

Súd: Okresný súd Košice okolie
Spisová značka: 14C/108/2010
Identifikačné číslo súdneho spisu: 7510205834
Dátum vydania rozhodnutia: 16. 12. 2020
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Ľubica Adamčíková
ECLI: ECLI:SK:OSKE3:2020:7510205834.24

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Košice-okolie sudkyňou JUDr. Ľubicou Adamčíkovou v spore žalobkyne: Š. A., nar. XX.X.XXXX, bytom G. X, S. J. G., zast. JUDr. Martinom Kožiakom, advokátom so sídlom v Košiciach, Murgašova 3, proti žalovaným: 1. L. P., nar. XX.X.XXXX, bytom L. XX, S. J. G. a 2. Y. P., nar. XX.X.XXXX, bytom L. XX, S. J. G., obaja zast. JUDr. Darinou Horváthovou, advokátkou so sídlom v Moldave nad Bodvou, Hlavná 8, v konaní o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva taktó

rozhodol:

I. Zrušuje podielové spoluvlastníctvo strán sporu k nehnuteľnostiam v okrese Košice-okolie, obec S. J. G., kat.úz. G., k pozemku KNC parc.č.129/3 vo výmere 720 m², zastavané plochy a nádvorcia a pozemku parc.č.129/49 vo výmere 4441 m², zastavané plochy a nádvorcia, zapísaných na LV č.XXX a prikazuje do podielového spoluvlastníctva žalovaných v 1. a 2.rade, každému v ideálnom podiele po 1/2.

II. Ukladá žalovanému v 1.rade zaplatiť žalobkyni náhradu za jej spoluvlastnícky podiel sumu 9 018,50 eur do 30 dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

III. Ukladá žalovanému v 2.rade zaplatiť žalobkyni náhradu za jej spoluvlastnícky podiel sumu 9 018,50 eur do 30 dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

IV. Žalovaní v 1. a 2.rade majú nárok na náhradu trov konania voči žalobkyni v rozsahu 100 %.

odôvodnenie:

1. Žalobkyňa sa podanou žalobou domáhala zrušenia podielového spoluvlastníctva strán sporu k nehnuteľnostiam opísaným vo výroku tohto rozsudku. Žiadala, aby súd prikázal do jej výlučného vlastníctva na základe geometrického plánu č.4/2010 novovytvorené parc.č.129/78 vo výmere 1514 m², druh pozemku-zastavané plochy a nádvorie a parc.č.129/79 vo výmere 421 m², druh pozemku-zastavané plochy a nádvorcia. Zároveň žiadala, aby súd prikázal do podielového spoluvlastníctva žalovaných parc.č.129/3 vo výmere 720 m², druh pozemku-zastavané plochy a nádvorie a parc.č.129/49 vo výmere 2506 m², druh pozemku-zastavané plochy a nádvorcia vo veľkosti podielov žalovaných v 1/2. Žalobu skutkovo odôvodnila tým, že predmetné nehnuteľností užívajú žalovaní, pričom ona má záujem stať sa vlastníčkou novovytvorených parciel na základe reálnej deľby predmetných nehnuteľností.

2. Žalovaní v 1. a 2.rade so zrušením podielového spoluvlastníctva súhlasili, avšak nesúhlasili s vyporiadáním, tak ako to žiadala žalobkyňa, ale navrhli, aby súd prikázal predmetné nehnuteľností do ich podielového spoluvlastníctva v rovnakom podiele za náhradu žalobkyni za jej ustupujúci podiel.

3. Súd vykonal dokazovanie výsluchom strán sporu, oboznámením sa s listinnými dôkazmi, ktoré sú súčasťou spisu, znaleckým posudkom znalkyne Ing. Bernadety Fabovej, ohliadkou na mieste samom a zistil tento skutkový stav:

4. Žalobkyňa a žalovaní v 1. a 2.rade sú podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľností v kat.úz. G., zapísaných na LV č.XXX ako parc.reg. CKN č.129/3 vo výmere 720 m² - zastavané plochy a nádvoría a č.129/49 vo výmere 4441 m²-zastavané plochy a nádvoría.

