

Súd: Krajský súd Žilina  
Spisová značka: 10Co/558/2014  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5812207495  
Dátum vydania rozhodnutia: 26. 03. 2015  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Amália Paulerová  
ECLI: ECLI:SK:KSZA:2015:5812207495.2

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Žiline, ako súd odvolací, v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Amálie Pauerovej a členov senátu JUDr. Róberta Urbana a JUDr. Erika Vargu v právnej veci navrhovateľov: 1/ X. Q., rod. N., nar. XX.XX.XXXX, bytom X., K. č. XXX/XX, 2/ R. Q., nar. XX.XX.XXXX, bytom N. Y., E. K. č. XXX, 3/ B. L., rod. N., nar. XX.XX.XXXX, bytom X., Y. Y. č. XXX/XX, 4/ Y. L., nar. XX.XX.XXXX, bytom X., Y. Y. č. XXX/XX, všetci navrhovatelia právne zastúpení JUDr. Michaelou Pagáčikovou, advokátkou so sídlom E. Q., I. XXXX, proti odporcovi: Ing. J. C., nar. XX.XX.XXXX, bytom X., T. č. XXX/XX, právne zastúpený Mgr. Igorom Paliderom, advokátom so sídlom O., Q. II. č. XXX, v konaní o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva, na základe odvolania navrhovateľov 1/ až 4/ a odporcu proti rozsudku Okresného súdu Námestovo č.k. 8C/188/2012-193 zo dňa 14. apríla 2014, takto

### rozhodol:

Rozsudok okresného súdu p o t v r d z u j e vo výrokoch (I. a II.) o zrušení a rozdelení podielového spoluvlastníctva.

Rozsudok okresného súdu m e n í vo výroku o trovách prvostupňového konania tak, že odporca je p o v i n n ý zaplatiť spoločne a nerozdielne navrhovateľom 1/ až 4/ trovy konania v sume 450 eur na účet právnej zástupkyne navrhovateľov, v lehote 3 dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

Náhradu trov odvolacieho konania účastníkom n e p r i z n á v a .

### odôvodnenie:

Napadnutým rozsudkom okresný súd zrušil podielové spoluvlastníctvo účastníkov konania k nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v obci Hruštín, k.ú. X., zapísanej na Okresnom úrade Námestovo, katastrálny odbor, na liste vlastníctva č. XXXX ako parcela C-KN č. 243/102 orná pôda o výmere 76 m<sup>2</sup>. Následne, zohľadniac skutočnosť, že medzi spoluvlastníkmi nedošlo k dohode o vyporiadaní predmetu ich spoluvlastníctva a rešpektujúc záväzné poradie spôsobov vyporiadania podielového spoluvlastníctva, konštatoval, že sporný pozemok je reálne deliteľný. V tejto spojitosti za zásadné považoval, že hoci sa podľa výpisov z listu vlastníctva dotknutý pozemok nachádza mimo zastavaného územia obce a je vedený ako orná pôda, predmetné údaje možno považovať v súlade s § 70 ods. 1 zákona č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností za hodnoverné, iba ak sa nepreukáže opak. Ten je pritom preukázaný skutočnosťou, že za zastavané územie obce sa podľa § 11 ods. 5 písm. e) zákona č. 50/1976 Zb. považuje nielen súvisle zastavané územie, ale aj územie určené na zastavanie. Podľa potvrdenia obce Hruštín zo dňa 26.04.2013 je pritom sporný pozemok spolu s ďalšími susediacimi pozemkami určený na výstavbu rodinných domov. Z tohto dôvodu neplatí zákaz drobenia vyplývajúci z ust. § 21 ods. 1 a § 23 ods. 1 zákona č. 180/1995 Z.z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom v platnom znení, ktorý by bránil rozdeleniu pozemku. Okrem toho, sporný pozemok jednou stranou fakticky hraničí so súvisle zastavaným územím obce (s asfaltovou cestou na parcele č. 1362) a reálne ani nie je využívaný ako orná pôda na poľnohospodárske účely, pričom hneď

vedľa sa nachádzajúce pozemky patriace odporcom 3/ a 4/ už boli právoplatne natrvalo odňaté na nepoľnohospodárske účely na výstavbu rodinného domu rozhodnutím Obvodného pozemkového úradu v Námestove zo dňa 07.08.2012.

Nadväzne sa súd I. stupňa zaoberal ustálením čo najúčelnejšieho rozdelenia dotknutého pozemku. Z tohto aspektu zdôraznil, že navrhovatelia majú záujem postaviť si na svojich susediacich pozemkoch rodinné domy, čo vyplýva z predložených stavebno-právnych rozhodnutí obce Hruštín a Krajského stavebného úradu v Žiline. Práve vzhľadom na právne nedoriešený prístup a vedenie inžinierskych sietí k ich pozemkom im doteraz neboli príslušné stavebno-právne povolenia vydané, hoci pôvodne odporca v roku 2011 s prístupom a vedením inžinierskych sietí cez iné jeho susediace pozemky súhlasil vo forme zmluvy o zriadení vecného bremena uzavretej s navrhovateľmi. Hoci do úvahy prichádza viacero možností rozdelenia sporného pozemku, predloženým geometrickým plánom predostretú alternatívu považoval i s prihliadnutím na veľkosť spoluvlastníckych podielov za súladnú s budúcim využitím sporného pozemku aj vo vzťahu k ich okolitým pozemkom. Sporný pozemok má byť v zmysle geometr. plánu rozdelený podľa veľkosti spoluvlastníckych podielov navrhovateľov a odporcu v podstate kolmo na miestnu asfaltovú komunikáciu C-KN parc. č. 1362, z ktorej budú obe časti prístupné. Z opísaných dôvodov rozdelil, v súlade s geometrickým plánom (tvoriacim súčasť rozsudku) č. 36433730-27/2013 zo dňa 16.05.2013, vyhotoveným spoločnosťou GEODIBDIAK, s.r.o., predmetnú nehnuteľnosť na 2 diely tak, že časť označenú ako „Diel 2“ v celkovej výmere 36 m<sup>2</sup> prikázal v celosti do bezpodielového spoluvlastníctva navrhovateľov 3/ a 4/ a časť označenú ako „Diel 6“ v celkovej výmere 40 m<sup>2</sup> prikázal do výlučného vlastníctva odporcu. Cez pozemok označený ako Diel 2 bude možný prístup ako aj vedenie inžinierskych sietí k pozemkom navrhovateľov 3/ a 4/ ale aj k pozemkom navrhovateľov 1/ a 2/ a cez pozemok označený ako Diel 6 bude prístupný pozemok odporcu C-KN parc. č. 243/101. Odporcom prezentovanú okolnosť, že mieni sporný pozemok využiť na výstavbu garáže a okolité pozemky na poľnohospodársku činnosť okresný súd vyhodnotil tak, že odporca nepredložil žiaden dôkaz o tom, že v tomto smere realizuje konkrétne kroky a teda má skutočný, nielen verbálne deklarovaný záujem o celý sporný pozemok. Navyše, prikázanie celého pozemku do jeho vlastníctva by bolo možné iba v prípade, že by neprichádzalo do úvahy jeho reálne rozdelenie.

Vo vzťahu k výhrade odporcu, že navrhovatelia nemôžu mať prístup k svojim pozemkom cez sporný pozemok, nakoľko je výlučným vlastníkom susediacej parcely E-KN č. 7456/1, ktorá sa nachádza pod asfaltovou cestou hraničiacou so sporným pozemkom, súd I. stupňa poukázal na stanovisko obce Hruštín zo dňa 22.04.2013, v zmysle ktorého táto slúži ako miestna komunikácia a užíva sa už viac 40 rokov. V zmysle § 4b ods. 1 zákona č. 135/1961 Zb. o cestných komunikáciách sa miestnymi komunikáciami rozumejú všeobecne prístupné a užívané ulice, parkoviská vo vlastníctve obcí a verejné priestranstvá, ktoré slúžia miestnej doprave a sú zaradené do siete miestnych komunikácií, pričom podľa § 6 ods. 1 citovaného zákona platí, že v medziach osobitných predpisov o premávke na pozemných komunikáciách môže každý užívať miestnu komunikáciu obvyklým spôsobom na účely, na ktoré je určená. Z uvedeného vyplýva, že navrhovatelia majú právo predmetnú miestnu komunikáciu užívať na prechod či prejazd. Prvostupňový súd uzavrel, že nevykonaním odporcom navrhované znalecké dokazovanie ohľadne šírky prístupu na miestnu komunikáciu, nakoľko časť sporného pozemku prikázaná navrhovateľom 3/ a 4/ nebude svojim účelom cestou, ktorá by mala slúžiť širokej verejnosti. Dodal, že odstupujúcim spoluvlastníkom 1/ a 2/, ktorí sami takýto spôsob rozdelenia spoluvlastníctva navrhli, neprisúdil reálnu časť pozemku ani peňažnú či inú náhradu vzhľadom na to, že nič také nepožadovali.

Pri rozhodovaní o trovách konania postupoval podľa § 142 ods. 1 a § 150 ods. 1 O.s.p. Za dôvod hodný osobitného zreteľa pre nepriznanie (plnej) náhrady trov konania procesne úspešným navrhovateľom považoval skutočnosť, že títo pred podaním návrhu preukázateľne nenavrhl odporcovi žiaden konkrétny spôsob likvidácie ich spoluvlastníckeho vzťahu, iba ho písomne vyzvali na stretnutie bez konkrétneho návrhu ako spoluvlastníctvo vyporiadať a hneď sa obrátili na súd. Neskôr svoj žalobný návrh na prikázanie pozemku modifikovali na reálne rozdelenie, hoci túto alternatívu mohli predostrieť odporcovi hneď na začiatku konania, dokonca pred podaním žaloby. Z tohto dôvodu priznal z uplatnených trov konania vo výške 950,34 eur symbolickú náhradu vo výške 1 euro, odzrkadľujúcu nepomerne nižšie náklady, ktoré by boli spojené s vyriešením spoluvlastníckeho pomeru dohodou.

Proti tomuto rozsudku podal odvolanie odporca a domáhal sa zrušenia napadnutého rozhodnutia a vrátenia veci na nové konanie, alternatívne zmeny tak, že spoločný pozemok odvolací súd prikáže do výlučného vlastníctva odvolateľa. Namietal, že z vykonaného dokazovania vyplynula reálna

nedeliteľnosť sporného pozemku, a to z dôvodu zákonných prekážok uvedených v § 21 ods. 1 a § 23 ods. 1 zákona č. 180/1995 Z.z. upravujúcich zákaz drobenia poľnohospodárskych pozemkov. Súd mal preto dôsledne postupovať podľa § 142 OZ.

Zároveň odvolateľ spochybnil vyhodnotenie otázky účelnosti využitia sporného pozemku, nakoľko považoval za potrebné prihliadať na skutočnosť (jeho) väčšinového spoluvlastníctva sporného pozemku v spojení s okolnosťou, že (on) vyjadril záujem na uvedenom pozemku postaviť garáž. Výstavba garáže pritom predstavuje podstatne lepšie využitie pozemku ako tvrdený zámer navrhovateľov využívať časť pozemku na prechod, keď navyše pozemok nemá vyústenie na miestnu komunikáciu. Toto posúdenie predstavuje odbornú otázku, ktorú si mal súd nechať vyriešiť znalcom z odboru stavebníctva. Postupom súdu došlo k tomu, že sporný pozemok sa úplne znehodnotil a odporca ho nebude môcť na zamýšľaný účel využiť. Uvedené považuje za neprípustnú diskrimináciu jeho osoby ako väčšinového spoluvlastníka. Podľa odvolateľa súd nemal ani náležite ustálený predmet konania, nakoľko sporný pozemok v čase ohliadky nebol vytýčený v prírode a došlo len k približnej lokalizácii sporného pozemku.

Ďalej okresnému súdu vytýkal nesprávne vyhodnotenie tvrdenia navrhovateľov, že po rozdelení možno spoločný pozemok C-KN parc. č. 243/102 využívať na prístupovú komunikáciu k ich pozemkom. Tento prístup totiž cez rozdelený pozemok vyúsťuje na pozemok žalobcu (správne odporcu - poznámka odvolacieho súdu), ktorý v žiadnom prípade nemôže plniť úlohu prístupovej komunikácie. Fakticky je totiž údajná prístupová komunikácia, t.j. C-KN parc.č. 7456/1 druhovo určená ako trvalý trávny porast, pričom ide o záväzný údaj katastra (§ 7 zák. č. 162/1995 Z.z.). Okrem toho je nesprávnou tiež úvaha súdu I. stupňa o povahe miestnej komunikácie tohto pozemku, nakoľko v zmysle 4b ods. 1 zákona č. 135/1961 Zb. o cestných komunikáciách, musí ísť o všeobecne prístupné a užívané ulice, parkoviská vo vlastníctve obcí. Bolo totiž opomenuté, že daný pozemok nie je majetkom obce, ale je vo vlastníctve odporcu.

Záverom odporca spochybnil i výrok o trovách konania, keď s poukazom na závery okresného súdu o dôvodoch hodných osobitného zreteľa nemal byť zaviazaný na úhradu trov ani vo výške 1 euro, ale mala (naopak) jemu byť priznaná náhrada trov konania voči navrhovateľom.

Proti rozsudku, v časti výroku o trovách konania, podali odvolanie aj navrhovatelia 1/ až 4/ a domáhali sa jeho zmeny v podobe priznania náhrady trov prvostupňového konania vo výške 950,34 Eur. Namietali, že okolnosti prípadu neodôvodňujú aplikáciu § 150 O.s.p. tak, ako to vykonal okresný súd. Obsah súdneho spisu totiž jednoznačne preukazuje, že dôvodom pre podanie žaloby bola skutočnosť, že medzi navrhovateľmi 1/ až 4/ a odporcom dlhodobo dochádzalo k nezhodám prameňiacim v spôsobe užívania predmetnej parcely. Ide pritom o jedinú prístupovú cestu spájajúcu príľahlé parcely navrhovateľov 1/ až 4/, na ktorých navrhovatelia plánujú realizovať výstavbu svojich rodinných domov s miestnou komunikáciou. Je zároveň nepochybné, že obec Hrušín ako stavebný úrad rozhodol o prerušení stavebného konania s odôvodnením, že odporca vzniesol námietku, v zmysle ktorej navrhovatelia 1/ až 4/ používajú spornú parcelu ako prístupovú cestu a odkázal ich na riešenie prístupovej cesty súdnou cestou. Navrhovatelia sa pokúsili riešiť vzniknutú situáciu mimosúdne ešte v roku 2012, kedy opakovane písomne vyzývali odporcu na stretnutie a to aj prostredníctvom advokátskej kancelárie. Odporca však na výzvy nikdy nereagoval. Výzva na mimosúdne riešenie bola odporcovi doručovaná poštovým doručovateľom do miesta jeho bydliska opakovane v dňoch 14.11.2012 a 02.12.2012, pričom podľa vlastného vyjadrenia a lekárskej správy (ktorá je súčasťou súdneho spisu), odporca bol v týchto termínoch práceneschopný a v domácom liečení.

Odvolatelia tiež poukázali na skutočnosť, že odporca sa voči navrhovateľom správal v rámci susedských vzťahov spôsobom odporujúcim dobrým mravom a narúšal tak susedské vzťahy a pokojné spolužitie. V užívaní pozemkov navrhovateľom 1/ až 4/ odporca bránil i tak, že naviezol na miestnu účelovú komunikáciu množstvo hliny, ktorá obmedzovala priechodnosť verejnej komunikácie a ohrozovala bezpečnú premávku. Okrem toho, na susediace pozemky navozil množstvo stavebného odpadu, čím nadmieru primeranú pomerom znepríjemňoval život navrhovateľov. Odporca teda zneužíval svoje vlastnícke právo pre ujmu práv navrhovateľov 1/ až 4/, vyvolával konfliktné situácie a dlhodobo bránil navrhovateľom v užívaní predmetu ich vlastníctva.

Nakoľko dlhodobo odmietal s navrhovateľmi 1/ až 4/ komunikovať, obrátili sa s písomnou žiadosťou na starostu obce, kde v súlade s § 5 OZ žiadali o pomoc pri mimosúdnom riešení susedských vzťahov. Starosta obce Hrušín vykonal niekoľko mimosúdnych stretnutí účastníkov, kde sa pokúsil túto situáciu riešiť zmierlivo, bez ingerencie súdu a zároveň žiadal odporcu, aby odstránil znečistenie miestnej komunikácie. V tejto spojitosti navrhovatelia predložili zápis z mimosúdneho jednania realizovaného pred starostom obce Hrušín dňa 20.08.2013 kde odporca uviedol, že nemá v úmysle umožniť navrhovateľom 1/ až 4/ prístup na ich súkromné pozemky. Vzhľadom na odmietanie mimosúdnej komunikácie s

navrhovateľmi 1/ až 4/, títo priamo na pojednávaní navrhovali odporcovi rôzne alternatívy riešenia sporu uzavretím súdneho zmiernu - výmenu spoluvlastníckych podielov, pričom výmera pozemku, ktorý by získal odporca by bola väčšia než výmera, ktorú by získali navrhovatelia, odkúpenie podielu, a to až za 15 eur za m<sup>2</sup>, čo je cena výrazne prevyšujúca hodnotu vyporiadavanej parcely. Odporca akékoľvek návrhy na uzavretie súdneho zmiernu odmietol. Na základe uvedeného považovali za zjavné, že navrhovatelia 1/ až 4/ vyvinuli maximálnu snahu o mimosúdne riešenie sporu a prejavili záujem o usporiadanie vzťahov s odporcom uzavretím dohody, resp. súdneho zmiernu. Všetky navrhované spôsoby riešenia boli výhodné pre odporcu a nijakým spôsobom ho nepoškodzovali.

Krajský súd v Žiline, ako súd odvolací (§ 10 ods.1 O.s.p.), po zistení, že odvolanie podal k tomu oprávnený účastník konania (§ 201 prvá veta O.s.p.) v zákonom stanovenej lehote (§ 204 ods. 1 O.s.p.), preskúmal vec v rozsahu vymedzenom v ustanovení § 212 ods. 1,2 písm. b/ O.s.p. a bez nariadenia odvolacieho pojednávania postupom podľa § 156 ods. 3 O.s.p. v spojení s § 214 ods. 2 a § 211 ods. 2 O.s.p. rozsudok ako vecne správny podľa § 219 ods. 1 O.s.p. potvrdil.

Prvostupňový súd sa vo svojom rozhodnutí dôsledne zaoberal splnením jednotlivých zákonných podmienok pre zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva. Ohľadne relevantných skutkových okolností vykonal dostatočné dokazovanie, z jednotlivých zistení vyvodil náležité skutkové závery a aplikoval na ne príslušné právne normy. Zároveň sa argumentačne presvedčivo a vecne správne vyporiadal s procesnou obranou odporcu. Odvolací súd sa s prezentovanými závermi okresného súdu v plnej miere stotožnil a v konkrétnostiach na ne odkazuje (§ 219 ods. 2 O.s.p.).

Nad ich rámec, na zdôraznenie vecnej správnosti napadnutého rozsudku, v reakcii na odvolacie dôvody dopĺňa, že posúdenie účelnosti využitia rozdeľovanej nehnuteľnosti nie je - ako to nesprávne tvrdí odporca - otázkou odbornou (ktorú by musel riešiť znalec), ale otázkou právnou. Na jej zodpovedanie je preto príslušný konajúci súd. Nadväzne platí, že už len jednoduchým porovnaním významu, ktorým je zabezpečenie jediného prístupu k pozemku, na ktorom sa nachádza domová nehnuteľnosť navrhovateľov, v porovnaní s využitím (tohto) pozemku na stavbu garáže, je zjavné, že účelnejším využitím (ako to správne ustálil okresný súd) je zabezpečenie prístupu k domu. Zároveň je táto argumentácia odporcu ilustráciou arogancie vo vzťahu k postaveniu navrhovateľov. V plnej miere neopodstatnené je i tvrdenie odporcu o jeho diskriminácii ako väčšinového spoluvlastníka. Práve ako väčšinový spoluvlastník totiž dostal odporca väčšinový podiel. Podstatou (inštitútu) diskriminácie je nerovný prístup k (rôznym) subjektom práva za rovnakých okolností/podmienok. Z tohto aspektu však odvolateľ žiadne relevantné tvrdenia neponúkol, zjavne ide len o formálnu kumuláciu odvolacích dôvodov. Taktiež akýmkoľvek spôsobom neozrejmil/nepriblížil, v čom má tvrdené znehodnotenie dotknutého pozemku (resp. podielu odporcu) spočívať. Účelovou je aj námietka o (len) približnej lokalizácii pozemku v čase ohliadky. Odhliadnuc od toho, že predmetnú okolnosť odporca nenamietal v priebehu konania, ale až po svojom neúspechu, totiž odvolateľ nekonkretizuje, v ktorých miestach (by) mala byť lokalizácia (skutočne) nesprávna a aký (zásadný) vplyv táto skutočnosť na závery prvostupňového súdu mala/mohla mať.

Odporca (ani) fakticky nevyvracia (konkrétnym a preskúmateľným spôsobom) argumentáciu okresného súdu o reálnej deliteľnosti sporného pozemku, v podstate sa len obmedzil na opakovanie svojho stanoviska, nereflektujúc dôvody predostreté/pomenované súdom I. stupňa. Pokiaľ namieta evidované druhové určenie - trvalý trávny porast - a vlastnícke právo k pozemku C-KN parc.č. 7456/1, slúžiaceho ako prístupová komunikácia, i tu platí vyvrátiteľná domnienka zakotvená v ustanovení § 70 ods. 1 zákona č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností, v zmysle ktorej za hodnoverné je potrebné považovať údaje katastra nehnuteľností, kým sa nepreukáže (ich) opak. Odvolateľ pritom (ani tu) konkrétnym spôsobom nespochybňuje stanovisko obce Hruštín, prevzaté prvostupňovým súdom, v zmysle ktorého asfaltová cesta hraničiaca so sporným pozemkom, slúži ako miestna komunikácia viac ako 40 rokov. Napokon, predmetná odvolacia námietka smeruje k tvrdeniu o vlastníctve pozemku (parc. č. 7456/1) a nedotýka sa otázky vlastníckeho práva (obce) k miestnej komunikácii na ňom sa nachádzajúcej.

Čo sa týka trov prvostupňového konania, navrhovatelia skutočne v štádiu pred začatím konania nepredložili odporcovi relevantný návrh na vyporiadanie podielového spoluvlastníctva tak, ako to učinili v konaní pred súdom, preto je - v tejto časti - úvaha okresného súdu správna. Na druhej strane však možno z postojov odporcu prezentovaných v priebehu konania, s vysokou mierou pravdepodobnosti vyvodit', že ani takýto postup (navrhovateľov) by nevedol k úspechu (v zmysle predídania súdneho konaniu a trovám s tým súvisiacim). Nadväzne je v existencii týchto okolností podľa krajského súdu daný solídny základ pre rozhodnutie o trovách konaniach na základe úvahy. Za úpravu primeranú

opísaným okolnostiam a zodpovedajúcu požiadavke spravodlivej rovnováhy pri poskytovaní súdnej ochrany považoval čiastočné priznanie náhrady trov navrhovateľom vo výške zodpovedajúcej cca 50 % uplatneného nároku na priznanie trov konania, konkrétne v sume 450 eur.

Napokon, o trovách odvolacieho konania krajský súd rozhodol tak, že žiadnemu z účastníkov nepriznal náhradu trov odvolacieho konania. Odporca v odvolacom konaní ohľadne meritórnych výrokov úspešný nebol, z tohto dôvodu by bol povinný nahradiť trovy odvolacieho konania navrhovateľom, ktorí sa však tieto trovy odvolacieho konania neuplatnili. Vo vzťahu k odvolaniu o trovách konania bola miera úspechu navrhovateľov a odporcu rovnaká. Z tohto dôvodu je opodstatnený výrok o nepriznaní náhrady trov odvolacieho konania žiadnemu z účastníkov.

Toto rozhodnutie odvolacieho súdu bolo prijaté hlasovaním v senáte v pomere hlasov 3 : 0.

**Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku odvolanie prípustné **n i e j e .**