

Súd: Okresný súd Prešov
Spisová značka: 11C/4/2018
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8118201027
Dátum vydania rozhodnutia: 20. 11. 2019
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Iveta Wildeová
ECLI: ECLI:SK:OSPO:2019:8118201027.9

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Prešov sudkyňou JUDr. Ivetou Wildeovou v spore žalobcu: O.. B. N., D.. XX.X.XXXX, N. G., Z. J. XXX, P., U. N., zastúpený: JUDr. Vlastimil Klepáč, advokát, so sídlom v Košiciach, Krmanova 16, p r o t i žalovanej: I. M., D.. X.X.XXXX, N. G., T. X., o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva a prísl. takto

rozhodol:

I. Súd z r u š u j e podielové spoluvlastníctvo strán predajom nehnuteľností vedených na LV č. XXXX k.ú. A. a to parcely CKN XXXXX - zastavené plochy a nádvoría o výmere 34m², parcely CKN XXXXX - záhrady o výmere 287m² a záhradkárskej chatky bez súpisného čísla stojacej na parcele CKN XXXXX s tým, že výťažok z predaja bude rozdelený medzi strany v podiele 1/2 každej zo strán.

II. Protižalobu žalovanej o širšie vyporiadanie podielového spoluvlastníctva z a m i e t a.

III. Žalobca m á voči žalovanej nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100%.

odôvodnenie:

1. Žalobca žalobou z 31.1.2018 sa domáhal zrušenia podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnostiam zapísaným na LV č. XXXX k.ú. A. a to parcelám CKN XXXXX a XXXXX, ako aj záhradkárskej chatky bez súpisného čísla stojacej na parcele CKN XXXXX a to predajom týchto nehnuteľností s tým, že výťažok z predaja bude rozdelený medzi účastníkov v podiele žalobca 1/2, žalovaná 1/2. V žalobe uviedol, že nikto z nich nemá záujem o prikázanie týchto nehnuteľností do svojho výlučného vlastníctva, pričom snažil sa so žalovanou dohodnúť na ich spoločnom predaji, ktorý sa však doposiaľ nerealizoval.

2. Žalovaná v písomnom vyjadrení k žalobe uviedla, že súhlasí s predajom s tým, aby výťažok bol rozdelený medzi obe strany s prihliadnutím na to, do akej miery spoluvlastník zhodnotil spoločnú vec. Uviedla, že tým, že chata nebola celoročne obývaná, keďže obaja ju užívali len na rekreáciu, od roku 1990 sa o nehnuteľnosť stará len ona, čo vyžaduje finančné náklady a fyzickú silu a preto už nie je schopná po finančnej a zdravotnej stránke nehnuteľnosti udržiavať. Žalobca už 27 rokov nemá záujem o platenie základných poplatkov a údržbu, hoci každý rok navštevuje Slovensko, keďže býva v G.. Celá réžia na údržbu bola financovaná len ňou a preto trvá na vyporiadaní nákladov, ktoré boli vynaložené na údržbu nehnuteľností za 27 rokov.

3. Žalobca v replike na vyjadrenie žalovanej poukázal na to, že predmetné nehnuteľnosti užíva po celý čas výlučne žalovaná aj so svojou rodinou. Medzi stranami prebieha už niekoľko rokov jednanie ohľadom vyporiadania týchto nehnuteľností a žalobca neverí, že žalovaná má skutočnú snahu nehnuteľnosti odpredať. Žalobca totiž oslovil realitnú kanceláriu v Prešove, žalovaná však odmietla chatu na obhliadku bez vysvetlenia sprístupniť.

4. Žalovaná v duplike na repliku žalobcu potvrdila niekoľkoročné jednanie ohľadom vyporiadania týchto nehnuteľností, ako aj to, že doposiaľ k dohode nedošlo. Uviedla, že žalobca sa snažil ju pod nátlakom prinútiť na jeho podmienky. Dodala, že ona nebyva v blízkosti nehnuteľností a má aj vážne zdravotné problémy a preto nemôže vykonávať obhliadku s realitnou kanceláriou. Tú môže urobiť žalobca aj bez nej, kľúče mu môže na ten účel poskytnúť. Zopakovala, že žalobca nemá záujem sa s ňou dohodnúť po finančnej stránke, hoci vie, že 27 rokov sa nezúčastňoval na povinnostiach vlastníka ani platením základných poplatkov údržby a nemá priznanú ani daňovú povinnosť. Dodala, že aj ona oslovila realitnú kanceláriu, ale vzhľadom na jej zlý zdravotný stav žiada žalobcu, aby po dohode sa zúčastňoval na predaji tejto nehnuteľnosti.

