

Súd: Krajský súd Trnava  
Spisová značka: 23Co/75/2021  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 2317218552  
Dátum vydania rozhodnutia: 30. 09. 2022  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Ľubica Bundzelová  
ECLI: ECLI:SK:KSTT:2022:2317218552.1

## Uznesenie

Krajský súd v Trnave v senáte zloženom z predsedníčky senátu: JUDr. Ľubica Bundzelová a sudcov: JUDr. Janka Benkovičová a Mgr. Matúš Staríček, v právnej veci: žalobcov: 1/ A. B., nar. XX.XX.XXXX a 2/ C. B., nar. XX.XX.XXXX, obaja trvale bytom D. E. XXXX/XX, F. G. H. a obaja zastúpení: Advokátska kancelária JUDr. Eva Koleničová, s.r.o., IČO: 53 598 806, Dolné Dubové 249, proti žalovanej: B. I., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom J. K. XXX/XX, A., zastúpená splnomocnencom: L. M. N., nar. XX.XX.XXXX, bytom O. XXXX/X, A., o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnosti, o odvolaní žalovanej proti rozsudku Okresného súdu Galanta č. k. 26C/56/2017-506 zo dňa 15.06.2021, takto

### rozhodol:

Napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie **r u š í** a vec mu **v r a c i a** na ďalšie konanie a nové rozhodnutie.

### odôvodnenie:

Napadnutým rozsudkom súd prvej inštancie zrušil podielové spoluvlastníctvo strán sporu k nehnuteľnostiam nachádzajúcich sa v k. ú. A., Obec A., okres Šaľa, evidovaných Okresným úradom Šaľa, odbor katastrálny, na LV č. XXX ako parcela CKN č. 132 o výmere 773 m<sup>2</sup> - zastavané plochy a nádvoria, ich rozdelením, a to tak, že do vlastníctva žalobcov 1/ a 2/ prikázal novovytvorenú parcelu CKN č. 132/2 o výmere 387 m<sup>2</sup> - zastavané plochy a nádvoria, každý zo žalobcov v podiele 1; do vlastníctva žalovanej prikázal novovytvorenú parcelu CKN č. 132/1 o výmere 386 m<sup>2</sup> - zastavané plochy a nádvoria v podiele 1/1, v zmysle návrhu rozdelenia č. 6 znaleckého posudku č. 16/2019 vyhotoveného Ing. Ľudmilou Rábarovou. Svoje rozhodnutie odôvodnil právne § 137 a § 142 ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka (ďalej len „OZ“) a vecne tým, že žalobcovia žiadajú žalobou zrušiť a vyporiadať podielové spoluvlastníctvo k nehnuteľnostiam nachádzajúcich sa v k. ú. A., evidovaných Okresným úradom Šaľa, odbor katastrálny, na LV č. XXX ako parcela CKN č. 132 o výmere 773 m<sup>2</sup> - zastavané plochy a nádvoria, pričom žalobca 1/ je spoluvlastníkom s podielom 1, žalobkyňa v podiele 1 a žalovaná v podiele 1; žalobcovia majú zároveň v BSM parcelu č. 130/3 a stavbu na nej a žalovaná vlastní parcelu č. 131 a stavbu na nej ako výlučná vlastníčka. Žalobcovia vzhľadom na pretrvávajúce komunikačné problémy nemajú záujem zotrvať v podielovom spoluvlastníctve so žalovanou, pričom pokusy o mimosúdne vyporiadanie zlyhali. Žalovaná prostredníctvom svojho splnomocneného zástupcu nemala výhrady voči potrebe zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva k spornej nehnuteľnosti, avšak nesúhlasila so žalobcami preferovaným návrhom vyporiadania.

Zo znaleckého posudku č. 16/2019 vyhotoveného v rámci súdom v konaní nariadeného znaleckého dokazovania Ing. Ľudmilou Rábarovou vyplynulo, že sporná nehnuteľnosť je reálne deliteľná, pričom znalkyňa vypracovala spolu 11 variant možnej deľby. Zo súkromného znaleckého posudku č. 13/2020 v priebehu konania predloženého žalobcami, vypracovaného Ing. Janou Pekárovou vyplynulo, že všeobecná hodnota spornej nehnuteľnosti je 22.000 eur, pri jednotkovej cene 28,46 eur/m<sup>2</sup>. Z odborného vyjadrenia Ing. Arch. A. F., H. predloženého v rámci konania žalobcami, vyplynulo, že spomedzi

11 znaleckým posudkom navrhnutých variant možnej reálnej del'by nehnuteľnosti sú z hľadiska architektonických a inžinierskych kritérií najvhodnejšími riešenia č. 4 a 6. Návrh č. 4 obstoí po všetkých posudzovaných hľadiskách, avšak návrh č. 6 neobstoí z hľadiska legislatívy protipožiarnaí ochrany pre rozpor s § 82 vyhl. MV SR č. 94/2004 Z.z..

Po vykonanom dokazovaní súd prvej inštanície dospel k záveru, že medzi stranami nebolo sporné, že pretrvanie ich podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnostiam nachádzajúcim sa v k. ú. A., evidovaným Okresným úradom Šaľa, odbor katastrálny, na LV č. XXX ako parcela CKN č. 132 o výmere 773 m<sup>2</sup> - zastavané plochy a nádvorí, kde žalobca 1/ je spoluvlastníkom s podielom 1, žalobkyňa v podiele 1 a žalovaná v podiele 1; by bolo neúnosné, a to s prihliadnutím na negatívne vzťahy medzi stranami sporu, na základe čoho dospeli ohľadne nutnosti zrušenia a určitého spôsobu vyporiadania podielového spoluvlastníctva ku konsenzu. Strany sporu nedospeli však ku konsenzu v súvislosti s konkrétnou podobou vyporiadania ich podielového spoluvlastníctva, pričom v rámci výsledkov znaleckého dokazovania zachytených v znaleckom posudku Ing. Rábarovej č. 16/2019 žalobcovia 1/ a 2/ jednoznačne preferovali návrh reálnej del'by č. 4 (tzv. kombinovaný návrh, kde výmery novovzniknutých parciel nezodpovedajú veľkosti spoluvlastníckych podielov strán sporu, z ktorého dôvodu by deficit na strane žalovanej o veľkosti 215 m<sup>2</sup> mal byť kompenzovaný peňažnou náhradou), s ktorým však rezolútne nesúhlasila žalovaná, ktorá primárne nemala záujem o peňažnú náhradu, ale vzhľadom na veľkosť jej spoluvlastníckeho podielu (1) by mal byť podľa nej rešpektovaný jej záujem, ktorý spočíva v prikázaní pozemku vo výmere zodpovedajúcej jej podielu.