5. Právna predchodkyňa žalobkyne D. G., ktorá bola podielovou spoluvlastníčkou nehnuteľností, ktoré sú predmetom sporu, ešte pred podaním žaloby mala záujem na vysporiadaní podielového spoluvlastníctva. Písomným podaním zo dňa 22.12.2009 navrhla žalovaným, aby odkúpili jej spoluvlastnícky podiel za sumu 34 200,00 eur, resp. že dôjde k reálnej deľbe predmetných nehnuteľností. Žalovaní písomným podaním oznámili žalobkyňi prostredníctvom jej právneho zástupcu, že majú záujem na vysporiadaní podielového spoluvlastníctva, predovšetkým odkúpením spoluvlastníckeho podielu žalobkyne, avšak nesúhlasili s požadovanou sumou za pozemok. Právny zástupca právnej predchodkyne žalobkyne navrhol žalovaným, aby si nechali vypracovať znalecký posudok na ohodnotenie predmetnej nehnuteľnosti, čo žalovaní aj urobili a oznámili žalobkyňi, že sú ochotní zaplatiť jej za ustupujúci spoluvlastnícky podiel sumu 12 909,00 eur v zmysle znaleckého posudku, ktorý si nechali vypracovať žalovaní. Právna predchodkyňa žalobkyne s takýmto návrhom žalovaných nesúhlasila a prostredníctvom advokátskej kancelárie podala žalobu na súd.

6. Žalovaní v písomnom vyjadrení (č.l.24) uviedli, že so zrušením podielového spoluvlastníctva k predmetným nehnuteľnostiam súhlasia, avšak nie reálnou deľbou, ale prikázaním nehnuteľností do ich podielového spoluvlastníctva v rovnakom pomere za primeranú náhradu. Poukázali na to, že s výškou finančného vyrovnanía navrhovanou žalobkyňou nesúhlasili, pretože podľa ich názoru je neprimeraná, nezodpovedá dopytu a ponuke, v danom mieste a čase a nie je objektívnou cenou, za ktorú by vec bolo možné predať. Poukázali na to, že predmetné nehnuteľnosti užívajú od roku 2002, na parc.č.129/3 majú postavenú budovu - dielňu, v ktorej prevádzkujú kamenársku výrobu ako živnostníci. Aj pozemok parc.č.129/49 slúži im na podnikanie, a to ako skladová plocha a ako výrobná plocha pre výrobu cementového tovaru a umelého kameňa, ako aj na spracovanie prírodného kameňa. Z toho dôvodu zrušenie podielového spoluvlastníctva spôsobom, ako navrhla žalobkyňa, je neefektívne z hľadiska užívania predmetných nehnuteľností. Podľa ich názoru, reálne rozdelenie podľa výšky spoluvlastníckych podielov nie je možné a prichádza do úvahy iba vyporiadanie podielového spoluvlastníctva prikázaním nehnuteľností za primeranú náhradu do ich podielového spoluvlastníctva v rovnakom pomere. Poukázali na to, že predmetné nehnuteľnosti majú záujem naďalej užívať ako doteraz-k výkonu podnikateľskej činnosti. Podľa tvrdenia žalovaných, žalobkyňa predmetné nehnuteľnosti nikdy neužívala ani ich neužíva. Poukázali ďalej na to, že sú väčšinovými podielovými spoluvlastníkmi predmetných nehnuteľností a pri vyporiadaní podielového spoluvlastníctva reálnou deľbou by boli značne znevýhodnení, pretože by boli obmedzení vo svojej podnikateľskej činnosti - obmedzená by bola výroba cementového tovaru a umelého kameňa a spracovanie prírodného kameňa, ako aj samotný predaj tovaru. Taktiež poukázali na skutočnosť, že od doby, odkedy predmetné nehnuteľnosti užívajú, investovali do nich nemalé finančné prostriedky, zveľaďovali ich, a preto sú ochotní odkúpiť od žalobkyne jej spoluvlastnícky podiel za primeranú finančnú náhradu.

7. V priebehu konania pôvodná žalobkyňa D. G. darovacou zmluvou previedla svoj spoluvlastnícky podiel k nehnuteľnostiam, ktoré sú predmetom tohto konania na svoju dcéru Š. A., ktorá vstúpila do konania ako žalobkyňa.

8. Žalobkyňa vo svojej výpovedi uviedla, že žalovaní boli za jej matkou, aby mohli na predmetných nehnuteľnostiach podnikat' a spočiatku jej aj platili 10 centov/m², a to po dobu 2 rokov, odvtedy neplatia. Uviedla, že ona by chcela predmetné nehnuteľnosti rozdeliť, pretože na predmetných nehnuteľnostiach by chcel podnikat' jej syn. Nevedela však uviesť, v akej oblasti by mal jej syn podnikat'. Ďalej uviedla, že spočiatku mali záujem odpredať svoj spoluvlastnícky podiel, avšak v súčasnosti už to chce riešiť reálnou

deľbou. Ona nemieni využívať túto nehnuteľnosť, avšak chce to pre syna, ktorý by tam chcel podnikat'. Podľa jej názoru, aj napriek tomu, že má menší podiel na týchto nehnuteľnostiach, tieto nehnuteľnosti sú na dobrom mieste a myslí si, že je tam dosť miesta aj na podnikanie pre jej syna.

