

Súd: Okresný súd Žiar nad Hronom  
Spisová značka: 10C/163/2013  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6413215010  
Dátum vydania rozhodnutia: 29. 05. 2018  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Martin Štubniak  
ECLI: ECLI:SK:OSZH:2018:6413215010.13

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Žiar nad Hronom samosudcom Mgr. Martinom Štubniakom v právnej veci žalobcov: 1/ O. G., E.. XX.XX.XXXX a 2/ U.. U. G., E.. XX.XX.XXXX, obaja trvale bytom J. XXXX/XX, I. I., obaja v konaní právne zastúpený Mgr. et Mgr. Líviou Šouc Kostovou, advokátkou, Pod Donátom 5, Žiar nad Hronom, proti žalovanému: O. E., E.. XX.XX.XXXX, trvale bytom Š. Z. Č.. XXX, v konaní právne zastúpený JUDr. Dušanom Klimom, advokátom, Sládkovičova 16/61, Žiar nad Hronom, v konaní o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva, takto

### rozhodol:

- I. Súd žalobu žalobcov 1/ a 2/ z a m i e t a.
- II. Žalovanému priznáva voči žalobcom 1/ a 2/ nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %.

### odôvodnenie:

1. Podanou žalobou žiadali žalobcovia 1/ a 2/ zrušiť podielové spoluvlastníctvo k pozemku vedenému na LV č. XXX k.ú. Z. ako E-KN parc. č. XXXX ostatné plochy o výmere 563 m<sup>2</sup> (ďalej aj len „sporný pozemok“) a vyporiadať ho reálnym rozdelením v zmysle geometrického plánu č. XXXXXXXX-XX/XXXX vyhotoveného dňa 26.09.2013 spoločnosťou Reality Trading s.r.o. (úradne overeného dňa 04.10.2013) tak, že novozakreslený pozemok C-KN parc. č. XXXX/X o výmere 375 m<sup>2</sup> bude prikázaný do ich bezpodielového spoluvlastníctva a druhá časť, novozakreslený pozemok C-KN parc. č. XXXX/X o výmere 188 m<sup>2</sup> bude prikázaný žalovanému. Svoj návrh odôvodnili v podstate tým, že žalovaný im znemožňuje sporný pozemok užívať, svojvoľne si oplotil jeho časť a tak im znemožňuje prístup naň. Preto už nechcú zotrvať v spoluvlastníckom vzťahu so žalovaným, s ktorým sa na zrušení a vyporiadaní napriek snahe nedohodli ani pred podaním žaloby.

2. Žalovaný sa bránil tým, že sporný pozemok žalobcovia nikdy neužívali, pretože tento dlhodobo bol a aj v súčasnosti je jedinou prístupovou cestou k jeho pozemkom a domovej nehnuteľnosti. Prístup si ohradil, pretože inak by mu žalobcovia navýšením okolitého terénu sutinou toto úplne znemožnili a ak by sa sporný pozemok rozdelil podľa požiadavky žalobcov, jediný možný prístup by úplne stratil. Poukazujúc potom na uvedené ako na dôvody hodné osobitného zreteľa žiadal žalobu zamietnuť.

3. Uznesením zo dňa 21.05.2014 súd konanie prerušil do skončenia konania sp. zn. 10C/78/2015, v ktorom sa žalovaný domáhal určenia, že podielovou spoluvlastníčkou sporného pozemku v rozsahu 1/3 je C. E.. Jeho žaloba však bola právoplatne zamietnutá.

4. Následne tak prestalo byť sporným (a vyplýva to aj výpisu z listu vlastníctva č. XXX k.ú. Z.), že žalobcovia 1/ a 2/ sú podielovými spoluvlastníkmi sporného pozemku s celkovým podielom o veľkosti 2/3 (podiel 1/3 pod B1 a podiel 1/3 pod B2 na LV č. XXX) a žalovaný má zasa spoluvlastnícky podiel o veľkosti 1/3 (pod B3).

5. Podielové spoluvlastníctvo je upravené v ust. § 137 a nasl. Občianskeho zákonníka a je založené na dobrovoľnosti jeho existencie, s ktorou súvisí zásada, že nikto nemôže byť spravodlivo nútený, aby zotrval v spoluvlastníckom vzťahu (isté obmedzenie obsahuje len ust. § 142 ods. 2 Občianskeho zákonníka). Táto zásada je potom vyjadrená v ust. § 142 ods. 1 Občianskeho zákonníka tak, že ak nedôjde k dohode spoluvlastníkov, na návrh niektorého z nich zruší spoluvlastníctvo a vykoná jeho vypořádanie súd. Prihliada pritom na veľkosť podielov a na účelné využitie spoločnej veci.