Súd prvej inštanície v prvom rade skúmal, či je sporná nehnuteľnosť reálne deliteľná, za ktorým účelom bolo vykonané znalecké dokazovanie ako jeden z rozhodujúcich dôkazných prostriedkov v predmetnom konaní. Zo znaleckého posudku č. 16/2019 vyplynulo, že sporná nehnuteľnosť je reálne deliteľná, pričom znalkyňa vypracovala 11 variant možnej del'by. Varianty pod č. 1, 2, 8, 9 a 11 pritom rátajú s nevyhnutnosťou zriadenia vecného bremena v podobe práva prechodu, varianty pod č. 5, 7, 10 a 11 sú realizovateľné len v prípade prikázania (ponechania) časti spornej nehnuteľnosti v spoluvlastníctve strán sporu. Súd pri selektovaní najvhodnejšej varianty rozdelenia nehnuteľnosti zároveň prihliadal aj na zásadu konečného riešenia sporov, t.j. tak, aby právoplatné rozhodnutie v predmetnej veci nezadalo dôvod potenciálneho súdneho konania v budúcnosti pre ďalšie nezhody strán. Z uvedeného dôvodu súd primárne eliminoval z okruhu vhodných návrhy počítajúce s nutnosťou ponechania (zriadenia) podielového spoluvlastníctva strán sporu čo i len k časti nehnuteľnosti, pričom ide o návrhy pod číslami 5, 7, 10, 11. Návrhy pod číslami 8 a 9 pre ich realizáciu rátajú s nutnosťou zriadenia vecného bremena spočívajúceho v práve prechodu v prospech žalobcov, čo je v zásade pri tomto druhu konania možné, avšak návrhy 8 a 9 nevykazujú výrazný prínos v porovnaní s návrhom č. 6 (ktorý neráta s nutnosťou zriadenia vecného bremena práva prechodu), na základe čoho mal súd za neefektívne za týchto okolností v rámci vyporiadania podielového spoluvlastníctva zvoliť formu reálnej del'by nehnuteľnosti so zriadením vecného bremena práva prechodu ako formy kontaktu strán sporu, nakoľko práve prechod cez nehnuteľnosti bol jednou z hlavných príčin iniciovania konania žalobcami. Návrhy preferované žalovanou pod č. 1 a 2 podľa vykonaného dokazovania sú neprijateľné, nakoľko novovzniknutá parcela č. 132/2 žalobcov by nemala prístup ani k jednej z dvoch komunikácií. Uvedené návrhy totiž vychádzali z predpokladu, že pri zachovaní zodpovedajúcej výmery (vo vzťahu k veľkostiam spoluvlastníckych podielov) novovzniknutých parciel, žalobcovia ako vlastníci prístupovo oklieštenej parcely č. 132/2 sa dohodnú s vlastníkom susednej parcely č. 128, ktorým je brat žalobcu 1/ a ktorý zároveň nie je stranou sporu (a teda prípadné zriadenie vecného bremena na ťarchu tretej osoby súdom v tomto konaní je vylúčené) o zriadení vecného bremena spočívajúceho v práve prechodu žalobcov 1/ a 2/ cez parcelu č. 128, ktorý predpoklad je pre rozhodnutie súdu neprijateľný, nakoľko nebolo preukázané, že by k obdobnej dohode došlo. Práve naopak, z výpovede svedka H. B. vyplynulo, že rezolútne odmieta vecné bremeno práva prechodu cez svoj pozemok. Rovnako nebolo preukázané, že by došlo k prevodu parcely č. 128 zo žalobcu 1/ na svedka v priebehu, resp. bezprostredne pred začatím tohto konania účelovo, ako tvrdila žalovaná. Návrh rozdelenia pod č. 3 znaleckého posudku bol podmienený nutnosťou bezodplatného prevodu parcely č. 130/4, ktorá nie je predmetom sporu a ktorá je vo výlučnom vlastníctve žalobcu 2/, za účelom dorovnania výmery podľa veľkosti spoluvlastníckych podielov, s čím žalobca 2/ nesúhlasil a súd nemá zákonný dôvod nerešpektovať jeho rozhodnutie, na základe čoho bolo nutné variant delenia pod č. 3 vylúčiť. V poradí ďalším bol návrh delenia č. 4 preferovaný ako jediný vhodný žalobcami. Nedostatkým uvedeného návrhu z pohľadu súdu bola výmera novovzniknutých parciel č.

132/1 a 132/2, nakoľko parcela majúca byť prikázaná do výlučného vlastníctva žalovanej s veľkosťou podielu 1 je rozlohou menšia o 215 m<sup>2</sup> (výmera parcely č. 132/1 by bola len 171 m<sup>2</sup>), kde bolo navrhnuté finančné vyrovnanie zo strany žalobcov vo výške podľa znaleckého posudku č. 13/2020 pri jednotkovej cene 28,46 eur/m<sup>2</sup>. Podstatnou pre rozhodnutie súdu je skutočnosť, že žalovaná s finančnou kompenzáciou nesúhlasí, nakoľko má primárne záujem o vlastníctvo pozemku rozlohy zodpovedajúcej veľkosti jej spoluvlastníckeho podielu, čo je argument nie zanedbateľný, nakoľko pri celkovej výmere sporného deleného pozemku 773 m<sup>2</sup> ako spoluvlastníčke 1 pripadala rozloha 386-387 m<sup>2</sup>, čo je s ponúkanou výmerou 171 m<sup>2</sup> v rozpore (171 m<sup>2</sup> nie je ani polovica 387 m<sup>2</sup>). Súd mal v zhode s názorom žalovanej za to, že pri paralelnej existencii iného spôsobu rozdelenia nehnuteľnosti túto nemožno nútiť, aby sa uspokojila s výmerou 171 m<sup>2</sup> a finančnou kompenzáciou. Zároveň súd dal do pozornosti, že ust. § 142 ods. 1 OZ a postupnosť vyporiadania je záväzná, pričom v prípade návrhu delenia č. 4 ide o kombináciu reálnej deľby nehnuteľnosti (ako prvá možnosť v rámci postupnosti) a finančnej kompenzácie (ako druhej možnosti v rámci postupnosti), kde v zásade takáto modifikácia striktné vylúčená nie je, avšak súd by mal zvoliť vyporiadanie formou uvedenej kombinácie len v prípade, ak by tzv. čistá reálna deľba objektívne nebola možná, čo v danom prípade za preukázané súd nemal s poukazom na ďalšiu doposiaľ neeliminovanú možnosť rozdelenia podľa návrhu č. 6.

V prípade návrhu č. 6 rozdelenia v prvom rade zodpovedá čo do výmery novovzniknutých pozemkov veľkostiam spoluvlastníckych podielov, nakoľko parcela č. 132/1 majúca byť prikázaná do výlučného vlastníctva žalovanej by bola o výmere 386 m<sup>2</sup>, parcela č. 132/2 majúca byť prikázaná žalobcom 1/ a 2/ by bola o výmere 387 m<sup>2</sup>, bez potreby zriaďovania či už vecného bremena práva prechodu alebo spoluvlastníctva strán sporu čo i len k časti nehnuteľnosti eliminujúc tak možné budúce spory. Vecné bremeno práva uloženia inžinierskych sietí cez parcelu č. 132/1 v prospech vlastníkov parcely č. 132/2 tak ako aj pri ďalších 10 z navrhnutých možností rozdelenia nehnuteľnosti aj tu síce je, avšak s existenciou uvedenej problematiky strany sporu boli oboznámené, s tým svoje spoluvlastnícke podiely aj nadobudli. Argumentácia žalobcov spočíva v tvrdení, že ich pozemok bude reálne znehodnotený, lebo bude oklieštený pozemkom žalovanej podľa názoru súdu neobstojí. Rovnako neobstojí ani tvrdenie o rozpore s vyhl. MV SR č. 94/2004 Z.z., a to konkrétne s ust. jej § 82, nakoľko vo vzťahu k prístupovej ceste je možné konštatovať, že táto musí vykazovať trvalú šírku 3 m, čo v zmysle návrhu č. 6 je dané. Odhliadnuc od uvedeného, predpoklady v zmysle vyhlášky sú nevyhnutné pre získanie stavebného povolenia, čo v danom prípade predstavuje riešenie nie existujúcej situácie, ale možnej situácie vzniknutej v budúcnosti, pričom súd rozhoduje spory v rámci civilného sporového konania podľa skutkového a právneho stavu aktuálneho ku dňu vyhlásenia rozhodnutia vo veci samej. Strany sporu opakovane poukazovali na to, že pod pojmom „reálne rozdelenie“ nemožno chápať len existujúcu možnosť technického rozdelenia nehnuteľnosti, ale je nutné mať na zreteli aj účelné využitie takto rozdelenej nehnuteľnosti. Uvedenú nevyhnutnosť súd v rámci posúdenia stavu veci neopomenul, práve naopak. Mal za to, že strany sporu proti postupu a záverom znaleckého dokazovania produkovaného Ing. Rábarovou námietky nevzniesli, nedostatky znaleckého dokazovania nemohol konštatovať ani súd.

Súd prvej inštancie konštatoval, že z vykonaného dokazovania, kde nosným a rozhodujúcim dôkazným prostriedkom (vzhľadom na potrebu odborného posúdenia) bol znalecký posudok Ing. Rábarovej č. 16/2019, ktorého závery neboli stranami sporu relevantne spochybnené, nepochybne vyplynulo, že aktuálne (vzhľadom na preukázaný skutkový a právny stav veci) najvhodnejším riešením spornej veci sa javí okrem (stranami sporu nespochybnenej) potreby zrušenia podielového spoluvlastníctva nehnuteľnosti vyporiadanie zrušeného spoluvlastníctva nehnuteľnosti jej reálnym rozdelením v zmysle návrhu č. 6 znaleckého posudku č. 16/2019, ktorý v súlade s ust. § 142 ods. 1, 2 OZ reflektuje veľkosť spoluvlastníckych podielov strán sporu a práva a povinnosti s nimi súvisiace, zároveň zabezpečuje reálne využitie novovzniknutých parciel.

