

Súd: Krajský súd Prešov  
Spisová značka: 1Co/52/2023  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8115221611  
Dátum vydania rozhodnutia: 18. 06. 2024  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Jozef Angelovič  
ECLI: ECLI:SK:KSPO:2024:8115221611.2

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Prešove v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Jozefa Angeloviča a sudcov JUDr. Mareka Kohúta a JUDr. Marianny Hirkovej, v sporovej veci žalobcu: CLOU SLOVAKIA, s.r.o., so sídlom Levočská 4, 080 01 Prešov, IČO: 31 683 690, zastúpeného: JUDr. Martin Šaffa, advokát, so sídlom Kalinčiakova 2729/10, 093 01 Vranov nad Topľou, IČO: 42381631, proti žalovaným: 1/ A. B. C., nar. X.X.XXXX, bytom D. X, XXX XX E., 2/ A. F. G., nar. XX.X.XXXX, bytom H. XX, XXX XX E., obaja zastúpení: Advokátska kancelária VASIL' & partners, s.r.o., so sídlom Žižkova 4D, 040 01 Košice - mestská časť Juh, IČO: 47 240 482, o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnosti, o odvolaní oboch sporových strán proti rozsudku Okresného súdu Prešov, č. k. 12C/342/2015-682 zo 14.6.2023 v spojení k opravným uznesením, č. k. 12C/342/2015-699 zo 14.7.2023, takto

### rozhodol:

Potvrdzuje rozsudok v spojení s opravným uznesením vo výroku o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva k parcele reg. „C“ č. XXXX/XX, LV XXXXX, k. ú. E..

V prevyšujúcej časti, t. j. vo výrokoch III., IV. a V. rozsudok zrušuje a v rozsahu zrušenia vracia vec súdu prvej inštancie na ďalšie konanie.

### odôvodnenie:

1. Napadnutým rozsudkom v spojení s opravným uznesením súd prvej inštancie zrušil podielové spoluvlastníctvo žalobcu a žalovaných k nehnuteľnostiam zapísaným na LV č. XXXXX v k. ú. E., reg. „C“, parcely č. XXXX/XX o výmere 297 m<sup>2</sup> – zastavaná plocha a nádvorie. Vyporiadal toto podielové spoluvlastníctvo tak, že do výlučného vlastníctva žalobcu v podiele 1/1 prikázal novovytvorené parcely v k. ú. E., reg. „C“ č. XXXX/XX o výmere 97 m<sup>2</sup> – zastavaná plocha a nádvorie, č. XXXX/XX o výmere 46 m<sup>2</sup> – zastavaná plocha a nádvorie, č. XXXX/XX o výmere 4 m<sup>2</sup> – zastavaná plocha a nádvorie, vytvorené Geometrickým plánom č. X/XXXX vyhotoviteľa A. I. J., úradne overeného dňa 15.12.2022 Okresným úradom Prešov, katastrálnym odborom pod č. K./XXXX, ktorý je súčasťou rozsudku. Do podielového spoluvlastníctva žalovaného 1/ v podiele 1 k celku a žalovaného 2/ v podiele 1 k celku prikázal novovytvorenú parcelu k. ú. E., reg. „C“ č. XXXX/XX o výmere 78 m<sup>2</sup> – zastavaná plocha a nádvorie, vytvorenú Geometrickým plánom č. X/XXXX vyhotoviteľa A. I. J., úradne overeného 15.12.2022 Okresným úradom Prešov, katastrálny odbor pod č. K./XXXX, ktorý je súčasťou rozsudku, do podielového spoluvlastníctva žalobcu v podiele 4/6 k celku a žalovaného 1/ v podiele 1/6 k celku a žalovaného 2/ v podiele 1/6 k celku prikázal parcelu k. ú. E., reg. „C“, parcelu XXXX/XX o výmere 72 m<sup>2</sup> – zastavaná plocha a nádvorie. Žalobu o vyporiadanie nehnuteľnosti zapísanej na LV č. XXXX, k. ú. E., reg. „C“, parcela č. XXXX/X o výmere 34 m<sup>2</sup> – zastavaná plocha a nádvorie, zamietol. Určil, že znalec A. I. J. má nárok na náhradu znalečného vo vzťahu k žalobcovi v rozsahu 50 % a vo vzťahu k žalovaným 1/ a 2/, vo vzťahu ku každému po 25 %, o výške ktorých sa rozhodne samostatným uznesením. Vyslovil, že žiadna zo strán nemá nárok na náhradu trov konania.

2. Vychádzal zo zistenia, že predmetom konania boli nehnuteľnosti nachádzajúce sa v k. ú. E., zapísané na LV č. XXXXX, ako pozemok parcela reg. „C“ č. XXXX/XX - zastavané plochy a nádvorcia o výmere 297 m<sup>2</sup> a nehnuteľnosť zapísaná na LV č. XXXX ako pozemok reg. „C“, parcelné č. XXXX/X - zastavané plochy a nádvorcia o výmere 34 m<sup>2</sup>. Súd vo veci nemal sporné to, že spoluvlastnícky podiel žalobcu na predmetných nehnuteľnostiach predstavoval 2/3 z celku, pričom veľkosť spoluvlastníckeho podielu každého zo žalovaných predstavoval 1/6 k celku, pokiaľ ide o nehnuteľnosť zapísanú na LV č. XXXX, a to na parcela č. XXXX/X, tu má spoluvlastnícky podiel žalobca 1/2 a žalovaní každý po 1/4.

3. Pokiaľ ide o veľkosti spoluvlastníckych podielov, tie sporné neboli. Predmetom sporu sú charakterovo odlišné nehnuteľnosti, parcela č. XXXX/XX, čo aj vyplýva z viacnásobne predkladanej fotodokumentácie, je nehnuteľnosť ohraničená jednotlivými budovami, ku ktorej vedie len jediná prístupová cesta pre motorové vozidlá cez bránu pre peších aj cez tzv. dufart na protiľahlej strane, ktorý stojí na parcele č. XXXX/X (ktorá bola tiež predmetom vyporiadania). Nehnuteľnosť je prifahlá tak v časti k budovám, ktoré sú vo vlastníctve žalobcu, ako aj vo vlastníctve žalovaných 1/ a 2/ a nehnuteľnosť je používaná aj na prechod k voľne stojacim garážam, ktoré sú vo vlastníctve tretích osôb.

4. Zisťovanie skutkového stavu veci v konaní ovplyvňovali konflikty ohľadom rozličných predstáv ako hospodáriť s nehnuteľnosťami v podielovom spoluvlastníctve medzi štatutárnym zástupcom žalobcu a žalovanými 1/ a 2/, ktoré sú v osobnej rovine a žiaľ prešli do vzájomnej osobnej averzie.

5. Občiansky zákonník upravuje jednotlivé spôsoby vyporiadania podielového spoluvlastníctva a súčasne ustanovuje aj ich poradie, ktoré je pre súd záväzný.

6. Prvý spôsob zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva reálnym rozdelením medzi spoluvlastníkmi, podľa výšky podielov prichádza do úvahy, iba tam, kde je predmet spoluvlastníctva reálne deliteľný. Ak je predmetom zrušenia vyporiadania podielového spoluvlastníctva reálne deliteľný pozemok, jej rozdelenie treba uskutočniť na základe geometrického plánu, ktorý musí byť overený príslušným katastrálnym úradom. Samotná možnosť reálneho rozdelenia na dve, alebo viac vecí, ešte nie je postačujúca, lebo okrem nej treba zväžiť aj to, do akej miery možno od spoluvlastníkov spravodlivo požadovať vynaloženie nákladov spojených s reálnym rozdelením veci. Ak by toto rozdelenie vyžadovalo vykonanie nákladných stavebných úprav, bolo by potrebné nehnuteľnosť považovať za reálne nedeliteľnú.