9. Žalovaný v 1.rade uviedol, že v roku 2003 odkúpili budovu aj s príslušným pozemkom, a to od ôsmich spoluvlastníkov a pozemok si vyčlenili na podnikanie. Predmetné nehnuteľnosti sú oproti rómskej osade a tieto nehnuteľnosti boli v dezolátnom stave. Už v tom čase s matkou žalobkyne - vtedajšou podielovou spoluvlastníčkou predmetných nehnuteľností rozprávali o cene za pozemok a vtedy to bola suma 200,00 Sk/m². Od ostatných spoluvlastníkov odkúpili za 120,00 Sk/m². V roku 2008 bolo dohodnuté s pôvodnou vlastníčkou na odkúpení jej spoluvlastníckeho podielu na pozemku, avšak v deň podpisu zmluvy táto odstúpila od tejto zmluvy. V roku 2010 od vtedajšej spoluvlastníčky obdržali znalecký posudok, ktorý stanovil cenu za predmetný pozemok na 18,00 eur/m². Žalovaní si nechali vypracovať vlastný znalecký posudok, kde bola cena stanovená na 6,60 eur/m². Poukázali na rozdielnu cenu v týchto dvoch posudkoch, pričom podľa ich názoru, žalobkyňa to chcela odpredávať ako stavebný pozemok. Poukázali na to, že na pozemku nie sú inžinierske siete. V prípade, ak by súd rozhodol v zmysle návrhu žalobkyne, museli by spolu s bratom ukončiť podnikateľskú činnosť, keďže potrebujú skladovacie priestory a tade vedie prístupová cesta, cez ktorú prechádzajú kamióny, nákladné autá, vysokozdvížny vozík a v tom prípade by im to bolo znemožnené. Poukázal na to, že majú prístupovú cestu schválenú dopravným inšpektorátom a nie je možné posunúť ju, pretože dopravný inšpektorát by ju neschválil kvôli horizontu. Ďalej uviedol, že je už aj schválený projekt na elektrinu, ale zatiaľ to nie je možné zrealizovať, keďže nie sú vysporiadané pozemky. Zdôraznil, že sú spolu s bratom ochotní zaplatiť žalobkyňi náhradu za ustupujúci podiel, v prípade ak súd ustanoví znalca, oni by rešpektovali túto cenu ustanovenú znaleckým posudkom. Ďalej uviedol, že spolu s bratom má veľkoobchod s kameňom, tieto kamene dochádzajú na kamióne ležmo a musia ich rozložiť, a preto aj prerobili celý pozemok. Robia veľkoobchod a maloobchod a majú aj výstavňú sieň kameňov.

10. Žalovaný v 2.rade sa pripojil k výpovedi žalovaného v 1.rade.

11. Na návrh strán bolo vyžiadané z Okresného riaditeľstva policajného zboru Košice-okolie, okresný dopravný inšpektorát stanovisko, či je možná aj iná prístupová cesta na pozemok parc.č.129/3 a 129/49, kat.úz. G.. Zo stanoviska OR PZ Košice-okolie, okresný dopravný inšpektorát (č.l.105) bolo zistené, že existujúci vjazd v obci Moldava, časť Budulov na cestu III/050176, z objektu kamenárstva - K..P. je vyhovujúci a bol schválený v roku 2004. Iný vjazd na uvedený pozemok okresný dopravný inšpektorát v Košiciach-okolie z hľadiska bezpečnosti a plynulosti nedoporučuje.

