

Súd: Krajský súd Banská Bystrica
Spisová značka: 17Co/206/2012
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6111217727
Dátum vydania rozhodnutia: 15. 11. 2012
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Mária Trubanová, PhD.
ECLI: ECLI:SK:KSBB:2012:6111217727.1

Uznesenie

Krajský súd v Banskej Bystrici v právnej veci navrhovateľov 1/ P. X., nar. XX. XX. XXXX, a 2/ F. X., nar. XX. XX. XXXX, obaja bytom S., G. XX, zastúpených splnomocneným advokátom JUDr. Františkom Vavračom, advokátska kancelária so sídlom Banská Bystrica, Horná 51, proti odporkyni Y. G., nar. XX. XX. XXXX, bytom S., G. XX, zastúpenej splnomocneným advokátom JUDr. Lukášom Kožákom, advokátska kancelária so sídlom Banská Bystrica, Horná 51, o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva, na odvolanie odporkyne proti medzitimnému rozsudku Okresného súdu Banská Bystrica č. k. 10C/139/2011-60 zo dňa 24. 04. 2012, takto

rozhodol:

Medzitimný rozsudok okresného súdu v časti výroku, ktorou prikázal nehnuteľnosť vedenú v katastrálnom území S. ako par. č. KN XXX - zastavané plochy a nádvoria o výmere 377 m² do výlučného vlastníctva navrhovateľov, **z r u š u j e** a vec mu v r a c i a na ďalšie konanie.

odôvodnenie:

Napadnutým medzitimným rozsudkom okresný súd zrušil podielové spoluvlastníctvo navrhovateľov 1/, 2/ a odporkyne k nehnuteľnosti vedenej v katastrálnom území S. ako par. č. KN XXX - zastavané plochy a nádvoria o výmere 377 m² a uvedenú nehnuteľnosť prikázal do výlučného vlastníctva navrhovateľov. V odôvodnení rozhodnutia uviedol, že navrhovatelia žiadali o zrušenie podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnosti parc. č. XXX vedenej na LV XXX. pre k. ú. S. - zastavané plochy a nádvoria o výmere 377 m². Uviedli, že podielové spoluvlastníctvo vzniklo rozsudkom Okresného súdu Banská Bystrica č. k. 13C/56/2011 zo dňa 6. 6. 2011, ktorým súd určil že odporkyňa je podielovou spoluvlastníčkou predmetnej nehnuteľnosti v 1/8. Navrhovatelia sú podielovými spoluvlastníkmi v pomere 7/8 k celku. Nehnuteľnosť žiadali prikázať do svojho výlučného vlastníctva s tým, že by odporkyni titulom vyporiadania zaplatili sumu 66 EUR. Navrhovaný spôsob zrušenia podielového spoluvlastníctva odôvodňovali vzhľadom na veľkosť predmetného pozemku, osadenie stavieb, pomerne náročný kopcovitý terén a účelné využitie pozemku.

Okresný súd napriek skutočnosti, že odporkyňa po súhlase so zrušením podielového spoluvlastníctva toto žiadala vyporiadať reálnym rozdelením veci, medzitimným rozsudkom plne vyhovel návrhu navrhovateľov, podielové spoluvlastníctvo zrušil a spornú nehnuteľnosť prikázal do ich vlastníctva. Mal za preukázané, že predmetná nehnuteľnosť sa nachádza medzi pozemkami navrhovateľov a odporkyne v kopcovitom teréne. Na pozemku sa nachádza plot, ktorý navrhovatelia postavili na základe ohlásenia drobnej stavby zo dňa 5. 10. 2010. Navrhovatelia po získaní celej nehnuteľnosti mienili na tomto mieste vybudovať žumpu, o čom predložili dokumentáciu. Odporkyňa argumentovala, že táto časť pozemku vždy patrila jej rodine, vyrastala tu, a je pre ňu pamiatkou na starú mamu. Okresný súd však rozdelenie predmetného pozemku nepovažoval za dobre možné. Konštatoval, že i keď je predmetná nehnuteľnosť technicky deliteľná, vzhľadom k jej situovaniu, konfigurácii terénu, veľkosti podielu odporkyne, a najmä ďalšej funkčnosti reálnou delbou vytvorených častí, by reálna delba nebola šťastným riešením. Reálne odčlenenie pozemku odporkyne a jeho využívanie by komplikoval i fakt, že na nehnuteľnosti už navrhovatelia postavili plot. Pozemok je pomerne strmým svahom zvažujúcim sa smerom od záhrady odporkyne do pozemku navrhovateľov predstavujúceho príjazdovú cestu k ich

rodinnému domu. Tento svah prirodzene uzatvára časť dvora pred domom navrhovateľov, ktorí na ňom mienia umiestniť žumpu. Toto využitie sa s prihliadnutím na konfiguráciu inak nepoužiteľného pozemku javí súdu ako ideálne riešenie. Preto súd vylúčil reálnu deľbu ako nepraktickú a rozhodol o prikázaní celej nehnuteľnosti do vlastníctva navrhovateľov. Po právoplatnosti tohto rozhodnutia bude súd pokračovať v konaní o výške náhrady patriacej odporkyňi za jej spoluvlastnícky podiel.

Proti časti výroku medzitýmneho rozsudku okresného súdu, ktorou okresný súd prikázal spornú nehnuteľnosť do vlastníctva navrhovateľov 1/ a 2/ podala v zákonom stanovenej lehote odvolanie odporkyňa. Uviedla, že okresný súd nerešpektoval zákonnú postupnosť možných spôsobov vyporiadania podielového spoluvlastníctva. Ako prvý spôsob vyporiadania totiž prichádza do úvahy reálna deľba a ďalšie spôsoby pripadajú do úvahy až vtedy, ak reálna deľba nie je možná. V danom prípade však reálnej deľbe nebránia žiadne faktické ani právne prekážky. Poukázala pritom na rozhodnutie Najvyššieho súdu ČR sp. zn. 22Cdo/2568/2003, kde tento judikoval, že súd môže uskutočniť vyporiadanie podielového spoluvlastníctva prikázaním veci jednému alebo viacerým spoluvlastníkom za primeranú náhradu len pokiaľ nie je rozdelenie veci dobre možné. Ak vec možno takto rozdeliť, súd nemôže skúmať účelné využitie veci, ktoré napokon nie je rozhodujúce, a navyše sa toto kritérium uplatňuje len pri rozhodovaní o prikázaní veci jednému zo spoluvlastníkov za náhradu. Odporkyňou navrhovaný spôsob vyporiadania podielového spoluvlastníctva formou reálneho rozdelenia navyše plne rešpektuje existenciu rodinného domu vo vlastníctve navrhovateľov, prístup k tomuto domu, ako aj jeho doterajšie užívanie zo strany navrhovateľov. Pokiaľ sa jedná o argument okresného súdu o tom, že navrhovatelia postavili na spornej nehnuteľnosti plot, odporkyňa uvádza, že tento bol vybudovaný na pozemku v podielovom spoluvlastníctve účastníkov konania, a to bez súhlasu odporkyne. Navyše v zmysle ustálenej judikatúry má súd možnosť v odôvodnených prípadoch zriadiť vecné bremeno k novovzniknutej nehnuteľnosti v prospech vlastníka inej novovzniknutej nehnuteľnosti. Ak bol súd napriek uvedenému názoru, že nehnuteľnosť nie je možné rozdeliť navrhovaným spôsobom, mal možnosť ustanoviť znalca, ktorému mal uložiť povinnosť vypracovať geometrický plán s novým návrhom reálneho rozdelenia. Ďalej poukázala na skutočnosť, že z odôvodnenia rozhodnutia možno nadobudnúť dojem, ako by sa okresný súd nie dostatočne oboznámil s predmetnou nehnuteľnosťou. V odôvodnení rozsudku totiž uvádza, že predmetná nehnuteľnosť sa nachádza medzi pozemkami navrhovateľov a odporkyne, čo navodzuje nesprávnu predstavu, že predmetom vyporiadania má byť len podstatne menší pozemok, zodpovedajúci fakticky len novovytvorenej parcele KN-C č. XXX/X, ktorú odporkyňa navrhuje prikázať do svojho vlastníctva. V skutočnosti je však predmetom vyporiadania celý pozemok KN-C XXX.. Vzhľadom na uvedené odvolateľka navrhla odvolaciemu súdu medzitýmny rozsudok okresného súdu v odvolaní napadnutej časti zrušiť a vec vrátiť okresnému súdu na ďalšie konanie.