7. Druhý spôsob zrušenia vyporiadania podielového spoluvlastníctva prichádza do úvahy v prípade, že rozdelenie predmetu spoluvlastníctva nie je dobre možné, je prikázanie veci za primeranú náhradu jednému, alebo viacerým spoluvlastníkom. Súd pri tom prihliada na účelné využitie veci. Primeranou náhradou treba rozumieť príslušný podiel všeobecnej ceny veci. Treba ju chápať ako hodnotový ekvivalent vyjadrený v peniazoch umožňujúci podľa miestnych podmienok obstaranie podobnej veci, aká bola predstavovaná podielom spoluvlastníka, ktorý pripadol ostatným spoluvlastníkom. Primeranú náhradu určuje súd. Predmetom zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva je vždy celá vec. Predpokladom zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva týmto spôsobom je, že spoluvlastník, ktorému sa má vec prikázať, s tým súhlasí.

8. Ak by totiž spoluvlastník vec nechcel, súd mu ju nemôže prikázať, a to ani vtedy, keby u neho boli splnené predpoklady účelného využitia veci.

9. Tretí spôsob zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva je nariadenie predaja spoločnej veci v prípade, že ju žiaden zo spoluvlastníkov nechce.

10. Žalobca sa ako spoluvlastník domáhal zrušenia a vyporiadania, nakoľko so žalovanými sa nedohodli na zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva.

11. V danom prípade súd na základe vykonaného dokazovania dospel k záveru, že účastníci konania nemajú záujem zotrvať v spoluvlastníctve k sporným nehnuteľnostiam zapísaných na LV č. XX XXX, reg. „C“, parcely č. XXXX/XX o výmere 297 m<sup>2</sup> - zastavaná plocha a nádvorcia a zapísanej na LV č. XXXX, k. ú. E., reg. „C“, parcely č. XXXX/X o výmere 34 m<sup>2</sup>.

12. Konanie o zrušenie a vyporiadanie spoluvlastníctva v zmysle § 142 Občianskeho zákonníka 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, pozn.).

13. Na tomto mieste súd poukázal na aplikovateľnú právnu vetu uznesenia Najvyššieho súdu SR z 28.1.2021, sp. zn. 7Cdo/305/2019, zdroj: nsud.sk, ktorý uviedol: „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 ... Pokiaľ ide o možnosť reálneho rozdelenia pozemkov, tu sa vychádza z posúdenia hľadísk územného plánovania, prístupu ku komunikáciám a účelného technického spôsobu navrhovaného riešenia (2Cz/47/70).

14. V zmysle uvedeného právneho záveru súd pristúpil aj k tolerancii ohľadom veľkosti aritmetického vyjadrenia podielov o 3 m<sup>2</sup> v prospech žalovaných v záujme na účelného využitia veci vzniknutej rozdelením. Výmera v zmysle katastrálneho zákona na LV nie je záväzný údaj.

15. Pri reálnom rozdelení nehnuteľnosti súd musí dbať o to, aby rozdelením vznikli samostatné veci v právnom zmysle (výklad k § 118 OZ) a aby rozdelenie bolo možné zapísať do katastra nehnuteľností (§ 34 a nasl. KZ). Ak je predmetom reálneho rozdelenia pozemok, pričom dochádza k vytvoreniu nových parciel, a tým aj k zmene hraníc pôvodnej nehnuteľnosti, treba vyhotoviť grafický polohopisný plán, ktorý má mať náležitosti geometrického plánu zodpovedajúceho všetkým požiadavkám geodézie a kartografie, potvrdený jeho zhotoviteľom a overený príslušnou správou katastra (§ 67 KZ). Len takýto technický podklad na zmenu týkajúcu sa pozemkových nehnuteľností sa môže stať súčasťou rozsudku o ich reálnom rozdelení. 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.).

16. V danej právnej veci najspornejšou otázkou bolo posúdenie a vysporiadanie sa s takzvaným hluchým miestom, ktoré sa nachádza za garážou k príľahlej budove vo vlastníctve žalovaných, pričom garáž vlastní „tretia osoba“ ako fyzická osoba konateľ žalobcu. Ďalšou najspornejšou otázkou bolo prikázanie do výlučného vlastníctva, resp. ponechanie v podielovom spoluvlastníctve časti parcely medzi garážami (novovytvorená parcela č. XXXX/XX).

17. Žalovaní namietali zohľadňovanie tzv. hluchého miesta pri reálnom rozdelení s tým, že táto časť by pripadla do ich výlučného vlastníctva, aj keď na druhej strane ide o časť, ktorá je príľahlá k ich nehnuteľnosti. Žalovaní namietali, že tzv. hluché miesto spôsobil žalobca, resp. štatutárny zástupca žalobcu tým, že zakúpil garáž bez toho, aby vopred konzultoval túto skutočnosť so žalovanými, resp. žalovaní poukazovali na dohodu o zakúpení tejto garáže spoločne s tým, že následne dôjde k jej odstráneniu a k otvoreniu možnosti lepšieho využitia celej parcely č. XXXX/XX. V tomto smere súd vykonal rozsiahle dokazovania, nebolo zistené, že by štatutárny zástupca žalobcu vykonal nejaké stavebné úpravy, ani také, ktorými by došlo k zúženiu, prípadne inej zmene takzvaného hluchého priestoru. Určité odchýlky boli znalcami konštatované, avšak tieto nepresiahli prípustnú mieru a vznikli nepresnosťou predchádzajúcich meraní. V tomto čase nebolo relevantné ani kto tento priestor predtým užíval.

18. Na tomto mieste súd konštatuje, že skutočne najlepším riešením by bolo v danom čase (t. j. keď kupoval garáž štatutárny zástupca žalobcu) spoločné odkúpenie garáže so žalovanými a jej následná

sanácia, nakoľko táto sama voľne stojaca garáž značne obmedzila celkový dvorový priestor a komplikuje situáciu s parkovaním obom stranám sporu nehovoriac o tom, že v konečnom dôsledku aj pri tomto vyporiadavaní je hlavným zdrojom rozporov medzi žalobcom a žalovanými, a to tak ku hluchému priestoru, ako aj ku novovytvorenej parcele č. XXXX/XX.

19. Situáciu však spätne už nie je možné zvrátiť, a preto aj rozpory o tom či došlo „po za chrbát“ zo strany štatutárneho zástupcu žalobcu ku jej kúpe, sú irelevantné, prejavy dobrej vôle, by museli v tomto smere vykonať obe sporové strany. Súd teda pri vyporiadavaní musel vychádzať zo situácie, čo sa týka vlastníctva taká aká je, aj so značnými limitmi.