12. Súd vykonal aj ohliadku v obci Budulov a stranami sporu bol súd oboznámený, kde sa predmetné nehnuteľnosti nachádzajú. Bolo zistené, že jediná prístupová cesta na tento pozemok vedie cez časť nehnuteľností, ktorá by mala patriť žalobkyňi. Žalobkyňa uviedla, že žalovaní by sa mohli dohodnúť s majiteľom vedľajšieho pozemku, aby si tam urobili prístupovú cestu na svoj pozemok. Nehnuteľností, ktoré sú predmetom tohto konania, sú oplotené, pričom žalovaní uviedli, že to zrealizovali oni na vlastné náklady. Za týmto oplotením sa nachádza ďalší pozemok, ktorý už na prvý pohľad je zrejme, že je neudržiavaný, je schátraly, pričom podľa udania strán sporu tento patrí okrem žalobkyne aj ďalším podielovým spoluvlastníkom. Žalovaní uviedli, že tento areál si oplotili na základe dohody s matkou žalobkyne, pričom podľa tejto dohody, spočiatku mali mať žalovaní tento pozemok v prenájme a neskôr dôjde ku kúpe tohto pozemku. Žalobkyňa však túto skutočnosť poprela. Právna zástupkyňa žalovaných poukázala aj na dopravnú situáciu v Moldave nad Bodvou, že táto prístupová cesta do areálu žalovaných bola zriadená z toho dôvodu, že ide o hlavnú cestu a na tejto ceste je tzv. horizont a nie je možné zriadiť novú prístupovú cestu z dôvodu bezpečnosti, keďže nebolo by vidno prichádzajúce vozidlo na hlavnú cestu. Žalobkyňa opätovne uviedla, že predmetný pozemok chce pre svojho syna, ktorý chce podnikat' a chce si tam zriadiť kancelárske priestory. Taktiež uviedla, že jej syn nie je podnikateľom, pracuje v jednej firme, ale je ekonóm. Súhlasila s tým, aby súd nariadil znalecké dokazovanie na hodnotu predmetnej nehnuteľnosti a potom súdu oznámi, či predmetný pozemok odpredá žalovaným.

13. V priebehu konania právna zástupkyňa žalobkyne požiadala o prerušenie konania z dôvodu, že na Okresnom súde Košice-okolie pod sp.zn. 11C/340/2012 sa domáha sestra žalobkyne určenia neplatnosti darovacích zmlúv, ktorými D. G. previedla viacej nehnuteľností do vlastníctva žalobkyne. Keďže medzi parcelami, ku ktorým sa žalobkyňa domáha určenia, že patria do dedičstva po neb. matke žalobkyne, sa nachádzajú aj nehnuteľností, ktoré sú predmetom v konaní pod sp.zn. 14C/108/2010.

14. Uznesením Okresného súdu Košice-okolie zo dňa 6.4.2018 pod sp.zn. 11C/340/2012-220 bolo konanie zastavené z dôvodu späťvzatia žalobkyňou S. D. G.- sestrou žalobkyne (Š. A.). Ako dôvod späťvzatia žaloby uviedla, že nemohla zaobstarať súkromný znalecký posudok, pretože chýbajú psychiatrické vyšetrenia poručiťky D. G., pričom bolo zistené, že nenavštevovala odborného lekára psychiatra, aj keď vzhľadom na jej zdravotný stav to bolo potrebné. Znalecké posudky ovplyvnili súdne konanie. Z toho dôvodu súd pokračoval v konaní o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva.

15. Písomným podaním zo dňa 26.10.2018 žalobkyňa prostredníctvom právnej zástupkyne oznámila súdu, že trvá na vyporiadaní podielového spoluvlastníctva reálnou deľbou a nesúhlasí s predajom jej podielu žalovaným. Na pojednávaní strany sporu zotrvali na svojich stanoviskách, pričom žalobkyňa opätovne uviedla, že jej syn stále nepodniká a stále pracuje vo firme v Bratislave.

16. Súd nariadil dokazovanie znalkyňou z odboru stavebníctvo, odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností Ing. Bernadetou Fabovou a uložil jej, aby určila trhovú hodnotu nehnuteľností, ktoré sú predmetom tohto sporu.

17. Zo znaleckého posudku č.41/2019, vypracovaného znalkyňou Ing. Bernadetou Fabovou bolo zistené, že všeobecná hodnota nehnuteľností, ktoré sú predmetom tohto konania, je 48 100,00 eur.

18. Žalovaní v podaní zo dňa 23.7.2019 uviedli, že voči tomuto znaleckému posudku nemajú námietky a sú ochotní žalobkyňu ako náhradu za jej spoluvlastnícky podiel uhradiť sumu 18 037,00 eur.

19. Žalobkyňa prostredníctvom právnej zástupkyne v podaní zo dňa 20.9.2019 uviedla, že nesúhlasí s cenou sporných pozemkov stanovenou znalkyňou Ing. Fabovou. Poukázala na to, že znalkyňa nesprávne klasifikovala obec Moldavu nad Bodvou do kategórie do 5000 obyvateľov, keďže táto má nad 10 000 obyvateľov. Podľa žalobkyne, znalkyňa dospela k neprimerane nízkej cene za m², keďže stavebné pozemky sa v Moldave pohybujú v oveľa vyšších cenách, o čom súdu predložila odkaz na internetové stránky s predajom realít a príkladmo uviedla predaj pozemku v majetku mesta z 30.7.2018, s požadovanou min. cenou nad 46,00 eur/m². Ďalej poukázala na predaj stavebných pozemkov v obci Mokrance, ktorá sa nachádza cca 3 km od sporného pozemku, kde je cena okolo cca 64,00 eur/m². Ďalší príklad stavebného pozemku v Moldave je za 48,00 eur/m², resp. 50,00 eur/m². Podľa žalobkyne, cena stanovená znalkyňou je pre žalobkyňu nevýhodná a neprijateľná.

20. Znalkyňa k týmto pripomienkam zaslala stanovisko, v ktorom uviedla, že predmetné pozemky, ktoré ohodnocovala, sa nachádzajú v južnej okrajovej časti zastavaného územia obce Moldava nad Bodvou, za železničnou traťou Rožňava-Mokrance, vedľa prístupovej asphaltovej komunikácie v kat.úz. G.. Pozemok parc.č.129/3 bol v čase ohliadky zastavaný dielňou na kamenársku výrobu a pozemok č.129/49 slúžil ako dvor a skladová plocha. Prístup k pozemkom je po asphaltovej komunikácii vo vlastníctve mesta Moldava, automobilovou osobnou aj nákladnou dopravou vyhovujúca. Taktiež v tejto lokalite je možnosť napojenia na rozvody inžinierskych sietí, ktorý je vzdialený cca 500 m. V blízkosti lokality, vo vzdialenosti cca 150 m od týchto pozemkov, sa nachádza osídlenie pre marginalizované skupiny obyvateľstva. Ide o územie umiestnené predovšetkým v komerčnej a skladovej zóne časti mesta Moldava nad Bodvou, parcely sú oddelené od susedných parciel oplotením. Jedná sa prevažne o málo podlažnú zástavbu, územiach vonkajšej časti obce. Zmena súčasného využitia je predpokladaná na priemyselné využitie, výrobu a skladové plochy, súčasné využívanie pozemkov nemá rušivý vplyv na

svoje okolie, nemá ekologické zaťaženie. Na základe uvedeného je zrejmé, že odkazy na internetové stránky s ponukou nehnuteľností predložených právnu zástupkyňou žalobkyne sú nevhodné pre porovnanie ceny ohodnocovaných pozemkov vzhľadom k ich využitiu a polohe pozemku. Internetové ponuky sú pozemky určené pre zástavbu obytných budov. Ohodnocované pozemky sú v priemyselnej časti, ktorá v zmysle územného plánu, priloženého v prílohe, nie je určená na výstavbu obytných budov. V znaleckom posudku je použitý koeficient všeobecnej situácie, ktorého plné znenie je v zmysle vyhl. č.213/2017 Z.z. druhé stavebné územie v obci do 5000 obyvateľov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľov, takže tvrdenie právnej zástupkyne o nesprávnosti použitého koeficientu je v tomto prípade irelevantné.

21. Následne žalobkyňa prostredníctvom právnej zástupkyne požiadala, aby súd opätovne vyžiadal od OR PZ Košice-okolie, okresný dopravný inšpektorát správu, či bol zriadený ďalší vjazd na pozemok z objektu kamenárstva žalovaných, keďže žalobkyňa má takúto vedomosť. Ak by nový vjazd existoval, niet nijakej prekážky pre reálnu deľbu nehnuteľností. Na základe požiadania súdu OR PZ Košice-okolie, okresný dopravný inšpektorát oznámil súdu dňa 18.2.2020, že v období od 1.1.2018 do 18.2.2020 nevydal záväzné stanovisko pre zriadenie ďalšieho vjazdu z cesty III/3307 k objektu kamenárstva umiestneného na pozemkoch parc.č. 129/3 a 129/49 v zastavanom území mesta Moldava nad Bodvou, kat.úz. Budulov.

22. Na pojednávaní strany zotrvali na svojich stanoviskách, pričom žalobkyňa navrhla vykonať kontrolný znalecký posudok, keďže nahliadnutím na portál Reality.Sk bolo zistené, že v tejto lokalite v tom čase nehnuteľností išli za cenu od 15,00 eur výrazne vyššie. Žalobkyňa opätovne uviedla, že na tomto pozemku by chcel jej syn podnikáť, pričom v súčasnej dobe už jej syn nikde nepracuje. Zároveň žalobkyňa uviedla novú skutočnosť súdu, že za areálom kde sa nachádzajú predmetné nehnuteľností, vlastní ďalšie nehnuteľností ako podielová spoluvlastníčka a že nebude mať prístup k týmto nehnuteľnostiam. Zároveň však súdu uviedla, že predmetné pozemky nikdy neužívala ani ich neužíva ani sa nedomáhala od podielových spoluvlastníkov o umožnenie prístupu na predmetné pozemky.

