

Súd: Okresný súd Čadca
Spisová značka: 9C/44/2018
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5318201675
Dátum vydania rozhodnutia: 28. 11. 2019
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Ľubomíra Krišťáková
ECLI: ECLI:SK:OSCA:2019:5318201675.6

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Čadca sudkyňou JUDr. Ľubomírou Krišťákovou v právnej veci žalobkyne J. Ž., nar. X. XX. XXXX, bytom XXX XX Q., J. XX, zastúpenej JUDr. Antonom Kupšom, advokátom so sídlom Moyzesova 34, 022 01 Čadca proti žalovaným: 1/ E.F. Ž., nar. XX. X. XXXX, bytom XXX XX E. K. D. Č.. XXX, Č. S., zastúpeného JUDr. Annou Mozolíkovou, advokátkou so sídlom Palárikova 1449, Čadca a 2/ O. J., nar. XX. X. XXXX, T. XXX XX Č., Č. Č.. XXX o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva takto

rozhodol:

I. Súd **zrušuje** podielové spoluvlastníctvo žalobkyne a žalovaných v rade 1/ a 2/ ku nehnuteľnostiam zapísaným na liste vlastníctva č. XXXX kat. úz. Q., a to parcelám CKN č. XXXX - zastavané plochy a nádvoria o výmere 604 m², CKN č. XXXX - trvalé trávne porasty o výmere 916 m² a domu súpisné číslo XXX postaveného na parcele CKN XXXX - zastavané plochy a nádvoria o výmere 604 m², veľkosť podielu žalobkyne pod B1 vo výške 2/3-iny, veľkosť podielu žalovaného v rade 1/ pod B2 vo výške 1/6-ina, veľkosť podielu žalovanej v rade 2/ pod B3 vo výške 1/6-ina predajom uvedených nehnuteľností.

II. Žiadna zo strán sporu **n e m á** právo na náhradu trov konania.

odôvodnenie:

1. Žalobkyňa sa podanou žalobou, ktorá bola Okresnému súdu Čadca doručená dňa 14. 6. 2018, domáha zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva ku nehnuteľnostiam zapísaným na liste vlastníctva číslo XXXX, katastrálne územie Q., a to parcelám CKN XXXX - zastavané plochy a nádvoria o výmere 604 m², CKN 3169 - trvalý trávny porast o výmere 916 m² a k domu číslo súpisné XXX, stojaceho na parcele CKN XXXX pod B1 v podiele 2/3, pod B2 v podiele 1/6 a pod B3 v podiele 1/6 na tom skutkovom základe, že žalobkyňa je podielovou spoluvlastníčkou uvedených nehnuteľností v podiele 2/3. Žalovaní v rade 1/ a 2/ sú podielovými spoluvlastníkmi uvedených nehnuteľností pod B2 v podiele 1/6 žalovaný v rade 1/ a pod B3 v podiele 1/6 žalovaná v rade 2/. Žalobkyňa má záujem na vyporiadaní podielového spoluvlastníctva, pretože s užívaním a udržiavaním nehnuteľností sú spojené náklady. U žalobkyne nie je reálny predpoklad, že by tieto nehnuteľnosti vedela v budúcnosti reálne využiť. Tieto sa prakticky nijakým spôsobom neužívajú. Nehnuteľnosti slúžili v minulosti na podnikateľské účely. Žalobkyňa má vážneho záujemcu, ktorý by predmetné nehnuteľnosti odkúpil. Navrhla žalovaným v rade 1/ a 2/, či sú ochotní svoje spoluvlastnícke podiely prípadnému budúcemu záujemcovi odpredať. Nehnuteľnosti tým, že sa neužívajú a vykonávajú sa na nich len nevyhnutné úkony, sa znehodnocujú a vzhľadom na danú situáciu je účelné, aby nedošlo k ďalšiemu znehodnocovaniu, nehnuteľnosť odpredať. Žalobkyňa nechala vypracovať znalecký posudok znalcom z odboru oceňovania nehnuteľností O.. R. P., ktorý spracoval znalecký posudok č. XXX/XXXX a stanovil všeobecnú hodnotu nehnuteľností vo výške 20 800,-- €. Hodnota 1/6 podielu v nehnuteľnostiach u žalovaných v rade 1/ a 2/ predstavuje čiastku 3 466,66 € pre každého. Pred podaním žaloby žalobkyňa prostredníctvom svojho právneho zástupcu oslovila žalovaných v rade 1/ a 2/ na odkúpenie spoluvlastníckych podielov, k dohode nedošlo u žalovaného v rade 1/ kvôli nereálnej požiadavke, a to výške hodnoty na odpredaj jeho spoluvlastníckeho

