

Súd: Krajský súd Trenčín  
Spisová značka: 19Co/81/2022  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 3121202158  
Dátum vydania rozhodnutia: 15. 03. 2023  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Radoslav Svitana, PhD  
ECLI: ECLI:SK:KSTN:2023:3121202158.2

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Trenčíne v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Radoslava Svitana, PhD., a sudcov JUDr. Beáty Čupkovej a Mgr. Marka Anovčina v spore žalobkyne: W.. S. O., nar. XX.XX.XXXX, bytom X. K. XXX/X, G., zastúpenej W.. V. W., advokátom so sídlom I. M.. F. XXXX/XXB, G., proti žalovanej: F. G., nar. XX.XX.XXXX, bytom X. M. XXX, zastúpenej V.. V. Y., advokátom so sídlom I. M.. F. XX, G., o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva, na odvolanie žalovanej proti rozsudku Okresného súdu Trenčín zo dňa 12. apríla 2022 č. k. 24C/10/2021-95 takto

### rozhodol:

Rozsudok súdu prvej inštancie m e n í tak, že žalobu z a m i e t a .

Žalovaná m á proti žalobkyni nárok na náhradu trov konania v celom rozsahu.

### o d ô v o d n e n i e :

1.1 Súd prvej inštancie napadnutým rozsudkom vo výroku I. zrušil podielové spoluvlastníctvo žalobkyne a žalovanej k tam špecifikovaným nehnuteľnostiam a toto podielové spoluvlastníctvo vyporiadal tak, že nariadil predaj predmetných nehnuteľností s tým, že výťažok z predaja nehnuteľností bude rozdelený medzi žalobkyňu a žalovanú podľa veľkosti ich spoluvlastníckych podielov na týchto nehnuteľnostiach, teda že žalobkyňa získa podiel zodpovedajúci 1/2 výťažku z predaja nehnuteľností a žalovaná získa podiel zodpovedajúci 1/2 výťažku z predaja nehnuteľností. Žalobkyni proznan voči žalovanej nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %.

1.2 Rozhodnutie zdôvodnil tým, že sporové strany sú podielovými spoluvlastníkmi predmetných nehnuteľností v podiele 1/2. V konaní bolo preukázané, že sa žalobkyňa s bratom W. O. (ktorý bol pôvodne podielovým spoluvlastníkom predmetných nehnuteľností v podiele 1/3) dňa 18.9.2020 obrátila na žalovanú so žiadosťou o mimosúdne zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva. Žalovaná listom z 3.2.2021 navrhla žalobkyni vyporiadanie buď formou odpredaja podielu žalobkyne vo veľkosti 1/2 žalovanej za 30 000,- eur (s tým, že za túto cenu žalobkyňa kúpila svoj podiel od brata W. O.) alebo formou rozdelenia domu a dvora tak, že žalobkyni zostane predný 3-izbový byt (cca 104 m<sup>2</sup>) a žalovaná by mala menší zadný 2-izbový byt (cca 55 m<sup>2</sup>), žalobkyni by pripadla ľavá strana dvora a dve menšie hospodárske budovy a žalovanej pravá strana dvora a záhrady a tiež vyhňa, lebo má spoločný múr s časťou bytu, kde býva. Žalobkyňa na návrh reagovala listami z 9.2.2021 a 18.3.2021, kde navrhla dva spôsoby, a to predaj svojho spoluvlastníckeho podielu žalovanej za sumu 35 000,- eur, pričom sumu 30 000,- eur by žalovaná uhradila jednou platbou a sumu 5 000,- eur v mesačných splátkach po 250,- eur. Ako druhú možnosť navrhla ponúknuť nehnuteľnosť na predaj a rozdelenie výnosu rovným dielom. Žalovaná reagovala listom z 22.3.2021, v ktorom uviedla, že trvá na svojom návrhu zo dňa 3.2.2021.

1.3 Znaleckým posudkom R.. V. J. č. XXX/XXXX bola všeobecná hodnota predmetných nehnuteľností k dátumu 20.5.2020 stanovená na 73 700,- eur. V technickom popise rodinného domu je uvedené,

že časť domu dokončená v roku 1959 bola postavená ako samostatná bytová jednotka, v roku 1966 bola pristavená druhá časť, ktorá je tiež samostatná bytová jednotka s vlastným vstupom z dvora. Dom je riešený ako samostatne stojaci rodinný dom s dvoma bytovými jednotkami. Odborným posudkom spoločnosti L. W. M. boli ku dňu 16.6.2021 predmetné nehnuteľnosti ocenené na sumu 74 000 eur. Žalovaná na pojednávaní okrem iného uviedla, že býva v zadnom byte 15 rokov a nemá za čo kúpiť časť nehnuteľnosti od žalobkyne. Na reálne rozdelenie nie sú podľa nej potrebné stavebné úpravy. Byty majú samostatné vchody, nikto nikoho nebude rušiť. Ďalej žiadala o časť záhrady, ktorú 15 rokov obhospodarovala. Jediný problém, ktorý vidí žalovaná, môže byť dvor, ale dala by právo prechodu. Žalobkyňa uviedla, že síce je nesporné, že dom obsahuje dve bytové jednotky, ale tieto nie sú samostatnými vecami. Nie je teda možné reálne rozdelenie na samostatné užívateľné veci a taktiež nie je možné, aby reálne boli rozdelené a voľne prístupné pozemky, ktoré sú tiež predmetom podielového spoluvlastníctva, nakoľko z prvej bytovej jednotky by neboli prístupné. Žalobkyňa nemá záujem užívať predmetné nehnuteľnosti, ani prednú časť domu.

1.4 Právne súd prvej inštancie posúdil vec podľa § 142 ods. 1 Občianskeho zákonníka tak, že nikoho nemožno proti jeho vôli nútiť zotrvať v spoluvlastníctve, pričom aj žalovaná súhlasila so zrušením podielového spoluvlastníctva. Ďalej uviedol, že podľa § 185 ods. 2 Civilného sporového poriadku (ďalej len „CSP“) bez návrhu strán nemôže vykonať dôkaz na preukázanie reálnej deliteľnosti vyporiadavanych nehnuteľností. Dôkazné bremeno podľa súdu prvej inštancie znášala žalovaná, ktorá tvrdila, že nehnuteľnosti sú reálne deliteľné, avšak poukazovala len na vlastný nákras. Tým žalovaná neunesla dôkazné bremeno. Reálnu deliteľnosť rodinného domu pritom nepreukazuje ani skutočnosť, že v znaleckom posudku, pôdoryse a odbornom posudku je uvedené, že rodinný dom obsahuje dve bytové jednotky, nakoľko ide iba o bytové jednotky, nie o samostatnú vec, ktorá môže byť predmetom práva v zmysle bytu podľa zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Rozdelenie rodinného domu na byty síce judikatúra pripúšťa (rozsudok NS ČR sp. zn. 22Cdo/5764/2016 zo dňa 24.5.2017), avšak možnosť rozdelenia rodinného domu na takéto byty je potrebné preukázať znaleckým dokazovaním a aj stavebnotechnickým posúdením. V konaní nebolo preukázané, či je potrebné na prípadné rozdelenie rodinného domu vynaložiť ďalšie náklady a v akej výške. Navyše žalobkyňa vyjadrila nesúhlas s tým, že by sa mala podieľať na akýchkoľvek nákladoch na rozdelenie rodinného domu. Taktiež nezhody strán sporu poukazujú na to, že strany nie sú schopné sa dohodnúť ani na základnej údržbe nehnuteľnosti a nie je pravdepodobné, že by tieto nezhody odzneli rozdelením domu, nakoľko by pri rozdelení pozemkov v zmysle návrhu žalovanej muselo vzniknúť vecné bremeno spočívajúce v práve prechodu v prospech žalobkyne cez pozemok žalovanej. Toto vecné bremeno je tiež potrebné v konaní navrhnuť a preukázať spôsob jeho zriadenia geometrickým plánom, čo v konaní nebolo vykonané. Na základe toho dospel súd prvej inštancie k záveru, že ani jedna z predmetných nehnuteľností nie je deliteľná.

1.5 Žalobkyňa navrhovala prikázať predmetné nehnuteľnosti do výlučného vlastníctva žalovanej, avšak žalovaná s tým nesúhlasila a ani nemá finančné prostriedky na výplatu vyrovnacieho podielu žalobkyne. Žalobkyňa tiež nemala záujem nadobudnúť predmetné nehnuteľnosti do výlučného vlastníctva. Preto prikázanie do výlučného vlastníctva žalovanej alebo žalobkyne neprichádzalo do úvahy. Jedinou možnou alternatívou tak bol podľa súdu prvej inštancie predaj nehnuteľností a rozdelenie výťažku medzi podielových spoluvlastníkov podľa veľkosti ich podielov. K alternatíve zamietnutia žaloby z dôvodov hodných osobitného zreteľa súd uviedol, že všetky nehnuteľnosti užíva len žalovaná, resp. podľa svojej vôle iba časť, vzťahy medzi stranami sú narušené, podielové spoluvlastníctvo k nehnuteľnostiam zakladá dôvody ich vzájomných konfliktov a súd za takejto situácie nevidel dôvody podielové spoluvlastníctvo ponechať. Ide o rodičovský dom oboch strán - sestier, preto existencia extrémnej osobnej väzby k danej nehnuteľnosti nie je kritériom, ktoré by mohlo zavážiť, hoci žalovaná v dome na rozdiel od žalobkyne dlhšiu dobu žije. Pokiaľ žalovaná poukazovala na svoju sociálnu situáciu a vyšší vek (67 rokov), súd prvej inštancie uviedol, že dôvody hodné osobitného zreteľa musia byť podľa judikatúry súdov dočasného charakteru, keď je možnosť, že dôjde k zmene pomerov a zamietnutie žaloby z trvalých dôvodov by bolo popretím pravidla, že nikoho nemožno nútiť zotrvať v podielovom spoluvlastníctve. Napriek citlivosti otázky obydľia žalovanej bol súd prvej inštancie názoru, že po speňažení predmetných nehnuteľností bude mať žalovaná dostatočný finančný základ, aby si zabezpečila slušné bývanie na starobu (napr. nájom alebo 1-izbový byt), keď je preukázané, že užívanie iba časti domu (aj investovanie len do časti) a zlá komunikácia medzi podielovými spoluvlastníkmi je na škodu celému podielovému spoluvlastníctvu.

