

Zrušenie a vysporiadanie podielového spoluvlastníctva



Bratislava, máj 2015

UPOZORNENIE:

ÚDAJE UVEDENÉ V TEXTE SÚ INFORMAČNÉHO CHARAKTERU. ZHODA VŠETKÝCH OSOBNÝCH ÚDAJOV JE ČISTO NÁHODNÁ.

Vec môže byť v spoluvlastníctve viacerých vlastníkov. Spoluvlastníctvo je podielové alebo bezpodielové. Bezpodielové spoluvlastníctvo môže vzniknúť len medzi manželmi. Predmetom spoluvlastníctva môžu byť hnutelnosť, ako aj nehnuteľnosť. Predmetom spoluvlastníctva sú aj plody oddelené od veci, ktorá bola v spoluvlastníctve, pokiaľ sa spoluvlastníci nedohodli inak alebo pokiaľ na vec nemá nikto právo užívania oprávňujúce ho na privlastnenie oddelených plodov.

Podiel vyjadruje mieru, akou sa spoluvlastníci podieľajú na právach a povinnostiach vyplývajúcich zo spoluvlastníctva k spoločnej veci. Ak nie je právnym predpisom ustanovené alebo účastníkmi dohodnuté inak, sú podiely všetkých spoluvlastníkov rovnaké. Číselné vyjadrenie výšky spoluvlastníckeho podielu vôbec neznamená, že by bol spoluvlastník výlučným vlastníkom určitej časti spoločnej veci, a to aj keby svojou veľkosťou zodpovedala výške jeho spoluvlastníckeho podielu.

Všetci spoluvlastníci sú z právnych úkonov týkajúcich sa spoločnej veci oprávnení a povinní spoločne a nerozdielne. O hospodárení so spoločnou vecou rozhodujú spoluvlastníci väčšinou počítanou podľa veľkosti podielov. Pri rovnosti hlasov, alebo ak sa väčšina alebo dohoda nedosiahne, rozhodne na návrh ktoréhokoľvek spoluvlastníka súd. Ak ide o dôležitú zmenu spoločnej veci, môžu prehlasovaní spoluvlastníci žiadať, aby o zmene rozhodol súd.

Ak sa spoluvlastnícky podiel prevádza, majú spoluvlastníci predkupné právo, ibaže ide o prevod blízkej osobe. Ak sa spoluvlastníci nedohodnú o výkone predkupného práva, majú právo vykúpiť podiel pomerne podľa veľkosti podielov.

ČASŤ A:

Spoluvlastníci sa môžu dohodnúť o zrušení spoluvlastníctva a o vzájomnom vyporiadaní; ak je predmetom spoluvlastníctva nehnuteľnosť, dohoda musí byť písomná.

Každý zo spoluvlastníkov je povinný vydať ostatným na požiadanie písomné potvrdenie o tom, ako sa vyporiadali, ak nemala už dohoda o zrušení spoluvlastníctva a o vzájomnom vyporiadaní písomnú formu.

VZOR:

Dohoda o vyporiadaní podielového spoluvlastníctva

Spoluvlastníci:

1/ Miroslav Paštrnák, rod. Paštrnák,
Dátum narodenia: 18.03.1951
Rodné číslo: 510318/854
trvale bytom: Hurbanovo, Nábřežná 33
štátny občan SR

2/ Katarína Paštrnáková, rod. Klačanská,
Dátum narodenia: 04.08.1965
Rodné číslo: 655804/5989
trvale bytom: Kolárovo, Jazerná 42
štátna občianka SR

3/ Peter Paštrnák rod. Paštrnák
Dátum narodenia: 1.12.1958
Rodné číslo: 581201/8676
trvale bytom: Hurbanovo, Slovenská 21
štátny občan SR

ako účastníci dohody za nasledovných podmienok:

I.