podielu, ktorý predstavuje 100% navýšenie oproti navrhnutej cene, pričom žalovaný v rade 1/ požadoval vyplatiť čiastku 7 000,-- €. Žalovaná v rade 2/ oznámila svojim listom zo dňa 22. 11. 2016, že súhlasí s odpredajom svojho spoluvlastníckeho podielu k nehnuteľnostiam, ktoré sú predmetom tohto konania. Žalobkyňa je ochotná žalovaným v rade 1/ a 2/ na ich spoluvlastnícke podiely vyplatiť každému čiastku po 3 500,-- € v súlade s uzatvorenou zmluvou o uzatvorení budúcej kúpnej zmluvy. Keďže k dohode medzi žalobkyňou a žalovaným v rade 1/ nedošlo, je žalobkyňa nútená domáhať sa zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva súdnou cestou.

2. Žalovaný vo vyjadrení k podanej žalobe uviedol, že žalobkyňa nadobudla svoj spoluvlastnícky podiel k sporným nehnuteľnostiam titulom darovacej zmluvy v čase, kedy mala len 3 mesiace a v čase, kedy otec žalovaného v rade 1/ ako podielový spoluvlastník týchto nehnuteľností v podiele 2/3 daroval žalobkyni sporné nehnuteľnosti v podiele 2/3. Darovacia zmluva bola uzatvorená v čase, kedy otec žalovaného v rade 1/ mal viaceré dlhy, ktoré boli vymáhané v rámci viacerých exekučných konaní, a preto darovanie nehnuteľností, ktorá má byť predmetom zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva, bola vyslovene účelová. Práve žalovaný v rade 1/ otcovi pomáhal v podnikateľskej činnosti - pohostinstvo pri jej prevádzkovaní v predmetných nehnuteľnostiach. Predmetné nehnuteľnosti sa nachádzajú v dobrej lokalite v Q. - H., priamo pri hlavnej ceste a uvedená činnosť v čase prevádzkovania otcom žalovaného v rade 1/ a žalovaným bola veľmi rentabilná a zisková. Okrem toho boli dohodnuté, že po prevode spoluvlastníckeho podielu na žalobkyňu, bude žalovanému v rade 1/ vyplácané mesačné nájomné vo výške 30,-- €, nakoľko sporná nehnuteľnosť - budova bola prevádzkovaná ako pohostinstvo ešte niekoľko rokov po jej scudzení žalobkyňou. Do dňa podania vyjadrenia žalovanému nebolo vyplatené ani euro. Žalovaný v rade 1/ má za to, že žaloba žalobkyne je nedôvodná a neúčelná. Žalobkyňa v podanej žalobe tvrdí, že sporné nehnuteľnosti neužíva a že s užívaním, resp. udržiavaním sporných nehnuteľností sú spojené náklady a u žalobkyne nie je reálny predpoklad, že by tieto nehnuteľnosti vedela v budúcnosti využiť. Žalovaný poukázal na to, že v čase, kedy zomrel ich otec, žalovaný navrhoval, aby pohostinstvo predali, keďže po smrti otca sa pohostinstvo zatvorilo a neprevádzkuje sa až do dnešného dňa. V tom čase však zákonná zástupkyňa žalobkyne s predajom pohostinstva nesúhlasila. Je neúčelná a v rozpore so záujmami žalobkyne, aby nadobudla sporné nehnuteľnosti v celosti, nakoľko sa nechce a nemá ako podieľať na ich udržiavaní, resp. ich prevádzkovaní. Žalovaný v rade 1/ má za to, že by bolo vhodnejšie, účelnejšie a najmä v záujme žalobkyne, keby žiadala zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva k sporným nehnuteľnostiam s tým, že nehnuteľnosti sa prikážu niektorému inému spoluvlastníkovi a žalobkyni bude vyplatená náhrada za jej spoluvlastnícky podiel. Riešením by bolo aj uzavretie kúpnej zmluvy priamo s prípadným záujemcom o kúpu bez toho, aby sa zrušovalo a vyporiadavalo podielové spoluvlastníctvo k sporným nehnuteľnostiam, avšak kúpna cena by musela zohľadňovať, že nehnuteľnosti sú vhodné na podnikateľské účely, na ktoré sa vždy aj využívali. Žalovaný má za to, že hodnota sporných nehnuteľností určená znaleckým posudkom č. 160/2016 vypracovaným O.. R. P. tieto skutočnosti nezohľadňuje, a preto by kúpna cena určená v súlade so znaleckým posudkom bola podhodnotená. Podľa ponúk zverejnených na internetových stránkach sa cena za 1m² pozemku v katastrálnom území v časti H. pohybuje vyššie cca 15,-- € - 20,-- € za m², ako je hodnota uvedená v znaleckom posudku. Podľa znaleckého posudku v priemere za m² bola hodnota pozemkov určená vo výške 8,03 €, čo je neprímerané vzhľadom na aktuálny realitný trh, najmä vzhľadom na ponuku a dopyt. Žalovaný nesúhlasí s takouto sumou, nakoľko v sume nie je zohľadnené ani nájomné, ktoré mu malo byť vyplácané. Žalovaný poukázal na znalecký posudok č. 011/1997 vypracovaný O.. D. E. v dedičskom konaní po matke žalovaného, ktorý je súčasťou spisu Okresného súdu Čadca, č. k. D 1461/93 zo dňa 29. 5. 1997, kde hodnota sporných nehnuteľností v čase smrti matky žalovaného bola 818 190,-- Sk, t. k. 27 158,93 €. Žalovaný si je vedomý toho, že znalecký posudok je spred 20 rokov, avšak je zrejmé, ako aj všeobecne známe, že cena nehnuteľností rapídne stúpala a v roku 2017 - 2018 dosahuje maximá na realitnom trhu. Aj z tohto dôvodu považuje znalecký posudok vypracovaný O.. R. P. v tomto konaní za irelevantný, nezohľadňujúci skutočnú hodnotu nehnuteľností, hlboko podhodnocujúci vypracovaný v prospech žalobkyne, aby nemusela vyplácať vysokú sumu za vyporiadanie spoluvlastníckych podielov v jej prospech, pričom ona následne predá nehnuteľnosti za ich skutočnú trhovú cenu. Žalovaný v rade 1/ navrhol žalobu zamietnuť a priznať mu náhradu trov konania.

3. Žalobkyňa vo vyjadrení k podanému vyjadreniu žalovaného v rade 1/ uviedla, že pred podaním prvej žaloby, ktorá bola vedená pred Okresným súdom v Čadci pod spisovou značkou 12 C 170/2016, sa dostavil do advokátskej kancelárie právneho zástupcu žalobkyne žalovaný v rade 1/, ktorý bol oboznámený so znaleckým posudkom O.. R. P., namietal, že nesúhlasí s hodnotou stanovenou podľa znaleckého posudku a chcel, aby mu bolo vyplatené 7 000,-- € za jeho spoluvlastnícky podiel, ktorá

požiadavka vzhľadom na stanovenú hodnotu je nereálna a neprimeraná. Žalovanému v rade 1/ je stav nehnuteľností dobre známy, vie, že nehnuteľnosti sú značne poškodené a znalecký posudok O.. R. P. túto skutočnosť zohľadňuje. V ostatnom vyjadrenie žalovaného žalobkyňa považuje za účelové v snahe neustále odďaľovať problém danej nehnuteľnosti namietaním nesprávneho ohodnotenia tejto nehnuteľnosti, čo v danom prípade vec o zrušenie a podielového spoluvlastníctva nerieši. Vyjadrenie žalovaného v rade 1/ je prakticky totožné s vyjadrením, ktoré podal v konaní vedenom pod spisovou značkou 12 C 170/2015.