1.6 K trovám konania súd prvej inštancie uviedol, že žalobkyňa dosiahla zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva rozhodnutím súdu spôsobom, aký pred začatím konania žalovanej navrhovala a aký žiadala aj v žalobe, teda je potrebné žalobkyňu považovať za plne úspešnú stranu sporu, preto má žalobkyňa podľa § 255 ods. 1 CSP proti žalovanej nárok na plnú náhradu trov konania.

2.1 Proti uvedenému rozsudku podala včas odvolanie žalovaná z dôvodov podľa § 365 ods. 1 písm. f), g) a h) CSP a navrhla, aby odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie zmenil tak, že žalobu zamietne. Podľa nej neboli splnené ani preukázané zákonné predpoklady pre vyporiadanie podielového spoluvlastníctva nariadením predaja predmetných nehnuteľností. Len v prípade nepochybného zistenia, že spoločnú vec nie je možné rozdeliť medzi jej spoluvlastníkov môže súd pristúpiť k niektorému z ďalších spôsobov vyporiadania vyplývajúcich z § 142 ods. 1 Občianskeho zákonníka v tam stanovenom poradí. V tomto konaní žalobkyňa tvrdila, že spoločné nehnuteľnosti nie sú reálne deliteľné a žalovaná tvrdila opak. Súd prvej inštancie podľa žalovanej dospel k nesprávnemu záveru o dôkaznej povinnosti žalovanej preukázať reálnu deliteľnosť spoločných nehnuteľností. Podľa žalovanej bola dôkazná povinnosť na strane žalobkyne, keďže ona podanou žalobou navrhovala v poradí druhý spôsob vyporiadania (prikázanie spoločných vecí do výlučného vlastníctva žalovanej za náhradu) a ako alternatívu aj v poradí tretí spôsob vyporiadania (predaj spoločných nehnuteľností a rozdelenie výťažku), preto malo byť dôkaznou povinnosťou tej strany sporu, ktorá takéto vyporiadanie navrhla, preukázať nemožnosť vyporiadania v poradí prvým zákonom stanoveným spôsobom, teda reálnou deľbou. Žalobkyňa v tomto smere okrem vlastného tvrdenia o nedeliteľnosti spoločných nehnuteľností ničím nepreukázala, že by spoločné nehnuteľnosti nebolo možné reálne rozdeliť. Tiež zo žalobkyňou predloženého dôkazu, ktorým bol znalecký posudok R. V. J. vyplynulo, že dom je riešený ako samostatne stojaci rodinný dom s dvomi bytovými jednotkami. Žalovaná predložila odborný posudok spoločnosti L. W. M., z ktorého okrem určenia hodnoty spoločných nehnuteľností tiež vyplýva aj ich stavebnotechnické usporiadanie umožňujúce pri vynaložení minimálnych nákladov rozdelenie domu na dve samostatné bytové jednotky. Nesprávny bol podľa žalovanej postup súdu prvej inštancie, keď bez preukázania nemožnosti reálnej deľby spoločných nehnuteľností pristúpil k vyporiadaniu podielového spoluvlastníctva takým spôsobom, ktorý je možný až po zistení nemožnosti reálnej deľby. V tomto smere podľa žalovanej neobstojí argument žalobkyne, že nemožno preukázať to, čo neexistuje, keďže otázku deliteľnosti spoločnej veci je možné preukázať tak v negatívnom zmysle (nie je deliteľné), ako aj v pozitívnom zmysle (je deliteľné). Pokiaľ žalobkyňa takýto dôkaz nepredložila, tak podľa žalovanej bolo povinnosťou súdu zamietnuť žalobu, ktorou sa domáhala vyporiadania ďalšími spôsobmi prichádzajúcimi do úvahy len v prípade nedeliteľnosti spoločnej veci.

2.2 Podľa žalovanej, ak už súd prvej inštancie dospel k záveru o nemožnosti vyporiadania podielového spoluvlastníctva reálnou deľbou, tak bolo jeho povinnosťou skúmať, či vyporiadaniu spôsobmi navrhovanými žalobkyňou nebránia dôvody hodné osobitného zreteľa. Ani pri skúmaní tejto veci podľa žalovanej nepostupoval súd prvej inštancie správne, keď uprednostnil zásadu, že nikoho nemožno nútiť, aby zotrval v podielovom spoluvlastníctve, pred ochranou vlastníckeho práva podielového spoluvlastníka (v tejto veci žalovanej). Pri vyváženom rešpektovaní oboch uvedených zásad by podľa žalovanej prichádzalo do úvahy vzhľadom na špecifiká tohto prípadu zamietnutie žaloby a zachovanie podielového spoluvlastníctva, ktoré by zabezpečovalo žalovanej zachovanie jej obydla a žalobkyňi by nevytváralo žiadnu prekážku na nakladanie s jej spoluvlastníckym podielom a v rámci toho na jej vystúpenie zo spoluvlastníckeho vzťahu, v ktorom nechce zostať. Pri vyporiadaní spôsobom, ktorý zvolil súd prvej inštancie, hrozí predaj nehnuteľností v exekúcii aj za celkom nevýhodnú cenu, čím by žalovanej vznikla celkom nepríjemná majetková ujma (strata vlastníctva za nepríjemnú cenu) ako aj osobná ujma (strata obydla). Na druhej strane pri zachovaní podielového spoluvlastníctva by žalobkyňi prakticky žiadna ujma nevznikla, keďže táto by mohla so svojim spoluvlastníckym podielom podľa vlastnej úvahy nakladať a tento aj speňažiť, a to dokonca za výhodnejších podmienok, ako v rámci prípadného speňaženia v exekučnom konaní. Súd prvej inštancie sa týmito skutočnosťami (najmä pomerom ujmy jednej a druhej strany) nezaoberal. Ďalšími dôvodmi opodstatňujúcimi zamietnutie žaloby sú podľa žalovanej jej osobné, sociálne a majetkové pomery. Na rozdiel od žalobkyne, žalovaná je odkázaná na spoločné nehnuteľnosti, ktoré sú jej obydliom už 15 rokov, nemá žiadne iné vlastné bývanie a nemá ani peňažné prostriedky na zabezpečenie takéhoto bývania, keď jej jediným zdrojom príjmu je starobný dôchodok vo výške 378,10 eur mesačne. Žalovaná ďalej zdôraznila, že vždy prezentovala záujem o časť spoločných nehnuteľností, ktorú 15 rokov užíva, pričom zároveň tvrdila, že túto časť je možné od ostatnej časti spoločných nehnuteľností oddeliť. Pri existencii takýchto tvrdení žalovanej nebolo možné dospieť k záveru, že vec žiadny zo spoluvlastníkov nechce, a preto podľa žalovanej

neprihádzalo do úvahy vyporiadanie podielového spoluvlastníctva nariadením predaja spoločných nehnuteľností a rozdelením výťažku.

3.1 Žalobkyňa v písomnom vyjadrení k odvolaniu žalovanej uviedla, že naďalej zotrváva na názore, že vyporiadované nehnuteľnosti nie je možné reálne rozdeliť podľa výšky podielov. Poukázala na komentár k Občianskemu zákonníku (Fekete a kol.), podľa ktorého reálne rozdelenie domu na dva samostatné objekty (dve od seba oddelené nehnuteľnosti) je základným spôsobom rozdelenia predmetu spoluvlastníctva, ktoré nemožno zamieňať s inou formou reálneho rozdelenia - rozdelením bytového domu či budovy na byty v zmysle zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Zo žiadnych žalovanou predložených dôkazov nie je možné ani len odhadom určiť rozsah potrebných stavebných úprav a výšku peňažných prostriedkov potrebných na ich vykonanie (pričom žalovaná sama v odvolaní pripustila, že by bolo potrebné zabezpečiť samostatné pripojenie jednotlivých bytových jednotiek na dodávky plynu, elektriny a vody) a žalobkyňa s prihliadnutím k svojmu negatívnemu postoju v tejto veci nepovažovala za potrebné túto skutočnosť preukazovať. Ani po vykonaní prípadných stavebných úprav na dome ako ich navrhovala žalovaná, by podľa žalobkyne nedošlo k vzniku dvoch samostatných objektov ako samostatných vecí. Je tiež otázne, z akých peňažných prostriedkov by boli prípadne financované stavebné úpravy, keď žalovaná ako sama uvádza je bez finančných prostriedkov.

3.2 Pre žalobkyňu bol neprijateľný aj spôsob, akým žalovaná navrhla rozdelenie pozemkov, keď by žalovaná získala hodnotnejšiu časť delených pozemkov, na ktorej je v súčasnosti zeleninová záhrada s ovocnými stromami a žalobkyňi by pripadla časť, na ktorej sa nachádza betónová plocha. Ďalej žalobkyňa uviedla, že ak by došlo k reálnej delbe podľa návrhu žalovanej, nehnuteľnosti, ktoré by pripadli do jej výlučného vlastníctva, by boli nepredajné resp. predajné za výrazne nižšiu cenu než ako by sa predávali v exekúcii ako súčasť celku (celý dom a príslušné pozemky). Toto tvrdenie opiera o existenciu spoločného dvora a tiež o skutočnosť, že prípadný vlastník bytu č. 1 nemá voľný prístup k pozemkom prislúchajúcim k nemu a je odkázaný na prechod cez časť spoločného dvora, ktorú si žalovaná svojvoľne oplotila, a tiež by bol povinný strpieť prechod žalovanej cez časť spoločného dvora nachádzajúcu sa pred bytom č. 1. Žalobkyňa zdôraznila, že nemala v úmysle zbaviť žalovanú jej vlastníckeho práva. Ako jednu z alternatív vyporiadania ponúkla možnosť vyplatiť žalobkyňi na vyrovnanie spoluvlastníckeho podielu sumu 30 000,- eur. Vzhľadom k tomu, že jej predstava (vychádzajúca zo znaleckého posudku R. J.) o výške vyrovnacieho podielu sa od ponuky žalovanej líšila len o 5 000,- eur, bola žalobkyňa presvedčená o tom, že v rámci konania na súde dôjde k vyporiadaniu príkázaním veci za náhradu.

3.3 Podľa žalobkyne, k tvrdeniam o spotrebovaní úspor nepredložila žalovaná žiadny dôkaz, pričom rekonštrukciu časti strechy domu (nad bytom, v ktorom býva) vykonala ešte v mesiaci september 2020, následne listom zo dňa 3.2.2021 ponúkala žalobkyňi na vyrovnanie spoluvlastníckeho podielu sumu 30 000,- eur, avšak vo vyjadrení k žalobe z 30.5.2021 už uviedla, že všetky doterajšie úspory minula „na rekonštrukciu strechy a na urobenie kanalizácie do domu“. Vyhodnotením týchto informácií je možné podľa žalobkyne dospieť k záveru, že žalovaná nie je v takej zlej finančnej situácii ako prezentuje v odvolaní, nakoľko v období od mesiaca september 2020 do 30.5.2021 už žiadnu časť strechy domu nerekonštruovala a náklad na vybudovanie kanalizačnej prípojky uplatnila u žalobkyne v sume 700,- eur. Situácia, do ktorej sa priviedla sama žalovaná týmto postupom, podľa žalobkyne nemôže predstavovať dôvod hodný osobitného zreteľa pre zamietnutie žaloby. K trovám konania žalobkyňa zopakovala, že žalovaná mala ešte ku dňu 22.3.2021 sumu 30 000,- eur, ktorú jej ponúkala na výplatu vyrovnacieho podielu, pričom strecha časti domu bola zrekonštruovaná už v mesiaci september 2020, teda žalovaná spotrebovanie predmetnej sumy na tvrdený účel nijako nepreukázala a podľa žalobkyne finančná situácia žalovanej nie je taká, ako ju žalovaná uvádza. Z týchto dôvodov žalobkyňa navrhla, aby odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie ako vecne správny potvrdil.

4. Krajský súd v Trenčíne ako súd odvolací nariadil pojednávanie, na ktorom strany nenavrhlí doplnenie dokazovania. Odvolací súd vychádzal zo skutkového stavu tak, ako ho ustálil súd prvej inštancie, avšak vec inak právne (procesnoprávne) posúdil, pokiaľ ide o dôkazné bremeno. O inom právnom posúdení odvolací súd upovedomil strany na pojednávaní.

5. Odvolací súd po preskúmaní veci podľa § 379 a § 380 CSP dospel k záveru, že napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie je potrebné zmeniť podľa § 388 v spojení s § 365 ods. 1 písm. h) CSP.

6. V konaní o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva je súd viazaný návrhom žalobcu na zrušenie podielového spoluvlastníctva, ale nie navrhovaným spôsobom jeho vyporiadania. Ide totiž o konanie, v ktorom určitý spôsob usporiadania vzťahu medzi stranami vyplýva z právneho predpisu (§ 137 písm. b/ CSP) - týmto právnym predpisom je ustanovenie § 142 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Toto ustanovenie stanovuje presné poradie jednotlivých spôsobov vyporiadania podielového spoluvlastníctva: 1. reálna del'ba, 2. prikázanie veci za náhradu, 3. predaj a rozdelenie výťažku (pri spôsoboch č. 2 a 3 zákon umožňuje nezrušenie a nevyporiadanie spoluvlastníctva z dôvodov hodných osobitného zreteľa). Pokiaľ dôjde k dohode medzi spoluvlastníkmi, je možné zvoliť ktorýkoľvek zo spôsobov vyporiadania spoluvlastníctva, prípadne ich kombináciu. Ak sa však spoluvlastníci nedohodnú a je podaná žaloba na zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva, súd musí dodržať zákonom stanovené poradie. To znamená, že súd nemôže (bez súhlasu oboch strán) pristúpiť k druhému alebo tretiemu spôsobu vyporiadania, ak nebola preukázaná nemožnosť vyporiadania prvým spôsobom, teda reálnou del'bou. To jednoznačne vyplýva zo znenia § 142 ods. 1 tretej vety, podľa ktorej súd prikáže vec za primeranú náhradu jednému alebo viacerým spoluvlastníkom len „ak nie je rozdelenie veci dobre možné“.

7. Na rozdiel od predchádzajúceho procesného predpisu (Občianskeho súdneho poriadku), ktorý umožňoval súdu vykonať aj dôkazy, ktoré nenavrhli ani neoznačili účastníci konania, ak bolo ich vykonanie nevyhnutné pre rozhodnutie vo veci (hoci len výnimočne; § 120 ods. 1 Civilného sporového poriadku), súčasný procesný predpis umožňuje v sporových veciach vykonávanie dôkazov bez návrhu strán len ak ide o spory s ochranou slabšej strany (pričom prejednávaná vec takýmto sporom nie je). V bežných sporových veciach môže súd bez návrhu vykonať len dôkazy vyplývajúce z verejných registrov a zoznamov, dôkazy na zistenie, či sú splnené procesné podmienky, či navrhované rozhodnutie bude vykonateľné, a na zistenie cudzieho práva (§ 185 CSP). Žiadne ďalšie dôkazy súd nemôže vykonať bez návrhu. Dokazovanie k otázke, či je nehnuteľnosť reálne deliteľná alebo nie, teda zaťažuje výlučne strany konania, k tejto otázke už nemôže súd vykonať dôkaz bez návrhu.

8. V prejednáwanej veci žalobkyňa tvrdila, že nehnuteľnosti nie sú reálne deliteľné, kým žalovaná tvrdila, že nehnuteľnosti deliteľné sú. Z vykonaného dokazovania (najmä zo znaleckého posudku R. V. J. č. XXX/XXXX a z odborného vyjadrenia spoločnosti L. W. M.), ako aj zo zhodných tvrdení oboch strán vyplynulo, že nehnuteľnosti (predovšetkým sa to týka rodinného domu) sú deliteľné, resp. už v súčasnosti ide o dve samostatné bytové jednotky, ktoré však sú zapísané v katastri nehnuteľností ako jeden rodinný dom. V judikatúre sa rozdelenie domu na byty pripúšťa (ako správne uviedol aj súd prvej inštancie, pričom okrem ním odkazovaného rozsudku Najvyššieho súdu ČR sp. zn. 22Cdo 5764/2016 je možné uviesť aj rozhodnutia Najvyššieho súdu SR sp. zn. 4 M Cdo 6/2006, 3Cdo/90/2018, 5Cdo/156/2021), avšak na takéto (právne) rozdelenie je potrebná stavebnotechnická dokumentácia, ktorú súd v tomto prípade nemal k dispozícii. Aj keď v zásade nešlo o dôkaz, skôr o technický podklad rozhodnutia súdu (ktorý by bol potom prílohou rozsudku), odvolací súd je toho názoru, že ani takýto technický podklad si súd nemôže zaobstarať sám, bez návrhu niektorej zo strán. Aj vo vzťahu k takémuto technickému podkladu je aplikovateľná všeobecná dôkazná teória, podľa ktorej dôkaz musí predložiť (resp. navrhnúť, označiť) tá strana, ktorá niečo tvrdí (čo druhá strana popiera) a ktorá z tohto tvrdenia vyvodzuje pre seba priaznivý záver. V tomto prípade reálnu del'bu navrhovala žalovaná, preto bolo povinnosťou žalovanej predložiť súdu také listinné podklady, na základe ktorých by bol rozsudok o del'be domu na byty vykonateľný (zapísateľný do katastra nehnuteľností). Ak také podklady súdu nepredložila ani neoznačila, súd nemohol rozdeliť dom na byty (okrem toho by súd pri zvažovaní takejto del'by musel vziať do úvahy aj ďalšie okolnosti, vrátane nezhôd medzi stranami sporu, ktoré by zostali spoluvlastníkmi spoločných častí a spoločných zariadení domu, avšak vzhľadom na chýbajúci technický podklad rozdelenia domu na byty nebolo potrebné, aby sa súd týmito otázkami zaoberal).

9. To však neznamená, že nehnuteľnosti nie sú deliteľné. Okrem del'by rodinného domu na byty totiž prichádza do úvahy aj úplná del'ba, teda rozdelenie domu na dve samostatné stavby (domy). Vzhľadom k tomu, že ide o dom, v ktorom sa už teraz nachádzajú dve samostatné bytové jednotky (vertikálne oddelené, hoci t. č. so spoločnou stenou), bolo potrebné venovať pozornosť aj tejto možnosti. Pokiaľ je takéto rozdelenie možné bez vynaloženia neprimeraných nákladov, prípadne ak náklady na takéto rozdelenie je ochotná znášať niektorá strana, musí súd vyporiadať spoluvlastníctvo týmto spôsobom a nemôže prejsť k ďalším spôsobom vyporiadania. K takémuto spôsobu rozdelenia domu (na samostatné stavby) neboli v konaní pred súdom prvej inštancie, ani pred odvolacím súdom vykonané

ani navrhované žiadne dôkazy. Podľa súdu prvej inštancie dôkazné bremeno k reálnej deliteľnosti nehnuteľností mala znášať žalovaná, ktorá tvrdila, že nehnuteľnosti sú reálne deliteľné. S týmto právnym záverom odvolací súd nesúhlasí.

10. Ako už bolo uvedené vyššie, v bežnom civilnom sporovom konaní (pokiaľ nejde o spor s ochranou slabšej strany) nemôže súd vykonávať dokazovanie bez návrhov strán (ex offa). Strana žalobkyne na pojednávaní pred odvolacím súdom správne citovala rozhodnutie Ústavného súdu SR, podľa ktorého civilné sporové konanie je ovládané prejednávajúcou zásadou, v súlade s ktorou je úspech procesnej strany definovaný jej povinnosťou tvrdenia, na ňu nadväzujúcou dôkaznou povinnosťou a im zodpovedajúcim korelátom v podobe bremena tvrdenia a dôkazného bremena. Z prejednávanej zásady potom vyplýva základné procesné pravidlo, podľa ktorého každá strana je povinná dokazovať skutočnosti zodpovedajúce znakom právnej normy, ktorá je pre ňu priaznivá a ktorej sa domáha. Strana domáhajúca sa týchto právnych následkov nesie nepriaznivé dôsledky stavu non liquet (neobjasneného určitého skutkového stavu, resp. určitej relevantnej skutočnosti), teda procesné následky toho, ako keby bolo zistené, že k naplneniu skutkových predpokladov hypotézy právnej normy, ktorej účinkov sa domáhala, nedošlo (nález Ústavného súdu Slovenskej republiky č. k. I. ÚS 24/2019 z 9. júna 2020).

11. Je potrebné uviesť, že aj deliteľnosť aj nedeliteľnosť nehnuteľností je možné preukázať. Ani v jednom, ani v druhom prípade nejde o dôkaz o neexistencii nejakej skutočnosti, ktorý by nebolo možné od strany spravodlivo požadovať (tzv. negatívna dôkazná teória). Deliteľnosť či nedeliteľnosť nehnuteľností je totiž ich vlastnosť, ktorú je možné preskúmať, nie je to negatívna skutočnosť. Z rozhodovacej činnosti súdov pritom vyplýva, že fikcia nedeliteľnosti nastupuje nielen vtedy, keď reálna deľba nie je možná technicky, ale aj vtedy, ak by finančná náročnosť rozdelenia bola v zrejmom nepomere k cene nehnuteľností, prípadne ak by žiadny zo spoluvlastníkov nebol ochotný uhradiť náklady na rozdelenie (porov. rozhodnutie Najvyššieho súdu SR sp. zn. 5 Cdo/27/2020 s odkazom na R 45/1991). Aj finančná náročnosť rozdelenia (resp. jej pomer k cene nehnuteľností), aj ochota spoluvlastníkov uhradiť náklady sú (tak ako technická deliteľnosť či nedeliteľnosť) skutočnosti, ktoré je možné skúmať, a teda môžu byť predmetom dokazovania.

12. Pokiaľ teda žalobkyňa tvrdila, že nehnuteľnosti nie sú deliteľné a žalovaná tvrdila, že deliteľné sú, pričom (ako bolo uvedené vyššie) určitá forma rozdelenia - a to aj úplného vertikálneho rozdelenia - prichádzala do úvahy (nešlo len o ničím nepodložené želanie žalovanej; to, že v dome sú dve bytové jednotky ani nebolo medzi stranami sporné, išlo však o to, či je možné tieto bytové jednotky úplne emancipovať do podoby samostatných stavieb), bolo povinnosťou žalobkyne preukázať, že reálna deľba na dve samostatné stavby buď nie je vôbec technicky možná, alebo neprichádza do úvahy pre neprimerané náklady, ktoré nie je žiadna strana ochotná znášať. Dôkazné bremeno podľa odvolacieho súdu v tomto prípade znášala žalobkyňa, pretože ona vyvodzovala zo svojho tvrdenia o nemožnosti reálnej deľby záver, že má byť vykonané vyporiadanie druhým alebo tretím spôsobom podľa § 142 ods. 1 Občianskeho zákonníka, čo zákon podmieňuje zistením, že rozdelenie nehnuteľností nie je dobre možné.

13. Žalobkyňa v písomnom vyjadrení k odvolaniu uviedla, že zo žiadnych predložených dôkazov nie je možné ani len odhadom určiť rozsah potrebných stavebných úprav a výšku peňažných prostriedkov potrebných na ich vykonanie. Za tento stav dôkaznej núdze však z vyššie uvedených dôvodov zodpovedá žalobkyňa (pretože ona požadovala rozdelenie druhým resp. tretím spôsobom). Ak nebolo možné určiť rozsah a cenu stavebných úprav potrebných na reálnu deľbu nehnuteľností, potom nebolo možné ani tvrdiť, že finančná náročnosť rozdelenia by bola v zrejmom nepomere k cene nehnuteľností. Podobne žalobkyňa na jednej strane poukazovala na tvrdenie žalovanej, že je bez finančných prostriedkov (čo by mohlo viesť - ak by výška nákladov rozdelenia bola riadne zistená - k fikcii nemožnosti reálnej deľby vzhľadom na vysoké náklady, aj keď žalovaná vyjadrovala ochotu uhradiť niektoré stavebné úpravy), na druhej strane však žalobkyňa zdôraznila, že finančná situácia žalovanej nie je taká, ako ju žalovaná uvádzala. V konaní pritom nebola preukázaná ani výška nákladov na reálnu deľbu nehnuteľností, ani ochota či neochota a následne objektívna spôsobilosť či nespôsobilosť žalovanej uhradiť tieto náklady, takže uvedené úvahy žalobkyne možno považovať len za špekuláciu.

14. Odvolací súd pre úplnosť uvádza, že reálnej deľbe nehnuteľností neprekáža skutočnosť, že majú vzniknúť samostatné nehnuteľnosti, ktoré nebudú rovnako hodnotné, resp. ich hodnota nebude zodpovedať súčasným spoluvlastníckym podielom. Prihliadnutie na veľkosť podielov neznamená, že v

každom prípade má súd reálne rozdelenie vecí podriaďovať veľkosti podielov, ale je potrebné prihliadať na účelné využitie - v takom prípade do úvahy prichádza aj také rozdelenie, ktoré nezodpovedá presne veľkosti spoluvlastníckych podielov, spojené s finančnou náhradou (vyporiadanie tzv. kombinovaným spôsobom) (rozhodnutie Najvyššieho súdu SR sp. zn. 5Cdo/93/2010, podobne už skôr sp. zn. 5Cdo/169/95).

15. Záverom je možné zhrnúť, že vzhľadom na vyššie uvedenú charakteristiku stavby bytového domu (že ide o dve samostatné bytové jednotky, oddelené vertikálne) a na rozdielne tvrdenia oboch strán týkajúce sa deliteľnosti či nedeliteľnosti nehnuteľností (hlavne rodinného domu), bolo pre zrušenie a vyporiadanie spoluvlastníctva spôsobmi, ktoré navrhovala žalobkyňa, potrebné preukázanie skutočností, že rozdelenie nehnuteľností nie je dobre možné (§ 142 ods. 1 tretia veta Občianskeho zákonníka), či už preto, že to nie je možné technicky, alebo by finančná náročnosť rozdelenia bola v zrejmom nepomere k súčasnej cene rodinného domu, prípadne by žiadny zo spoluvlastníkov nebol ochotný uhradiť náklady na rozdelenie. Dôkazné bremeno k týmto skutočnostiam (k nedeliteľnosti) pritom zaťažovalo žalobkyňu jednak ako „pána sporu“ (dominus litis), ktorý žalobou požadoval zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva, a jednak ako stranu, ktorá z tvrdenia o nedeliteľnosti vyvodzovala požiadavku na vyporiadanie nehnuteľností takými spôsobmi, ktoré zákon pripúšťa len v prípade preukázania nemožnosti reálnej deľby. Ak žalobkyňa takýto dôkaz nenavrholala ani nepredložila, pričom súd takýto dôkaz nemohol vykonať ex offa, nemal súd procesne inú možnosť než žalobu zamietnuť.

16. O trovách konania rozhodol odvolací súd podľa ustanovení § 255 ods. 1, § 262 ods. 1 a § 396 ods. 1, ods. 2 CSP. Vo veci samej bola plne úspešná žalovaná, preto jej odvolací súd priznal proti neúspešnej žalobkyni nárok na náhradu trov konania (ktoré zahŕňajú účelne vynaložené trovy konania pred súdom prvej inštancie aj odvolacieho konania) v celom rozsahu. O výške tejto náhrady trov rozhodne súd prvej inštancie samostatným uznesením po právoplatnosti tohto rozsudku (§ 262 ods. 2 CSP).

17. Toto rozhodnutie prijal senát odvolacieho súdu jednomyseľne.

#### **Poučenie:**

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).

Dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 1 CSP).

V dovolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa rozhodnutie napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (dovolacie dôvody) a čoho sa dovolateľ domáha (dovolací návrh) (§ 428 CSP).