

Súd: Okresný súd Dunajská Streda  
Spisová značka: 6C/15/2014  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 2214200937  
Dátum vydania rozhodnutia: 19. 12. 2019  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Erika Lengyelová  
ECLI: ECLI:SK:OSDS:2019:2214200937.15

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Dunajská Streda v konaní pred sudkyňou JUDr. Erikou Lengyelovou v právne veci žalobcu: V. Z., F. P., D.. XX.XX.XXXX, N. S. D. W. XX, XXX XX S. D. W., právne zastúpený: JUDr. Ladislav Pongrácz, advokát, Advokátska kancelária so sídlom Alžbetínske nám. 1203, 929 01 Dunajská Streda, proti žalovanému: F. G., D.. XX.XX.XXXX, N. O. O. XX, XXX XX Š., právne zastúpený: JUDr. Tibor Szakál, advokát, AK so sídlom Hlavná 26/5, 929 01 Dunajská Streda, o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnostiam takto

### rozhodol:

I. Zrušuje sa podielové spoluvlastníctvo k nehnuteľnostiam vedeným Okresným úradom W. Z., katastrálny odbor na LV č. XX v kat.území S. D. W. , ako rodinný dom súp.č. XX, na parc.č. XXX/X, parc.č. XXX - ostatné plochy vo výmere 255 m<sup>2</sup>, parc.č. XXX/X - zastavané plochy a nádvoria vo výmere 721 m<sup>2</sup> a parc.č. XXX/X - záhrady vo výmere 195 m<sup>2</sup> tak, že tieto nehnuteľnosti sa prikazujú do výlučného vlastníctva žalobcu.

II. Žalobca je povinný zaplatiť žalovanému náhradu za jeho spoluvlastnícky podiel 23.902,83 €, do troch dní od právoplatnosti rozsudku.

III. Žalobca má voči žalovanému nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100%.

IV. Súdny znalec L.. M. G. v odbore stavebníctvo - odvetvie pozemné stavby, stavebná fyzika, odhad hodnoty nehnuteľností má voči žalovanému nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100%.

V. Súdny znalec L.. F. J., znalec z odboru geodézie a kartografia má voči žalovanému nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100%.

### odôvodnenie:

1. Žalobca žalobou zo dňa 27.01.2014 sa domáhal voči žalovanému, pôvodne L. P. ktorá je jej sestrou zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnostiam. V žalobe poukázal na to, že z titulu dedičstva po neb. matke O. P. rod. S. ktorá zomrela XX.XX.XXXX sa stali podielovými spoluvlastníkmi sporných nehnuteľností a to žalobca v podiele 2/3 a žalovaný v podiele 1/3. So žalovaným sa chcela dohodnúť na zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva mimosúdnou cestou, avšak k uzavretiu samotnej dohody nedošlo, pretože žalovaný podmieňoval uzatvorenie dohody čestným vyhlásením ich otca, žalobcu, syna žalobcu a jej tety, teda osobami ktorých sa dohoda o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva vôbec netýka.

2. Dňa 05.06.2014 žalobca podal návrh na zmenu účastníka konania na strane žalovaného. V tomto návrhu poukázal na to , že dňa 08.04.2014 náhodou zistil, že pôvodne označený žalovaný L. P. predal svoj spoluvlastnícky podiel na predmetných nehnuteľnostiach F. G., D.. XX.XX.XXXX. Napriek tomu, že tento prevod pokladá za relatívne neplatný právny úkon, pretože žalovaný previedol svoj podiel

na nehnuteľnostiach bez súhlasu žalobcu a vedel, že má žalobca o odkúpenie jeho podielu ako jeho väčšinový spoluvlastník záujem . Z dôvodu hospodárnosti sa prostredníctvom svojej právnej zástupkyne priamo obrátil na nového majiteľa podielu listom zo dňa 09.04.2014.

3. Žalovaný F. G. odpovedal pôvodnej právnej zástupkyne žalobcu dňa 28.04.2014 tak, že je ochotný uvažovať o predaji svojho podielu, avšak minimálne za kúpnu cenu ktorú sám zaplatil, pritom túto kúpnu cenu neuviedol.

4. Opätovne vyzýval žalobca cestou právnej zástupkyne listom zo dňa 05.05.2014 žalovaného , aby oznámil, za akú kúpnu cenu je ochotný svoj spoluvlastnícky podiel predať, žiadnu odpoveď však nedostala.

5. Žalobca preto navrhol, aby súd pripustil zmenu účastníka v konaní a to tak, že namiesto doterajšieho žalovaného L. P. označila žalovaného F. G. D.. XX.XX.XXXX.

6. Súd uznesením 6C/15/2014 - 19 pripustil, aby do konania namiesto pôvodného žalovaného vstúpil F. G. D.. XX.XX.XXXX.

7. Proti tomuto uzneseniu v zákonnej lehote podal odvolanie žalovaný F. G.. Žalovaný v odvolaní poukázal na to, že z uznesenia je zrejmé, že už v čase podania žaloby na zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva na súd už bola uzavretá kúpna zmluva. Prebehlo konanie o vklade vlastníckeho práva nového vlastníka ohľadne predmetnej nehnuteľnosti. Teda, v tom čase bol už on podielovým spoluvlastníkom a nie L. P.. Poukázal na znenie § 92 ods. 3 O.s.p. , podľa ktorého súd vyhovie návrhu na zmenu účastníka ak sa preukáže , že po začatí konania nastala právna skutočnosť uvedená v ods. 2. Z odôvodnenia uznesenia chýba jednoznačný dôkaz v tom smere, či právna skutočnosť t.j. prevod spoluvlastníckeho podielu L. P. na jeho osobu nastala až po začatí konania v predmetnej veci. Ak nie, nie je možná aplikácia ust. § 92 ods. 2 O.s.p. a ani súd nemôže takémuto návrhu vyhovieť, čiže výrok a odôvodnenie uznesenia je v rozpore so zákonom.

8. Žalobca vo svojom vyjadrení zo dňa 15.10.2014 opätovne poukazuje na to, že má záujem o uzatvorenie mimosúdnej dohody. Poukazuje na to, že žaloba bola podaná 27.01.2014, teda v ten istý deň, ako bol povolený vklad vlastníckeho práva , pričom zmena na LV nie je vykonaná dňom, kedy je povolený vklad vlastníckeho práva ale spravidla nasledujúci deň, teda právna skutočnosť, vklad vlastníckeho práva a vyznačenie tejto zmeny na LV nastali až po začatí súdneho konania.

9. Krajský súd v Trnave uznesením 11Co/836/2014-42 odvolanie zamietol, pretože odvolanie nebolo podané včas.

10. Súd opis žaloby a príloh doručil žalovanému na vyjadrenie. Žalovaný bol k žalobe vypočutý v zmysle úradného záznamu mimo pojednávania dňa 03.05.2016. Žalovaný potvrdil, že je podielovým spoluvlastníkom sporných nehnuteľností. Návrh právneho zástupcu žalobcu považuje za zmätočný a pokiaľ žiada zrušiť podielové spoluvlastníctvo s poukazom na znalecký posudok ktorým disponuje, podľa ktorého hodnota nehnuteľnosti je vyše 59.000,-€. Ak by sa vyporiadanie malo odvíjať od tohto posudku, on sám má záujem prevziať podiel žalobcu a stať sa výlučným vlastníkom spornej nehnuteľnosti.

11. Žalovaný naďalej namietal otázku pasívnej legitímácie žalovaného F. G. v prebiehajúcom konaní. Tieto námietky však súd považoval za irelevantné, pretože je nepochybné, že dňa 27.01.2014 bola podaná predmetná žaloba a uvedeného dňa ako podielová spoluvlastníčka sporných nehnuteľností v podiele 1/3 bola R. L. P., sestra žalobcu. Je nepochybné, že uvedeného dňa bol povolený vklad vlastníckeho práva v prospech spoluvlastníka F. G. a týmto pasívne legitimovaným účastníkom na strane žalovaného sa stal podielový spoluvlastník F. G. ktorý je podielovým spoluvlastníkom v 1/3. Táto skutočnosť je nevyvrátiteľná, vyplýva z príslušného LV č. XX pre kat.územie S. D. W. Okresného úradu, katastrálneho odboru v W. Z. . Sám žalovaný pri svojom prvotnom výsluchu potvrdil, že je podielovým spoluvlastníkom nehnuteľnosti. Preto akákoľvek námietka smerujúca k spochybneniu pasívnej legitímácie žalovaného je irelevantná.

12. Súd vykonal vo veci dokazovanie oboznámením sa s pripojenými listinnými dôkazmi, najmä výpisom z LV č. XX pre kat.územie S. D. W., nariadil vo veci znalecké dokazovanie na zistenie reálne del'by pozemkov ako aj rodinného domu znalcom L.. F. J. ( znalecký posudok č. X/XXXX, čl. 178 spisu ), zisťoval hodnotu rodinného domu a možnosť jeho reálnej del'by znalcom v odbore stavebníctvo - odvetvie pozemné stavby, stavebná fyzika, odhad hodnoty nehnuteľností L.. M. G. ( odborné stanovisko č. X/XXXX, čl. 251 spisu a jeho doplnenie č. X/XXXX, čl. 263 spisu ). Súd sa oboznámil s vyjadrením doloženým žalobcom od Slovenského vodohospodárskeho podniku , š.p. , odštepny závod Bratislava ako aj stavebným povolením vydaným obcou S. D. W. v prospech stavebníkov L.. V. W. a manž. O.. G. W., vypočul v konaní svedkov L.. W. Á., starostu obce S. D. W., zástupcov Slovenského vodohospodárskeho podniku, š.p., odštepny závod Bratislava, L.. N. G., p. M. S. ako aj znalca z odboru geodézie a kartografie L.. F. J., L.. M. G. a zistil nasledovný skutkový a právny stav veci:

13. Z doloženého LV č. XX pre kat.územie S. D. W. Okresného úradu , katastrálneho odboru W. Z. je nepochybné, že strany sporu sú podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľnosti v kat.území S. D. W. a to rodinného domu súp.č. XX na parc.č. XXX/X, parc.č. XXX - ostatné plochy vo výmere 255 m<sup>2</sup>, parc.č. XXX/X - zastavané plochy a nádvoria vo výmere 721 m<sup>2</sup> a parc.č. XXX/X - záhrady vo výmere 195 m<sup>2</sup>, žalobca s podielom 2/3 v pomere k celku a žalovaný 1/3 v pomere k celku. Je nepochybné, že žalobca túto nehnuteľnosť nadobudol titulom dedenia po svojej matke, teda jedná sa o jej rodičovskú nehnuteľnosť a žalovaný svoj podiel nadobudol titulom kúpy od sestry žalobcu a dňa 27.01.2014 bol povolený vklad vlastníckeho práva v prospech žalovaného. Je nepochybné z doložených listinných dôkazov, že právny zástupca žalobcu potom, ako došlo k zmene na strane žalovaného obratom kontaktoval žalovaného s návrhom na mimosúdnu dohodu, k čomu však v priebehu konania nedošlo. Preto vo veci zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva rozhodol súd.

14. Žalovaný v podstate v priebehu celého konania namietal postup súdu, ktorý podľa § 92 ods. 3 O.s.p. pribral do konania žalovaného F. G. . Poukázal aj na v súčasnosti platný Civilný sporový poriadok, ktorý taktiež určuje v ust. § 80 ods. 1,2, že ak po začatí konania nastala právna skutočnosť s ktorou sa spája prevod alebo prechod práv alebo povinností o ktorých sa koná, môže žalobca navrhnúť, aby do konania na jeho miesto alebo namiesto žalovaného vstúpil ten, na koho boli tieto práva alebo povinnosti prevedené alebo na koho prešli a súd len vtedy vyhovie návrhu ak sa preukáže, že po začatí konania došlo k prevodu alebo prechodu práv alebo povinností a ak s tým súhlasí ten, kto má vstúpiť namiesto žalobcu. Zároveň poukazuje na znenie § 142 ods. 1 OZ veta 1., ak nedôjde k dohode, zruší spoluvlastníctvo a vykoná vyporiadanie na návrh niektorého spoluvlastníka súd. Z uvedeného teda vyplýva, že zákonnou podmienkou na začatie a vedenie konania o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva je zákonná podmienka „ak nedôjde k dohode“. V danom prípade ide o nesplnenú zákonnú a nemožnú podmienku, lebo žalovaný ledva sa stal vlastníkom , krátko na to žalobca podal žalobu ( v priebehu jedného dňa ) ale ešte proti pôvodnej spoluvlastníčke. Žiadal preto, aby súd konanie vo veci zastavil, pretože súd kedykoľvek počas konania prihliada na to, či sú splnené podmienky za ktorých môže konať a rozhodnúť. V tomto prípade súd je toho názoru, že boli splnené podmienky za ktorých môže konať, nakoľko vo veci zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva vystupuje v konaní ako žalovaný druhý spoluvlastník ktorý je spôsobilý byť stranou sporu a preto nebol dôvod , pre ktorý by súd mal konanie vo veci zastaviť. Koná sa s novým spoluvlastníkom a nie je vylúčené a bol na to aj priestor, aby pred otvorením pojednávania vo veci došlo k uzavretiu mimosúdnej dohody alebo súdneho zmiernu, pokiaľ žalovaný tvrdí, že mu bola ubratá možnosť jednáť o dohode , pretože návrh na zrušenie podielového spoluvlastníctva možno podať iba , ak nedôjde k dohode. Navyše uznesenie ktorým súd rozhodol o návrhu žalobcu na zmenu účastníka na strane žalovaného nadobudlo právoplatnosť 02.01.2016 v spojitosti s uznesením Krajského súdu v Trnave. Nebol dôvod na to, aby súd konanie vo veci zastavil.

15. 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.

16. 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.

17. Podľa § 142 ods. 3 OZ pri zrušení a vyporiadaní spoluvlastníctva rozdelením veci môže súd zriadiť vecné bremeno k novovzniknutej nehnuteľnosti v prospech vlastníka inej novovzniknutej nehnuteľnosti. Zrušenie a vyporiadanie spoluvlastníctva nemôže byť na ujmu osobám ktorým patria práva viazujuce na nehnuteľnosti. Pri zrušení spoluvlastníctva súdom ide o jeho zrušenie konštitutívnym rozhodnutím štátneho orgánu. Tento spôsob zrušenia spoluvlastníctva bude prakticky najmä vtedy, keď sa iné spôsoby jeho zrušenia ( prevodom spoluvlastníckeho podielu podľa § 140 OZ alebo dohodou spoluvlastníkov podľa § 141 OZ ) nedajú zrealizovať , pretože nie je možné dosiahnuť súhlasné prejavy vôle.

18. Súd v tomto prípade nie je viazaný petitom žaloby , takže môže rozhodnúť o zrušení spoluvlastníctva iným spôsobom než aký sa navrhuje. Výška spoluvlastníckych podielov a účelné využitie veci súd dve hľadiská ktoré sa vždy uplatňujú pri zrušení spoluvlastníctva súdom bez ohľadu na to, o aký spôsob zrušenia spoluvlastníctva ide. Tieto hľadiská sa uplatňujú aj pri voľbe spôsobu zrušenia spoluvlastníctva; zákon totiž ustanovuje určitú postupnosť pre použitie týchto spôsobov ( reálne rozdelenie - prikázanie podielu - predaj spoločnej veci ) a uvedené dve hľadiská budú určujúce pre to, ako v rámci tejto postupnosti pokračovať.

Reálne rozdelenie vecí je spôsobom rozdelenia spoluvlastníctva, ktorý sa berie najskôr do úvahy. Rozdelenie sa nemusí uskutočniť presne podľa výšky podielov ale iba s prihliadnutím na ich výšku tak, aby sa zabezpečilo účelné využitie vecí.

Ďalším spôsobom zrušenia spoluvlastníctva je prikázanie vecí jednému alebo viacerým spoluvlastníkom. Neprikazuje sa teda iba spoluvlastnícky podiel spoluvlastníkov ktorý v spoluvlastníctve nechce zotrvať ale vždy celá vec; tá bude v budúcnosti vo výhradnom vlastníctve jediného vlastníka alebo sa stane predmetom iného spoluvlastníctva (s nižším počtom spoluvlastníkov a inak stanovenými spoluvlastníckymi podielmi). Prikázať vec ktorá je predmetom zrušovaného spoluvlastníctva možno však len niektorému zo spoluvlastníkov a nie ďalším osobám. Primeraná náhrada za ktorú sa vec prikazuje sa spravidla stanoví úradným odhadom.

19. Vzhľadom na vyššie uvedenú postupnosť súd nariadil vo veci znalecké dokazovanie znalcom, geodetom L.. F. J. ktorému stanovil otázku vyjadriť sa, či v predmetnom prípade prichádza do úvahy reálna deľba sporných nehnuteľností. Znalec L.. F. J. dňa XX.XX.XXXX doručil súdu znalecký posudok č. X/XXXX. Zo záveru znaleckého posudku vyplýva nasledovné:

1. Návrh rozdelenia podielového spoluvlastníctva k pozemkom parc.č. XXX, XXX/X v. XXX/X v kat.území S. D. W. tvoria prílohu č. 3 znaleckého posudku a návrh je nasledovný:

1.1 parc.č. XXX/X - zastavaná plocha vo výmere 781 m<sup>2</sup> vo vlastníctve žalobcu V. Z. v podiele 1/1

1.2 parc.č. XXX/X - záhrada vo výmere 135 m<sup>2</sup> a parc.č. XXX - ostatná plocha vo výmere 255 m<sup>2</sup> vo vlastníctve F. G. v podiele 1/1

20. Z odborného vyjadrenia č. X/XXXX znalca L.. M. G. v odbore stavebníctvo, odvetvie pozemné stavby, stavebná fyzika, odhad hodnoty nehnuteľností je jednoznačné, že reálna deľba rodinného domu súp.č. XX nie je možná, reálna deľba vedľajších budov je neekonomická. Všetky budovy s príslušenstvom (prípojky studne) sú postavené na parc.č. XXX/X, pričom zadná časť tejto parcely slúži ako záhrada, parc.č. XXX/X je záhrada, parc.č. XXX stojí nezávisle od areálu rodinného domu a to medzi brehom mŕtveho ramena W. a zastavaného územia obce. L.. M. G. ustálil všeobecnú hodnotu predmetných nehnuteľností - rodinného domu so súp. č. XX s príslušenstvom, nachádzajúceho sa v obci S. D. W. na parc.č. XXX/X a pozemkov parc.č. XXX, XXX/X v. XXX/X spolu v hodnote 71.700,-€. Z tohto hodnota spoluvlastníckeho podielu 2/3 u žalobcu je 47.805,65 € a hodnota 1/3 23.902,83 € u žalovaného.

21. Vychádzajúc z reálnej deľby stanovenej znaleckým posudkom L.. F. J. žalobca by na finančnom vypořádání mala vyplatiť žalovanému sumu 5.378,55 € vzhľadom na to, že žalovaný by nadobudol zadnú časť pozemku parc.č. XXX/X v rozlohe 245 m<sup>2</sup>, pozemkov parc.č. XXX/X a parc.č. XXX ktorých hodnota po rozdelení je o 5.378,55 € nižšia ako bol jeho pôvodný spoluvlastnícky podiel. Znalec vypracoval z vlastnej iniciatívy doplnenie č. X/ k odbornému vyjadreniu č. X/XXXX ktorý v podstate mal opraviť výmeru pozemkov v tabuľkách na str. 6 a 7.

22. Súd vypočul znalca L.. M. G. na pojednávaní. Z výsluchu znalca na pojednávaní bol spochybnený prístup na novovytvorené parcely ktoré by v prípade zrušenia podielového spoluvlastníctva reálnou deľbou mali pripadnúť žalovanému. Znalec uviedol, že podľa neho záhrada je dostupná z nespevnenej komunikácie a pozemok pod touto komunikáciou nie je vedený na LV ako pozemok, spevnená plocha alebo komunikácia. Parcela je evidovaná v registri „I.“ a je tam viac vlastníkov. Je označený ako pozemok na ktorom je postavená inžinierska stavba, prístav, komora, plavebný kanál, priehrada a iná ochranná hrádza, závlahová a melioračná sústava a jej časti. Teda, nie je to označené ako miestna komunikácia alebo cesta. Znalec uviedol, že táto cesta je užívaná chodcami aj motorovými vozidlami a odkázal na fotodokumentáciu ako aj vyjadrenie v posudku. L.. M. G. vo svojom odbornom vyjadrení na str. 3 uvádza, že po vypořádání navrhovanou reálnou deľbou podľa znaleckého posudku L.. J. žalobcovi by ostal pozemok s rozlohou 781 m<sup>2</sup> (predná časť parc. č. XXX/X), žalovanému súvislý pozemok s rozlohou 135 m<sup>2</sup> (zadná časť parc.č. XXX/X a parc.č. XXX/X) a oddelene 255 m<sup>2</sup> (parc.č. XXX). Na pozemku ktorý by zostal žalobcovi sú postavené budovy s celkovou zastavanou plochou 255,51 m<sup>2</sup>, po takomto rozdelení miera zastavanosti by bola 53,68%. Pri vydaní stavebného povolenia na výstavbu nového objektu maximálne dovolená zastavanosť je 30%. Teoreticky to znamená, že po rozdelení pozemkov navrhnutou reálnou deľbou zastavanosť na pozemkoch žalobcu by bola vyššia ako maximálna dovolená zastavanosť. Šírka pozemku parc.č. XXX/X nebola reálnou deľbou dotknutá. Z doloženej fotodokumentácie je viditeľné, že vchod motorovými vozidlami na dvor je zabezpečený z uličnej strany. V tomto znaleckom posudku na str. 4 znalec L.. M. G. konštatuje, žiadny prístup žalovaného k zadnému pozemku po rozdelení. Zadný pozemok je dostupný cez pozemok registra „Y.“ parc.č. XXX/X, ktorý nie je vedený na LV. Ako využitie pozemku je v katastri vedené „pozemok“ na ktorom

je postavená inžinierska stavba - prístav, plavebný kanál a komora, priehrada a iná ochranná hrádza, závlahová a melioračná sústava a jej súčasti. V registri „I.“ v danej lokalite sú vedené pozemky parc.č. XXX, XXX, XXX, XXX V. XXX ( parcely medzi parcelami registra „Y.“ XXX/X a XXX ). Na LV pozemkov registra „I.“ parcely č. XXX až XXX sú vedení nezistení vlastníci, ako správca je vedený Slovenský pozemkový fond. Za hranicou pozemku parc.č. XXX/X je zeleň vo svahu, nespevnená komunikácia, svah ochrannej hrádze a ochranná hrádza. Znalec konšatoval, že nespevnená komunikácia aj hrádza je používaná pešo aj motorovými a nemotorovými vozidlami, je dostupná z obecnej komunikácie. Nakoľko pozemky pod nespevnenou komunikáciou nie sú majetkovo právne vyporiadané, nie sú vedené žiadne vecné bremená práva prechodu a prejazdu v prospech vlastníkov dotknutých pozemkov Z toho teda vyplýva, že v prípade reálnej delby prístup k zadnej časti parc. č. XXX/X a XXX/X je možný z nespevnenej komunikácie ktorá nie je vedená na LV ako komunikácia. Parcely pod komunikáciou nie sú majetkovo právne vyporiadané, nespevnená komunikácia je ale používaná pešo aj motorovými a nemotorovými vozidlami. Znalec v tomto posudku sa vyjadril aj v tom smere, že pri takomto rozdelení žalobca nebude mať žiadnu záhradu. Pri kapitole "nevyužitelnosť pozemkov po rozdelení" bola popísaná šírka prednej časti pozemku medzi rodinným domom a susednou nehnuteľnosťou, z ľavej strany je šírka cca 8,0 m. Polovica tejto šírky je zeleň so stromami, druhá polovica je spevnená na vstup s vozidlami. Pestovanie zeleniny po rozdelení navrhovanou reálnou delbou prakticky nie je ďalej možné. Znalec sa vyjadril aj k účelnému využitiu parc.č. XXX, ktorá je v ochrannom pásme hrádze a je nevyužitelná na výstavbu. Znalec pri ohodnotení pozemku parc.č. XXX zohľadnil túto skutočnosť. Pozemok sa nachádza mimo zastavaného územia obce, v chránenej vodohospodárskej oblasti, v chránenej krajinej oblasti, na chránenom vtáčom území medzi brehom mŕtveho ramena W. a zastavaného územia obce. Pozemok nie je vhodný na výstavbu rodinného domu ani rekreačnej chaty, podľa zákona č. 543/2002 Z.z. je zaradený do skupiny druhého stupňa ochrany. Nesprávnosť popísania vo vyjadrení žalovaného ohľadom zlého naznačenia výmery parc.č. XXX/X a XXX v názvoch v tabuľkách na str. 6 a 7 odborného vyjadrenia zo dňa XX.XX.XXXX bola znalcom opravená doplnením odborného vyjadrenia zo dňa 14.12.2018. Vyčíslenie všeobecnej hodnoty týchto pozemkov nebolo touto nesprávnosťou dotknuté. Ani jedna zo strán sporu nenamietla ustálenie výšky všeobecnej hodnoty sporných nehnuteľností.

23. Súd vypočul znalca L.. F. J. ktorý uviedol, že v celom rozsahu sa pridrižiava znaleckého posudku, hlavne jeho záverov ohľadom reálnej delby. Podľa záverov znaleckého posudku nehnuteľnosť je reálne deliteľná a s takýmto návrhom v podstate súhlasil aj žalovaný resp. mal záujem o pozemky ktoré by mu v rámci tejto delby pripadli. Je pravdou, že čo sa týka samotného prístupu na parc.č. XXX/X - záhradu, on tento prístup neriešil, pretože videl, že prístup na parcelu bol z nespevnenej cesty a videl, že pri všetkých susedných nehnuteľnostiach je prístup zabezpečený z tejto parcely, teda je zrejme, že vlastníci susedných nehnuteľností túto parcelu používajú na svoje účely. Parc.č. XXX - chránené územie, taktiež je tu zabezpečený prístup cez iné nehnuteľnosti a myslí si, že aj iní vlastníci tam užívajú nehnuteľnosti, pretože tam videl zložené „búdy“. Nevie sa vyjadriť, cez ktoré nehnuteľnosti sa tento prístup realizuje.

24. Výsledkami vykonaného dokazovania je nepochybné, že prístup na záhradu ktorá by mala pripadnúť do vlastníctva žalovaného zo zadnej časti parc.č. XXX/X podľa spôsobu reálnej delby tak, ako to navrhol geodet L.. F. J. by bol cez parcelu parc.č. XXX/X vo výmere 67844 m<sup>2</sup> - zastavaná plocha a nádvorie ako parcela registra „Y.“, ku ktorej LV nie je založený. Z výpisu z katastra nehnuteľností pre okres W. Z., obec S. D. W., kat.územie S. D. W. vyplýva spôsob využívania tohto pozemku v zmysle kódu 24 sa jedná o pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - prístav, plavebný kanál a komora, priehrada a iné ochranné hrádze, závlahová a melioračná sústava a jej súčasti. Jedná sa o jediný prístup na parcelu ktorá by mala pripadnúť do vlastníctva žalovaného. Žalovaný však poukazuje na to, že v skutočnosti je táto parcela využívaná vlastníckmi susediacich nehnuteľností ako komunikácia, je dostupná z obecnej komunikácie, čo rešpektuje aj príslušný stavebný úrad, keď napr. vydal stavebné povolenie na výstavbu rekreačnej chaty na bezprostredne susediaci pozemok vlastníkov L.. W. a manž. O.. W.. Poukazuje na to, že je interesantné, že vtedy žalobca v rámci stavebného konania nenamietal chýbajúcu komunikáciu ako prístupovú cestu. Žalovaný zároveň uznáva, že je pravdou, že pozemok parc.č. XXX sa nachádza už mimo zastavaného územia obce S. D. W., v chránenej krajinej oblasti ale je povinnosťou vlastníka užívať svoje vlastníctvo v tých zákonných obmedzeniach, ktoré zo skutočnosti že sa jedná o pozemok nachádzajúci v chránenej krajinej a vodohospodárskej oblasti pre neho ako vlastníka zo zákona vyplývajú a ktorého ako vlastníka obmedzujú. Udáva, že si vyloží skladacie stoličky a bude pozorovať len prírodu. V skutočnosti však ako účastníci ohliadky so znalcom mohol aj osobne zistiť pri ohliadke predmetných nehnuteľností, že v skutočnosti vlastníci túto skutočnosť nerešpektujú.

25. Obec S. D. W. na žiadosť súdu dňa 07.03.2019 podala stanovisko vo veci a oznámila, že nevydáva a ani nevydávala stavebné povolenia na rekreačné chaty na pozemky ku ktorým je prístup zabezpečený

cez parcelu registra „Y.“, č. parc. XXX/X o výmere 67844 m<sup>2</sup> ktorá nie je vedená podľa LV ako verejná komunikácia.

26. Súd vypočul starostu obce L.. W. Á. , ktorý však vo svedeckej výpovedi toto stanovisko opravil. Uviedol, že došlo k omylu pri vypracovaní tohto stanoviska, resp. k nepochopeniu žiadosti. Stanovisko obce bolo vydané k parc.č. XXX, kde sa stavby nepovoľujú, je to inundačné územie , teda stanovisko znelo vyslovene na parc.č. XXX a táto parcela vôbec nie je v zastavanom území obce. Čo by sa týkalo v budúcnosti parc.č. XXX/X , ak by niekto v budúcnosti požiadal o vydanie stavebného povolenia a splní všetky zákonom vyžadované podmienky, stavebný úrad nemá dôvod stavbu nepovoľiť. Čo sa týka prípadu, ktorý odznel v rámci tohto konania u stavebníkov W., nakoľko títo splnili zákonom predpísané náležitosti, bolo im vydané stavebné povolenie. Čo sa týka spomínanej prístupovej cesty starosta obce uviedol, že je to hrádza, ale obyvatelia ju používajú na vstup na svoju nehnuteľnosť.

27. Právny zástupca žalobcu doložil do súdneho spisu dňa 10.04.2019 vyjadrenie Slovenského vodohospodárskeho podniku, š.p. , odštepny závod Bratislava, Karloveská 2 ktoré stanovisko bolo vypracované na žiadosť právneho zástupcu žalobcu. Uvedené stanovisko bolo vydané k žiadosti týkajúcej sa možnosti využitia parcely registra „Y.“ č. XXX/X a parcel registra „I.“ č. XXX,XXX,XXX,XXX V. XXX v kat.území S. D. W. a stanovisko bolo dané z titulu správy vodných tokov a vodných stavieb Slovenským vodohospodárskym podnikom, š.p., odštepny závod Bratislava. Z uvedeného stanoviska vyplýva, že na parcele registra „Y.“ č. XXX/X parcela registra „I.“ č. XXX a XXX v plnej miere a parcele registra „I.“ č. XXX v čiastočnej výmere , je umiestnená ochranná protipovodňová hrádza W., t.j. vodná stavba prvej kategórie z pohľadu významnosti a bezpečnosti vodných stavieb v zmysle § 52 ods. 1 bod b) zákona č. 364/2004 Z.z. o vodách. V zmysle uvedeného sa na túto stavbu vzťahuje § 55 - ochrana vodných stavieb, podľa ktorého je akýmkoľvek spôsobom poškodzovať vodné stavby a ich funkcie , najmä zaťažovať zeminy z ochranných hrádzi, vysádzať na nich dreviny, pásť na nich alebo prehádzať cez ne hospodárske zvieratá a jazdiť na nich motorovými vozidlami a s výnimkou miest na to určených, poškodzovať ciachy, vodotočty, vodomery, iné meracie zariadenia a zariadenia slúžiace na prevádzku vodnej stavby a poškodzovať plavebné znaky a výstražné tabule zakázané, zákaz jazdenia motorovými vozidlami po vodných stavbách sa nevzťahuje na vozidlá správcu vodného toku a orgánu štátnej vodnej správy. Na základe týchto zákonných obmedzení nie je možný prístup na parcelu registra „Y.“ č. XXX/X a z toho dôvodu , ak táto parcela nebude sprístupnená iným spôsobom, nemožno ju zmeniť na stavebný pozemok. Nespevnená komunikácia a svah ochrannej hrádze za parc.č. XXX/X sú motorovými vozidlami požívané nelegálne , pretože sú súčasťou veľkodunajskej ochrannej hrádze. Správca v prípade podania žiadosti o stavebné povolenie na parc.č. XXX/X nebude súhlasiť s využitím telesa ochrannej hrádze a jeho ochranného pásma na účel prístupovej cesty. Zároveň správca hrádze uviedol, že počas povodňových situácií boli práve pri predmetnej parcele na päte hrádze pozorované a sanované veľké vývery. Okrem tejto skutočnosti na hrádzi v kat.území obce S. D. W. a W. je v najbližšom období plánovaná celková rekonštrukcia telesa hrádze ( rozšírenie a navýšenie, úprava koruny ) nakoľko hladina vody pri storočnom prietoku bola zvýšená o cca 30 cm.

28. Nakoľko toto stanovisko bolo namietané zo strany žalovaného, súd vypočul ako svedkov zamestnancov ktorí sa podieľali na vypracovaní tohto stanoviska a to L.. N. G. a M. S.. Svedkom bola doložená k nahliadnutiu fotodokumentácia doložená žalovaným, na základe ktorej by mal byť zabezpečený prístup na parc.č. XXX/X. Obaja svedkovia uviedli, že uvedený prístup nie je možné nazvať cestou, pretože je to časť telesa hrádze ktorú síce miestni obyvatelia používajú na zabezpečenie prístupu na svoje pozemky. Toto je však jednoznačne vodným zákonom zakázané tak, ako je to uvedené aj v písomnom stanovisku. Čo sa týka doloženej fotodokumentácie, motorové vozidlá ktoré sú zaparkované sú v protiprávnom konaní, nakoľko parkujú na telese vodnej stavby. Parc.č. XXX/X slúži všeobecnému záujmu ochrany majetku , zdravia a života. Čo sa týka stavebníkov W., ak sa jedná o jednorazový prístup na dovoz materiálu za dodržania podmienok nepoškodenia telesa hrádze a trávnatého porastu, je to za istých prísnych obmedzení možné. Jednoznačná podmienka každého stavebníka musí byť však zabezpečenie riadneho prístupu na nehnuteľnosť.

29. V osobe L.. N. G. sa jednalo o technického pracovníka na odbore prevádzky, ktorý je zamestnaný v tejto spoločnosti od roku XXXX. Prístup vlastníkov nehnuteľností z parc.č. XXX/X vyhodnotil aj svedok M. S.. Tento potvrdil, že sa jedná o prístup z ochranného pásma hrádze. Poukázal na to, že je to staršia záležitosť, nakoľko väčšina rodinných domov bola postavená pred platnosťou a účinnosťou zákona o vodách z roku 2004, v ktorom zákone už následne § 55 jednoznačne zakazuje jazdu celkovo po telese hrádze. Nejedná sa o žiadnu komunikáciu , je to ochranné pásmo hrádze. Žiaľ u rodinných domov ktoré boli postavené ešte pred účinnosťou tohto zákona je možné, že nie je daná iná možnosť než chodiť na svoje nehnuteľnosti cez toto ochranné pásmo. Čo sa týka parc.č. XXX, jedná sa o inundačné územie , je to chránená vodohospodárska oblasť, chránené vtáčie územie a je to záplavové územie. V tomto

území sa síce nachádzajú čierne stavby , po vykonanej obchôdzke toto budú riešiť. Tieto stavby by tam nemali byť ale v niektorých inundačných územiach sú stavby legálne, ak spĺňajú isté parametre. Zároveň poukázal na to, že hrádza je v relatívne zlom stave, má sa rozširovať a navyšovať, ešte sa nevie vyjadriť do akej miery. Svedok potvrdil, že na tomto území je zakázané aj parkovanie , napr. aj uvádzaný p. W. má zakázané parkovať pred svojou nehnuteľnosťou, mal povolené iba použitie automobilu počas výstavby rekreačnej chaty.

30. Žalobca v záverečnom návrhu uviedol, že nesúhlasí s reálnym rozdelením pozemkov, nakoľko rozdelenie nie je dobre možné. Ak dôjde k odčleneniu záhrady, rodinný dom stratí svoju vidiecku funkciu. Žalobca nebude mať záhradu. Ďalej k záhrade ktorá by pripadla do výlučného vlastníctva žalovaného, neexistuje iná prístupová cesta, iba cez dvor pred rodinným domom, ďalej je tento pozemok dostupný iba cez parcelu registra „Y.“ č. XXX/X ktorá nie je vedená na LV ako komunikácia . Jedná sa o pozemok, na ktorom je inžinierska stavba. Pozemok parc.č. XXX sa nachádza mimo zastavaného územia obce v chránenej vodohospodárskej oblasti, chránenej krajinskej oblasti , na chránenom vtáčom území, pozemok nie je vhodný na výstavbu domu, rekreačnej chaty. Poukázal na vyjadrenie Slovenského vodohospodárskeho podniku š.p., že nespevnená komunikácia a svah v ochrannej hrádze sa parcelou registra „Y.“ č. XXX/X sú motorovými vozidlami používané nelegálne. Zároveň poukázal na to, že trvalé užívanie a bývanie v rodinnom dome má prednosť pred rekreačným využitím stavby z hľadiska účelného využitia vecí. Poukázal na ustálenú rozhodovaciu prax NS SR, pričom predpokladom zrušenia spoluvlastníctva rozdelením nehnuteľností je , že ide o deliteľnú vec ( z technického hľadiska ) a že jej rozdelenie je aj funkčne opodstatnené, t.j. vtedy, keď rozdelením vecí vzniknú samostatné veci ktoré ich vlastníkom môžu aj naďalej slúžiť spôsobom ktorý zodpovedá ich povahe a spoločenskému poslaniu. Podmienkou reálneho rozdelenia vecí je, že je dobre možné. Táto podmienka nie je naplnená len faktickou možnosťou a technickou vykonateľnosťou rozdelenia ale aj funkčným opodstatneným takéhoto rozdelenia. Žalobca teda žiada, aby súd zrušil podielové spoluvlastníctvo a nehnuteľnosť prikázal do jeho výlučného vlastníctva.

31. Žalobca preukázal v konaní solventnosť zložením finančnej hotovosti vo výške 23.900 € ako úschovu účelovo viazaných finančných prostriedkov v Advokátskej kancelárii JUDr. Ladislava Pongrázca, Alžbetínske nám. 1203/2, Dunajská Streda v zmysle doloženého úradného záznamu ( čl. 459 ).

32. Žalovaný naopak žiadal, aby súd zrušil podielové spoluvlastníctvo k nehnuteľnosti reálnou deľbou v zmysle znaleckého posudku L.. J.. Poukázal aj na svedecké výpovede , pretože svedkovia pripustili, že nie vylúčené preklasifikovanie účelovej komunikácie vedenej cez parc. č. XXX/X za určitých technických zmien, že to v budúcnosti nie je vylúčené. Poznamenal, že aj na parc.č. XXX je prístup zabezpečený jedine účelovou komunikáciou vedúcou cez parc.č. XXX/X , ani žalobca iný prístup nemá, čo aj vlastníci svojimi motorovými vozidlami využívajú, ako to dosvedčuje fotodokumentácia predložená žalovaným. Žalovaný má za to , že z výsledkov vykonaného dokazovania vyplýva, že vyporiadanie podielového spoluvlastníctva reálnym rozdelením vecí je v prejednávanej prípadе dobre možné, vyporiadované veci podľa návrhu znalcov by mohli spoluvlastníci samostatne, každý pre svoje potreby účelne využívať. Súdna prax a judikatúra v SR dáva zásadne prednosť reálnej deľbe. Súd môže rozdeliť vec napriek tomu, že sa žalobca domáhal prikázania veci do jeho výlučného vlastníctva ( R 4/1966 ÚZNS ČR z 21.10.2004 OZ Veľký komentár T. ). Iný postup prichádza podľa žalovaného do úvahy len, ak rozdelenie vecí nie je dobre možné, ale tu nejde o taký prípad. Jednotlivé vzniknuté samostatné veci môžu i v budúcnosti plniť svoje funkčné určenie. Reálnym rozdelením vecí navrhnutým znalcami nemôže dôjsť ani k poškodeniu vecného bremena zapísaného na LV č. XX v prospech Á.. P. ( doživotné užívanie len domu ). Všetky pozemky tak, ako doteraz by boli samostatne prístupné. Žalovaný pripomína, že žalobca vlastní v Š. byt. Jej manžel ako pracovník Vodohospodárskej výstavby š.p. - C. má od zamestnávateľa v prenájme dom, kde v podnájme žije jej otec a jediný syn sa odsťahoval a oženil sa. Čiže rodina fakticky má zabezpečené iné bývanie. Žalovaný nemá záujem v prípade získania celej nehnuteľnosti ju odpredať ale ju v plnej miere využívať. Žalovaný navrhol a by súd zrušil podielové spoluvlastníctvo strán reálnou deľbou .

33. Tak, ako to vyplýva z dikcie § 142 ods 1 OZ pri vyporiadaní podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnosti je reálne rozdelenie vecí spôsobom rozdelenia spoluvlastníctva ktorý sa berie najskôr do úvahy. Výška spoluvlastníckych podielov a účelné využitie vecí sú dve hľadiská ktoré sa vždy uplatňujú pri zrušení spoluvlastníctva súdom bez ohľadu na to, o aký spôsob zrušenia spoluvlastníctva ide. Tieto hľadiská sa uplatňujú aj pri voľbe spôsobu zrušenia spoluvlastníctva; zákon totiž ustanovuje určitú postupnosť pre použitie týchto spôsobov ( reálne rozdelenie - prikázanie podielu - predaj spoločnej veci ) a uvedené dve hľadiská budú určujúce preto, ako v rámci tejto postupnosti pokračovať.

34. Z ustanovenia § 142 ods. 1 OZ vyplýva, že podmienkou pre spôsob vyporiadania podielového spoluvlastníctva reálnou deľbou je , že rozdelenie vecí je „dobre možné“. Táto podmienka nie je naplnená púhou faktickou možnosťou technického prevedenia rozdelenia spoločnej veci ale tiež

funkčným opodstatnením takéhoto rozdelenia. Rozdelenie veci v predmetnom prípade reálnou deľbou by znamenalo, že žalovaný nemá zabezpečený prístup na svoju nehnuteľnosť a takýmto rozdelením v podstate dôjde k znehodnoteniu nehnuteľnosti ktorá by pripadla do výlučného vlastníctva žalobcu, nakoľko žalobca vzhľadom na vyššie uvedené skutočnosti nebude mať k dispozícii záhradu.

Z ďalšieho dokazovania ktoré bolo vo veci vykonané však pre súd jednoznačne vyplýva, že zadný pozemok - záhrada ktorý by pripadol do výlučného vlastníctva žalovaného je dostupný cez pozemok registra „Y.“ parc. č. XXX/X ktorý nie je vedený na LV. Ako využitie pozemku je v katastri vedené „pozemok“ na ktorom je postavená inžinierska stavba - prístav, plavebný kanál a komora, priehrada a iná ochranná hrádza, závlahová a melioračná sústava a jej súčasť. V registri „I.“ v danej lokalite sú vedené pozemky parc.č. XXX, XXX, XXX, XXX V. XXX ( parcely medzi parcelami registra „Y.“ XXX/X a XXX ). Na LV pozemkov registra „I.“ parc.č. XXX až XXX sú vedení nezistení vlastníci a ako správca je vedený Slovenský pozemkový fond. Za hranicou pozemku parc.č. XXX/X je zeleň vo svahu, nespevnená komunikácia, svah ochrannej hrádze a ochranná hrádza. Táto skutočnosť bola preukázaná aj výsluchom svedkov, zamestnancov Slovenskej vodohospodárskej výstavby. Nespevnená komunikácia aj hrádza je používaná pešo aj motorovými a nemotorovými vozidlami, nakoľko pozemky pod nespevnenou komunikáciou nie sú majetkovoprávne vyporiadané, nie sú vedené žiadne vecné bremená práva prechodu a prejazdu v prospech vlastníkov dotknutých pozemkov. Je nepochybné, že prístup k zadnej časti parcely ktorá by reálnou deľbou pripadla žalovanému je možný iba z nespevnenej komunikácie ktorá nie je vedená na LV ako komunikácia. Žalovaný teda na svoj pozemok by nemal prístup z komunikácie. Zároveň týmto by bolo nepochybné ohrozené právo užívať nehnuteľnosť a je možné, že v prípade budúceho záujmu o výstavbu rekreačného objektu nebolo by mu práve z tohto dôvodu udelené stavebné povolenie, pretože jednou z podmienok udelenia stavebného povolenia je aj existencia prístupovej cesty. I keď reálna deľba nehnuteľnosti technicky je možná, práve sa z tohto dôvodu súdu javí neúčelná. Neúčelná sa javí súdu aj z dôvodu, že po rozdelení nehnuteľnosti spôsobom tak, ako to načrtnol znalec L. J., žalobcovi nezostane záhrada, teda pestovanie zeleniny a vlastných produktov na vidieku by u žalobcovi ďalej nebolo možné. Šírka prednej časti pozemku medzi rodinným domom a susednou nehnuteľnosťou z ľavej strany je tak, ako uviedol znalec L. G. cca 8m. Polovica tejto šírky je zeleň so stromami, druhá polovica je spevnená na vstup s vozidlami. Pestovanie zeleniny po rozdelení žalobcom reálnou deľbou prakticky ďalej nebude možné.

35. Nezodpovedá skutočnosti tvrdenie žalovaného, že svedkovia pripustili, že v budúcnosti nie je vylúčené preklasifikovanie nespevnenej cesty na účelovú komunikáciu ( parc.č. XXX/X ) za určitých technických zmien. Ani jeden zo svedkov toto vo svojej výpovedi neuviedol. Svedkovia potvrdili iba to, že parc.č. XXX/X využívajú vlastníci pozemkov ako vstup na svoje pozemky, avšak protiprávne. Podľa názoru súdu nezodpovedá realite, aby teleso hrádze vodného diela mohlo byť v budúcnosti prekvalifikované na účelovú komunikáciu. Podľa vyjadrenia svedkov sa jedná o päť hrádze.

36. Práve pre vyššie uvedené skutočnosti súd dospel k tomu záveru, že i keď nehnuteľnosť je technicky deliteľná, rozdelenie veci nie je dobre možné. Preto súd pristúpil k úvahe prikázať vec za primeranú náhradu jednému zo spoluvlastníkov. Pri rozhodnutí súd prihliadol na to, aby sa vec mohla účelne využívať, prihliadol na výšku spoluvlastníckych podielov, pričom spoluvlastnícky podiel žalobcu je 2/3 a žalovaného 1/3. Je nepochybné, že nehnuteľnosť žalobca užíva na svoje bývanie, navyše súd zohľadnil pri prikázaní nehnuteľnosti do výlučného vlastníctva žalobcu aj skutočnosť, že sa jedná o jeho rodičovský dom a pozemky ktoré nadobudla titulom dedenia po svojej matke O. P., pričom žalovaný svoj spoluvlastnícky podiel nadobudol titulom kúpy. Súd potom, ako ustálil, že na nehnuteľnosť ktorá by po reálnej deľbe pripadla žalovanému nie je zabezpečený prístup z verejnej komunikácie a potom, ako dospel k záveru, že nehnuteľnosť nebude účelne využitá z dôvodu, že žalovaný nemá zabezpečený po reálnej deľbe na nehnuteľnosť prístup a žalobca bude mať znehodnotenú nehnuteľnosť, pretože pri takomto spôsobe deľby nebude mať záhradu, zrušil podielové spoluvlastníctvo tak, že nehnuteľnosť prikázal do výlučného vlastníctva žalobcu. Súd zaviazal žalobcu ktorý preukázal v konaní solventnosť zložením finančných prostriedkov do úschovy Advokátskej kancelárie JUDr. Ladislava Pongrácza, aby žalovanému v lehote do 15 dní vyplatil protihodnotu jeho spoluvlastníckeho podielu vo výške 23.902,83 €. Žalovaný namietol spôsob preukázania solventnosti zložením finančných prostriedkov do úschovy u advokáta žalobcu v Advokátskej kancelárii JUDr. Ladislava Pongrácza.

37. Súd je toho názoru, že advokát môže v rámci svojej činnosti v súvislosti s poskytovaním právnych služieb svojmu klientovi zabezpečiť aj advokátsku úschovu peňazí. Klient teda splnomocní advokáta aj na takéto služby. V prípade advokátskej úschovy peňazí môže ísť napr. o úschovu peňazí na bankovom účte, musí ísť o samostatný úspech zriadený v prospech klienta a nesmie ísť o účet na ktorom má advokát svoje vlastné peniaze. Zároveň môže ísť aj o úschovu finančných prostriedkov v advokátskej kancelárii tak, ako toto oznámil právny zástupca žalobcu súdu a predložil úradný záznam advokáta o

úschove účelovo viazaných finančných prostriedkov a prehlásil, že prijal do úschovy sumu 23.900,-€ ktorá suma je účelovo viazaná na úhradu protihodnoty spoluvlastníckeho podielu F. G. v právnej veci vedenej na Okresnom súde v W. Z. pod sp.zn. 6C/15/2014 o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnosti. Takáto úschova peňazí je bežná v realitných kanceláriách a súd úschovu peňazí u advokáta považuje za bezpečnejší spôsob vyplatenia kúpnej ceny alebo vyplatenia protihodnoty spoluvlastníckeho podielu v tomto prípade. V prípade advokátskej úschovy peňazí súd poukazuje na to, že advokát je zo zákona povinný byť poistený pre prípad spôsobenia škody klientovi pri výkone advokácie. Ak by advokát porušil svoje povinnosti, hrozí mu za to vážny postih, v krajnom prípade aj vylúčenie z advokátskej komory. Pojem advokácia sa spája väčšinou so zastupovaním klientov v konaní pred súdmi a inými orgánmi, obhajobou, poskytovaním právnych rád či spisovaním zmlúv.

38. Podľa ust. § 1 ods. 2 zákona o advokácii výkon advokácie je zastupovanie klientov v konaní pred súdmi, orgánmi verejnej moci a inými právnymi subjektmi, obhajoba v trestnom konaní, poskytovanie právnych rád, spisovanie listín o právnych úkonoch, spracúvanie právnych rozborov, správa majetku klientov a ďalšie formy právneho poradenstva a právnej pomoci, ak sa vykonáva sústavne a za odmenu. Dôvodová správa k zákonu o advokácii uvádza: výkonom advokátskeho povolania a realizáciou právnych služieb napĺňa právo fyzických a právnických osôb na súdnu a inú právnu ochranu zakotvené v Ústave SR, čl. 46 a nasl. Zákonodarca v dôvodovej správe ďalej dodáva, že medzi činnosti vykonávané advokátom rovnako patria všetky tradičné formy právnych služieb vykonávané mimo procesné zastupovanie, ako sú napr. spisovanie listín, poradenstvo, rozbor, pričom pojem advokácia je potrebné chápať oveľa širšie ako pojem právna pomoc. Medzi tradičné formy právnych služieb ktoré advokát vykonáva mimo procesné zastupovanie, možno teda pokojne zaradiť aj správu majetku klienta a rovnako aj iné, v zákone výslovne neuvedené činnosti. Zákonodarca totiž pri definovaní toho, čo rozumieť pod advokáciou nevyčerpal úplne všetky činnosti ale ponechal priestor aj na iné činnosti ktoré sa tradične spájajú s výkonom advokátskeho povolania. Advokátska úschova predstavuje špecifický inštitút podobný napr. notárskej či bankovej úschove, či úschove v realitnej kancelárii. Jeho podstata spočíva v tom, že určitá osoba odovzdá hnuiteľnú vec do úschovy inej osoby ktorej zároveň vznikne povinnosť aby vec odovzdanú do úschovy riadne a starostlivo opatroval. Jednou zo základných povinností je povinnosť správcu veci ( uschováteľa - advokáta ) zdržať sa užívania veci či jej odovzdanie do užívania tretej osoby bez výslovného súhlasu uložiteľa. Ak by advokát svoje povinnosti porušil hrozí mu za to vážny postih.

39. Súd preto mal za to, že žalobca riadnym spôsobom preukázal v konaní solventnosť pre vyplatenie protihodnoty spoluvlastníckeho podielu. Vzhľadom na vyššie uvedený skutkový a právny stav veci súd nehnuteľnosť pririekol do výlučného vlastníctva žalobcu a žalobcu zaviazal na vyplatenie protihodnoty výšky spoluvlastníckeho podielu žalovaného v 1/3 zo všeobecnej hodnoty celej nehnuteľnosti.

40. O nároku na náhradu trov konania rozhodol súd podľa § 255 ods. 1 CSP a žalobcovi ktorý bol úspešný v celom rozsahu priznal nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100%.

41. Zároveň súd priznal voči žalovanému nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100% aj súdnym znalcom L.. F. J. a L.. M. G.Ö..

42. 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.

## **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku je prípustné odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia cestou podpísaného súdu na Krajský súd v Trnave ( § 362 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)/.

Podľa § 365 ods. 1 CSP odvolanie možno odôvodniť len tým, že :

- a) neboli splnené procesné podmienky
- b) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere , že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces
- c) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd
- d) konanie má inú vadu ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci
- e) súd prvej inštancie nevykonával 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 úkonu ktoré neboli uplatnené alebo

h) rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci

Podľa § 365 ods. 2 CSP 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 ods.1 ak táto vada mala vplyv na rozhodnutie vo veci samej.

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

Podľa § 359 CSP odvolanie môže podať strana v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané.