

Súd: Okresný súd Trebišov
Spisová značka: 10C/19/2019
Identifikačné číslo súdneho spisu: 7919201273
Dátum vydania rozhodnutia: 12. 02. 2020
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Edita Pavková
ECLI: ECLI:SK:OSTV:2020:7919201273.2

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Trebišov sudkyňou JUDr. Editou Pavkovou v právnej veci žalobcu: W. X., O.. XX.XX.XXXX, V. M.. O.Á. XXXX/XX, XXX XX F., Advokátska kancelária Hrčka - Sabó, Obchodná 187/6, Sečovce proti žalovanému: X./. X. M., O.. XX.XX.XXXX, X. X, XXX XX P., X./. P. M., O.. XX.XX.XXXX, K. XX, XXX XX K.Á., v konaní o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva t a k t o

rozhodol:

I. Z r u š u j e sa podielové spoluvlastníctvo k nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v obci F. v okrese Z., k.ú. F., zapísané na LV č. XXXX, vedenom Okresným úradom v Trebišove ako novostavba predajného objektu stojaca na parc. č. XXX/XX, súp. č. XXX.

II. Nehnuteľnosť zapísaná na LV č. XXXX k.ú. F. sa p r i k a z u j e do výlučného vlastníctva žalobkyne W. X., O.. XX.XX.XXXX, V. XXX XX F., H.. M.. O. XXXX/XX.

III. Žalobkyňa je p o v i n n á vyplatiť žalovaným v 1.a v 2. rade, každému z nich sumu 6.620,00 Eur, do 15 dní od právoplatnosti rozsudku.

IV. Žalobkyňa m á nárok na náhradu trov konania voči žalovaným v 1. a v 2. rade v rozsahu 100 %.

o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobkyňa sa domáhala zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnosti uvedenej vo výrokovej časti rozsudku z toho dôvodu, že uvedená nehnuteľnosť bola vo vlastníctve otca žalobkyne a žalobkyňa považuje za potrebné vyriešiť vlastníctvo k predmetnej nehnuteľnosti. Za tým účelom listami adresovanými žalovanému v 1. a v 2. rade, ktoré zaslala prostredníctvom právneho zástupcu ich chcela požiadať o odkúpenie spoluvlastníckych podielov. Žalovaní v 1. a v 2. rade zásielky v odbernej lehote neprevzali a tieto boli vrátené späť právnemu zástupcovi žalobkyne. Po zrušení podielového spoluvlastníctva navrhla ho vyporiadať tak, aby nehnuteľnosť v celosti bola prikázaná do výlučného vlastníctva žalobkyne s výplatnou povinnosťou voči žalovaným v 1. a v 2. rade.

2. Žalovaný v 1. rade sa k žalobe a k jej prílohám nevyjadril.

3. Žalovaný v 2. rade, listom zo dňa 30.05.2019 (č.l. 24) sa vyjadril k žalobe s tým, že rozporoval výšku sumy, ktorú žalobkyňa navrhla v žalobe za spoluvlastnícky podiel žalovaných vyplatiť. Uvedol, že suma je neadekvátna vzhľadom na vek, stav a druh nehnuteľnosti.

4. Súd vykonal dokazovanie písomnými podaniami žalobkyne i žalovaného v 2. rade, listinnými dôkazmi predloženými žalobkyňou, znaleckým posudkom č. 2/2018 a zistil tento skutkový stav veci:

5. V konaní bolo zistené, že nehnuteľnosť zapísaná na LV č. XXXX, nachádzajúca sa v obci F., v okrese Z., v k.ú. F., vedenom Okresným úradom v Z. ako novostavba predajného objektu stojaca na parc. č. XXX/XX, súp. č. XXX, je vedená ako podielové spoluvlastníctvo účastníkov konania a spoluvlastnícky podiel u žalobkyne predstavuje 2/3- iny a spoluvlastnícky podiel u každého zo žalovaných v 1. a v 2. rade predstavuje 1/6- inu, ako to vyplýva z LV č. XXXX, k.ú. F..

6. Žalobkyňa nadobudla svoj spoluvlastnícky podiel 1/3 dedením (uznesenia č.k. 9D/604/2009) a podiel 1/3 na základe kúpnej zmluvy zo dňa 02.08.2018.

7. Z návrhu žalobkyne súd zistil, že žalobkyňa je spoločne so žalovanými v 1. a v 2. rade spoluvlastníčkou nehnuteľností, ktoré sa nachádzajú v obci F., v okrese Z., k.ú. F. a sú zapísané na LV č. XXXX vedenom Okresným úradom Z. ako novostavba predajného objektu, stojaca na parc. č. XXX/XX, súp. č. XXX. Právny vzťah parcely, na ktorej leží stavba č. XXX, je evidovaný na LV č. XXXX.

8. Žalobkyňa je spoluvlastníčkou uvedenej nehnuteľnosti v podiele 2/3 k celku a žalovaní sú spoluvlastníci uvedenej nehnuteľnosti, každý v podiele 1/6 k celku. Tieto skutočnosti vyplývajú z LV č. XXXX, k.ú. F.. Vzhľadom k tomu, že uvedená nehnuteľnosť bola vo vlastníctve otca žalobkyne, žalobkyňa považuje za potrebné vyriešiť vlastníctvo k predmetnej nehnuteľnosti. Za tým účelom listami adresovanými žalovaným v 1. a v 2. rade, ktoré zaslala prostredníctvom právneho zástupcu, ich chcela požiadať o odkúpenie spoluvlastníckych podielov. Žalovaný v 1. rade a ani žalovaný v 2. rade, zásielky v odbernej lehote neprevzali a tieto boli vrátené späť právnenému zástupcovi. Tieto skutočnosti boli preukázané výzvami právneho zástupcu žalobkyne zo dňa 06.06.2018 (č.l. 56) a vrátenými zásielkami z č.l. 7.

9. Z uvedeného dôvodu žalobkyňa podala žalobu na súd.

10. Žalobkyňa dala vypracovať znalecký posudok, predmetom ktorého bolo ohodnotenie nehnuteľnosti zapísanej na LV č. XXXX, pričom znalec z odboru stavebníctva pozemné stavby- odhad hodnoty nehnuteľnosti- Ing. T. V. znaleckým posudkom č. X/XXXX, odhadol všeobecnú hodnotu predmetnej nehnuteľnosti na sumu 39.700,- Eur. Žalobkyňa žiadala predmetnú nehnuteľnosť prisúdiť jej s tým, aby sa stala výlučnou vlastníčkou predmetnej nehnuteľnosti a s povinnosťou vyplatiť ustupujúcim spoluvlastníkom hodnotu ich spoluvlastníckych podielov.

11. Uznesením č.k. 10C/19/2019-21 zo dňa 02.05.2019, súd vyzval žalovaných v 1. a v 2. rade, aby sa vyjadrili k žalobe v lehote 15 dní odo dňa doručenia uznesenia.

12. Žalovaný v 1. rade na výzvu súdu nereagoval.

13. Žalovaný v 2. rade, listom zo dňa 30.05.2019 (č.l. 24), podal vyjadrenie k žalobe s tým, že so zrušením a vyporiadaním podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnosti súhlasí, avšak rozporuje výšku sumy, ktorú žalobkyňa navrhla v žalobe za spoluvlastnícky podiel žalovaných. Tvrdí, že žalobkyňa v žalobe navrhuje, aby bola zaviazaná vyplatiť žalovaným za spoluvlastnícky podiel na nehnuteľnosti každému z nich sumu 6.620,- Eur. S touto sumou žalovaný v 2. rade nesúhlasí a uviedol, že táto suma je neadekvátna vzhľadom na vek, stav a druh nehnuteľnosti. Žalovaný v 2. rade namietal, že žalobkyňa nepredložila kompletný znalecký posudok č. X/XXXX zo dňa 20.05.2018 znalca C.. T. V., ale iba záver znaleckého posudku. S výškou všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti uvedenej v znaleckom posudku nesúhlasil a žiadal, aby súd vyzval žalobkyňu na predloženie celého znaleckého posudku, aby sa žalovaný v 2. rade mohol oboznámiť so znaleckým posudkom a prípadne namietat' jeho obsah. Žalovaný v 2. rade uviedol, že je ochotný sa so žalobkyňou dohodnúť a predať jej svoj spoluvlastnícky podiel, ale určite nie za sumu, ktorú navrhla žalobkyňa. Zároveň uviedol, že dá vyhotoviť znalecký posudok vo vlastnej réžii, resp. v prípade, že žalobkyňa nebude akceptovať iný znalecký posudok a bude trvať na svojom návrhu, potom žiada, aby súd nariadil znalecké dokazovania, za účelom zistenia všeobecnej hodnoty spornej nehnuteľnosti a za týmto účelom ustanovil súdneho znalca, ktorý vypracuje znalecký posudok, ktorý bude rešpektovaný oboma stranami konania a ktorému sa obe strany podriadia pri vyporiadaní podielového spoluvlastníctva.

14. Súd vyjadrenie žalovaného v 2. rade zo dňa 30.05.2019 doručil žalobkyňi na vyjadrenie. Žalobkyňa prostredníctvom svojho právneho zástupcu podala vyjadrenie k vyjadreniu žalovaného v 2. rade listom

zo dňa 12.08.2019 (č.l. 29). Z predmetného vyjadrenia vyplýva, že pokiaľ žalovaný v 2. rade namieta výšku náhrady za jeho podiel v sume 6.620,- Eur, dáva do pozornosti, že táto suma bola vypočítaná na základe znaleckého posudku tak, ako je to uvedené v návrhu zo dňa 18.03.2019. V tomto návrhu uviedla, že znalecký posudok bude predložený konajúcemu súdu v priebehu konania vzhľadom na to, že sa jedná o rozsiahlejšiu listinu. Spolu s predmetným vyjadrením predložila žalobkyňa kompletný znalecký posudok, ktorého vypracovanie objednala výlučne za účelom predmetného konania. Žalobkyňa uviedla, že nie je odborníčkou na stavby, preto sa nemôže vyjadriť k námietkam žalovaného v 2. rade, ale pokiaľ žalovaný v 2. rade tento znalecký posudok nepovažuje za správny, nech dá vypracovať on, na svoje náklady, znalecký posudok a potom sa môžu tieto znalecké posudky porovnať a zároveň posúdiť, či znalecký posudok vypracovaný znalcom C.. T. V. bol vypracovaný objektívne. Pre úplnosť navrhla, aby žalovaný v 2. rade predložil kúpnu zmluvu, za akú výšku odkúpil podiel, ktorý je predmetom konania.

15. Žalobkyňa uviedla, že podľa jej názoru predchádzajúca podielová spoluvlastníčka, ktorá odpredala svoj podiel žalovaným, mala najskôr nehnuteľnosť ponúknuť na odpredaj žalobkyňi, ako podielovej spoluvlastníčke, preto celý postup, ktorý bol v tejto veci zvolený predchádzajúcou podielovou spoluvlastníčkou a žalovanými v 1. a v 2. rade, považuje za protizákonný. Žalobkyňa tvrdí, že na základe vyššie uvedených skutočností, je zrejmé, že žalovaný v 2. rade tento podiel odkúpil výlučne zo špekulatívnych dôvodov s cieľom kúpou a následným predajom sa bezprávne obohatiť. Pokiaľ žalovaný v 2. rade navrhuje súdu, aby vo veci pribral znalca, za účelom vypracovania kontrolného znaleckého posudku, ona s tým súhlasí, ale trvá na tom, aby náklady spojené s týmto znaleckým dokazovaním znášal výlučne žalovaný v 2. rade, pretože ona dala vyhotoviť znalecký posudok na vlastné náklady znalcov, ktorý je zapísaný v zozname znalcov. Podľa názoru žalobkyne nemôže byť podozrenie, že z jej strany bol vypracovaný znalecký posudok neobjektívne, s cieľom znížiť hodnotu predmetnej nehnuteľnosti. V tomto smere ide len o hypotetickú úvahu žalovaného, pretože ako už uviedla, žalovaný v 2. rade vie, za akú sumu kúpil tento podiel.

16. Súd vyzval žalovaného v 1. a v 2. rade, aby sa vyjadrili k vyjadreniu žalobkyne uznesením sp. zn. 10C/19/2019-60 zo dňa 12.09.2019. Predmetné uznesenie bolo doručené žalovanému v 1. rade dňa 07.10.2019 a žalovanému v 2. rade dňa 07.10.2019. Žalovaní na výzvu súdu zo dňa 12.09.2019 nereagovali.

17. Dňa 05.11.2019 súd nariadil pojednávanie v predmetnej veci na deň 12.02.2020. Predvolanie na pojednávanie bolo doručené žalovanému v 1. rade dňa 11.11.2019 a žalovanému v 2. rade dňa 13.11.2019. Žalovaní v 1. a v 2. rade na pojednávanie dňa 12.02.2020 sa neustanovili. Žalovaný v 1. rade svoju neúčast' neospravedlnil, nežiadal o odročenie pojednávania. Žalovaný v 2. rade listom zo dňa 06.02.2020 (č.l. 65) svoju neúčast' ospravedlnil, súhlasil s prejednaním veci v jeho neprítomnosti.

18. Pojednávanie dňa 12.02.2020, súd vykonal v neprítomnosti žalovaných v 1. a v 2. rade (§180CSP).

19. Po vykonaní dokazovania súd dospel k tomuto právnenému záveru:

20. Podľa § 142 ods. 1 Obč. zák., 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.

21. Súd návrhu žalobkyne ako spoluvlastníka, keďže nedošlo k dohode, vzhľadom k tomu, že žalovaní na výzvu nereagovali, zrušil podielové spoluvlastníctvo nehnuteľnosti a vyporiadal ho tak, že v celosti nehnuteľnosť prikázal do výlučného vlastníctva žalobkyne. Pri takomto vyporiadaní vychádzal z toho, že rozdelenie veci nie je dobre možné a preto v zmysle vyššie uvedeného ustanovenia prichádzal do úvahy spôsob vyporiadania, a to prikázanie nehnuteľnosti za primeranú náhradu jednému zo spoluvlastníkov. Súd nehnuteľnosť prikázal do výlučného vlastníctva žalobkyne, prihliadajúc na účelné využitie veci a berúc do úvahy predchádzajúce užívanie nehnuteľnosti otcom žalobkyne a záujem žalobkyne o ďalšie užívanie nehnuteľnosti.

22. Žalobkyňa, ktorej bola nehnuteľnosť prikázaná do výlučného vlastníctva, bola zaviazaná vyplatiť žalovaným na konečné vyrovnanie náhradu za spoluvlastnícky podiel a to pre každého z nich 6.620,- Eur, podľa znaleckého posudku, a to tak, ako je to uvedené vo výrokovvej časti rozsudku.

23. Zo znaleckého posudku vyplýva, že predmetná nehnuteľnosť sa nachádza v obytnej zóne obce, v uličnej/ sídliskovej zástavbe, na vedľajšej obecnej komunikácii v širšej centrálnej časti obce. Prístup je z ulice, z verejnej bezprašnej spevnenej komunikácie, do predajne a dvora, do skladu a sociálnej časti, možnosť parkovania pre max. 3 motorové vozidlá pred predajňou, prístup pre obslužné vozidlá, prípadne vozidlá záchranných systémov. Nehnuteľnosť sa nevyužíva, ani neprenajíma, môže sa využívať na pôvodný účel, prípadne po zmene účelu užívania s minimálnymi stavebnými úpravami aj na rodinné bývanie. Žalobkyňa predložila LV č. XXXX, ktorým preukázala, že je výlučnou vlastníčkou pozemkov, na ktorom je postavená stavba „predajný objekt“, súp. č. 198 a inžinierske siete. Súčasne je aj 1/3 podielovou spoluvlastníčkou stavby vrátane príslušenstva a spoločných častí. Ostatní podielovní spoluvlastníci nie sú vlastníckymi pozemku.

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

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

26. 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.

27. Súd prizná plnú náhradu trov konania žalobcovi, lebo v konaní mal úspech. Po právoplatnosti rozsudku o výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresnom súde Trebišov v 3 exemplároch /§362 ods. 1 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) v zmysle ust. § 363 CSP.

Odvolanie možno odôvodniť, podľa ust. § 365 ods. 1 CSP, 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.

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

Rozsah v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania /364 CSP/.

Ak povinný dobrovoľne nespĺní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona.