

Súd: Krajský súd Prešov
Spisová značka: 1Co/22/2022
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8819205853
Dátum vydania rozhodnutia: 20. 10. 2022
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Jozef Angelovič
ECLI: ECLI:SK:KSPO:2022:8819205853.1

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Prešove v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Jozefa Angeloviča a členov senátu JUDr. Mareka Kohúta a JUDr. Jany Jančíkovej v spore žalobcu: A. B., nar. X.XX.XXXX, bytom C. XX, XXX XX D., zastúpeného Mgr. Petrom Koromhádom, PhD., advokátom, so sídlom Žiškova 3774/4C, 040 01 Košice, IČO: 53423984, proti žalovanému: E. A. F., nar. X.X.XXXX, bytom C. XXX, XXX XX D., zastúpenému JUDr. Milošom Kaščákom, advokátom, so sídlom Kalinčiakova 10, 093 01 Vranov nad Topľou, IČO: 35511028, o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva, o odvolaní žalobcu proti rozsudku Okresného súdu Vranov nad Topľou č.k. 8C/9/2019-142 zo dňa 25.1.2022 v spojení s opravným uznesením č.k. 8C/9/2019-152 zo dňa 10.3.2022, takto

rozhodol:

P o t v r d z u j e rozsudok v spojení s opravným uznesením.

Žalovaný má nárok na náhradu trov odvolacieho konania proti žalobcovi v rozsahu 100 %.

odôvodnenie:

Napadnutým rozsudkom v spojení s opravným uznesením súd prvej inštancie zrušil podielové spoluvlastníctvo žalobcu a žalovaného k pozemku parc. C-KN č. XXXX/X o výmere 137 m², ostatná plocha, zapísaná na LV č. XXXX k. ú. B., katastrálny odbor, Okresný úrad Vranov nad Topľou a vyporiadal ho tak, že parcelu pozemok parc. C-KN č. XXXX/X o výmere 137 m², ostatná plocha, zapísanú na LV č. XXXX k. ú. B., katastrálny odbor, Okresný úrad Vranov nad Topľou prikázal do výlučného vlastníctva žalovaného a žalovaného titulom finančného vyporiadania zo zrušeného spoluvlastníctva zaviazal vyplatiť žalobcovi sumu 685,- eur do 30 dní od právoplatnosti tohto rozsudku. Nárok na náhradu trov konania stranám sporu nepriznal.

Vychádzal zo zistenia, že žalobca a žalovaný sú podielovými spoluvlastníkmi každý v podiele 1 nehnuteľnosti zapísanej na LV č. XXXX, k.ú. B., parcela C-KN č. XXXX/X, ostatná plocha o výmere 137 m². Uvedená nehnuteľnosť sa nachádza mimo zastavaného územia obce. Žalobca žiadať zrušiť podielové spoluvlastníctvo strán sporu k pozemku parc. C-KN č. XXXX/X o výmere 137 m², ostatná plocha, zapísaná na LV č. XXXX k. ú. B., katastrálny odbor, Okresný úrad Vranov nad Topľou a vyporiadať ho tak, že do výlučného vlastníctva A. B., nar. X.XX.XXXX, bytom C. XX, D. súd prikáže novovytvorenú parcela C-KN č. XXXX/XX vo výmere 68 m², ostatná plocha, vyznačená na Geometrickom pláne vyhotoviteľa G. G., H. G. XXX, XXX XX F., zo dňa 6.8.2019 autorizačne overenom E. I. G. a overenom dňa 8.8.2019 pod číslom G1-370/19 a do výlučného vlastníctva E. A. F., nar. X.X.XXXX, bytom C. XXX, D. prikáže novovytvorenú parcelu C-KN č. XXXX/X vo výmere 69 m², ostatná plocha, vyznačenú na Geometrickom pláne vyhotoviteľa G. G., H. G. XXX, XXX XX F., zo dňa 6.8.2019 autorizačne overenom E. I. G. a overenom dňa 8.8.2019 pod číslom G1-370/19. Žalovaný s týmto spôsobom vyporiadania nesúhlasil, nakoľko mal za to, že rozdelením pozemku vzniknú nepoužiteľné

malé parcely, na ktorých nebude možné postaviť rekreačnú chatu, čo bolo účelom kúpy pozemku v minulosti. Žalovaný žiadal, aby jedna alebo druhá strana odkúpila celý pozemok. Žalobca najprv uviedol, že o celý pozemok nemá záujem, následne vo svojom poslednom vyjadrení a na poslednom pojednávaní uviedol, že ak súd bude toho názoru, že nie je možné vyporiadať podielové spoluvlastníctvo rozdelením nehnuteľnosti, má taktiež záujem o predmetnú nehnuteľnosť v celku.

Pre rozhodnutie o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva súdom prikázaním veci niektorému (niektorým) z podielových spoluvlastníkov za primeranú náhradu, sú v § 142 ods. 1 Občianskeho zákonníka zakotvené tri kritériá, a to veľkosť spoluvlastníckych podielov, účelné využitie veci a prípadné násilné správanie podielového spoluvlastníka voči ostatným spoluvlastníkom. V konaní o návrhu na zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva súd pri úvahe, komu zo spoluvlastníkov prikáže vec za primeranú náhradu, neberie na zreteľ samostatne iba niektoré z hľadísk výslovne uvedených v § 142 ods. 1 Občianskeho zákonníka (veľkosť spoluvlastníckych podielov účelné využitie veci, násilné správanie podielového spoluvlastníka voči ostatným spoluvlastníkom) ani spoločne iba tieto zákonom výslovne označené hľadiská, ale vždy komplexne celý široký súbor relevantných skutočností, ktorých nie je vyčerpaný iba hľadiskami priamo vymenovanými v tomto ustanovení zákona.

Žalobca splnil formálne predpoklady, keďže po tom, ako s druhým podielovým spoluvlastníkom - žalovaným nedošlo k dohode, podal návrh na súd. Keďže podieloví spoluvlastníci boli dvaja (žalobca a žalovaný), bola splnená aj podmienka, že stranami sporu musia byť všetci spoluvlastníci. Súd je taktiež viazaný návrhom na zrušenie podielového spoluvlastníctva, avšak nie je viazaný navrhovaným spôsobom vyporiadania, a teda môže rozhodnúť o vyporiadaní aj iným spôsobom. Keďže žiadneho zo spoluvlastníkov nemožno nútiť zotrvať v spoluvlastníckom vzťahu a žiaden zo spoluvlastníkov ani nežiadal spoluvlastníctvo zachovať, súd spoluvlastníctvo zrušil.

Pri vyporiadaní súd musí prihliadnuť na veľkosť podielov a účelné využitie veci. Prvý spôsob, ktorý pripadá podľa Občianskeho zákonníka do úvahy, je reálna del'by nehnuteľnosti, ktorá však musí byť dobre možná. Takýto spôsob vyporiadania navrhol aj žalobca, keď predložil geometrický plán a žiadal rozdeliť nehnuteľnosť medzi spoluvlastníkov. Z vykonaného dokazovania vyplynulo, že reálnym rozdelením by vznikli parcely o rozmeroch 68 m² a 69 m². Žalovaný nesúhlasil s takýmto spôsobom vyporiadania, nakoľko by takúto parcelu nebolo možné účelne využiť, keďže by na nej nebolo možné postaviť rekreačnú chatu, čo bolo dôvodom kúpy nehnuteľnosti. Podľa koeficientu zastavanosti, ktorý je podľa územného plánu 40 % by na takomto malom pozemku bolo možné postaviť stavbu o veľkosti max. 27,6 m², keďže 60 % musí ostať nezastavaných. Žalobca predložil súdu posúdenia pozemku od dvoch stavebných inžinierov, ktorí konštatujú, že na predmetnej parcele sa dá postaviť v súlade so stavebným poriadkom drobná stavba (E. B.), resp. bližšie nešpecifikovaný objekt (E. J.). Tým by však nebol naplnený účel stavby - rekreačná chata, nakoľko aj stavebný zákon charakterizuje drobnú stavbu ako stavbu, ktorá má doplnkovú funkciu pre hlavnú stavbu (napr. pre stavbu na bývanie, pre stavbu občianskeho vybavenia, pre stavbu na výrobu a skladovanie, pre stavbu na individuálnu rekreáciu), čo však chata nie je, nakoľko nespĺňa definíciu drobnej stavby. Stavba na individuálnu rekreáciu je totiž stavbou jednoduchou. Taktiež z vyjadrenia obce Kvakovce, ktorá je zároveň aj stavebným úradom vyplýva, že podľa názoru obce sa na polovičnej výmere stavať nedá. Taktiež uviedla, že delenie pozemku je technicky možné, avšak nie za účelom výstavby, nakoľko výmera je malá a nemôže sa zastavať celý pozemok. Keďže pozemok sa nachádza v rekreačnej oblasti, súd mal za to, že rozdelením pozemku by došlo aj do budúcnosti k zmareniu využitia pozemku na účely rekreácie a prípadnú stavbu rekreačnej chaty. Žalobca síce predložil súdu fotografiu objektu o rozmeroch údajne 2,5 m x 3,5 m nachádzajúcom sa v k.ú. B., avšak nič bližšie k tomuto objektu neuviedol, ani z fotografií nevyplýva, či sa jedná o stavbu na individuálnu rekreáciu, či je objekt skolaudovaný, či sa nejedná o čiernu stavbu, z akého dôvodu vlastník staval uvedenú stavbu a podobne. Primárnym dôvodom kúpy pozemku v rekreačnej oblasti je oddych, rekreácia, trávenie voľného času. V prípade, že by súd reálnym rozdelením nehnuteľnosti rozhodol o vytvorení parcel, ktoré by sa v rekreačnej oblasti nedali využiť na rekreáciu, došlo by k zmareniu účelného využitia veci, keď by novovzniknuté pozemky v rekreačnej oblasti boli do budúcnosti nepoužiteľné. Cieľom je totiž dosiahnuť stav, keď by aj po rozdelení pozemku mohli bývalí spoluvlastníci dobre užívať jednotlivé pozemky. V tomto prípade rozdelenie veci preto nie je dobre možné.

Ak rozdelenie veci nie je dobre možné, prikáže súd vec za primeranú náhradu jednému alebo viacerým spoluvlastníkom. Keďže o pozemok mali záujem obaja spoluvlastníci, súd musel s ohľadom na všetky okolnosti rozhodnúť, ktorému zo spoluvlastníkov pozemok prikáže. Na základe vykonaného dokazovania sa priklonil k žalovanému, keďže žalobca až do posledného pojednávania o pozemok v celku záujem nemal, nemal záujem odkúpiť celý pozemok do výlučného vlastníctva od žalovaného, nakoľko nechcel stavať a žiadal iba polovicu pozemku. Takisto v minulosti svoj podiel predal tretej osobe, avšak tento predaj bol následne súdom zrušený, keďže bolo porušené predkupné právo žalovaného. Žalovaný počas celého konania mal záujem zachovať celú nehnuteľnosť a mal záujem v prípade vyporiadania túto nehnuteľnosť v celku odkúpiť. Z tohto dôvodu súd prikázal nehnuteľnosť do výlučného vlastníctva žalovaného. Čo sa týka ceny, súd vychádzal zo sumy určenej znaleckým posudkom pri predaji vedľajšieho pozemku v obdobnej výmere, ktorý bol vo vlastníctve obce a jeho predaj bol schválený na zasadnutí obecného zastupiteľstva dňa 22.11.2021. Keďže žalobca nerozporoval cenu určenú znaleckým posudkom a nenavrhol žiaden iný spôsob určenia ceny, súd rozhodol ohľadom ceny tak, ako to navrhol žalovaný, keďže sa jednalo o cenu vedľajšieho pozemku určenú znaleckým posudkom, za ktorú bol pozemok odpredaný v nedávnom čase.

Výrok o trovách konania odôvodnil ustanovením § 262 ods. 1 a § 255 ods. 2 CSP. Vzhľadom na skutočnosť, že žalobca bol v spore úspešný len čiastočne, ako aj vzhľadom na charakter tohto sporu, ktorým došlo k vyporiadaniu spoluvlastníctva, súd náhradu trov konania stranám sporu nepriznal.

Proti rozsudku v zákonnej lehote podal odvolanie žalobca a navrhol, aby odvolací súd rozsudok zrušil a vrátil vec súdu prvej inštancie na ďalšie konanie.

Odvolanie podal z dôvodov, že konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci (§ 365 ods. 1 písm. d) CSP), súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam (§ 365 ods. 1 písm. f) CSP) a rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci (§ 365 ods. 1 písm. h) CSP).

Namietal, že účelom nadobudnutia pozemku nebolo to, aby na ňom bola ihneď postavená chata, ale naopak, jeho kúpu považoval za investíciu do budúcnosti, pričom nevylučoval aj jeho neskorší predaj za vyššiu sumu ako bola jeho nadobúdacía cena. Napriek tomu, že toto žalobca tvrdil už na prvom pojednávaní, súd prvej inštancie vychádzal výlučne z tvrdení žalovaného, že predmetný pozemok má slúžiť postaveniu rekreačnej chaty. Pokiaľ v konaní žalovaný tvrdil, že jediným účelom kúpy pozemku bolo to, aby na ňom bola niekedy v budúcnosti postavená rekreačná chata, potom nie je zrejmé, prečo sa o takúto výstavbu nikdy nepokúsil, resp., prečo počas celej doby trvania spoluvlastníckeho vzťahu so žalobcom neinicioval vyporiadanie podielového spoluvlastníctva za tým účelom, aby nadobudol celú nehnuteľnosť a na predmetnom pozemku začal stavať. Nestalo sa tak z dôvodu, že aj samotný žalovaný považoval pozemok za investičnú nehnuteľnosť. Súd však tento spôsob využitia pozemku na účely jeho investičného predaja nebral vôbec do úvahy.

Ak by sa odvolací súd stotožnil s názorom súdu prvej inštancie, že primárnym dôvodom kúpy pozemku bolo trávenie voľného času a rekreácia, čo mali v úmysle docieľiť stavbou rekreačnej chaty, aj pre prípad takéhoto využitia je možné reálne rozdelenie pozemku a následné využitie novovzniknutých pozemkov o menšej rozlohe za rovnakým účelom. Zo žalobcom predložených dôkazov vyplýva, že na pozemku, ktorý by vznikol rozdelením pozemku by bolo možné postaviť stavbu napríklad o rozmeroch 3,0 m x 5,0 m, a to tak, aby uvedená stavba rešpektovala pravidlá stanovené pre výstavbu v predmetnej oblasti. Súd však mal za to, že takáto stavba by podľa zákona č. 50/1976 Zb. musela byť považovaná za drobnú stavbu, a ako taká by nemohla byť rekreačnou chatou. Právny záver súdu prvej inštancie o tom, že stavba s pôdorysom menším ako 25m² musí byť nevyhnutne drobnou stavbou pre účely Stavebného zákona, je nesprávny. Stavebný zákon používa pojem drobná stavba v súvislosti s tým, že pri jej výstavbe nie je potrebné získanie stavebného povolenia. Tento pojem však nepoužíva pre kategorizovanie jednotlivých druhov stavieb a určovanie technických požiadaviek na ich výstavbu. Pre účely Stavebného zákona

môže byť jednoduchou stavbou, a teda stavbou, pre ktorú bude potrebné získanie stavebného povolenia, aj stavba s pôdorysom o rozlohe menšej ako 25 m², ak jej funkcia nebude doplnková pre inú hlavnú stavbu. Ak teda mal súd prvej inštancie za to, že každá stavba, ktorej zastavaná plocha nepresahuje 25 m² musí byť drobnou stavbou pre účely Stavebného zákona, potom dospel k nesprávnemu právnomu záveru pri aplikovaní ustanovenia § 139b ods. 7 Stavebného zákona. Nie rozloha zastavanej plochy nevyhnutne určuje to, že stavba je drobnou a môže slúžiť iba pre doplnkové funkcie, ale naopak reálna využitie stavby a jej funkcia určujú, či sa môže jednať o drobnú stavbu alebo nie. Súd prvej inštancie dospel k nesprávnym záverom, či môže byť na prípadnom novo vytvorenom pozemku postavená stavba, ktorá by slúžila rekreácii a oddychu. Súd prvej inštancie nelogicky neprihliadol na dôkaz o tom, že v predmetnom území už je postavená obdobná chata o obdobnej veľkosti.

Z odôvodnenia rozsudku nevyplýva, prečo pre súd pri rozhodnutí o tom, komu prikáže vec do výlučného vlastníctva, neboli podstatné aj ďalšie kritériá a v konaní tvrdené okolnosti. Napríklad to, že žalobca mal na kúpu svojho spoluvlastníckeho podielu záujemcu, ktorý bol údajne ochotný zaplatiť za 1 m² až 100,- eur, čo vyplýva z vykonaného dokazovania a ponuky na uplatnenie predkupného práva, ktorú žalobca žalovanému predložil. Uvedené kritériu súvisí práve s tým, že účelom vlastníctva predmetného pozemku pre žalobcu mohlo byť a aj bolo prípadné investičné zvýhodnenie jeho skoršej kúpy. Súd vôbec nezohľadnil to, že žalovaný v spoluvlastníckom vzťahu preukázateľne nebol aktívny a bol to práve žalobca, kto mal záujem vyporiadať predmetné spoluvlastníctvo, a teda aktívne nakladať s pozemkom.

Pri stanovení primeranej odmeny mal súd vychádzať z hodnoty pozemku ako celku, teda pri zohľadnení toho, že pozemok je o výmere 137 m². Súd prvej inštancie takto nepostupoval a vychádzal z ceny určenej za vedľajší pozemok, ktorého výmera však bola polovičná k výmere pozemku. Z tohto dôvodu aj cena za 1 m² bola nižšia ako v prípade pozemku, ktorý má rozlohu 137 m². Súd prvej inštancie mal pri stanovení primeranej náhrady vychádzať z hodnoty celej veci, a nie z hodnoty prípadného pozemku, ktorý by vznikol v prípade rozdelenia pozemku na dva samostatné pozemky, k čomu však nedošlo. Žalobca namietal aj tvrdenie súdu prvej inštancie o tom, že nerozporoval takto stanovenú cenu pozemku. Žalobca predložil viacero dôkazov, ktoré preukazovali hodnotu pozemku a určenie bežnej sumy za 1 m². Žalobca už pri začatí konania predložil stanovisko realitnej kancelárie, z ktorého vyplývala cena za 1 m² od 15,- do 20,- eur. Taktiež bolo preukázané, že žalobca mal dostať ponuku na predaj za sumu v hodnote 100,- eur za m². Napriek tomu sa súd bez bližšieho vysvetlenia priklonil k stanoveniu ceny podľa tvrdenia žalovaného.

Žalovaný navrhol rozsudok ako vecne správny potvrdiť.

Odvolací súd prejednal vec podľa § 378 ods. 1 CSP a nasl., a to bez nariadenia odvolacieho pojednávania (§ 385 ods. 1 CSP a contrario) a zistil, že odvolanie žalobcu nie je dôvodné.

Súd prvej inštancie vykonal vo veci dokazovanie v potrebnom rozsahu, na základe ktorého správne zistil skutkový stav a vo veci aj správne rozhodol. Skutkové zistenia súdu prvej inštancie zodpovedajú vykonanému dokazovaniu a odôvodnenie rozhodnutia má podklad v zistení skutkového stavu. Na týchto správnych skutkových zisteniach súdu prvej inštancie nič sa nezmenilo ani v štádiu odvolacieho konania, nemožno mať pochybnosti o správnosti právneho posúdenia prejednáwanej veci súdom prvej inštancie a neboli zistené žiadne vady, ktoré by mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci.

Vykonaným dokazovaním bolo nepochybne preukázané, že žalobca a žalovaný sú podielovými spoluvlastníkmi každý v podiele 1 nehnuteľnosti zapísanej na LV č. XXXX, k.ú. B., parcela C-KN č. XXXX/X, ostatná plocha o výmere 137 m². Žalobca žiadať zrušiť podielové spoluvlastníctvo strán sporu k tomuto pozemku a vyporiadať ho tak, že do výlučného vlastníctva žalobcu súd prikáže novovytvorenú parcelu C-KN č. XXXX/XX vo výmere 68 m², ostatná plocha, vyznačená na Geometrickom pláne vyhotoviteľa G. G., H. G. XXX, XXXXX F., zo dňa 6.8.2019 autorizačne overenom E. I. G. a overenom dňa 8.8.2019 pod číslom G1-370/19 a do výlučného vlastníctva žalovaného prikáže novovytvorenú parcelu

C-KN č. XXXX/X vo výmere 69 m², ostatná plocha, vyznačenú na Geometrickom pláne vyhotoviteľa G. G., H. G. XXX, XXX XX F., zo dňa 6.8.2019 autorizačne overenom E. I. G. a overenom dňa 8.8.2019 pod číslom G1-370/19. Žalovaný s takýmto spôsobom vyporiadania nesúhlasil.

Podľa § 141 ods. 1 Občianskeho zákonníka, spoluvlastníci sa môžu dohodnúť o zrušení spoluvlastníctva a o vzájomnom vyporiadaní; ak je predmetom spoluvlastníctva nehnuteľnosť, dohoda musí byť písomná.

Podľa § 142 ods. 1 Občianskeho zákonníka, ak nedôjde k dohode, zruší spoluvlastníctvo a vykoná vyporiadanie na návrh niektorého spoluvlastníka súd. Prihliadne pritom na veľkosť podielov a na účelné využitie veci. Ak nie je rozdelenie veci dobre možné, prikáže súd vec za primeranú náhradu jednému alebo viacerým spoluvlastníkom; prihliadne pritom na to, aby sa vec mohla účelne využiť a na násilné správanie podielového spoluvlastníka voči ostatným spoluvlastníkom. Ak vec žiadny zo spoluvlastníkov nechce, súd nariadi jej predaj a výťažok rozdelí podľa podielov.

Zmyslom zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva je nové konštituovanie hmotno-právnych vzťahov odvíjajúcich sa od spoločnej veci a vyporiadanie doterajších vzťahov k nej. Predmetom vyporiadania preto môže byť len celá vec a nielen jej spoluvlastnícky podiel, aj keď len on môže byť v konkrétnom prípade vyporiadáním dotknutý. Takýto záver vyplýva z konštantnej judikatúry súdu v rozhodovaní v týchto veciach. Spoluvlastníci sa môžu dohodnúť o zrušení spoluvlastníctva a o vzájomnom vyporiadaní, ak je predmetom spoluvlastníctva nehnuteľnosť, dohoda musí byť písomná (§ 141 ods. 1 Občianskeho zákonníka). Ak nedôjde k dohode, zruší spoluvlastníctvo a vykoná vyporiadanie na návrh niektorého spoluvlastníka súd. Prihliadne pritom na veľkosť podielov a na účelné využitie veci. Ak nie je rozdelenie veci dobre možné, prikáže súd vec za primeranú náhradu jednému alebo viacerým spoluvlastníkom; prihliadne pritom na to, aby sa vec mohla účelne využiť a na násilné správanie podielového spoluvlastníka voči ostatným spoluvlastníkom. Ak vec žiadny zo spoluvlastníkov nechce, súd nariadi jej predaj a výťažok rozdelí podľa podielov (§ 142 ods. 1 Občianskeho zákonníka). Občiansky zákonník vychádzajúc zo zásady, že nikto nemôže byť nútený, aby zotrval v spoluvlastníctve, dáva v citovaných ustanoveniach prednosť dohode spoluvlastníkov, v ktorej dojednávajú niektorý zo spôsobov vyporiadania uvedených v ustanovení § 142 Občianskeho zákonníka. Zvolený spôsob vyporiadania nemá spočívať len v poskytnutí náhrady za spoluvlastnícky podiel, ale má viesť k vyriešeniu všetkých vzťahov, ktoré sa vytvorili medzi podielovými spoluvlastníkmi v súvislosti s existenciou spoluvlastníctva. Zo zásady, že nikto nemôže byť spravodlivo nútený, aby zotrval v podielovom spoluvlastníctve, vyplýva aj právo každého spoluvlastníka podať návrh na súd na zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva. Ustanovenie § 142 ods. 1 Občianskeho zákonníka vzťahujúce sa na tento prípad, neustanovuje iba výpočet spôsobov zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva, ale zároveň aj záväznú poradiu, v ktorom treba skúmať možnosť jednotlivých spôsobov vyporiadania. Reálne rozdelenie podľa podielov (prvý spôsob) prichádza do úvahy v prípade faktickej a funkčnej deliteľnosti predmetu spoluvlastníctva. Rozdelením nemusia vzniknúť rovnako hodnotné samostatné podiely predtým spoločnej nehnuteľnosti (pozemky nemusia mať rovnakú výmeru, rovnakú kultúru, bonitu, stavby nemusia mať rovnaký vek a stavebné charakteristiky a podobne). Na tieto okolnosti sa v praxi súdov pri vyporiadaní prihliada tým, že sa vyjadrí primeraná peňažná náhrada, ktorá sa priznáva príslušnému spoluvlastníkovi. Prikázanie veci za primeranú náhradu jednému alebo viacerým spoluvlastníkom (druhý spôsob), ktorí o to žiadajú, prichádza do úvahy vtedy, keď reálne rozdelenie spoločnej veci nie je možné. Predaj a rozdelenie výťažku podľa podielov (tretí spôsob) prichádza do úvahy v prípade, ak vec žiadny zo spoluvlastníkov nechce, a preto ju pri vyporiadaní nemožno prikázať do vlastníctva jednému z nich za náhradu.

Odvolací súd zdôrazňuje, že poradím jednotlivých spôsobov vyporiadania podielového spoluvlastníctva upravených Občianskym zákonníkom je súd viazaný. Prvým spôsobom vyporiadania podielového spoluvlastníctva je reálne rozdelenie veci medzi spoluvlastníkov podľa výšky ich podielov a jedná sa o najprirodzenejší spôsob likvidácie spoluvlastníckych vzťahov. Predpokladom použitia tohto spôsobu zrušenia spoluvlastníctva však je, že ide o deliteľnú vec (z technického hľadiska) a že jej rozdelenie je aj funkčne opodstatnené, t. j. vtedy, keď rozdelením veci vzniknú samostatné veci, ktoré ich vlastníkom môžu aj naďalej slúžiť spôsobom, ktorý zodpovedá ich povahe a spoločenskému poslaniu (záujmu). Pri

reálnom rozdelení nehnuteľnosti súd musí dbať na to, aby rozdelením vznikli samostatné veci v právnom zmysle a aby rozdelenie bolo možné zapísať vkladom práva do katastra nehnuteľností (§ 34 a nasl. zákona č. 162/1995 Z. z.). Ak je predmetom reálneho rozdelenia pozemok, pričom dochádza k vytvoreniu nových parciel a tým aj k zmene hraníc pôvodnej nehnuteľnosti, treba vyhotoviť geometrický plán, ktorý je podkladom na zmenu týkajúcu sa pozemkových nehnuteľností a ktorý sa stáva súčasťou rozsudku.

Takýto spôsob vyporiadania navrhol aj žalobca, keď predložil geometrický plán a žiadal rozdeliť nehnuteľnosť medzi spoluvlastníkov.

V danom prípade súd prvej inštancie konštatoval, že reálna deľba predmetnej nehnuteľnosti nie je dobre možná, nakoľko jej rozdelením by vznikli parcely o veľkosti 68 m² a 69 m², pričom takúto parcelu by nebolo možné účelne využiť, keďže by na nej nebolo možné postaviť rekreačnú chatu, čo bolo dôvodom kúpy tejto nehnuteľnosti. Súd prvej inštancie správne uzavrel, že napriek tomu, že reálna deľba nehnuteľnosti by bola technicky možná, došlo by k zmareniu účelného využitia veci, keď by novovzniknuté pozemky v rekreačnej oblasti boli do budúcnosti nepoužiteľné, keďže pozemok sa nachádza v rekreačnej oblasti, pričom rozdelením pozemku by došlo k zmareniu využitia pozemku na účely rekreácie a prípadnú stavbu rekreačnej chaty.

Ak nie je rozdelenie veci dobre možné, súd použije ďalší spôsob zrušenia a vyporiadania spoluvlastníctva, ktorým je prikázanie veci jednému alebo viacerým spoluvlastníkom za primeranú náhradu. Pre rozhodnutie o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva súdom, a to nielen rozdelením veci, ale aj prikázaním doterajšej spoločnej veci niektorému (niektorým) zo zostávajúcich podielových spoluvlastníkov za primeranú náhradu, zákon stanovuje tri kritériá, a to veľkosť spoluvlastníckych podielov, účelné využitie veci a prípadné násilné správanie podielového spoluvlastníka voči ostatným spoluvlastníkom. Možno však prihliadať aj na iné skutočnosti, než sú uvedené v zákone (napr. na to, kto a akou mierou sa pričínil o nadobudnutie spoločnej veci, kto ju zveľaďoval, a pod.). Tento spôsob vyporiadania prichádza do úvahy len vtedy, keď aspoň jeden zo spoluvlastníkov prejavuje o celú vec záujem. Zároveň je vždy potrebné skúmať schopnosť vyplatenia finančnej náhrady za spoluvlastnícky podiel.

V prejednáwanej veci žalovaný prejavil záujem zachovať nehnuteľnosť v celku, ako aj záujem nadobudnúť predmetný pozemok do výlučného vlastníctva. Žalobca nemal záujem o celý pozemok, navrhoval ho rozdeliť, pričom záujem nadobudnúť ho do svojho výlučného vlastníctva prejavil až podaním zo dňa 13.1.2022 a následne na pojednávaní dňa 25.1.2022, na ktorom bol vyhlásený rozsudok. Kritérium veľkosti spoluvlastníckeho podielu nesvedčí žiadnej zo sporových strán, keďže ich spoluvlastnícke podiely sú rovnaké, avšak kritérium účelného využitia pozemku svedčí v prospech žalovaného, ktorý deklaroval zámer na predmetnom pozemku postaviť rekreačnú chatu, pričom žalobca od tohto zámeru upustil.

Pokiaľ ide o výšku primeranej náhrady za spoluvlastnícky podiel žalobcu, súd prvej inštancie správne vychádzal zo sumy určenej znaleckým posudkom pri predaji vedľajšieho pozemku v obdobnej výmere, ktorý bol vo vlastníctve obce a jeho predaj bol schválený na zasadnutí obecného zastupiteľstva dňa 22.11.2021.

Na základe všetkých vyššie uvedených skutočností dospel odvolací súd k jednoznačnému záveru, že najrozumnejšiemu a najspravodlivejšiemu spôsobu usporiadania vzťahov medzi žalobcom a žalovaným ako podielovými spoluvlastníkmi predmetnej nehnuteľnosti zodpovedá riešenie, ku ktorému dospel aj súd prvej inštancie.

Súd prvej inštancie vykonal vo veci rozsiahle dokazovanie a náležite zistil skutkový stav, vykonané dôkazy vyhodnotil podľa ustanovenia § 191 ods. 1 CSP, z týchto dôkazov dospel k správnym skutkovým

zisteniam, na ktorých založil svoje rozhodnutie a zo zisteného skutkového stavu vyvodil aj správny právny záver.

V súvislosti so žalobcovým prejavom nespokojnosti s preskúmaným rozsudkom odvolací súd poukazuje na stabilnú rozhodovaciu činnosť Ústavného súdu SR, podľa ktorej nemožno právo na súdnu ochranu stotožňovať s procesným úspechom, z čoho vyplýva, že všeobecný súd nemusí rozhodovať v súlade so skutkovým a právnym názorom účastníkov konania vrátane ich dôvodov a námietok (napr. II.ÚS 4/97, II.ÚS 3/97). Obsahom základného práva na súdnu ochranu podľa čl. 46 ods. 1 ústavy nie je záruka, že rozhodnutie súdu bude spĺňať očakávania a predstavy účastníka konania. Podstatou je, aby postup súdu bol v súlade so zákonom, aby bol ústavne akceptovateľný, a aby jeho rozhodnutie bolo možné kvalifikovať ako zákonné, preskúmateľné a bez znakov arbitrárnosti (napr. I.ÚS 50/04, III. ÚS.162/05, I.ÚS 140/2017). Žalobca v odvolaní vychádza z odlišných skutkových záverov než súd prvej inštancie a robí z vykonaných dôkazov vlastné závery týkajúce sa ním navrhnutého spôsobu vyporiadania podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnosti. Odvolacie námietky žalobcu ohľadne nesprávnych skutkových záverov konštatovaných súdom prvej inštancie, vyhodnotil odvolací súd za nenáležité.

Skutočnosti uvedené v odvolaní žalobcu neboli spôsobilé spochybniť správnosť skutkových a právnych záverov, ku ktorým dospel súd prvej inštancie a vecnú správnosť napadnutého rozsudku, preto odvolanie žalobcu z hľadiska uplatnených odvolacích dôvodov nemožno považovať za opodstatnené.

S poukazom na vyššie uvedené dôvody odvolací súd podľa ustanovenia § 387 ods. 1 CSP rozsudok súdu prvej inštancie z dôvodu vecnej správnosti potvrdil, vrátane rovnako správneho výroku o nároku na náhradu trov konania, v ktorom odvolací súd nezistil žiadne zjavné dôvody jeho nesprávnosti.

O trovách odvolacieho konania bolo rozhodnuté podľa § 396 ods. 1 CSP a § 255 ods. 1 CSP, podľa ktorého žalovaný, ktorý mal v odvolacom konaní plný úspech, má nárok na náhradu trov tohto štádia konania proti žalobcovi, ktorý v odvolacom konaní úspech nemal. Výšku týchto trov ustáli postupom podľa § 262 ods. 2 CSP súd prvej inštancie po právoplatnosti tohto rozhodnutia odvolacieho súdu samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

Toto rozhodnutie prijal senát Krajského súdu v Prešove pomerom hlasov 3 : 0.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku nie je odvolanie prípustné.

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 CSP). Dovolanie je prípustné proti každému rozhodnutiu odvolacieho súdu vo veci samej, alebo ktorým sa konanie končí, ak:

- a) sa rozhodlo vo veci, ktorá nepatrí do právomoci súdov,
- b) ten, kto v konaní vystupoval ako strana nemal procesnú subjektivitu,
- c) strana nemala spôsobilosť samostatne konať pred súdom v plnom rozsahu a nekonal za ňu zákonný zástupca, alebo procesný opatrovník,
- d) v tej istej veci sa už prv právoplatne rozhodlo, alebo v tej istej veci sa už prv začalo konanie,
- e) rozhodoval vylúčený sudca, alebo nesprávny obsadený súd,
- f) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces (§ 430 CSP).

Dovolanie je prípustné proti rozhodnutiu odvolacieho súdu, ktorým sa potvrdilo alebo zmenilo rozhodnutie súdu prvej inštancie, ak rozhodnutie odvolacieho súdu záviselo od vyriešenia právnej otázky:

- a) pri ktorej riešení sa odvolací súd odklonil od ustálenej rozhodovacej praxi dovolacieho súdu,
- b) ktorá v rozhodovacej praxi dovolacieho súdu ešte nebola vyriešená,
- c) je dovolacím súdom rozhodovaná rozdielne.

Dovolanie v prípadoch uvedených v ods. 1 nie je prípustné, ak odvolací súd rozhodol o odvolaní proti uzneseniu podľa § 357 písm. a) až n) (§ 421 ods.1, 2 CSP).

Dovolanie podľa § 421 ods. 1 nie je prípustné ak:

- a) napadnutý výrok dovolacieho súdu o peňažnom plnení neprevyšuje desať násobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada,
- b) napadnutý výrok dovolacieho súdu o peňažnom plnení v sporoch s ochranou slabšej strany neprevyšuje dvojnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada,
- c) je predmetom dovolacieho konania, len príslušenstvo, pohľadávky a výška príslušenstva v čase začatia dovolacieho konania neprevyšuje sumu podľa písm. a) a b).

Na určenie výšky určenie minimálnej mzdy v prípadoch uvedených v ods. 1 je rozhodujúci deň podania žaloby na súde prvej inštancie (§ 422 ods. 1, 2 CSP). Dovolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané (§ 424 CSP). Dovolanie sa podáva v lehote dvoch mesiacoch od doručenia rozhodnutia dovolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii. Dovolanie je podané včas aj vtedy, ak bolo v lehote podané na príslušnom odvolacom, alebo dovolacom súde (§ 427 ods. 1,2 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 a čoho sa dovolateľ domáha (§ 428 CSP).

Dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom.

Povinnosť podľa ods. 1 neplatí, ak je:

- a) dovolateľom fyzická osoba, ktorá ma vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,
- b) dovolateľom právnická osoba a jej zamestnanec, alebo člen, ktorý za ňu koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,
- c) dovolateľ v sporoch s ochranou slabšej strany podľa druhej hlavy tretej časti tohto zákona zastúpený osobou založenou, alebo zriadenou na ochranu spotrebiteľa, osobou oprávnenou na zastupovanie podľa predpisov o rovnakom zaobchádzaní a ochrane pred diskrimináciou, alebo odborovou organizáciou, a ak ich zamestnanec alebo člen, ktorý za ňu koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa (§ 429 ods. 1, 2 CSP).

Rozsah v akom sa rozhodnutie napadá môže dovolateľ rozšíriť, len do uplynutia lehoty na podanie dovolania (§ 430 CSP).