

Súd: Okresný súd Piešťany
Spisová značka: 7C/22/2015
Identifikačné číslo súdneho spisu: 2515201309
Dátum vydania rozhodnutia: 10. 02. 2020
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Dominika Horváthová
ECLI: ECLI:SK:OSPN:2020:2515201309.14

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Piešťany sudkyňou JUDr. Dominikou Horváthovou v spore žalobcu C. Q., nar. XX.XX.XXXX, bytom E.. F. I. XXXX/XX, 921 01 N., právny zástupca: JUDr. Jana Brišková Dominová, advokátka, so sídlom Štefánikova 6453/2C, 921 01 Piešťany, proti žalovanému: X.. Ľ. C., nar. XX.XX.XXXX, bytom C. XX, XXX XX T., právny zástupca: JUDr. Magdaléna Lesayová, advokátka, so sídlom Hlavná 27/A, 917 01 Trnava, o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnostiam, takto

rozhodol:

I. Súd podielové spoluvlastníctvo k nehnuteľnostiam: rodinný dom súp. č. XXXX postavený na parc. XXXX vrátane príslušenstva, pozemky parc. č. XXXX zastavaná plocha a nádvorie o výmere XXX m², parc. č. XXXX záhrada o výmere XXX m², parcely registra "C", vedené na liste vlastníctva č. XXXX, kat. úz. N., obec N., okres N., vedené v podielovom spoluvlastníctve žalobkyne v podiele 2/3-iny a žalovaného v podiele 1/3-ina, z r u š u j e .

II. Súd podielové spoluvlastníctvo strán konania vyporiadava tak, že nehnuteľnosti: rodinný dom súp. č. XXXX postavený na parc. XXXX vrátane príslušenstva, pozemky parc. č. XXXX zastavaná plocha a nádvorie o výmere XXX m², parc. č. XXXX záhrada o výmere XXX m², parcely registra "C", vedené na liste vlastníctva č. XXXX, kat. úz. N., obec N., okres N., vedené v podielovom spoluvlastníctve žalobkyne v podiele 2/3-iny a žalovaného v podiele 1/3-ina, p r i k a z u j e do výlučného vlastníctva žalobkyne v podiele 1/1-ina (v celosti).

III. Žalobkyňa j e p o v i n n á titulom vyporiadania zaplatiť žalovanému sumu vo výške 26.770,37 eur, do 60 dní od právoplatnosti rozsudku.

IV. Žalobkyňa m á p r á v o na náhradu trov konania sp. zn. 7C/22/2015 voči žalovanému v rozsahu 100 %.

V. Žalovaný m á p r á v o na náhradu trov konania sp. zn. 15C/63/2019 a odvolacieho konania sp. zn. 26Co/152/2019 voči žalobkyňi v rozsahu 100 %.

o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobou podanou na súd dňa 05.03.2015 sa žalobkyňa domáhala zrušenia a vyporiadania nehnuteľností rodinný dom súp. č. XXXX postavený na parc. XXXX vrátane príslušenstva, pozemky parc. č. XXXX zastavaná plocha a nádvorie o výmere XXX m², parc. č. XXXX záhrada o výmere XXX m², parcely registra "C", vedené na liste vlastníctva č. XXXX, kat. úz. N., obec N.O., okres Piešťany, vedených v podielom spoluvlastníctve žalobkyne v podiele 2/3-iny a žalovaného v podiele 1/3-ina (ďalej len „Nehuteľnosti“) a ich prikázania do výlučného vlastníctva žalobkyňi, ktorá titulom vyporiadania zaplatí žalovanému sumu vo výške 20.000,- eur.

2. Žalobu odôvodnila tým, že Nehnutelnosti užívala až do jej smrti dňa 16.04.2014 matka strán konania, o ktorú sa žalobkyňa starala a kvôli zdravotnému stavu matky do nehnuteľnosti aj investovala (napr. prerobenie kúpeľne). Od smrti matky Nehnutelnosti užíva žalobkyňa, ktorá platí všetky náklady a nehnuteľnosť aj udržiava. Žalovaný Nehnutelnosť nenavštevuje. Vzťahy strán konania sú trvalo rozvrátené. Nehnutelnosť si vyžaduje rekonštrukciu, nakoľko ide o starý dom. Žalobkyňa zaslala žalovanému list zo dňa 16.10.2014, ktorým mu ponúkla vyporiadanie dohodou, pričom navrhla že mu vyplatí sumu 20.000,- eur. Znaleckým posudkom ku dňu 25.06.2014 bola nehnuteľnosť ocenená na sumu 61.700,- eur. Žalovaný s uvedeným nesúhlasil a navrhol pozemky vyporiadať reálnym rozdelením, rodinný dom mal pripadnúť žalobkyni. Pri vyporiadaní podielového spoluvlastníctva sa má prihliadať na veľkosť podielov a účelné využitie nehnuteľností. Žalobkyňa je toho názoru, že reálne rozdelenie Nehnutelností nie je dobre možné, lebo rozdelením nehnuteľností by nielen dochádzalo medzi stranami konania k ďalším sporom, ale nehnuteľnosti by rozdelením stratili svoj charakter a účel, lebo by už nemohli slúžiť na rekreáciu (záhrada). Predložila nasledovné listiny ktoré žiadala vykonať ako dôkaz: Znalecký posudok č. XX/XXXX, Návrh Dohody o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva zo dňa 10.12.2014, Vyjadrenie k návrhu dohody zo dňa 08.12.2014, list - vyporiadanie podielového spoluvlastníctva zo dňa 07.11.2014, Nesúhlas s návrhom na vyporiadanie spoluvlastníctva zo dňa 30.10.2014, list zo dňa 16.10.2014, list vlastníctva č. XXXX.

3. K žalobe sa vyjadril žalovaný písomným podaním doručeným súdu dňa 18.06.2015 s tým, že so zrušením podielového spoluvlastníctva súhlasí, avšak žiada aby bolo vyporiadané reálnym rozdelením tak ako to navrhol žalobkyni listom zo dňa 30.10.2014. Otázku reálneho rozdelenia navrhovať zveriť znalcovi.

4. Súd vo veci vykonal dokazovanie a zistil nasledovný skutkový stav veci:

5. Zo Znaleckého posudku č. XX/XXXX vypracovaného X. K. H. súd zistil, že bol vypracovaný za účelom stanovenia všeobecnej hodnoty Nehnutelností ku dňu 25.06.2014. Všeobecná hodnota rodinného domu bola stanovená na sumu 11.565,69 eur, sklad náradia 1.767,92 eur, ploty 985,98 eur, vonkajšie úpravy 1.839,49 eur, pozemok parc. č. XXXX na sumu 21.607,14 eur, pozemok parc. č. XXXX na sumu 23.916,30 eur, spolu Nehnutelnosti 61.700,- eur.

6. Na pojednávaní dňa 16.05.2015 bola vypočutá žalobkyňa, ktorá uviedla, že dom bol kupovaný v roku 1977, v roku 1978 sa nasťahovali, v roku 1979 žalovaný odišiel. Ona sa vydala v roku 1980 a zostala som bývať v dome do roku 1989. Dom bol v dezolátnom stave, manžel začal preto prevádzať opravy, ktoré boli neustále potrebné. Otec vyzýval žalovaného, aby prišiel pomôcť, nikdy však neprišiel. V roku 1986 otec zomrel, mama zostala sama. Dom si sústavne vyžadoval opravy. Roky tam pracovali, nemali žiadne dovolenky, pomáhala svojim rodičom. Poukázala na to, že všetky role sa dali žalovanému - bratovi v rámci dedičského konania, následne žalovaný nechcel matke vyplatiť 1/3, dozvedeli sa, že role prenájma, a jej a matke nedal ani korunu. Nechcel sa rozdeliť, o čo ho žiadala aj matka v roku 2011, odišiel nahnevany. Potom dala matka vymeniť zámky. Odvtedy sa nerozprávajú, neverí mu, neexistuje, aby si kúsok pásu z pozemku oddelil a robil tam zlobu. Nie je možné, aby boli susedia.

7. Na pojednávaní dňa 16.05.2015 súd vypočul žalovaného, ktorý uviedol, že dom sa kúpil v roku 1977 s nájomníkmi. Vybavil byt pani N.Š. a v lete 1978 do tohto bytu odišli. V tomto čase bývala žalobkyňa v A. I., kde sa pripravovala na maturitu. Dom bol zanedbaný, pozemok museli vyčistiť. Výrazne pomáhal pri rekonštrukcii, realizoval postavenie chaty. Čo sa týka prípojok k domu, podieľal som sa na tom nielen manuálne, ale aj administratívne. Vzťahy do roku 2011 boli v podstate ideálne, potom prišiel zlom. Mama na tom nebola psychicky dobre, chcel, aby navštívila psychológa. Čo sa týka dedičského konania, áno zdedil role, všetci sa na tom dohodli. Nikdy ho nežiadali o nejakú výplatu, bol ústretový. Od roku 2000 poskytol matke 3 pomerne vysoké finančné dary, od roku 2005 jej dával 1.000,- Sk mesačne, neskôr 50,- eur mesačne. Okrem finančnej výpomoci matku aj často navštevoval, vozil ju, keď potrebovala, o čom sú aj svedkovia napr. teta H.. Vzťahy sa narušili v 2011, keď sa vymenili zámky a myslí si, že to nebolo na podnet matky, menil ich švagor. Čo sa týka prístupovej cesty, dá sa urobiť brána aj po rozdelení pozemku. Deľba je veľmi dobre možná, až výborná. Zamlčiava sa v tejto veci chata (7x4m), ktorú sám postavil spolu so stolárom. Studňa tam bola už pri kúpe, išlo o narážanú studňu. Nie je pravda, čo tvrdí žalobkyňa, že by otcovi nepomáhal. Nepopiera, že neskorších rekonštrukcií sa zúčastňovala aj žalobkyňa. K nehnuteľnostiam má citovú väzbu. Žalobkyňa užíva nehnuteľnosti už 5 rokov. Poplatky neplatí, platil by ich, avšak akýkoľvek návrh z jeho strany bol pre žalobkyňu vždy neprijateľný. Na pojednávaní dňa 17.07.2017 ďalej uviedol, že 6 rokov nehnuteľnosť nevyužíva, kľúče nemá. V auguste 2011 u tety mu sestra povedala, aby tam už nechodil. Chce mať k nehnuteľnostiam prístup. V chate mám osobné veci - náradie a knihy, ale nechodí tam, lebo sa oženil do D.. Pred rokom 2011 tam chodil, odvtedy je vymknutý. Matka zomrela v roku 2014, v medziobdobí to je 2014 až 2016 tam nikto nebýval. Na otázku akým spôsobom sa staral o nehnuteľnosť, uviedol že postavil chatu, bol ju rozobrať s pánom

K., ktorý už nežije. Previezli ju zo Slňavy a tam ju postavili (pozn. na vypořiadanych pozemkoch). Neskôr ju so sestrou vytapetovali. Postavil aj sklad náradia - v GP uvedený ako šopa. Všetky inžinierske siete pomáhal vybudovať, pomáhal vysekať drážky na vodu a odpad s dedkom K., potom sa tam robili rozvody. Ani pivnica tam nebola, takisto WC a kúpeľňa. Dom mal 220 V prípojku. Požiadali sme o trojfázový prúd. Ide o obdobie rokov 1978 - 1979. Finančne prispel na fasády a chodníky, má aj doklad na 5.000 Sk, ktorým prispel na chodníky.

8. Na pojednávaní dňa 17.07.2017 reagovala žalobkyňa na výpoveď žalovaného s tým, že čo odznelo sú klamstvá. Matku opatrovala ona od roku 2005 do roku 2014, mala aj cukrovku, nemohla chodiť. Studňa, o ktorej žalovaný tvrdí tam bola, už bola stará, nachádzala sa v starej šope vnútri (ide o foto č.l. 88), nedalo sa tam pripojiť čerpadlo, musela sa spraviť nová. Tá stará studňa tam bola 60 rokov. Chata je opretá o šopu a z druhej strany o susedovu nehnuteľnosť, preto je to znaleckom posudku uvedené ako sklad náradia. Je v dezolátnom stave. V roku 2005 tam žalobkyňa musela urobiť novú strechu. Stálo ju to 500 eur aj náter, lišty. Zás je vidieť že sa rozpadáva, je zo sololitu, keby sa neurobila nová strecha tak by to zhnilo. V tom čase všetky inžinierske siete museli odpojiť z dôvodu bezpečnosti a tak je to i doteraz. Na nehnuteľnosti som od toho roku 1978 ona s manželom robila fasády, nie žalovaný ako tvrdí on, neprišiel ani pomôcť. Aj druhú kúpeľňu s WC robil jej muž, lebo on je murár. Pivnica tam bola, nie je pravdou, čo uviedol žalovaný. Hneval sa ich otec aj dedko K., že žalovaný nikdy neprišiel pomôcť, ani na výkopové práce. Aj k chate sa chce vyjadriť. Nie je pravda, že ju postavil s jedným stolárom, boli to dvaja stolári, jeden žije. To on má garáž vedľa nich. Tapetovala ju ona so svojou tetou, ktorá dnes už má 93 rokov, nie so žalovaným.

9. Písomným podaním doručeným súdu dňa 26.09.2016 sa vyjadrila žalobkyňa, ktorá predložila ÚPI Mesta Piešťany zo dňa 23.05.2016, ktorá o.i. popisuje nehnuteľnosti ako typickú hniezdovú štruktúru rodinných domov, súčasťou ktorých je aj rod. dom súp. č. XXXX. Vzhľadom na previazanosť rodinný domov nie je prípustná jeho asanácia, ale predpokladá sa rekonštrukcia, prístavba alebo prestavba (dom bol postavený v r. 1922). Podmienkou uvedeného je aj zabezpečenie statickej dopravy na vlastnom pozemku. Pokiaľ by žalovaný chcel po oddelení pozemkov využívať svoju časť na rekreáciu, uviedol, že by vybudoval oplotenie. V takom prípade by nebola zachovaná požiadavka na osvetlenie a preslnenie stavby. Pre prípad rozdelenia by žalobkyňa bola nútená vybudovať nové parkovacie miesta na pozemku, ktorý teraz slúži ako záhrada (súčasný parkovanie by ostalo na pozemku, ktorý by bol oddelený pre žalovaného), vyhlíbiť novú studňu. Uvedeným by žalobkyňa stratila pohodu bývania a neostal by na pozemku žiaden priestor pre oddych a relax. Od konca augusta 2016 žalobkyňa v Nehnuteľnosti býva, má 5 vnúťat, ktoré tam chodia a majú zabezpečený priestor na vonkajšie aktivity, bazén atď. Žalobkyňa tvrdí, že žalovaný sa od roku 1979 o nehnuteľnosti nezaujímal a chodieval len na sporadické návštevy. Poukázala na rozsudok NS ČR sp. zn.: 22Cdo/1914/2004.

10. Písomným podaním doručeným súdu dňa 17.07.2017 sa vyjadril žalovaný, ktorý uviedol, že pre spoľahlivý záver, či je reálne deľba možná alebo nie, je potrebné pribrať znalca. Súd predkladá geometrický plán na oddelenie pozemkov. Poukázal na rozhodnutie NS SR sp. zn.: 6Cdo/204/2010. Žalobkyňa sa dlhodobo správa, akoby bola výlučnou spoluvlastníčkou Nehnuteľností. Žalovaný nemá kľúče a do nehnuteľnosti vstupovať nemôže. Už pri vypracovaní geometrického plánu sa medzi stranami udial konflikt. Žalobkyňa má svojím manželom v N. 3-izbový byt, o čom predkladá list vlastníctva č. XXXX, do Nehnuteľností sa nasťahovala bez súhlasu žalovaného.

11. Z Geometrického plánu č. XX/XXXX vypracovaného N. H., autorizačne overeným dňa 22.08.2016 a úradne overeným dňa 30.08.2016 vyplynulo, že bol vypracovaný na oddelenie pozemkov parc. č. XXXX/X-X a XXXX/X,X. Z pôvodných parciel č. XXXX a XXXX sa vytvorili nové parcely č. XXXX/X - pod záhradnou chatkou, XXXX/X pod rodinným domom, XXXX/X pred rodinným domom (v súčasnosti plní úlohu záhrady), XXXX/X časť záhrady odčlenená, ktorá by mala pripadnúť žalovanému, XXXX/X v súčasnosti slúži ako dvor a spevnená plocha a parkovisko. Z toho parc. č. XXXX/X, XXXX/X a XXXX/X zľava by mali pripadnúť žalovanému v súhrnnej výmere XXX m² a zvyšné novovytvorené parcely parc. č. XXXX/X a XXXX/X v súhrnnej výmere XXX m² (vpravo) by mali pripadnúť žalobkyňi. Z uvedeného je zrejmé, že spôsob vypořiadania podľa žalovaného reálnou deľbou by predstavoval oddelenie časti pozemku zľava, ktorá v súčasnosti slúži ako prístup na pozemok a vjazd, spevnená plocha smerujúca domu, záhradnú chatku a pozemok pod ňou, sklad náradia. Časť vpravo by mala pripadnúť žalobkyňi, teda rodinný dom, pozemok pod ním, a záhrada pred domom až po plot k ulici, za súčasného stavu by to bolo bez vjazdu a bránky.

12. Dňa 15.08.2017 súd vykonal obhliadku na mieste samom, boli vyhotovené fotografie, videozáznam a jednotlivé body boli zakreslené do mapy B a C. Súd zistil nasledovné skutočnosti: vstupná brána a vybudovaný prístup k Nehnuteľnosti je z úsečky 1 vyznačenej na mape B, v ľavej časti pozemku parc. č. XXXX hneď z kraja pozemku od cesty. Brána je kovová s drevenou výstužou (foto K). Nehnuteľnosť

má prístup z miestnej komunikácie - ulica B. len z jednej časti, zľava Nehnuteľnosť susedí s parc. č. XXXX vo vlastníctve tretích osôb, vzadu je rodinný dom napojený stenou na dom na parc. č. XXXX a záhrada susedí s parc. č. XXXX (vlastníctvo tretích osôb) a v pravo tak isto je rodinný dom napojený stenou na dom na parc. č. XXXX a záhrada susedí s parc. č. XXXX (vlastníctvo tretích osôb), v tzv. hniezdovej štruktúre - štvordom (mapa B). Na mape C súd podľa zisteného skutkového stavu zakreslil nasledovné body: navrhovanú hranicu rozdelenia pozemkov súd zistil z kolíkov v pozemku, ktoré osadil geodet, t.j. body 2, 11, 12 a 13. prerušovanou čiarou je vyznačený vybetónovaný chodník pozdĺž záhrady medzi novými parcelami č. XXXX/X a XXXX/X. Body 7, 8 a 9 sú vyznačené šachty - kanalizačná (foto Q), vodovodná a plynová (foto R), všetky sa nachádzajú na parc.č. XXXX (nová parc. č. XXXX/X) vedľa seba pri miestnej komunikácii. Bod 14 je psí koterec (na novej parc. č. XXXX/X). Bod 4 je nová studňa, ktorá je v súčasnosti využívaná (foto O), na novej parc. č. XXXX/X. Bod 5 je elektrická prípojka rodinného domu na osadená na fasáde (foto P). Bod 6 v tvare obdĺžnika predstavuje prístavbu zastrešenia vchodu do rodinného domu. Značka 10 je umiestnenie stĺpa vysokého napätia na miestnej komunikácii hneď pri parc. č. XXXX. Foto X zachytáva vstup na povalu. Foto Y a Z vstup do pivnice.

13. Na obhliadke na mieste samom dňa 15.08.2017 sa vyjadril žalovaný na otázku, akým spôsobom by plánoval využívať Nehnuteľnosti za predpokladu, že by malo byť reálne rozdelené spoluvlastníctvo, pričom uviedol, že je možnosť, že plot by nemusel byť, alebo ten druhý variant oddeliť to plotom podľa dohody. Vyplatenie spoluvlastníckeho podielu nechce, lebo citové vzťahy tam má. Celé roky tam chodil, celé roky isté práce robil, aj záhradu kopali aj ovocie sa oberalo, stromky dosádzal. Využiť to chce, lebo má početnú 18 člennú rodinu. Chatku chce využívať na stretávanie, na rekreovanie, má priateľov v Piešťanoch, veľa kolegov, sused je tiež kolega. Leto, piešťanské kúpele, výstavy fotografií, jednoducho deti, vnuci chceli by sem chodiť na celé prázdniny. Na otázku, ako by sa riešil prístup na zvyšné parcely, lebo v podstate celý prístup by ostal na tom pozemku, ktorý navrhuje prikázať do vlastníctva žalovaného uviedol, že prístup by sa dal urobiť aj na pozemkoch, ktoré by ostali žalobkyni, len malá konštrukčná zmena. Financovanie si predstavuje tak, že bránu dovolí presunúť a on si spraví novú, alebo je prístupný sa dohodnúť aj na spolufinancovaní. Na otázku: vzhľadom na podiel žalovaného na rodinnom dome, či žiada vyplatiť aj z domu, alebo len rozdelenie pozemkov, uviedol, že dom finančne nežiada vyporiadať s tým, že kľudne prispeje na tú bránu.

14. Na obhliadke na mieste samom dňa 15.08.2017 sa vyjadrila žalobkyňa s navrhnutému spôsobu vyporiadania zo strany žalovaného (reálne rozdelenie) s tým, že keby boli oddelené pozemky, tak jej na relax nič nezostáva. Nevie si to predstaviť, pretože nie je na to miesto, tam je záhradka, bazén nie je kde dať, kde posedieť, deti kde budú. Došlo by znehodnoteniu tohto domu a pozemku, má takisto päť vnúčat, ktoré každú sobotu a nedeľu aj cez týždeň ich varuje, sa tu hrajú a behajú. Ona žije pre to, že má tie svoje vnúčatá a môžu tu s nimi relaxovať. Keď žalovaný hovorí, že má citový vzťah, tak ona má mať potom aký citový vzťah, keď 39 rokov tu robí, pracuje na nehnuteľnostiach, pomáhala rodičom. Teraz v Nehnuteľnostiach aj trvalo býva, bývali tu s rodičmi, ale rodičia jeden chorý, druhý chorý tak boli stále závislí na nich. Od toho 1978 roku, rýľuje tu záhradu každý rok a žalovaný s ňou rýľoval len raz za celých 39 rokov. Nikdy by nesúhlasila, keby sa rozdelili nehnuteľnosti a zafinancoval by vybudovanie toho prístupu žalovaný. Dôvod je taký, že ona tam už na relax nemá potom nič, načo tam bude bývať, prerábať to. Chatka je hnilá, tam treba ísť pozrieť aké to je maličké, aj strecha je hnilá. To všetko sa zhodí a tam sa pristaví ďalšia miestnosť (pozn. rodinný dom), kde bude sociálne zariadenie.

15. Na obhliadke na mieste samom dňa 15.08.2017 právna zástupkyňa žalobkyne zaujala stanovisko: tým, že by sa oddčlenila časť nehnuteľnosti - pozemkov, tak funkčné využitie by sa veľmi obmedzilo, novovytvorený prístup si nevie dobre predstaviť, keď tam sú šachty a plynomer, niet kam dať bránu. Rodinný dom je maličký, potrebuje mať funkčné využitie, nejaký sklad, nejakú dielnu, kde tie veci má umiestnené. Chatka je naozaj v havarijnom stave. Nová studňa, bola robená na náklady žalobkyne. Tam je úžitková voda s ktorou sa polieva práve tá časť záhrady, ktorá by v zmysle toho čo plánuje pán žalovaný zostala pani žalobkyni, to je ďalší problém. Chatka sa nedá využívať na rekreačné účely, je nelegálne postavená, v havarijnom stave. Je na spadnutie, keby do toho neinvestovali oni (pozn. žalobkyňa) svoje peniaze, neopravovali strechu, čo majú doklady a vedia preukázať. Pozemok nie je veľký kus, to je funkčne spojené, je to jeden celok, ktorý slúžil jednému domu a pri oddeľovaní treba myslieť na to, že časť pozemku je pod domom, čiže reálne pani žalobkyni zostane oveľa menší kus.

16. Na obhliadke na mieste samom dňa 15.08.2017 právna zástupkyňa žalovaného zaujala stanovisko: ide vlastne o žalovaného ideálny podiel jednotretinový, ktorý on si chce po otcovi zachovať, on má k tomu vzťah. Pri pohľade na veľkosť záhradky, také záhradky niekedy aj na štyri časti sú, žalovaný požaduje pre seba ten podiel, ktorý bol pre neho, chce ho mať reálne.

17. Žalobca predložil súdu projektovú dokumentáciu č. XX/XXXX, ktorá bola vyhotovená za účelom napojenia záhradnej chatky na prípojku NN.

18. Písomným podaním doručeným súdu dňa 02.03.2018 reagovala žalobkyňa, ktorá poukázala na to, že záhradná chatka bola postavená nelegálne, pričom pokiaľ žalovaný chce využívať oddelené pozemky a záhradnú chatku na rekreačné účely, tento objekt nie je užívateľsky schopný. Jednak nebol nikdy skolaudovaný, nemá WC, sprchu ani umývadlo, nie je napojený na kanalizáciu, ani vodovod. Predložila revíziu správu plynu, z ktorej je zrejmé, že ide o starú technológiu a nie je možné sa napojiť na jestvujúci plynovod. Z revíznej správy elektriny vyplynulo, že elektrická inštalácia nie je schopná bezpečnej prevádzky. Z predloženého vyjadrenia autorizovaného architekta vyplynulo, že chatka nie je vhodná na prechodné či trvalé bývanie. Zateplenie a okenné výplne nespĺňajú potrebné normy, nie je zachovaná odstupová vzdialenosť medzi objektami (rodinný dom). Reálnym rozdelením by teda nemohli vzniknúť dve samostatné veci, navyše funkčná studňa, ktorú na svoje náklady vybudovala žalobkyňa by ostala na pozemku, ktorý by pripadol žalovanému. Rodinný dom je havarijnou stavou, doteraz je vykurovaný gamatkami, čo je v rozpore s platnými normami, žalobkyňa chce preto zabezpečiť nutnú rekonštrukciu, ktorá by sa rozdelením pozemkov stala nemožnou. Poukázala na § 7 vyhl. č. 532/2002 Z.z. týkajúci sa pripojenia stavieb na pozemné komunikácie, zdôraznila následok oddelenia pozemkov spočívajúci aj v tom, že by bolo nutné vybudovať novú bránu, prístup, preložiť inžinierske siete, vybudovať nové parkovacie miesta. Poukázala aj na rozsudok NS ČR sp. zn.: 22Cdo/1181/2008 týkajúci sa prikázania pozemkov do vlastníctva tomu, komu prípadne dom z hľadiska zachovania jeho využitia. Pokiaľ ide o správanie žalovaného, toto podľa žalobkyne vykazuje úmysel znepriemňovať žalobkyňu užívanie nehnuteľností. Ďalej žalobkyňa predložila sériu fotografií zachytávajúcu prácu jej samotnej a jej manžela na rodinnom dome, záhrade, spôsob využitia pozemkov (bazén pre deti, hojdačka), doteraz vynaložené investície na údržbu domu (príjmové doklady a faktúry, napr. žľaby, náklady na vymaľovanie, umývadlo, dlažba, atď.).

19. Na pojednávaní dňa 21.03.2018 bol vypočutý svedok - O. Q., ktorý je manželom žalobkyne a uviedol, že keď sa do žalobkyňou zobrali, bývali v záhradnej chatke do roku 1989. Na rodinnom dome, keď tam ešte bývala matka žalobkyne vykonával malé práce s rodinou, veľké práce s kolegami a kamarátmi, napr. prerábka kúpeľne, ploty, fasády atď. Na Nehnuteľnostiach sa nachádzal často, ale žalovaného tam videl tak 2-3 x do roka. V Nehnuteľnostiach býva bez súhlasu žalovaného. Ďalej bola vypočutá svedkyňa - K. D., dcéra žalobkyne, ktorá vypovedala, že do roku 1989 v Nehnuteľnostiach bývala celé jej rodina, po tom tam ona chodila každý piatok, babke nakúpiť, pokosiť trávnik atď. Na dome aj v záhrade pomáhali celá rodina, najmä otec a mama. Posledných 9 až 10 rokov tam žalovaný skoro vôbec nechodil, pred tým tak 4 až 6 krát do roka. Žalovaný kľúče nemá, lebo ich dala vymeniť ešte jej babka. Svedok - K. K. uviedol, že poznal matku strán sporu, lebo ju vozil k lekárom tak 5 - 6 rokov a spomína si, že so žalovaným nemala dobrý vzťah.

20. Písomným podaním doručeným súdu dňa 13.04.2018 žalobkyňa predložila stanovisko SPP, a.s. k existencii plynárenských zariadení na Nehnuteľnostiach, z mapky ktorého vyplynulo, že napojenie siaha zo šachty k rodinnému domu súp. č. XXXX cez pozemok č. XXXX. Spoločnosť Západoslovenská distribučná, a.s. listom zo dňa 26.03.2018 uviedla, že domová prípojka je z podperného bodu č. XXX, podľa mapy vedie zo stĺpa elektrického vedenia cez parc. č. XXXX k rodinnému domu. Súd konštatuje, že uvedené korešponduje so zisteniami z obhliadky súdu na mieste samom.

21. Uznesením zo dňa 26.06.2018 súd ustanovil znalca: X.. A. P., znalcovi bolo uložené zodpovedať nasledovné otázky: 1) Zistiť, či je možné reálne rozdelenie Nehnuteľností zohľadňujúc nasledovné kritéria: a) či zostane zachované účelné využitie nehnuteľností (funkčnosť, účelnosť, vstup na nehnuteľnosť), b) či je reálne rozdelenie možné, vzhľadom na umiestnenie inžinierskych sietí, ako aj spoločné napojenie susednej nehnuteľnosti - domu so súpisným číslom XXXX na plyn a vodu (plynomer a vodomer sa nachádzajú na pozemku parcelné číslo XXXX), vzhľadom na umiestnenie stĺpa vysokého napätia na parc. č. XXXX (chodník) a či pri takom rozdelení zostane zachovaný vstup do rozdelené pozemky (zabezpečený prechod a prejazd k pozemkom), c) či je reálne rozdelenie možné, vzhľadom na umiestnenie inžinierskych sietí na pozemkoch parcelné číslo XXXX a XXXX s poukazom na zákonné normy týkajúce sa ochranného pásma sietí a zariadení a zákonných odstupov od nutného spevneného prístupu, vstupnej brány, parkovacích miest k rodinnému domu so súpisným číslom XXXX. X) Ak je možné reálne rozdelenie nehnuteľností, posúdiť: a) či je reálne rozdelenie v zmysle návrhu žalovaného (Geometrický plán č. XX/XXXX na čl. 119 spisového materiálu) dobre možné, vzhľadom na účel pozemku parcelné číslo XXXX (záhrada) a jeho ďalšie využitie za týmto účelom, b) či by boli v prípade rozdelenia nehnuteľností v zmysle návrhu žalovaného zachované potrebné odstupy medzi stavbami, ako aj ostatné náležitosti v zmysle stavebných predpisov, c) predpokladané náklady spojené s delbou nehnuteľností v zmysle návrhu žalovaného (vybudovanie plotu, vstupnej brány, brány na motorové vozidlá, spevnená plocha, prípadné preklady sietí, nový vrt studne na úžitkovú vodu, nakoľko studňa realizovaná v roku 2014 spolu s čerpadlom je na pozemku, ktorý by reálnou delbou zostala žalovanému), d) vplyv reálnej

deľby v zmysle návrhu žalovaného na trhovú hodnotu nehnuteľností a v akej výške, e) vplyv reálnej deľby v zmysle návrhu žalovaného na bežný užívateľský komfort vlastníkov nehnuteľností. 3) Zistiť, či je možné napojenie záhradnej chaty ktorá sa nachádza na novovytvorenej parcele číslo XXXX/X, t.č. parc. č. XXXX na existujúce siete, vrátane predpokladaných nákladov s tým spojených. Stanoviť všeobecnú hodnotu záhradnej chaty. Určiť, či záhradná chata je spôsobilá stavba na užívanie za účelom rekreácie. 4) Stanoviť všeobecnú hodnotu Nehnuteľností. 5) Pre prípad, ak by znalec došiel k záveru, že reálna deľba nehnuteľností dobre možná nie je, aké sú podľa znalca konkrétne technické prekážky, ktoré bránia reálnej deľbe nehnuteľností. 6) Uviesť iné dôležité zistenia znalca.

22. Dňa 15.01.2019 bol súdu predložený znalecký posudok č. XX/XXXX, na str. 6 znalec uvádza, že miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bol vykonaná dňa 15.11.2018 bez účasti účastníkov. Zo záveru posudku vyplynulo, že na zadanú otázku č. 1 (či je možné reálne rozdelenie Nehnuteľností zohľadňujúc nasledovné kritéria: a) či zostane zachované účelné využitie nehnuteľností (funkčnosť, účelnosť, vstup na nehnuteľnosti), b) či je reálne rozdelenie možné, vzhľadom na umiestnenie inžinierskych sietí, ako aj spoločné napojenie susednej nehnuteľnosti - domu so súpisným číslom XXXX na plyn a vodu (plynomer a vodomer sa nachádzajú na pozemku parcelné číslo XXXX), vzhľadom na umiestnenie stĺpa vysokého napätia na parc. č. XXXX (chodník) a či pri takom rozdelení zostane zachovaný vstup do rozdelené pozemky (zabezpečený prechod a prejazd k pozemkom), c) či je reálne rozdelenie možné, vzhľadom na umiestnenie inžinierskych sietí na pozemkoch parcelné číslo XXXX a XXXX s poukazom na zákonné normy týkajúce sa ochranného pásma sietí a zariadení a zákonných odstupov od nutného spevneného prístupu, vstupnej brány, parkovacích miest k rodinnému domu so súpisným číslom XXXX) znalec uviedol, že rodinný dom súp. č. XXXX bol postavený na začiatku minulého storočia cca v roku 1924, bola na ňom vykonávaná údržba, ale aj tak je dom na hranici životnosti. Stavby na hranici životnosti technickej alebo ekonomickej nie je vhodné rozdeľovať, nakoľko náklady s rozdelením by boli výrazne neekonomické. Nové konštrukcie by boli zabudované do starých materiálov a v krátkej dobe by stratili svoju životnosť. Po reálnej deľbe rodinného domu by prístup k samostatným domom nebol možný, len za cenu zriadenia vecného bremena. Po rozdelení stavby musí každá zo stavieb existovať samostatne, t.j. aj keby došlo k odstráneniu jednej z nich, druhá musí spĺňať kritériá kladené pre stavby, pri rod. dome súp. č. XXXX to nie je možné zrealizovať, reálna deľba domu teda nie je možná. Na zadanú otázku č. 2 (ak je možné reálne rozdelenie nehnuteľností, posúdiť: a) či je reálne rozdelenie v zmysle návrhu žalovaného (Geometrický plán) dobre možné, vzhľadom na účel pozemku parcelné číslo XXXX (záhrada) a jeho ďalšie využitie za týmto účelom, b) či by boli v prípade rozdelenia nehnuteľností v zmysle návrhu žalovaného zachované potrebné odstupy medzi stavbami, ako aj ostatné náležitosti v zmysle stavebných predpisov, c) predpokladané náklady spojené s deľbou nehnuteľností v zmysle návrhu žalovaného (vybudovanie plotu, vstupnej brány, brány na motorové vozidlá, spevnená plocha, prípadné preklady sietí, nový vrt studne na úžitkovú vodu, nakoľko studňa realizovaná v roku 2014 spolu s čerpadlom je na pozemku, ktorý by reálnou deľbou zostala žalovanému), d) vplyv reálnej deľby v zmysle návrhu žalovaného na trhovú hodnotu nehnuteľností a v akej výške, e) vplyv reálnej deľby v zmysle návrhu žalovaného na bežný užívateľský komfort vlastníkov nehnuteľností) znalec uviedol, že reálna deľba pozemkov nie je dobre možná. Navrhovaná deľba pozemkov podľa geometrického plánu je síce podľa veľkosti spoluvlastníckych podielov, avšak takéto rozdelenie by si vyžadovalo neefektívne náklady pre budúcich vlastníkov parc. č. XXXX/X a XXXX/X. Ide o náklady spojené s vybudovaním novej vstupnej brány s vjazdom pre motorové vozidlo so spevnenými plochami, vybudovanie nových chodníkov, prerobenie oplotenia, prekládku jednotlivých prípojek inžinierskych sietí vlastníka domu súp. č. XXXX ako aj rod. domu na parc. č. XXXX, ktorý je napojený cez pozemok XXXX a XXXX. Ďalej vybudovanie novej studne úžitkovej vody, ktorá sa nachádza na pozemku č. XXXX. Je potrebné zohľadniť aj požiadavky vjazdu na obecnú komunikáciu a existenciu stĺpu elektrického vedenia. Po reálnej deľbe by prístavba rodinného domu nebola možná, lebo by nebol zachovaný odstup od susednej parcely 2 m. Novovytvorené pozemky by nemohli byť využité ako stavebné pozemky a ich cena by klesla cca o 30%. Na otázku č. 3 (zistiť, či je možné napojenie záhradnej chaty ktorá sa nachádza na novovytvorenej parcele číslo XXXX/X, t.č. parc. č. XXXX na existujúce siete, vrátane predpokladaných nákladov s tým spojených. Stanoviť všeobecnú hodnotu záhradnej chaty. Určiť, či záhradná chata je spôsobilá stavba na užívanie za účelom rekreácie.) znalec uviedol, že všeobecná hodnota záhradnej chatky je 5.014,- eur, pripojenie na existujúce prípojky nie je možné a objekt v terajšom stave nie je spôsobilý na trvalé ani prechodné bývanie, t.j. ani na rekreáciu. Na otázku č. 4 (stanoviť všeobecnú hodnotu Nehnuteľností) znalec stanovil všeobecnú hodnotu Nehnuteľností na sumu 70.400,- eur, z toho: rodinný dom 2.503,60 eur, záhradná chatka 5.014,09 eur, ostatné (t.j. povrchové úpravy, prípojky, sklad náradia, ploty, studňa, schody, šachty, pivnica, prekrytie vstupu) spolu 6.460,84 eur, pozemok parc.

č. XXXX vo výške 26.763,30 eur, pozemok parc. č. XXXX vo výške 29.623,50 eur (pozemky spolu 56.386,80 eur).

23. Uznesením zo dňa 19.02.2019 súd uložil znalcovi, aby predložený znalecký posudok dopracoval v zmysle úloh, ktoré mu boli uložené, a to: k úlohe 1) bod a), b), c) - uviesť stanovisko a závery znalca, či je reálne rozdelenie možné vo vzťahu k pozemkom, ktoré žalobkyňa žiada vyporiadať a náležite závery znalca odôvodniť ku každému bodu samostatne, ďalej uviesť predpokladané náklady spojené s deľbou nehnuteľností, tieto odôvodniť a vyčíslíť (je nedostačujúce uvedenie pojmu „neefektívne vynaložené náklady“ - str. 27 posl. odsek posudku), k úlohe 5) - presne uviesť konkrétne technické prekážky, ktoré bránia reálnej deľbe nehnuteľností.

24. Dňa 21.05.2019 bolo do spisu doložené Doplňenie č. 1 k znaleckému posudku č. XX/XXXX, kde znalec došpecifikoval hodnotu nákladov na deľbu pozemkov, ktoré vyčíslil na sumu 12.600,- eur. Technické prekážky reálnej deľby pozemkov rozpisal: vybudovanie novej vstupnej brány s vjazdom pre motorové vozidlo so spevnenými plochami, vybudovanie nových chodníkov, prerobenie oplotenia, prekládka inžinierskych sietí vlastníka domu súp. č. XXXX, ako aj rod. domu na parc. č. XXXX, ktorý je napojený na regulátor plynu cez pozemok parc. č. XXXX a XXXX, vzdialenosť regulátora plynu od elektrického stĺpa je 8,84 m, vodovodná šachta je od regulátora vo vzdialenosti 0,80 m a šachta kanalizácie je od regulátora vo vzdialenosti 2,5 m, tieto šachty slúžia nielen rodinnému domu súp. č. XXXX, ale aj rodinnému domu z D. B.. Ďalej vybudovanie novej studne, pripojenie nového vstupu do obecnú komunikáciu, nemožnosť dodržania odstupových vzdialeností. Rozdelenie rodinného domu nie je možné z dôvodu, že sa jedná o tzv. hniezdovú výstavbu so štyrmi rodinnými domami a v prípade reálnej deľby by bola v rozpore s územným plánom. Pri reálnej deľbe pozemkov by novovzniknuté pozemky nemohli byť využité ako stavebné pozemky, vzhľadom na minimálne odstupové vzdialenosti od hranice pozemkov t.j. 4 m, minimálne v odôvodnených prípadoch 2 m.

25. Elektronickým podaním zo dňa 20.05.2019 žalobkyňa predložila výsledky merania pri hranici pozemku parc. č. XXXX, ktorá susedí s miestnou komunikáciou, a to kolmica na pozemok od elektrického stĺpa po regulátor plynu je vzdialenosť 8,84 m. Vzdialenosť od regulátora plynu po kanalizačnú šachtu je 0,80 m. Kanalizačná šachta je od regulátora vzdialená 2,5 m, medzi šachtami je vzdialenosť 0,80 m. Od regulátora plynu po betónový chodník je vzdialenosť 3,7 m.

26. Na pojednávaní dňa 27.05.2019 žalovaný uviedol, že ak v minulosti uviedol, že na vyplatení z rodinného domu nemá záujem, nemyslel to tak, že by nemal záujem zahrnúť túto hodnotu do vyporiadania, ale tak, že nemá námietky, aby sa rodinný dom nedelil a vcelku pripadol žalobkyni.

27. Elektronickým podaním doručeným súdu dňa 20.08.2019 žalobkyňa predložila výpis zo sporiaceho účtu, na ktorom disponuje finančnými prostriedkami vo výške 25.158,06 eur. Dňa 28.08.2019 žalobkyňa predložila aktuálnu územnoplánovaciú informáciu zo dňa 22.08.2019, z ktorej vyplynulo, že sú možné a akceptovateľné zmeny rodinného domu súp. č. XXXX formou stavebných úprav, prístavby alebo nadstavby. V prípade zmeny rodinného domu je potrebné zabezpečiť na vlastnom pozemku 3 parkovacie stojiská.

28. Elektronickým podaním doručeným súdu dňa 29.08.2019 žalovaný uviedol, že s prihliadnutím na rozpory znaleckého posudku X.. H. a X.. P. dá vypracovať súkromný znalecký posudok. Najzarážajúcejší rozdiel je v stanovení všeobecnej hodnoty rodinného domu, kde ho X.. H. vyčíslila na sumu 11.565,69 eur a X.. P. len na sumu 2.503,60 eur. Záhradnú chatku X.. P. ohodnotil na dvojnásobok hodnoty rodinného domu - 5.014,09 eur. Ďalšou námietkou voči znaleckému posudku X.. P. je tá, že znalec vypracoval posudok bez toho, že nehnuteľnosť vôbec videl, napriek tomu, že žalovaný sa telefonicky dotazoval kedy bude obhliadka vykonaná, nakoľko sa jej chcel zúčastniť.

29. Na pojednávaní dňa 16.10.2019 bo, vypočutý znalec X.. A. P., ktorý uviedol k stanoveniu všeobecnej hodnoty rodinného domu, ktorý je využívaný na bývanie a je ohodnotený sumou 2.503,60 eur, v porovnaní so záhradnou chatkou a skladom náradia, že vychádzal z východiskovej hodnoty, ktorá predstavuje hodnotu stavby za ktorú by sa dala porovnateľná stavba postaviť v súčasnosti a tá je 48.000,- a technickej hodnoty ktorá z prihliadnutím na opotrebenie, ktoré ostalo na úrovni 5% zostalo nízke. Technická hodnota teda zohľadňuje aj reálne opotrebenie nehnuteľnosti. Ohliadku nevykonal lebo všetky informácie, ktoré boli potrebné, mal zo spisového materiálu predchádzajúceho znaleckého posudku a z CD z obhliadky, ktorú vykonal súd. Na hodnote, ktorú stanovil zotráva a ten rozdiel v hodnote chatky a rodinného domu odôvodňuje tým, hoci chatka nie je vhodná na bývanie jej opotrebenie nie je až v takom rozsahu. V rodinnom dome je stav taký, že tam treba všetko prerobiť: strecha, kúrenie, okná, atď. K reálnej deľbe uviedol, že teoreticky je reálna deľba možná, len aj účel musí byť zachovaný. Po deľbe by už záhrada nemohla byť využívaná na tento účel, bolo by potrebné vybudovať nový vstup, parkovanie, studňu atď. Geometrický plán, ktorý je súčasťou spisu podľa znalcovho názoru uvedené nezohľadnil a deľba podľa neho nie je možná. Na otázku prečo uviedol na str. 11 znaleckého posudku,

že základy chatky sú betónové, keď v skutočnosti sú z tehly uviedol, že vychádzal z CD z obhliadky. Keby boli z tehly tak by to vyšlo lacnejšie. Pri položke 5 na str. 11 uviedol sadrokartónové deliace konštrukcie, hoci sú z drevotriesky, z pohľadu kategórie nacenenia ide o tú istú kategóriu. Znalec má za to, že siete idú tesne ako je hranica novovytvorených parc. XXXX/X, XXXX/X a na tieto siete je napojený aj dom, ktorý je susedný na parc. XXXX. Na mieste samom bol a tie siete videl a meral to od elektrického stĺpa. Na otázku akú metódu použil pri stanovení opotrebenia rodinného domu a prečo znalec nepoužil analytickú metódu, znalec uviedol, že metód je viacero: lineárna, odborný odhad, analytická, kubická. Je na výbere znalca, ktorú metódu použije, on použil lineárnu. Na otázku prečo neuviedol skutkový stav prípojky, uviedol že je svetelná, a je pritom 3-fázová motorová, znalec upresnil, že to nemá vôbec vplyv na hodnotu, ktorú stanovil. Na otázku, či by bolo potrebné preložiť prípojky, keby bola postavená nová chatka na mieste parc. XXXX/X, podľa geometrického plánu, znalec uviedol, že samozrejme, za súčasného stavu keby došlo k rozdeleniu, by sa napojiť nemohla. Ako hlavný technický dôvod nemožnosti delenia nehnuteľností znalec označil, že účel využitia pozemkov, by nebol zachovaný. 30. Dňa 29.10.2019 bol do spisu založený súkromný znalecký posudok X.. S. I. č. XXX/XXXX. Na otázku č. 1 či je možné reálne rozdelenie Nehnuteľností, či zostane zachované účelné využitie nehnuteľností a či vzhľadom na umiestnenie inžinierskych sietí, šácht a stĺpa elektrického vedenie zostane po rozdelení zachovaný vstup na pozemky znalec uviedol, že reálne rozdelenie Nehnuteľností je možné so zachovaním účelného využitia, ak sa nebude deliť rodinný dom, len pozemky tak, aby ostal zachovaný prístup z verejnej komunikácie. Z hľadiska majetkových práv k inžinierskym sieťam rod. domu súp. č. XXXX nedôjde k žiadnej zmene. Prípojky inžinierskych sietí rod. domu súp. č. XXXX ostanú na pozemku, ktorý prípadne do vlastníctva tej strany, ktorá nadobudne aj dom. Na otázku či po rozdelení ostane zachovaný odstup od ochranného pásma inžinierskych sietí od nutného spevneného prístupu vstupnej brány a parkovacích miest, znalec uviedol, že je to možné (bez odôvodnenia). Na otázku č. 2 či po rozdelení pozemkov podľa predloženého geometrického plánu ostane zachované ďalšie využitie pozemkov na účel, na ktoré sú určené (záhrada) znalec uviedol, že delenie je navrhnuté tak, aby bol zachovaný prístup k oboj novovzniknutým častiam pozemkov, možnosť pripojenia všetkých stavieb (pozn. znalec nedefinoval ktorých) na inžinierske siete ostane pri reálnej del'be zachovaná. Na otázku či po rozdelení budú zachované odstupy medzi stavbami, znalec skonštatoval, že keďže delením nevznikajú žiadne nové stavby, je otázka odstupov stavieb irelevantná. Reálnym rozdelením by podľa znalca hodnota nehnuteľností klesla okolo 5% hodnoty. Bežný užívateľský komfort vlastníkov po rozdelení by bol znížený tak, že žalovaný by bude mať k dispozícii pomerne malú využiteľnú plochu a žalobkyňa nebude môcť využívať objekt skladu a dielne, ktoré tvorili príslušenstvo domu. Na otázku č. 3: napojenie záhradnej chaty na existujúce siete, jej hodnotu a či je chata spôsobilá na účely rekreácie znalec uviedol, že napojenie chaty je možné (pozn. znalec neuviedol akým spôsobom), jej hodnota je 2.545,16 eur. Znalec upresnil, že v danom prípade o záhradnú chatu nejde, nakoľko zastavanú plochu má len 29,74 m², pričom je prekročená maximálna možná miera zastavenej plochy 25 m² a teda ide skôr o sklad náradia, než záhradnú chatu. Všeobecnú hodnotu nehnuteľností stanovil nasledovne: súhrne ocenil Nehnuteľností na sumu 79.100,- eur, z toho: rodinný dom 16.109,93 eur, záhradná chatka (sklad) 2.545,16 eur, ostatné (t.j. povrchové úpravy, prípojky, dielňa, ploty, studňa, schody, šachty, pivnica, prekrytie vstupu) spolu 6.031,66 eur, pozemok parc. č. XXXX vo výške 25.835,82 eur, pozemok parc. č. XXXX vo výške 28.596,90 eur (pozemky spolu 54.432,72 eur).

31. Súkromný znalecký posudok žalovaného namietla žalobkyňa podaním doručeným súdu dňa 13.01.2020 s tým, že znalec a právna zástupkyňa žalovaného si vzájomne tykali, čo vzbudilo pochybnosti o nestrannosti znalca. Znalec nie je zapísaný ako znalec v odbore Pozemné stavby, čiže nie je oprávnený posudzovať deliteľnosť stavieb. Namietla, že znalec stanovil životnosť stavby na 145 rokov, čo je v priamom rozpore s posudkom X.. P., ktorý ju stanovil na 100 rokov. Uvedené malo vplyv na navýšenie všeobecnej hodnoty rodinného domu. Investície, ktoré boli vykonané žalobkyňou (napr. kúpeľňa, studňa, maľovka..) prispeli k zhodnoteniu domu a nie je spravodlivé, aby boli zohľadnené ako navýšenie hodnoty, z ktorej by mala žalobkyňa žalovaného vyplatiť. Znalec uviedol viacero nereálnych nacenení, napr. dvere na WC z roku 1924 necenil na hodnotu 150,- eur atď. Ohľadom reálnej del'by a inžinierskych sietí sa znalec vyjadril len veľmi všeobecne a hypoteticky. Pokiaľ ide o záhradnú chatku znalec konštatoval že je možné ju užívať a že sa môže napojiť na siete, pričom toto vyjadrenie nezdôvodnil a nevysporiadal sa s revíznymi správami, z ktorých vyplýva jednoznačný záver o nespôsobilosti chatky na rekreáciu a užívanie.

32. Na pojednávaní dňa 10.02.2020 právna zástupkyňa žalovaného uviedla, že sa cíti dotknutá obvineniami právnej zástupkyne žalobkyne, čo sa týka jej údajného vzťahu zo znalcom a žiada aby bol vypočutý. Podľa znaleckého posudku X.. I. navrhuje reálnu del'bu a titulom vyporiadania rodinného domu, tento prikázať do vlastníctva žalobkyne, ktorá by mala vyplatiť sumu 5.366,- eur. Podľa ustálenej

judikatúry aj pri reálnej deľbe môžu vzniknúť pozemky, ktoré nemusia byť rovnako hodnotné - bonita, kultúra pozemku. Čo sa týka 3 parkovacích miest, namieta, že žalobkyňa nevlastní ani jedno motorové vozidlo. Pokiaľ ide o prekládku inžinierskych sietí, tieto by ostali na pozemku, ktorý by pripadol žalobkyni a či už by si žalovaný vybudoval siete sám, to už by bolo jeho nákladom. Na otázku súdu, či žalovaný zmenil názor, keď pri ohliadke na mieste samom uviedol, že titulom vyporiadania domu nič nežiada, tento uviedol, že má za to, že to bol omyl (vyjadrenie na str. 3 zápisnice z ohliadky) a žiada aj výplatu, čo sa týka hodnoty rodinného domu.

33. Na pojednávaní dňa 10.02.2020 právna zástupkyňa žalobkyne uviedla, že až na dnešnom pojednávaní bol doručený nový procesný návrh žalovaného, že chce vyporiadanie aj z rodinného domu, pričom počas celého konania nebolo rozporované, že do vlastníctva chce len podiel z pozemku a chatku a dom má ostať žalobkyni, ktorá do neho aj investovala. Poukazujeme na judikát 2Cdo/234/2008, ktorý sa týka odbornej znalosti znalcov, pričom aj inžinierske siete sú stavbou a nie je možné prihliadať na názory znalca, ktorý v danom odvetví nepôsobí. Pokiaľ by malo dôjsť k reálnej deľbe, žalovaný do spisu nezaložil žiadne vyjadrenia stavebného úradu a dotknutých orgánov, z ktorých by vyplývalo, že zmeny chatky by boli aj povolené. Pokiaľ ide o parkovacie miesta, ich počet je daný územnoplánovacou dokumentáciou (VZN) a nie je podstatné, či žalobkyňa auto má alebo nie. Odkazuje aj na rozhodnutie 7Co/181/2017, z ktorého vyplýva, že pokiaľ má zaniknúť hospodárska využiteľnosť pozemkov a ich doterajšia povaha, tak reálna deľba nie je možná. Apeluje na to, že má byť zohľadnená aj výška podielov a doterajšia starostlivosť o nehnuteľnosť. Do spisu založila dostupnú informáciu mesta Piešťany, čo všetko je potrebné doložiť, pokiaľ by bol zriadený nový prístup nehnuteľnosti a tieto náklady žalobkyňa ochotná znášať nie je.

34. Podaním doručeným súdu dňa 28.01.2020 žalobkyňa predložila architektonickú štúdiu X.. O.. N. N. nutnej rekonštrukcie a prístavby rodinného domu, z ktorej je zrejmé, že prístavba je možné len z južnej strany, čo by nebolo možné pri reálnej deľbe pozemkov.

35. Podľa § 136 ods. 1 zák. č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník (ďalej len „OZ“), vec môže byť v spoluvlastníctve viacerých vlastníkov.

36. Podľa § 142 ods. 1 OZ, 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.

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

38. Podstata podielového spoluvlastníctva spočíva v tom, že každý zo spoluvlastníkov je z hľadiska zákona samostatným právnym subjektom a má tie isté oprávnenia ako jediný vlastník, s tým rozdielom, že rovnaké oprávnenia majú aj ostatní spoluvlastníci. Spoluvlastnícky podiel odráža mieru účasti spoluvlastníka na právach a povinnostiach vyplývajúcich zo spoluvlastníckeho vzťahu, avšak nevyjadruje reálnu časť predmetu spoluvlastníctva. Výšku spoluvlastníckych podielov mal súd za preukázanú z listu vlastníctva č. XXXX, kat. úz. N., obec N.O., okres N., kde sú vedené vyporiadované Nehnuteľnosti: rodinný dom súp. č. XXXX postavený na parc. XXXX vrátane príslušenstva, pozemky parc. č. XXXX zastavaná plocha a nádvorie o výmere XXX m², parc. č. XXXX záhrada o výmere XXX m², parcely registra "C", ktoré sú vedené v podielovom spoluvlastníctve žalobkyne v podiele 2/3-iny a žalovaného v podiele 1/3-ina.

39. Súd pri rozhodovaní o žalobe na vyporiadanie podielového spoluvlastníctva musí vziať do úvahy predovšetkým to, či je rozdelenie veci reálne možné, pričom prihliada na veľkosť spoluvlastníckych podielov a možnosť vec účelne využívať. Pokiaľ ide o navrhovaný spôsob vyporiadania, súd nie je viazaný podaným návrhom a môže rozhodnúť, že zrušené spoluvlastníctvo bude vyporiadané iným spôsobom, než je navrhované. Ustanovenie § 142 ods. 1 OZ stanovuje nielen možné spôsoby zrušenia a vyporiadania, ale aj záväzné poradie, v ktorom môžu byť použité tieto spôsoby vyporiadania. Prvým z týchto spôsobov je reálne rozdelenie veci podľa výšky podielov, druhým prikázanie veci jednému zo spoluvlastníkov za primeranú náhradu a tretím spôsobom je predaj veci a rozdelenie výťažku podľa výšky podielov. V predmetnom konaní žalobkyňa navrhovala spôsob vyporiadania podielového spoluvlastníctva formou prikázania Nehnuteľností do jej výlučného vlastníctva za finančnú náhradu, ktorú vyplatí žalovanému, žalovaný spočiatku žiadal vyporiadanie formou reálneho rozdelenia pozemkov, pokiaľ išlo o rodinný dom nežiadal o reálnu deľbu, ani o vyplatenie náhrady, nakoľko súhlasil, že rodinný dom by mal pripadnúť žalobkyni v celosti. V priebehu konania navrhovaný spôsob vyporiadania zmenil tak, že žiadal reálnu deľbu pozemkov podľa predloženého geometrického plánu,

rodinný dom mal pripadnúť žalobkyni do výlučného vlastníctva za finančnú náhradu pripadajúcu na jeho 1/3 podiel na dome. Súd zohľadňujúc záväzné poradie spôsobov vyporiadania podielového spoluvlastníctva skúmal primárne možnosť reálneho rozdelenia Nehnuteľností.

40. Pokiaľ ide o rodinný dom súp. č. XXXX súd mal v konaní za preukázané, že jeho reálna deľba nie je možná. Vychádzal pritom z obhliadky na mieste samom, listinných dôkazov ako aj znaleckého posudku X.. P., z ktorých jednoznačne vyplynulo, že rodinný dom je súčasťou tzv. hniezdovej štruktúry výstavby 4 rodinných domov, ktoré na seba z dvoch strán nadväzujú. V tomto smere sa súd stotožnil so záverom znalca X.. P., ktorý uviedol, že rodinný dom súp. č. XXXX bol postavený na začiatku minulého storočia cca v roku 1924, bola na ňom vykonávaná údržba, ale aj tak je dom na hranici životnosti. Stavby na hranici životnosti technickej alebo ekonomickej nie je vhodné rozdeľovať, nakoľko náklady s rozdelením by boli výrazne neekonomické. Nové konštrukcie by boli zabudované do starých materiálov a v krátkej dobe by stratili svoju životnosť. Po reálnej deľbe rodinného domu by prístup k samostatným domom nebol možný, len za cenu zriadenia vecného bremena. Po rozdelení stavby musí každá zo stavieb existovať samostatne, t.j. aj keby došlo k odstráneniu jednej z nich, druhá musí spĺňať kritériá kladené pre stavby, pri rod. dome súp. č. XXXX to nie je možné zrealizovať, reálna deľba domu teda nie je možná. Uvedené závery znalca korešpondovali aj so zisteniami súdu pri obhliadke, rodinný dom je pomerne malej rozlohy a dve steny má spoločné so susediacimi rodinnými domami. Pri zachovaní štandardov na vybavenie rodinných domov (t.j. každý samostatný novovzniknutý dom by musel mať kuchyňu, kúpeľňu, WC, obytné miestnosti) by prístavba musela byť realizovaná v takom rozsahu, ktorý je neprimeraný na veľkosť príľahých pozemkov, pričom vytvorením dvoch samostatných domov, alebo bytov by sa narušila štruktúra hniezdovej výstavby, ktorá je dimenzovaná na 1 rodinný dom ako súčasť štvordomu. Z vyjadrení strán konania bolo takisto nesporné, že reálne rozdelenie rodinného domu ani nežiadajú, zhodne navrhovali prikázať rodinný dom do vlastníctva žalobkyne. Súd prihliadol aj na veľkosť spoluvlastníckeho podielu žalobkyne, ktorý je majoritný - 2/3-iny a na skutočnosť, že o rodinný dom sa už roky stará, zveľaduje ho a obýva ho. Tu súd musí podotknúť, že nemôže byť na ujmu žalovaného, že rodinný dom neužíva a nestará sa oň, keď zo zhodných vyjadrení strán konania, ich vzťahy sú narušené a nebolo žiaduce aby rodinný dom užívali spoločne. Žalovaný však počas celého konania neprejavil vôľu rodinný dom užívať, jeho predstava užívania Nehnuteľností po vyporiadaní bola orientovaná na užívanie odčlenenej časti pozemkov a záhradnej chatky, ktorá je umiestnená zľava od rodinného domu (pri pohľade u ulice). Súd zohľadňujúc nemožnosť reálnej deľby rodinného domu v tomto smere návrhom vyhovel a prikázal rodinný dom do výlučného vlastníctva žalobkyne v podiele 1/1-ina.

41. Následne bolo potrebné zaoberať sa výškou finančnej náhrady, ktorú je žalobkyňa povinná poskytnúť ustupujúcemu spoluvlastníkovi - žalovanému. Hoci procesný postoj žalovaného sa v danom smere v priebehu konania pomerne zarážajúco menil, je nespochybniteľné, že žalovanému patrí náhrada pripadajúca spoluvlastníckemu podielu 1/3 na rodinnom dome a predstavuje protihodnotu toho, že výlučnou vlastníčkou domu sa stala žalobkyňa. Pokiaľ ide o všeobecnú hodnotu rodinného domu, súd vzal na zreteľ všeobecnú hodnotu, ktorá vyplývala z jednotlivých znaleckých posudkov. Znalecký posudok X.. H. bol vyhotovený ku dňu 25.06.2014, t.j. 6 rokov spätne, pričom výška hodnoty rodinného domu bola 11.565,69 eur. Zo znaleckého posudku X.. P. je zrejmé že hodnota rodinného domu predstavuje 2.503,60 eur. X.. I. ohodnotil rodinný dom na sumu 16.109,93 eur.

42. Hodnotenie dôkazov v zmysle § 191 CSP je činnosť súdu, pri ktorej hodnotí vykonané procesné dôkazy z hľadiska ich pravdivosti a relevantnosti pre rozhodnutie. Pri hodnotení dôkazov súd v zásade nie je právnymi predpismi obmedzovaný v tom, ako má z hľadiska pravdivosti ten-ktorý dôkaz hodnotiť. Uplatňuje sa teda zásada voľného hodnotenia dôkazov. Hodnotiacia úvaha súdu pritom ale nie je svojvoľná, súd musí vychádzať zo všetkého, čo vyšlo v konaní najavo. Tieto skutočnosti musí súd rešpektovať a musí správne určiť ich vzájomný vzťah. Pritom súd nie je viazaný žiadnym poradím významu a dôkaznej sily jednotlivých dôkazov.

43. K námietkam žalobkyne voči znaleckému posudku X.. I. (pokiaľ ide o hodnotu rodinného domu) súd uvádza, že žalobkyňou namietnutý údajný blízky vzťah znalca I. s právnou zástupkyňou žalovaného (tykanie), ktorý by mohol ovplyvniť nestrannosť znalca a ktorý právna zástupkyňa žalovaného poprela, podľa názoru súdu vplyv na dôveryhodnosť znalca nemá. Pokiaľ by sa aj preukázalo, že právna zástupkyňa žalovaného znalca bližšie pozná a tykajú si, uvedené podľa názoru súdu nediskredituje znalca z pohľadu profesionality, nestrannosti a objektívne vyhodnotených záverov posudku. Za závery znaleckého posudku znalec zodpovedá, pričom za porušenie povinností pri výkone svojej činnosti môže byť znalec sankcionovaný orgánom vykonávajúcim dohľad nad činnosťou znalcov. To však neznamená, že súd nepodrobil predložené znalecké posudky kritickému posúdeniu ich obsahu, preskúmaniu ich záverov a vyhodnoteniu v zmysle zásad dokazovania podľa Civilného sporového poriadku. X.. I. je

znalcom zapísaným v odbore Odhad hodnoty nehnuteľností, nebol preto dôvod, aby súd nevezal na zreteľ tú časť posudku, kde sa znalec venoval ohodnoteniu rodinného domu.

44. Pri hodnote rodinného domu stanovenej X.. P. bolo z pohľadu súdu pomerne zarážajúce, že rodinný dom bol ohodnotený len sumou 2.503,60 eur a záhradná chatka na dvojnásobok - 5.014,09 eur, čo znalec pri výsluchu odôvodnil nasledovne: vychádzal z východiskovej hodnoty, ktorá predstavuje hodnotu stavby za ktorú by sa dala porovnateľná stavba postaviť v súčasnosti a tá je 48.000,- a technickej hodnoty ktorá s prihliadnutím na opotrebenie, ktoré ostalo na úrovni 5% zostalo nízke. Technická hodnota teda zohľadňuje aj reálne opotrebenie nehnuteľnosti. Na hodnote, ktorú stanovil zotrúva a ten rozdiel v hodnote chatky a rodinného domu odôvodňuje tým, hoci chatka nie je vhodná na bývanie jej opotrebenie nie je až v takom rozsahu. V rodinnom dome je stav taký, že tam treba všetko prerobiť: strecha, kúrenie, okná, atď. Hoci vysvetlenie znalca ohľadom nízkej technickej hodnoty rodinného domu, ktorý je na hranici životnosti bolo pre súd pochopiteľné a zrozumiteľné, logike odporuje tá skutočnosť, že rodinný dom, ktorý je aktívne využívaný žalobkyňou na bývanie, hoci na hranici životnosti a v zlom technickom stave má hodnotu o polovicu nižšiu ako záhradná chatka (ktorá chatkou v zmysle stavebných predpisov ani nie je, je skladom náradia) a ktorá nie je vhodná ani na trvalé, ani na dočasné užívanie (vrátane rekreácie). Súd sa preto odklonil od záveru znalca P. čo do hodnoty rodinného domu a vychádzal z hodnoty rodinného domu podľa znaleckého posudku X.. I., ktorý ohodnotil nehnuteľnosť na sumu 16.109,93 eur, ktorá podľa súdu odzrkadľuje hodnotu rodinného domu presnejšie, nakoľko je podobná aj neceneniu X.. H. v roku 2014 na sumu 11.565,69 eur, pričom nárast v cene oproti roku 2014 je akceptovateľný nárastom cien nehnuteľností za uplynulé roky, ktorý mal od roku 2014 stúpajúcu tendenciu. Súd preto do výšky vyporiadavacieho podielu žalobkyne, ktorá je vyjadrená finančnou náhradou, započítal titulom hodnoty rodinného domu čiastku 16.109,93 eur.

45. Následne sa súd zaoberal otázkou možnosti reálneho delenia pozemkov. Rozdelenie spoločnej veci je dobre možné iba v prípade, ak je predmet spoluvlastníckeho právneho vzťahu fakticky i funkčne deliteľný. Pokiaľ pod pojmom rozdelenie chápeme iba vytvorenie meračských predpokladov pre vytýčenie priebehu novej vlastníckej hranice, sú pozemky deliteľné vždy. Pri reálnej delbe na účely vyporiadania podielového spoluvlastníctva však musí byť rozdelenie „dobre možné“.

46. Výrazom „dobre možné“ sa sleduje najmä ten cieľ, aby aj po rozdelení nehnuteľnosti mohli bez závad slúžiť na uspokojovanie tých potrieb, na ktorú sú čelovo určené. U pozemkov možno vyvodiť schopnosť aj po rozdelení slúžiť na poľnohospodárske či rekreačné účely najmä vtedy, a rozdelením nevzniknú pozemky nevhodného tvaru a ak budú samostatne prístupné. (rozhodnutie NS ČR, sp. zn.: 3Cz/3/1992)

47. V predmetnej veci súd skúmal otázku zabezpečenia prístupu na novovytvorené pozemky pre rozdelení podľa geometrického plánu č. XX/XXXX (ďalej aj ako „GP“), ktorý predložil žalovaný. Je nepochybné, že v súčasnosti je vstup na pozemky spolu so spevnenou príjazdovou cestou a priestorom na parkovanie umiestnený zľava na pozemku XXXX (nová parc. č. XXXX/X podľa GP). Po rozdelení by teda vybudovaný prístup ostal na pozemku žalovaného. Pri reálnej delbe, ktorú súd vyhodnotil ako nie dobre možnú, súd dospel z hľadiska otázky prístupu na parcelu k dvom záverom: 1) záhradná chatka - sklad je stavbou, ktorá nie je vhodná na trvalé ani prechodné užívanie. Pre účely rekreácie by žalovaný musel súčasný sklad odstrániť a na jeho mieste postaviť novú záhradnú chatku, čo podľa znalca X.. P. nie je možné, lebo by neboli dodržané zákonné odstupy medzi stavbami. Keďže žalovaný by po rozdelení nemohol užívať novovytvorené parcely na rekreáciu, nanajvýš tak na pestovanie plodín, vstup s bránou pre auto a spevnenými plochami nie je pre neho využiteľný v takej miere, ako keby na pozemku mohol mať napr. záhradnú chatku. 2) Naproti tomu žalobkyňa pre užívanie rodinného domu vybudovanú bránu, príjazdovú plochu a parkovacie miesta potrebuje a po reálnom rozdelení by ich musela vybudovať nanovo na novovytvorenej parc. č. XXXX/X, ktorá v súčasnosti slúži ako záhrada. Nielen že by tým pozemok stratil svoju využiteľnosť ako záhrada, ale náklady na reálne rozdelenie, ktoré znalec vyčíslil na 12.600,- eur, predstavujú takmer 1/6-inu súhrnnej hodnoty Nehnuteľností (podľa posudku X.. P.), čo je podľa súdu neprimerane vysoká čiastka na realizáciu reálnej delby.

48. Na pozemku, na ktorom by mala žalobkyňa vybudovať prístup sa nachádzajú aj vodovodná a kanalizačná šachta a regulátor plynu. Súd mal z meraní predložených súdu za preukázanú vzdialenosť od regulátora plynu po kanalizačnú šachtu je 0,80 m. Kanalizačná šachta je od regulátora vzdialená 2,5 m, medzi šachtami je vzdialenosť 0,80 m. Od regulátora plynu po betónový chodník je vzdialenosť 3,7 m. Je vylúčené, aby v uvedenej časti pozemku bol vybudovaný prístup na pozemok. Nanajvýš by bolo možné, aby žalobkyňa vybudovala malú bránku pre vstup fyzických osôb v mieste, kde betónový chodník smeruje k hranici pozemku s miestnou komunikáciou. To však nerieši otázku potreby parkovania a vjazdu na pozemok. Vzhľadom na to, že kolmica na pozemok od elektrického stĺpa po regulátor plynu je vzdialenosť 8,84 m, v tejto časti by vybudovanie vstupu na pozemok bolo realizovateľné, avšak z pohľadu súdu nie dobre možné. Pokiaľ ide o samotný účel pozemkov, na ktoré sú využívané, súd mal z obliadky,

ako aj výpovedí strán konania za preukázané, že pozemok parc. č. XXXX dlhodobo slúži ako záhrada, kde žalobkyňa pestuje plodiny a sú tam vysadené ovocné stromy. Takisto je zrejmé aj to, že rodinný dom je hranici životnosti a nespĺňa ani požiadavky na vykurovanie v súlade s predpismi. V tomto bode súd zdôrazňuje, že pri vyporiadaní podielového spoluvlastníctva súd musí zohľadniť aj to, ako do budúca bude vyporiadavaný majetok využívaný, pričom spôsob ktorý pri rozhodnutí zvolí, nesmie znemožniť stranám, aby Nehnuteľnosti plnili svoju funkciu. Jedinou možnosťou ako ďalej využívať rodinný dom, je jeho rekonštrukcia a prestavba. Z vyjadrenia mestského úradu v N. vyplynulo, že pri akejkoľvek zmene stavby bude nutné zabezpečiť aj statickú dopravu na vlastnom pozemku, t.j. 3 parkovacie miesta. Pokiaľ by došlo k navrhovanej reálnej delbe, žalobkyňa by musela tieto parkovacie miesta vybudovať na novovytvorenej parcele XXXX/X, ktorá by podľa GP mala výmeru len XXX m², z čoho je zrejmé, že prevažná časť plochy výmery záhrady by musela byť zlikvidovaná a využitie záhrady na rekreáciu a pestovanie by bolo vylúčené, alebo obmedzené na nevyhovujúce minimum.

49. Pokiaľ ide o funkčné využitie parciel, ktoré by pripadli žalovanému, t.j. podľa GP parc. č. XXXX/X, XXXX/X a XXXX/X, v súčasnosti sa na nich nachádza sklad náradia (záhradná chatka), dielňa, studňa, psí koterec, príjazdová cesta a parkovacia plocha. Táto časť Nehnuteľností plnila nepochybne účel pre príslušenstvo rodinného domu - miesto pre odkladanie náradia a prístup na nehnuteľnosti. Po reálnej delbe by pozemky mali zmeniť svoju funkciu na rekreačnú, čo by podľa súdu nebolo dobre možné, lebo nová záhradná chatka na pozemku byť vybudovaná nemôže (nemožnosť dodržať odstup stavieb), tým pádom by pre žalovaného oddelené pozemky spĺňať rekreačnú funkciu nemohli. Navyše, pokiaľ by žalovaný mal v úmysle súčasný sklad náradia zrekonštruovať, vychádzajúc z predloženého polohopisného zamerania inžinierskych sietí je zrejmé, že vetvy inžinierskych sietí prechádzajú cez pozemok, ktorý by mal pripadnúť žalobkyňi, žalovaný by musel vybudovať prípojky nové, čo predstavuje náklady zjavne neprimerané hodnote skladu. Naopak, príkázaním Nehnuteľností do vlastníctva žalobkyne, bude žalovanému poskytnuté finančné plnenie, za ktoré si môže zabezpečiť pozemok, ktorý účel pre rekreáciu bude spĺňať. Tak bude pre žalobkyňu zachovaná aj funkcia pozemkov praktického využitia spĺňajúca nároky príslušenstva rodinného domu a pre žalovaného vznikne možnosť zabezpečiť si pozemok, prípadne záhradnú chatku, ktorá poskytuje možnosť rekreácie, o ktorú by žalovaný reálnou delbou prišiel.

50. V neposlednom rade nemožno opomenúť aj tú skutočnosť, že reálnou delbou by Nehnuteľnosti klesli na hodnotu. Podľa posudku X.. P. je pokles hodnoty vyjadrený 30%, podľa X.. I. je to 5%. V tomto smere sa súd s prihliadnutím na vyššie uvedené zistenia vyplývajúce z vykonaného dokazovania prikláňa k záverom X.. P., nakoľko reálna delba by predstavovala znemožnenie využívania pozemkov na účel, na ktorý slúžia s následkom poklesu ich hodnoty najmenej o 30%, čo v danom prípade predstavuje neakceptovateľnú mieru znehodnotenia.

51. Najmä pozemky priliehajúce k obytným domom vytvárajú spravidla s domom jediný funkčný celok, slúžia na lepšie využitie domu a taktiež blízkosť obytného domu, v ktorom býva vlastník záhrady, zlepšuje jej využitie. Nie je v rozpore so zákonom postup, pri ktorom súd rozhodujúci o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva prikáže pozemok (záhradu prirahlú k domu) tomu, komu pripadne dom, bez toho, aby vykonal jeho delenie. (rozhodnutie NS ČR, sp. zn.: 22Cdo/1181/2008)

52. Na základe uvedeného súd má za to, že v prípade reálnej delby by mohol byť zabezpečený prístup k oddeleným pozemkom len s nepomernými ťažkosťami a následok by výrazne ovplyvnil funkčné využitie Nehnuteľností, preto reálna delba nehnuteľností nie je dobre možná. Ďalej súd prihliadol na to, že žalobkyňa dlhodobo využíva Nehnuteľnosti, pričom prejavila snahu o údržbu, investície a zveľadenie Nehnuteľností už počas života strán konania, pričom vlastní majoritný podiel na Nehnuteľnostiach (2/3) a prikázal Nehnuteľnosti do vlastníctva žalobkyne oproti finančnej náhrade žalovanému.

53. Následne sa súd zaoberal výškou finančnej náhrady žalovaného a dospel k nasledovným záverom: strany vzájomne spochybovali metódu výpočtu všeobecnej hodnoty znalcami. Súd porovnal stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov parc. č. XXXX a XXXX X.. P.: 56.386,80 eur a X.. I.: 54.432,72 eur a dospel k záveru, že znalci ohodnotili pozemky podobne. Odchýlka je zapríčinená výberom metódy a koeficientov pri stanovení hodnoty, pričom metód je niekoľko a znalec je oprávnený vybrať metódu podľa vlastného uváženia vychádzajúc z dostupných vstupných údajov. Keďže stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností je otázkou odbornou, súd považoval na objektívne riešenie vychádzať z priemeru týchto hodnôt, t.j. 55.409,76 eur. Obdobne tak súd učinil aj pri ostatných nacených položkách (t.j. povrchové úpravy, prípojky, sklad náradia, ploty, studňa, schody, šachty, pivnica, prekrytie vstupu atď.) spolu podľa posudku X.. P. 6.460,84 eur a podľa X.. I. 6.031,66 eur, t.j. priemer 6.246,25 eur. Pokiaľ ide o sklad náradia (záhradná chatka), tu súd uplatnil pri vyhodnotení dôkazov princíp obdobne ako pri rodinnom dome, vid' odôvodnenie bod 44 a priklonil sa k záverom znalca X.. I., t.j. záhradná chatka má hodnotu 2.545,16 eur. Súhrne teda hodnoty nehnuteľností je nasledovná: rodinný dom 16.109,93 eur, sklad

náradia 2.545,16 eur, pozemky spolu 55.409,76 eur, ostatné položky 6.246,25 eur, spolu: 80.311,10 eur. Túto čiastku súd vydellil troma (spoluvlastnícky podiel žalovaného predstavuje 1/3), t.j. 26.770,37 eur a zaviazal žalobkyňa na zaplataenie tejto sumy žalovanému. Hoci žalobkyňa v žalobe navrhovala termín splatnosti do 6 mesiacov od právoplatnosti rozsudku, súd vychádzal z toho, že žalobkyňa má na svojom účte k dispozícii sumu vo výške 25.158,06 eur. Prevyšujúca suma vo výške 1.612,31 eur nie je natoľko vysoká, preto súd uložil žalobkyni poskytnúť plnenie do 60 dní odo dňa právoplatnosti rozsudku, nakoľko táto lehota sa súdu javí primeraná výške plnenia, ktorú bude musieť žalobkyňa zabezpečiť navyše oproti nesporeným finančným prostriedkom.

54. V závere súdneho konania bol zo strany žalovaného navrhnutý výsluch znalca X.. I., ktorý súd nevykonal z dôvodu jeho nehospodárnosti. Pokiaľ ide o spochybnenie nestrannosti znalca, súd sa z danou otázkou vysporiadal v bode 43 odôvodnenia. Pokiaľ ide o obsah znaleckého posudku, s otázkami možnosti reálnej deľby rozhodujúcimi pre spor sa vysporiadal v znaleckom posudku X.. P. Z pohľadu súdu k spochybneniu týchto záverov zo strany záverov znalca X.. I. nedošlo, nakoľko tento sa v znaleckom posudku nezaobrá technickými prekážkami reálnej deľby, na otázky či reálna deľba je možná, či bude možné zabezpečiť prístup parcelám a či je reálna deľba dobre možná aj s prihliadnutím na inžinierske siete, znalec len stroho odpovedá, že áno, avšak svoje stanovisko bližšie neodôvodnil ani v jednej z kladených otázok. Neuvádza, aké zistenia a úvahy ho viedli k tomu, že reálne rozdelenie pozemkov je dobre možné. Napr. pri otázke či zostane zachované účelné využitie nehnuteľností po reálnom rozdelení v zmysle GP, znalec len konštatuje, že účelné využitie zostane zachované, pritom znalec neuviedol ani to, čo za účelné využitie konkrétnych nehnuteľností považoval.

55. Podľa čl. 17 CSP, súd postupuje v konaní tak, aby vec bola čo najrýchlejšie prejednaná a rozhodnutá, predchádza zbytočným prietahom, koná hospodárne a bez zbytočného a neprimeraného zaťažovania strán sporu a iných osôb.

56. Nakoľko strany konania mali dostatok priestoru na predkladanie dôkazov, tak isto súd umožnil stranám aj predložiť otázky, ktoré žiadajú, aby boli položené znalcovi, ktorého súd v konaní ustanovil. Námietky žalovaného voči znaleckému posudku X.. P. smerovali skôr k ohodnoteniu nehnuteľností a tieto súd aj zohľadnil. Pokiaľ ide o reálnu deľbu X.. P. uviedol jednoznačne, že ako hlavný technický dôvod nemožnosti delenia nehnuteľnosti je to, že účel využitia pozemkov by nebol zachovaný. Technické prekážky aj vysvetlenie narušenie účelu využitia pozemkov opísal v záveroch k otázkam 1, 2 a 5 so zrozumiteľným odôvodnením, pričom tieto závery utvrdili súd v zisleniach, ktoré získal na obhliadke a stali sa podkladom pre rozhodnutie vo veci samej. Pokiaľ ide o námietku žalovaného, že znalec nevykonal obhliadku, znalec uviedol, že obhliadku nevykonal lebo všetky informácie, ktoré boli potrebné, mal zo spisového materiálu predchádzajúceho znaleckého posudku a z CD z obhliadky, ktorú vykonal súd, avšak na mieste samom bol a vykonal aj merania. Nakoľko z obhliadky boli k dispozícii fotografie aj videozáznamy, súd považoval za mieru oboznámenia sa so skutkovým stavom zo strany znalca za dostatočný.

57. Z vyššie uvedených dôvod súd považoval znalecký posudok X.. I. čo do posúdenia reálnej deľby za nadbytočný a nedostatočne odôvodnený, v časti ohodnotenia nehnuteľností naopak za zrozumiteľný a určitý. Bolo by nadbytočné a nehospodárne predĺžiť súdneho konanie o výsluch znalca, súd by musel pojednávanie odročiť na ďalší termín, nakoľko z vykonaného dokazovania mal súd všetky potrebné zistenia k dispozícii.

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

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

60. 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.

61. Konanie o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva predstavuje osobitný druh sporového konania, jeden z prípadov tzv. iudicium duplex, pre ktoré je príznačné, že obe procesné strany majú zároveň postavenie žalobcu a žalovaného. Táto skutočnosť sa prejavuje najmä v tom, že podaním žaloby žalobcom na vyporiadanie podielového spoluvlastníctva súdom je uplatnené aj rovnaké právo žalovaného, a taktiež jeho právo na súdnu ochranu v tejto veci, pričom vzájomné návrhy strán vedú súd k precízácii jeho meritórneho rozhodnutia tak, aby bolo zákonné a čo v najväčšej miere spravodlivé. Na druhej strane aj v prípade rozhodovania o žalobe o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva sa pri rozhodovaní o náhrade trov konania uplatňuje princíp úspechu v konaní a princíp zodpovednosti za vzniknuté trovy. Preto aj v takomto konaní možno dospieť k záveru, že jedna alebo druhá strana bola procesne úspešná a vznikol jej nárok na náhradu trov konania. Je tomu tak najmä vtedy, keď súd rozhodne v zmysle žalobnej požiadavky strany s tým, že obrana protistrany je posúdená ako nedôvodná.

62. V predmetnej veci súd o trovách konania rozhodol podľa § 255 ods. 1 CSP. Žalobkyňa navrhovala spôsob vyporiadania podielového spoluvlastníctva tak, že sa stane výlučnou vlastníčkou Nehnuteľností ona a žalovanému vyplatí finančnú náhradu, a to najskôr formou dohody pre začatím súdneho konania, následne žalobou samotnou. V konaní mal súd za preukázané skutočnosti, ktoré dostatočne odôvodňovali spôsob vyporiadania v zmysle návrhu žalobkyne. K zmene došlo iba v tom, že výška vyporiadacieho podielu podľa súdu bola vyššia ako navrhovala žalobkyňa, z hľadiska kvalitatívneho však uvedené nemožno považovať za neúspech vo veci samej, preto súd priznal žalobkyni náhradu trov konania vo veci samej v rozsahu 100% (výrok IV)

63. V konaní súvisiacom - sp. zn.: 15C/63/2019 sa žalovaný domáhal nariadenia neodkladného opatrenia, že žalobkyňa je povinná znášať vstup žalovaného a ďalších osôb v jeho spoločnosti do Nehnuteľnosti až do právoplatného skončenia konania vo veci samej. Uznesením zo dňa 05.09.2019 č.k. 15C/63/2019-19 súd neodkladné opatrenie nariadil. Odvolací súd uznesením zo dňa 29.11.2019 č.k. 26Co/152/2019-80 uznesenie prvostupňového súdu zmenil tak, že neodkladné opatrenie zamietol. V konaní o nariadenie neodkladného opatrenia, bola teda úspešná žalobkyňa, ktorej súd priznal náhradu trov konania voči žalovanému. (výrok V)

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podľa § 355 ods. 1 CSP podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresný súd Piešťany.

Odvolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané (§ 359 CSP). Odvolanie len proti odôvodneniu rozhodnutia nie je prípustné (§ 358 CSP). Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania (§ 364 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) (§ 363 CSP).

Ak zákon na podanie nevyžaduje osobitné náležitosti, v podaní sa uvedie a) ktorému súdu je určené, b) kto ho robí, c) ktorej veci sa týka, d) čo sa ním sleduje a e) podpis (§ 127 ods. 1 CSP). Ak ide o podanie urobené v prebiehajúcim konaní, náležitosťou podania je aj uvedenie spisovej značky tohto konania (§ 127 ods. 2 CSP). Podanie urobené v listinnej podobe treba predložiť v potrebnom počte rovnopisov s prílohami tak, aby sa jeden rovnopis s prílohami mohol založiť do súdneho spisu a aby každý ďalší subjekt dostal jeden rovnopis s prílohami Ak sa nepredloží potrebný počet rovnopisov a príloh, súd vyhotoví kópie podania na trovy toho, kto podanie urobil (§ 125 ods. 3 CSP).

Podľa § 365 ods. 1 až 3 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.

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.

Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

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.

Oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa zákona č. 233/1995 Z. z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti (Exekučný poriadok), ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie (§ 38 ods. 2 Exekučného poriadku).

Lehoty ustanovené právnymi predpismi v súkromnoprávných vzťahoch na uplatňovanie alebo bránenie práv na súde, uplynutím ktorých by došlo k premlčaniu alebo k zániku práva, v čase odo dňa účinnosti zák. č. 62/2020 Z.z. o niektorých mimoriadnych opatreniach v súvislosti so šírením nebezpečnej nákazlivej ľudskej choroby COVID-19 a v justícii a ktorým sa menia a dopĺňajú niektoré zákony, t.j. od 27. marca 2020 do 30. apríla 2020 neplynú. Uvedené platí rovnako aj pre lehoty ustanovené zákonom alebo určené súdom na vykonanie procesného úkonu v konaní pred súdom účastníkmi konania a stranami v konaní.