O trovách konania súd prvej inštancie rozhodol v zmysle § 255 ods. 2 CSP tak, že žiadna zo strán sporu nemá právo na náhradu trov konania, nakoľko nebolo možné konštatovať, ktorá zo strán sporu bola v konaní vzhľadom na jeho výsledok úspešná.

Proti rozsudku súdu prvej inštancie podali odvolanie žalobcovia 1/ a 2/, ktorí namietali nesprávne právne posúdenie veci, nesprávne a neúplne zistený skutkový stav a nesprávne skutkové zistenia zo strany súdu prvej inštancie. Uviedli, že novovytvorená parcela č. 132/2 o výmere 387 m<sup>2</sup> nebude slúžiť svojmu účelu, nebude pri takejto deľbe zodpovedať jej povahe ani spoločenskému poslaniu, ale najmä nebude zodpovedať ani desaťročiami zaužívanému využitiu. Novovytvorená parcela č. 132/2 sa stane len príjazdovou cestou k rodinnému domu o dĺžke cca 36 metrov a šírke 3,05 m. Na to, aby sa žalobca 2/ dostal do svojej nehnuteľnosti musí absolvovať minimálne o 23 metrov dlhšiu trasu, nakoľko bude musieť po obvode obísť celú novovzniknutú parcelu č. 132/1. Takže obaja žalobcovia budú využívať minimálne 300 m<sup>2</sup> len ako cestu, pričom žalovaná si zaparkuje pri dome bez akejkoľvek prístupovej cesty. Žalovaná však bude môcť využívať svoju parcelu účelne a efektívne. Uvedené rozhodne nie je spravodlivé ani účelné rozdelenie. Žalobcovia zároveň na pozemku tesne pred ich rodinným domom a nehnuteľnosťou vo vlastníctve žalobcu 2/ nebudú môcť ani parkovať, nakoľko šírka pozemku je len 2,7 m (trieda malých a stredne veľkých SUV sa láme pri dĺžke približne 4,3 metra). Takže cca minimálne 300 m<sup>2</sup> pozemku bude tvoriť príjazdová cesta, ďalších cca 90 m<sup>2</sup> nebude možné využiť ani na parkovanie. Na parcele sa nachádza studňa, na ktorej tiež nie je možné parkovať a teda jediné možné parkovanie je vedľa rodinného domu, na jedinej časti pozemku, ktorý mohli žalobcovia využiť na voľnočasové aktivity svojej maloletej dcéry, prípadne na dopestovanie vlastnej zeleniny. „Slížik“ pozemku o šírke 8,66 m a dĺžke 24,03 m, ktorý má nadobudnúť žalovaná, je pre žalovanú taktiež nevyužiteľný na výstavbu a teda táto časť pozemku tiež stráca svoj účel. Uvádzame tiež, že žalovaná môže užívať šírku svojho pozemku o veľkosti 11,25 m pričom žalobcovia len 2,7 m. Žalobcovia majú za to, že súd prvej inštancie prihliadal len na záujmy žalovanej a v jej prospech a rozhodol nespravodlivo a nezákonne, keď takto znehodnotil ich pozemok. Pri znaleckom náčrte č. 6 by plot prechádzal priamo cez stred kanalizačnej šachty. Súd neriešil žiadnym spôsobom ani vecné bremeno, ktoré by sa malo v rámci novovytvorených pozemkov riešiť k už existujúcim prípojkám a vedeniu inžinierskych sietí. Keď súd prihliadal na budúce údajné stavebné práce žalovanej, mohol a najmä mal prihliadať aj na plánované rekonštrukčné a stavebné práce žalobcov, ktoré avizovali od začiatku súdneho konania. Žalovaná rodinný dom a pozemok vlastní len 5 rokov, nemá k nemu žiadne väzby, na rozdiel od žalobcov, kedy ide o rodičovský dom žalobcu 2/. Pozemky sa vždy užívali bez ohľadu na spoluvlastnícke podiely tak, ako prináležalo pred každým domom, čo zodpovedá náčrtu č. 4. Súd prvej inštancie však opomenul, že novovzniknutá parcela ČKN č. 132/2 ostáva naďalej v spoluvlastníctve manželov, t.j. žalobcov. Pre prípad zrušenia a vyporiadania tohto podielového spoluvlastníctva súd absolútne znemožnil účelné rozdelenie novovzniknutej parcely č. 132/2, kdežto pri rozdelení podľa znaleckého náčrtu č. 4 by reálna deľba bola možná bez akýchkoľvek komplikácií. Zároveň objektívne možno ustáliť, že takto postavený rodinný dom s takouto prístupovou cestou a miestom na parkovanie stráca na hodnote a je ťažko predajný, nakoľko kupujúci by uhrádzal nemalé peniaze len za prístupovú cestu inak nevyužiteľnú a pozemok pri dome by bol neúčelný. Už keď súd prvej inštancie chcel rozdeliť pozemok tak, aby každý z účastníkov vlastnil výmeru v m<sup>2</sup>, aká mu patrí, tak znalecký náčrt č. 10 zohľadňuje aj výmeru v metroch štvorcových a rozhodne možno konštatovať, že novovzniknuté pozemky sú riadne využiteľné, rozdelenie by bolo účelnejšie ako pri náčrte č. 6 a zároveň bez ďalších budúcich komplikácií pri výstavbe, prestavbe a rekonštrukcii nehnuteľností a v neposlednom rade aj účelné prípadné budúce vyporiadanie podielového spoluvlastníctva žalobcov. A zároveň parc. č. 132/3 zodpovedá šírkou aktuálne existujúcej brány na pozemok a zároveň zohľadňuje aj aktuálne vedenie inžinierskych prípojok cez takto novovzniknutú parc. č. 132/3. Rodinný dom žalobcov je sedliackym domom cca 100 rokov starým a vyžaduje zásadné rekonštrukčné práce, pričom na parc. č. 130/4 žalobca 2/ plánuje výstavbu, pričom takým rozsudkom je znemožnená aj rozsiahla rekonštrukcia ako aj výstavba, nakoľko v zmysle stavebného zákona nie je dodržaná šírka prístupovej cesty. V neposlednom rade sa súd prvej inštancie nevysporiadal so skutočnosťou, že žalobcovia predložili odborný posudok k účelnosti využitia novovzniknutých pozemkov. C. F. jednoznačne vyhodnotil odborným posudkom a ustálil, že zo znaleckých náčrtov je reálna deľba najúčelnejšia spôsobom navrhnutým v znaleckom náčrte č. 4. Predložený odborný posudok (vrátane jeho doplnenia) bol riadne a odborne odôvodnený a vecný. Súd prvej inštancie svoje rozhodnutie odôvodnil len tou skutočnosťou, že je spravodlivé, aby spoluvlastníci vlastnili rovnakú výmeru pozemku, čo v danom prípade neobstojí, nakoľko žalobcovia spor iniciovali, predkladali znalecké/odborné posudky a navrhovali efektívne a účelné delenie pozemku, zatiaľ čo žalovaná súd zavádzala a nepredložila ani jeden z dôkazov preukazujúci dôvodnosť odmietania deľby pozemku v zmysle návrhu žalobcov. Dokonca aj na poslednom pojednávaní zástupca žalovanej uviedol, že so znaleckým náčrtom č. 6 by boli ochotný súhlasiť s určitými zmenami. K nákresem č. 4 a č. 6 sa podrobne vyjadril C. A. F., H., pričom pri nákrese č. 6 by došlo k absolútnemu znehodnoteniu pozemku vo vlastníctve žalobcov. Na základe vyššie uvedeného je preto zrejmé, že znalecký náčrt č. 4 mal byť

