

Súd: Okresný súd Košice okolie  
Spisová značka: 7C/297/2014  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 7514217898  
Dátum vydania rozhodnutia: 30. 09. 2020  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Eva Kerecmanová  
ECLI: ECLI:SK:OSKE3:2020:7514217898.11

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Košice - okolie sudkyňou JUDr. Evou Kerecmanovou v spore žalobcu G. G., nar. X.X.XXXX, trvale bytom R. U. X, Revúca zastúpeného advokátom Mgr. Martinom Jankovičom, so sídlom Železničná 257/19, Revúca, IČO: 42 312 230 proti žalovaným: 1/ O. N., nar. XX.X.XXXX, trvale bytom T. XX, Č. zastúpená Advokátskou kanceláriou VASIL' & partners, s.r.o., so sídlom Žižkova 4D, Košice, IČO: 47 240 482, 2/ A. Q., nar. XX.X.XXXX, trvale bytom H. XXX, 3/ G. G., nar. XX.X.XXXX, trvale bytom H. XXX a 4/ D. G., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom W. X, Košice, v konaní o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva

### rozhodol:

I. Z r u š u j e podielové spoluvlastníctvo strán sporu k nehnuteľnostiam nachádzajúcim sa v katastrálnom území Vajkovce, obci Vajkovce, okrese Košice - okolie zapísaným na liste vlastníctva č. XXX, a to k rodinnému domu súp. č. XX na parcele č. XXX a k pozemkom KNC parcele č. XXX - zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 3XX m<sup>2</sup>, KNC parcele č. XXX - záhrada vo výmere 98 m<sup>2</sup> a KNC parcele č. XXX - záhrada vo výmere X XXX m<sup>2</sup> a v y p o r i a d a v a ho tak, že nariaduje predaj uvedených nehnuteľností s tým, že výťažok z predaja nehnuteľností bude rozdelený medzi strany sporu podľa veľkosti ich spoluvlastníckych podielov tak, že žalobcovi prípadne podiel zodpovedajúci 23/36 výťažku, žalovaným 1/, 3/ a 4/ každému podiel zodpovedajúci 3/36 výťažku a žalovanému 2/ podiel zodpovedajúci 4/36 výťažku.

II. Žalobcovi priznáva voči žalovaným 1/ až 4/ nárok na náhradu trov konania v rozsahu 50 %. O výške tejto náhrady bude rozhodnuté samostatným uznesením.

### o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobca sa žalobou podanou na Okresnom súde Košice - okolie ( ďalej aj „súd“) 6.10.2014 domáhal voči žalovaným: 1/ H. Q., 2/ O. N., 3/ H. G., 4/ G. G., 5/ D. G., 6/ Robertovi Q. K. 7/ K. D. rod. Q.j zrušenia ich podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnostiam v kat. území Vajkovce, zapísaným na LV č. XXX, a to k rodinnému domu súp. číslo XX na parcele XXX a k pozemkom KNC parcelám č. XXX, XXX K. XXX špecifikovaným vo výroku I. rozsudku, ktoré navrhol vyporiadať prikázaním predmetných nehnuteľností do jeho výlučného vlastníctva s tým, že ostatným spoluvlastníkom vyplatí finančnú náhradu za ich spoluvlastnícky podiel z ním odhadnutej celkovej ceny nehnuteľností 80.000,- eur teda 2 222,22 eura za podiel 1/36 a 6 666,67 eura za podiel 1/12. Žalobu skutkovo odôvodnil tým, že je spoluvlastníkom nehnuteľností v podiele 1/2 a 1/12, a ako väčšinový spoluvlastník má záujem nadobudnúť nehnuteľnosti do svojho výlučného vlastníctva. Disponuje peňažnými prostriedkami na výplatu ostatných spoluvlastníkov podľa ich podielov. Pred podaním žaloby písomne vyzval žalovaných na zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnostiam dohodou, ku ktorej nedošlo pre pasívne správanie sa ostatných spoluvlastníkov, ktorí na jeho výzvu nereagovali. V rodinnom dome bývajú žalovaná 2/ Oľga N. s manželom, tromi deťmi a tromi vnúčatami a žalovaný 3/ H. G., občas tam prebýva žalovaná 7/ K. D. A.. Q. a cez víkendy v predmetnej nehnuteľnosti prespáva