Predmet zmluvy

Účastníci dohody sú podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v k.ú. Hurbanovo, evidovanej v LV č. 700, konkrétne pozemku parcely registra E evidovanej na mape určeného operátu ako KNE Č. 469/2, orná pôda o výmere 1234 m² a to spoluvlastník 1 pod B 36 v spoluvlastníckom podiele 1/3, spoluvlastník 2 pod B 37 v spoluvlastníckom podiele 1/3 a spoluvlastník 3 pod B 40 v spoluvlastníckom podiele 1/3.

II.

Spôsob vysporiadania

Spoluvlastníci 1 – 3 sa dohodli na zrušení podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnosti uvedenej v čl. 1 tejto dohody.

Spoluvlastníci 1-3 sa dohodli na vyporiadaní podielového spoluvlastníctva, nasledovne: Miroslav Paštrnák, rod. Paštrnák sa stáva výlučným vlastníkom parcely registra E evidovanej na mape určeného operátu ako KNE Č. 469/2, orná pôda o výmere 1234 m², nachádzajúcej sa v k.ú. Hurbanovo, evidovanej v LV č. 700.

III.

Kúpna cena

Hodnota vysporiadanej parcely je 1€/m² t. j. 1234€. Spoluvlastník 1 sa zaväzuje

spoluvlastníkovi 2 zaplatiť sumu 411,33€ a spoluvlastníkovi 3 sumu 411,33€ najneskôr do 30 dní odo dňa podpisu tejto dohody.

IV.

Účastníci poznajú skutočný stav, vlastnosti a vady nadobúdanej nehnuteľnosti z ohliadky na mieste samom a v takomto stave ich aj nadobúdajú účastníci prehlasujú, že na nehnuteľnostiach, ktoré sú predmetom vyporiadania neviaznu žiadne záložné práva alebo akékoľvek iné ťarchy, bremená alebo obmedzenia, nájomné alebo podnájomné práva, práva vyplývajúce z výpožičky alebo akékoľvek iné práva spôsobujúce obdobné obmedzenia a že neprebíha žiadne exekučné konanie voči podielovým spoluvlastníkom alebo akékoľvek iné súdne alebo rozhodcovské konanie pred štátnymi orgánmi, ktoré by mohlo mať vplyv na právny a faktický stav nadobúdanej nehnuteľnosti a že takéto konanie ani nehrozí a že vyporiadanie v zmysle tejto zmluvy nie je a žiadnym spôsobom ani nebude ovplyvnený žiadnou dohodou alebo zmluvou, či písomnou alebo ústnou, uzavretou s treťou stranou.

V.

Podielový spoluvlastník 1 sa stane výlučným vlastníkom nehnuteľnosti uvedenej v čl. 1 tejto dohody dňom právoplatného rozhodnutia príslušnej Správy katastra o povolení vkladu vlastníckeho práva.

Právne účinky vkladu vznikajú na základe právoplatného rozhodnutia príslušnej Správy katastra o jeho povolení.

Podieloví spoluvlastníci vyhlasujú, že dohodu uzatvorili na základe ich slobodnej a vážnej vôle, dohoda nebola uzavretá v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, dohodu si prečítali, jej obsahu rozumejú a na znak súhlasu dohodu bez akýchkoľvek výhrad podpisujú.

V Hurbanove, dňa 27. augusta 2014

Miroslav Paštrnák
Katarína Paštrnáková
Peter Paštrnák

Informatívna poznámka:

Podpisy spoluvlastníkov pri zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva musia byť osvedčené (§ 42 ods. 3 zák. č. 162/1995 Z. z. katastrálny zákon). V prípade, že sú spoluvlastníci zastúpení, ich podpisy na splnomocnení musia byť tiež osvedčené.

VZOR:

Návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností

Okresný úrad Komárno
katastrálny odbor
Komárno

1/Miroslav Paštrnák, rod. Paštrnák,
Dátum narodenia: 18.03.1951
Rodné číslo: 510318/854
trvale bytom: Hurbanovo, Nábrežná 33
štátny občan SR

2/Katarína Paštrnáková, rod. Klačanská,
Dátum narodenia: 04.08.1965
Rodné číslo: 655804/5989
trvale bytom: Kolárovo, Jazerná 42
štátna občianka SR

3/Peter Paštrnák rod. Paštrnák
Dátum narodenia: 1.12.1958
Rodné číslo: 581201/8676
trvale bytom: Hurbanovo, Slovenská 21
štátny občan SR

Návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností

I.

Navrhovatelia uzatvorili vzájomne dňa 27. augusta 2014 dohodu o vyporiadaní podielového spoluvlastníctva, predmetom ktorej bol prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnosti - parcely registra E evidovanej na mape určeného operátu ako KNE Č. 469/2, orná pôda o výmere 1234 m², nachádzajúcej sa v k.ú. Hurbanovo, evidovanej na LV č. 700.

II.

Na základe uvedeného navrhujeme vykonať v liste vlastníctva č. 4062 nasledovné zmeny:

Časť A listu vlastníctva: bez zmeny

Časť B listu vlastníctva: Miroslav Paštrnák, rod. Paštrnák, dátum narodenia: 18.03.1951, rodné číslo: 510318/854, trvale bytom: Hurbanovo, Nábrežná 33, štátny občan SR v podiele 1/1.

Časť C listu vlastníctva: bez zmeny.

V Hurbanove dňa 27. augusta 2014

Miroslav Paštrnák
Katarína Paštrnáková
Peter Paštrnák

Príloha: Dohoda o vyporiadaní podielového spoluvlastníctva 3x

ČASŤ B:

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.

Z dôvodov hodných osobitného zreteľa súd nezruší a nevyporiada spoluvlastníctvo prikázaním veci za náhradu alebo predajom veci a rozdelením výtazku. Takýmito dôvodmi sú okolnosti prevažne subjektívneho charakteru, tak na strane odporcu (zdravotný stav, vek, sociálna situácia, stav odkázanosti na bývanie v spornej nehnuteľnosti, osobné väzby na nehnuteľnosť), ako aj navrhovateľa (najmä, keď mu ide len o vyriešenie užívacích vzťahov, pričom otázka zániku spoluvlastníctva nemá preňho prioritu alebo že vec má v úmysle predať, príp. ide o šikanóznny výkon práva). 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 viaznuce na nehnuteľnosti. Na rozdiel od dohody všetkých spoluvlastníkov môže súd zrušiť a vyporiadať podielové spoluvlastníctvo na základe zákonných zásad uvedených v §142 Občianskeho zákonníka. Súd tak bude postupovať na základe nasledovných zákonných zásad:

1/ musí vždy skúmať, či je možné vec, ktorá je predmetom spoluvlastníctva, dobre rozdeliť medzi spoluvlastníkov. Pokiaľ je možné vec dobre rozdeliť, súd musí vždy postupovať tak, že vec rozdelí, a to aj v prípade, že rozdelenie veci žiaden zo spoluvlastníkov nenavrhuje. V prípade nehnuteľnosti, môže byť rozdelenie vertikálne, horizontálne. Súd za týmto účelom zväčša ustanoví znalca. Ktorý určí, či je možné nehnuteľnosť rozdeliť, a ak áno, aké náklady by s tým boli spojené.

2/ Ak nie je rozdelenie veci možné, prikáže súd vec za náhradu jednému alebo viacerým spoluvlastníkom, prihliadne pritom na to, aby sa vec mohla účelne využiť a na násilné správanie podielového spoluvlastníka voči ostatným spoluvlastníkom. Zväčša súd prikáže vec do vlastníctva jedného zo spoluvlastníkov za primeranú finančnú náhradu v prospech ostatných odstupujúcich spoluvlastníkov. Súd však môže vec prikázať aj viacerým spoluvlastníkom. Súd pritom prihliada na veľkosť podielov, účelné využitie veci a na násilné správanie spoluvlastníkov. Účelnosť sa posudzuje podľa toho, ktorý spoluvlastník vec užíva. Násilné správanie spoluvlastníka súd vyhodnocuje v neprospech toho, kto sa násilného správania dopúšťa. Násilné správanie je nevyhnutné v konaní preukázať.

3/ Ak vec nikto žiadny zo spoluvlastníkov nechce, súd nariadi jej predaj a výtazok rozdelí podľa podielov. Súd nemôže prikázať nadobudnutie veci do vlastníctva osoby, ktorá vec nechce.

VZOR:

Žaloba o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva

Okresný súd Galanta

Mierové nám. 1

924 23 Galanta

Žalobkyňa:

Edita Verná, nar. 12.10.1970

trvale bytom: 927 01 Šaľa, Štúrova 90

štátna občianka SR

Žalovaný:

Eduard Verný, nar. 31.05.1967

trvale bytom: 924 01 Galanta, Lesná 6113

prechodne bytom: 949 01 Nitra, Zámocká 65

štátny občan SR

Žaloba o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva

I.

Žalobca a žalovaný sú podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľnosti – rodinného domu súp.č. 678, postaveného na parc. CKN č. 123 o výmere 1000 m², a to jednou polovicou, zapísanej na Katastrálnom úrade Šaľa, Správa katastra Šaľa, na LV č. 33 pre katastrálne územie Šaľa.

II.

Spoločné užívanie nehnuteľnosti medzi nami vedie k nezhodám. O zrušenie a vysporiadanie spoluvlastníctva sa nemôžeme dohodnúť. Reálne rozdelenie nehnuteľnosti nie je možné. Ja môžem dom využiť o mnoho lepšie, nakoľko mám štyri deti. Žalovaný je slobodný a bezdetný. Predmetná nehnuteľnosť bola znalcom Ing. Jurajom Pekným ohodnotená na sumu 40.000€.

Navrhujem preto vydanie tohto rozsudku :

súd zrušuje podielové spoluvlastníctvo k nehnuteľnosti - rodinného domu súp.č. 678, postaveného na parc. CKN. č. 123 o výmere 1000 m², a to jednou polovicou, zapísanej na Katastrálnom úrade Šaľa, Správa katastra Šaľa, na LV č. 33 pre katastrálne územie Šaľa. Rodinný dom sa týmto prikazuje do výlučného vlastníctva žalobcu.

Žalobca je povinný zaplatiť žalovanému čiastku 20.000 € do 3 dní od nadobudnutia právoplatnosti tohto rozsudku.

Žalovaný je povinný nahradiť žalobcovi náklady na konanie do 3 dní od nadobudnutia právoplatnosti tohto rozsudku.

Dôkaz:

Výsluch účastníkov

Výpis z katastra nehnuteľností Katastrálneho úradu Šaľa, Správa katastra šaľa, na LV č. 33, k.ú. Šaľa

Znalecký posudok Ing. Juraja Krásneho zo dňa 1. augusta 2014

Súdne poplatky v konaní o zrušenie a vysporiadanie podielového spoluvlastníctva:

► súdny poplatok sa platí v sume 6 % z ceny predmetu - konania (ceny nehnuteľnosti), najmenej 16,50 €, najviac 16.596,50 €,

► v konaní o zrušení a o vysporiadaní podielového spoluvlastníctva je základom poplatku cena podielu navrhovateľa,

► pokiaľ sa navrhovateľ nachádza v takej situácii, že nemá dostatok finančných prostriedkov na zaplatenie súdneho poplatku, môže si spolu s návrhom vo veci samej podať aj žiadosť o oslobodenie od platenia súdnych poplatkov

Zdroj:

platné právne predpisy Slovenskej republiky internet