Navrhovatelia vo vyjadrení k odvolaniu poukázali na skutočnosť, že právny pojem uvedený v § 142 ods. 1 tretia veta Občianskeho zákonníka „ak nie je rozdelenie veci dobre možné“, vychádza nie len z faktickej možnosti delenia, ale aj z funkčnej deliteľnosti. O funkčnú deliteľnosť ide pritom najmä vtedy, ak ide o nezastavané pozemky alebo vtedy, ak ide o zastavané pozemky, ale vzhľadom na ich výmeru a konfiguráciu je deľba možná a tak vzniknú samostatné primerane rovnocenné pozemky, ktoré sú navyše reálne využiteľné. V prejednávanej veci tomu tak nie je. Podľa geometrického plánu predloženého odporkyňou sa navrhuje reálnou deľbou vytvoriť pre odporkyňu pozemok vo výmere 47 m², ktorý je v strmom skalnatom svahu a jeho funkčná využiteľnosť nie je žiadna. K námietke odporkyne týkajúcej sa plota navrhovatelia uviedli, že žiadosť o jeho výstavbu bola podaná dňa 6. 10. 2010 a plot aj bol vybudovaný navrhovateľmi v čase, keď boli výlučnými vlastníkami pozemku a spoluvlastníctvo neexistovalo. Plot bol postavený na jeseň 2010 a odporkyňa návrh na určenie spoluvlastníctva podala 25. 3. 2011. Bol teda postavený dobromyseľne na pozemku navrhovateľov. Neobstojí ani tvrdenie odporkyne, že súd mal možnosť v konaní stanoviť znalca na novú reálnu deľbu, ktorá by zohľadňovala existenciu plota. Súd takúto povinnosť nemal, pretože z výsledkov dokazovania (ohliadka, fotodokumentácia) mal jednoznačne ustálený stav, ktorý reálnu deľbu vylučoval. Ak však odporkyňa chcela reálnu deľbu dosiahnuť aj mimo plota, mala takýto znalecký dôkaz navrhnúť, čo však neurobila. V tejto súvislosti poukázali na zásadu koncentrácie konania. Na základe uvedeného navrhovatelia odvolaciemu súdu navrhli napadnutý medzitýmny rozsudok okresného súdu ako vecne správny potvrdiť a odporkyňu zaviazat' nahradiť navrhovateľom trovy odvolacieho konania vo výške 66,32 EUR.

Krajský súd, ako súd odvolací (§ 10 ods. 1 Občianskeho súdneho poriadku č. 99/1963 Zb., ďalej aj „O. s. p.“), preskúmal vec podľa § 212 ods. 1 postupom bez nariadenia pojednávania podľa § 214 ods. 2

O. s. p. a rozsudok okresného súdu v časti výroku, ktorou prikázal nehnuteľnosť vedenú v katastrálnom území S. ako par. č. KN XXX - zastavané plochy a nádvoría o výmere 377 m² do výlučného vlastníctva navrhovateľov, podľa § 221 ods. 1 písm. h/ O. s. p. zrušil a vec vrátil súdu prvého stupňa na ďalšie konanie.

Podľa § 141 ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka (ďalej aj „OZ“) spoluvlastníci sa môžu dohodnúť o zrušení spoluvlastníctva a o vzájomnom vypořádání; ak je predmetom spoluvlastníctva nehnuteľnosť, dohoda musí byť písomná.

Ak nedôjde k dohode, zruší spoluvlastníctvo a vykoná vypořádání 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 (§ 142 ods. 1 OZ).

Navrhovatelia sa vo veci samej domáhali zrušenia a následného vypořádání podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnosti parc. č. XXX vedenej na LV XXX pre k. ú. S. - zastavané plochy a nádvoría o výmere 377 m² formou prikázania do vlastníctva navrhovateľov. Odporkyňa s návrhom na zrušenie podielového spoluvlastníctva súhlasila, jeho vypořádání však videla v reálnom rozdelení nehnuteľnosti. Za týmto účelom predložila súdu geometrický plán č. 43604625-29/2011 vyhotovený Ing. O. A. dňa 8. 9. 2011. Okresný súd návrhu na zrušenie podielového spoluvlastníctva vyhovel, podielové spoluvlastníctvo účastníkov konania zrušil, nakoľko však reálne rozdelenie nehnuteľnosti nepovažoval za „šťastné riešenie“, nehnuteľnosť prikázal do výlučného vlastníctva navrhovateľov. Reálnu deľbu nehnuteľnosti okresný súd nepovažoval za dobre možnú vzhľadom k jej situovaniu, na konfiguráciu terénu, na veľkosť podielu odporkyne a najmä na ďalšiu funkčnosť reálnou deľbou vytvorených častí, keď reálne rozdelenie komplikuje fakt, že na nehnuteľnosti postavili navrhovatelia plot, ide o strmý pozemok, na ktorom chcú navrhovatelia postaviť žumpu a inak sa jedná o pozemok nepoužiteľný. Odporkyňa vo svojom odvolaní nesúhlasila so spôsobom vypořádání podielového spoluvlastníctva formou prikázania nehnuteľnosti za náhradu navrhovateľom, keď uviedla, že okresný súd nerešpektoval zákonnú postupnosť možných spôsobov vypořádání podielového spoluvlastníctva a v odôvodnení svojho rozhodnutia navodil nesprávnu predstavu, že predmetom vypořádání má byť len podstatne menší pozemok, zodpovedajúci fakticky len novovytvorenej parcele KN-C č. 719/3, ktorú odporkyňa navrhuje prikázať do svojho vlastníctva.

Odvolací súd sa s námietkami prezentovanými v odvolaní v podstatnej časti stotožnil.

Z povahy podielového spoluvlastníctva ako spoločenstva vlastníckych práv založeného na zásade dobrovoľnosti vyplýva, že ak nedôjde k dohode, ktorýkoľvek spoluvlastník môže kedykoľvek požiadať súd o zrušenie spoluvlastníctva a o jeho vypořádání. Toto právo vyplýva zo zásady, že nikto nemôže byť spravodlivo nútený k tomu, aby zotrval v spoluvlastníckom vzťahu, ak mu to z akýchkoľvek dôvodov nevyhovuje. Určité obmedzenie v tomto smere obsahuje len § 142 ods. 2 OZ, ktorý výnimočne umožňuje zamietnutie návrhu na zrušenie spoluvlastníctva a jeho vypořádání súdom z dôvodov hodných osobitného zreteľa. Ak súd v konaní o zrušenie a vypořádání spoluvlastníctva rozhoduje rozsudkom, t. j. autoritatívne, musí dodržať poradie a podmienky použitia jednotlivých spôsobov vypořádání zrušeného podielového spoluvlastníctva, lebo sú pre súd záväzné. V tomto smere súd nie je viazaný návrhmi účastníkov, pretože spôsob vypořádání sa týka obidvoch strán (iudicium duplex), takže môže aj proti vôli spoluvlastníka prikázať mu reálnu časť zo spoločnej veci, lebo táto časť iba zodpovedá výške spoluvlastníckeho podielu a predstavuje len to, čo spoluvlastník do rozhodnutia súdu vlastnil v ideálnom pomere z veci. Ako už bolo uvedené vyššie Občiansky zákonník v § 142 ods. 1 upravuje jednotlivé taxatívne spôsoby vypořádání podielového spoluvlastníctva a súčasne ustanovuje ich poradie (1/ rozdelenie veci, 2/ prikázanie veci za náhradu, 3/ nariadenie jej predaja), ktoré je pre súd záväzné (R 1/89, str. 3, tiež Rc 54/73, obdobne Najvyšší súd Slovenskej republiky sp. zn. 5 Cdo 169/95, sp. zn. 2 M Cdo 3/2004). Pri zrušení a vypořádání spoluvlastníctva zákonná úprava trvá na tom, aby súd prihliadal na veľkosť spoluvlastníckych podielov a na účelné využitie veci. Zo systematiky právnej úpravy a jej gramatického výkladu (§ 142 ods. 1 Občianskeho zákonníka od 1. januára 1992) pritom vyplýva, že uvedené pravidlo sa má použiť na každý spôsob vypořádání (pri reálnom rozdelení i prikázaní veci), mimo predaja veci. Preto sa nemožno stotožniť s názorom odvolateľa, že na veľkosť podielov a účelnosť

využitia veci prihliada konajúci súd len v prípade, ak vyporiadava spoluvlastníctvo prikázaním veci do vlastníctva niektorého zo spoluvlastníkov za náhradu. Pokiaľ ide o posúdenie možnosti uplatnenia prvého spôsobu vyporiadania spoločnej veci - jej reálneho rozdelenia, súd tu prihliada na veľkosť spoluvlastníckych podielov i na účelné využitie veci vzniknutej rozdelením s tým, že musí brať na zreteľ, že vyporiadanie podielového spoluvlastníctva iným spôsobom než rozdelením veci prichádza do úvahy výlučne vtedy, ak rozdelenie veci nie je dobre možné. Dbá pritom, aby pomer rozdelených vecí svojou veľkosťou nebol vo výraznom nepomere k veľkosti pôvodných podielov. Vo vzťahu k nehnuteľnostiam platí, že ich rozdelenie nie je dobré možné, ak by ani po adaptácii nemohli vzniknúť rozdelením samostatné veci alebo ich časti vzniknuté rozdelením by z hľadiska povahy a funkčného využitia nemohli slúžiť jednotlivým vlastníkom. Pokiaľ ide o možnosť reálneho rozdelenia pozemkov, tu sa vychádza z posúdenia hľadísk územného plánovania, prístupu ku komunikáciám, a účelného technického spôsobu navrhovaného riešenia (2 Cz 47/70). Ďalej je potrebné zohľadniť polohu pozemkov, ich tvar i celkovú plochu (Rc 54/1973). Určujúcim hľadiskom pre možnosť reálneho rozdelenia pozemku na viac samostatných pozemkov je zistenie, či u novo vzniknutých pozemkov je zabezpečený prístup z komunikácie, a to buď priamo z komunikácie alebo cestou po cudzom pozemku. Na rozdeľovaných pozemkoch možno zriadiť podľa § 142 ods. 3 Občianskeho zákonníka vecné bremeno spočívajúce v práve cesty (R 1/ 89, str. 8). Pokiaľ ide o možnosť reálneho rozdelenia pozemku zastavaného stavbou, súd vždy prihliada k tomu, aby rozdelením pozemku nebol vlastníkovi stavby znemožnený prístup k stavbe, zabránené v jej riadnom užívaní vrátane bežného udržiavania. Pokiaľ pre zachovanie prístupu k stavbe sú potrebné stavebné úpravy, súd si vždy opatrí príslušné vyjadrenie stavebného úradu k možnosti realizácie stavebných úprav z hľadiska stavebných predpisov. Navyše je potrebné pripomenúť, že predmetom vyporiadania je vždy celá vec, ktorá je v podielovom spoluvlastníctve účastníkov konania, že súd nie je viazaný návrhom spoluvlastníka o spôsobe zrušenia i rozdelenia nehnuteľností, a že je potrebné posilňovať ochranu vlastníckeho práva a obmedzovať počty prípadov, kedy je jeden zo spoluvlastníkov zbavený svojho vlastníckeho práva, t. j. dôsledne rešpektovať prioritu zákonných spôsobov vyporiadania.

Okresný súd sa však uvedenými kritériami dôsledne neriadil, keď nevhodnosť reálneho rozdelenia videl v skutočnosti, že (v prípade odporkyňou požadovanej časti nehnuteľnosti) ide o pomerne strmý svah zvažujúci sa smerom od záhrady odporkyne do pozemku navrhovateľov, navrhovateľa na uvedenom svahu mienia umiestniť žumpu a toto využitie sa okresnému súdu vzhľadom na konfiguráciu inak nevyužiteľného pozemku javí ako ideálne riešenie. V prvom rade je totiž potrebné uviesť, že medzi účastníkmi konania nebolo sporné, že odporkyňou požadovaná časť spoločnej nehnuteľnosti je tvorená strmou skalnatou kopou susediacou (z pohľadu od cesty) sprava so záhradou odporkyne a zľava s dvorom, ktorý ako prístupovú cestu k rodinnému domu využívajú navrhovatelia. Uvedený strmý skalnatý svah okresný súd vyhodnotil ako nepoužiteľný s výnimkou umiestnenia žumpy navrhovateľmi, ktoré umiestnenie žumpy považoval za ideálne riešenie. Uvedené posúdenie urobil pritom na základe navrhovateľmi predloženej dokumentácie pre ohlásenie stavby (prípojky inžinierskych sietí a žumpa pre rodinný dom) vypracovanej generálnym projektantom AIA s. r. o., a to bez toho, aby mal na to potrebné odborné znalosti. Už zo samotnej dokumentácie na ohlásenie stavby predloženej navrhovateľmi pritom vyplýva, že plocha na vybudovanie žumpy pod skalnatým svahom je príliš malá, bude potrebné zasiahnuť do skalnatého svahu a aj po uvedenom opatrení je možné umiestniť pod skalnatým svahom len žumpu o objeme 12 m³, pri ktorej je frekvencia vývozu žumpy však príliš častá. Pokiaľ teda okresný súd formuloval názor, že z hľadiska účelného využitia tejto časti pozemku je ideálnym riešením umiestnenie žumpy, a to napriek skutočnosti, že dôkazy obsiahnuté v spise takýto názor neodôvodňovali a navyše uvedený názor formuloval bez toho, aby si vyžiadal odborné posúdenie vhodnosti umiestnenia žumpy v tejto časti pozemku a na jeho základe zvažil i iné možnosti umiestnenia žumpy, nepostupoval v súlade so zákonom. Rovnako je potrebné uviesť, že pokiaľ okresný súd časť spoločného pozemku požadovanú odporkyňou označil za nevyužiteľnú z dôvodu strmosti svahu a konfigurácii terénu, uvedené skutočnosti robia uvedenú časť pozemku hospodársky nevyužiteľnú (alebo len veľmi ťažko hospodársky využiteľnú) nie len pre odporkyňu, ale aj pre navrhovateľov, preto kritérium priameho hospodárskeho využitia uvedenej časti pozemku nemôže byť určujúcim pre záver o vylúčení reálnej delby spoločnej nehnuteľnosti a je potrebné uvažovať nad ďalšími možnosťami jeho funkčného využitia pre obe strany konania, prípadne hľadisko účelného využitia tejto časti pozemku vzhľadom na jeho charakter nebrať do úvahy. Navyše okresný súd pri svojom rozhodovaní nezohľadnil (alebo to aspoň v odôvodnení svojho rozhodnutia neuviedol) vhodnosť reálneho rozdelenia spoločnej nehnuteľnosti z hľadiska, či k novovytvoreným nehnuteľnostiam bude zabezpečený prístup priamo z komunikácie alebo z pozemkov vo vlastníctve účastníkov konania, či navrhovaným rozdelením bude umožnený prístup k rodinnému

domu navrhovateľov, či nebude zabránené v jej riadnom užívaní a udržiavaní a aké technické úpravy (ak vôbec) bude potrebné uskutočniť po reálnom rozdelení spoločnej nehnuteľnosti. Absencia uvedeného posúdenia robí rozhodnutie okresného súdu predčasným. Tak isto nemožno opomenúť, že (ako už bolo uvedené vyššie) v konaní o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva súd nie je viazaný návrhom spoluvlastníka o spôsobe zrušenia spoluvlastníctva i rozdelenia nehnuteľností, preto ak aj odporkyňou navrhovaný spôsob rozdelenia spoločnej nehnuteľnosti nepovažoval za „šťastné riešenie“, bol povinný zvážiť iné alternatívy, ktoré by rozdelenie spoločnej nehnuteľnosti mohli umožňovať. Až po posúdení uvedených skutočností možno totiž dôjsť k presvedčivému záveru o tom, či reálne rozdelenie spoločnej nehnuteľnosti je, alebo nie je dobre možné. Pokiaľ by totiž okresný súd po zohľadnení vyššie uvedených kritérií dospel k záveru, že k odporkyňou požadovanej časti spoločnej nehnuteľnosti bude po jej odčlenení dobre zabezpečený prístup, že rozdelením spoločnej nehnuteľnosti bude umožnený prístup k nehnuteľnosti navrhovateľov motorovým vozidlom, že nebude podstatne sťažené užívanie a údržba rodinného domu vo vlastníctve navrhovateľov, že uvedené rozdelenie si vyžiada len minimálne stavebné úpravy, respektíve úpravy, ktoré jedna zo strán konania je ochotná na vlastné náklady znášať, nie je dôvod pochybovať o skutočnosti, že rozdelenie spoločnej nehnuteľnosti je dobre možné, a preto je potrebné postupovať týmto zákonom favorizovaným spôsobom vyporiadania podielového spoluvlastníctva. Rovnaký záver by potom platil aj v prípade, ak by okresný súd našiel iné ako odporkyňou navrhované vhodné riešenie rozdelenia spoločnej nehnuteľnosti, keď zároveň platí, že rozdelením nemusia vždy vzniknúť rovnako hodnotné samostatné podiely predtým spoločnej nehnuteľnosti (pozemky nemusia mať rovnakú výmeru, kultúru, či bonitu), na ktorú skutočnosť sa v praxi súdov pri vyporiadaní prihliada tým, že sa vyjadrí primeraná peňažná náhrada, ktorá sa priznáva príslušnému spoluvlastníkovi.

Vzhľadom na vyššie uvedené skutočnosti, nakoľko okresný súd pred vydaním meritórneho rozhodnutia nezohľadnil viaceré podstatné okolnosti, čo robí závery, v jeho rozhodnutí konštatované, predčasnými, neostávalo odvolaciemu súdu nič iné, ako napadnuté rozhodnutie okresného súdu zrušiť podľa § 221 ods. 1 písm. h/ O. s. p. a vec mu vrátiť na ďalšie konanie.

Nad rámec potrieb tohto rozhodnutia odvolací súd uvádza, že okresný súd na viacerých miestach odôvodnenia svojho rozhodnutia nesprávne zamieňa pojem predmetná nehnuteľnosť (v zmysle nehnuteľnosti, ktorá je predmetom vyporiadania) s pojmom časť vyporiadavanej nehnuteľnosti, ktorú chce odporkyňa po reálnom rozdelení nadobudnúť do svojho vlastníctva (požadovaná časť spoločnej nehnuteľnosti). Ako už správne uviedla odvolateľka, z tohto dôvodu niektoré časti napadnutého uznesenia evokujú mylný záver o tom, že predmetom vyporiadania je len podstatne menšia nehnuteľnosť tvorená strmým svahom zvažujúcim sa od záhrady odporkyne zodpovedajúca parcele č. KN XXX/X ostatné plochy o výmere 47 m² novovytvorenej na základe geometrického plánu č. 43604625-29/2011 (ktorú parcelu chcela odporkyňa po rozdelení vyporiadavanej nehnuteľnosti nadobudnúť do vlastníctva).

Úlohou okresného súdu v ďalšom konaní (po vrátení veci odvolacím súdom) bude dôsledne zvážiť všetky okolnosti načrtnuté odvolacím súdom v tomto rozhodnutí na posúdenie, či je vyporiadanie podielového spoluvlastníctva reálnym rozdelením veci dobre možné, za týmto účelom doplniť dokazovanie a následne vo veci v súlade so zákonom rozhodnúť.

Rozhodnutie bolo prijaté senátom Krajského súdu v Banskej Bystrici, ako súdu odvolacieho, pomerom hlasov 3 : 0.

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu odvolanie nie je prípustné.