23. Žalovaný v 1.rade uviedol, že predmetný pozemok, o ktorom tvrdí žalobkyňa, že je jeho podielovou spoluvlastníčkou, je v podstate betónový kolos, ktorý bol využívaný ako rampa pre kamióny. Tento pozemok nikto neužíva, je nepredateľný a nikto nemá záujem o jeho kúpu. Vôbec nie je tento pozemok ohradený a na tento pozemok ani nikto nechodí. Žalobkyňa navrhla vypočuť svedkov, ktorí majú stavby na pozemkoch, ktoré sú v podielovom spoluvlastníctve so žalobkyňou.

24. Žalovaní prostredníctvom právnej zástupkyne uviedli, že v podstate žalobkyňa doposiaľ nepreukázala, vlastníčkou ktorých nehnuteľností je v podielovom spoluvlastníctve a kde by jej mal byť zabránený prístup. Právna zástupkyňa žalovaných navrhla zamietnuť návrh na výsluch svedkov, pretože ich výsluch nesúvisí s predmetom tohto konania.

25. Podľa ust. § 136 ods. 1 a 2 Občianskeho zákonníka (ďalej len OZ), vec môže byť v spoluvlastníctve viacerých vlastníkov. Spoluvlastníctvo je podielové alebo bezpodielové. Bezpodielové spoluvlastníctvo môže vzniknúť len medzi manželmi.

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

27. Podľa ust. § 139 ods. 1 a 2 OZ, z právnych úkonov týkajúcich sa spoločnej veci sú oprávnení a povinní všetci spoluvlastníci spoločne a nerozdielne. O hospodárení so spoločnou vecou rozhodujú spoluvlastníci väčšinou počítanou podľa veľkosti podielov. Pri rovnosti hlasov, alebo ak sa väčšina alebo dohoda nedosiahne, rozhodne na návrh ktoréhokoľvek spoluvlastníka súd.

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

29. Podľa ust. § 142 ods. 1 a 2 OZ, ak nedôjde k dohode, zruší spoluvlastníctvo a vykoná vypořiadanie na návrh niektorého spoluvlastníka súd. Prihľadne 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; prihľadne 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. Z dôvodov hodných osobitného zreteľa súd nezruší a nevyporiada spoluvlastníctvo prikázaním veci za náhradu alebo predajom veci a rozdelením výťažku.

30. Pri úprave zániku podielového spoluvlastníctva vychádza Občiansky zákonník zo zásady, že nikoho nemožno nútiť, aby zotrval v spoluvlastníckom vzťahu. Jedným zo spôsobov zániku je dohoda spoluvlastníkov o jeho zrušení a vypořiadaní (§ 141 OZ). Ak k tejto dohode spoluvlastníkov nedôjde, zruší spoluvlastníctvo a vykoná vypořiadanie na návrh niektorého z nich súd svojím autoritatívnym rozhodnutím. Spôsoby tohto vypořiadania, ich poradie a zásady, ktorými sa súd pri vypořiadaní musí riadiť, sú uvedené v § 142 ods.1 OZ.

31. Súd v konaní o zrušení a vypořiadanie spoluvlastníctva rozhoduje rozsudkom, t.j. autoritatívne, musí dodržať poradie a podmienky použitia jednotlivých spôsobov vypořiadania zrušeného podielového spoluvlastníctva, lebo sú pre súd záväzné. V tomto smere súd nie je viazaný návrhmi strán, pretože spôsob vypořiadania sa týka obidvoch strán (iudicium duplex). Ak nie je rozdelenie veci dobré možné, súd použije (ďalší) spôsob zrušenia a vypořiadania spoluvlastníctva, ktorým je prikázanie veci jednému alebo viacerým spoluvlastníkom za primeranú náhradu. Pri úvahe o tom, či sa vec prikáže jednému zo spoluvlastníkov alebo viacerým z nich, súd prihľadne na návrhy strán; do spoluvlastníctva prikáže vec iba vtedy, ak strany o to žiadajú alebo aspoň sú s tým uzrozumení. Zákonom nevysloveným, ale z povahy veci vyplývajúcim predpokladom teda je, že o spoločnú vec má niektorý zo spoluvlastníkov záujem a je schopný za ňu zaplatiť primeranú náhradu. Pre rozhodnutie o zrušení a vypořiadaní podielového spoluvlastníctva súdom, a to nielen rozdelením veci, ale aj prikázaním doterajšej spoločnej veci niektorému (niektorým) zo zostávajúcich podielových spoluvlastníkov za primeranú náhradu, sú v § 142 ods.1, druhá a tretia veta OZ od účinnosti novely vykonanej zák.č.526/2002 Z.z. zakotvené tri kritéria, a to veľkosť spoluvlastníckych podielov, účelné využitie veci a prípadné násilné správanie podielového spoluvlastníka voči ostatným spoluvlastníkom. Vychádzajúc najmä zo slov „prihľadne pritom na veľkosť podielov a na účelné využitie veci“, možno vyvodiť, že to nie sú hľadiska jediné, podľa ktorých sa vo veci musí rozhodnúť, ale sú jediné, ktoré zákon výslovne uvádza, a teda aj prioritné, na ktoré súd musí prihľadnúť v takom poradí, v akom sú uvedené v zákone (rozsudok Najvyššieho súdu SR sp.zn. 5Cdo 8/2008).

32. Pri posudzovaní veci pri zrušení a vypořiadaní podielového spoluvlastníctva je vždy vecou súdu, aby predovšetkým úplne zistil skutkový stav a zadovážil si dostatok podkladov na posúdenie situácie, ktorá by sa vytvorila zrušením a vypořiadaním spoluvlastníctva. V danom prípade, na prospech žalovaných pre prikázanie sporných nehnuteľností sú osobné väzby na nehnuteľnosť, či už povahy nemateriálnej (napr. citové vyplývajúce z dĺžky času, po ktorý vec užívali) alebo materiálnej (napr. zárobkové, podnikateľské, ďalej dané výškou finančných prostriedkov vynaložených na ich získanie alebo zveľadenie). V neprospech žalobkyne môže byť napríklad to, že jej záujem užívať predmetné nehnuteľnosti je len formálny a s prikázaním jej spoluvlastníckeho podielu žalovaným nesúhlasí z dôvodu, že podľa jej názoru žalovaní jej za odstupujúci spoluvlastnícky podiel ponúkajú nízku sumu.

33. Súd má v konaní za preukázané, že strany sporu sú spoluvlastníkmi predmetných nehnuteľností nachádzajúcich sa v kat.úz. G., zapísaných na LV č.XXX, a to žalobkyňa v podiele 9/24 a žalovaní obaja

v podiele 11/48 a 6/72. Pokiaľ ide o spôsob zrušenia a vyporiadania ich podielového spoluvlastníctva k predmetným nehnuteľnostiam podľa súdu, reálne rozdelenie nehnuteľností, tak ako to navrhla žalobkyňa, neprichádza v danom prípade do úvahy, najmä s ohľadom na jeho účelné využitie (žalovaní prevádzkujú podnikateľskú činnosť na predmetných nehnuteľnostiach a vynaložili na zveľadenie týchto nehnuteľností nemalé finančné prostriedky). Pri vyporiadaní súd prihliadol na výšku podielov strán sporu a na účelné využitie veci a žalobkyňa mala záujem výlučne o reálnu deľbu predmetných nehnuteľností, avšak ňou navrhnutá reálna deľba je výhodná len pre ňu, keďže chcela mať vyčlenenú výmeru na parcele, kde sa nachádza prístupová cesta na predmetné nehnuteľnosti. Takýmto návrhom by u žalovaných došlo k nemožnosti vykonávania ďalšej podnikateľskej činnosti. Žalobkyňa v priebehu 10 rokov, počas ktorých sa vedie súdny spor, nepreukázala, že je vlastníčkou susediaceho pozemku a že by reálne vyčlenený pozemok v zmysle geometrického plánu predloženého žalobkyňou, mal byť pričlenený k susediacemu pozemku, ktorý je v jej vlastníctve. S prihliadnutím na väčšinový podiel žalovaných, ktorí mali záujem o prikázanie predmetných nehnuteľností do svojho vlastníctva, ako aj na účelné využitie nehnuteľností, prikázal súd predmetné nehnuteľnosti do vlastníctva žalovaných v rovnakom pomere. Tým bude zabezpečené účelné využitie nehnuteľností a zabráni sa znehodnocovaniu nevhodnou reálnou deľbou.

34. Právne bezvýznamným je i zámer syna žalobkyne postaviť na sporných nehnuteľnostiach kancelárske priestory. Plánovanie akejkoľvek výstavby na nehnuteľnostiach, ktoré ešte vlastnícky vysporiadané nie sú, nie je dôvodom pre zvýhodňovanie žalobcu pri rozhodovaní o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva.

