovať cenu vygenerovanú trhom s nehnuteľnosťami. Uvedené o to viac platí v prípade mesta P. a blízkeho okolia.

10. Žalobkyňa akceptovala cenu nehnuteľností, ktorá bola určená znaleckým posudkom M. G. U. č. XXX/XXXX. Neakceptovala požiadavku žalovaných na vyplatenie náhrady za pozemky aritmetickým priemerom cien, vyplývajúcich zo znaleckého posudku a vyjadrení realitných kancelárií, ktoré predložili žalovaní. Poukázala na to, že odborné vyjadrenie firmy OREA, s.r.o. počíta s tým, že pozemky sa dajú využiť na komerčné účely, ale žalobkyňa nechce pozemky využiť na komerčné účely, ale na bývanie a ani aktuálne tieto pozemky na takýto účel využívané nie sú. Podľa žalobkyne obidve stanoviská realitných kancelárií sú nepreskúmateľné, neuvádzajú žiadne východiská, z ktorých boli hodnoty pozemkov určené a sú rozdielne od skutočných obvyklých cien za dané pozemky, aké sa v súčasnosti realizujú v P.; napr. pokiaľ mesto P. predáva nejaké pozemky na obchodné účely, tak cena je 75 Eur/m².

11. Súd pri určení povinnosti žalobkyne zaplatiť žalovaným 1/ až 5/ náhradu za ich spoluvlastnícke podiely vychádzal zo všeobecnej hodnoty nehnuteľností, ako bola zistená znaleckým posudkom M. G. U. č. XXX/XXXX, ktorý predložili žalovaní 1/ až 5/. Žalovaní 1/ až 5/ podľa vlastného vyjadrenia odborné vyjadrenia realitných kancelárií predložili preto, že chceli mať viac dôkazov o obvyklej cene pozemkov. Súd konštatuje, že žalovaní 1/ až 5/ žiadnym spôsobom nespochybnili znalecký posudok, ktorý predložili, a to ani čo sa týka určenia všeobecnej hodnoty stavby, alebo pozemkov - netvrdili nesprávnosť žiadneho parametra, výpočtu alebo použitej metodiky zo strany znalca. Nie je preto dôvod, aby súd z tohto znaleckého posudku vychádzal len pri zistení všeobecnej hodnoty stavby, ale už nie pozemkov. Týmto dôvodom nemôže byť len skutočnosť, že žalovaným subjektívne vyhovuje výpočet náhrady za ich spoluvlastnícke podiely na pozemkoch podľa obvyklých cien pozemkov, ktoré sú uvedené v odborných vyjadreniach realitných kancelárií. Súd poukazuje aj na to, že znalecký posudok je po odbornej stránke kvalitatívne relevantnejší dôkaz o obvyklej cene nehnuteľností - zohľadňuje všetky určujúce faktory, ktoré majú vplyv na cenu, a to či už zvyšujúce alebo znižujúce, znalec pred jeho vypracovaním vykonal aj obhliadku na mieste samom a určil všeobecnú hodnotu tej - ktorej konkrétnej nehnuteľnosti, zatiaľ čo odborné vyjadrenie realitnej kancelárie je všeobecné - uvádza všeobecnú hodnotu určitého druhu pozemkov, pričom však neberie do úvahy špecifiká, ktoré jednotlivé nehnuteľnosti môžu mať - napr. veľkosť, tvar, umiestnenie pozemku, možnosť pripojenia na inžinierske siete, dopravná dostupnosť a pod. Súd podotýka, že znalec je za podanie vedome nepravdivého znaleckého posudku zodpovedný aj v trestnoprávnej rovine, zatiaľ čo realitné kancelárie za podanie stanoviska k cene pozemkov nenesú žiadnu zodpovednosť. Napokon, pokiaľ žalovaní 1/ až 5/ argumentovali tým, že odborné stanoviská realitných kancelárií k cene pozemkov predložili preto, že v určitých mestách a obciach, medzi ktoré zaradili aj P. a blízke okolie, je vývoj trhových cien taký, že znalecký posudok ich nedokáže reflektovať,

súd poukazuje na to, že jednou z metód, ktorá môže byť použitá na vypracovanie znaleckého posudku, je porovnávací metóda, pri ktorej sa využívajú práve poznatky o realizovaných predajoch obdobných nehnuteľností v danom čase a mieste. Pokiaľ žalovaní 1/ až 5/ mali pochybnosť o tom, že by všeobecná hodnota pozemkov, určená znaleckým posudkom, ktorý predložili, nebola reálna, mali možnosť požiadať znalca o vypracovanie znaleckého posudku porovnávacou metódou. Súd tiež akceptoval námietku žalobkyne, že pozemky, ktoré sú predmetom konania, sa nevyužívajú na komerčné účely, neboli na tieto účely využívané ani v minulosti (boli využívané na bývanie) a žalobkyňa ich ani nemieni využívať na komerčné účely v budúcnosti. Preto odborné stanovisko realitnej kancelárie OREA, s.r.o., ktoré vychádza z toho, že pozemky s v prípade asanácie rodinného domu, ktorý je predmetom konania, dajú využiť na komerčné účely, nie je v tejto veci relevantné. Žalobkyňa netvrdila, že by rodinný dom chcela asanovať a pozemky využívať na obchodné účely - netvrdili to napokon ani žalovaní 1/ až 5/. To, že takáto možnosť hypoteticky jestvuje, podľa názoru súdu nemôže ovplyvniť všeobecnú hodnotu pozemkov. Pokiaľ pozemky aktuálne nie sú využívané na obchodné účely a ani do budúcnosti takým spôsobom nemajú byť využívané, nie je dôvod, aby ich všeobecná hodnota bola určená v rozpore s ich skutočným spôsobom využitia - bez ohľadu na to, že iný spôsob využitia teoreticky prichádza do úvahy. Súd preto určil výšku náhrady za spoluvlastnícke podiely žalovaných 1/ až 5/ podľa znaleckého posudku M. G. U. Č.. XXX/XXXX, ktorý súdu doručili žalovaní.

12. O trovách konania súd rozhodol tak, že stranám sporu ich náhradu nepriznal. Súd pri tomto rozhodnutí vychádzal zo špecifického charakteru tohto konania, ktoré je konaním, ktoré môže byť začaté na návrh ktorejkoľvek sporovej strany a súd v ňom nie je viazaný navrhnutým spôsobom vyporiadania. Zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva je zároveň v prospech všetkých spoluvlastníkov, t.j. žalobkyne aj žalovaných 1/ až 5/, pretože z ich stanovísk v konaní vyplynulo, že žiadny z nich nemá záujem o ďalšie zotrvanie v tomto spoluvlastníckom vzťahu. Súd tieto okolnosti vyhodnotil ako dôvody hodné osobitného zreteľa a preto v súlade s ust. § 257 Civilného sporového poriadku nepriznal náhradu trov konania žiadnej sporovej strane.

Poučenie:

P o u č e n i e : Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie v lehote 15 dní od jeho doručenia na Okresný súd Námestovo (§ 362 ods. 1C.s.p.). Odvolanie je podané včas aj vtedy, ak bolo v lehote podané na príslušnom odvolacom súde Krajskom súde v Žiline.

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania stanovených v § 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) (§ 363 C.s.p.).

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.
- (§ 365 ods. 1C.s.p.).

Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania (§ 365 ods. 3 C.s.p.).

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľný rozsudok, môže oprávnený podať návrh na exekúciu podľa zákona č. 233/1995 Z. z. Exekučný poriadok, v znení neskorších predpisov.