4. Podaním doručeným súdu dňa 7. 10. 2019 žalobkyňa uviedla, že reálna deľba nehnuteľností, najmä budovy nie je možná. Zo znaleckého posudku O.. P. vyplýva, že domová nehnuteľnosť je značne poškodená a reálne nie je deliteľná. Parcely tiež nie je možné reálne rozdeliť, pretože domová nehnuteľnosť v prednej časti zaberá značnú časť a v zadnej časti sú parcely značne svahovité a podmosené. K tomuto by sa možno vedela vyjadriť O.. Š., ale sú toho názoru, že znalkyňa sa pravdepodobne so stavom parciel ani neoboznámila. Reálny stav a hodnotu nehnuteľností odzrkadľuje znalecký posudok O.. P.. Skutočne je nereálny stav, aby rozdiel medzi znaleckými posudkami predstavoval 200% rozdiel, je na zváženie, ktorý znalecký posudok zodpovedá reálnemu stavu veci, ale už zo samotnej fotodokumentácie je zrejmé, že nehnuteľnosti sú v dezolátnom stave a znalkyňa O.. Š. tento stav nijako nezohľadňuje, už z fotografií vyplýva, že strop v domovej nehnuteľnosti je podpretý dreveným stĺpom, toto znalkyňa nijako nezohľadňuje. Nie je preto zrejmé, čo znalkyňu viedlo k stanoveniu ceny bez zohľadnenia, že nehnuteľnosť je poškodená.

5. Žalovaná v rade 3/ vo vyjadrení k podanej žalobe s podanou žalobou súhlasila. Uviedla, že nemá výhrady voči predmetnej žalobe, súhlasí s tým, aby jej bola vyplatená čiastka 3 000,-- €.

6. Žalobkyňa prostredníctvom svojho právneho zástupcu vyslovila súhlas s vykonaním pojednávania v jej neprítomnosti. Súd preto konal v neprítomnosti žalobkyne.

7. Vykonaným dokazovaním, a to výpoveďou žalovaného v rade 2/, žalovanej v rade 3/, oboznámením listinných dôkazov založených v spisovom materiáli 9 C 44/2018, mal súd zistený nasledovný skutkový stav:

8. Podľa výpisu z listu vlastníctva číslo XXXX, katastrálne územie Q. mal súd zistené, že nehnuteľnosti, a to parcela CKN číslo XXXX - zastavané plochy a nádvoria o výmere 604 m² a CKN číslo XXXX - trvalé trávne porasty o výmere 916 m² a rodinný dom číslo súpisné XXX patria do podielového spoluvlastníctva žalobkyne v podiele 2/3 pod B1, žalovaného v rade 1/ v podiele 1/6 pod B2 a žalovanej v rade 2/ v podiele 1/6 pod B3.

9. Znalec O.. R. P. v ňom podanom znaleckom posudku číslo 160/2016 stanovil všeobecnú hodnotu nehnuteľností zapísaných na liste vlastníctva číslo XXXX, katastrálne územie Q., a to rodinného domu číslo súpisné XXX, postaveného na parcele KNC číslo XXXX s príslušenstvom a pozemkami KN číslo XXXX a XXXX vo výške 20 800,-- €, ako aj uviedol, že nehnuteľnosť - dom číslo súpisné XXX s ohľadom na charakter stavby a účel jej využitia s prihliadnutím na výšku spoluvlastníckych podielov nie je reálne deliteľná a prípadné využitie časti vzniknutých na základe spoluvlastníckych podielov by bolo neúčelné.

10. O.. G. Š. v ňou podanom súkromnom znaleckom posudku číslo XX/XXXX stanovila všeobecnú hodnotu nehnuteľností - hostinca Q. č. XXX, drobných stavieb - sociálne zariadenie, drevená predajňa potravín na KN číslo XXXX, ploty, vonkajšie úpravy - vodovodná prípojka, kanalizačná prípojka, žumpa, spevnené plochy, oceľový prístrešok, pozemky - parcela číslo XXXX a parcela číslo XXXX spolu po zaokrúhlení vo výške 61 100,-- €.

11. Žalobkyňa prostredníctvom svojho právneho zástupcu zotrvala na podanej žalobe. Uviedla, že pred začatím konania prebiehali konania o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva. Žalovaná v rade 2/ s cenou súhlasila, žalovaný v rade 1/ s cenou nesúhlasil. So žalovaným v rade 1/ navrhovaným 100% zvýšením ceny nesúhlasí. Poukázala na stranu 4 znaleckého posudku č. XXX/XXXX, kde znalec konštatuje, že na liste vlastníctva je objekt vedený ako rodinný dom, aj keď v skutočnosti bol užívaný ako pohostinstvo, a preto ho znalec ohodnotil ako pohostinstvo a ako stavbu vzhľadom k jej stavebnotechnickému vybaveniu poškodenú. Stavba je v súčasnosti značne poškodená, je na zbúranie. Ako vyplýva z fotodokumentácie znaleckého posudku, stavba je vo veľmi zlom stave a

realizácia verejným predajom je nereálna. Stav nehnuteľnosti je žalovanému v rade 1/ dobre známy a aj žalovanej v rade 2/.