20. V tomto smere pri tak zložitej situácii súd využil a aplikoval aj právnu vetu rozsudku Najvyššieho súdu Českej republiky, sp. zn. 22Cdo1450/2015 zo dňa 17.6.2015, ktorý v právnej vete konštatoval, že pri rozhodovaní o zrušení spoluvlastníctva k súboru priestorovo nadväzujúcich nehnuteľností musí súd dbať, aby delenie bolo z hospodárskeho hľadiska účelné, aby bolo spravodlivé a aby niektorý zo spoluvlastníkov nebol delením vážne poškodený. Taký prístup zodpovedá zmyslu zákona, nie však jeho doslovnému výkladu, (spravidla každý z viacerých pozemkov určený k vyporiadaniu možno reálne rozdeliť, a teda nie je splnená podmienka, že reálne rozdelenie veci nie je „dobre možné“). Prísne vzaté tu však nejde o reálne rozdelenie veci, ale o prikázanie do výlučného vlastníctva jednotlivým spoluvlastníkom. Pri rozdelení súboru nehnuteľností by nemala byť podstatne znížená hodnota nehnuteľností, ktoré sú v ňom zahrnuté. Tak napríklad, ak je predmetom zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva dom (resp. stavebný pozemok, ktorého je súčasťou) a príľahlá záhrada, je nepochybné, že vlastnícke (i fyzické) rozdelenie domu (resp. stavebného pozemku, na ktorom sa nachádza) a záhrady je vždy možné; takým delením, by však spravidla poklesla hodnota každej z týchto nehnuteľností. Čo je v tom - ktorom konkrétnom prípade podstatné zníženie hodnoty, zákon neuvádza. Bude treba posúdiť každý prípad zvlášť; zvlášť však o také zníženie nepôjde, ak bude menšie než o 15 %. Najvyšší súd uviedol, že je potrebné prihliadať komplexne ku všetkým okolnostiam veci a ku kritériám, za ktorých sa pri zrušení a vyporiadavaní spoluvlastníctva vychádza, nemožno však vylúčiť výnimočné odchýlky z uvedeného pomeru. Vždy bude záležať na úvahe súdu, ktorá musí rešpektovať zásady uvedené v § 2 a nasl. Občianskeho zákonníka (v zákone č. 40/1964 Zb. § 3) a musí byť riadne zdôvodnená.

21. Súd preto zohľadňoval aj v danej právnej veci všetky do úvahy pripadajúce kritéria komplexne. V prvom rade súd poukazuje na to, že s ohľadom na osobnú averziu strán sporu ako susedov úzko, vzájomne prepojených nehnuteľností považoval za dôležité kritérium aj to, aby zostali v podielovom spoluvlastníctve v čo najmenšej časti vyporiadavanej nehnuteľnosti, preto súd prikázal do výlučného vlastníctva žalovaných takzvaný hluchý priestor, ktorý je príľahlý k nehnuteľnosti, ktorú majú vo vlastníctve obaja žalovaní.

22. Pokiaľ ide o časť pozemku, novovytvorená parcela č. XXXX/XX, tu bolo možné ponechať v podielovom spoluvlastníctve, čo navrhol žalobca, avšak súd dospel k záveru, že je možné, je využiteľná, aj keď s obmedzeniami, nakoľko jej priestor sa využíva ako vstup do garáží, túto a súd ju prikázal do výlučného vlastníctva žalobcu - ide o vzájomný kompromis.

23. Táto novovytvorená parcela je čo do rozsahu pomerne väčšia, tak aj jej využiteľnosť je širšia, aj keď užívanie je limitované, ako je uvedené vyššie. Napokon dokazovaním bolo preukázane, že táto časť parcely je využívaná pracovníkmi žalobcu na parkovanie, pokiaľ však by zostala v podielovom spoluvlastníctve naďalej by vznikali rozpory. Pritom parkovanie na nej nie je úplne vylúčené, pri výlučnom vlastníctve na žalobcu je jednoduchšia dohoda s vlastníkmi garáží, na režime možného parkovania pracovníkmi žalobcu, ktorí pracujú v sídle žalobcu, čo žalobcovi môže byť na prospech. Navyše v minulosti jednu z týchto garáží žalobca, resp. štatutárny zástupca, vlastnil a predal.

24. Je nepochybné, že žalobca reprezentovaný štatutárnym zástupcom v priebehu konania práve pri zistení, že sám je vlastníkom voľne stojacej garáže na parcele č. XXXX/XX, túto kúpnopredajnou zmluvou previedol do vlastníctva svojej zamestnankyne, ktorá žiadne relevantné dôvody vo svojej výpovedi kúpy neuviedla. Je nepochybné, že išlo o účelový predaj, zrejme s úmyslom situáciu viac skomplikovať. Je ťažko pochopiteľné, že p. L. potrebovala túto garáž, pokiaľ by v blízkosti nemala bývanie, prípadne iný reálny samostatný podnikateľský zámer s predmetnou nehnuteľnosťou o toto preukázané nebolo, uviedla len, že potrebovala nejaké skladové priestory.

25. Zostávajúca časť parcely č. XXXX/XX, bola reálne rozdelená tak, že súd prikázal novovytvorenú parcelu č. XXXX/XX do výlučného vlastníctva žalovaných (aj s takzvaným hluchým priestorom), pričom žalovaným bol zachovaný prístup k tejto časti pozostávajúcej pôvodnej parcele č. XXXX/XX, ktorá zostala v podielovom spoluvlastníctve podľa veľkosti pôvodných podielov, o ďalšiu časť ako novovytvorenú parcelu č. XXXX/XX súd prikázal do výlučného vlastníctva žalobcu. Ide o časť, ktorá jej priláha k nehnuteľnosti, ktorú má vo výlučnom vlastníctve, jej veľkosť zabezpečuje parkovanie 4 motorových vozidiel.

26. Parcely, ktoré pripadli do výlučného vlastníctva žalobcu a žalovaných v obmedzených limitoch tvaru pôvodnej parcely poskytujú dostatočný priestor na prístup k nehnuteľnostiam, ktoré má tá - ktorá strana vo výlučnom vlastníctve. Pričom je len na žalobcovi a žalovaných akým spôsobom ich využijú aj na parkovanie motorových vozidiel. Súd poukazuje na to, že aj keď je parkovanie motorových vozidiel dôležité, vždy je limitované nehnuteľnosťami, ktoré sú pevne spojené so zemou, tieto posúvať či presúvať logicky nie je možné (presnejšie takmer nemožné, pretože zbúranie možné je).

27. Pritom pri reálnom rozdelení súd prihliadal aj na to, aby každá zo strán sporu mala priamy prístup na parcelu č. XXXX/X, na ktorej sa nachádza takzvaný dufart - podchod.

28. Pokiaľ ide o zamietnutie žaloby vo vzťahu k návrhu na zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva k parcele č. XXXX/X, tu súd nemohol akceptovať argumenty žalovaných. Súd poukazuje na to, že na parcele č. XXXX/X (viď fotodokumentácia 608, 610) sa nachádza spoločný podchod obchodných budov stojacích na parcele č. XXXX/X I. XXXX/X s jedným nadzemným podlažím, prekrytým krokovou konštrukciou s krytinou z pálenej škridly. Krajné steny dufartu tvoria obvodové múry obchodných budov. V danom prípade spoluvlastnícke podiely predstavujú parcelu, na ktorej je postavený prechod k dvoru. Ide o historickú budovu, ktorá sa postupom času dostala do stavu dvoch samostatných obchodných budov, pričom samotný vstup - dufart ostal v podielovom spoluvlastníctve doteraz. Žalobca domáhal zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva žalobou aj k tomuto dufartu. V priebehu konania však zmenil názor s poukazom na to, že túto nehnuteľnosť nie je možné reálne rozdeliť.