podkladom pre rozhodnutie o reálnom rozdelení spoločných nehnuteľností. Súd prvej inštancie prihladal len na reálnu deľbu, ale nie na účelné rozdelenie pozemku. Za daných okolností však bolo potrebné prihliadať najmä na účelné využitie nehnuteľností nielen žalovanej ale aj žalobcov. Nehnuteľnosť je reálne deliteľná podľa výšky spoluvlastníckych podielov strán, ale takáto deľba v súčasnej dobe nie je účelná. Rozdelenie na parcely, ktorých výmera by zodpovedala výške spoluvlastníckeho podielu konkrétneho spoluvlastníka, by spôsobila vytvorenie parciel s rozdielnou trhovou hodnotou. Reálna deľba je najvýhodnejším spôsobom tam, kde je to dobre a teda aj spravodlivo možné. Skutočnosť, že žalovaná je väčšinou spoluvlastníčkou nehnuteľnosti, nezakladá bez ďalšieho jej právo na poškodenie práv ostatných spoluvlastníkov. Treba prihliadnuť na účelné využitie veci, predovšetkým rovnosť účastníkov spoluvlastníckeho vzťahu ako aj súlad s dobrými mravmi. Pozemok síce ako taký reálne deliteľný je, jeho rozdelenie žiadnym zo spôsobov nezabezpečí spravodlivé rozdelenie tak, aby všetky pozemky bolo dobre a účelne možno využiť, aby mali rovnakú alebo približne rovnakú cenu, prístup a využitie ako také z hľadiska realizácie vlastníckych práv všetkých spoluvlastníkov. V danom prípade rozsudkom nepochybne došlo k porušeniu práv spoluvlastníkov. Súd prvej inštancie pochybil keď sa vôbec nezaoberal odbornými posudkami ohľadom účelnosti využitia pozemkov a navodil dojem, že zákonom stanovená podmienka účelného využitia veci nie je v konkrétnom prípade rozhodujúca. V tejto súvislosti odvolatelia poukázali na rozsudok Krajského súdu v Trnave sp. zn. 11Co/58/2020. Pri rozdelení pozemku podľa znaleckého náčrtu č. 4 by žalovaná nebola žiadnym spôsobom na svojich právach ukrátená, nakoľko žalobcovia by jej nahradili finančnú náhradu v zmysle stanovenej ceny, pričom ide len o zanedbateľný rozdiel v metroch štvorcových. Súd prvej inštancie sa vo svojom odôvodnení nezaoberal ani vyhodnotením vedenia jestvujúcich prípojok, ktoré vedú po parcele č. 132 k parcele č. 130/4. Rozdelenie podľa znaleckého náčrtu č. 4 by zabezpečilo každému účastníkovi konania vlastnú samostatnú prístupovú cestu, nezasahovanie do súkromia chodením pod oknami a ani do budúca nebude ani jeden z účastníkov konania obmedzovaný v rekonštrukcii vlastných stavieb. Súd prvej inštancie sa vyjadril zrejme len k odseku 3 § 82 vyhl. MV SR č. 94/2004 Z.z., avšak opomenul sa vyjadriť k tomu, že ods. 4 jasne a zreteľne uvádza, že „Vjazdy na prístupové komunikácie a prejazdy na nich musia mať šírku najmenej 3,5 m a výšku najmenej 4,5 m.“ čo rozhodne znalecký náčrt č. 6 nespĺňa. Vyhláškou MV SR č. 94/2004 Z.z. stanovenú šírku na vjazd spĺňa jednoznačne znalecký náčrt č. 4 ako aj č. 10 (ak už by šlo výhradne o dodržanie rovnakej výmery v m<sup>2</sup> bez ohľadu na účelnosť využitia pozemkov). Súd prvej inštancie aj napriek predloženému odbornému stanovisku ako aj v rozpore so znením § 82 ods. 4 vyhl. MV SR č. 94/2004 Z.z. rozhodol v súlade so znal. náčrtom č. 6, ktorý je v rozpore s účelným využitím pozemku, v rozpore s predmetnou vyhláškou ako aj v rozpore s predloženým odborným posudkom. Žalobcovia opakovane uviedli, že voči nim bolo 2x porušené predkupné právo.

Vzhľadom na vyššie uvedené žalobcovia žiadali, aby odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie zrušil a vec vrátil súdu prvej inštancie na ďalšie konanie a nové rozhodnutie, prípadne, aby odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie zmenil tak, že zruší podielové spoluvlastníctvo strán sporu k predmetným nehnuteľnostiam ich rozdelením v zmysle návrhu rozdelenia č. 4 znaleckého posudku č. 16/2019 vyhotoveného Ing. Ľudmilou Rábarovou s tým, že žalobcovia budú povinní spoločne a nerozdielne uhradiť k rukám žalovanej peňažnú náhradu v sume 6.118,90 eur v lehote do 3 dní od právoplatnosti tohto rozsudku, alternatívne, aby odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie zmenil tak, že zruší podielové spoluvlastníctvo strán sporu k predmetným nehnuteľnostiam ich rozdelením v zmysle návrhu rozdelenia č. 10 znaleckého posudku č. 16/2019 vyhotoveného Ing. Ľudmilou Rábarovou.

K odvolaniu žalobcov sa vyjadrila žalovaná, ktorá navrhla rozsudok súdu prvej inštancie ako vecne správny potvrdiť. Žalobcovia podľa žalovanej uvádzajú, že ich novovzniknutý pozemok bude tvoriť len prístupová cesta a nebude slúžiť svojmu účelu, pričom uvádzajú nepresné parametre novovzniknutého pozemku ohľadne plôch a aj jednotlivých dĺžok, nakoľko zo znaleckého nákresu č. 6 vyplývajú úplne iné hodnoty (napr. žalobcovia uvádzajú šírku pred ich nehnuteľnosťami 2,7 m, pričom je to cez 4 m). Novovytvorené pozemky žalobcov a žalovanej v zmysle znaleckého nákresu č. 6 znaleckého posudku č. 16/2019 sú riadne účelne využiteľné a tiež aj všetky ďalšie nehnuteľnosti s tým spojené. Aj samotná znalkyňa Ing. Ľudmila Rábarová na strane 13 znaleckého posudku č. 16/2019 potvrdila, že „účelnosť využitia všetkých stavieb je zohľadnená vo všetkých návrhoch rozdelenia ...“. Znalecký nákres č. 6 znaleckého posudku č. 16/2019 vypracovala ustanovená znalkyňa z odboru geodézie, kartografie a katastra nehnuteľností nepochybne v súlade a za dodržania stavebných slovenských technických noriem zohľadňujúcich všetky aspekty kladené na geometrické rozdelenie nehnuteľnosti a zároveň