5. Prvé pojednávanie sa konalo 21.11.2018, na ktoré sa žalovaná nedostavila, hoci ohľadom doručenia predvolania na pojednávanie platí u nej fikcia o doručení. Súd sa trikrát pokúšal doručiť jej predvolanie na adresu G., T. X, na ktorú jej bola doručená žaloba s prílohami len za asistencie polície a na túto adresu jej bolo neskôr doručené aj vyjadrenie žalobcu. S poukazom na § 112 CSP súd považoval zásielku obsahujúcu predvolanie na pojednávanie za doručenie dňom jej vrátenia súdu 15.11.2018 a keďže žalovaná svoju neúčast' neospravedlnila, boli splnené zákonné podmienky na uskutočnenie tohto pojednávania.

6. Právny zástupca žalobcu na ňom uviedol, že procesné strany sú súrodencami, pričom jednanie ohľadom uzavretia dohody o vyporiadaní spoluvlastníctva prebiehajú medzi nimi už od roku 2012. V minulosti už podal žalobu o vyporiadanie spoluvlastníctva k predmetným nehnuteľnostiam pod sp. zn. 13C/265/2013, ktorú neskôr zobral späť, pretože sa domnieval, že dôjde k uzavretiu mimosúdnej dohody. Dodal, že komunikácia so žalovanou bola obtiažna, keďže táto menila svoje stanoviská k spôsobu vyporiadania, najprv požadovala, aby nehnuteľnosti boli prikázané do jej výlučného vlastníctva, neskôr už súhlasila s ich predajom. Celý čas sa riešili ňou tvrdené investície do chaty a pozemku, ktoré však napriek ich výzve žalovaná nebola schopná preukázať. Žalobca v snahe, aby motivoval žalovanú k uzavretiu mimosúdnej dohody, sa dohodol so žalovanou na ustálení výšky spomínaných nákladov, pričom však žalovaná odmietla uzavrieť písomnú dohodu. Poukázal tiež na to, že po podaní žaloby prejavila záujem o nehnuteľnosti realitná kancelária v Prešove, ktorú nakontaktoval na žalovanú, avšak tá neumožnila obhliadku týchto nehnuteľností a vyjadrila sa tak, že má kupcov za oveľa vyššiu kúpnu cenu. Nehnuteľnosti už chátrajú a aj keď navrhované riešenie podľa žaloby je najmenej výhodné, žalobca nemá inú možnosť.

7. Ďalšie pojednávanie bolo uskutočnené dňa 20.11.2019, žalovaná prevzala až opakovane doručované predvolanie na pojednávanie dňa 4.11.2019, pričom dva dni pred pojednávaním svoju neúčast' ospravedlnila s tým, že nevidí dôvod súdneho pojednávania a že po obnovení komunikácie so žalobcom je ústretová mimosúdnej dohode. Keďže žalovaná nežiadala o odročenie pojednávania a ani nepreukázala lekárskou správou, že by jej zdravotný stav nedovoľoval zúčastniť sa pojednávania, boli splnené zákonné podmienky aj na realizáciu tohto pojednávania. Právny zástupca žalobcu však na ňom poprel, že by bola obnovená komunikácia so žalovanou, aj po predchádzajúcom pojednávaní sa ozval ďalší záujemca o predmetné nehnuteľnosti, ktorého nakontaktoval na žalovanú s tým, aby následne mu oznámil, ak by žalovaná súhlasila s predajom nehnuteľností. Keďže tento záujemca sa mu už neozval, predpokladá, že k dohode so žalovanou nedošlo. Poukázal na to, že nehnuteľnosti chátrajú, pretože žalovaná sa už nevenuje ich udržiavaniu, čo zdokladoval ich fotografiou z roku 2015, ktorá v porovnaní s fotografiou z roku 2012, ktorú taktiež založil do spisu preukazuje postupné chátranie týchto nehnuteľností.

8. Súd vykonal dokazovanie písomnými vyjadreniami strán, ústnymi vyjadreniami právneho zástupcu žalobcu, výpisom z LV č. XXXX k.ú. A., kúpnu zmluvou N651/90 Nz 675/90, fotodokumentáciou, ako aj ďalším spisovým materiálom a zistil tento skutkový stav:

9. Obe strany sú podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľností, každá z nich v 1 a to parcel CKN XXXXX - zastavané plochy a nádvorja o výmere 34m² a CKN XXXXX - záhrady o výmere 287m², ktoré sú zapísané na LV č. XXXX k.ú. Prešov. Zároveň v tých istých podieloch sú spoluvlastníkmi neskolaudovanej chatky postavenej na parcele CKN XXXXX, čo vyplýva z kúpnej zmluvy N651/90 Nz 675/90 zo dňa 15.6.1990, ktorou predmetné nehnuteľnosti kupovali od L. V. V. O.. Zmluva bola registrovaná dňa 26.6.1990 (č. registrácie je nečitateľné).

10. Žalobca aj s rodinou dlhodobo žije v G.. Dňa 3.11.2017 žalobca prostredníctvom svojho právneho zástupcu spracoval návrh na vyporiadanie podielového spoluvlastníctva k predmetným nehnuteľnostiam buď ich prikázanim do výlučného vlastníctva žalovanej alebo ich predajom, ktorý nepochybne bol žalovanej doručený, keďže tento list doložila samotná žalovaná k svojmu vyjadreniu vrátane jej odpovede, že súhlasí s predajom nehnuteľností cez realitné kancelárie s tým, aby náklady predaja znášal len žalobca.

11. Vzhľadom na písomné vyjadrenie žalovanej z 13.6.2018, v ktorom len všeobecne uviedla, že trvá na vyporiadaní nákladov na údržbu nehnuteľností za 27 rokov a zároveň žiadala pri rozdelení finančného výťažku prihladať na jej zhodnotenie nehnuteľností, súd vyzval žalovanú uznesením č.k. 11C/4/2018-74 z 22.11.2018 na doplnenie jej podania, aby jasne uviedla, či podáva protižalobu ohľadom širšieho vyporiadania podielového spoluvlastníctva a v kladnom prípade mala konkretizovať všetky uplatnené náklady na opravu, údržbu a investície s uvedením čoho sa týkali a v akej výške boli vynaložené, aby bolo možné vo vzťahu ku každému nákladu posúdiť, či išlo o nutnú alebo nie nevyhnutnú údržbu alebo opravu, či žalobca dal k nim súhlas alebo išlo o bežnú údržbu alebo opravu. Mala označiť tiež všetky dôkazy na preukázanie tvrdých skutočností a uviesť žalobný petit s uvedením sumy o zaplatenie ktorej žiada vo vzťahu k žalobcovi. Súd pripomína, že tento postup bol nevyhnutný, nakoľko podľa už ustálenej súdnej praxe a judikatúry o širšom vyporiadaní podielového spoluvlastníctva sa musí rozhodnúť samostatným výrokom a teda o takomto nároku súd koná len na základe žaloby alebo protižaloby (napr. rozsudok Najvyššieho súdu SR 2Cdo/53/2004 z 1.7.2005 publikovaný v zbierke stanovísk Najvyššieho súdu SR a rozhodnutí súdov SR pod č. 42/05). Keďže žalovaná na túto výzvu súdu nereagovala, súd musel jej podanie ohľadom širšieho vyporiadania odmietnuť a to uznesením č.k. 11C/4/2018-78 zo dňa 8.1.2019. Voči tomuto uzneseniu sa žalovaná odvolala, v odvolaní len vyčíslila svoje finančné náklady od roku 1990 do roku 2018 a to nasledovne: kosenie trávy, orezávanie kríkov 300 Eur za 27 rokov - 8.100 Eur; oprava komína pri zatekaní - 150 Eur; farba na fasádu, okná, steny - 130 Eur; oprava betónového chodníka - 100 Eur; daň za chatu za 1 rok - 34 Eur za 28 rokov - 952 Eur; elektrina základná udržiavacia sadzba za 28 rokov - 448 Eur; odčerpávanie vody a maľba v dôsledku záplavy pivníc v roku 1999 - 120 Eur a náter dreveného obkladu - 120 Eur.

12. Napriek tomu, že žalovaná zjavne nespĺnila výzvu súdu, neoznačila žiadne dôkazy a dokonca neuviedla ani žalobný petit, čo je jedna zo základných náležitostí žaloby (a teda aj protižaloby) podľa § 132 ods. 1 CSP, odvolací súd uznesením č.k. 11Co/35/2019-92 zo dňa 2.7.2019 toto uznesenie zrušil a vrátil súdu prvej inštancie. Nepochopiteľne uviedol, že nešlo o protižalobu žalovanej, ale len jej procesnú obranu vo forme kompenzačnej námietky. S týmto názorom zásadne nie je možné súhlasiť s poukazom na už spomínané rozhodnutie Najvyššieho súdu SR, ale aj ďalšie a to R 46/91 alebo 2Cdo/53/04, prípadne rozsudok Najvyššieho súdu ČR 22Cdo/1640/2006. Navyše súd druhej inštancie si neuvedomil navrhovaný spôsob vyporiadania, v rámci ktorého súd nerozhoduje o žiadnej konkrétnej sume pri vyporiadaní, len o predaji a rozdelení výťažku podľa podielov, výška výťažku teda v čase súdneho rozhodovania ešte nie je známa a teda niet s čím započítať pohľadávku žalovanej. Navyše pri vyporiadaní spoluvlastníctva ich predajom napriek právoplatnému súdnemu rozhodnutiu o predaji podielové spoluvlastníctvo stále trvá, pokiaľ nedôjde k realizácii predaja. Súd preto zotráva na názore, že pohľadávku žalovanej na náhradu za jej investície, či zhodnotenie nehnuteľností je potrebné posúdiť ako jej protižalobu.

13. Napriek opakovanej výzve súdu o preukázanie vynaložených nákladov zo strany žalovanej do predmetných nehnuteľností a ich výšky žalovaná patrične nereagovala. Len vymenovala jednotlivé náklady, uviedla ich výšku, ale to, či vôbec tieto náklady vynaložila a v akej výške, nepreukázala. Predložila k nim len jediný dôkaz a to poštový ústrižok o úhrade dane z nehnuteľnosti za rok 2017 vo výške 33,39 Eur. Žalovaná teda žiadnym spôsobom vynaložené náklady na údržbu, či opravu nehnuteľností nepreukázala a preto pre neunesenie dôkazného bremena súd musel jej protižalobu zamietnuť. Pokiaľ ide o poštový ústrižok ohľadom zaplatenia sumy 33,39 Eur ani tento dôkaz nepostačuje, keďže z neho nie je zrejmé, či žalovaná zaplatila daň aj za žalobcu. Každý spoluvlastník má totiž daňovú povinnosť sám za seba podľa výšky svojho podielu a teda poštový ústrižok nepreukazuje, či žalovaná zaplatila daň aj za žalobcu alebo len za seba (§ 5 ods. 4 zákona č. 582/2004 Z.z. o miestnych daniach).

14. Pre úplnosť súd dodáva, že pokiaľ ide o náklady jedného spoluvlastníka do spoločnej veci je potrebné rozlišovať, či sa týkali bežnej opravy alebo údržby alebo išlo o nutnú opravu alebo údržbu, či

bol daný k nim súhlas ďalšieho spoluvlastníka alebo nie a podľa toho sa posúdi nárok investujúceho spoluvlastníka - či pôjde o nárok podľa § 137 ods. 1 a § 138 ods. 2 Občianskeho zákonníka alebo o bezdôvodné obohatenie podľa § 456 Občianskeho zákonníka, pričom všetky tieto nároky podliehajú premlčaniu, ktoré sa (v prípade námietky premlčania) posudzujú rôzne. Ak by žalovaná uplatnila nárok na vydanie bezdôvodného obohatenia titulom zhodnotenia nehnuteľností jej investíciami, tento nárok by jej vznikol až zánikom spoluvlastníctva. To však v tomto prípade, teda rozhodnutím súdu o predaji, ostáva zachované aj po právoplatnosti rozsudku, keďže k zániku spoluvlastníctva dôjde až predajom. Preto tento nárok žalovanej za zhodnotenie nehnuteľností by bol navyše predčasný. Z uvedených dôvodov súd preto proti žalobe žalovanej o širšie vyporiadanie podielového spoluvlastníctva zamietol. To, že o takomto nároku sa rozhoduje samostatným výrokom vyplýva aj z ďalšieho rozhodnutia Najvyššieho súdu SR a to 4MCdo/12/2011 zo dňa 27.2.2012.

15. Podľa § 137 ods. 1 Občianskeho zákonníka podiel vyjadruje mieru, akou sa spoluvlastníci podieľajú na právach a povinnostiach vyplývajúcich zo spoluvlastníctva k spoločnej veci.

16. Podľa § 141 ods. 1 Občianskeho zákonníka spoluvlastníci sa môžu dohodnúť o zrušení spoluvlastníctva a o vzájomnom vyporiadaní; ak je predmetom spoluvlastníctva nehnuteľnosť, dohoda musí byť písomná.

17. 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 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 výtazok rozdelí podľa podielov.

18. V ustanovení § 142 ods. 1 Občianskeho zákonníka sú stanovené nielen možnosti a spôsoby vyporiadania podielového spoluvlastníctva, ale aj ich záväzné poradie. Vychádza sa zo zásady, že nikoho nemožno spravodlivo nútiť, aby zotrval v podielovom spoluvlastníctve. Súd pritom pri rozhodovaní nie je viazaný navrhovaným spôsobom vyporiadania.

19. Je nesporné, že procesné strany sú podielovými spoluvlastníkmi predmetných nehnuteľností každý z nich v podiele 1 a nesporné je aj to, že doposiaľ nedošlo medzi nimi k dohode o vyporiadaní spoluvlastníctva. Vzhľadom na charakter predmetných nehnuteľností, teda že ide o chatku s pozemkami o nie veľkej výmere, sú tieto reálne nedeliteľné a nepochybné je aj to, že nikto zo strán nemá o ich prikázanie do svojho výlučného vlastníctva záujem. Preto prichádzal do úvahy v poradí tretí spôsob vyporiadania tohto spoluvlastníctva a to ich predaj, s čím súhlasila aj žalovaná. Vo výroku rozsudku o predaji spoločnej veci musia byť pritom uvedené aj podiely, podľa ktorých sa má medzi účastníkmi rozdeliť výtazok predaja (R 54/73). Spomínané podiely musia zodpovedať výške spoluvlastníckych podielov strán k spoločnej nehnuteľnosti. Vzhľadom na tieto skutočnosti a vyššie citované zákonné ustanovenia bolo preto právne dôvodné žalobe o zrušenie a vyporiadanie spoluvlastníctva v celom rozsahu vyhovieť.

20. Pri rozhodovaní o nároku na náhradu trov konania súd vychádzal z ustanovenia § 262 ods. 1 CSP a § 255 ods. 1 CSP. Vychádzal pritom zo záveru, že žaloba bola podaná dôvodne, súd mal za preukázané, že žalobca sa pokúšal so žalovanou mimosúdne dohodnúť na vyporiadaní spoluvlastníctva od roku 2012, pričom k dohode pre postoj žalovanej nedošlo. Žalovaná uplatňovala náhradu nákladov do nehnuteľností, ktoré však nepreukázala. Aj keď žalobca v rámci mimosúdneho dojednaní bol ústretový a bol ochotný podieľať sa na ich náhrade žalovaná odmietla o tom uzavrieť písomnú dohodu. Realitnej kancelárii, ktorá prejavila záujem o kúpu nehnuteľnosti neumožnila jej obhliadku. Žalobca, aj keď navrhovaný spôsob vyporiadania je nevýhodný pre obe strany, inú možnosť než vyporiadanie cestou súdu nemal a to práve pre pasívny postoj žalovanej k realizácii predaja. Napokon o postoji žalovanej svedčí aj skutočnosť, že sa nedostavila ani na jedno pojednávanie a nepreberala ani súdne zásielky. Žalobca bol teda v spore v celom rozsahu úspešný a keďže súd nezistil žiadny dôvod pre aplikáciu § 257 CSP, ktorý možno použiť len výnimočne, súd mu priznal aj nárok na plnú náhradu trov konania.

21. O výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti tohto rozsudku samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník (§ 262 ods. 2 CSP).

Poučenie:

P o u č e n i e: Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresnom súde Prešov písomne v 2 vyhotoveniach. V odvolaní sa uvedie ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje, uvedie sa spisová značka. Ďalej sa 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 musí byť podpísané. Rozsah v akom sa rozhodnutie napáda môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Podľa § 364 C.s.p. rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

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 žalovaný nesplní povinnosť uloženú týmto rozsudkom môže žalobca podať návrh na vykonanie exekúcie podľa Exekučného poriadku.