29. Súd mal preukázané (zo zmluvy uzatvorenej medzi Mestom Prešov ako predávajúci, a žalobcom a žalovanými ako kupujúcimi čl. 226), že Mesto Prešov odpredalo nehnuteľnosť, parcela č. XXXX/XX, do podielového spoluvlastníctva vlastníkom obchodných budov, ktoré boli v danom čase už vo výlučnom vlastníctve. Takto mal každý z vlastníkov budov zabezpečený bezproblémový vstup do objektu, a teda aj zabezpečenú riadnu využiteľnosť nehnuteľností zo zadnej časti.

30. Súd posudzoval daný skutkový stav aj s tým, že v našich podmienkach sa uvažuje o zavedení právnej úpravy v novom Občianskom zákonníku o takzvanom pridruženom spoluvlastníctve v súčasnosti sa k tomuto režimu najviac približujú ust. § 2 ods. 4, 5, 6 Zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Podstatou takejto formy vlastníctva je kombinácia reálneho vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru a ideálneho podielového spoluvlastníctva technicky nedeliteľných spoločných častí a zariadení domu, spoločných nebytových priestorov a pozemku. Súd v danom prípade pri zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva parcely č. XXXX/X, ako špecifickej svojím charakterom, má za to, keďže na nej sa nachádza stavba takzvaný podchod - dufart, pričom jeho strany tvoria obvodové múry, síce samostatne vo vlastníctve obchodných budov, ale len relatívne „samostatných“, že v tomto smere pri zrušení podielového spoluvlastníctva k parcele č. XXXX/X samostatné časti parcely by nespĺňali definíciu dvoch samostatných vecí. z toho dôvodu súd zamietol žalobu. Navyše konajúci súd poukazuje na to, že v časti, ktorú žiadali do výlučného vlastníctva žalovaní sa nachádzajú schody pod úrovňou základného podlažia a nimi sa prechádza do pivničných priestorov obchodnej budovy patriacej do výlučného vlastníctva žalobcu, čo znamená, že neprichádza do úvahy rozdelenie ani pre vykonanie nákladných stavebných úprav.

31. Výrok o trovách konania medzi sporovými stranami odôvodnil tým, že žiadna zo strán nemala úspech vo veci v celom rozsahu, sporové strany boli čiastočne úspešné v konaní, a preto im nárok na náhradu trov konania nebol priznaný.

32. Výrok o trovách konania vo vzťahu k znaleckej činnosti A. J. odôvodnil tým, že preddavky zložené na znaleckú činnosť nepokryli výdavky súvisiace so znaleckým posudkom, a preto súd priznal nárok priamo znalcovi na náhradu znalečného, o ktorého výške bude rozhodnuté samostatným uznesením.

33. Proti rozsudku v zákonnej lehote podali odvolanie obe sporové strany.

34. Žalobca podal odvolanie proti výroku týkajúcemu sa zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva k parcele č. XXXX/XX, ako aj voči súvisiacemu výroku o trovách konania vo vzťahu medzi sporovými stranami.

35. Odvolanie odôvodnil ustanovením § 365 ods. 1 písm. b) CSP, t. j., že súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces, ustanovením § 365 ods. 1 písm. d) CSP, t. j., že konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci, ustanovením § 365 ods. 1 písm. f) CSP, t. j., že súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam a ustanovením § 365 ods. 1 písm. h) CSP, t. j., že rozhodnutie súdu vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

36. Poukázal na to, že rozdelenie parcely č. XXXX/XX nezodpovedá základnej zásade vyporiadavania podielového spoluvlastníctva v zmysle § 142 ods. 1 OZ.

37. Vykonaným dokazovaním bol preukázaný právny a faktický stav vyporiadavanej parcely – spoločného dvora, v zmysle ktorého je takmer polovica spoločnej nehnuteľnosti zaťažená vecným bremenom v prospech vlastníkov susediacich garáží, ktorí majú prístup do garáží iba po tejto spoločnej nehnuteľnosti, pričom skutočne hodnotnou a trvale využiteľnou časťou spoločnej nehnuteľnosti je iba priestor, v súčasnosti využívaný na dlhodobé parkovanie vozidiel, medzi stavbou vo vlastníctve žalobcu na parcele č. XXXX/X a samostatne stojacou garážou na parcele č. XXXX/XX, t. j. tzv. hlavná parkovacia časť o šírke cca 17,5 m, na ktorej historicky už od nadobudnutia prvých obchodných budov sporovými stranami na tomto dvore až do súčasnosti, parkuje vedľa seba vždy maximálne 6 motorových vozidiel, t. j. dve parkovacie miesta pre každú z troch obchodných budov na spoločnom dvore. Táto hlavná parkovacia časť predstavuje podľa geometrického plánu A. J. v podstate novovytvorené parcely č. XXXX/XX I. M. XXXX/XX.

38. Z tejto časti hodnej na dlhodobé parkovanie o šírke 17,5 m, prakticky nezaťaženej vecným bremenom prechodu a prejazdu pre majiteľov okolitých garáží, súd v rozpore s veľkosťou spoluvlastníckych podielov sporových strán prikázal do výlučného vlastníctva žalobcu iba časť o šírke asi 10 m, t. j. novovytvorenú parcelu č. XXXX/XX aj napriek tomu, že v zmysle 2/3 podielu z celku má žalobca nárok z tejto hodnotnej a nezaťaženej časti dvora na parcelu vo výlučnom vlastníctve minimálne o šírke 11,6 m. Oproti tomu v prípade žalovaných súd aj na priek ich spoločnému podielu 1/3 z celku a ich nároku na hlavnej parkovacej časti v šírke 5,8 m prikázal do ich vlastníctva časť o šírke 7,5 m v zmysle novovytvorenej parcely č. XXXX/XX, a to na úkor žalobcu.

39. Z dôvodu nezákonného zvýhodnenia žalovaných na hlavnej parkovacej časti bol súd nútený kompenzovať žalobcovi chýbajúce štvorcové metre vyčlenením samostatnej parcely č. XXXX/XX o výmere 46 m<sup>2</sup> v časti dvora, ktorá sa svojou hodnotou a účelným využitím nemôže v žiadnom prípade porovnávať s tzv. hlavnou parkovacou časťou dvora, na ktorej bol žalobca ukrátený. Táto novovytvorená parcela sa nachádza medzi tromi garážami, je právne a fakticky zaťažená vecným bremenom v prospech troch vlastníkov tam stojacích garáží a od začiatku slúži primárne ako prístupová cesta pre majiteľov okolitých garáží postavených na parcelách č. XXXX/XX, M. XXXX/XX I. M. XXXX/XX.

40. Na tejto skutočnosti žalobca v priebehu konania poukazoval, pričom základnou podmienkou rozdelenia zo strany žalobcu bola vždy oprávnená a zákonná požiadavka, aby z hlavnej nezaťaženej parkovacej časti pripadla do výlučného vlastníctva žalobcu parkovacia plocha o šírke 2/3 z celkovej šírky parkovacej plochy, t. j. plocha o šírke 1,6 m z celkovej šírky 17,5 m presne v zmysle veľkosti spoluvlastníckych podielov. Až po splnení tejto základnej požiadavky má žalobca záujem o ďalšie plochy v zmysle jeho zákonného podielu, alebo, o ktoré nemajú záujem žalovaní. Neexistuje logický dôvod prečo by hlavná parkovacia časť nemohla byť na šírku rozdelená podľa spoluvlastníckych podielov na 11,67 m a 5,83 m tak, ako to v Alternatíve I. navrhoval znalec A. J. v Znaleckom posudku č. X/XXXX.

41. V tomto súkromnom Znaleckom posudku č. X/XXXX znalec A. J. v Alternatíve I. zhrnul uvedené zákonné požiadavky na vyporiadanie podielového spoluvlastníctva vrátane zohľadnenia diametrálne odlišnej hodnoty pozemku, ktorý slúži ako príjazdová cesta pre vlastníkov garáží v porovnaní s pozemkom v hlavnej parkovacej časti. V rámci Alternatívy I. znalec rozdelil hlavnú parkovaciu časť vrátane malých obslužných plôch pri budovách účastníkov v zmysle zákonných podielov a prístupovú cestu zaťaženú vecnými bremenami v prospech vlastníkov garáží ponechal v podielovom spoluvlastníctve účastníkov konania, nakoľko hodnota tejto plochy je len ťažko porovnateľná s hodnotou pozemku na hlavnej parkovacej časti. Preto je žalobca toho názoru, že Alternatíva I. znalca A. J. plne vyhovuje zákonným požiadavkám a zároveň objektívne je najspravodlivejšia.

42. Treba namietnuť nezákonný postup súdu prvej inštancie, ktorý konštatoval, že podľa jeho úvahy sa má jednať o určitý kompromis, pričom poukázal na tzv. hluchý priestor medzi samostatne stojacou garážou a budovou vo vlastníctve žalovaných, ktorý prikázal v rámci novovytvorenej parcely č. XXXX/XX. Tento argument súdu je však vo vzťahu k jeho nezákonnému rozhodnutiu irelevantný, pretože uvedený hluchý priestor medzi garážou a budovou žalovaných predstavuje iba cca 7 m<sup>2</sup>, pričom rovnakým spôsobom bol prikázaný do výlučného vlastníctva žalobcu priestor pri budove žalobcu – novovytvorená parcela č. XXXX/XX a roh parcely XXXX/XX pri lomových bodoch č. XX a č. XX, kde sa stretáva s parcelou č. XXXX/XX I. XXXX/XX. Nakoľko na parcele XXXX/XX sa nachádza chodník a schody k budove žalobcu, je logické, že bude prikázaná do výlučného vlastníctva žalobcu, hoci po právnej stránke bolo v konaní preukázané, že spoločný dvor nadobudli žalovaní a žalobca už v stave v akom sa nachádza, teda aj s uvedeným chodníkom a schodmi.

43. Menej logickým a dôvodným je zmenšenie spoločnej príjazdovej cesty – novovytvorenej parcely č. XXXX/XX v mieste jej pravouhlého zatáčania (nové lomové body č. XX, XX, XX), len aby sa účelovo zväčšil roh parcely č. XXXX/XX vo vlastníctve žalobcu o maximálny počet štvorcových metrov. Pri tom je zrejmé, že vzhľadom na polomer otáčania motorových vozidiel a tam stojace objekty, vrátane na mape nezakreslených plynových prípojok, budú všetky motorové vozidlá nútené prechádzať aj cez súdom účelovo vytvorenú časť – cíp parcely XXXX/XX (lomové body XX, XX), ktorú súd prikázal do výlučného vlastníctva žalobcu. Jednoduchším, logickejšim a spravodlivejším riešením je rozdelenie tejto časti dvora bez vytvárania nepraktických oblúkov a účelových šikmín, teda priamo kolmo na susedné parcely a budovy tak, ako to navrhoval znalec A. J. v Alternatíve I. v Posudku č. X/XXXX. Uvedený priestor pri vjazde a výjazde zo spoločného dvora účelovo prikázaný do vlastníctva žalobcu je rovnako svojím spôsobom hluchým alebo nevyužitelným priestorom.

44. V súvislosti so znaleckou činnosťou A. J. došlo aj k porušeniu práva na spravodlivý proces a na zákonné vecné zdôvodnenie rozhodnutia, pretože súd nevyhodnotil a nespochybnil závery znalca A. J. v jeho Posudku č. X/XXXX, v ktorom znalec navrhoval rozdelenie spoločnej parcely iným spôsobom ako aj fakt, že znalec konštatoval, že žalobca bude alternatívou G, na základe ktorej súd zrušil a vyporiadal predmetné podielové spoluvlastníctvo ukrátený. Taktiež súd pochybil pokiaľ ignoroval návrh žalobcu na prístupenie žalovaných do konania a zmenu žaloby z 10.12.2021 za účelom rozhodnutia o obmedzení existujúceho vecného bremena.

45. Súd v rozpore so zhodnými tvrdeniami strán a preukázaným historickým užívaním dvora dospel k záveru o tom, že na hlavnej parkovacej časti je možné parkovanie 7 motorových vozidiel vedľa seba, pričom reálne tam vždy parkovalo maximálne 6 motorových vozidiel.

46. Nesprávne sú závery súdu o údajnom porovnateľnom využití a porovnateľnej hodnote ťarchami zaťaženého priestoru medzi tromi garážami (novovytvorená parcela č. XXXX/XX) s nezaťaženou hlavnou parkovacou časťou. Súd totiž dospel k záveru, že žalobca bude môcť využívať túto časť parcely a B. E. alebo C. L. alebo F. K. sa dobrovoľne vzdajú ich vlastníctva, pričom nebudú predmetné nehnuteľnosti užívať. Takýto prístup súdu prvej inštancie je nesprávny.

47. Pokiaľ ide o trovy konania poukázal na to, že v prejednávanej veci má nárok na plnú náhradu trov, pretože úspech vo veci sa skúma čo do právneho základu a nie čo do samotnej výšky priznaného nároku. Žalobca sa domáhal zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva k spoločnej parcele, a to reálnou deľbou s vytvorením jednej spoločnej prístupovej cesty a vytvorením samostatných parciel

vo výlučnom vlastníctve jednotlivých spoluvlastníkov. Na základe toho možno konštatovať, že žalobca bol čo do právneho základu v konaní plne úspešný.

48. Na základe toho navrhol, aby odvolací súd rozsudok zmenil tak, že spoločná parcela XXXX/XX bude vyporiadaná reálnym rozdelením v zmysle návrhu žalobcu na pripustenie zmeny žaloby z 10.12.2021 podľa Alternatívy I. znalca A. J. v jeho Znaleckom posudku č. X/XXXX, alebo rozsudok zrušil a vec vrátil súdu prvej inštancie na ďalšie konanie.

49. Žalovaní podali odvolanie proti tej časti rozsudku, ktorou bola žaloba o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva k parcele č. XXXX/X zamietnutá, ako aj proti súvisiacemu výroku o trovách konania vo vzťahu medzi sporovými stranami.

50. Odvolanie odôvodnili ustanovením § 365 ods. 1 písm. b) CSP, t. j., že súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces, ustanovením § 365 ods. 1 písm. f) CSP, t. j., že súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam a ustanovením § 365 ods. 1 písm. h) CSP, t. j., že rozhodnutie súdu vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

51. Poukázali na to, že súd sa nijakým spôsobom nevyporiadal s relevantnou argumentáciou žalovaných, z ktorej vyplýva potreba zrušiť a vyporiadať podielové spoluvlastníctvo k parcele č. XXXX/X, pretože neprihliadol na to, že žalobca podaním z 21.1.2021 navrhol, aby súd uložil znalcovi reálne zamerať a zakresliť rozdelenie parcele č. XXXX/X. Súd sa teda vrámci odôvodnenia rozsudku nevyporiadal so zásadnou argumentáciou žalovaných, ktorá je zhrnutá k ich vyjadrení z 3.3.2023, z ktorej vyplýva, že samotný žalobca súhlasil s takýmto vyporiadanim podielového spoluvlastníctva a s tým, že nebude schody, ktoré sa tam nachádzajú, využívať, pričom ponechá na uváženie žalovaných ich prípadné zrušenie. Súd teda ustálil skutkový stav v rozpore s vyjadreniami žalovaných, ale aj v rozpore s písomnými podaniami žalobcu.