zohľadňujúce aj podmienku účelnej využiteľnosti novovzniknutých pozemkov. Týmto je vyporiadavaný pozemok spravodlivo rozdelený napriek tomu, že ani žalobcom a ani žalovanej nevznikajú geometricky súmerné novovzniknuté pozemky možno podľa ich predstáv, ale vznikajú pozemky rovnocenné (obidva novovzniknuté pozemky sú voči sebe takmer rovnako obrátené v tvare L) a rovnocenne účelne využiteľné za dodržania podmienky spravodlivého rozdelenia vyporiadavaného pozemku. V zmysle znaleckého nákreсу č. 6 existujú obmedzenia a limity nielen vo vzťahu k novovzniknutému pozemku žalobcov, ale aj k novovzniknutému pozemku žalovanej. Žalobcovia sa vedia bezproblémovo pôdorysne rozširovať do zadnej časti ich novovzniknutého pozemku smerom k pare. č. 128. V prípade akéhokoľvek rozdelenia vyporiadavaného pozemku nedôjde k ideálnej delbe a k spokojnosti obidvoch strán. Tento stav je však zapríčinený žalobcami, nakoľko realizovali obštrukcie tak, že prevádzali dotknuté pozemky a nehnuteľnosti na H. B. za účelom či už bránenia prístupu z druhej strany (kde sú na susediacich pozemkoch postavené domy a majú vytvorené riadne vstupy na obecnú komunikáciu vedľa bytoviek) alebo za účelom zväčšenia veľkosti novovzniknutého pozemku po rozdelení. Je pritom nelogické, aby H. B. s trvalým bydliskom v J. G. N. vlastnil v súčasnosti v obci A. jedinú nehnuteľnosť, t. j. parc. č. 128 o výmere 88 m<sup>2</sup> a staval na tomto pozemku drobnú stavbu - sklad náradia ako doplnkovú stavbu ku skladu postavenom na parc. 130/4, ktorý už nie je v jeho vlastníctve. V tomto prípade je potrebné s istotou počítať s tým, že parc. č. 128 bude po právoplatnom skončení konania opätovne, tak ako ostatné nehnuteľnosti, prevedená späť na žalobcov. Žalovaná ďalej uviedla, že by súhlasila aj s rozhodnutím v zmysle znaleckého nákreсу č. 3 znaleckého posudku za podmienky, že by žalobca v druhom rade bezodplatne previedol sklad na par. č. 130/4 s pozemkom na žalovanú, resp. žalovaná by v tom čase súhlasila, aby jej bola prevedená 6m šírka skladu od jej domu, no žalobcovia nesúhlasili s darovaním skladu žalovanej, resp. darovali by jej len 2 alebo 4 metre šírky tohto skladu, z čoho vyplýva, že sa nechcú racionálne dohodnúť. Žalobcovia trvajú na rozhodnutí v zmysle znaleckého nákreсу č. 4 znaleckého posudku, čím potvrdzujú, že vôbec nerešpektujú a nemajú záujem na spravodlivom rozdelení vyporiadavaného pozemku, ale ide im len o dosiahnutie veľkého pozemku o výmere 602 m<sup>2</sup> na úkor žalovanej, ktorá by mala len 171 m<sup>2</sup>. Žalovaná v obci Močenok na danom mieste býva a má trvalý pobyt a o vyporiadavaný pozemok sa jediná stará. Žalobcovia vyporiadavaný pozemok navštevujú len ad hoc cca raz za dva mesiace a o vyporiadavaný pozemok sa náležite nestarajú. Žalovaná nemá záujem o finančné vyrovnanie za prikázanie zníženej výmery, ale má záujem o 1/2 výmery vyporiadavaného pozemku, ktorá jej patrí, pričom si neuzurpuje viac na úkor žalobcov. Vyporiadavaný pozemok sa nachádza v centre obce A., t. j. v najlukratívnejšej časti obce A.. Žalovaná považuje rozdelenie pozemkov v zmysle nákreсу č. 6 znaleckého posudku za spravodlivé a účelné. Žalobcovia v tejto súvislosti pri opätovnom presadzovaní nákreсу č. 4 znaleckého posudku opomenuli prehodnotiť účelné využitie veci aj v zmysle tohto znaleckého nákreсу poškodzujúceho majetkové práva žalovanej, kde vzniká obrovská disparita výmer budúcich pozemkov s prihliadnutím na skutočnosť existencie iných prijateľnejších a nediskriminujúcich variant možného rozhodnutia veci. Práve v tomto prípade by sa jednoznačne jednalo o znehodnotený o neúčelný pozemok žalovanej dosahujúci naproti novovzniknutému pozemku žalobcov len výmeru 171 m<sup>2</sup>. Žalovaná tiež nesúhlasí so znaleckým nákreсом č. 10 znaleckého posudku, nakoľko novovzniknutý pozemok žalovanej nie je ucelený, ale je zložený z dvoch nepraktických pozemkov, pričom žalobcom vzniká pekný praktický a ucelený pozemok. Zároveň vzniká opätovné podielové spoluvlastníctvo k prístupovej ceste, čo je problém, na základe ktorého okrem iného bolo iniciované toto konanie. Zriadenie podielového spoluvlastníctva k prístupovej ceste by malo zmysel len v prípade, ak by takáto prístupová cesta bola situovaná na náprotivnej strane vedľa susediaceho pozemku tak, ako je to napr. pri nákreसे č. 7 znaleckého posudku. K namietaniu neakceptovania odborných vyjadrení Ing. Arch. A. F., PhD ohľadne účelnosti využitia novovzniknutých pozemkov je potrebné poznamenať, že tieto odborné vyjadrenia vypracovala osoba, ktorá nemá štatút znalca. Jedná sa o odborné vyjadrenia vypracované na objednávku žalobcov s vopred určeným cieľom zameraným na elimináciu všetkých znaleckých nákresov znaleckého posudku č. 16/2019, okrem žalobcom vyhovujúceho nákreсу č. 4. Žalovaná v súvislosti s odvolacími námietkami žalobcov poukázala na svoje predošlé vyjadrenia prezentované v konaní. Na margo tvrdenia žalobcov, „že by žalovaná nebola žiadnym spôsobom ukrátená na svojich právach, nakoľko žalobcovia by jej uhradili finančnú náhradu v zmysle stanovenej ceny za m<sup>2</sup> predmetného pozemku, pričom ide o zanedbateľný rozdiel v metroch štvorcových“, žalovaná zdôraznila, že v tomto prípade sa nejedná o zanedbateľný rozdiel v metroch štvorcových, nakoľko celý vyporiadavaný pozemok má 773 m<sup>2</sup>, pričom žalobcom by malo byť z toho priznaných 387 m<sup>2</sup> a žalovanej 386 m<sup>2</sup>. Podľa nákreсу č. 4 znaleckého posudku by mala vzniknúť obrovská disparita výmer, t. j. žalobcom 602 m<sup>2</sup> a žalovanej 171 m<sup>2</sup>. Žalovaná zároveň považuje za bezpredmetné riešenie vecného bremena týkajúceho sa prípojok a vedenia inžinierskych sietí, keď žalobcovia v konaní pred súdom prvej inštancie nenavrholi a výslovne nechceli riešiť inžinierske siete (v tejto súvislosti žalovaná poukázala

na str. 2 podania žalobcov zo dňa 06.05.2020 a str. 3 podania žalobcov zo dňa 31.03.2020). Na základe toho je potrebné riešenie vecného bremena pred odvolacím súdom považovať za bezpredmetné. Jediný kto navrhoval uloženie povinnosti preložiť inžinierske siete na náklady žalobcov na novovzniknutý pozemok, ktorý im vznikne, bola žalovaná, ktorá však odvolanie v tejto veci nepodala. Žalovaná nevie z akého dôvodu sa žalobcovia v podanom odvolaní vyjadrujú k porušenému predkupnému právu a k spochybnovaniu vlastníckeho práva žalovanej k vyporiadavanému pozemku. Žalovaná ďalej uviedla, že nedôvodné vyjadrenia žalobcov ohľadne porušenia predkupného práva a spochybnovania vlastníckeho práva žalovanej absolútne nesúvisia s prejednávanou vecou. V závere žalovaná poukázala na to, že prístupová cesta k nehnuteľnostiam má často aj niekoľko desiatok metrov v závislosti od situovania pozemkov. V obci Močenok je veľa prípadov kedy je takáto prístupová cesta k nehnuteľnostiam šírky 3 m vybudovaná niekoľko desiatok metrov a na rôznych pozemkoch, pričom sa nejedná o žiadnu neriešiteľnú a neúčelnú vec.

Žalobcovia vo vyjadrení zo dňa 04.08.2021 zotrvali na nimi podanom odvolaní. Majú za to, že žalovaná opakovane zavádza súd uvádzaním metrov štvorcových pre žalobcov vcelku, pričom je potrebné uviesť, že žalobcovia sú podielovými spoluvlastníkmi a teda každý bude vlastniť nie 602 m<sup>2</sup>, ale 301 m<sup>2</sup>. Pri rozdelení v zmysle napadnutého rozsudku nemajú žalobcovia ani spolu, ani osobitne 171 m<sup>2</sup> na plnohodnotne a najmä účelne využiteľný pozemok tak, ako žalovaná, ktorá má pred domom pekný účelne využiteľný dvor. K údajom o metroch štvorcových uviedli, že zodpovedajú geometrickému plánu a zároveň ide o reálne a účelné využitie pozemku, pričom z predloženej fotodokumentácie je zrejmé, že od steny budovy bude môcť žalobkyňa a žalobca užívať len 2,7 m, pričom žalovaná môže reálne a účelne využívať omnoho efektívnejšie svoje metre štvorcové. Žalobcovia sa dopytovali C. P., či je možné z jej strany podať vyjadrenie ohľadom účelného využitia novovzniknutých pozemkov a sama znalkyňa sa vyjadrila, že ona nie je oprávnená uvedené stanovisko podať, nakoľko na to nie je odborne spôsobilá. Nemožno súhlasiť s konštatovaním žalovanej, že novovzniknuté pozemky, ktoré majú prípadnú žalobcom, sú účelne využiteľné, a to aj s poukazom na doterajšie využitie pozemkov. Žalobcovia nepoukazujú na to, že je nevyhnutné, aby pozemky boli geometricky súmerné, ale je potrebné poukázať na účelné a efektívne využitie pozemkov. Nie je správne ani spravodlivé, aby vlastníci, ktorí majú citové väzby a život spojený s rodičovskou nehnuteľnosťou, dopadli po zmene spoluvlastníka tak, že im z pozemku ostane takmer výlučne prístupová cesta k domu, i keď podľa metrov štvorcových ide o rovnakú výmeru, avšak zákonodarca práve pre takéto prípady poukazuje na povinnosť súdu riadiť sa aj účelnosťou využitia pozemku a neznižovania jeho hodnoty. K žalovanej tvrdenému účelovému prevodu nehnuteľnosti na brata žalobcu, žalobcovia uviedli, že ide o špekuláciu, ktorá sa dodnes nepreukázala, keď žalobcovia ako aj svedok sa vyjadrili na pojednávaní, že išlo o naplnenie vôle matky bratov po rozdelení dedičstva. Sama žalovaná vo svojom vyjadrení potvrdila, že ak by sa realizovalo rozdelenie podľa znalec. náčrtu č. 4, boli by novovzniknuté pozemky plnohodnotne využiteľné, mali by aj určitú hodnotu a funkcionality, kdežto pri aktuálnom rozdelení pozemku (podľa napádaného rozsudku), toto absentuje úplne. Žalobcovia nemôžu svojej maloletej dcére postaviť ani detské ihrisko, ani si postaviť garáž, pričom žalovanej nič nebráni v plnohodnotnom a účelnom využití pozemku. Na novovzniknutom pozemku sa žalobcovia ani neotočia s autom s vozíkom a ani nákladné auto im tam nemôže nič priniesť. Žalobca prežil na nehnuteľnostiach takmer celé detstvo so starými rodičmi, následne so svojimi rodičmi, žalovaná má 30 rokov a k nehnuteľnosti nemá žiadne väzby a napriek tomu bagatelizuje účelnosť využitia novovzniknutého pozemku, ktorý majú nadobudnúť žalobcovia. Nemožno súhlasiť s tvrdením žalovanej, že žalobcovia majú vstup na pozemok cez parcelu č. 128, nakoľko v spise je riadne zadokumentované stanovisko Obce Močenok, že tento vstup neumožní, a zároveň vyjadrenie vlastníka pozemku, že tento vstup nie je možný. Žalobcovia nehnuteľnosť riadne užívajú, obhospodarujú a riadne sa o ňu starajú, nie je pravdou, že by chodili do nehnuteľnosti len 1-2x za mesiac. Z predloženej fotodokumentácie je zrejmé, že žalovaná úmyselne vysypala pred bránu kameň, aby zabraňovala žalobcom vstup na pozemok. Žalobcovia nesúhlasili s tým, že rozdelením pozemku podľa znal. náčrtu č. 4 by bol pozemok znehodnotený a ani s tým, že by nemohol byť účelne využitý. Znehodnotený by nebol, lebo jeho hodnotu v rozdiel metrov štvorcových by mala žalovaná riadne vyplatenú. O účelnejšom využití pozemkov podľa oboch náčrtov žalobcovia predložili relevantné odborné stanoviská, pričom súd a ani žalovaná nepredložili a neuviedli žiadny iný dôkaz, ktorý by potvrdzoval ich tvrdenia o účelnosti využitia pozemkov a ktorý by zároveň popieral odborné vyjadrenia. Cieľom žalovanej je dosiahnuť, aby jej bola darovaná parcela č. 130/4, avšak táto nie je predmetom súdneho sporu. Žalovaná žiadnym spôsobom nepreukázala lukratívnosť umiestnenia pozemku, avšak aj keby s jej tvrdením súhlasili, tak to len potvrdzuje skutočnosť znehodnotenia novovzniknutého pozemku žalobcov, kedy podstatnú

časť pozemku tvorí len prístupová cesta. Žalovaná opätovne bez odôvodnenia spochybňuje odborné stanovisko C. F., ktorý aj osobne vypovedal na súde a ani pri jeho výpovedi nepreukázala žalovaná zaujatosť alebo neobjektívnosť odborníka. Sama žalovaná však nepredložila jediný dôkaz, ktorý by odborné stanovisko spochybnil. Civilný sporový poriadok umožňuje predkladať aj odborné stanoviská, ak nie je nevyhnutné predkladať znalecký posudok. Nič nebránilo a ani nebráni žalovanej predložiť znalecký posudok na účelné využitie novovzniknutých pozemkov. K tvrdeniu ohľadom inžinierskych sietí/prípojok žalobcovia uviedli, že znalecký náčrt č. 10 by vyriešil aj prípadný budúci spor o zriadenie vecného bremena v prospech žalobcov ohľadom jestvujúcich prípojok. Žalobcovia trvajú na tom (a je to zrejme aj laickým pohľadom), že najúčelnejším riešením rozdelenia pozemku je znalecký náčrt č. 4, čo potvrdzuje opakovane odborné stanovisko C. F.. Avšak ak by súd zvažoval len matematicky rovnaké metre štvorcové pri rozdelení pozemku, tak účelnejšie využitie a spravodlivejšie rozdelenie znázorňuje znalecký náčrt č. 10. Pri znaleckom náčrte č. 6 je znemožnená rekonštrukcia rodinného domu, ktorý je v pôvodnom stave a zároveň je znemožnená stavba detského ihriska pre maloletú dcéru žalobcov alebo akékoľvek voľnočasové aktivity, či hospodárky účel pozemku. Na uvedených záveroch žalobcovia zotrvali aj v podaní zo dňa 27.06.2022, v ktorom opakovane poukázali na odborné stanovisko C. F. predložené v konaní.

Krajský súd v Trnave ako súd odvolací (§ 34 CSP), po zistení, že odvolanie proti rozhodnutiu bolo podané včas (§ 362 ods. 1 CSP), oprávnenou stranou sporu (§ 359 CSP), proti rozhodnutiu, proti ktorému je odvolanie prípustné (§ 355 ods. 1 CSP), po skonštatovaní, že odvolanie má zákonom predpísané náležitosti (§ 363 CSP) a že odvolatelia použili zákonom prípustné odvolacie dôvody (§ 365 ods. 1 CSP), preskúmal napadnuté rozhodnutie v medziach daných rozsahom a dôvodmi odvolania (§ 379 a § 380 CSP), postupom bez nariadenia odvolacieho pojednávania (§ 385 ods. 1 CSP a contrario) a dospel k záveru, že napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie je potrebné zrušiť a vec vrátiť súdu prvej inštancie na ďalšie konanie a nové rozhodnutie.

Predmetom konania je zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnosti evidovanej Okresným úradom Šaľa, katastrálnym odborom na liste vlastníctva č. XXX pre katastrálne územie A., obec A., okres Šaľa, k pozemku parcela registra „C“ č. 132 - zastavané plochy a nádvoria vo výmere 773 m<sup>2</sup>. Z obsahu spisu vyplýva, že žalobcovia 1/ a 2/ a žalovaná sú podielovými spoluvlastníkmi uvedenej nehnuteľnosti, a to obaja žalobcovia v podiele 1 a žalovaná v podiele 1. Z obsahu spisu tiež vyplýva, že medzi žalobcami a žalovanou dochádza k nezhodám ohľadne užívania nehnuteľnosti a nevedia sa medzi sebou dohodnúť.

Podľa § 142 ods. 1 OZ, 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.

Podľa § 82 ods. 1 až 4 vyhlášky Ministerstva vnútra Slovenskej republiky č. 94/2004 Z.z. (ktorou sa ustanovujú technické požiadavky na protipožiarnu bezpečnosť pri výstavbe a pri užívaní stavieb), prístupová komunikácia na zásah musí viesť aspoň do vzdialenosti 30 m od stavby a od vchodu do nej, cez ktorý sa predpokladá zásah; ak prístupová komunikácia vedie k rodinnému domu, táto vzdialenosť môže byť najviac 50 m (ods. 1). Prístupová komunikácia podľa odseku 1 nemusí byť vybudovaná k samostatne stojacej stavbe, ak náklady na jej vybudovanie by boli neúmerne vysoké alebo ak sa nachádza v ťažko prístupnom mieste alebo na odľahlom mieste (ods. 2). Prístupová komunikácia musí mať trvale voľnú šírku najmenej 3 m a jej únosnosť na zaťaženie jednou nápravou vozidla musí byť najmenej 80 kN; do trvale voľnej šírky sa nezapočítava parkovací pruh (ods. 3). Vjazdy na prístupové komunikácie a prejazdy na nich musia mať šírku najmenej 3,5 m a výšku najmenej 4,5 m (ods. 4).

Z povahy podielového spoluvlastníctva ako spoločenstva vlastníckych práv založeného na zásade dobrovoľnosti vyplýva, že ak nedôjde k dohode, ktorýkoľvek spoluvlastník môže kedykoľvek požiadať súd o zrušenie spoluvlastníctva a o jeho vyporiadanie. Toto právo vyplýva zo zásady, že nikto nemôže byť spravodlivo nútený k tomu, aby zotrval v spoluvlastníckom vzťahu, ak mu to z akýchkoľvek dôvodov nevyhovuje. Určité obmedzenie v tomto smere obsahuje len § 142 ods. 2 OZ, ktorý výnimočne umožňuje zamietnutie návrhu na zrušenie spoluvlastníctva a jeho vyporiadanie súdom z dôvodov hodných osobitného zreteľa. V konaní o zrušení spoluvlastníctva a vykonaní vyporiadania je jeho predmetom vždy celá vec patriaca do podielového spoluvlastníctva a vyriešenie všetkých právnych vzťahov spoluvlastníkov (alebo jedného z nich) k tejto veci. Ak je predmetom spoluvlastníctva pozemok, treba, aby išlo o nehnuteľnosť so samostatným parcelným číslom, ktorá patrí do spoluvlastníctva účastníkov konania.

Konanie o zrušenie a vyporiadanie spoluvlastníctva v zmysle § 142 OZ je judicium duplex, t.j. konaním v ktorom súd nie je viazaný návrhom spoluvlastníka o spôsobe zrušenia i rozdelenia nehnuteľností, ale môže rozhodnúť aj inak (§ 216 ods. 2 CSP). Občiansky zákonník v § 142 ods. 1 upravuje jednotlivé taxatívne spôsoby vyporiadania podielového spoluvlastníctva a súčasne ustanovuje ich poradie (1/ rozdelenie veci, 2/ prikázanie veci za náhradu, 3/ nariadenie jej predaja), ktoré je pre súd záväzné (R 1/89, str. 3, tiež Rc 54/73, obdobne Najvyšší súd Slovenskej republiky sp. zn. 5Cdo/169/95, sp. zn. 2MCdo/3/2004). Pri zrušení a vyporiadaní spoluvlastníctva zákonná úprava trvá na tom, aby súd prihliadal na veľkosť spoluvlastníckych podielov a na účelné využitie veci. Zo systematiky právnej úpravy (§ 142 ods. 1 OZ od 1. januára 1992) vyplýva, že uvedené pravidlo sa má použiť na každý spôsob vyporiadania (pri reálnom rozdelení i prikázaní veci), mimo predaja veci. Pokiaľ ide o posúdenie možnosti uplatnenia prvého spôsobu vyporiadania spoločnej veci – jej reálneho rozdelenia, súd tu prihliada na veľkosť spoluvlastníckych podielov i na účelné využitie veci vzniknutej rozdelením. Prihliadnutie na veľkosť podielov neznamena, že v každom prípade súd bude rozdelenie veci podriaďovať aritmetickému vyjadreniu veľkosti podielov, ale ich účelnému využitiu. To znamena, že konečné rozdelenie z hľadiska účelu užívania nemusí vyjadrovať absolútnu mieru veľkosti spoluvlastníckeho podielu a do úvahy preto prichádza i finančná náhrada (reálne rozdelenie veci tzv. kombinovaným spôsobom vyporiadania). Pritom súd dbá, aby rozdelením nevznikli nefunkčné veci alebo aby pomer rozdelených vecí svojou veľkosťou nebol vo výraznom nepomere k veľkosti pôvodných podielov. Vo vzťahu k nehnuteľnostiam platí, že ich rozdelenie nie je dobre možné, ak by ani po adaptácii nemohli vzniknúť rozdelením samostatné veci alebo ich časti vzniknuté rozdelením by z hľadiska povahy a funkčného využitia nemohli slúžiť jednotlivým vlastníkom. Pokiaľ ide o možnosť reálneho rozdelenia pozemkov, tu sa vychádza z posúdenia hľadísk územného plánovania, prístupu ku komunikáciám, a účelného technického spôsobu navrhovaného riešenia (2 Cz 47/70). Ďalej je potrebné zohľadniť polohu pozemkov, ich tvar i celkovú plochu (Rc 54/1973). Určujúcim hľadiskom pre možnosť reálneho rozdelenia pozemku na viac samostatných pozemkov je zistenie, či u novovzniknutých pozemkov je zabezpečený prístup z komunikácie, a to buď priamo z komunikácie alebo cestou po cudzom pozemku. Na rozdeľovaných pozemkoch možno zriadiť podľa § 142 ods. 3 OZ vecné bremeno spočívajúce v práve cesty (R 1/89, str. 8). Pokiaľ ide o možnosť reálneho rozdelenia pozemku zastavaného stavbou, súd vždy prihliada na to, aby rozdelením pozemku nebol vlastníkovi stavby znemožnený prístup k stavbe, zabránené v jej riadnom užívaní vrátane bežného udržiavania, či údržby alebo opravy (viď unesenia Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 5Cdo/93/2010 a sp. zn. 7Cdo/305/2019).

Najprirodzenejším spôsobom likvidácie spoluvlastníckych vzťahov je rozdelenie veci medzi spoluvlastníkov podľa výšky ich podielov. 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). Ako je už uvedené vyššie, prvá možnosť vyporiadania podielového spoluvlastníctva reálnym rozdelením podľa spoluvlastníckych podielov nevyklučuje, aby sa v prípadoch hodných osobitného zreteľa vyporiadanie reálnym rozdelením uskutočnilo pri plošnom rozdelení inak, než v presnom pomere k spoluvlastníckym podielom (napr. pri nerovnakej kvalite vydelených častí, pri nerovnakých prístupových možnostiach a pod.). Keďže reálnym rozdelením nevzniknú vždy samostatné časti rovnakej hodnoty, treba tieto nerovnosti vyjadriť primeranou peňažnou náhradou, teda tzv. kombinovaným spôsobom vyporiadania. V rámci posudzovania účelného využitia veci možno okrem veľkosti podielov zohľadniť viaceré skutočnosti

rozhodujúce pre rozhodnutie o tom, ktorému z účastníkov bude vec prikázaná do vlastníctva. Pre rozhodnutie súdu, komu nehnuteľnosť prikáže, nie je však rozhodujúca ani výška podielov, ani účelné využitie veci, musí ísť vždy o posúdenie celého súhrnu skutočností, ktoré sú v danej veci relevantné. Zákon zohľadňuje variabilitu a zložitost' možných situácií, a preto prenecháva riešenie na úvahe súdu (uznesenie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky z 28.09.2011 sp. zn. 1Cdo/33/2010).

Súd prvej inštancie v prejednávanej veci správne pristúpil k skúmaniu toho, či je sporná nehnuteľnosť reálne deliteľná, za ktorým účelom bolo vykonané znalecké dokazovanie. Zo znaleckého posudku č. 16/2019 vyhotoveného v rámci súdom v konaní nariadeného znaleckého dokazovania Ing. Ľudmilou Rábarovou vyplynulo, že sporná nehnuteľnosť je reálne deliteľná, pričom znalkyňa vypracovala 11 variant možnej del'by nehnuteľnosti. Súd prvej inštancie skonštatoval, že medzi stranami nebolo sporné, že pretrvanie ich podielového spoluvlastníctva k spornej nehnuteľnosti by bolo neúnosné, a to s prihliadnutím na negatívne vzťahy medzi nimi. Strany sporu však nedospeli ku konsenzu v súvislosti s konkrétnou podobou vyporiadania ich podielového spoluvlastníctva, pričom v rámci výsledkov znaleckého dokazovania zachytených v znaleckom posudku č. 16/2019 žalobcovia preferovali návrh reálnej del'by č. 4 (tzv. kombinovaný návrh, kde výmery novovzniknutých parciel nezodpovedajú veľkosti spoluvlastníckych podielov strán sporu, z ktorého dôvodu by deficit na strane žalovanej o veľkosti 215 m<sup>2</sup> mal byť kompenzovaný peňažnou náhradou). Žalovaná naproti tomu požadovala, aby pri vyporiadaní podielového spoluvlastníctva bola zachovaná veľkosť jej spoluvlastníckeho podielu (1). Súd prvej inštancie po vykonanom dokazovaní dospel k záveru o nutnosti vyporiadania podielového spoluvlastníctva strán sporu spôsobom priblíženým v znaleckom nákrese č. 6, ktorý zodpovedá čo do výmery novovzniknutých pozemkov veľkostiam spoluvlastníckych podielov (nakoľko parcela č. 132/1 majúca byť prikázaná do výlučného vlastníctva žalovanej by bola o výmere 386 m<sup>2</sup>, parcela č. 132/2 majúca byť prikázaná žalobcom 1/ a 2/ by bola o výmere 387 m<sup>2</sup>), bez potreby zriaďovania či už vecného bremena práva prechodu alebo spoluvlastníctva strán sporu, čo i len k časti nehnuteľnosti.

Za opodstatnenú pritom vyhodnotil odvolací súd námietku žalobcov vo vzťahu k znaleckému nákrese č. 6, že novovytvorená parcela č. 132/2 bude mať v podstatnej časti svojej výmery len charakter prístupovej cesty k rodinnému domu - 36,11 m x 3,05 m z tzv. obvodovej strany a 24,03 m x 2,70 m (+1,78 m) pri parcelách č. 130/3 (vo vlastníctve žalobcov 1/ a 2/) a č. 130/4 (vo vlastníctve žalobcu 2/), pričom novovytvorená parcela č. 132/1 by naproti tomu tvorila pomerne jednotný celok. V súčasnosti (pri nevyporiadanom pozemku) existenciu prístupovej cesty musia strpieť tak žalobcovia ako aj žalovaná, pričom navrhovaný spôsob vyporiadania v zmysle znaleckého nákrese č. 6 zaťažuje v neprospech výmery len žalobcov. Vychádzajúc z vyššie uvedeného je potom zrejmé, že súd prvej inštancie vo svojom rozhodnutí pri rozdelení nehnuteľnosti (pozemku) podriadil účelnosť novovzniknutých parciel zachovaniu absolútnej veľkosti spoluvlastníckych podielov a dôsledne sa nezaoberal okolnosťami ohľadom účelného využívania novovzniknutých vecí vlastníckymi, t.j. ich funkčného využitia. Odvolací súd poznamenáva, že ani znalcom v konaní navrhnuté spôsoby vyporiadania nemusia byť konečnými návrhmi, nakoľko nič nebráni súdu, po doplnení dokazovania a náležitom zhodnotení funkčného využitia pozemkov v komparácii s potrebou zachovania čo najväčšej možnej miery priblíženia sa k pôvodnému rozsahu výmery príslušnej dotknutým vlastníkom, žiadať znalca v prípade potreby o doplnenie znaleckého posudku.

Odvolaciemu súdu tiež neušlo pozornosti, že žalobcovia v konaní v reakcii na znalecký posudok č. 16/2019 súdu predložili odborné vyjadrenia C. A. F., H. (autorizovaný stavebný inžinier s rozsahom oprávnenia A1 – komplexné architektonické a inžinierske služby a súvisiace technické poradenstvo) zo dňa 01.03.2020 a zo dňa 28.09.2020, z ktorých vyplynulo, že spomedzi 11 znaleckým posudkom navrhnutých variant možnej reálnej del'by nehnuteľnosti je z hľadiska architektonických a inžinierskych kritérií najvhodnejším riešením znalecký nákrese č. 4, ktorý obstoí po všetkých posudzovaných hľadiskách, avšak znalecký nákrese č. 6 neobstoí z hľadiska legislatívy protipožiarnej ochrany pre rozpor s § 82 vyhl. MV SR č. 94/2004 Z.z.. Súd hodnotí znalecký posudok ako každý iný dôkaz. Podstata hodnotenia znaleckého posudku spočíva v tom, že súd vezme do úvahy komplexnosť posudku, úplnosť odpovedí, vzťah posudku k iným vo veci vykonaným dôkazom a napokon vychádza aj zo zásad správneho formálnologickeho uvažovania. Faktické (nie právne) obmedzenie potom spočíva v tom, že súd nie je spôsobilý hodnotiť odborné závery znalca z hľadiska ich vecnej správnosti. V prípade

námietok obsiahnutých v odborných vyjadreniach C. A. F., H. ide o pripomienky odborného charakteru, ktoré si vyžadovali doplnenie dokazovania vypočutím znalkyne Ing. Rábarovej k sporným otázkam, a to i s prihliadnutím na to, že v prejednávanej veci ide o konanie, v ktorom súd nie je viazaný návrhom spoluvlastníka na zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva. K doplneniu dokazovania o stanovisko znalkyne vo vzťahu k pripomienkam C. F., H. však v prejednávanej veci nedošlo.

Vychádzajúc z vyššie uvedeného odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie s použitím ust. § 389 ods. 1 písm. b) CSP zrušil (keď súd prvej inštancie nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces, a tento nedostatok nemožno napraviť v konaní pred odvolacím súdom) a podľa § 391 ods. 1 CSP vec vrátil súdu prvej inštancie na ďalšie konanie a nové rozhodnutie. Povinnosťou súdu prvej inštancie bude v ďalšom konaní sa riadiť názorom odvolacieho súdu, ktorým je podľa § 391 ods. 2 CSP viazaný, opätovne vec prejednať, v potrebnom rozsahu vykonať dokazovanie, výsledky celého konania zhodnotiť a až potom o veci rozhodnúť, pričom je potrebné náležite sa vysporiadať s relevantnou právnou i skutkovou argumentáciou strán sporu a nové rozhodnutie náležite v súlade s ust. § 220 ods. 2 a 3 CSP odôvodniť. V novom rozhodnutí rozhodne prvoinštančný súd aj o náhrade trov tohto odvolacieho konania (§ 396 ods. 3 CSP).

Senát odvolacieho súdu toto uznesenie prijal pomerom hlasov 3:0.

#### **Poučenie:**

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 nesprávne obsadený súd, alebo
- f) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces (§ 420 CSP).

Dovolanie je podľa § 421 CSP 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 praxe dovolacieho súdu,
- b) ktorá v rozhodovacej praxi dovolacieho súdu ešte nebola vyriešená alebo
- c) je dovolacím súdom rozhodovaná rozdielne (§ 421 ods. 1 CSP).

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

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

- a) napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení neprevyšuje desaťnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada,
- b) napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení v sporoch s ochranou slabšej strany neprevyšuje dvojnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada,
- c) je predmetom dovolacieho konania len príslušenstvom pohľadávky a výška príslušenstva v čase začatia dovolacieho konania neprevyšuje sumu podľa písmen a) a b) (§ 422 ods. 1 CSP).

Na určenie výšky minimálnej mzdy v prípadoch uvedených v odseku 1 je rozhodujúci deň podania žaloby na súde prvej inštancie (§ 422 ods. 2 CSP).

Dovolanie len proti dôvodom rozhodnutia nie je prípustné (§ 423 CSP).

Dovolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané (§ 424 CSP).

Dovolanie môže podať intervenient, ak spolu so stranou, na ktorej vystupoval, tvoril nerozlučné spoločenstvo podľa § 77 (§ 425 CSP).

Prokurátor môže podať dovolanie, ak sa konanie začalo jeho žalobou alebo ak do konania vstúpil (§ 426 CSP).

Dovolanie sa podáva 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).

Dovolanie je podané včas aj vtedy, ak bolo v lehote podané na príslušnom odvolacom alebo dovolacom súde (§ 427 ods. 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 (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).

Povinnosť podľa ods. 1 neplatí, ak je

- a) dovolateľom fyzická osoba, ktorá má 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 o ochrane pred diskrimináciou alebo odborovou organizáciou a ak ich zamestnanec alebo člen, ktorý za ne koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa (§ 429 ods. 2 CSP).

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

Dovolanie prípustné podľa § 420 možno odôvodniť iba tým, že v konaní došlo k vade uvedenej v tomto ustanovení (§ 431 ods. 1 CSP).

Dovolací dôvod sa vymedzí tak, že dovolateľ uvedie, v čom spočíva táto vada (§ 431 ods. 2 CSP).

Dovolanie prípustné podľa § 421 možno odôvodniť iba tým, že rozhodnutie spočíva v nesprávnom právnom posúdení veci (§ 432 ods. 1 CSP).

Dovolací dôvod sa vymedzí tak, že dovolateľ uvedie právne posúdenie veci, ktoré pokladá za nesprávne, a uvedie, v čom spočíva nesprávnosť tohto právneho posúdenia (§ 432 ods. 2 CSP).

Dovolací dôvod nemožno vymedziť tak, že dovolateľ poukáže na svoje podania pred súdom prvej inštancie alebo pred odvolacím súdom (§ 433 CSP).

Dovolacie dôvody možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie dovolania (§ 434 CSP).

V dovolaní nemožno uplatňovať nové prostriedky procesného útoku a prostriedky procesnej obrany okrem skutočností a dôkazov na preukázanie prípustnosti a včasnosti podaného dovolania (§ 435 CSP).