

Súd: Krajský súd Nitra  
Spisová značka: 7Co/24/2022  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4619201911  
Dátum vydania rozhodnutia: 16. 03. 2023  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Lenka Halmešová  
ECLI: ECLI:SK:KSNR:2023:4619201911.2

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Nitre, v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Lenky Halmešovej a členiek senátu JUDr. Eriky Madarászovej a JUDr. Marty Polyákovej, v spore žalobkýň: 1/ T. L., nar. XX.XX.XXXX, bytom X. XX, 2/ P. O., nar. XX.XX.XXXX, bytom W. - F., O. XXXX/XX, obe právne zastúpené: Advokátska kancelária JUDr. Slávik a partneri, s.r.o., so sídlom Topoľčany, M. R. Štefánika 3 proti žalovaným: 1/ B. P., nar. XX.XX.XXXX, bytom F., A. S. XXXX/XX, 2/ M. Q., nar. XX.X.XXXX, bytom S. č. XXXX/XX, XXX XX F., žalované v 1/ a 2/ rade zastúpené žalovanou v 3/ rade, 3/ L. M., nar. XX.X.XXXX, bytom XXX XX X. č. XXX, 4/ Q. Q., nar. XX.X.XXXX, bytom Q. č. XX/XX, XXX XX F., v konaní o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnosti, o odvolaní žalovaných v 1/ až 4/rade proti rozsudku Okresného súdu Topoľčany č.k. 5C/43/2019 - 400 zo dňa 17. decembra 2021, takto

### rozhodol:

Odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie vo veci samej (výroky I., II., III., IV.)  
p o t v r d z u j e .

Vo výroku o trovách konania (V.) a výroku o znalečnom (VI.) tento rozsudok z r u - š u j e a vec mu  
vracia na ďalšie konanie a nové rozhodnutie.

### odôvodnenie:

1.1 Napadnutým rozsudkom súd prvej inštancie zrušil podielové spoluvlastníctvo strán sporu k nehnuteľnosti - pozemku, vedeného v KN Okresného úradu S., katastrálny odbor na LV č. XXX, kat. úz. X. ako I. parcela č. XXX- orná pôda o výmere X.XXX m<sup>2</sup> a toto spoluvlastníctvo vyporiadal podľa Geometrického plánu znalkyne Ing. Ľudmily Rábarovej č. 5C/43/2019-137-2 zo dňa 18.12.2020 (návrh rozdelenia č.3), overený Okresným úradom S., odbor katastrálny dňa 8.2.2021 pod č. 034/2021, ktorý GP je súčasťou Znaleckého posudku Ing. Ľ. Rábarovej č. 2/2021 zo dňa 10.02.2021 a je neoddeliteľnou súčasťou tohto rozsudku tak, že: Do vlastníctva žalobkyne v 1/rade a žalobkyne v 2/rade prikázal časť nehnuteľnosti - parc.č. XXX, ktoré sú označené ako novovytvorené parcely registra „C“ parc. č. XXX/X - orná pôda o výmere XXX m<sup>2</sup> a parc. č. XXX/X - orná pôda o výmere 55 m<sup>2</sup>, u žalobkyne v 1/rade v spoluvlastníckom podiele 2/3-iny vzhľadom k celku a žalobkyne v 2/rade v spoluvlastníckom podiele 1/3 -ina vzhľadom k celku. Do vlastníctva žalovaných v 1/ až 4/rade prikázal časť nehnuteľnosti - parc. č. XXX, ktoré sú označené ako novovytvorené parcely registra „C“ - parc. č. XXX/X - orná pôda o výmere XXXX m<sup>2</sup> a parc. č. XXX/X - orná pôda o výmere XX m<sup>2</sup>, u žalovaných v 1/ až 3/rade v spoluvlastníckych podieloch u každej v 1/6 -ine vzhľadom k celku a žalovaného v 4/rade v spoluvlastníckom podiele 3/6 -iny vzhľadom k celku. Ďalším výrokom rozhodol, že žiadna zo strán sporu ostatným stranám z titulu vyporiadania podielového spoluvlastníctva neuhrádza žiadnu finančnú náhradu. O trovách konania rozhodol tak, že žalobkyniam v 1/ a 2/rade priznal nárok proti žalovaným v 1/až 4/rade na náhradu trov konania v rozsahu 100%. O výške náhrady trov konania rozhodne súd samostatným uznesením. Posledným výrokom súd priznal súdnemu znalcovi - Ing. Ľudmila Rábarová,

