

Súd: Okresný súd Komárno  
Spisová značka: 6C/103/2014  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4214207818  
Dátum vydania rozhodnutia: 17. 06. 2020  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Oľga Kováčová  
ECLI: ECLI:SK:OSKN:2020:4214207818.20

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Komárno v konaní pred sudkyňou JUDr. Oľgou Kováčovou v právnej veci žalobcu: Z. A., nar. XX.X.XXXX, bytom C. nad I. č. XXX, v konaní zastúpeného: Advokátska kancelária Timoranská & Štofková s.r.o. so sídlom Podzámska 32, Nové Zámky, IČO: 36 813 401, proti žalovanej: T. A., nar. X.X.XXXX, bytom K. C. č. XXX, o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva, takto

### rozhodol:

Súd z r u š u j e podielové spoluvlastníctvo strán sporu k nehnuteľnostiam nachádzajúcim sa v obci K. C., k. ú. K. C., zapísaným na LV č. XXXX, a to nehnuteľnostiam: parcela reg. "C", parcelné číslo XXX/X, druh pozemku: záhrada o výmere XXXX m<sup>2</sup>, parcela reg. "C" parcelné číslo XXX, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere XXX m<sup>2</sup> a stavba - rodinný dom so súpisným číslom XXX nachádzajúcim sa na parcele reg. "C" parcelné číslo XXX a n a r i a d ť u j e predaj týchto nehnuteľností s tým, že výťažok z predaja bude rozdelený medzi strany sporu podľa výšky ich spoluvlastníckych podielov, u každého v rozsahu 1/2 z výťažku z predaja.

Žiadna zo strán sporu n e m á právo na náhradu trov konania.

### o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobca sa podanou žalobou domáhal zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva strán sporu k nehnuteľnostiam evidovaným Okresným úradom C., katastrálny odbor na LV č. XXXX pre k. ú. K. C., a to parcele reg. "C" parc. č. XXX/X, druh pozemku: záhrada o výmere XXXX m<sup>2</sup>, parcele reg. "C" parc. č. XXX, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere XXX m<sup>2</sup> a stavbe - rodinný dom so súpisným číslom XXX nachádzajúcim sa na parcele reg. "R." parc. č. XXX tak, že po zrušení podielového spoluvlastníctva prikáže jeho spoluvlastnícky podiel do vlastníctva žalovanej a túto zaviazze zaplatiť mu primeranú náhradu vo výške 8.300,- €. Podanú žalobu žalobca postavil na tom skutkovom tvrdení, že nechce byť ďalej podielovým spoluvlastníkom predmetných nehnuteľností, pričom so žalovanou sa snažil vyriešiť túto situáciu mimosúdne, avšak bezúspešne.

2. Žalovaná s podanou žalobou nesúhlasila. V priebehu sporu namietala, že nehnuteľnosti patriace do ich podielového spoluvlastníctva nadobudli na základe účelovo dohodnutej kúpnej zmluvy od jej rodičov, pričom kúpna cena jej rodičom ako pôvodným vlastníkom nikdy vyplatená nebola.

3. Súd za účelom zistenia všeobecnej hodnoty predmetných nehnuteľností uznesením č.k. 6C/103/2014-139 zo dňa 8.9.2017 nariadil znalecké dokazovanie. Znalecký posudok č. 132/2017 zo dňa 17.12.2017 bol ustanoveným znalcom Ing. Ľudovítom Šagátom predložený dňa 20.12.2017.

4. V priebehu konania na návrh žalobcu motivovaný výsledkom súdom nariadeného znaleckého dokazovania súd uznesením č.k. 6C/103/2014-224 zo dňa 8.11.2018 pripustil zmenu žaloby v znení: „ Súd podielové spoluvlastníctvo nehnuteľností nachádzajúcich sa v katastrálnom území K. C., obec

K. C., okres C., evidovaných U. úradom C., katastrálny odbor na liste vlastníctva č. XXXX ako parcely registra "C" KN parc. č. XXX/X o výmere X.XXX m<sup>2</sup>, záhrady a parc. č. XXX o výmere XXX m<sup>2</sup>, zastavané plochy a nádvoría a stavba so súpisným č. XXX na parc. č. XXX, rodinný dom, v celosti, zrušuje a toto vyporiadava tak, že nehnuteľnosť prikazuje do výlučného vlastníctva žalovanej. Žalovaná je povinná zaplatiť žalobcovi titulom úplného vyporiadania podielového spoluvlastníctva sumu 10.850 € do 30 dní od právoplatnosti rozsudku. Žalovaná je povinná nahradiť žalobcovi trovy konania a trovy právneho zastúpenia do troch dní od právoplatnosti rozsudku.“

5. Súd vo veci nariadil pojednávania, na ktorom po vypočutí si prednesu právnej zástupkyne žalobcu a žalovanej, po oboznámení sa s obsahom relevantných listín tvoriacich obsah spisu, a to najmä výpisom z LV č. XXXX pre k.ú. K. C. zo dňa 17.6.2020 ustálil nasledovný skutkový a právny stav veci:

6. Medzi stranami sporu je nesporné a vyplýva to aj z LV č. XXXX pre k.ú. K. C., že žalobca a žalovaná sú evidovaní ako podieloví spoluvlastníci nehnuteľností evidovaných Okresným úradom C., katastrálny odbor na LV č. XXXX pre k. ú. K. C., a to parcely reg. "C", parcelné číslo XXX/X, druh pozemku: záhrada o výmere XXXX m<sup>2</sup>, parcely reg. "C" parcelné číslo XXX, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere XXX m<sup>2</sup> a stavby - rodinný dom so súpisným číslom XXX nachádzajúcim sa na parcele reg. "R." parcelné číslo XXX s veľkosťou podielu každého z nich vo veľkosti 1 k celku.

7. Právna zástupkyňa žalobcu na pojednávaní dňa 17.6.2020 zotrvala na podanej žalobe. Vo veci navrhla rozhodnúť tak, že súd podielové spoluvlastníctvo strán sporu k predmetným nehnuteľnostiam zruší a vyporiada ho tak, že nehnuteľnosti v celosti budú prikázané do výlučného vlastníctva žalovanej, ktorej bude uložené zaplatiť žalobcovi primeranú náhradu. Pokiaľ by však žalovaná neprejavila záujem o predmetné nehnuteľnosti, ponechala na rozhodnutí súdu, či prípadne vyporiadanie podielového spoluvlastníctva vykoná nariadením predaja nehnuteľností. Mala za to, že podaný návrh je v celom rozsahu dôvodný, keď v danom prípade neexistujú žiadne dôvody hodné osobitného zreteľa, tieto neboli zo strany žalovanej ani prezentované, ani preukázané. Tiež poukázala na to, že s ohľadom na dĺžku trvania sporu si žalovaná mohla nejaké finančné prostriedky nasporiť a z týchto by mohla žalobcu vyplatiť. Doplnila, že žalovaná užíva predmetné nehnuteľnosti v celom rozsahu, žalobcovi však titulom spoločných nehnuteľností nič neplatí, hoci by mal nárok na zaplatenie nájomného.