žalovaný 6/ A.Ó. Q.. Ako väčšinovému spoluvlastníkovi je mu zo strany žalovaných, ktorí nehnuteľnosť obývajú, bránené vo vstupe na predmetnú nehnuteľnosť, dokonca ho nechcú vpustiť ani do dvora. Jedným z dôvodov, prečo chce zrušiť a vyporiadať podielové spoluvlastníctvo k nehnuteľnostiam je skutočnosť, že nehnuteľnosť, konkrétne rodinný dom súp. č. XX chátka, nikto z osôb, ktoré ho obývajú ho neudržiava, naopak rodinný dom devastujú. Sú v ňom porozbíjané sklenené výplne okien, dvier, je v ňom roztrhnutý gumolit na schodišti, odpojený plyn, pričom kúri sa len v kuchyni tuhým palivom, čo zapríčiňuje vlhnutie nehnuteľnosti a jej postupné znehodnocovanie, čím sa znehodnocuje aj jeho spoluvlastnícky podiel. Žalovaní nie sú ochotní prispieť na údržbu nehnuteľnosti, ani žiadnu údržbu nevykonávajú. Na preukázanie tvrdených skutočností predložil súdu výpis z LV č. 1XX k. ú. Vajkovce z 3.10.2014, návrh na zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnostiam dohodou z 13.8.2014 s doručenkami od žalovaných, v priebehu konania navrhol nariadiť vo veci znalecké dokazovanie znalcom z odboru stavebníctvo, odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností na stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností, ktoré sú predmetom spoluvlastníctva strán.

2. Konanie voči pôvodne žalovaným 1/ H. Q. a 7/ K. D. A.. Q. bolo zastavené uznesením Okresného súdu Košice - okolie z 29.6.2016 č. k. 7C/297/2014-134 právoplatným 26.8.2016 podľa § 96 ods. 1 O.s.p., z dôvodu spaťvzatia žaloby, nakoľko v priebehu konania tieto žalovaní kúpnu zmluvou previedli na žalobcu svoje spoluvlastnícke podiely k nehnuteľnostiam.

3. Pôvodne žalovaný 3/ H. G. počas konania zomrel 12.11.2018 a uznesením z 31.3.2020 sp. zn. 7C/297/2014-288 súd rozhodol o pokračovaní v konaní s jeho dedičom A. Q.L. ( pôvodne žalovaný 6/ t.č. vystupuje v konaní ako žalovaný 2/).

4. Žalovanými tak zostali O. N. ako žalovaná 1/ ( pôvodne procesne označená ako žalovaná 2/), A. Q. ako žalovaný 2/ ( pôvodne žalovaný 6/), G. G. ako žalovaný 3/ (pôvodne žalovaný 4/) a D. G. ako žalovaný 4/ ( pôvodne žalovaný 5/).

5. Žalovaná 1/ sa na výzvu súdu k žalobe písomne nevyjadrila. Na prvom pojednávaní vo veci prostredníctvom zvoleného zástupcu uviedla, že nesúhlasí so zrušením podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnostiam, majúca za to, že sú dané dôvody hodné osobitného zreteľa spočívajúce v jej bytovej odkázanosti na predmetný rodinný dom, ktorý obýva spolu so svojimi rodinnými príslušníkmi, pričom jej jediným príjmom je starobný dôchodok. V priebehu konania žalovaná 1/ prostredníctvom svojho zástupcu uviedla, že súhlasí so zrušením spoluvlastníctva a jeho vyporiadaním nariadením predaja nehnuteľností a rozdelením výťažku podľa podielov. Na ďalšom pojednávaní však opätovne trvala na tom, že so zrušením spoluvlastníctva z hore uvedených dôvodov nesúhlasí.

6. Žalovaný 2/ A. Q. sa k žalobe na výzvu súdu písomne nevyjadril. V priebehu konania uviedol, že so zrušením a navrhovaným vyporiadaním podielového spoluvlastníctva súhlasí, nesúhlasí však s výškou náhrady, ktorú uviedol žalobca v podanej žalobe, za svoj podiel 1/36 by chcel náhradu 3 000,- až 3 500,- eur. Uviedol, že v dome má veci a občas tam prespáva.

7. Žalovaný 3/ G. G. sa k žalobe na výzvu súdu písomne nevyjadril. Na prvom pojednávaní vo veci prostredníctvom zvoleného zástupcu uviedol, že nesúhlasí so zrušením spoluvlastníctva z dôvodu, že žalobca podiel nehnuteľností, nadobudnutý darom od matky, získal podvodom. V priebehu konania svoje stanovisko zmenil, so zrušením a vyporiadaním spoluvlastníctva súhlasil a požadoval náhradu 10 000,- eur za svoj spoluvlastnícky podiel 1/12.

8. Žalovaný 4/ D. G. v písomnom vyjadrení k žalobe uviedol, že súhlasí so zrušením a navrhovaným vyporiadaním spoluvlastníctva. Nesúhlasí však s navrhovanou sumou 6 666,67 eura za jeho spoluvlastnícky podiel 1/12. Uviedol, že podľa prieskumu realít v kat. území Vajkovce zistil, že ceny rodinných domov s pozemkami sa pohybujú cca od 100 000,- eur, z čoho vyplýva, že navrhovaná suma je značne podhodnotená. Akceptoval by náhradu za svoj podiel vo výške 10 000,- eur.

9. Súd vykonal dokazovanie výsluchom žalobcu, výsluchom žalovaných 1/ až 4/ , výsluchom pôvodne žalovaného H. G., výsluchom svedka N. N., oboznámením sa so znaleckým posudkom č. 23/2017 vypracovaným znalcom Ing. Jozefom T., s listinnými dôkazmi, ktoré sú súčasťou spisu a zistil tento skutkový stav:

10. Žalobca a žalovaní 1/ až 4/ sú podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľností v k. ú. Vajkovce zapísaných na LV č. XXX, a to rodinného domu súp. č. XX postaveného na parcele č. XXX a pozemkov, parcel registra „C“, parc. č. XXX - zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 355 m<sup>2</sup>, parc. č. XXX - záhrada vo výmere 98 m<sup>2</sup> a parc. č. XXX - záhrada vo výmere 1 882 m<sup>2</sup>; žalobca v podiele 138/216 pod B1, žalovaná 1/ O. N. v podiele 1/12 pod B3, žalovaný 2/ A. Q. v podiele 1/12 pod B4 a v podiele 1/36 pod B8, žalovaný 3/ G. Q. v podiele 1/12 pod B5 a žalovaný 4/ D. G. v podiele 1/12 pod B6 ( výpis z LV č. XXX k. ú. Vajkovce z 29.9.2020).

11. Pozemok parc. č. XXX je zastavaný rodinným domom súp.č. XX a parcely č. XXX K. XXX sú k domu príslušné záhrady v zastavanom území obce ( kópia katastrálnej mapy k.ú. Vajkovce).

12. Strany sporu sú súrodenci. Spoluvlastnícke podiely hore uvedených nehnuteľností nadobudli dedením po právnych predchodcoch a žalobca aj titulom kúpy a daru ( zhodné skutkové tvrdenia strán sporu, výpis z LV č. XXX k. ú. Vajkovce).