35. V konaní bola sporná otázka výšky náhrady, ktorú majú žalovaní poskytnúť žalobkyňi titulom vyporiadania jej podielov. Súd pri určení všeobecnej hodnoty spornej nehnuteľnosti vychádzal zo znaleckého posudku znalkyne Bernadety Fabovej a ustálil ako vhodnú metódu na stanovenie všeobecnej hodnoty s poukazom na výsledky znaleckého dokazovania metódu polohovej diferenciácie. Súd preto dospel k záveru, že všeobecná hodnota predmetných nehnuteľností činí 48 100,00 eur, t.j. 9,32 eur/m² metódou polohovej diferenciácie. Znalkyňa v závere znaleckého posudku uviedla, že všeobecná hodnota pozemku bola stanovená podľa vyhl. Ministerstva spravodlivosti SR č.492/2004 Zb. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku a je znaleckým odhadom jeho najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by mal dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnutkou. Znalecký posudok musí súd hodnotiť voľne v súvislosti s ostatnými vykonanými dôkazmi a z hľadiska jeho vnútornej logiky a v prípade pochybnosti nariadi preskúmanie znaleckého posudku iným znalcom. Vo vzťahu k hodnoteniu znaleckého posudku treba uviesť, že hodnoteniu nepodliehajú znalecké závery v zmysle odbornej správnosti; súd však hodnotí presvedčivosť posudku, čo do jeho úplnosti vo vzťahu k zadaniu, logické odôvodnenie znaleckého nálezu a jeho súlad s ostatnými vykonanými dôkazmi. Vypracovanie revízneho znaleckého posudku bude prichádzať do úvahy najmä tam, kde súd bude mať pochybnosti o správnosti už vypracovaného znaleckého posudku. V prejednávanej veci bol vypracovaný znalecký posudok znalkyňou Ing. Fabovou a pri určení všeobecnej hodnoty spornej nehnuteľnosti vychádzal zo záverov tohto znaleckého posudku, keďže tento znalecký posudok bol urobený riadne a znalkyňa dodržala súdom uložené zadanie, zodpovedala na otázky s určitým a zrozumiteľným vyloženým záverom. Posudok vychádza zo zistených skutočností, nie je rozporný a z hľadiska pravdivo logického myslenia je presvedčivý. Vo vzťahu k tvrdeniam žalobkyne ohľadom použitého koeficientu všeobecnej situácie uvedeného pri východiskovej hodnote v znaleckom posudku je potrebné uviesť, že tieto nemožno považovať za dôvodné, pretože súd nemôže skúmať vecnú správnosť odborných záverov znalca, teda ani rozpätie použitých koeficientov. Vzhľadom na uvedené, súd zamietol návrh žalobkyne na vykonanie kontrolného znaleckého dokazovania. Postup znalkyne pri podávaní znaleckého posudku, resp. pri stanovení všeobecnej hodnoty nehnuteľností bol v súlade s vyhl.č.492/2004 Z.z.. Prímeranou náhradou pri vyporiadaní zrušeného podielového spoluvlastníctva bol príslušný podiel všeobecnej ceny veci.

36. Súd taktiež zamietol návrh žalobkyne na výsluch navrhovaných svedkov, keďže žalobkyňa neuviedla právne významné skutočnosti, podstatné pre rozhodnutie vo veci, ktoré by bolo možné výsluchom uvedených svedkov zistiť.

37. Na základe vyššie uvedených dôvodov preto súd rozhodol tak ako je to uvedené vo výroku tohto rozsudku. Súd ešte dodáva, že vzhľadom na dlho trvajúci spor od roku 2010 nie je žiaduce, aby vo veci už nebolo rozhodnuté. Ďalšie trvanie sporu by prinieslo ďalšie prípadné výdavky na znalecké dokazovanie a iné trovy, ktoré by neúmerne jednak predĺžili a predražili spor.

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

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

40. Podľa § 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.

41. Podaniu žaloby predchádzalo mimosúdne riešenie zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva, avšak predstavy strán sporu boli diametrálne odlišné. Keďže sa strany tohto sporu nedohodli na zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva, podala žalobkyňa tento návrh (žalobu). Medzi stranami boli sporné otázky, na ktorých sa nevedeli dohodnúť ako vyporiadať spoluvlastníctvo a aká má byť cena spoluvlastníckeho podielu. Žalovaní boli úspešní v celom rozsahu, preto im súd priznal nárok na náhradu trov konania v plnom rozsahu.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku môže podať strana, v neprospech ktorej bolo rozhodnutie vydané, podať odvolanie v lehote 15 dní od jeho doručenia na Okresnom súde Košice-okolie. Lehota na podanie odvolania začína plynúť dňom nasledujúcim po dni doručenia tohto rozhodnutia.

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. Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania. Odvolanie musí byť podpísané a predložené v počte 2 rovnopisov s prílohami.

U p o z o r n e n i e : ak nebude súdu doručený potrebný počet rovnopisov s prílohami, jeho kópie súd vyhotoví na náklady odvolateľa.

Ak povinná osoba dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona.