

Súd: Okresný súd Svidník
Spisová značka: 6C/7/2019
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8619200337
Dátum vydania rozhodnutia: 09. 07. 2020
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Anna Frigová
ECLI: ECLI:SK:OSSK:2020:8619200337.6

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Svidník sudkyňou JUDr. Annou Frigovou v spore žalobkyň 1/ Q. W., rod. Q., nar. X.X.XXXX, bytom R. XXX/X, XXX XX S. - G., štátna občianka SR a 2/ X. O., rod. Q., nar. XX.X.XXXX, bytom Z. XXXX/XX, XXX XX W., štátna občianka SR, zastúpených Q.. Petrom Baranom, advokátom, so sídlom Nám. SNP 538/16, 091 01 Stropkov proti žalovaným 1/ W. B., nar. XX.XX.XXXX, bytom B. XX, XXX XX O. - Ružinov, štátna občianka SR a 2/ Q. Q., nar. X.X.XXXX, bytom B. XXXX/XX, XXX XX R. - Q. R., štátny občan SR, zastúpenému opatrovníkom Statutárni mesto Ostrava, Úrad mestského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz, nám. Dr. E. Beneše 555/6, 729 29 Ostrava, Česká republika, o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva, takto

rozhodol:

I. Zrušuje podielové spoluvlastníctvo žalobkyne 1/ Q. W., žalobkyne 2/ X. O. a žalovanej 1/ W. B. k pozemku parcela reg. KN „C“ č. XX zastavané plochy a nádvoria vo výmere 534 m², nachádzajúcemu sa v k. ú. O., obec O., okres Stropkov tak, ako je tento zapísaný na LV č. XXX vedenom Okresným úradom Stropkov, katastrálny odbor a nariaďuje jeho predaj s tým, že výťažok z predaja bude rozdelený medzi žalobkyňu 1/, žalobkyňu 2/ a žalovanú 1/ podľa výšky ich podielov, to znamená každému v jednej tretine.

II. Zrušuje podielové spoluvlastníctvo žalobkyne 1/ Q. W., žalobkyne 2/ X. O. a žalovanej 1/ W. B. k pozemku parcela reg. KN „C“ č. XX orná pôda vo výmere 410 m², nachádzajúcemu sa v k. ú. O., obec O., okres Stropkov tak, ako je tento zapísaný na LV č. XXX vedenom Okresným úradom Stropkov, katastrálny odbor a nariaďuje jeho predaj s tým, že výťažok z predaja bude rozdelený medzi žalobkyňu 1/, žalobkyňu 2/ a žalovanú 1/ podľa výšky ich podielov, to znamená každému v jednej tretine.

III. Zrušuje podielové spoluvlastníctvo žalobkyne 1/ Q. W., žalobkyne 2/ X. O., žalovanej 1/ W. B. a žalovaného 2/ Q. Q. k stavbe - rodinnému domu súp. č. XX postavenej na pozemku parcela reg. KN „C“ č. XX zastavané plochy a nádvoria vo výmere 534 m², evidovanej na liste vlastníctva č. XX, k. ú. O., ktorý je vedený na Okresnom úrade Stropkov, katastrálny odbor a nariaďuje jeho predaj s tým, že výťažok z predaja bude rozdelený medzi žalobkyňu 1/, žalobkyňu 2/,
6C/7/2019

-2-

žalovanú 1/ a žalovaného 2/ podľa výšky ich podielov, to znamená žalobkyni 1/ v 7/24-inách, žalobkyni 2/ v 7/24-inách, žalovanej 1/ v 7/24-inách a žalovanému 2/ v 1/8-ine.

IV. Žalobkyniam 1/ a 2/ priznáva proti žalovanej 1/ náhradu trov konania v plnom rozsahu, o výške ktorých bude rozhodnuté samostatným uznesením po právoplatnosti rozsudku.

V. Žalobkyniam 1/ a 2/ nepriznáva proti žalovanému 2/ náhradu trov konania.

o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobkyne 1/ a 2/ sa žalobou zo dňa 19.2.2019 domáhali, aby súd zrušil a vyporiadal podielové spoluvlastníctvo k spoločným nehnuteľnostiam so žalovanými 1/ a 2/. Žalobu odôvodnili tým, že z titulu dedenia nadobudla žalobkyňa 1/ a žalobkyňa 2/ do svojho vlastníctva spoluvlastnícky podiel (každá vo výške 1/3) k pozemkom nachádzajúcim sa v k. ú. O., obec O., okres Stropkov, konkrétne k parcele reg. KN „C“ č. XX zastavané plochy a nádvoría vo výmere 534 m², k parcele reg. KN „C“ č. XX orná pôda vo výmere 410 m², oba evidované na liste vlastníctva č. XXX, k. ú. Breznička, ktorý je vedený na Okresnom úrade Stropkov, katastrálny odbor. Ďalším spoluvlastníkom v podiele 1/3 k hore uvedeným pozemkom je žalovaná 1/. Rovnako z titulu dedenia nadobudli žalobkyňa 1/ a žalobkyňa 2/ do svojho vlastníctva spoluvlastnícke podiely (každá vo výške 1/6 a 1/8) k rodinnému domu súp. č. 16 postavenému na pozemku parcela reg. KN „C“ č. 59 zastavané plochy a nádvoría vo výmere 534 m², k. ú. Breznička, obec Breznička, okres Stropkov, a ktorý je zapísaný na liste vlastníctva č. XX vedenom na Okresnom úrade Stropkov, katastrálny odbor. Ďalšími spoluvlastníkmi rodinného domu sú žalovaná 1/ v podiele 7/24 a žalovaný 2/ v podiele 1/8. Uvedené nehnuteľnosti tvoriace predmet spoluvlastníctva sú neobývané a už niekoľko rokov o tieto nikto neprejavuje záujem. Nehnuteľnosti tak chátrajú a postupne strácajú na hodnote. Pre žalobkyne navyše predstavujú záťaž, keďže o tieto sa musia aspoň v nevyhnutnej miere starať (napr. kosiť) a platiť za ne dane. Žalobkyne sa preto pokúsili celú situáciu vyriešiť, avšak žalovaná 1/ odmieta akúkoľvek komunikáciu so žalobkyňami. Bez jej súčinnosti je tak situácia neriešiteľná. Naposledy žalobkyne vyzvali žalovanú 1/ na uzavretie dohody o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva písomne listom zo dňa 31.8.2018. Žalovaná na výzvu do dnešného dňa neodpovedala. Keďže žalovaná 1/ na výzvy žalobkyň opätovne nijakým spôsobom nereaguje, neostáva žalobkyňiam nič iné, ako celú situáciu riešiť podaním žaloby o zrušenie podielového spoluvlastníctva. Ako už bolo uvedené skôr nehnuteľnosti, ktoré sú predmetom spoluvlastníctva, niekoľko rokov chátrajú a nikto o tieto neprejavuje záujem. Za jediný spôsob vyporiadania spoluvlastníctva preto považujú nariadenie predaja horeuvedených nehnuteľností a rozdelenie výťažku z predaja medzi jednotlivých spoluvlastníkov podľa výšky ich podielov.

|

2. Žalovaná 1/ v písomnom vyjadrení k žalobe zo dňa 21.5.2019 poukazuje na § 142 ods. 2. Občianskeho zákonníka uviedla, že na jej strane existuje hneď niekoľko dôvodov hodných osobitného zreteľa, pre ktoré by súd nemal spoluvlastníctvo k nehnuteľnostiam zrušiť a vyporiadať. V prvom rade má k nehnuteľnostiam osobné citové väzby. Keďže nehnuteľnosti v minulosti patrili jej starej mame, trávila v nich počas svojho detstva veľa času

6C/7/2019

-3-

a má na tieto chvíle nespočetne veľa krásnych spomienok. Ešte aj v súčasnosti zvykne nehnuteľnosti niekoľkokrát do roka navštíviť a preto by nerada nehnuteľnosti predala tretej osobe, ktorá by jej neumožnila prístup k nehnuteľnostiam. Druhým dôvodom je skutočnosť, že možnosť predaja nehnuteľností považuje za ekonomicky nevýhodnú. Ako ekonomicky výhodnejšiu alternatívu považuje prenájom nehnuteľností tretej osobe. V minulosti bola viackrát oslovená s ponukou prenájmu nehnuteľností a myslí si, že aj dnes by sa našli osoby, ktoré by si nehnuteľnosti vedeli prenajať. Táto alternatíva by umožnila spoluvlastníkom dostávať pravidelný príjem v podobe nájomného s tým, že nehnuteľnosti naďalej zostanú ich majetkom, s ktorým môžu do budúcnosti nakladať. Tretím dôvodom hodným osobitného zreteľa, pre ktorý by súd nemal spoluvlastníctvo ku nehnuteľnostiam zrušiť a vyporiadať, je ponechanie nehnuteľností v spoluvlastníctve spoluvlastníkov nehnuteľností pre prípad jej návratu, prípadne jej mamy do okresu, z ktorého pochádzajú. V takom prípade by nehnuteľnosti so súhlasom žalobcov využívali na bývanie. Je otvorená komunikácii o vyporiadaní spoluvlastníckych vzťahov k nehnuteľnostiam mimosúdnou dohodou. Podmienky vyporiadania ale musia reflektovať reálny stav a trhovú hodnotu nehnuteľností. Vzhľadom na uvedené, nárok žalobcov uplatnený v žalobe v celom rozsahu neuznáva a navrhuje, aby súd žalobu zamietol a rozhodol o náhrade trov konania v prospech jej osoby.

3. Opatrovník žalovaného 2/ v písomnom vyjadrení k žalobe zo dňa 15.7.2019 uviedol, že súhlasí so zrušením podielového spoluvlastníctva tak, ako to navrhujú obe žalobkyne a to predajom nehnuteľnosti za cenu stanovenú znaleckým posudkom a rozdelením výťažku podľa výšky spoluvlastníckych podielov.

V prípade záujmu žalovanej 1/ s prikázaním nehnuteľností do jej vlastníctva súhlasia za podmienky, že pred uzavretím dohody schválenej súdom, prípadne pred rozhodnutím súdu, by čiastka na vyplatenie spoluvlastníckych podielov bola žalovanou 1/ uhradená do notárskej úschovy. Zo zdravotného stavu žalovaného 2/ je zrejmé, že rodinný dom nemôže a to ani v budúcnosti užívať, preto čiastku, ktorá predstavuje jeho podiel, môže použiť pre zlepšenie svojej životnej úrovne a nákupom kompenzačných pomôcok.

4. Žalobkyne v replike k vyjadreniu žalovanej 1/ zo dňa 18.6.2019 uviedli, že žalovaná 1/ vo svojom vyjadrení poukazuje na skutočnosť, že v danom prípade existujú dôvody hodné osobitného zreteľa, na základe ktorých by súd podľa § 142 ods. 2. Občianskeho zákonníka nemal zrušiť a vyporiadať podielové spoluvlastníctvo k nehnuteľnostiam v k. ú. Breznička, ktoré boli špecifikované v žalobe. V prvom rade žalovaná poukazuje na svoje osobné citové väzby k predmetným nehnuteľnostiam. Tvrdenia žalovanej o citových väzbách považujú v celom rozsahu za irelevantné a navyše účelové. Ak má žalovaná citové väzby k predmetným nehnuteľnostiam, môže si spoluvlastnícke podiely žalobkyň odkúpiť. Tento dôvod tak nemôže v žiadnom prípade predstavovať prekážku zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva. Ako už uviedli, tvrdenie o citových väzbách žalovanej považujú taktiež za účelové. Nie je totiž pravdivé tvrdenie žalovanej o tom, že predmetné nehnuteľnosti zvykne niekoľkokrát do roka navštíviť. Žalovaná predmetné nehnuteľnosti už minimálne 10 rokov nenavštívila a o tieto neprejavuje žiaden záujem. O predmetné nehnuteľnosti sa starajú výlučne žalobkyne. Práve z tohto dôvodu a z dôvodu nedostatku sil starať sa o predmetné nehnuteľnosti nemajú žalobkyne záujem o tieto nehnuteľnosti. Rovnako za účelové považujú tvrdenia žalovanej o jej otvorenosti mimosúdnej dohode. Žalobkyne sa totiž už niekoľkokrát pokúšali vec i mimosúdne vyriešiť so žalovanou. Naposledy listom zo dňa 31.8.2018, ktorý sa nachádza v spise a ktorý žalovaná prevzala ešte dňa 21.9.2018 (teda 5 mesiacov pred 6C/7/2019

-4-

podaním žaloby). Žalobkyne v predžalobnej výzve nevyžadovali ako spôsob vyporiadania výlučne spoločný odpredaj nehnuteľností tretej osobe. Žalobkyne sa chceli dohodnúť na akomkoľvek spôsobe vyporiadania a vo výzve príkladmo uviedli viac spôsobov vyporiadania (napr. aj možnosť odkúpenia podielov žalobkyň žalovanou). Napriek tomu žalovaná na tento list nijako nereagovala. Pokiaľ ide o tvrdenia o ekonomickej nevýhodnosti odpredaja tretej osobe, tieto opätovne považujú za nedôvodné. Veľmi silno pochybujú, aby mal niekto záujem o prenájom rodinného domu v danej lokalite. Žalobkyne pritom do dnešného dňa nikto neoslovil so záujmom o prenájom predmetných nehnuteľností a ani samotná žalovaná nikdy žalobkyniam neoznámila, aby ju niekto s takouto požiadavkou kontaktoval. Na druhej strane, ak je žalovaná presvedčená o správnosti takéhoto postupu, nič jej nebráni odkúpiť si podiely žalobkyň (prípadne aj žalovaného 2/) a predmetné nehnuteľnosti dať následne ako výlučný vlastník do nájmu tretej osobe. V žiadnom prípade ale uvedené nemôže predstavovať dôvod, ktorý by nútil žalobkyne zotrvať v spoluvlastníckom vzťahu a už v žiadnom prípade nemôže byť prekážkou zrušenia spoluvlastníctva dôvod, ktorý uviedla žalovaná v závere svojho podania, a síce, aby sa spoluvlastníctvo nezrušilo „pre prípad jej návratu alebo návratu jej matky do okresu“ . Naopak, ak má žalovaná, prípadne jej matka záujem v budúcnosti bývať v danom rodinnom dome, je to dôvod, aby si žalovaná prípadne jej matka odkúpila podiely žalobkyň a v prípade, že napokon do okresu bývať nepríde, môže predmetné nehnuteľnosti sama predať alebo dať do nájmu tretej osobe. Poukazujúc na uvedené skutočnosti považujú argumenty žalovanej v celom rozsahu za neopodstatnené a žalobu považujú za dôvodnú. Keďže však žalobkyne nikdy netrvali výlučne na spoločnom odpredaji predmetných nehnuteľností a žalovaná až vo svojom písomnom podaní z 21.5.2019 prejavila záujem o tieto nehnuteľnosti a načrtla vôľu dohodnúť sa, žalobkyne sa v žiadnom prípade nebránia, aby boli predmetné nehnuteľnosti priznané do podielového spoluvlastníctva žalovaných, prípadne do výlučného vlastníctva žalovanej 1/ (za súhlasu žalovaného 2/), a to za primeranú náhradu. Do podania žaloby však žalovaná odmietala akýkoľvek spôsob mimosúdneho vyriešenia veci, a preto žalobkyniam neostávalo nič iné, iba sa domáhať zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva súdnou cestou.