s miestom výkonu činnosti 919 03 Horné Orešany 807 nárok na znalečné proti žalovaným v 1/ až 4/ rade v rozsahu 100% s tým, že o výške náhrady znalečného rozhodne súd samostatným uznesením. 1.2 Svoje rozhodnutie po právnej stránke odôvodnil ustanoveniami § 141 ods. 1, § 142 ods. 1, 2, 3 Občianskeho zákonníka. V dôvodoch svojho rozhodnutia poukázal na obsah žaloby, ktorou sa žalobkyne proti žalovaným domáhali zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnosti - pozemku, vedeného v KN Okresného úradu S., katastrálny odbor na LV č. XXX, k.ú. X. ako CKN parc.č. XXX orná pôda vo výmere XXXX m<sup>2</sup>. Žalobu zdôvodnili tým, že žalobkyne sú spoluvlastníčkami nehnuteľností, a to T. L. v podiele 2/9-iny a P. O. v podiele 1/9-na. Žalovaní sú ďalšími spoluvlastníkmi tejto nehnuteľnosti nasledovne: - B. P., v podiele 2/18-iny, M. Q., v podiele 2/18-iny,- L. M., v podiele 2/18-iny,- Q. Q., v podiele 2/6/iny. Obe žalobkyne sú zároveň podielové spoluvlastníčky susedných nehnuteľností zapísaných v KN Okresného úradu S., katastrálny odbor na LV č. XXX k.ú. X., a to CKN parc.č. XXX/X zast. plocha a nádvorie o výmere XXX m<sup>2</sup> vrátane rodinného domu s.č. X stojaceho na tejto parcele, a to každá žalobkyňa v podiele 1/3-iba vzhľadom k celku, pričom poslednú tretinu vlastní ich sestra Y. P., rod. D., ktorá dlhodobo žije v O.. Obe žalobkyne chceli zrušiť a vyporiadať podielové spoluvlastníctvo k sporovej nehnuteľnosti a to takým spôsobom, že výmera podielu ich oboch žalobkýň by bola vyčlenená do spoločnej parcely (medzi nimi dvoma by vzniklo nové spoluvlastníctvo) tak, že táto bude priliehať k ich parc. č. XXX/X, v rámci ktorej novovzniknutej parcely by žalobkyňa v 1/rade vlastnila podiel 2/3-iby a žalobkyňa v 2/rade podiel 1/3-ina. Vyčlenenie by bolo realizované tak, ako je to vyznačené v priloženom grafickom náčrte, vychádzajúcom z katastrálnej mapy. Tento spôsob vyporiadania spoluvlastníctva k parc.č. XXX vyčlenením podielov oboch na tomto mieste umožní im vytvoriť z domu a pozemkov jeden hospodársky celok a zároveň zjednotí vlastnícky režim pozemku a drobných stavieb - vodovodnej šachty s prípojkou, altánku a skleníka, ktoré na časti pozemku parc.č. XXX stoja. Nakoľko sa so žalovanými nevedia dohodnúť na vyporiadaní ich podielového spoluvlastníctva mimosúdnou cestou, jedinou možnosťou je jeho zrušenie a vyporiadanie súdom. Za účelom reálneho rozdelenia parc.č. XXX navrhujú vykonať znalecké dokazovanie, znalec nech na rozdelenie vyhotoví geometrický plán v zmysle priloženého grafického náčrtu. Takýto spôsob vyporiadania podielového spoluvlastníctva k predmetnej nehnuteľnosti považujú z hľadiska účelnosti jej ďalšieho užívania za jediný možný, keďže umožní vytvoriť logicky hospodársky celok z ich nehnuteľností a časť, ktorá zostane žalovaným, bude rovnako dobre a účelne využiteľná a obhospodarovateľná, ako aj samostatne prístupná z verejnej cesty.

1.3 Súd prvej inštancie vykonal dokazovanie jednak výsluchom strán sporu, oboznámením sa s listinami, ale aj ohliadkou namieste samom a Znaleckým posudkom č. 2/2021 zo dňa 10.2.2021, vypracovaný Ing Ľudmilou Rábarovou, znalkyňou v odbore geodézie a kartografie, z ktorého vyplynulo, že na podklade zamerania na mieste samom bol vyhotovený Geometrický plán č.5C/43/2019-137-1 na rozdelenie spoluvlastníctva parc.č. XXX (nové parc.č. XXX/X,XXX/X,XXX/X,XXX/X) - príloha č. X a geometrický plán č.5C/43/2019-137-2 na rozdelenie spoluvlastníctva parc.č. XXX (nové parc.č. XXX/X a XXX/X) - príloha č. 5. GP č. 5C/43/2019-137-1 - rozdelil parc.č. XXX na novovzniknuté: -parc.č. XXX/X- orná pôda o výmere X.XXXm<sup>2</sup>, parc.č. XXX/X- orná pôda o výmere XXXm<sup>2</sup>, parc.č. XXX/X- orná pôda o výmere XXXm<sup>2</sup> a parc.č. XXX/X - orná pôda o výmere XXXm<sup>2</sup>- spolu o výmere X.XXXm<sup>2</sup>. Predmetný GP obsahoval 4 návrhy rozdelenia predmetnej parcely č. XXX. Zároveň tento GP obsahoval aj grafický náčrt sporovej nehnuteľnosti - parc.č. XXX s vyznačením umiestnenia vodovodnej šachty, altánku, žumpy, studne a skleníka sa nachádzajú v prílohe č. XX a XX.X a sú užívané vlastníkmi domu s.č. X na parc.č. XXX/X. Nesúlad vo veľkosti výmer parc.č. XXX a XXX/X medzi SPI SGI bol vyriešený rozhodnutím Okresného úradu Topoľčany, katastrálny odbor o oprave chyby v katastrálnom operáte zo dňa 18.11.2020, pod číslom X 95/2020-20 (príloha č. 17) tak, že bola vykonaná oprava chyby na LV č. XXX výmery parc.č. XXX/X - zast. plocha a nádvorie XXXm<sup>2</sup> na výmere XXXm<sup>2</sup>. Žalovaní predmetný znalecký posudok namietali najmä pre podstatnú rozpornosť znaleckého posudku s konkrétnym zadaním súdu prvej inštancie. Žalobkyne v 1/a 2/rade z návrhov znalkyne v ZP ako najúčelnejší a pre nich akceptovateľný považovali znalecký návrh číslo 3 v prílohe č. 8 ZP, ktorý zohľadnil reálny stav na pozemkoch, vrátane drobných stavieb v ich vlastníctve a to skleníka, altánku, vodovodnej šachty a studne. Z odpovede obce X. zo dňa 06.03.2020 (čl.127 spisu) súd prvej inštancie zistil, že pri parcele č. XXX bolo parcelné číslo zmenené a vyčlenené z pôvodného čísla XXX/X v kat. úz. M. E. a následne bolo pričlenené ku katastrálnemu územiu X.. Na pôvodné parc. č. XXX/X bolo vydané dodatočné stavebné povolenie na stavbu rodinného domu dňa 30.03.1956. Súčasťou stavebného povolenia bolo aj vybudovanie studne a žumpy. O stavebné povolenie žiadal F. D., právny predchodca žalobkýň. Stavba rodinného domu súp.č. X sa v súčasnosti nachádza na parc.č. XXX/X, kat. úz. X.. Dňa 19.10.2006 bolo prijaté na OcÚ X. od F. D. ohlásenie drobnej stavby na parc.č. XXX/X na vybudovanie