13. Zo znaleckého posudku č. 23/2017 z 29.12.2017 vypracovaného znalcom Ing. Jozefom Hudákom z odboru stavebníctvo, odvetvie oceňovanie nehnuteľností súd zistil, že ku dňu podania znaleckého posudku bola všeobecná hodnota nehnuteľností: stavby rodinného domu súp. č. XX s príslušenstvom a pozemkov parc. č. XXX, XXX K. XXX spolu 131.000,- eur. Nehnuteľnosti sa nachádzajú cca 10 km od mesta Košice. Rodinný dom súp. č. XX je situovaný v zastavanom území obce, v uličnej zástavbe voľne stojacich rodinných domov. Objekt je murovaný, s plochou strechou, dvojpodlažný - 1. nadzemné podlažie, 2. nadzemné podlažie, s malou podpivničenou časťou. Na 1. podzemnom podlaží objektu sa nachádza kotolňa s prístupom cez vonkajšie schodište. Na 1. nadzemnom podlaží je chodba, tri izby, špajza, kuchyňa, WC, kúpeľňa, balkón, schodište a sklad s prístupom zo zadnej strany domu. Na 2 nadzemnom podlaží je chodba, tri izby, špajza, kuchyňa, WC, kúpeľňa, balkón, schodište, a balkón zo zadnej strany domu. Objekt je obývaný na 2. NP, 1. NP nie je užívané. Objekt je vo veľmi zlom technickom a hygienickom stave. Na objekte sú viditeľné stopy po zemnej vlhkosti - opadané brizolitové omietky, viditeľné vlhké murivo. Na 2. NP sú v izbách zo SV strany viditeľné stopy vlhkosti na stropoch a tiež viditeľná pleseň na stropoch. Objekt je veľmi zanedbaný, nefunguje UK, nie je napojený na plyn, kúpeľňa a WC je v zlom hygienickom stave. Na pozemku parc. č. XX3 sa nachádza rodinný dom s príslušenstvom. Na pozemku parc. č. XXX sa nachádza záhrada pred rodinným domom, prístup na parcelu je cez parcelu č. XXX. Na pozemku parc. č. XXX sa nachádza dvor príslušný k rodinnému domu a záhrada za rodinným domom. Pozemky sú rovinaté, s možnosťou napojenia na inžinierske siete.

14. Zo zhodných výpovedí strán sporu súd zistil, že od smrti ich matky do stavby rodinného domu žiadnym spôsobom neinvestovali, nikto z nich nezabezpečuje údržbu nehnuteľnosti a táto chátka. Poschodie rodinného domu obýva žalovaná 1/ Oľga Demková, aktuálne so svojou dcérou a jej troma deťmi.

15. Z výpovede žalovanej 1/ bolo zistené, že v priebehu konania jej zomrel manžel, je vdova, jej príjem pozostáva zo starobného dôchodku 300,- eur mesačne. Nemá možnosť iného bývania, preto nesúhlasí so zrušením a vyporiadaním podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnostiam a žalobu žiada zamietnuť. V dome aktuálne býva s dcérou a 3 vnúčatami. Do domu sa nasťahovala s rodinnými príslušníkmi cca 5 - 6 rokov pred smrťou matky, aby ju doopatrovala. Dovtedy bývali v nájomnom byte vo Vajkovciach. Podľa nej je dom v dobrom stave, len sem tam padá omietka. Za svoj podiel chcela 10 000,- eur, žalobca povedal, že to je veľa, a za 5 000,- eur mu to nedá.