8. Žalovaná na pojednávaní dňa 17.6.2020 zopakovala, že kúpna zmluva, na základe ktorej spolu so žalobcom nadobudli predmetné nehnuteľnosti bola účelová. Uviedla, že v roku 2003 si žalobca zobral úver, keď chcel aby si ako rodina kúpili vlastnú nehnuteľnosť, v ktorej by bývali. Peniaze z tohto úveru však minul a žiadnu nehnuteľnosť si nekúpili. Keď nadišiel čas, kedy bolo potrebné banke vydokladovať účel použitia úveru, žalobca navrhol, aby bola s jej rodičmi uzavretá kúpna zmluva, predmetom ktorej by boli sporné nehnuteľnosti, ktoré mali zakúpiť za kúpnu cenu 200.000,- Sk. Doplnila, že jej rodičia s tým súhlasili, avšak jej otec vyslovil podmienku, aby žalobca uzavrel so žalovanou manželstvo. Tak sa aj stalo, v roku 2005 s ňou žalobca uzavrel manželstvo. Kúpna cena titulom kúpnej zmluvy uzavretej s jej rodičmi však jej rodičom nikdy vyplatená nebola. Časom žalobca opäť navrhol, aby si zobrali ďalšiu pôžičku na rekonštrukciu predmetných nehnuteľností s tým, že v tomto dome budú bývať. S návrhom žalobcu súhlasila, s bankou uzavrela úverovú zmluvu znejúcu na sumu 450.000,- Sk, v ktorej figurovala ako dlžník a žalobca ako spoludlžník. Celá suma poskytnutého úveru bola vyplatená na účet žalobcu, predmetné peniaze na rekonštrukciu nehnuteľností však použité neboli. Po dvoch rokoch vysvitlo, že žalobca peniaze minul. Vtedy písala banke a žiadala o predĺženie lehoty na vydokladovanie účelu použitia úveru. Banka tejto žiadosti nevyhovela. Medzi ňou a žalobcom došlo k rozvodu manželstva, po rozvode manželstva sa spolu s deťmi odsťahovala do Bátorových Kosíh k jej rodičom do nehnuteľnosti tvoriacej predmet sporu. Po uplynutí štyroch mesiacov od uvedeného jej banka doručila list, v ktorom uviedla, že z účtu žalobcu už nie sú uhrádzané splátky predmetného úveru. Tiež jej poskytla lehotu 15 dní na uhradenie dlžnej sumy s poučením, že inak jej zoberie dom. Jej rodičia si následne zobrali úver na to, aby dlžnú sumu vyplatili, pričom ona doposiaľ spláca úver, ktorý si zobrali jej rodičia a ešte jej zostáva doplatiť sumu 3.000,- €. Doplnila, že považuje za nespravodlivé, aby žalobcovi niečo platila. Jej rodičia žalobu o určenie neplatnosti predmetnej kúpnej zmluvy nepodali, tiež nepodali žalobu, ktorou by sa domáhali uloženia povinnosti úhrady kúpnej ceny nehnuteľností z titulu kúpnej zmluvy. Ona taktiež nepodala žalobu voči žalobcovi, ktorou by sa domáhala uloženia mu povinnosti plnenia z titulu spoločne získaného úveru. Doplnila, že žiaden úver nie je ochotná si zobrať za účelom vyplatenia žalobcu. Za takej situácie, že by mala žalobcu vyplatiť, o nehnuteľnosti záujem nemá.

9. Podľa § 142 ods. 1, 2 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. 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.

9. Pri úprave zániku podielového spoluvlastníctva vychádza Občiansky zákonník zo zásady, že nikoho nemožno nútiť, aby zotrval v spoluvlastníckom vzťahu. Návrhmi strán sporu súd nie je viazaný. Občiansky zákonník v citovanom ustanovení upravuje jednotlivé spôsoby vyporiadania podielového spoluvlastníctva a súčasne ustanovuje aj ich poradie, ktoré je pre súd záväzné. Prvý spôsob je reálne rozdelenie veci podľa výšky podielov - prichádza do úvahy iba tam, kde predmet spoluvlastníctva je reálne deliteľný. Druhý spôsob je prikázanie veci za primeranú náhradu jednému alebo viacerým spoluvlastníkom - prichádza do úvahy v prípade, že rozdelenie predmetu spoluvlastníctva nie je dobre možné. Súd prihliada pritom na účelné využitie veci. Tretí spôsob je nariadenie predaja spoločnej veci v prípade, že ju žiadny zo spoluvlastníkov nechce.

10. Na základe vykonaného dokazovania, z predloženého listu vlastníctva č. XXXX pre k.ú. K. C. ako aj z vyjadrení strán sporu mal súd preukázané, že žalobca a žalovaná sú podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľností evidovaných Okresným úradom C., katastrálny odbor a to parcely reg. "C" parc. č. XXX/X, druh pozemku: záhrada o výmere XXXX m<sup>2</sup>, parcely reg. "C" parc. č. XXX, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere XXX m<sup>2</sup> a stavby - rodinný dom so súpisným číslom XXX nachádzajúcim sa na parcele reg. "R." parc. č. XXX s veľkosťou podielu každého z nich vo veľkosti 1 k celku. Tiež mal z nepopretého skutkového tvrdenia žalobcu preukázané, že tento nechce viac zotrvať v spoluvlastníckom vzťahu so žalovanou. Z uvedeného dôvodu, keď žalovaná existenciu dôvodov hodných osobitného zreteľa, pre ktoré súd výnimočne podielové spoluvlastníctvo nezruší, netvrdila ani nepreukázala, súd prvým výrokom tohto rozsudku rozhodol tak, že podielové spoluvlastníctvo strán sporu k predmetným nehnuteľnostiam zrušil. Pokiaľ žalovaná poukazovala na skutočnosti ohľadne kúpy predmetných nehnuteľností a ďalšie skutočnosti týkajúce sa hospodárenia strán sporu v čase trvania ich manželstva, súd konštatuje, že tieto skutočnosti sú pre rozhodnutie o podanej žalobe bezvýznamné. Právny titul nadobudnutia nehnuteľností do vlastníctva strán sporu zo strany pôvodných vlastníkov spochybný nebol, pôvodní vlastníci sa súdnou cestou nedomáhali ani určenia neplatnosti kúpnej zmluvy, ani uloženia povinnosti zaplataenia kúpnej ceny žalobcom a žalovanou. Za tejto situácie súd skutkové tvrdenia žalovanej, ktoré žalobca popieral, považoval za ničím nepodložené a nepreukázané. Za nepreukázané a pre tento spor irelevantné súd považoval i skutkové tvrdenia žalovanej o úhrade spoločného úveru po rozvode manželstva strán sporu rodičmi žalovanej. Tieto skutočnosti by boli mali význam pre úpravu vzťahov strán sporu po rozvode manželstva, napríklad na účely vyporiadania bezpodielového spoluvlastníctva manželov. Keďže v danom prípade vychádzajúc z nepopretého skutkového tvrdenia žalobcu podporeného i výsledkami znaleckého dokazovania, reálne rozdelenie predmetných nehnuteľností do úvahy neprichádza, pristúpil súd k skúmaniu podmienok pre druhý spôsob vyporiadania zrušeného podielového spoluvlastníctva. Nakoľko žiadna zo strán sporu o predmetné nehnuteľnosti neprejavila záujem, súd vylúčil i tento spôsob vyporiadania zrušeného podielového spoluvlastníctva a pristúpil k vyporiadaniu posledným spôsobom predpokladaným Občianskym zákonníkom, a to nariadením predaja predmetných nehnuteľností s tým, že výťažok z predaja bude rozdelený medzi strany sporu podľa veľkosti ich spoluvlastníckych podielov.

11. O nároku na náhradu trov konania súd rozhodol podľa § 255 ods. 1, 2 CSP, keď mal za to, že s ohľadom na charakter sporu, v ktorom súd nebol viazaný žalobným návrhom žalobcu, ako aj s ohľadom na postoj žalovanej, ktorá voči zrušeniu podielového spoluvlastníctva nič nenamietala, pričom rozhodnutie o spôsobe vyporiadania zaniknutého podielového spoluvlastníctva vychádzalo len zo striktno stanoveného postupu upraveného Občianskym zákonníkom, je spravodlivé vo veci žiadnej zo strán sporu nárok na náhradu trov nepriznať, t.j. každá zo strán sporu si trovy, ktoré jej vznikli v súvislosti s týmto sporom, bude znášať sama.

**Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresnom súde Komárno v dvoch písomných vyhotoveniach, resp. elektronicky.

V odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach podania (§ 127 CSP) uviesť, 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.

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.

Odvolanie proti rozsudku vo veci samej možno odôvodniť aj tým, že právoplatné rozhodnutie 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.

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