|

5. Žalovaná 1/ v duplike zo dňa 18.7.2019 uviedla, že pokiaľ ide o tvrdenia žalobcov vo vyjadrení žalobcov, naďalej trvá na tom, že na jej strane existujú významné dôvody hodné osobitného zreteľa, pre ktoré by súd nemal spoluvlastníctvo k nehnuteľnostiam zrušiť a vyporiadať. Jej tvrdenia uvedené vo vyjadrení k žalobe v žiadnom prípade nie sú účelové a má úprimný záujem na zachovaní súčasného stavu. V súvislosti s tvrdením žalobcov ohľadom snahy o mimosúdne vyporiadanie podielového

spoluvlastníctva k nehnuteľnostiam, ktoré sú predmetom sporu, si dovoľuje uviesť, že ponuka žalobcov uvedená v predžalobnej výzve nekorešpondovala s komunikáciou a dohodami žalobcov s ňou a jej mamou v minulosti. K uvedenej skutočnosti navrhuje vypočítať svoju mamu U., trvale bytom Moldavská 5, XXX XX O. - Y..

6. Súd vykonal dokazovanie listinnými dôkazmi a to výpisom z listu vlastníctva č. XXX a č. XX, k. ú. O., výzvou žalobkýň na uzatvorenie dohody o zrušení vyporiadání podielového spoluvlastníctva zo dňa 31.8.2018, výsluchom žalobkýň, žalovanej 1/, výsluchom svedkyne U. B. a zistil tento skutkový stav:

7. Z výpisu z listu vlastníctva č. XXX, k. ú. O., obec O., okres Stropkov súd zistil, že žalobkyňa 1/ a 2/ sú podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľností - pozemkov 6C/7/2019

-5-

parcely reg. KN „C“ č. XX zastavané plochy a nádvoria vo výmere 534 m² a parcely reg. KN „C“ č. XX orná pôda vo výmere 410 m², nachádzajúcich sa v k. ú. O., obec Breznička, okres W. v podiele každá v 1/3-tine pod B1 a B3 a podielovou spoluvlastníčkou týchto nehnuteľností je aj žalovaná 1/ v podiele 1/3-tina pod B2. Titulom nadobudnutia spoluvlastníckeho podielu u žalobkýň je osvedčenie o dedičstve D XXX/XX-Z 42/02 a u žalovanej 1/ darovacia zmluva V 467/05.

8. Z výpisu z listu vlastníctva č. XX, k. ú. O., obec O., okres W. súd zistil, že žalobkyňa 1/ a 2/ sú podielovými spoluvlastníkmi stavby - rodinného domu súp. č. 16 postavenej na pozemku parcela reg. KN „C“ č. XX zastavané plochy a nádvoria vo výmere 534 m², evidovanej na liste vlastníctva č. XX, k. ú. O., obec O., okres Stropkov, v podiele každá v 7/24-tinách, žalobkyňa 1/ pod B1, B5 a žalobkyňa 2/ pod B3 a B7 a podielovými spoluvlastníkmi tejto stavby je aj žalovaná 1/ v podiele 7/24-tinách pod B2 a žalovaný 2/ v 1/8 pod B4.

9. Z výzvy právneho zástupcu žalobkýň na uzatvorenie dohody o zrušení vyporiadání podielového spoluvlastníctva zo dňa 31.8.2018 súd zistil, že žalobkyne vyzvali žalovanú 1/ na uzatvorenie písomnej dohody v zmysle § 141 ods. 1 Občianskeho zákonníka, v ktorej by sa dohodli na zrušení podielového spoluvlastníctva a spôsobe jeho vyporiadania (napr. odkúpenie podielov žalobkýň, spoločný odpredaj nehnuteľnosti tretej osobe) v lehote najneskôr do 7 dní od doručenia listu, v opačnom prípade sa budú žalobkyne domáhať zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva súdnou cestou.