16. Z oznámenia obce Vajkovce z 1.6.2016 bolo zistené, že rodinný dom súp. č. XX v intraviláne obce Vajkovce postavili v 70 - tých rokoch Š. G.ščík s manželkou K., ktorí sú nebohí. Spolu mali 6 detí: 1/ nebohú H. G., 2/ O. G. H. N., ktorá mala trvalý pobyt v obci Vajkovce č. XX do 30.7.2015, od uvedeného dátumu je prihlásená na trvalý pobyt v obci Č., T. XX, okr. Trebišov, ale trvalo sa zdržiava na adrese H. XX, kde žije spolu so svojim manželom W. a 3 dospelými deťmi cca 5 rokov; 3/ H. G.Ď., ktorý je rozvedený a je prihlásený na trvalom pobyte H. XX, 4/ G. G., ktorý je ženatý a žije s rodinou v obci Vajkovce súp. č. XXX, 5/ D. G.Š., ktorý je ženatý a má trvalý pobyt Košice - Ď. K. X/ G. G., ktorý je ženatý a má trvalý pobyt v A..

17. Z výpovede svedka N. N., syna žalovanej 1/, bolo zistené, že do rodinného domu súp. č. XX vo Vajkovciach, sa prisťahovali 19.11.2009 z bytovky, keď sa mama prišla starať o babku, a odvtedy užívajú vrchné poschodie domu. Do domu prišli bývať všetci teda mama, otec, traja súrodenci a tri mamine vnúčatá. Po smrti babky prišiel za nimi žalobca s tým, že majú jeho dom vo Vajkovciach vypratať, preto kúpil 5 - izbový rodinný dom v Čefovciach, na kúpu ktorého si zobral úver. Dom je obývatel'ny, je v lepšom stave ako dom vo Vajkovciach, treba tam urobiť ešte nejaké stavebné úpravy. Dom kupoval pre seba. Chce si založiť rodinu. V dome by vedel zabezpečiť bývanie svojim rodinným príslušníkom, záleží od nich či by chceli, ale je lepšie, keď má každý svoje bývanie, s mamou je v poslednom čase v hádkach.

18. Žalobca písomným podaním doručeným súdu 13.11.2019 navrhol vyporiadať spoluvlastníctvo k nehnuteľnostiam nariadením ich predaja s tým, že výťažok bude rozdelený medzi žalobcu a žalovaných 1/ až 4/ podľa ich spoluvlastníckych podielov, čo odôvodnil zmenou svojej finančnej situácie a neschopnosťou vyplatiť žalovaných.

19. Na pojednávaní konanom 19.8.2020 žalovaná 1/ prostredníctvom svojho zástupcu a žalovaní 2/ až 4/ s navrhovaným spôsobom vyporiadania podielového spoluvlastníctva súhlasili.

20. Žalobca vzhľadom k zmenenému stanovisku žalovanej 1/ požiadal súd o poskytnutie lehoty na mimosúdnu dohodu o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva s tým, že finančné prostriedky na vyplatenie žalovanej 1/ by k dispozícii mal a s ostatnými spoluvlastníkmi by sa dohodol.

21. K mimosúdnej dohode o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnostiam medzi stranami sporu nedošlo pre nesúčinnosť žalovanej 1/.

22. Na pojednávaní konanom 30.9.2020 žalovaná 1/ prostredníctvom svojho zástupcu uviedla, že nesúhlasí s prikázaním nehnuteľností do vlastníctva žalobcu ani žalovaných, pretože rodinný dom doposiaľ obýva, a keby tak bolo učené, bola by ohrozená jej bytová bezpečnosť. Nesúhlasí ani so sumou náhrady za spoluvlastnícky podiel podľa znaleckého posudku, pretože znalec neoceňoval garáž a letnú kuchyňu. Žiadala, aby súd ustanovil nového znalca na ohodnotenie spoluvlastníckych podielov všetkých osôb zúčastnených na súdnom konaní.

23. Žalobca, vzhľadom k postoju žalovanej 1/, navrhol zrušiť podielové spoluvlastníctvo a toto vyporiadať nariadením predaja nehnuteľností a rozdelením výťažku medzi spoluvlastníkov podľa výšky spoluvlastníckych podielov, s čím v konečnom dôsledku súhlasili aj žalovaní 2/ až 4/.

24. 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.