12. Vo vyjadrení ku znaleckému posudku O.. G. Š. číslo XX/XXXX v konaní predloženému žalovaným v rade 1/ žalobkyňa uviedla, že uvedený posudok nie je reálny a neodzrkadľuje reálny stav hodnoty nehnuteľností. Navrhla, aby žalovaný v rade 1/, ak si tieto nehnuteľnosti, ktoré sú predmetom sporu, oceňuje na hodnotu 61 100,-- €, aby tieto nehnuteľnosti boli prikázané do jeho vlastníctva a nech vyplatí žalobkyni titulom vyporiadania podielového spoluvlastníctva čiastku 40 733,-- €.

13. Ku znaleckému posudku O.. G. Š. na pojednávaní dňa 26. 9. 2019 žalobkyňa ďalej prostredníctvom svojho právneho zástupcu uviedla, že nehnuteľnosť je v zanedbanom technickom stave. V uvedenom znaleckom posudku nevidí, že nehnuteľnosť je v dezolátnom stave, je tam prepadnutý strop, je tam dôvod na zbúranie. Ďalej uviedla, že tohto času už ani nedisponuje finančnými prostriedkami na výplatu žalovaných. Ak žalovaný dal túto nehnuteľnosť oceniť na 60 000,-- €, nech je táto nehnuteľnosť prikázaná jemu.

14. Žalovaný v rade 1/ prostredníctvom svojho právneho zástupcu namietal závery znaleckého posudku Ing. Kubinca, pretože nehnuteľnosť bola oceňovaná ako rodinný dom, avšak táto nehnuteľnosť nie je rodinným domom. Ide o nebytový priestor, ktorý je určený na podnikanie, čo vyplýva aj z toho, ako v roku 1960 mestský úrad túto nehnuteľnosť dal do užívania. Z tohto dôvodu má žalovaný v rade 1/ za to, že navrhovaná náhrada je neprimeraná. V roku 2018 bol zaznamenaný prudký nárast cien na trhu nehnuteľností a zároveň táto nehnuteľnosť bola vždy určená na podnikanie a bola zisková. Podnikaniu v tejto nehnuteľnosti sa darilo, pretože sa nachádza v zastavanom území obce, je tam v blízkosti cesta a na pozemku, ktorý je záhradou, môže byť zriadená pergola pre ďalších zákazníkov. Poukázal na to, že o túto nehnuteľnosť nikto nemá záujem, ani žalobkyňa, neužíva ju, preto súdu nič nebráni, aby navrhol predaj tejto nehnuteľnosti. K návrhu žalobkyne, aby nehnuteľnosť bola prikázaná do jeho vlastníctva uviedol, že nemá peniaze na výplatu podielu, ako požaduje žalobkyňa. Nikdy nemal záujem o túto nehnuteľnosť, iba rozporoval výšku vyporiadacieho podielu. Pozemky by sa rozdeliť dali, ale budova sa zrejme rozdeliť nedá. Žalobkyňa je solventná.

15. Žalovaná v rade 2/ uviedla, že o to nehnuteľnosť záujem nemá. Uviedla, aby sa to predalo a nech sa jej vyplatí vyrovnávací podiel. Suma 20 000,-- € je málo, tých 60 000,-- € by brala, že to má takú hodnotu, nakoľko je tam veľký pozemok. Pozemok sa zrejme rozdeliť dá, ale budova len veľmi ťažko. Pozemok, na ktorom je stavba, je vpredu a pozemok, kde je záhrada, je vzadu.

16. Podľa § 142 ods. 1 Občianskeho zákonníka ak nedôjde k dohode, zruší spoluvlastníctvo a vykoná vyporiadanie 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.

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

Podľa § 255 ods. 2 CSP ak mala strana vo veci úspech len čiastočný, súd náhradu trov konania pomerne rozdelí, prípadne vysloví, že žiadna zo strán nemá na náhradu trov konania právo.

17. Vykonaným dokazovaním mal súd preukázané, že nehnuteľnosti tvoriace predmet daného súdneho konania, a to rodinný dom číslo súpisné XXX, postavený na parcele CKN číslo XXXX a parcely CKN číslo XXXX - zastavané plochy a nádvorja o výmere 604 m² a CKN číslo XXXX - trvalé trávne porasty o výmere 916 m², všetko zapísané na liste vlastníctva číslo XXXX, katastrálne územie Q. patria do podielového spoluvlastníctva žalobkyne a žalovaných v rade 1/ a 2/. Existenciu podielového spoluvlastníctva žalobkyne a žalovaných v rade 1/ a 2/ k uvedeným nehnuteľnostiam mal súd preukázanú výpisom z citovaného listu vlastníctva číslo XXXX. Uvedeným výpisom z listu vlastníctva číslo XXXX mal súd tiež preukázané, že stranou v spore sú všetci spoluvlastníci týchto nehnuteľností. Zároveň súd v konaní nemal zistené žiadne prekážky brániace zrušeniu podielového spoluvlastníctva. Ani jeden z podielových spoluvlastníkov v podielovom spoluvlastníctve zotrvať nechce. Žalovaní v rade 1/ a 2/ so zrušením podielového spoluvlastníctva súhlasili. Dôvody brániace zrušeniu podielového

spoluvlastníctva neoznámili. Preto, keďže nikoho nemožno nútiť zotrvať v podielovom spoluvlastníctve a v konaní neboli zistené žiadne dôvody hodné osobitného zreteľa, ktoré by zrušeniu a vyporiadaniu podielového spoluvlastníctva bránili, súd preto podielové spoluvlastníctvo žalobkyne a žalovaných v rade 1/ a 2/ k domu súpisné číslo XXX, postavenému na parcele KNC číslo XXXX a parcelám CKN číslo XXXX - zastavané plochy a nádvoría o výmere 604 m² a CKN číslo XXXX - trvalé trávne porasty o výmere 916 m² zrušil.

18. Občiansky zákonník v § 146 ods. 1 ustanovuje spôsoby vyporiadania podielového spoluvlastníctva a ich poradie, ktoré je pre súd vykonávajúci vyporiadanie, záväzné. Preto súd skúmal jednotlivé spôsoby vyporiadania uvedených nehnuteľností. Vzhľadom k tomu, že prvým spôsobom vyporiadania zrušeného podielového spoluvlastníctva je rozdelenie veci medzi spoluvlastníkov podľa veľkosti ich podielov, sa súd zaoberal posúdením, či je reálne rozdelenie nehnuteľností tvoriacich predmet sporu možné. Zo záverov znaleckého posudku číslo 160/2016 O.. P. v konaní predloženého žalobkyňou vyplynulo, že nehnuteľnosť - dom súpisné číslo XXX reálne deliteľný nie je a prípadné využitie časti vzniknutých na základe spoluvlastníckych podielov by bolo neúčelné. Žalovaní v rade 1/ a 2/ tento záver prijatý v znaleckom posudku číslo 160/2016 nespochybnili, nevyvrátili. Naopak aj z ich vyjadrení vyplynula nemožnosť deľby stavby, keď žalovaný v rade 1/ uviedol, že budova sa zrejme rozdeliť nedá a žalovaná v rade 2/ uviedla, že stavba sa len ťažko dá rozdeliť. Preto súd vzal za preukázané, že stavba číslo XXX reálne podľa veľkosti podielov žalobkyne a žalovaných v rade 1/ a 2/ deliteľná nie je. Pokiaľ ide o reálnu deliteľnosť parcel KNC číslo XXXX a KNC číslo XXXX, žalobkyňa v konaní uvádzala, že tieto tiež nie je možné reálne rozdeliť, pretože domová nehnuteľnosť sa nachádza v prednej časti a zaberá značnú časť a v zadnej časti sú parcely značne svahovité a podmočené. Uvedené tvrdenie žalobkyne žalovaní v rade 1/ a 2/ nerozporovali. Netvrdili a nepreukázali možnosti reálneho rozdelenia týchto nehnuteľností podľa veľkosti ich podielov tak, aby tieto nehnuteľnosti rozdelením nestratili svoju funkčnosť a možnosť napĺňania svojho ekonomického účelu. Súd tiež s prihliadnutím k tomu, že stavba súpisné číslo XXX reálne podľa veľkosti podielov deliteľná nie je, bol toho názoru, že ani parcelu KNC číslo XXXX, na ktorej táto stavba stojí, podľa veľkosti podielov nie je možné rozdeliť, a tým ani parcelu KNC číslo XXXX, ktorá sa nachádza až za parcelou KNC číslo XXXX tak, aby aj po rozdelení nebola dotknutá ich funkčnosť. Prvý spôsob vyporiadania podielového spoluvlastníctva žalobkyne a žalovaných v rade 1/ a 2/ k uvedeným nehnuteľnostiam ich reálnym rozdelením podľa veľkosti spoluvlastníckych podielov preto z uvedených dôvodov do úvahy neprichádza.

19. Ďalším spôsobom vyporiadania zrušeného podielového spoluvlastníctva je prikázanie veci za primeranú náhradu jednému alebo viacerým spoluvlastníkom. Tento spôsob vyporiadania prichádza do úvahy vtedy, ak jeden alebo viacerí spoluvlastníci prejavia o vec ako celok záujem a sú schopní vyplatiť primeranú finančnú náhradu za spoluvlastnícky podiel. Primeraná náhrada predstavuje hodnotový ekvivalent vyjadrený v peniazoch umožňujúci podľa miestnych podmienok obstaranie podobnej veci. Otázka primeranej náhrady medzi stranami sporu zostala počas celého súdneho konania sporná. Medzi závermi znaleckého posudku číslo 160/2016 predloženého v konaní žalobkyňou a znaleckého posudku číslo 39/2019 predloženého žalovaným v rade 1/ bol značný nepomer. Podľa znaleckého posudku číslo 160/2016 je všeobecná hodnota vyporiadavaných nehnuteľností vo výške 20 800,-- € a podľa znaleckého posudku číslo 39/2019 je všeobecná hodnota týchto nehnuteľností vo výške 61 100,-- €. Pokiaľ žalobkyňa prostredníctvom svojho právneho zástupcu uviedla, aby súd zväžil a z úradnej moci nariadil kontrolné znalecké dokazovanie, súd takéto dokazovanie v nadväznosti na § 185 CSP z úradnej moci nevykonal. V zmysle citovaného § 185 CSP súd môže z úradnej moci vykonať iba dôkazy vyplývajúce z verejných registrov a zoznamov, ak tieto nasvedčujú, že skutkové tvrdenia strán sú v rozpore so skutočnosťou a dôkazy na zistenie, či sú splnené procesné podmienky, či navrhované rozhodnutie bude vykonateľné a na zistenie cudzieho práva. Iné dôkazy bez návrhu nevykoná. Keďže uvedený dôkaz - kontrolné znalecké dokazovanie na zistenie výšky primeranej náhrady nie je dôkazom, ktorý súd môže v zmysle § 185 CSP vykonať z úradnej moci a ani žiadna zo strán sporu tento dôkaz nenavrhol vykonať, súd preto k vykonaniu takéhoto dôkazu nepristúpil. Zároveň súd pri svojom rozhodovaní a skúmaní tohto v poradí druhého spôsobu vyporiadania podielového spoluvlastníctva prihliadal na vyjadrenie žalobkyne, ktorá prostredníctvom svojho právneho zástupcu v priebehu konania uviedla, že o sporné nehnuteľnosti záujem nemá a rovnako i vyjadrenie žalovaných v rade 1/ a 2/, ktorí tiež uviedli, že o tieto nehnuteľnosti záujem nemajú, ako aj na vyjadrenie žalobkyne učené v priebehu sporu, že nedisponuje finančnými prostriedkami na výplatu žalovaných v rade 1/ a 2/ a vyjadrenie žalovaného v rade 1/, ktorý rovnako uviedol, že peniaze na výplatu podielu, ako požaduje žalobkyňa, nemá. Z uvedených dôvodov, keďže jednak nebola v konaní nesporne ustálená

výška primeranej náhrady a v nadväznosti na to i schopnosť toho-ktorého spoluvlastníka nahradiť ustupujúcim spoluvlastníkom hodnotu ich spoluvlastníckeho podielu a najmä z dôvodu, že ani jeden zo spoluvlastníkov zrejme pre pretrvávajúcu spornosť výšky primeranej náhrady neprejavil záujem, aby mu sporné nehnuteľnosti boli prikázané do vlastníctva, neprichádza ani uvedený spôsob vyporiadania zrušeného spoluvlastníctva prikázaním veci do vlastníctva jednému alebo viacerým spoluvlastníkom za náhradu do úvahy. Preto súd zrušené podielové spoluvlastníctvo žalobkyne a žalovaných v rade 1/ a 2/ vyporiadal tretím spôsobom, a to nariadením predaja nehnuteľností zapísaných na liste vlastníctva číslo XXXX a rozdelením výťažku podľa veľkosti ich podielov.

20. V tomto smere súd poukazuje aj na závery Krajského súdu v Trnave, sp. zn. 24 Co 910/2015 zo dňa 12. 10. 2016, podľa ktorého, ak došlo k vyporiadaniu predajom nehnuteľnosti rozdelením podľa výťažku, spoluvlastníctvo zaniká až skutočným predajom. Nehnuteľnosť tak naďalej zostáva v spoluvlastníctve až pokiaľ nedôjde k jej predaju, rozhodnutím súdu o zrušení spoluvlastníctva a nariadením predaja nehnuteľnosti vzniká len exekučný titul, ktorý oprávňuje ktoréhokoľvek zo spoluvlastníkov, aby sa domáhal jeho výkonu (napr. podaním návrhu na vykonanie exekúcie podľa príslušných ustanovení zákona č. 233/1995 Z. z. Exekučného poriadku). Vzhľadom na to, že podielové spoluvlastníctvo zrušené rozhodnutím súdu nariadením predaja a rozdelením výťažku zaniká až dňom, kedy dôjde k predaju nehnuteľnosti, môžu spoluvlastníci aj po právoplatnosti tohto rozhodnutia až do zániku podielového spoluvlastníctva nakladať so svojimi spoluvlastníckymi podielmi bez toho, aby boli pri tom akokoľvek obmedzovaní vo svojej zmluvnej voľnosti len preto, že bolo súdom rozhodnuté o zrušení a vyporiadaní ich podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnosti. V prípade nariadenia predaja spoločnej nehnuteľnosti zostáva táto nehnuteľnosť až do uskutočnenia predaja v režime spoluvlastníctva, spoluvlastníci môžu so svojim spoluvlastníckymi podielmi nakladať a účastníci si môžu toto spoluvlastníctvo zrušiť aj iným spôsobom (napr. dohodou). K tomu pozri napr. Rozbor Najvyššieho súdu SSR č. Cpj 8/72, Zbierka súdnych rozhodnutí a stanovísk R 54/1973, rozsudok Najvyššieho súdu ČR, sp. zn. 21 Cdo 2145/2009, publikovaný v Právni rozhledy č. 22/2011.

21. Vzhľadom k tomu, že žiadna zo strán sporu nemala v konaní plný úspech, súd vo výroku o trovách konania rozhodol v súlade s vyššie citovaným § 255 ods. 2 CSP tak, že žiadnej zo strán sporu nárok na náhradu trov konania nepriznal.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresnom súde Čadca písomne v dvoch vyhotoveniach.

Podľa § 363 C. s. p. v odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania (§ 127 C. s. p. ak zákon na podanie nevyžaduje osobitné náležitosti v podaní sa uvedie, ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje a podpis. Ak ide o podanie urobené v prebiehajúcim konaní, náležitosťou podania je aj uvedenie spisovej značky tohto konania) 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).

Podľa § 365 ods. 1 C. s. p. 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.

Podľa § 365 ods. 2 C. s. p. odvolanie proti rozhodnutiu vo veci samej možno odôvodniť aj tým, že právoplatné uznesenie súdu prvej inštancie, ktoré predchádzalo rozhodnutiu vo veci samej, má vadu uvedenú v odseku 1, ak táto vada mala vplyv na rozhodnutie vo veci samej.

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

Ak nebude povinnosť uložená týmto rozsudkom splnená dobrovoľne, je možné navrhnúť výkon rozhodnutia.