52. Z fotodokumentácie podchodu, teda tzv. dufartu, vyplýva, že toto schodisko nie je roky využívané a bolo zabeďnené drevenou konštrukciou. Pre vstup do tohto historického podzemného schodišťa pre účely ohliadky bolo potrebné, aby sporové strany demontovali drevenú konštrukciu a až následne bolo možné fyzicky vstúpiť do podzemných priestorov. Žalobca potvrdil, že do týchto podzemných priestorov ma zriadený trvalý vstup schodiskom zo zadnej časti, teda z dvora nachádzajúceho sa na parcele XXXX/XX. Z dôvodu, že žalobca historické schodisko nachádzajúce sa v dufate už roky nepoužíval a nakoľko bolo zabeďnené drevenou konštrukciou, samotný žalobca súhlasil s tým v liste z 9.10.2014, aby bolo toto schodisko žalovanými zrušené. Až neskôr v priebehu konania žalobca účelovo zmenil postoj a začal tvrdiť, že uvažuje o využití tohto schodiska v budúcnosti. S týmto účelovým tvrdením žalobca prišiel iba z dôvodu, že na parcele č. XXXX/X je vedená vodovodná a kanalizačná prípojka pre budovy strán sporu a práve prostredníctvom týchto prípojok môže žalobca žalovaných vydierať a strpčovať im užívanie stavby. Napriek týmto okolnostiam však súd prvej inštancie nezrušil a nevyporiadal podielové spoluvlastníctvo k parcele č. XXXX/X.

53. Ako vyplýva z LV XXXX, na ktorom je evidovaná parcela č. XXXX/X, na tomto pozemku nie je evidovaná žiadna stavba v podielovom spoluvlastníctve strán sporu. Je tam evidovaný výlučne pozemok, pričom je zrejmé, že tento pozemok je zastavaný stavbou, ale právny režim vlastníctva tejto stavby nie je na LV č. XXXX nijako evidovaný.

54. Parcela č. XXXX/X je zastavaná z oboch strán s tým, že z východnej strany je stavba vo výlučnom vlastníctve žalobcu, postavená primárne na parcele č. XXXX/X a zo západnej strany je stavba v podielovom spoluvlastníctve žalovaných, postavená primárne na parcele č. XXXX/X. Uvedené stavby žalobcu a žalovaných však svojou konštrukciou presahujú až nad pozemok č. XXXX/X a stretávajú sa presne v strede nad tzv. dufartom.

55. Odlišné vlastníctvo k stavbám z oboch strán tzv. dufartu je zrejmé aj z toho, že každý vlastník má na svojej stavbe odlišnú strešnú krytinu a tiež sú tieto stavby namaľované odlišne. Je nepochybné, že každá strana sporu vlastní a užíva stavbu iba do polovice tzv. dufartu, teda presne tam, kde podľa žaloby žalobca navrhoval rozdeliť pozemok a žalovaní s týmto návrhom súhlasili. Preto je nelogický záver súdu o tom, že by údajne podielové spoluvlastníctvo k stavbe bránilo tomu, aby sa zrušilo

podielové spoluvlastníctvo pozemku pod stavbou. Stavby nie sú v podielovom spoluvlastníctve. Sú v katastri nehnuteľnosti evidované vo výlučnom vlastníctve a tomu zodpovedá aj reálny stav užívania stavby nad tzv. dufartom, čo preukazujú farebné fotografie a odlišný vlastnícky režim. Návrh na zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva k parcele č. XXXX/X je návrhom na zosúladienie právneho režimu stavieb s právnym režimom pozemku pod týmito stavbami. Pokiaľ stavby z východnej a západnej strany tzv. dufartu sú evidované v samostatnom vlastníctve žalobcu a v samostatnom vlastníctve žalovaných, potom nedáva žiaden zmysel, aby tento právny režim nebol rovnako vedený aj na pozemku pod stavbami vrátane parcely č. XXXX/X, nad ktorým sa tieto stavby dotýkajú a prechádza medzi nimi hranica.

56. Práve po tejto hranici navrhoval žalobca vybudovať pevné ohraničenie aj na pozemku č. XXXX/X, ako sa to uvádza v liste z 9.10.2014 (č.l. 12 súdneho spisu). Odmietanie zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva k pozemku, ak už existujúce stavby na tomto pozemku nie sú v podielovom spoluvlastníctve strán, je nelogické.

57. Jediný zmysel zachovania podielového spoluvlastníctva k parcele č. XXXX/X je vytváranie ďalších budúcich sporov. Bez súhlasu žalobcu ako súčasného podielového spoluvlastníka parcely č. XXXX/X nie sú žalovaní oprávnení zriadiť si cez túto parcelu samostatnú vodovodnú a kanalizačnú prípojku. Preto v tomto smere súd prvej inštancie nesprávne rozhodol.

58. Pokiaľ ide o trovy konania, poukázali žalovaní na to, že nie je správny záver súdu o tom, že žalobca ako aj žalovaní boli čiastočne úspešní a čiastočne neúspešní. Žalobca bol neúspešný v podstatnej časti svojho návrhu týkajúcej sa hlavnej parkovacej časti ako aj tzv. hluchého miesta a tiež v časti pozemku, ktorý má zostať v podielovom spoluvlastníctve. Jediné v čom sa zhoduje pôvodný návrh žalobcu na č.l. 13 a výsledne rozdelenie pozemku podľa Geometrického plánu č. X/XXXX A. J. je časť pozemku pred samostatne stojacou garážou, postavenou na parcele č. XXXX/XX, pričom ide o časť, ktorá v Geometrickom pláne A. J. je označená ako novovytvorená parcela č. XXXX/XX. Potom úspech žalobcu v tomto konaní je vo výmere 46 m<sup>2</sup> z celkovej výmery vyporiadaného pozemku vo výmere 297 m<sup>2</sup>, čo nemožno označiť za úspech.

59. Na základe toho navrhli, aby odvolací súd rozsudok zrušil v napadnutej časti, t. j. vo výroku III. a V. a v rozsahu zrušenia vrátil vec súdu prvej inštancie na ďalšie konanie.

60. Žalobca v následnom vyjadrení k odvolaniu žalovaných poukázal na to, že už na prvom pojednávaní vo veci sa stotožnil s názorom o nedeliteľnosti tzv. dufartu a v podaní z 21.1.2021 nežiadal jeho rozdelenie, preto v tomto smere žalovaní argumentujú nepravdivo.

61. 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, zatiaľ čo vo vzťahu k časti rozsudku, ktorá bola napadnutá odvolaním žalovaných, nemožno konštatovať vecnú správnosť tohto rozhodnutia, nakoľko je rozhodnutie v tomto smere vydané na základe nedostatočne zisteného skutkového stavu a navyše je aj nepreskúmateľné.

62. Podľa § 141 ods. 1 Občianskeho zákonníka v znení neskorších právnych predpisov, spoluvlastníci sa môže dohodnúť o zrušení spoluvlastníctva a o vzájomnom vyporiadaní, ak je predmetom spoluvlastníctva nehnuteľnosť, dohoda musí byť písomná.

63. Podľa ustanovenia § 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.

64. V prejednávanej veci bolo nepochybne preukázané, že sporové strany sú podielovými spoluvlastníkmi predmetných parciel č. XXXX/XX I. M. XXXX/X s tým, že vo vzťahu k parcele č. XXXX/XX je žalobca podielovým spoluvlastníkom v podiele 2/3 a žalovaní 1/ a 2/ každý v podiele 1/6, zatiaľ čo vo vzťahu k parcele č. XXXX/X má žalobca podiel 1 a žalovaní podiel každý po 1. Na rozdelení týchto

nehnutelností sa sporové strany nedohodli v dôsledku dlhodobých problémov medzi nimi, ktoré spôsobili narušenie vzťahov, ktoré prerástli až do vzájomnej antipatie, či nepriateľstva, tak ako to potvrdzuje mailová komunikácia nachádzajúca sa v spise.

65. Za týchto okolností je plne dôvodné rozhodnutie súdu prvej inštancie o zrušení vyporiadani podielového spoluvlastníctva k parcele č. XXXX/XX o výmere 297 m<sup>2</sup> s tým, že možno súhlasiť so záverom súdu prvej inštancie, že najvhodnejším spôsobom rozdelenia a vyporiadania tohto podielového spoluvlastníctva bude postup uvedený v Znaleckom posudku č. X/XXXX znalca A. J. z 15.12.2022, na základe ktorého boli do vlastníctva žalobcu prikázané parcely č. XXXX/XX, M. XXXX/XX I. M. XXXX/XX, do vlastníctva žalovaných bola prikázaná parcela č. XXXX/XX a parcela č. XXXX/XX zostala v podielovom spoluvlastníctve sporových strán so zreteľom na špecifické užívacie pomery na pôvodnej parcele č. XXXX/XX o výmere 297 m<sup>2</sup>, a to z dôvodu existencie práv vecného bremena spočívajúceho v práve prechodu a prejazdu po tejto parcele, ktorá patrí vlastníkom garáží nachádzajúcich sa na parcelách č. XXXX, XXXX/XX, XXXX/XX, XXXX/XX, XXXX/XX I. XXXX/XX.

66. V tomto smere nemožno súhlasiť s odvolacou argumentáciou žalobcu spočívajúcou v tom, že došlo k ukráteniu jeho oprávnených nárokov na tzv. trvale využiteľnú časť spoločnej nehnuteľnosti, ktorou je priestor využívaný na dlhodobé parkovanie vozidiel medzi stavbou vo vlastníctve žalobcu na parcele č. XXXX/X a samostatne stojacou garážou na parcele XXXX/XX, teda pokiaľ ide o tzv. hlavnú parkovaciu časť o šírke cca 17,5 m.

67. Pri zrušení a vyporiadani podielového spoluvlastníctva nie je možné vždy dodržať úplne presné rozdelenie nehnuteľnosti tak, aby toto zodpovedalo spoluvlastníckym podielom dotknutých podielových spoluvlastníkov ako na to poukázal aj súd prvej inštancie, keď citoval rozhodnutie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky, sp. zn. 7Cdo/305/2019 z 28.1.2021, z ktorého vyplýva, že v mnohých prípadoch nebude možné aritmeticky presné rozdelenie nehnuteľností veľkosti podielov, ale je potrebné prihliadať k akým okolnostiam a najmä k účelnému využitiu nehnuteľností. Pokiaľ sa žalobcovi dostala z tzv. hlavnej parkovacej časti časť o šírke 10 m, hoci by mal mať nárok podľa jeho názoru na šírku 11,6 m, nemožno túto okolnosť vnímať ako závažný zásah do oprávnených nárokov žalobcu práve s prihliadnutím na vyššie uvedenú judikatúru aplikovanú súdom prvej inštancie. Podobne nemožno vnímať šírku 7,5 m z hlavnej parkovacej časti prisúdenú podľa názoru žalobcu žalovaným, hoci by mali mať podľa jeho názoru nárok len na 5,8 m, a to v kontexte vyššie uvedených úvah.

68. Totiž súd prvej inštancie správne prihliadol na to, že pokiaľ ide o parcelu č. XXXX/XX o výmere 46 m<sup>2</sup>, ktorá pri vyporiadani tohto podielového spoluvlastníctva bola prisúdená do vlastníctva žalobcu, výsledky dokazovania na súde prvej inštancie preukazujú, že táto je využívaná zamestnancami žalobcu na parkovanie, a teda je logické, že táto parcela by sa mala dostať do jeho vlastníctva.

69. Správne zohľadnil súd prvej inštancie pri úvahách o rozdelení spoločnej nehnuteľnosti – parcely č. XXXX/XX v zmysle Znaleckého posudku znalca A. J. č. X/XXXX (podľa situácie – alternatívy G) aj to, že zo strany žalobcu došlo s k účelnému prevodu voľne stojacej garáže na parcele č. XXXX/XX do vlastníctva zamestnankyne p. L..

70. Odvolací súd je toho názoru, že Znalecký posudok č. X/XXXX A. J. (č.l. 637 spisu) sa neodlišuje natoľko od pôvodného Znaleckého posudku č. X/XXXX (č.l. 383 spisu) ako to zdôrazňuje vo svojom odvolaní žalobca. Žalobcovi bola totiž prisúdená dostatočná plocha na využitie, či už na parkovanie alebo iné účely, v zmysle alternatívy G, ktorú súd použil pri rešpektovaní veľkosti jeho spoluvlastníckeho podielu a nemožno spochybniť ani prikázanie do jeho vlastníctva parcely XXXX/XX o výmere 4 m<sup>2</sup>, teda priestoru, ktorý aj podľa pôvodného Znaleckého posudku znalca A. J. č. X/XXXX – Alternatíva I., bol uvažovaný ako priestor, ktorý by mal pripadnúť ako parcela č. XXXX/XX o výmere 4 m<sup>2</sup> do vlastníctva žalobcu. Naproti tomu súd prvej inštancie správne prihliadol, že v rámci parcely č. XXXX/XX dostávajú žalovaní aj tzv. hluchý priestor, ťažko využiteľný.

71. Správne je rozhodnutie súdu prvej inštancie aj pokiaľ ide o zachovanie podielového spoluvlastníctva vo vzťahu k parcele č. XXXX/XX, ktorá zostala po odčlenení parcely č. XXXX/XX ako parcela, ktorá rešpektuje existenciu vecného bremena majiteľov garáží, nachádzajúcich sa na vyššie uvedených parcelách, t. j. XXXX/XX a ďalšie a bude slúžiť ako prístup k týmto garážam, na ktorý majú vlastníci garáží nárok v zmysle skorších dojednaní.

72. Nemožno akceptovať odvoláciu argumentáciu žalobcu spočívajúcu v tom, že súd prvej inštancie rozhodol nesprávne aj z toho dôvodu, že nerešpektoval pôvodný návrh znalca A. J. uvedený v jeho Znaleckom posudku č. X/XXXX (č.l. 383 spisu), teda Alternatívy I. s tým, že znalec sa vyjadril, že nesúhlasí s alternatívou, ktorá bola na pokyn súdu premietnutá do Znaleckého posudku č. X/XXXX z 15.12.2022.