10. Žalobkyňa 1/ pri výsluchu na pojednávaní uviedla, že 20 rokov uplynulo od vtedy, čo zomrel ich otec a že celých 20 rokov sa o zdedený rodinný dom a príslušie záhrady stará ona so svojou sestrou X. O.. V priebehu tohto obdobia vyzývala žalovanú 1/, aby keď chce, že si môže predmetné nehnuteľnosti zobrať, lebo ona ich nechce, nepotrebuje a ani sa starať nebude. Slušne s ňou so sestrou komunikovali. Ani na jeden list im neodpovedala a ani neriešila túto situáciu. Keď jej telefonovala, tak zložila telefón. Za tých 20 rokov sa starali, chodili kosiť, čistiť, pretože na dedine to nemôžu nechať tak a viac to už nechcú robiť a ani zo zdravotných dôvodov to robiť nemôžu, ona už nemá na to silu a žalovaná 1/ o to nemá žiaden záujem. Ešte keď bývala so svojou matkou v Prešove, ale myslí, že je to už vyše 10 rokov, možno aj 15, tak prišli na huby, ale o nič iné sa tam nestarali. Iba prišli na huby a odišli. V záhrade sú aj stromy nasadené. Bol jeden rok, keď sa tam rozmnožili bobry, zase len ona s manželom a so sestrou tam museli prísť a poupratovať, pretože žalovaná 1/ o to nemala záujem. Keď bola povodeň, zase len oni sa museli o to postarať, vypratať. Dom čím ďalej tým viac chátra a už aj schátral. Ona so sestrou ho chceli prediť hneď po pohrebe otca, ale žalovaná 1/ s tým nesúhlasila. Mohli mať aj vyššiu cenu za tieto nehnuteľnosti a v podstate žalovaná 1/ tým, že nesúhlasila s predajom a že sa doteraz o to nestará, znehodnotila ich majetok. Myslela si, že ako sestry sa dohodnú, nakoľko matka žalovanej 1/ je tiež ich sestrou, ale nedalo sa dohodnúť a preto oni dve museli podať žalobu na súd. Oni tento majetok nechcú, t.j. ona a jej sestra X. O., nech si ten dom zoberie žalovaná, keď chce a nech im vyplatí podľa veľkosti ich spoluvlastníckych podielov to, čo im patrí.

11. Žalobkyňa 2/ pri výsluchu uviedla, že trvá na podanej žalobe. Nebolo jej ľahké prísť na tento súd, nakoľko matka žalovanej 1/ je ich sestra a žalovaná 1/ je jej krstná dcéra. Viackrát sa tiež pokúšala s nimi dohodnúť, aj v roku 2018 navrhla žalovanej 1/, keď bola pri 6C/7/2019

svojej dcére v Trnave, aby sa stretli a bola aj v Bratislave osobne, kde sa s ňou chcela stretnúť, kde jej chcela navrhnuť, aby sa všetok majetok prepísal na žalovanú 1/, aby sa už ona so sestrou nemusela o tento majetok starať, pretože už nevládze, má zdravotné problémy. O majetok sa starať musia, keďže je na dedine, musia kosiť pozemky a starať sa o dom. Nie je pravdou, že žalovaná 1/ so svojou matkou chodia do O., že chodia do domu, nechodia vôbec. Ona keby dostala peniaze za svoj podiel, tak by ich dala bratovi, ktorý je v ústave.

12. Žalovaná 1/ pri výsluchu uviedla, že trvá na písomnom vyjadrení k žalobe. Čo sa týka toho, čo uvádzali žalobkyne, že jej zasielali výzvy, 20 rokov ju doslova vydierali a otravovali. Je pravdou, že jej vypisovali listy. Celé roky jej dávali dom, ale dodnes jej ho nedali. Keď jej ho chceli dať, tak ju mali vyzvať cez notára. S ňou sa vždy dá dohodnúť a nechápe, prečo sa žalobkyne nevzdali pri dedičskom konaní tohto majetku, keď im je na príťaž, ako to je uvedené v žalobe. Myslí si, že by sa nemalo nič predávať, keď sú všetci žijúci, lebo domy stúpajú na hodnote. Keď žili v Prešove, tak sa o dom so svojou mamkou starali. Ona tam kosila, upratovala, okna maľovala a chodili tam často. Teraz už bývajú v Bratislave, takže už tam chodia len sporadicky. Žalobkyne odpojili dom od elektriny, a preto aj keby tam prišla, je tam zima, tak by musela ísť preč. Zobrali si aj ostatné veci z domu, všetko, čo tam zostalo funkčné. Znemožnili fungovanie tohto domu, čiže aj keby že tam niekto dôjde, tak sa tam nedá fungovať. Jej nedali vedieť, že si chcú pobrať veci z domu. Žalovaná 1/ ju ani raz neoslovila, ani jej nepovedala, že jej niečo dáva. Je pravdou, že žalobkyňa 2/ bola v Bratislave a chcela sa s ňou a jej matkou stretnúť, avšak sú pracovne vyťažené, tak sa s ňou stretnúť nemali priestor. A keď telefonovali, tak sa hneď začali hádať, lebo jej začali hovoriť, že len oni robili a robia a že ona nerobila nič. Ona aj farbila plot a aj iné veci robila a žalobkyňa 2/ jej odmietla aj zaplatiť za materiál. Za prácu nechcela nič. Navrhuje, keď obidve žalobkyne už 20 rokov rozprávajú, že jej tieto nehnuteľnosti dajú, aby jej tieto nehnuteľnosti darovali bez nároku na finančné vyrovnanie, keď je im to na príťaž alebo druhý návrh je, aby tieto nehnuteľnosti dali niekomu do prenájmu. Je dosť chudobných ľudí, ktorí si tieto nehnuteľnosti do prenájmu zoberú a oni budú mať z toho nájom, ktorý si rozdelia. Ona tieto nehnuteľnosti kúpiť nechce. Pokiaľ sa nedohodnú, tak necháva vyporiadanie podielového spoluvlastníctva na úvahe súdu.

13. Žalobkyne uviedli, že s navrhovaným riešením žalovanej 1/ nesúhlasia. Žalovanej 1/ nehnuteľnosti nedarujú a taktiež nesúhlasia s tým, aby sa ich dom prenajal.

14. Svedkyňa U. B., rod. Q., pri výsluchu na pojednávaní uviedla, že obidve žalobkyne sú jej sestry a žalovaný 2/ je jej brat. Predmetné nehnuteľnosti zdedila vtedy ako aj žalobkyne. Ona svoj podiel darovala svojej dcére, žalovanej 1/, odvtedy je podielovou spoluvlastníčkou jej dcéra. Keď žila v O. a keď potom žila v Prešove, tak chodila s dcérou často do Brezničky a keď sa presťahovala do Bratislavy, tak chodí menej, ale nie je pravdou, že odvtedy nebola v O.. Naposledy boli asi pred rokom. Moja dcéra a ona by sa aj starali, ale tak nie, keď jej sestry vypli elektrinu a všetko z domu zobrali. Podieľajú sa na všetkých poplatkoch, ktoré sa týkajú rodinného domu. Majú aj človeka, ktorému by mohli dať tieto nehnuteľnosti do nájmu, aby tam býval a staral sa o tieto nehnuteľnosti, alebo a to aj za žalovanú 1/, jej dcéru, má také riešenie, aby žalobkyne a jej dcéra prepísali tieto nehnuteľnosti na ich brata, ktorý je obmedzený v spôsobilosti na právne úkony a žije v ústave, z ich predaja by sa mu mohol zveľadiť život, nakoľko potrebuje napr. nový invalidný vozík.

6C/7/2019

15. Vo vyjadrení zo dňa 30.6.2020 žalovaná 1/ uviedla, že trvá na jej navrhovaných riešeniach a to prenájom nehnuteľností a rozdelenie nájomného alebo bezodplatné prevedenie podielov na nehnuteľnostiach na jej osobu. Pokiaľ ide o prevod nehnuteľností na žalovaného 2/, navrhuje podiely žalobkýň previesť na jej osobu s tým, že následne nehnuteľností ona predá a finančné prostriedky použije na pomoc a zveľadenie života žalovaného 2/.

16. Právny zástupca žalobkýň v záverečnej reči uviedol, že má za to, že žaloba je dôvodná. Predmetom tohto konania je zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva k rodinnému domu spolu s príslušnými pozemkami. Tieto nehnuteľnosti nie je možné reálne rozdeliť na 4 časti. Žalobkyne nemajú záujem o nadobudnutie vlastníctva k týmto nehnuteľnostiam. O tieto nehnuteľnosti za primeranú náhradu nemá záujem ani žalovaná 1/ a taktiež žalovaný 2/. Má teda za to, že v danom prípade prichádza ako

riešenie zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva predaj týchto nehnuteľností. Navrhuje, aby súd žalobe vyhovel a žalobkyniam 1/ a 2/ priznal proti žalovanej 1/ náhradu trov konania v plnom rozsahu. Vo vzťahu k žalovanému 2/ náhradu trov konania žalobkyne neuplatňujú.

17. Podľa § 136 ods. 1, 2 Občianskeho zákonníka, vec môže byť v spoluvlastníctve viacerých vlastníkov. Spoluvlastníctvo je podielové alebo bezpodielové. Bezpodielové spoluvlastníctvo môže vzniknúť len medzi manželmi.

18. Podľa § 141 ods.1 Občianskeho zákonníka, spoluvlastníci sa môžu dohodnúť o zrušení spoluvlastníctva a o vzájomnom vyporiadaní; ak je predmetom spoluvlastníctva nehnuteľnosť, dohoda musí byť písomná.

19. 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. A nie je rozdelenie veci dobré 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.

20. Na základe vykonaného dokazovania vychádzajúc z výpisov z listu vlastníctva č. 188 a č. XX k. ú. O., obec Breznička, okres Stropkov mal súd jednoznačne za preukázané, že žalobkyne 1/ a 2/ a žalovaní 1/ a 2/ sú podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľností tak, ako je vyššie uvedené v bode 7 a 8 odôvodnenia. Taktiež mal súd za preukázané, že žalobkyne telefonicky, osobnými stretnutiami a písomnými výzvami sa snažili dohodnúť hlavne so žalovanou 1/ na zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva k týmto nehnuteľnostiam. Vzhľadom ku skutočnosti, že medzi spoluvlastníkmi nedošlo k dohode o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva k predmetným nehnuteľnostiam, podali žalobkyne na súd žalobu na zrušenie predmetného spoluvlastníctva a jeho vyporiadanie predajom nehnuteľnosti s tým, že výťažok z predaja bude rozdelený medzi jednotlivých spoluvlastníkov podľa výšky ich podielov.

21. Z povahy podielového spoluvlastníctva ako spoločenstva vlastníckych práv viacerých osôb založeného na zásade dobrovoľnosti vyplýva, že ak nedôjde medzi nimi k

6C/7/2019
-8-

dohode, ktorýkoľvek zo spoluvlastníkov môže kedykoľvek požiadať súd o zrušenie spoluvlastníctva a jeho vyporiadanie. Toto právo vyplýva zo zásady, že nikto nemôže byť spravodlivo nútený, aby zotrval v spoluvlastníckom vzťahu, ak mu to z nejakého dôvodu nevyhovuje. 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 (§ 142 ods. 1 Občianskeho zákonníka).

22. Súdne konanie teda začína len na návrh, ktorý môže podať ktorýkoľvek zo spoluvlastníkov, teda aj ten, kto má menšinový podiel. Výška spoluvlastníckeho podielu pritom nerozhoduje. Súd, ktorý je povinný postupovať podľa zákonom ustanoveného poradia, nie je síce viazaný návrhmi ani vzájomnými návrhmi strán, pokiaľ ide o formu vyporiadania podielového spoluvlastníctva v zmysle zásady „ne eat iudex ultra petitum partium“, avšak ani takéto návrhy nemožno v konaní nechať bez povšimnutia. Ani súd totiž nemôže proti vôli spoluvlastníka prikázať celú vec za náhradu, ale len jej reálnu časť zodpovedajúcu výške jeho spoluvlastníckeho podielu, pretože tento podiel predstavuje to, čo spoluvlastník vlastnil v ideálnom pomere z celej veci až do rozhodnutia súdu. Zákon ani exemplifikatívne neuvádza dôvody, pre ktoré možno podielové spoluvlastníctvo zrušiť. Vychádza sa z chápania, že súd podielové spoluvlastníctvo ako celok najskôr zruší a potom v tom istom konaní vykoná jeho vyporiadanie.

23. Ak súd o zrušení a vyporiadaní spoluvlastníctva rozhoduje rozsudkom, t.j. autoritatívne, musí pri procesnom postupe dodržať poradie a podmienky použitia jednotlivých spôsobov vyporiadania

zrušeného spoluvlastníctva, lebo sú preň záväzné. S povahou rozhodnutia súdu o zrušení spoluvlastníctva a o jeho vyporiadaní, cieľom ktorého je novým spôsobom upraviť určitý hmotnoprávny vzťah, ktorý v štádiu konania pred vydaním rozsudku neexistoval (tzv. konštitutívny charakter rozsudku), súvisí aj nevyhnutnosť vyriešiť všetky otázky, ktoré sú medzi účastníkmi sporné a ktoré v rámci novej úpravy právneho vzťahu vyžadujú riešenie. Najprirodzenejším spôsobom likvidácie spoluvlastníckych vzťahov je rozdelenie vecí medzi spoluvlastníkov podľa výšky ich podielov. Predpokladom použitia tohto spôsobu zrušenia spoluvlastníctva však je, že ide o deliteľnú vec (z technického hľadiska) a že jej rozdelenie je aj funkčne opodstatnené, t.j. vtedy, keď rozdelením vecí vzniknú samostatné veci, ktoré ich vlastníkom môžu aj naďalej slúžiť spôsobom, ktorý zodpovedá ich povahe a spoločenskému poslaniu (záujmu). V danom prípade bolo preukázané, že reálna deľba sporných nehnuteľností nie je medzi štyroch spoluvlastníkov technicky možná. Ak nie je rozdelenie vecí dobre možné, súd použije ďalší spôsob zrušenia a vyporiadania spoluvlastníctva, ktorým je prikázanie vecí jednému alebo viacerým spoluvlastníkom za primeranú náhradu. Preto súd pristúpil k ďalšiemu spôsobu vyporiadania zrušeného podielového spoluvlastníctva, t. j. prikázaniu vecí za primeranú náhradu. Subjektívnym predpokladom pri tomto spôsobe vyporiadania je súhlas toho, komu má vec byť prikázaná do vlastníctva. Je pravdou, že žalovaná 1/ súhlasila s prevodom podielov ostatných spoluvlastníkov na jej osobu, avšak navrhovala bezodplatný prevod. Súd návrhu žalovanej 1/ nemôže vyhovieť, nakoľko zákon ustanovuje, že prikázanie vecí jednému zo spoluvlastníkov je možné len za primeranú náhradu. Strata podielového spoluvlastníctva je

6C/7/2019

-9-

zároveň odňatím vlastníckeho práva, za ktoré musí byť poskytnutá náhrada (rozsudok Krajského súdu v Košiciach sp. zn. 3Co/14/2012 z 23.5.2013). Ak nie je reálne rozdelenie spoločnej veci dobre možné a jeden zo spoluvlastníkov síce má o ňu záujem, nie však za primeranú náhradu, prichádza do úvahy tretí z uvedených spôsobov zrušenia a vyporiadania spoluvlastníctva, a to nariadenie predaja vecí a rozdelenie výťažku medzi spoluvlastníkov podľa podielov. Na základe uvedených skutočností a právnych argumentov súd teda v tomto prípade pristúpil k tretiemu zákonnému spôsobu súdneho vyporiadania podielového spoluvlastníctva predajom nehnuteľností a rozdelením výťažku z predaja medzi stranami podľa veľkosti ich spoluvlastníckych podielov tak, ako to je uvedené vo výroku I., II. a III. rozsudku tak, ako to navrhovali žalobkyne 1/ a 2/ a opatrovník žalovaného 2/. Z uvedeného je tiež zrejmé, že prenájom spoločných nehnuteľností, ako to navrhovala žalovaná 1/, nie je zákonným spôsobom vyporiadania podielového spoluvlastníctva a v danom prípade žalovaná 1/ nepreukázala ani dôvody hodné osobitného zreteľa, pre ktoré by súd nemal zrušiť a vyporiadať podielové spoluvlastníctvo. Žalovaná poukazovala predovšetkým na citové väzby k predmetným nehnuteľnostiam. Súd sa stotožňuje s tvrdením žalobkyň, že ak má žalovaná skutočné citové väzby k predmetným nehnuteľnostiam, mohla si spoluvlastnícke podiely žalobkyň a žalovaného 2/ odkúpiť a že tento dôvod tak nemôže v žiadnom prípade predstavovať prekážku zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva.

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

25. 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.

26. O trovách konania žalobkyň proti žalovanej 1/ vo výroku IV. rozsudku súd rozhodol podľa citovaného ustanovenia § 255 ods. 1 CSP. Úspešným žalobkyňiam súd proti žalovanej 1/ priznal nárok náhrady trov konania v plnom rozsahu, o výške ktorých bude rozhodnuté samostatným uznesením po právoplatnosti tohto rozsudku. Súd vychádzal zo situácie, že žalobe bolo vyhovené a podielové spoluvlastníctvo bolo zrušené a vyporiadané spôsobom navrhovaným žalobkyňami, proti ktorému sa žalovaná 1/ neúspešne bránila a s navrhovaným riešením ani v závere konania nesúhlasila. Súd poukazuje na uznesenie Najvyššieho súdu SR z 26.7.2012, sp. zn. 4 M Cdo10/2012, z ktorého cituje: „Ak podielový spoluvlastník dosiahol v súdnom konaní zrušenie podielového spoluvlastníctva autoritatívnym rozhodnutím súdu s presne takým spôsobom vyporiadania, na akom sa márne pokúšal s druhým spoluvlastníkom dohodnúť a aký následne navrhol v súdnom konaní, bol v súdnom konaní v plnom rozsahu úspešný“.

27. O trovách konania žalobkýň proti žalovanému 2/ súd rozhodol vo výroku V. rozsudku tak, že úspešným žalobkyniam náhradu trov konania nepriznal, nakoľko žalobkyne trovy konania proti žalovanému 2/ priznať nežiadali.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie v lehote 15 dní od doručenia rozhodnutia na súde, proti ktorého rozhodnutiu smeruje. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy.

Podľa § 363 CSP, 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).

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

Podľa § 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 § 366 CSP, 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 povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona.