

Súd: Okresný súd Trnava  
Spisová značka: 40C/32/2017  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 2117222124  
Dátum vydania rozhodnutia: 17. 01. 2020  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Kamila Nagyová  
ECLI: ECLI:SK:OSTT:2020:2117222124.2

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Trnava v konaní pred sudkyňou Mgr. Kamilou Nagyovou v právnej veci žalobkyne: Z.. H. E., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom T. XX, W., toho času X. č. d. XXX, zastúpená advokátkou JUDr. Vierou Cakovou, so sídlom Rázusova 6, Trnava, proti žalovanému: J.. Z. E., nar. XX.XX.XXXX, bytom T. XX, W., zastúpený advokátom Mgr. Petrom Kupkom, so sídlom Hlavná 23, Trnava, o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva takto

### rozhodol:

I. Súd zrušuje podielové spoluvlastníctvo Z.. H. E., rod. U., nar. XX.XX.XXXX v podiele 1 vzhľadom k celku a J.. Z. E., rod. E., nar. XX.XX.XXXX v podiele 1 vzhľadom k celku k nehnuteľnostiam nachádzajúcim sa v katastrálnom území W., obec W., evidovanými Okresným úradom W., katastrálny odbor, na liste vlastníctva č. XXXX ako:

- parcela reg. „C“ číslo XXXX, o výmere 152 m<sup>2</sup>, druh zastavené plochy a nádvoria,
  - parcela reg. „C“ číslo XXXX, o výmere 91 m<sup>2</sup>, druh záhrady,
  - rodinný dom súpisné číslo XXX, postavený na parcele reg. „C“ č. XXXX
- a tieto prikazuje v celosti do výlučného vlastníctva žalovaného.

II. Žalovaný je povinný zaplatiť žalobkyňi primeranú náhradu za jej spoluvlastnícky podiel v sume 57.500 Eur do 30 dní od právoplatnosti rozsudku.

III. Súd priznáva žalobkyňi nárok na náhradu trov konania voči žalovanému v plnom rozsahu. O výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie samostatným uznesením po právoplatnosti tohto rozsudku.

### odôvodnenie:

1. Žalobou doručenou súdu dňa 16.11.2017 sa žalobkyňa domáhala zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnostiam nachádzajúcim sa v katastrálnom území W., obec W., evidovanými Okresným úradom W., katastrálny odbor na liste vlastníctva č. XXXX ako parcela reg. „C“ číslo XXXX o výmere 152 m<sup>2</sup>, druh zastavené plochy a nádvoria, parcela reg. „C“ číslo XXXX o výmere 91 m<sup>2</sup> druh záhrady, a rodinný dom so súpisným číslom XXX, postaveným na parcele reg. „C“ č. XXXX (ďalej len „predmetné nehnuteľnosti“). Žalobu odôvodnila tým, že obe strany nadobudli spoluvlastnícky podiel každý vo výške 1 k nehnuteľnosti po zániku bezpodielového spoluvlastníctva, ktoré nebolo medzi manželmi vysporiadané v zákonom stanovenej lehote. Predmetné nehnuteľnosti užíva od roku 2000 žalovaný sám, priebežne s partnerkou, ak nejakú má. Na tunajšom súde bolo vedené konanie proti žalovanému sp. zn. 16C/26/2012 v spojitosti s konaním na odvolacom súde sp. zn. 24Co/223/2016 o zaplatenie 12.480 Eur, žaloba žalobkyne bola zamietnutá. Žalobkyňa nechce zotrvať v podielovom spoluvlastníctve za žiadnych okolností, zo svojho spoluvlastníckeho podielu nemá ošoh, nehnuteľnosť bude potrebovať skôr či neskôr údržbu, na ktorú by mala prispieť. V konaní sp. zn. 16C/26/2012 o zaplatenie náhrady za užívanie jej spoluvlastníckeho podielu jej súd odkázal zrušiť

a vyporiadať podielové spoluvlastníctvo. Žalovaný má v časti predmetných nehnuteľností zriadenú veterinárnu ambulanciu a to aj napriek tomu, že podľa jeho vyjadrenia nemá z nej príjem. Je invalidný dôchodca. V minulosti previedol svoj spoluvlastnícky podiel k nehnuteľnostiam darovacou zmluvou na svoje sestry, J. E. a Ing. E. D., ktorým žalobkyňa navrhla listom zo dňa 21.01.2016 zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva. Sestry žalovaného súhlasili a žiadali uviesť sumu, za ktorú mieni žalobkyňa predať svoj spoluvlastnícky podiel. Listom zo dňa 31.03.2016 im oznámila ceny za 1 podiel k celku vo výške 48.000 Eur. K uzavretiu dohody nedošlo. Žalobkyňa opätovne navrhla zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva listom zo dňa 09.06.2017. za týmto účelom dala vypracovať znalecký posudok na určenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti resp. spoluvlastníckeho podielu. Dňa 17.07.2017 bol znalečnou v odbore stavebníctvo, odvetvie pozemné stavby a odhad hodnoty nehnuteľností Ing. J. O. vyhotovený znalecký posudok č. XX/XXXX, ktorý určil všeobecnú hodnotu nehnuteľností na 115.000,-Eur, z toho spoluvlastnícky podiel vo výške 57.500,-Eur. Od 21.07.2017 je žalovaný opäť vlastníkom spoluvlastníckeho podielu na predmetných nehnuteľnostiach na základe darovacej zmluvy, ktorej vklad bol povolený pod V XXXX/XXXX. Žalobkyňa vyvinula maximálne úsilie na zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva mimosúdne. Dohodu nie je možné so žalovaným uzavrieť. Žalovaný sa uzamkol v nehnuteľnostiach ako v pevnosti, nekomunikuje. Žalobkyňa preto navrhla súdu prikázať jej spoluvlastnícky podiel žalovanému za náhradu. Z prístupu žalovaného má za to, že má záujem o spoluvlastnícky podiel, ale bez povinnosti výplaty. Podľa názoru žalobkyne nie je možné nehnuteľnosti reálne rozdeliť podľa výšky spoluvlastníckych podielov.

2. Žalovaný vo vyjadrení zo dňa 15.10.2018 poprel, že predmetné nehnuteľnosti sú v podielovom spoluvlastníctve strán sporu. Podľa neho predmetné nehnuteľnosti boli a sú vo výlučnom vlastníctve žalovaného, neboli v bezpodielovom spoluvlastníctve bývalých manželov. Nehnuteľnosti boli nadobudnuté výlučne z peňažných prostriedkov vo výlučnom vlastníctve žalovaného, konkr. z peňažných prostriedkov získaných žalovaným darovaním od matky žalovaného dňa 18.11.1993 a z peňažných prostriedkov získaných žalovaným prevodom 3-izbového družstevného bytu v W. na A. ulici 3, ktorý bol odstúpený od sestry J. E. v súvislosti s dedičským konaním, pričom toto odstúpenie bytu od súrodenca bolo zohľadnené pri uzatváraní dedičskej dohody v notárskej zápisnici 10D/978/93, Dnot 747/93 spísanej na Notárskom úrade v W. notárkou JUDr. D. H. dňa 21.01.1994. Predmetné nehnuteľnosti preto boli nadobudnuté výlučne z peňažných prostriedkov získaných žalovaným z dedičstva a darovaním od matky žalovaného, preto sú vo výlučnom vlastníctve žalovaného. Žalobkyňa sa nikdy nepodieľala na údržbe a zveľaďovaní nehnuteľností, to zabezpečoval výlučne žalovaný, s nákladmi vo výške 10.000 Eur. Ak by sa súd nestotožnil s právnou argumentáciou, poukázal na to, že žalovaný nemá dostatočný príjem či celkové dostatočné majetkové pomery, aby bol schopný vyplatiť žalobkyňou žiadaný vyrovnací podiel vo výške 57.500 Eur. Žalovaný nie je dostatočne solventný na vyplatenie vyrovnacieho podielu a nepriaznivý zdravotný stav mu neumožňuje získať v budúcnosti dostatok peňažných prostriedkov, aby taký vyrovnací podiel zaplatil. Ak by súd priznal vyrovnací podiel žalobkyňi, žalovaný žiada o vyporiadanie v širšom zmysle a úpravu vyrovnacieho podielu jeho znížením vo výške zodpovedajúcej nákladom na údržbu a zveľaďovanie nehnuteľností žalovaným vo výške 10.000 Eur. Žalovaný má za to, že tu sú splnené dôvody hodné osobitného zreteľa na zamietnutie žaloby a to pre 1. nepriaznivý zdravotný stav žalovaného spočívajúci vo viacerých život ohrozujúcich diagnózach - hraničná leukocytóza, artériová hypertenzia, diabetes melitus, hyperlipidémia endofalómia v pravej hemisfére po karotickej endartektómii, po opakovaných ischemických iktoch v pravej mozgovej hemisfére, encefalomalácia; 2. vyšší vek žalovaného, 3. nepriaznivá sociálna situácia žalovaného, 4. odkázanosť žalovaného na bývanie v nehnuteľnostiach, 5. osobné väzby žalovaného na nehnuteľnosti, 6. žalovaný prežil v nehnuteľnostiach podstatnú časť svojho života, 7. žalovaný nemá prostriedky na zaplatenie vyrovnacieho podielu pre žalobkyňu. Súd by mal žalobu zamietnuť aj s ohľadom na zásadu dobrých mravov.

3. Žalobkyňa vo vyjadrení na výzvu súdu v zmysle § 167 ods. 3 zákona č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok (ďalej len „C.s.p.“) uviedla, že sa nestotožňuje s právnym názorom žalovaného. Manželstvo uzavreli strany sporu dňa 22.09.1990 a rozvedené bolo právoplatne dňa 12.07.2004. Predmetné nehnuteľnosti boli zakúpené za trvania manželstva, obe strany boli v kúpnej zmluve označené ako kupujúci, vklad bol povolený dňa 03.03.1994; nehnuteľnosť patrila do masy bezpodielového spoluvlastníctva, ktoré nebolo vysporiadané ani dohodou strán, ani súdnym rozhodnutím. Pri zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva je nepodstatné, koľko a ktorý z bývalých manželov investoval do nehnuteľností za trvania manželstva. Žalovaný neuviedol, ako zveľaďil predmetné nehnuteľnosti. K zlým majetkovým pomeroch žalovaného žalobkyňa uviedla, že v roku 2011 jej ponúkol žalovaný na

vyrovnanie 20.000 Eur, čo bol nepomer oproti hodnote spoluvlastníckeho podielu. Je teda predpoklad, že k tejto sume mohol došetriť a minimálne od roku 2004 vie, že bude treba raz vysporiadať podielové spoluvlastníctvo, keď ho žalobkyňa žiadala o vysporiadanie ( v rokoch 2004, 2011, 2016, 2017). Žalovaný okrem toho vlastní spoluvlastnícky podiel k ornej pôde v katastrálnom území J. vo výške X/XX zapísanej na liste vlastníctva č. XXX a spoluvlastnícky podiel vo výške 3/12 zapísaný na liste vlastníctva č. XXXX, predajom ktorých môže získať časť finančných prostriedkov na výplatu spoluvlastníckeho podielu. Tiež má sestry, ktoré mu môžu finančne vypomôcť. Pokiaľ žalovaný nemá záujem o spoluvlastnícky podiel, môže odkúpiť podiel žalovaného žalobkyňa, ktorá si vie zabezpečiť finančné prostriedky na výplatu podielu žalovaného. K zníženiu vyrovnacieho podielu o 10.000 Eur za zveľadenie nehnuteľností žalovaný nepreukázal zhodnotenie nehnuteľností. Žalobkyňa má za to, že tu nie sú dôvody hodné osobitného zreteľa na strane žalovaného. Ak má žalovaný záujem o spoluvlastnícky podiel žalobkyne, vynaloží snahu, aby za 14 rokov od rozvodu manželstva si zabezpečil finančné prostriedky, nakoľko už vtedy vedel, že je chorý, vedel, že vek pribúda a s vekom aj choroby. Nepriaznivý zdravotný stav má aj žalobkyňa. Ak nemá žalovaný možnosť zabezpečiť si finančné prostriedky, tak má žalobkyňa nárok odkúpiť spoluvlastnícky podiel žalovaného a v prípade potreby preukáže finančné prostriedky na odkúpenie podielu a žalovaný si môže kúpiť iné bývanie. Žalobkyňou navrhnutý spôsob vyporiadania zohľadňuje, že žalovaný zostal po rozvode manželstva užívať nehnuteľnosti, predpokladá, že si vie zabezpečiť finančné prostriedky na vyplatenie podielu, a nehnuteľnosť nie je reálne deliteľná. Ich spoločná dcéra si potrebuje zabezpečiť bývanie a žalobkyňa jej chce pomôcť. Bolo by nespravodlivé, aby zákon chránil jedného spoluvlastníka a druhý bol v nevýhode kvôli pohode a vypočítavosti jedného. Vekom sú obaja starší, zdravotný stav oboch strán je nepriaznivý. Žalovaný mal niektoré diagnózy už pri rozvode manželstva resp. uzavretí manželstva, na tieto sa odvolával aj pri určení výživného, na ktorú platil výživné 3.000 Sk od rozvodu manželstva v roku 2004 až po absolvovanie dcéry štúdia na vysokej škole. Žiadala tiež zohľadniť zásadu, že nikoho nemožno nútiť aby zotrval v spoluvlastníckom vzťahu a žalobu podala až po tom, čo žalovaný odmietol 4x dohodnúť sa na zrušení a vyporiadani podielového spoluvlastníctva.

4. Žalovaný vo vyjadrení na výzvu súdu v zmysle § 167 ods. 4 C.s.p. uviedol, že popiera, že by mu mohli finančne pomôcť jeho sestry.

5. Súd nariadil na prejednanie veci pojednávanie, na ktorom po oboznámení sa so spisovým materiálom a po prednese žaloby a vyjadrenia k prednesu vykonal dokazovanie výsluchom žalobkyne, výsluchom žalovaného, potvrdeniami o výške zostatku na účtoch žalovanej, výpismi z listov vlastníctva č. XXXX pre k. ú. X., č. XXXX pre k. ú. W., č. XXXX pre k. ú. W., rozhodnutím Regionálnej veterinárnej a potravinovej správy W. č. TT/XX/XXXXX zo dňa 04.11.2013 o schválení príručného skladu veterinárnych liekov žalovanému na adrese T. 18, W., posudkom Obvodného úradu z 30.03.1994 s vyjadrením súhlasu so zmenou funkčného využitia objektu časti rodinného domu na ošetrovňu zvierat a obchod s potrebami pre chovateľov zvierat, s vyjadrením Okresnej veterinárnej správy v W. z roku 1994 a záväzným stanoviskom mesta W. zo dňa 22.04.1994, výsledkami lustrácie žalovaného v databáze Sociálnej poisťovne, lustráciou obrátov z výkonu veterinárnej činnosti iných subjektov na trhu, ako aj ostatným spisovým materiálom na vec sa vzťahujúcim a zistil nasledovný skutkový a právny stav veci.

6. Z Dohody spísanej dňa 18.11.1993 a podpísanej žalovaným MVDr. Z. E., jeho matkou X. E. a sestrami MVDr. J. E. a Ing. E. D. vyplýva dojednanie vyporiadania dedičstva po zomrelom manželovi a otcovi Ing. J. E. tak, že sestra MVDr. J. E. prevedie bezodplatne 3-izbový družstevný byt na A. 3, W. na brata MVDr. Z. E., ktorý jej zato odstúpi svoj dedičský podiel z domu so záhradou v J. na W. ulici 18, po zomrelom otcovi. Matka vyplatí synovi 300.000,-Sk ako darovanie jeho podielu k dohode medzi súrodencami a táto suma bude spolu so sumou z odpredaja bytu (na A. 3, W.) určená na zakúpenie rodinného domu s pozemkom v W. na ulici T., parc. č. XXXX, XXXX na zriadenie veterinárnej ošetrovne a vyriešenie bytovej situácie.

7. Z Notárskej zápisnice spísanej na Notárskom úrade v W. dňa 21.01.1994 vo veci prejednanie dedičstva po J. E., nar. 26.11.1929, zomr. 17.04.1993 súd určil všeobecnú cenu majetku, ktorý nadobudol poručiteľ počas trvania manželstva s pozostalou manželkou do BSM, sumou 1.502.893,-Sk, z toho 1 patrí do dedičstva v hodnote 751.446,50 Sk (druhá polovica patrí pozostalej manželke v rámci vyporiadania BSM spolu s hnutelným majetkom). Táto suma tvorila aktíva pri vyporiadani dedičstva medzi štyroch dedičov dohodou po odčítaní pasív vo výške 43.239 Sk (náklady spojené s pohrebom poručiteľa a vyhotovením náhrobného pomníka), čistá hodnota dedičstva 708.207,50 Sk.

8. Z kúpnej zmluvy uzavretej dňa 24.02.1994 k nehnuteľnostiam zapísaným na liste vlastníctva č. XXXX pre katastrálne územie W. vyplýva, že ju uzavrel predávajúci R. U., nar. XX.XX.XXXX ako predávajúci a MVDr. Z. E. a jeho manželka Ing. H. E.ová, ako kupujúci. V zmysle článku III bod 2, 3 zmluvy kupujúci kupujú od predávajúceho predmetné nehnuteľnosti do svojho bezpodielového spoluvlastníctva a predávajúci predáva kupujúcim nehnuteľnosti do bezpodielového spoluvlastníctva. Zmluva je podpísaná predávajúcim a obidvoma kupujúcimi. Vklad vlastníckeho práva bol povolený Správou katastra W. pod č. V XXX/XX dňa 03.03.1994, účinky nastali dňa 17.03.1994.
9. Zo záväzného posudku Obvodného úradu z 30.03.1994 a z vyjadrenia Okresnej veterinárnej správy v W. zo dňa 23.06.1994 a zo dňa 07.07.1994 ako aj zo záväzného stanoviska mesta W. zo dňa 22.04.1994 mal súd preukázané vyjadrenia súhlasov dotknutých orgánov so zmenou funkčného využitia objektu časti rodinného domu na T. ulici 16 v W. na ošetrovňu malých zvierat a obchod s potrebami pre chovateľov zvierat.
10. Z rozsudku Okresného súdu W. sp. zn. 12C/134/04 zo dňa 17.05.2004 vyplýva, že súd manželstva strán sporu uzatvorené dňa XX.XX.XXXX rozviedol, zveril maloleté dieťa Q. do osobnej starostlivosti matky, otcovi určil výživné v sume 3.000,-Sk mesačne s účinnosťou od právoplatnosti tohto rozsudku. Rozsudok nadobudol právoplatnosť v časti rozvodu a zverenia dňa 12.07.2004.
11. Z rozhodnutia Regionálnej veterinárnej a potravinovej správy W. č. TT/XX/XXXXX zo dňa 04.11.2013 vyplýva schválenie veterinárnemu lekárovi MVDr. Z.ovi E. príručného skladu veterinárnych liekov na adrese T. 18, W. v priestoroch veterinárnej ambulancie v rodinnej dome veterinárneho lekára.
12. Z potvrdenia o podaní daňového priznania k dani z príjmov fyzickej osoby za rok 2017 vyplýva, že Z. E. podal daňové priznanie dňa 21.03.2018 so základom dane 0,-Eur, s daňou 0,-Eur, daňou na úhradu 0,-Eur, preplatkom 0,-Eur.
13. Z lustrácie žalovaného v databáze Sociálnej poisťovne mal súd preukázané poberanie invalidného dôchodku žalovaným aktuálne v sume 355,20 Eur.
14. Podľa § 141 ods. 1 zákona č. 40/1964 Z. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „Občiansky zákonník“), spoluvlastníci sa môžu dohodnúť o zrušení spoluvlastníctva a o vzájomnom vypořádaní; ak je predmetom spoluvlastníctva nehnuteľnosť, dohoda musí byť písomná.
15. Podľa § 142 ods. 1 Občianskeho zákonníka, ak nedôjde k dohode, zruší spoluvlastníctvo a vykoná vypořádanie na návrh niektorého spoluvlastníka súd. Prihliadne pritom na veľkosť podielov a na účelné využitie vecí. Ak nie je rozdelenie vecí 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.
16. Podľa § 142 ods. 2 Občianskeho zákonníka, z dôvodov hodných osobitného zreteľa súd nezruší a nevyporiada spoluvlastníctvo prikázaním veci za náhradu alebo predajom veci a rozdelením výťažku.
17. Podľa § 143 Občianskeho zákonníka, v bezpodielovom spoluvlastníctve manželov je všetko, čo môže byť predmetom vlastníctva a čo nadobudol niektorý z manželov za trvania manželstva, s výnimkou vecí získaných dedičstvom alebo darom, ako aj vecí, ktoré podľa svojej povahy slúžia osobnej potrebe alebo výkonu povolania len jedného z manželov, a vecí vydaných v rámci predpisov o reštitúcii majetku jednému z manželov, ktorý mal vydanú vec vo vlastníctve pred uzavretím manželstva alebo ktorému bola vec vydaná ako právnenému nástupcovi pôvodného vlastníka
18. Pri zrušení podielového spoluvlastníctva súdom ide o jeho zrušenie konštitutívnym rozhodnutím, pričom spoluvlastníka nemožno zásadne nútiť, aby proti svojej vôli zotrval v spoluvlastníckom vzťahu. Tento spôsob zrušenia spoluvlastníctva je praktický najmä vtedy, keď sa iné spôsoby jeho zrušenia, prevodom spoluvlastníckeho podielu (podľa § 140 Občianskeho zákonníka) alebo dohodou spoluvlastníkov (podľa § 141 Občianskeho zákonníka) nedajú zrealizovať preto, že nie je možné dosiahnuť súhlasné prejavy vôle. Spôsob zrušenia podielového spoluvlastníctva a vypořádania

spoluvlastníkov, ak medzi nimi nedošlo k dohode, upravuje § 142 Občianskeho zákonníka. Toto ustanovenie uvádza nielen jednotlivé možné spôsoby zrušenia a vyporiadania spoluvlastníctva, ale uvádza aj poradie, v ktorom ich súd môže použiť. Predovšetkým má súd rozdeliť vec medzi spoluvlastníkov podľa výšky podielov, a iba ak rozdelenie veci nie je dobre možné, môže súd prikázať vec za primeranú náhradu jednému alebo viacerým spoluvlastníkom. Tretí spôsob zrušenia a vyporiadania, nariadenie predaja s rozdelením výťažku podľa podielov, je až poslednou možnosťou, ku ktorej smie súd prikróčiť iba v tom prípade, ak žiadny zo spoluvlastníkov vec nechce. Poradie a podmienky použitia jednotlivých spôsobov zrušenia a vyporiadania spoluvlastníctva sú pre súdy záväzné.

19. Z vykonaného dokazovania, zhodnotením skutkového stavu veci dospel súd k právnenému záveru, že sú splnené zákonné podmienky, aby podielové spoluvlastníctvo strán sporu k predmetným nehnuteľnostiam zrušil a následne vyporiadal. Žalovaný v rámci procesnej obrany tvrdil, že predmetné nehnuteľnosti sú v jeho výlučnom vlastníctve, nakoľko boli nadobudnuté výlučne z peňažných prostriedkov získaných žalovaným z dedičstva a z darovania od matky. Preto ako predbežnú otázku súd skúmal, či zápisy v katastrí nehnuteľností o podielovom spoluvlastníctve strán sporu k predmetným nehnuteľnostiam zodpovedajú skutočnému právnenému stavu veci. Súdny svojou rozhodovacou činnosťou pri určovaní rozsahu bezpodielového spoluvlastníctva ustálili, že vec, ktorá bola získaná za trvania bezpodielového spoluvlastníctva z prostriedkov patriacich výlučne jednému z manželov (napríklad z peňazí, ktoré mal už v dobe pred uzavretím manželstva alebo ktoré sám získal darovaním), sa nestáva predmetom bezpodielového spoluvlastníctva, ale je vo výlučnom vlastníctve toho, kto ju takto získal (napr. R 42/1972). Tak je tomu v bežných prípadoch kúpy veci jedným z manželov z jeho výlučných zdrojov, resp. prostriedkov, kedy ju od predávajúceho kupuje sám (svojim menom) pre seba a kedy sa druhý z manželov na takejto kúpe nijako nepodieľa. Odlišné dôsledky však nastávajú v prípade, kedy je síce kúpna cena úplne zaplatená z výlučných prostriedkov jedného z manželov, avšak kupujúcimi sú obidvaja manželia a obidvaja jasne prejavia vôľu nadobudnúť kúpenú vec do bezpodielového spoluvlastníctva (rozsudok Najvyššieho súdu ČR zo dňa 19. 4. 2000, sp. zn. 22 Cdo 1658/98). Súd mal z kúpnej zmluvy k predmetným nehnuteľnostiam uzavretej dňa 24.02.1994 za nesporné, že kupujúcimi boli obaja manželia, žalobkyňa a žalovaný, ktorí v článku III zmluvy zrozumiteľne a určito vyhlásili spolu s predávajúcim, že ich úmyslom je kúpa a predaj nehnuteľností do bezpodielového spoluvlastníctva kupujúcich, a znak slobodnej a vážnej vôle obaja kupujúci riadne zmluvu podpísali. Podporne z dohody uzavretej medzi dedičmi (zo dňa 18.11.1993) po zomrelom J. E. vyplýva, že dedičia uzatvárajú túto dohodu na vyriešenie bytovej situácie žalovaného, ktorý bol v tom čase ženatý, a ako vyplýva z neskoršieho rozsudku o rozvode manželstva a úprave práv a povinností na čas po rozvode manželstva, aj otcom vtedy maloletej Q., ktorí od uzavretia manželstva (XX.XX.XXXX) žili u rodičov žalovaného. Súd dospel k právnenému záveru, že kupujúci nadobudli predmetné nehnuteľnosti za trvania manželstva do bezpodielového spoluvlastníctva manželov. Súd mal za nesporné, že po zániku manželstva strán sporu rozvodom právoplatne dňa 12.07.2004 začala bývalým manželom plynúť trojročná prekluzívna lehota na vyporiadanie bezpodielového spoluvlastníctva dohodou alebo na podanie návrhu na vyporiadanie na súd. Po jej márnom uplynutí platí, že pokiaľ ide o hnutelné veci, sa manželia vyporiadali podľa stavu, v akom každý z nich veci z bezpodielového spoluvlastníctva výlučne ako vlastníci užívajú pre potrebu svoju, svojej rodiny a domácnosti a o ostatných hnutelných veciach a nehnuteľných veciach platí, že sú v podielovom spoluvlastníctve a že podiely oboch spoluvlastníkov sú rovnaké (§ 149 ods. 4 Občianskeho zákonníka). Strany sporu dohodu o vyporiadaní bezpodielového spoluvlastníctva neuzavreli, návrh na vyporiadanie na súd nepodali. Márnym uplynutím hmotnoprávnej lehoty nastúpila nevyvrátiteľná právna domnienka, že predmetné nehnuteľnosti sú v podielovom spoluvlastníctve bývalých manželov. Keďže nikoho nemožno nútiť, aby zotrval v podielovom spoluvlastníctve proti svojej vôli, súd zhodnotil žalobu žalobkyne o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva za dôvodne podanú. Návrh žalovaného na výsluch svedkov - sestier žalovaného - súd s poukazom na ustálenú rozhodovaciu prax súdov zamietol, keď ich výsluch by neprispel k náležitému objasneniu veci.

20. Najprirrodzenejším spôsobom likvidácie spoluvlastníckych vzťahov je rozdelenie veci medzi spoluvlastníkov podľa výšky ich podielov, čo v tomto spore predstavovali podiely o veľkosti jednej polovice u oboch strán. Predpokladom použitia tohto spôsobu zrušenia spoluvlastníctva však je, že ide o deliteľnú vec a že jej rozdelenie je aj funkčne opodstatnené. V konaní bolo nesporné, že v danom prípade ide o podielové spoluvlastníctvo, ktorého predmetom sú nehnuteľnosti, druh pozemku záhrada a druh pozemku zastavané plochy a nádvoria ako aj stavba rodinný dom nachádzajúci sa na zastavenej ploche a nádvoriach. Súd, ktorý je povinný postupovať podľa zákonom ustanoveného poradia, dodržiujúc záväzné zákonné poradie a podmienky použitia jednotlivých spôsobov vyporiadania

zrušeného spoluvlastníctva, skúmal, či je rodinný dom pri zohľadnení výmer pozemkov reálne deliteľný. Strany sporu zhodne tvrdili, že predmetné nehnuteľnosti nie sú reálne deliteľné. Predpokladom reálnej delby je, že ide o deliteľnú vec, a že jej rozdelenie je aj funkčne opodstatnené, t. j. vtedy, keď rozdelením veci vzniknú samostatné veci, ktoré ich vlastníkom môžu aj naďalej slúžiť spôsobom zodpovedajúcim ich povahe a spoločenskému poslaniu. Súd pritom musí dbať na to, aby rozdelením vznikli samostatné veci v právnom zmysle a aby rozdelenie bolo možné zapísať vkladom práva do katastra nehnuteľností. Neposudzuje sa iba deliteľnosť z hľadiska technických kritérií, ale i deliteľnosť z hľadiska účelnosti a využitia nehnuteľnosti bývalými podielovými spoluvlastníkmi. Po oboznámení sa s prílohami znaleckého posudku najmä pôdorysným náčrtom rodinného domu, ktorý bol dodaný znalkyni ako podklad k spracovaniu posudku spolu s pôdorysným náčrtom rodinného domu zhotoveného znalkyňou po obhliadke zo dňa 21.06.2017 v súlade s aktuálnym skutkovým stavom nehnuteľnosti dospel súd k právnomu záveru, že predmetné nehnuteľnosti ako celok nie sú reálne deliteľné. V konaní bolo nesporným, že časť prízemí rodinného domu využíva žalovaný na výkon podnikateľskej činnosti - realizácii kompletnej veterinárnej starostlivosti so zameraním sa (pôvodne) aj na zubnú ambulanciu, cisárske rezy, čipovanie, laserovú terapiu, magnetoterapiu. V konaní bolo preukázané, že s využívaním časti rodinného domu na ošetrovňu, poradenskú činnosť a predaj krmiva a pomôcok pre chovateľov zvierat je späté posudzovanie zmeny funkčného využitia objektu dotknutými štátnymi orgánmi, ktoré udelili kladné stanoviská a posudky v prospech žalovaným vykonávanej podnikateľskej činnosti. Na podnikaní žalovaného sa žalobkyňa v čase rozhodovania súdu nepodieľala. V prípade reálneho rozdelenia nehnuteľnosti, ktoré sa s prihliadnutím na usporiadanie nejavilo ako technicky možné, súd vylúčil deliteľnosť vecí práve s ohľadom na účelnosť delby a s ohľadom na využívanie spoločnej nehnuteľnosti na výkon samostatnej zárobkovej činnosti výlučne žalovaným. Z uvedeného dôvodu mal tak súd za to, že nie je hospodárnym vykonať dokazovanie odborným posudzovaním technickej deliteľnosti rodinného domu, nakoľko reálna delba nehnuteľností je vylúčená z dôvodu zohľadnenia účelného využitia vecí.

21. Keďže rozdelenie nebolo právne dobre možné, bolo povinnosťou súdu skúmať druhý možný spôsob vyporiadania podielového spoluvlastníctva k predmetným nehnuteľnostiam prikázaním do výlučného vlastníctva jednej zo strán sporu za primeranú náhradu. Žalobkyňa navrhla, aby súd v prípade, že má žalovaný záujem, prikázal predmetné nehnuteľnosti do výlučného vlastníctva žalovaného. Pre prípad, že by žalovaný nemal záujem o prikázanie nehnuteľností, navrhla ich prikázanie do jej vlastníctva. Zároveň súd preukázala potvrdeniami o výške zostatkov na účtoch vedených vo VÚB, a. s., že ku dňu 08.11.2019 disponuje s čiastkou 50.270,16 Eur a je pripravená ich vyplatiť žalovanému ako primeranú náhradu. Na pojednávaní dňa 17.01.2020 žalovaný na otázku advokátky žalobkyne uviedol, že jeho predstava je taká, že nehnuteľnosti budú patriť jemu, on a jeho rodičia do toho všetko investovali. Z uvedeného dôvodu mal súd za to, že účelnému využitiu vecí zodpovedá prikázanie nehnuteľností do výlučného vlastníctva žalovaného, ktorý je odkázaný na bývanie v týchto nehnuteľnostiach, nakoľko na rozdiel od žalobkyne, nevlastní inú nehnuteľnosť; nehnuteľnosti slúžia žalovanému na výkon jeho povolania a tým na zabezpečovanie jej existenčných potrieb. Žalovaný žije v nehnuteľnostiach takmer 26 rokov, zatiaľ čo žalobkyňa sa trvalo odsťahovala zo spoločnej domácnosti z týchto nehnuteľností za trvania manželstva v roku 2001, a preto prežila kratšiu časť svojho života v rodinnej dome so záhradou, v ktorej si žalovaný vybudoval napr. voliéru a záhradné jazierko (vyplýva z rozsudku Okresného súdu W. sp. zn. 12C/134/04 a zo znaleckého posudku Ing. O.).

22. Sporným v konaní nakoniec nebola ani výška primeranej náhrady za spoluvlastnícky podiel žalobkyne. Súd vychádzal zo súkromného znaleckého posudku č. 29/2017 vypracovaného Ing. J. O. dňa 17.07.2017, predloženého žalobkyňou v konaní, ktorá na pojednávaní zotrvala na výške primeranej náhrady v sume 57.500,-Eur napriek tomu, že došlo, ako uviedol žalovaný, za posledné dva roky k nárastu trhových cien nehnuteľností, avšak vyššiu primeranú náhradu za spoluvlastnícky podiel od žalovaného nežiadala a považovala za v prospech žalovaného, pokiaľ sa bude vychádzať z všeobecných hodnôt nehnuteľností stanovených znalkyňou v roku 2017 (115.000 Eur, z toho 1 predstavuje 57.500 Eur). Preto súd zrušil a vyporiadal podielové spoluvlastníctvo strán k predmetným nehnuteľnostiam tak ako je uvedené v enunciáte (I., II.). Žalovaný v konaní žiadal, aby výšky primeranej náhrady bola ponížená o ním vynaložené náklady na údržbu a zveľadenie predmetných nehnuteľností, ktoré súdu bližšie nešpecifikoval, preto nebolo zrejmé, že má ísť o náklady vynaložené za trvania manželstva alebo po zániku manželstva, čo by viedlo súd k odlišnému vyhodnoteniu. Taktiež nebolo zrejmé, o aké náklady sa jedná pri údržbe a zveľadení akej časti domu, kedy boli vynaložené, či boli vykonané so súhlasom alebo bez súhlasu podielového spoluvlastníka - žalobkyne a pod. Pre absenciu

skutkových tvrdení ako aj listín preukazujúcich akékoľvek vynaložené náklady, t. j. pre neunesenie povinnosti tvrdenia žalovaným sa súd touto časťou návrhu žalovaného na vyporiadanie podielového spoluvlastníctva v širšom rozsahu nezaoberal (a contrario § 150 ods. 1 C.s.p. strany majú povinnosť pravdivo a úplne uvádzať podstatné a rozhodujúce skutkové tvrdenia týkajúce sa sporu), a preto ani nebolo pri koncentrácii konania potrebné vykonať dokazovanie ohľadne netvrdených skutočností.

23. Podľa § 232 ods. 3 C.s.p., lehota na plnenie je tri dni a plynie od právoplatnosti rozsudku. Súd môže v odôvodnených prípadoch určiť dlhšiu lehotu.

24. Súd skúmal osobné, majetkové a zárobkové pomery žalovaného a dospel k záveru, aby povinnosť zaplataenia primeranej náhrady žalobkyni žalovaným uložil v lehote 30 dní od právoplatnosti rozsudku. Žalovaný uviedol, že toho času žije sám, partnerka mu zomrela pred viac ako 4-5timi rokmi. Napriek čiastočnému rozpredaju vybavenia veterinárnej ambulancie žalovaný podniká, vykonáva vakcinácie, jednoduché operácie ako vyberanie nádorov, prevez, prevádzkuje príručný sklad veterinárnych liekov. S ohľadom na potvrdenie o daňovom priznaní za rok 2017 s nulovým základom dane a vyjadrenie žalovaného na pojednávaní dňa 17.01.2020, že aj za predchádzajúce roky vykazuje z podnikania základ dane vo výške 0,-Eur, a nevie, aký dosahuje obrat z podnikania mesačne alebo ročne, nevie ustáliť, či ide o štvorciferné, päťciferné alebo šesťciferné číslo, súd vykonal lustráciu žalovaného v databáze Sociálnej poisťovne a zistil, že žalovaný je poberateľom invalidného dôchodku vo výške 355,20 Eur (na pojednávaní uvádzal 315 Eur). Zároveň súd vykonal lustráciu potenciálneho príjmu veterinárneho lekára bez zamestnancov, a zistil, že spoločnosť MDvet s. r. o., so sídlom na Lány 19, Žilina vykázala za rok 2018 obrat 76.120 Eur (<https://www.adresarfiriem.sk/mdvet-sro/>). Z voľne dostupných informácií o výške platov v jednotlivých profesiách mal súd preukázané, že 10% respondentov pri pozícii veterinárny lekár uvádza hrubý mesačný plat vo výške 580,-Eur, a 90% respondentov uvádza hrubý mesačný plat v sume 1.688 Eur; priemerný vek 24 rokov. Z uvedeného dôvodu mal súd za to, že je dôvodným predĺženie štandardnej parížnej lehoty z troch dní na 30 dní od právoplatnosti rozsudku.

25. Žalovaný sa domáhal zamietnutia podanej žaloby z dôvodov hodných osobitného zreteľa, pre ktoré súd neprikáže vec do výlučného vlastníctva jedného zo spoluvlastníkov za primeranú náhradu s poukazom na vyšší vek, citové osobné väzby, nepriaznivý zdravotný stav, nepriaznivú sociálnu situáciu (uvedené v odseku 2 odôvodnenia), s ktorými sa súd nestotožnil. K zamietnutiu žaloby o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva z dôvodov hodných osobitného zreteľa môže dôjsť iba výnimočne, kedy vec nie je reálne deliteľná a ďalším dvom spôsobom zrušenia a vyporiadania bránia dôvody hodné osobitného zreteľa. Súd z výsledkov vykonaného dokazovania musí sám zhodnotiť ich existenciu a závažnosť, čo by mu umožnilo zamietnuť žalobu s dôsledkom zachovania podielového spoluvlastníctva. Ako uviedol v rozsudku Krajský súd v Nitre sp. zn. 7Co/352/2016 zo dňa 31.05.2017, existencia týchto dôvodov musí byť závažná a logicky musí ísť o skutočnosti takého významu a intenzity, že keby ich nebolo, súd by žalobe vyhovel. Dôvody hodné osobitného zreteľa musia teda spočívať v okolnostiach takej povahy, že pri nich záujem žalovaného ponechať spoluvlastnícky stav nezmenený, sa v porovnaní so záujmom žalobkyne zrušiť podielové spoluvlastníctvo, ukáže ako významnejší a prednejší. Žalobkyňa uviedla, že v konaní o zaplataenie primeranej náhrady za užívanie spoločnej nehnuteľnosti žalovaným nad podiel vedenom na tunajšom súde pod sp. zn. 16C/26/2012 v spojení s odvolacím konaním na Krajskom súde v W. pod sp. zn. 23Co/223/2019 súd prvej inštancie zamietol žalobu o. i. aj z toho dôvodu, že podanou žalobou sa nerieši stav právnej neistoty strán, keď žalobkyňa nepodala žalobu o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva, a preto žalobu ako šikanóznny výkon práva zamietol. Taktiež z doložených lekárskeých správ mal súd preukázané, že tieto sú dominantne z rokov 2015, 2016, 2018. V nezrušenom a nevyporiadanom podielovom spoluvlastníctve v dôsledku nevyvrátiteľnej právnej domnienky pritom strany sporu zotrávajú odo dňa nasledujúceho po uplynutí trojročnej hmotnoprávnej prekluzívnej lehoty, t. j. odo dňa 13.07.2007. Žalobkyňa pritom opustila spoločnú domácnosť trvale v roku 2000/2001, do spoločnej domácnosti sa nevrátila a svoj podiel na spoločných nehnuteľnostiach neužíva (napr. osobne, nájmom) a z ich spoluvlastníctva nemá žiaden prospech. Žalovaný tak nesporne užíva predmetné nehnuteľnosti od roku 2000, v podielovom spoluvlastníctve so žalobkyňou od 13.07.2007. Žalovaný nepoprel ani tvrdenie žalobkyne, že väčšinu zdravotných problémov mal už za trvania manželstva, pričom odporúčaniam lekárov neužívať alkohol a cigarety sa nepodrobil. Súd starostlivo prihliadol na všetko, čo vyšlo počas konania najavo, a dospel k záveru, že záujem žalobkyne na zrušení podielového spoluvlastníctva je dôvodný, záujem žalovaného na zachovaní nezmeneného spoluvlastníckeho stavu nedosahuje takú mieru a intenzitu, že by bol prednejším a viedol by súd k zamietnutiu žaloby z nejakých dôvodov hodných osobitného zreteľa.

26. O nároku na náhradu trov konania súd rozhodol podľa § 255 ods. 1 C.s.p., a plne úspešnej žalobkyni priznal nárok na náhradu trov konania v celom rozsahu. O výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie samostatným uznesením po právoplatnosti tohto rozsudku.

**Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku je prípustné odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresný súd Trnava.

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).

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.

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa Exekučného poriadku; ak ide o rozhodnutie o výchove maloletých detí, návrh na súdny výkon rozhodnutia.