mer. šachty vodovodnej prípojky - napojenie na verejnú sieť. Skleník bol postavený pred rokom 1976. Na altánok nebolo prijaté ohlásenie drobnej stavby.

1.4 Súd prvej inštancie pri rozhodovaní o spôsobe vyporiadania primárne skúmal, či je možné vykonať reálne del'bu predmetu sporu - nehnuteľnosti parc. č. XXX v kat. úz. X. s ohľadom na výšku spoluvlastníckych podielov a hospodárnosť využívania takto rozdeleného pozemku, prihliadol predovšetkým na účelné využitie nehnuteľnosti. Vykonaným dokazovaním, najmä zo Znaleckého posudku č. 2/2021 zistil, že predmet spoluvlastníctva - nehnuteľnosť - parc.č. XXX zapísaná na LV č. XXX pre kat. úz. X. je reálne deliteľná, preto túto nehnuteľnosť rozdelil medzi spoluvlastníkov - žalobkyne v 1/ a 2/rade a žalovaných v 1/ až 4/rade podľa výšky ich spoluvlastníckych podielov. Pri rozdelení spornej nehnuteľnosti vychádzal súd z Geometrického plánu, vypracovaného súdnou znalkyňou Ing. Rábarovou č. 5C/43/2019-137-2 zo dňa 18.12.2020, overený Okresným úradom Topoľčany, odbor katastrálny dňa 8.2.2021 pod č. 034/2021, ktorý GP je súčasťou ZP Ing. L. Rábarovej č. 2/2021 zo dňa 10.02.2021 - návrh rozdelenia č. 3 v prílohe č. 8 znaleckého posudku a rozdelil nehnuteľnosť tak, že časť z uvedenej nehnuteľnosti parc.č. XXX, ktorá je označená ako parc. č. XXX/X - orná pôda o výmere XXX mX a parc.č. XXX/X - orná pôda o výmere XX mX prikázal do vlastníctva žalobkyne v 1/rade v podiele 2/3 vzhľadom k celku a žalobkyne v 2/rade v podiele 1/3 vzhľadom k celku a časti pozemku parc. č. XXX, ktoré sú označené ako parc. č. XXX/X - orná pôda vo výmere XXXX mX a parc. č. XXX/X - orná pôda o výmere XX mX prikázal do vlastníctva žalovaných v 1/ až 3/rade, v podieloch u každej v 1/6 vzhľadom k celku a u žalovaného v 4/rade v podiele 3/6 vzhľadom k celku.

1.5 Dôvodil, že pri takomto rozdelení nehnuteľnosti budú eliminované náklady na prípadné odstraňovanie drobných stavieb, ktoré sú na pozemku, a ktoré užívajú žalobkyne, a to altánok, studňa, vodovodná šachta s prípojkou, žumpa, ktoré sa nachádzajú na parcelách, ktoré boli prikázané do vlastníctva žalobkyň, nebolo preto potrebné zriaďovať aj vecne bremeno na užívanie vodovodnej prípojky za účelom riadneho využívania týchto nehnuteľností. Poukázal na skutočnosť, že geometrický plán č. 2 vypracovaný súdnou znalkyňou Ing. Rábarovou spĺňa zákonné podmienky na reálne rozdelenie nehnuteľnosti, del'ba je vykonaná podľa výšky spoluvlastníckych podielov, pričom zároveň táto del'ba rešpektuje aj to, čo žalovaný v 4/rade nazval lukratívnou časťou pozemku a menej lukratívnou časťou pozemku. Takéto rozdelenie nehnuteľnosti vychádza z toho, že od uličnej čiary bude pozemok rozdelený v pomere 1 diel ku 2 dielom, z čoho 1 diel reprezentovaný bežnou dĺžkou pozemku na hranici s verejnou cestou predstavuje 7,67 bežného metra a dva diely u pozemku, ktorý zostáva v spoluvlastníctve žalovaných v 1/ až 4/rade, predstavuje 15,34 bežného metra. Dodal, že takýto spôsob del'by zohľadňuje rokmi vytvorený skutkový stav, a to od roku 1956 od stavby rodinného domu na parc. č. XXX/X, kedy bola postavená zároveň studňa a žumpa a tak isto aj neskôr vytvorené stavby a úpravy, t.j. vodovodná šachta, altánok a skleník. Všetky tieto drobné stavy, ktoré prislúchajú k stavbe domu na parc. č. XXX/X, zostávajú na pozemku, ktorý bol prikázaný do vlastníctva žalobkyň, čo eliminuje možnosť neskorších sporov alebo žalôb, napr. o odstránenie časti stavieb a teda aj neskorších nákladov, ktoré by vznikli v súvislosti s ich odstránením. Pri spôsobe takejto del'by sa rovnomerne pre všetky strany sporu rozdelila sporová parcela tak, že po celej dĺžke pozemku smerom k jeho zadnej časti bude pozemok rovnomerne rozdelený pre všetkých. Pokiaľ išlo o náhradu na vyrovnanie spoluvlastníckych podielov, súd prvej inštancie poukázal na to, že uvedený spôsob del'by nehnuteľnosti presne rešpektuje výšku podielov každého spoluvlastníka, preto súd nezaviazal žiadnu zo strán na zaplatenie finančného vyrovnania. O nároku na náhradu trov konania rozhodol súd podľa § 255 ods. 1 CSP, podľa ktorého, súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci. Nakoľko žalobkyne v 1/ a 2/rade mali plný úspech vo veci, súd im priznal proti žalovaným v 1/ až 4/rade, ktorí neboli vo veci úspešní, nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100%. Súdnej znalkyni Ing. Rábarovej súd podľa § 255 ods.1 a § 260 CSP priznal nárok na náhradu trov konania voči žalovaným v 1/ až 4/rade v rozsahu 100%, ktorí neboli vo veci úspešní, keď uznesením sp.zn. 5C/43/2019-327 zo dňa 23.07.2021 bolo priznané súdnej znalkyni Ing. Rábarovej znalečné v sume 2.558,03 eura, vyplatená bola súdnej znalkyni preddavkovo suma 1.400eur (suma 650 eur a 750eur) zo záloh zložených žalobkyňami, teda zostalo nevyplatené znalečné v sume 1.158,03eura. O výške náhrady znalečného rozhodne vyšší súdny úradník samostatným uznesením po právoplatnosti tohto rozsudku.

2.1 Rozsudok súdu prvej inštancie napadli v zákonnej lehote odvolaním žalovaní v 1/ až 3/ rade a žalovaný v 4/rade, ktorí podali obsahovo zhodné odvolania. V prvom rade namietali, že strana žalovaných súhlasila so zrušením spoluvlastníctva mimosúdnou dohodou, pretože navrhovali žalobkyňam, že žalovaná 1/ môže všetky ich podiely odkúpiť. Keďže obe strany predložili svoje návrhy s presnými náčrtmi a hranicami pozemku nepovažovali za potrebné znalecké dokazovanie a vyhotovenie znaleckého posudku. Poukázali na to, že na pokyn žalobkyň a ich advokáta znalec v znaleckom posudku

vyhotovil 2 geometrické plány a 4 návrhy rozdelenia v rozpore so zadaním súdu. Prvým geometrickým plánom hrubo zasiahol do návrhu žalovaných a bez ich súhlasu vytvoril 2 hranice a 4 parcely. Po výzve súdu sa žalovaní k znaleckému posudku vyjadrili a podali námietky, s ktorými sa však súd nezaoberal. Namietali, že súd v odôvodnení uvádza z akého dôvodu sa rozhodol pre návrh žalobkyň, ale opomenul uviesť, že žalovaní budú vlastníť časť pozemku za záhradou žalobkyň smerom k pozemku parcele číslo XXX/X, čo je absurdné a rovnako účelovo neuviedol, že žalobkyňa 2/ nebude mať prístup na pozemok k parcele XXX/X, ktorého je spoluvlastníčkou. Súd sa snažil legalizovať nelegálne postavené drobné stavby bez toho, aby zadovážil k drobným stavbám potrebné písomné doklady od žalobkyne.

2.2 Žalovaní ďalej v odvolaní poukázali na skutočnosť, že sporná parcela č. XXX patrila do pôvodnej parcely č. XXX/XX o výmere X XXX m<sup>2</sup>, kat. úz. M. I.. Uviedli, že už za života U. D. a jeho manželky Y., vtedajších vlastníkov pozemku číslo XXX/XX sa plánovalo, že časť tejto parcely sa presunie do katastrálneho územia obce X.. Tým, že sa časť parcely XXX/XX od štátnej cesty presunula do zastavaného územia obce X., vznikli v tejto časti X stavebné pozemky, každý od cesty v šírke približne 13 metrov, keďže boli traja dedičia 2 dcéry a syn, ktorý si na jednom z týchto pozemkov postavil rodinný dom. Menovaní súrodenci sa stretli, aby sa dohodli ohľadom rozdelenia tejto parcely číslo XXX/XX, avšak k dohode nedošlo. Ďalej uviedli, že následne F. D. ako žalobca podal žalobu proti svojim sestram vo veci určenia vlastníckeho práva k súčasným parcela číslo XXX/X, XXX/X, XXX a XXX/X. Na pojednávaní na odvolacom súde žalované sestry navrhli žalobcovi dohodu, že súhlasia s jeho vlastníctvom k parcelám číslo XXX/X a XXX/X s tým, že v prípade rozdelenia parcely číslo XXX hraničný bod od štátnej cesty medzi parcelami XXX/X a XXX zostane nezmenený. Žalobca s advokátom túto dohodu prijali a súd potvrdil rozsudok Okresného súdu. Na základe rozsudku Krajského súdu Nitra 6Co/326/00 sa stal žalobca a žalované G. Q. a P. Q. spoluvlastníkmi parcely XXX a XXX/X každý v podiely X/X.

2.3 Pokiaľ ide o drobné stavby, žalovaní navrhli písomne súdu, aby žalobkyne predložili písomné doklady od drobných stavieb. Súd však iba požiadal obec X., aby oznámila či žalobkyňa alebo ich právni predchodcovia ohlásili drobné stavby obci : vodovodnú šachtu, altánok, žumpu, studňu a skleník postavené na parcele číslo XXX. Poukázali na to, že F. D. vykopal studňu v druhej polovici pozemku na parcele číslo XXX/XX, čím sťažil obrábanie pozemku rodičom a zároveň tým dal najavo, že nechce, aby mali sestry v tejto časti každá svoj pozemok a celý pozemok chcel iba pre seba. Ďalej žalovaní poukázali na to, že ohľadom budovania drobných stavieb, právny predchodca žalobkyne F. D. nemal súhlas ostatných vlastníkov pozemku a preto ide o nelegálne stavby. Niektoré drobné stavby zasahujú do parcely číslo XXX minimálne, preto jej posunutie alebo odstránenie si vyžaduje minimálne náklady. Rodičia s výstavbou rodinného domu súhlasili, pretože aj synovi patrila jeden stavebný pozemok, ale vlastníctva celej parcely číslo XXX/XX sa do smrti nevzdali, čím zabezpečili, že pozemok bude v zastavanom území obce rozdelený na tri rovnaké stavebné pozemky.

2.3 Ďalej dôvodili, že ich návrh rozdelenia parcely je vyvážený, pretože každá strana má pozemok primerane v dolnej lukratívnej časti a primerane v hornej nie lukratívnej časti, pričom sú zachované podiely všetkých. Tiež dáva prístup žalobkyne 2/ cez pozemok na parcelu číslo XXX/X, v ktorej má spoluvlastnícky podiel. Dodali, že podľa vôle starých rodičov z parcely XXX/XX mali vzniknúť 3 rovnaké stavebné pozemky, ktoré mali byť od cesty každý v šírke 13 metrov. Reálne majú žalobkyne 17 metrov s výmerou 1199 metrov štvorcových, teda nie sú ukrátené, ale právom sa žalované a žalovaný domáhajú, aby aj oni mohli mať stavebný pozemok na hranici využiteľnosti pre bežný rodinný dom v šírke 11 metrov od cesty a s výmerou XXX m<sup>2</sup>. Dodali, že znalec v priloženom geometrickom pláne účelovo neoznačil pozemok, ktorý po celej šírke susedí s parcelou číslo XXX a s parcelou číslo XXX/X a zároveň súd týmto rozhodnutím nedal prístupovú cestu na parcelu číslo XXX/X žalobkyniam, čo zakladá u žalobkyne možnosť ďalšej žaloby. Prikázanie pozemku do vlastníctva žalovaných v celej nelukratívnej časti, teda v časti, kde hraničí s parcelou číslo XXX/ 3, považujú žalovaní za nespravodlivé. S poukazom na uvedené navrhli, aby odvolací súd zmenil rozsudok súdu prvej inštancie a zrušil podielové spoluvlastníctvo strán sporu k predmetnej nehnuteľnosti a toto vyporiadal podľa geometrického plánu znalkyne Ing. Rabárovej č. 5C/43/2019-137-1 a návrhu rozdelenia číslo 1. Navrhli, aby žalobkyne boli povinné doplatiť znalkyni znalečné do plnej výšky a tiež, aby boli zaviazané nahradiť žalovaným trovy konania.

3.1 Žalobcovia k odvolaniu žalovaných v 1/ až 4/rade vo svojom vyjadrení uviedli, že napadnutý rozsudok považuje za vecne správny. Zdôraznili, že opis vlastníckej histórie pôvodnej parc. č. XXX/XX z pozemnoknižnej vložky číslo XXX k.ú. M. I., z ktorej boli sporové nehnuteľnosti vytvorené a niekdajšie konania a rozhodnutia alebo údajné konania a rozhodnutia bývalých vlastníkov nie sú už pre toto konanie podstatné. Právny režim pozemkov CKN parc. č. XXX/X a číslo XXX/X, na ktorých si rodičia postavili rodinný dom so súvisiacimi stavbami a stavebnými úpravami, bol usporiadaný určujúcim výrokom rozsudku Okresného súdu Topoľčany zo dňa 20.10.1997 sp.zn. 7C/101/96. Po rodičoch

tieto nehnuteľnosti zdedili žalobkyne a sestra Y. P.. Zbytok PK parc. č. XXX/XX, označený dnes ako CKN parc. č. XXX k.ú.X., ktorý je predmetom tohto sporu, treba preto posudzovať ako samostatnú a sebestačnú nehnuteľnosť, v prípade zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva k nej toto posudzovať podľa zásad, obsiahnutých v § 142 obč.zák. Namietali tvrdenie žalovaných, že by nebolo potrebné vykonanie znaleckého dokazovania a vyhotovenie geometrického plánu za účelom delby spoločnej nehnuteľnosti. Považovali za správny postup súdu prvej inštancie, ktorý vykonal vyporiadanie podielového spoluvlastníctva podľa geometrického plánu znalkyne číslo 2 (návrh rozdelenia číslo 3). Tento spôsob delby totiž zohľadňuje tú skutočnosť, že im vyčlenená časť spoločne s rodinným domom a pozemkom pod ním bude môcť tvoriť jeden hospodársky celok a v im vyčlenenej časti sa nachádzajú všetky vedľajšie zariadenia, slúžiacej k rodinnému domu, čo eliminuje jednak možnosť neskorších sporov medzi účastníkmi tohto sporu a jednak zamedzuje vzniku dodatočných nákladov s ich prekladaním alebo likvidáciou. Dodali, že zároveň táto delba náležite zohľadňuje aj oprávnené nároky žalovaných. Nie je žiaden dôvod riešiť reálnu delbu spoločného pozemku tak, ako to navrhujú žalovaní, tj. im vyčlenená časť pozemku by nemala žiaden kontakt s verejnou cestou na parc. č. XXX, ale začala by sa rozširovať až smerom dozadu a tým by vlastne všetka tá plocha, ktorú samotní žalovaní nazývajú „lukratívnu“, tj. plocha pri verejnej ceste by zostala v ich vlastníctve, zároveň by aj časť zariadení k nášmu rodinnému domu zostala na pozemku žalovaných a bola by zdrojom neskorších sporov a zbytočných nákladov. Žalovaní jednostranne pri takomto spôsobe delby preferujú len svoje záujmy a tlačia ich do nevýhodného spôsobu delby.

3.2 K tvrdeniam žalovaných o drobných stavbách uviedli, že studňa a žumpa (ide o žumpu, žiaden trativod) boli vybudované ešte spoločne s rodinným domom. Bez toho by dom nemohol fungovať, keďže na obci nebola kanalizácia, ani vodovod. Dom bol vybudovaný pred rokom 1975, takže žiadne oznámenie o drobnej stavbe sa nevyžadovalo. Pokiaľ ide o ostatné drobné stavby, tieto si vybuďoval ešte otec žalobkyní, a to skleník ešte pred rokom 1975. Pokiaľ ide o altánok, nevedia už pre odstup času, či otec urobil oznámenie na obec (MNV). Užíval ho však od jeho postavenia pokojne a nerušene, nikto mu do toho (najmä nie žalovaní) nezasahoval. K otázke prístupu k CKN parc.č.XXX/X k.ú.M. I. uviedli, že ide o poľnohospodársky pozemok v extraviláne obce M. I. a spoluvlastníčkou je tam iba žalobkyňa 2/ a žalovaní. Žalobkyňa 2/ tento pozemok nikdy neužívala, ani neužíva, takže tento spôsob delby sporového pozemku súdom nevnímajú ako pre ňu obmedzujúci. Navyše, po rozdelení sporového pozemku celok (rodinný dom s pozemkom a časť vyčlenená zo sporového pozemku) chcú žalobkyne predať, keďže v rodinnom dome nebyvajú. Navrhli, aby odvolací súd toto rozhodnutie ako vecne správne potvrdil.

4. Žalovaní k vyjadreniu žalobkyní vo svojom vyjadrení zopakovali doposiaľ nimi uvádzané dôvody, pre ktoré nesúhlasia s napadnutým rozsudkom a s vyjadreniami žalobkyní a opätovne poukázali na históriu nakladania so sporovým pozemkom ich právnymi predchodcami.

5. Krajský súd v Nitre ako súd odvolací (§ 34 zák.č. 160/2015 Z.z. Civilného sporového poriadku, ďalej len „CSP“) prejednal vec na nariadenom odvolacom pojednávaní v zmysle ust. § 385 CSP a po prejedaní veci, na ktorom odvolací súd doplnil dokazovanie dospel k záveru, že rozhodnutie súdu prvej inštancie je potrebné vo veci samej ( výroky I., II., III., IV.) potvrdiť ako vecne správny podľa § 387 ods. 1 CSP. Vo výroku o trovách konania (V.) a výroku o znalečnom (VI.) tento rozsudok zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie a nové rozhodnutie.

6. Podľa § 387 ods. 1 CSP odvolací súd rozhodnutie súdu prvej inštancie potvrdí, ak je vo výroku vecne správne.

7. Odvolací súd na odvolacom pojednávaní doplnil dokazovanie prečítaním podstatných listín z pripojeného spisu Okresného súdu Topoľčany sp.zn. 7C/101/96.

8. Podstatná odvolacia námietka žalovaných v 1/ až 4/rade spočívala v tom, že vyporiadanie podielového spoluvlastníctva napadnutým rozsudkom nezohľadňuje pôvodnú dohodu právnych predchodcov strán sporu v konaní vedenom pod sp.zn. 7C/101/96, podľa ktorej pôvodná parcela č. XXX/XX bude rozdelená na 3 pozemky tak, aby každý z nich mal od cesty šírku 13 m, teda zostane zachovaný hraničný bod medzi parcelami číslo XXX/X a XXX. Namietali tiež, že uvedeným vyporiadaním sú podľa žalovaných zvýhodnené žalobkyne, ktorým pripadla „lukratívna časť“ parcely od cesty a žalovaným najmä „nelukratívna časť“ v spodnej časti parcely a z im prikázanej časti pôvodnej parcely nemôžu vytvoriť od cesty dva samostatné stavebné pozemky.

9. K námietke žalovaných týkajúcej sa údajnej dohody ohľadom rozdelenia parcely č. XXX odvolací súd uvádza, že po oboznámení sa s obsahom pripojeného spisu Okresného súdu Topoľčany sp.zn. 7C/101/96 bolo zistené, že v spise a ani v zápisnici pred odvolacím súdom zo dňa 11.06.1998, na ktorom došlo k späťvzatiu odvolania v časti týkajúcej sa určenia vlastníckeho práva k parcele č. XXX/X a parcele č. XXX/X, nie je spomenutá žiadna dohoda právnych predchodcov strán sporu ohľadom nejakého rozdelenia parcely č. XXX medzi troch súrodencov a to žalobcu F. D. a jeho sestry G. Q. a P. Q.. Práve naopak, z pripojeného spisu vyplýva, že aj po určení vlastníctva F. D. k parcele č. XXX/X a parcele č. XXX/X, tento sa naďalej domáhal určenia vlastníckeho práva k zvyšnej časti pôvodnej parcely č. XXX/XX o výmere XXXX m<sup>2</sup>, teda aj k parcele č. XXX o výmere XXXX m<sup>2</sup> a parcele č. XXX/X o výmere XXXX m<sup>2</sup> a to na základe darovacej zmluvy, ktorú uzatvoril so svojimi rodičmi ( U. D. a manželka Y.) a keďže sa táto v archívoch nezachovala tak následne na základe vydržania. Uvedenú nehnuteľnosť užíval F. D. s manželkou od roku 1956, kedy si na tejto nehnuteľnosti postavili rodinný dom a zvyšná časť nehnuteľnosti bola v roku 1960 rokoch vnesená do družstva. Z dokazovania tiež vyplynulo, že až do smrti rodičov účastníkov konania U. D. a manželky žalovaní súrodenci nerušili v držbe ich brata F. D.. Žalobca v tomto konaní trval na svojom nároku na určenie vlastníckeho práva k sporným nehnuteľnostiam a definitívne bolo rozhodnuté až rozsudkom Krajského súdu v Nitre č.k. 6Co/44/2005- 369 zo dňa 14.11.2006, ktorým odvolací súd napadnutý rozsudok zmenil tak, že žalobu zamietol. Z odôvodnenia rozsudku vyplýva : „Odvolací súd nespochybňuje, že došlo k darovaniu časti nehnuteľnosti XXX/XX, ktorú v súčasnej dobe predstavujú novovytvorené parcely číslo XXX/X a číslo XXX/X, na ktorých majú navrhovatelia postavený dom a nachádza sa ich dvor. Túto skutočnosť uznali v konaní aj odporcovia. Navrhovatelia zaťažení dôkazným bremenom však nepreukázali, že právni predchodcovia navrhovateľa 1/ im darovali celú výmeru XX á XX m<sup>2</sup> pôvodnej parcely číslo XXX/XX. V konaní bolo preukázané, že časť z tejto parcely ako roľu za domom obrábali až do roku 1960 práve právni predchodcovia navrhovateľa 1/ a títo ju aj pri zakladaní družstva vniesli do družstva. Navrhovateľ 1/ spochybnil dobrú vieru držiteľa o tom, že nadobudol vlastnícke právo k celej nehnuteľnosti, aj na odvolacom pojednávaní, kde uviedol, že dvor a záhradu si ohradil a z role si vyčlenil 1/3, ktorá mu patrí. O ostatné nemá záujem, nie je to ani obrábané. Následne upravil svoju výpoveď, keď uviedol, že 1/3 si vyčlenil potom, keď mu odporcovia povedali, že prehral spor. Z vyššie uvedených dôvodov odvolací súd opätovne dospel k rovnakému právnemu záveru, ako vo svojom predchádzajúcom rozhodnutí, keď vyhodnotil, že navrhovatelia nepreukázali darovanie celé nehnuteľnosti, pôvodne parcely číslo XXX/XX o výmere 57 árov 96 m<sup>2</sup>, a keďže nepreukázali právny titul v uvedenom rozsahu, nemohli byť ani dobromyseľní tom, že im patrí celá nehnuteľnosť.“

10. Odvolací súd dodáva, že z celého konania vedeného pod sp.zn. 7C/101/96 vôbec nevyplýva, že by si právne predchodkyne žalovaných robili pred podaním žaloby zo strany F. D. a jeho manželky nárok na užívanie predmetných nehnuteľností a už vôbec nie spôsobom aký uvádza žalovaný v 4/rade, teda, že by si mali nejako deliť parcelu č. XXX, keďže v konaní sa prejednávali ako celok parcela č. XXX a parcela č. XXX/X. Vyjadrovali sa tak, že nesúhlasia s určením vlastníckeho práva žalobcu v celom rozsahu lebo tento si robí nárok ešte aj na 1/3 podiel na ostatných nehnuteľnostiach, ktoré zdedili od rodičov. Nespochybňovali skutočnosť, že žalobca ich brat mal nárok si postaviť na predmetnej parcele rodinný dom. Keďže v tom čase išlo len o jednu parcelu s číselným označením XXX/XX o výmere XXXX m<sup>2</sup> a F. D. stavbu rodinného domu opieral o vlastnícky titul - darovaciu zmluvu, bolo irelevantné, že zabral od uličnej čiarly výmeru XX m<sup>2</sup> a vedľa domu si postavil drobné stavby. Odvolací súd uvádza, že F. D. v predmetnom konaní preukázal, že bol dobromyseľným držiteľom parciel č. XXX/X a parcele č. XXX/X, na ktorých si postavil dom a zároveň bol v dobrej viere, že mu patrí aj zvyšok parcely č. XXX/XX, na ktorý zvyšok však už nevedel preukázať právny titul nadobudnutia, keďže darovacia zmluva sa nezachovala. Je potom logické, že právny predchodca žalobkyní (v tomto konaní) postavil drobné stavby vedľa domu, keďže do jeho aj keď domnelého vlastníckeho práva až do podania žaloby v roku 1996 nezasahoval.

11. Vzhľadom k uvedenému potom nebola dôvodná ani odvolacia námietka žalovaných, že žalobkyniam nemala pripadnúť žiadna výmera od uličnej čiarly na parcele č. XXX. Strany sporu sú rovnocennými vlastníckymi parcely č. XXX a preto je správne rozdelenie pozemku tak, že od uličnej čiarly bude pozemok rozdelený v pomere 1 diel ku 2 dielom, z čoho 1 diel predstavuje dĺžku pozemku na hranici s verejnou cestou 7,67 bežného metra pre žalobkyne a dva diely z pozemku, ktorý zostáva v spoluvlastníctve žalovaných v 1/ až 4/rade, predstavujú 15,34 bežného metra. Žalovaným teda zostal k dispozícii pozemok, ktorého šírka v prednej časti predstavuje 15,34 m, ktorá šírka pozemku je úplne dostatočná aj na postavenie rodinného domu. Skutočnosť, že z uvedenej šírky nevzniknú dva samostatné stavebné pozemky nemá vplyv na iné rozdelenie tejto parcely, pretože je potrebné vychádzať len z takej výmery

resp. šírky parcely č. XXX, aká je dná. Ďalšie tvrdenie žalovaných, že im je prikázaná najmä aj tzv. nelukratívna zadná časť pozemku za záhradou žalobkýň je tiež nedôvodné, pretože žalovaní uprednostňovali len návrh rozdelenia č. 1, ktorý vzhľadom na absenciu šírky pozemku od uličnej čiary v prospech žalobkýň, kde sú umiestnené aj drobné stavby, nebol akceptovateľný. Vzhľadom k uvedenému potom súd prvej inštancie správne vychádzal pri vyporiadaní podielového spoluvlastníctva strán sporu z geometrického plánu č. 2 a návrhu rozdelenia č.3.

12. Pokiaľ ide o námietky žalovaných ohľadne drobných stavieb, v tomto smere odvolací súd poukazuje na odôvodnenie súdu prvej inštancie v bode 22 a 29, s ktorým sa plne stotožňuje, a preto nebude opakovať dôvody uvedené v napadnutom rozsudku.

13. Na základe vyššie uvedených dôvodov odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie vo veci samej (výroky I., II., III., IV.) potvrdil a to s poukazom na ust. § 387 ods. 1 CSP ako vecne správny.

14. Odvolací súd rozsudok v napadnutých výrokoch o trovách konania (V.) a výroku o znalečnom (VI.) zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie a nové rozhodnutie podľa § 387 ods. 1 písm. b) CSP. Je potrebné uviesť, že znalečné, ktoré predstavovalo náklady na vyhotovenie znaleckého posudku s návrhmi rozdelenia a vyhotovením geometrických plánov ohľadom spôsobov rozdelenia danej nehnuteľnosti, bolo nevyhnutné vykonať pre obe strany sporu, pretože bez príslušného geometrického plánu by nebolo možné zapísať do katastra nehnuteľností vlastníctvo strán sporu k jednotlivým parcelám rozdelenej nehnuteľnosti. Tiež bolo potrebné, aby znalkyňa navrhla možné spôsoby rozdelenia danej nehnuteľnosti a podľa toho vytvorila nové parcely prislúchajúce jednotlivým stranám sporu. Z tohto dôvodu sa javí účelné, aby na týchto nákladoch - znalečnom participovali obe strany sporu a nielen strana žalovaných. S uvedeným výrokom o znalečnom potom súvisí aj výrok o trovách konania, kde je potrebné opätovne posúdiť tento nárok. Žalobkyne síce mimosúdne vyzývali stranu žalovaných na zrušenie podielového vlastníctva, s ktorým zrušením aj žalovaní súhlasili, avšak je zrejmé, že každá strana mala inú predstavu o vyporiadaní podielového spoluvlastníctva danej nehnuteľnosti. Je teda nesporné, že obe strany mali záujem na zrušení podielového spoluvlastníctva a konečný spôsob jeho vyporiadania určil až súd v súdom konaní. Povinnosťou súdu prvej inštancie bude preto opätovne rozhodnúť o znalečnom, ale aj o nároku na náhradu trov konania. Zároveň rozhodne aj o nároku na náhradu trov odvolacieho konania (§ 396 ods. 3 CSP).

15. Toto rozhodnutie prijal odvolací senát Krajského súdu v Nitre pomerom hlasov 3:0.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku odvolanie nie je prípustné.

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 CSP) 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).