25. Podľa § 142 ods. 2 Občianskeho zákonníka z dôvodov hodných osobitného zreteľa súd nezruší a nevyporiada spoluvlastníctvo prikázaním veci za náhradu alebo predajom veci a rozdelením výťažku.

26. Žalobca sa podanou žalobou domáha zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnostiam uvedeným vo výroku I. rozsudku.

27. Strany sporu sú podielovými spoluvlastníkmi predmetných nehnuteľností; žalobca v podiele 23/36, žalovaná 1/ v podiele 3/36 čo predstavuje 1/12, žalovaný 2/ v podiele 4/36, žalovaný 3/ v podiele 3/36 a žalovaný 4/ v podiele 3/36.

28. Žalovaní 2/ až 4/ so zrušením podielového spoluvlastníctva súhlasili.

29. So zrušením spoluvlastníctva nesúhlasila žalovaná 1/, čo odôvodnila tým, že je odkázaná na bývanie v rodinnom dome, kde užíva poschodie spolu so svojou dcérou a tromi vnúčatami. O prikázanie nehnuteľností do jej vlastníctva však záujem neprejavila.

30. Z vyššie citovaných zákonných ustanovení vyplýva, že spoluvlastníkov v zásade nemožno nútiť, aby proti svojej vôli zotrvali v spoluvlastníckom vzťahu, a že žalobca nemusí tvrdiť ani preukazovať dôvody, pre ktoré nie je ďalšie zachovanie spoluvlastníckeho vzťahu opodstatnené. Ak však nie je možné vyporiadanie spoluvlastníctva reálnym rozdelením veci podľa podielov, súd z dôvodov hodných osobitného zreteľa spoluvlastníctvo nezruší a nevyporiada príkazom veci za náhradu alebo predajom veci a rozdelením výťažku.

31. Prednostným spôsobom vyporiadania spoluvlastníctva je reálne rozdelenie veci podľa podielov. Vykonaným dokazovaním mal súd zo zhodných výpovedí strán sporu, kópie katastrálnej mapy k. ú. Vajkovce a znaleckým posudkom preukázané, že stavba rodinného domu ani pozemky nie sú reálne deliteľné medzi spoluvlastníkmi podľa ich spoluvlastníckych podielov, a to s prihliadnutím na počet spoluvlastníkov, výšku ich spoluvlastníckych podielov, charakter stavby, situovanie pozemkov a účelnosť využitia nehnuteľností.

32. Preto sa súd zaoberal otázkou, či sú na strane žalovanej 1/ dané dôvody hodné osobitného zreteľa, pre ktoré by súd spoluvlastníctvo nezrušil a nevyporiadal príkazom veci za náhradu alebo predajom veci a rozdelením výťažku. Žalovaná 1/ za dôvod hodný osobitného zreteľa odôvodňujúci tento postup označila svoju bytovú a sociálnu odkázanosť na bývanie v rodinnom dome za stavu, keď jej jediným príjmom je starobný dôchodok 300,- eur mesačne. Súd po vykonanom dokazovaní dospel k záveru, že na strane žalovanej 1/ takýto dôvod daný nie je. Žalovaná 1/ je spoluvlastníčkou domu a pozemkov v podiele 1/12. Do domu sa nasťahovala so svojimi rodinnými príslušníkmi v roku 2009 a odvtedy užíva jeho poschodie (2. nadzemné podlažie), aktuálne s dcérou a vnúčatami. Od uvedenej doby sa žalovaná žiadnym spôsobom nepodieľa na bežnej ani inej údržbe domu, ktorý ako jediná zo spoluvlastníkov trvale obýva, žiadnym spôsobom nerefunduje ostatným spoluvlastníkom to, že užíva aj ich spoluvlastnícke podiely, čo je pre žalovanú 1/ z hľadiska jej výdavkov na bývanie samozrejme výhodné, avšak realizované na úkor ostatných spoluvlastníkov a neudržateľné do budúcnosti, nakoľko domová nehnuteľnosť chátra a znižuje sa jej hodnota, čo mal súd preukázané z výpovedí strán sporu, ako aj popisom domu znalcom a znalcom vyhotovenou fotodokumentáciou v znaleckom posudku. Od začatia konania mala žalovaná 1/ dostatočný časový priestor zabezpečiť si iné bývanie, napríklad aj v sociálnom byte, zostala však pasívna. Súd má za to, že žalovaná 1/ nie je odkázaná na bývanie v rodinnom dome, jej postoj je špekulatívny, je v jej možnostiach zabezpečiť si iné bývanie, minimálne v nájomnom byte (v byte napokon bývala predtým ako sa do domu nasťahovala), ale aj kúpou menšieho bytu alebo domu, nakoľko na Slovensku sú lokality, kde by si za finančné prostriedky, ktoré obdrží ako náhradu za svoj spoluvlastnícky podiel, takéto nehnuteľnosti bola schopná obstarat'. Vzhľadom k uvedenému súd žalobe vyhovel a podielové spoluvlastníctvo strán sporu k nehnuteľnostiam zrušil podľa § 142 ods. 1 prvá veta Občianskeho zákonníka. Zároveň je potrebné uviesť, že správanie sa žalovanej, ktorá bez náhrady užíva spoluvlastnícke podiely 11/12 ostatných spoluvlastníkov nehnuteľností, keďže žalovaná 1/ je spoluvlastníčkou nehnuteľností v podiele 1/12 a nezabezpečuje pritom žiadnu údržbu nehnuteľností je konaním v rozpore s dobrými mravmi.

33. Čo sa týka spôsobu vyporiadania spoluvlastníctva, súd je viazaný spôsobom a poradím vyporiadania upraveným vyššie citovaným ust. § 142 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Keďže reálna delba nehnuteľností podľa podielov nie je možná z hore uvedených dôvodov, druhým zákonne stanoveným spôsobom vyporiadania spoluvlastníctva je príkazanie veci za primeranú náhradu jednému alebo viacerým spoluvlastníkom. Primeranou náhradou je príslušný podiel všeobecnej ceny veci t. j. hodnotový ekvivalent vyjadrený v peniazoch, umožňujúci podľa miestnych podmienok obstaranie podobnej veci aká bola predstavovaná podielom spoluvlastníka, ktorý bol prisúdený ostatným spoluvlastníkom. K tomu, aby náhrada bola primeraná, musí byť závislá nielen na konštrukcii, vybavení, veľkosti a veku stavby, na výmere a druhu pozemku, ale i na záujme o ňu t. j. na dopyte a ponuke v danom mieste a čase. Musí ísť o náhradu, ktorá predstavuje objektívnu cenu, za ktorú by vec bolo možné predať. Žiadny zo spoluvlastníkov nechcel investovať finančné prostriedky do rozdelenia stavby rodinného domu ani prikázať nehnuteľnosti do svojho vlastníctva za náhradu zodpovedajúcu ich všeobecnej cene (finančné dôvody, neschopnosť vyplatiť náhradu ostatným spoluvlastníkom), preto za daného stavu prichádza do úvahy len tretia a posledná zákonom predpokladaná možnosť ako vyporiadať podielové spoluvlastníctvo strán sporu, a to nariadenie predaja spoločných nehnuteľností a rozdelenie výťažku podľa podielov. Súd teda podľa vyššie citovaného ust. § 142 ods. 1 štvrtá veta Občianskeho zákonníka nariadil predaj nehnuteľností a rozdelenie výťažku stranám sporu podľa podielov, tak ako je uvedené

vo výroku I. rozsudku. Predaj predmetu podielového spoluvlastníctva sa uskutoční podľa predpisov o výkone exekúcie.

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

35. Podľa § 257 CSP výnimočne súd neprizná náhradu trov konania, ak existujú dôvody hodné osobitného zreteľa.

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

37. Žalobca mal v spore o zrušenie podielového spoluvlastníctva plný úspech. Čo sa týka návrhu žalobcu na spôsob vyporiadania spoluvlastníctva (ktorým súd nie je viazaný), k inému ako navrhovanému spôsobu vyporiadania spoluvlastníctva súd pristúpil len z dôvodu zmeny finančnej situácie žalobcu v priebehu konania. Vzhľadom k uvedenému by žalobcovi patrila proti žalovaným plná náhrada trov konania podľa § 255 ods. 1 CSP. Za dôvod hodný osobitného zreteľa, pre ktorý súd úspešnému žalobcovi podľa § 257 CSP krátil náhradu trov o 50 %, súd považoval širšie okolnosti sporu. Žalobca síce preukázal, že pred podaním žaloby na súd vyzval žalovaných na zrušenie a vyporiadanie spoluvlastníctva, keď vo výzvach z 13.8.2014 uviedol, že má záujem stať sa výlučným vlastníkom nehnuteľností a navrhuje zrušiť a vyporiadať spoluvlastníctvo tak, že ostatným spoluvlastníkom vyplatí náhradu za spoluvlastnícky podiel, avšak žiadnym spôsobom im neosvedčil cenu nehnuteľností, z ktorej odvodzoval výšku ponúkanej náhrady 1 667,67 eura za podiel 1/36 a 5 000,- eur za podiel 1/12. Aj v žalobe z 3.10.2014 žalobca len odhadol cenu nehnuteľností na 80.000,- eur bez bližšieho zdôvodnenia s tým, že žalovaným vyplatí náhradu 2 222,22 eura za podiel 1/36 a 6 666,67 eura za podiel 1/12 (s odstupom necelých dvoch mesiacov teda náhradu cca o 1/3 vyššiu). Súd má za to, že postup žalobcu nebol korektný. Ak by ostatným spoluvlastníkom urobil ponuku vychádzajúcu z trhovej ceny nehnuteľností, a túto cenu nehnuteľností im preukázal, prichádzala by do úvahy mimosúdna dohoda, pretože žalovaní, vrátane žalovanej 1/, požadovali náhradu 10 000,- eur za podiel 1/12, čo bolo znaleckým dokazovaním preukázané ako dôvodné. Náhrada trov konania v rozsahu 50 % však žalobcovi priznaná bola, nakoľko z dôvodu pasivity žalovaných, ktorí na predžalobnú výzvu žalobcu vôbec nereagovali, bol nútený podať žalobu na súd a domáhať sa zrušenia a vyporiadania spoluvlastníctva súdnou cestou. Pokiaľ bol žalobcovi priznaný nárok na náhradu trov konania aj voči žalovanej 1/, je tomu tak z dôvodu, že ich majetkové a príjmové pomery sú porovnateľné, keď z ich výpovedí bolo zistené, že žalobca, ktorý je ženatý, je nezamestnaný, on aj manželka sú evidovaní na úrade práce, na dohodu pracujú v spoločnosti Drevona Revúca s.r.o. s príjmom 60,- eur mesačne, úspory nemá, bývajú v rodinnom dome vo vlastníctve svokra a žalovaná 1/ je dôchodkyňa pobierajúca starobný dôchodok 300,- eur mesačne.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku môže podať odvolanie strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané, do 15 dní odo dňa jeho doručenia, na Okresnom súde Košice - okolie, písomne, v šiestich vyhotoveniach ( § 355 ods. 1, § 359, § 362 ods. 1 CSP).

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania, t.j. ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje, podpisu a spisovej značky konania (§ 127 ods. 1, 2 CSP) 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 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) rozhodol vylúčený sudca alebo neprávne 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. 1 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 odseku 1, ak táto vada mala vplyv na rozhodnutie vo veci samej ( 365 ods. 2 CSP).

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť a odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania ( § 364, 365 ods. 3 CSP).

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa zákona č. 233/1995 Z.z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti ( Exekučný poriadok) v znení neskorších predpisov.