

Súd: Krajský súd Prešov  
Spisová značka: 23Co/48/2019  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8717201687  
Dátum vydania rozhodnutia: 18. 12. 2019  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Miloš Kolek  
ECLI: ECLI:SK:KSPO:2019:8717201687.2

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Prešove v senáte zloženom z predsedu senátu Mgr. Miloša Koleka a sudcov JUDr. Mariany Muránskej a JUDr. Daniely Babinovej, v právnej veci žalobkyne: A. G., nar. XX.XX.XXXX, bytom C., P. XXX/XX, právne zastúpenej JUDr. Martinom Bašistom, advokátom so sídlom Poprad, Štefánikova 8, proti žalovanému: G. G., nar. XX.XX.XXXX, bytom C., G. XXX/XX, právne zastúpenému JUDr. Jozefom Furčákom, advokátom so sídlom vo Vranove nad Topľou, Puškinova 856/4, IČO: 10 805 851, o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva, o odvolaní žalobkyne proti rozsudku Okresného súdu Poprad č. k. 20C/8/2017-262 zo dňa 17.09.2018 takto

### rozhodol:

M e n í rozsudok s výnimkou výroku o povinnosti žalobkyne zaplatiť súdny poplatok tak, že súd z r u š u j e podielové spoluvlastníctvo žalobkyne a žalovaného k rekreačnej chate súp. č. XXXX, postavenej na pozemku C-KN parc. č. XXX a k pozemku C-KN parc. č. XXX, zastavané plochy a nádvoria o výmere 310 m<sup>2</sup>, to všetko zapísané na LV č. XXX, k.ú. V..

P r i k a z u j e do výlučného vlastníctva žalobkyne A. G., nar. XX.XX.XXXX, bytom C., P. XXX/XX, r. č. XXXXXX/XXXX, rekreačnú chatu súp. č. XXXX, postavenú na pozemku C-KN parc. č. XXX a pozemok C-KN parc. č. XXX, zastavané plochy a nádvoria o výmere 310 m<sup>2</sup>, to všetko zapísané v katastri nehnuteľností na LV č. XXX, k.ú. V..

Žalobkyňa j e p o v i n á zaplatiť žalovanému titulom primeranej náhrady za zrušené spoluvlastníctvo sumu 21.933,34 eur do 10 dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

Žalovaný j e p o v i n ý nahradiť žalobkyni trovy konania pozostávajúce zo súdneho poplatku v rozsahu 50 % pričom o výške týchto trov rozhodne súd prvej inštancie samostatným uznesením.

### o d ô v o d n e n i e :

1. Súd prvej inštancie napadnutým rozsudkom zrušil podielové spoluvlastníctvo strán k rekreačnej chate, súp. č. XXXX, postavenej na pozemku parc. C-KN XXX a k parc. C-KN XXX, zapísaným na LV č. XXX, k. ú. V., prikázal tieto nehnuteľnosti do výlučného vlastníctva žalovaného, zaviazal žalovaného zaplatiť žalobkyni z titulu jej podielového nadobudnutia nehnuteľnosti 53.266,66 eur do 60 dní od právoplatnosti rozsudku. Žiadnej zo strán sporu náhradu trov konania nepriznal. Žalobkyňu zaviazal zaplatiť na účet Okresného súdu Poprad súdny poplatok vo výške 1.249,50 eur. Rozsudok odôvodnil tým, že žalobkyňa sa podanou žalobou domáhala zrušenia podielového spoluvlastníctva k predmetným nehnuteľnostiam, žiadala, aby tieto boli prikázané do jej výlučného vlastníctva. Súd zistil, že strany sporu sú podielovými spoluvlastníkmi uvedených nehnuteľností, podiel žalovaného je 7/24, podiel žalobkyne 17/24. Súd zistil, že hodnota predmetu sporu je 75.200 eur. Z výpisu účtu žalobkyne súd zistil, že táto disponuje dostatkom finančných prostriedkov na vyplatenie podielu žalovaného. Žalovaný deklaroval svoj nehnuteľný majetok výpismi z listov vlastníctva, ktoré by mohol v prípade potreby predať a získať tak dostatok finančných

prostriedkov na vyplatenie podielu žalobkyne. Súd uviedol, že stavba rekreačnej chaty nie je reálne deliteľná, navyše konflikty spoluvlastníkov by gradovali a znemožňovali jej využitie, a preto zrušil podielové spoluvlastníctvo strán konania a prikázal ju do výlučného vlastníctva žalovaného. Uviedol, že veľkosť podielov a účelné využitie veci nie sú jedinými hľadiskami, na ktoré súd musí prihliadnuť. Súd má prihliadnuť aj na ďalšie skutočnosti, a to skutočnosť, že spoluvlastník sa správal násilne voči ostatným spoluvlastníkom. Poukázal na rozhodnutie Najvyššieho súdu SR 1Cdo/33/2010, podľa ktorého pri rozhodnutí súdu komu nehnuteľnosť prikázať nie je absolútne rozhodujúca ani výška podielov, ani účelné využitie veci, ale ide o súhrn skutočností, ktoré sú v danej veci relevantné. Súd preto prikázal nehnuteľnosť do vlastníctva žalovaného s prihliadnutím na to, že účelné využitie preukazuje výlučne žalovaný. Je zrejmé, že žalobkyňa a jej rodina sa snažili skontrolovať stav predmetu sporu výhradne v čase, kedy žalovaný organizoval oslavy či stretnutia, a to pomerne direktívne, čo mohlo vyprovokovať prítomných k hrubým či vulgárnym výrazom. Násilné správanie sa podielového spoluvlastníka, ktoré bolo oznámené žalobkyňou a jej rodinnými príslušníkmi na políciu, nebolo preukázané. Súd teda prihliadol aj na to, že nehnuteľnosť výlučne využíva a stará sa o ňu žalovaný, a preto mu ju prikázal do výlučného vlastníctva. O trovách konania súd rozhodol podľa § 257 CSP, kedy prihliadol na skutočnosť, že žalovaný spor nevyvolal a na druhej strane spor bol vyvolaný potrebami žalobkyne bez pričinenia žalovaného.

2. Proti tomuto rozsudku v zákonom stanovenej lehote podala odvolanie žalobkyňa. Poukázala na to, že v konaní bolo preukázané, že žalobkyňa je väčšinou podielovou spoluvlastníčkou a v konaní bolo preukázané, že s touto nehnuteľnosťou nemôže hospodáriť vzhľadom na správanie sa žalovaného, ktorý ju obmedzoval v tejto možnosti. Je pravda, že žalovaný predmetnú nehnuteľnosť v súčasnosti užíva, nie však z dôvodu, že by žalobkyňa o nehnuteľnosť nemala záujem, ale z dôvodu, že žalovaný jej to znemožňuje. Nie je pravda, že sa nespoluoddelala na financovaní služieb spojených s prevádzkou rekreačnej chaty, ale potom, čo sa spotreba elektriny značne zvýšila užívaním chaty zo strany žalovaného a tretích osôb, prestala elektrickú energiu uhrádzať. Súdu preukázala, že žalovaný prenajíma spoločnú nehnuteľnosť bez jej súhlasu a vedomia tretím stranám, z čoho profitoval výlučne žalovaný. Aj keď žalovaný sa o nehnuteľnosť niekoľko rokov stará, práce boli vykonané svojpomocne, neodborne, s množstvom závad, čo hodnotu nehnuteľnosti skôr znížilo. Súd prvej inštancie nezobral do úvahy pri rozhodovaní veľkosť spoluvlastníckych podielov, kde žalobkyňa je väčšinovým spoluvlastníkom a tiež neprihliadal na násilné správanie sa žalovaného, či hrubé urážanie žalobkyne a členov jej rodiny zo strany žalovaného. Poukázala tiež na to, že ona má zabezpečený dostatok finančných prostriedkov na okamžité vyplatenie žalovaného a žalovaný podľa nej nikdy nemal v úmysle predmetnú nehnuteľnosť kúpiť do svojho výlučného vlastníctva, pretože nemal a pravdepodobne ani nemá finančné prostriedky na vyplatenie jej podielu. Do dnešného dňa nepracuje a nemá žiaden príjem. Nehnuteľnosť, ktorej predajom chce žalovaný uspokojiť jej nárok na vyplatenie spoluvlastníckeho podielu, žalovaný nadobudol za záhadných okolností darom až v decembri 2017. Navrhla, aby odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie zmenil a prikázal nehnuteľnosti do jej výlučného vlastníctva alebo aby tento rozsudok zrušil.

3. Vo vyjadrení k odvolaniu žalovaný navrhol rozsudok potvrdiť.

4. Odvolací súd preskúmal napadnuté rozhodnutie, ako aj konanie, ktoré mu predchádzalo, a zistil, že odvolanie žalobkyne je dôvodné. Odvolací súd vychádzajúc zo súdom prvej inštancie správne zisteného skutkového stavu rozhodnutie súdu prvej inštancie zmenil postupom podľa § 388 CSP. Správne boli skutkové zistenia súdu prvej inštancie a aj právny záver o tom, že nehnuteľnosť, o ktorú sa v spore jedná, je nedeliteľná, a preto súd prvej inštancie správne zrušil podielové spoluvlastníctvo strán konania, aj s prihliadnutím na skutočnosť, že žalobkyňa nechce v tomto podielovom spoluvlastníctve zotrvať.

5. Pri rozhodovaní o tom, komu nehnuteľnosť prikázať do výlučného vlastníctva, je potrebné zohľadniť najmä veľkosť podielov a prihliadnuť na účelné využitie veci (§ 142 ods. 1 OZ). Súd mal prihliadnuť na vyšší podiel žalobkyne na spoločnej nehnuteľnosti a nemal zohľadniť to, že nehnuteľnosť výlučne užíva a stará sa o ňu žalovaný, pretože v konaní bolo preukázané, že žalovaný takýmto spôsobom v podstate popiera vlastnícke a užívacie práva žalobkyne. Žalobkyňa bola väčšinou spoluvlastníčkou, mala mať teda právo rozhodovať o hospodárení so spoločnou vecou, teda aj o tom, ako sa vec bude využívať (§ 139 ods. 2 OZ). Napriek tomu o využití spoločnej veci rozhodoval žalovaný. Žalovaný z takéhoto nerešpektovania práv žalobkyne nemôže profitovať tým, že jeho výlučné užívanie nehnuteľnosti je argumentom pre prikázanie nehnuteľnosti do jeho vlastníctva (napriek tomu, že o nehnuteľnosť má záujem žalobkyňa, ktorej podiel je väčší). Taktiež je potrebné prihliadnuť aj na pripravenosť žalobkyne

okamžite zaplatiť žalovanému za jeho spoluvlastnícky podiel prislúchajúcu sumu. Z uvedených dôvodov odvolací súd za výlučného vlastníka spoločnej nehnuteľnosti určil žalobkyňu a prikázal žalobkyňi vyplatiť žalovanému náhradu za jeho podiel na spoločnej nehnuteľnosti, ktorá je vo výške 21.933,34 eur (ako 7/24 zo sumy 75.200 eur, ktorú súd prvej inštancie zistil ako hodnotu spoločnej nehnuteľnosti). Vzhľadom na pripravenosť žalobkyne zaplatiť cenu okamžite, súd určil lehotu plnenia 10 dní od právoplatnosti rozsudku.

6. Výrok o povinnosti žalobkyne zaplatiť súdny poplatok odvolaním nebol napadnutý, a preto odvolací súd vychádza z toho, že výška súdneho poplatku v danom prípade činila 1.249,50 eur.

7. Odvolací súd rozhodoval o trovách celého konania podľa § 396 ods. 2 CSP, keďže menil rozsudok súdu prvej inštancie. O trovách celého konania rozhodol odvolací súd podľa § 255 ods. 1 CSP a § 257 CSP. Za dôvody hodné osobitného zreteľa súd považoval skutočnosť, že sa jednalo o konanie, ktoré mohlo začať na návrh ktoréhokoľvek z podielových spoluvlastníkov, a teda nie je možné hovoriť o úspechu alebo neúspechu strán. Sporom sa riešil právny status oboch strán sporu k spoločnej nehnuteľnosti. Je spravodlivé, aby iba nevyhnutné náklady tohto konania (súdny poplatok) znášali rovným dielom obaja podieloví spoluvlastníci, a preto odvolací súd rozhodol, že žalovaný je povinný nahradiť žalobkyňi polovicu trov pozostávajúcich zo súdneho poplatku.

8. Toto rozhodnutie bolo prijaté senátom Krajského súdu v Prešove v pomere hlasov 3:0.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku odvolanie nie je prípustné.

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 420 CSP alebo 421 ods. 1 CSP).

Dovolanie sa podáva v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy (§ 427 ods. 1 CSP).

V dovolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa toto rozhodnutie napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (dovolacie dôvody) a čoho sa dovolateľ domáha (dovolací návrh) (§ 428 CSP).

Dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 1 CSP). Povinnosť byť zastúpený advokátom neplatí za podmienok ustanovených v § 429 ods. 2 CSP.