73. Je potrebné konštatovať, že vyjadrenia znalca v tomto ohľade nie sú patričné, nakoľko znalcovi neprislúcha vyjadrovať svoj súhlas alebo nesúhlas s pokynom súdu na právne riešenie predmetu konania, ale jeho povinnosťou je realizovať usmernenia súdu a vypracovať znalecký posudok, t. j. v podstate hlavne geometrický plán, ktorý je podkladom rozdelenia. Rovnako nepatričné sú návrhy znalca týkajúce sa rozšírenia predmetu konania a sporových strán aj vo vzťahu k riešeniu vecného bremena majiteľov garáží, nakoľko tieto okolnosti síce môžu súvisieť s rozdelením spoluvlastníctva, avšak nie sú predmetom konania a jeho rozšírenie v tomto smere aj s prirátaním ďalšieho, väčšieho počtu, osôb ako sporových strán do konania by neznamenal nič iné len komplikáciu v konaní, jeho predĺženie a riešenie otázok, ktoré so zreteľom na aktuálny predmet konania riešiť potrebné nie je.

74. Taktiež nebolo preukázané a nemožno v tomto smere sa stotožniť s odvolacou argumentáciou žalobcu spočívajúcou v tom, že pri presune motorových vozidiel po novovytvorených parcelách by dochádzalo k neúmerným komplikáciám pri otáčaní vozidiel a podobne. Výsledky dokazovania na súde prvej inštancie najmä v zmysle návrhom žalobcu, takéto okolnosti nepreukazujú.

75. So zreteľom na všetky tieto vyššie uvedené okolnosti súd prvej inštancie správne postupoval pokiaľ zrušil a vyporiadal podielové spoluvlastníctvo k predmetnej parcele č. XXXX/XX spôsobom, aký je uvedený vo výroku tohto rozsudku, t. j. na podklade Znaleckého posudku č. X/XXXX A. J. z 15.12.2022, pričom v podrobnostiach poukazuje odvolací súd na správne a výstižné dôvody uvedené v tomto smere súdom prvej inštancie v odôvodnení jeho rozhodnutia (§ 387 ods. 2 CSP).

76. Preto postupom podľa § 387 ods. 1 CSP odvolací súd rozsudok v tejto časti, t. j. vo vzťahu k zrušeniu a vyporiadaniu podielového spoluvlastníctva sporových strán k parcele č. XXXX/XX, ako vecne správny potvrdil.

77. Pretrvávajú však pochybnosti o správnosti rozhodnutia súdu prvej inštancie vo vzťahu k parcele č. XXXX/X, t. j. vo vzťahu k tzv. dufartu, nakoľko odôvodnenie rozhodnutia súdu v tomto smere považuje odvolací súd za nedostatočné a nepreskúmateľné vrátane odkazu na doposiaľ neaktuálnu právnu úpravu o tzv. pridruženom spoluvlastníctve. Je pravdou, že predmetná parcela, t. j. podchod alebo tzv. dufart ohraničený obvodovými múrmi samostatne stojacích obchodných budov, ktoré nie sú v podielovom spoluvlastníctve, ale patria do oddeleného vlastníctva sporových strán, má špecifický charakter. Nie je však zrejmé z čoho vychádzal súd prvej inštancie v bode 80. napadnutého rozsudku pokiaľ tvrdí, že pri zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva k parcele č. XXXX/X by samostatné časti parcely nespĺňali definíciu dvoch samostatných vecí.

78. Túto okolnosť súd prvej inštancie nijako nevysvetlil a spôsobil v tomto smere nepreskúmateľnosť jeho rozhodnutia. Túto nepreskúmateľnosť potvrdzuje aj ďalšia úvaha súdu prvej inštancie použitá na podporu zamietavej časti jeho rozhodnutia, v ktorej poukazuje na to, že v časti, ktorú žiadali do výlučného vlastníctva z parcely č. XXXX/X prikázať žalovaní sa nachádzajú schody pod úrovňou základného podlažia a nimi sa prechádza do pivničných priestorov obchodnej budovy patriacej do výlučného vlastníctva žalobcu.

79. Výsledky dokazovania vykonaného na súde prvej inštancie zatiaľ naznačujú, že tieto schody v skutočnosti využívané neboli, boli zabednené a podľa tvrdenia žalovaných má žalobca prístup do pivničných priestorov aj z vlastnej obchodnej budovy.

80. So zreteľom na tieto okolnosti a so zreteľom na námietky žalovaných spočívajúce v tom, že pri existencii podielového spoluvlastníctva sporových strán k parcele č. XXXX/X by mohlo dochádzať k ďalším sporom a nedorozumeniam, najmä pokiaľ ide o eventuálne umiestnenie rozvodných sietí, je zatiaľ zamietavé rozhodnutie súdu prvej inštancie vo vzťahu k tejto parcele predčasné.

81. Preto postupom podľa § 389 ods. 1 písm. b), c) CSP rozsudok v tejto časti zrušil vrátane súvisiacich výrokov o trovách konania medzi sporovými stranami a trovách konania znalca a v rozsahu zrušenia vrátil vec súdu prvej inštancie na ďalšie konanie (§ 391 ods. 1 CPS).

82. V ďalšom konaní bude úlohou súdu prvej inštancie zamerať dokazovanie na to, či je alebo nie je možné reálne rozdelenie parcely č. XXXX/X o výmere 34 m<sup>2</sup> tak, aby každá zo sporových strán mala reálnu možnosť prechádzať po časti, ktorá bude príľahlá k budove, ktorá je vo vlastníctve tej – ktorej sporovej strany bez akýchkoľvek problémov a obmedzení a taktiež či schodisko, na ktoré sa odvolával žalobca i súd prvej inštancie je skutočne funkčné, ale predovšetkým nutné preto, aby mohol žalobca využívať pivničné priestory, ktoré sa nachádzajú pod jemu patriacou obchodnou budovou.

83. Žalovaní budú musieť v tomto smere navrhnúť patričné dôkazy a predložiť vyjadrenia vrátane toho, aké sú ich obavy z možného marenia uloženia rozvodných sietí v tomto tzv. dufarte, pričom na základe takto navrhnutého dokazovania bude môcť súd prvej inštancie reálne posúdiť možnosť zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva aj k tejto parcele jej reálnym rozdelením. Ako bolo vyššie naznačené, odôvodnenie uvedené v bode 80. napadnutého rozsudku v tomto smere zatiaľ nepostačuje a je nepreskúmateľné. Súd prvej inštancie bude postupovať na základe návrhov na dokazovania, ktoré budú povinní predosťriť žalovaní a takýmto spôsobom odôvodniť nutnosť a možnosť rozdelenia aj tohto prechodu medzi obchodnými budovami.

84. Až po takto doplnenom dokazovaní a právnych úvahách bude možné vo veci zákonne rozhodnúť.

85. V novom rozhodnutí o veci rozhodne súd prvej inštancie aj o trovách tohto odvolacieho konania vrátane všetkých trov prvoinštančného konania.

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

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku nie je prípustné odvolanie.

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 CSP) v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy (§ 427 ods. 1 CSP).

Dovolateľ má právo zvoliť si advokáta a možnosť obrátiť sa na Centrum právnej pomoci (§ 160 ods. 2 CSP).

Podanie vo veci samej urobené v elektronickej podobe bez autorizácie podľa osobitného predpisu treba dodatočne doručiť v listinnej podobe alebo v elektronickej podobe autorizované podľa osobitného predpisu; ak sa dodatočne nedoručí súdu do desiatich dní, na podanie sa neprihliada. Súd na dodatočné doručenie podania nevyzýva (§ 125 ods. 2 CSP).

Dovolateľ musí byť s výnimkou prípadov podľa § 429 ods.2 v dovolacom konaní zastúpený advokátom.

Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 1 CSP).

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