6. Pokiaľ je potom evidentné, že medzi žalobcami a žalovaným k dohode o zrušení spoluvlastníckeho vzťahu k spornému pozemku nedošlo a v situácii kedy žalobcovia ako spoluvlastníci podaním žaloby prejavili vôľu spoluvlastníctvo zrušiť, musel sa touto otázkou zaoberať súd.

7. Ust. § 142 ods. 1 Občianskeho zákonníka potom určuje záväzné poradie spôsobov vypořádania spoluvlastníctva v prípade jeho zrušenia. To znamená, že súd musí skúmať jednotlivé spôsoby možného vypořádania spoluvlastníctva tak ako za sebou nasledujú a až v prípade, že určitý spôsob nie je použiteľný, môže sa zaoberať v poradí ďalším spôsobom vypořádania. Konkrétne na prvom mieste ide o rozdelenie veci. Ak toto nie je dobre možné, môže súd prikázať spoločnú vec za primeranú náhradu jednému alebo viacerým spoluvlastníkom. V prípade, ak žiadny zo spoluvlastníkov o spoločnú vec nemá záujem, možno vypořadať spoluvlastníctvo tým, že sa nariadi predaj spoločnej veci a výťažok z predaja sa medzi nich rozdelí podľa veľkosti podielov.

8. Na tomto mieste ale treba uviesť (už spomínanú) výnimku zo zásady, že nikoho nemožno spravodlivo nútiť, aby zotrval v spoluvlastníctve. Výnimka je obsiahnutá v ust. § 142 ods. 2 Občianskeho zákonníka, ktorý určuje, že z dôvodov hodných osobitného zreteľa súd nezruší a nevyporiada spoluvlastníctvo prikázaním veci za náhradu alebo predajom veci a rozdelením výťažku. Ako je zrejmé zo samotného znenia ustanovenia, dôvody hodné osobitného zreteľa pre nezrušenie spoluvlastníctva sú relevantné len v prípade, že spoluvlastníctvo nemožno vypořadať prvým spôsobom - reálnou deľbou veci. Iba ak nemožno spoločnú vec rozdeliť, treba zvážiť, či sú dané dôvody hodné osobitného zreteľa pre zachovanie spoluvlastníctva (jeho nezrušenie) a ak sa také preukážu, návrh na zrušenie a vypořadanie spoluvlastníctva bude potrebné ako nedôvodný zamietnuť. Pod dôvodmi hodnými osobitného zreteľa pre nezrušenie spoluvlastníctva a jeho vypořadanie treba vo všeobecnosti rozumieť takú situáciu, kedy prevažuje záujem spoluvlastníka na zachovaní spoluvlastníckeho vzťahu nad záujmom iného spoluvlastníka na zrušení spoluvlastníctva.

9. Vzhľadom na obranu predostretú žalovaným súd vykonal aj navrhovanú ohliadku sporného pozemku (pričom súd zdôrazňuje, že vykonal všetky stranami označené dôkazy) a dospel k záveru, že obrana je dôvodná a žalobu treba zamietnuť.

10. Sporný pozemok E-KN parcela č. 3163 totiž nie je podľa názoru súdu deliteľný z dôvodu, že ust. § 142 ods. 1 Občianskeho zákonníka hovorí o tom, že deľba musí byť rozumne realizovateľná, čo zákon zvyrazňuje slovom „dobre“. To znamená, že neprichádza do úvahy akákoľvek deliteľnosť (lebo v podstate každý pozemok je deliteľný), ale táto musí byť účelná z toho hľadiska, aby boli v čo možno najväčšej miere zohľadnené záujmy spoluvlastníkov na novozaloženom vlastníckom režime k deľbou vzniknutým samostatným veciam v právnom zmysle. Inými slovami, rozdelenie veci je „dobre možné“ vtedy, keď novo vydelené časti spoločnej veci budú aj naďalej zodpovedať potrebám doterajších spoluvlastníkov rešpektujúc ich oprávnené záujmy.

11. Súd mal ohliadkou preukázané, že v prejednávanom prípade by akýmkoľvek spôsobom rozdelenia sporného pozemku žalovaný stratil priamy a dlhodobý zaužívaný prístup ku svojim pozemkom C-KN parcely č. XXXX a č. XXXX, vrátane parcely č. XXXX, na ktorej má postavený neskolaudovaný rodinný dom, v ktorom žije. Žalovaný má k svojim nehnuteľnostiam idúc z hlavnej cesty smerujúcej z J. G. na O. totiž taký prístup, že po odbočení vľavo sa prechádza po štrkovej ceste vedúcej k mostíku cez potok a mostík potom vyúsťuje na pozemok C-KN parc. č. XXXX patriaci žalobcom, ktorý slúži na prístup k okolitým pozemkom aj im. Prejdením cca jedného až dvoch metrov po tomto pozemku žalobcov je možné dostať sa na sporný pozemok, ktorý skutočne žalovaný používa na prechod k svojim ďalej sa nachádzajúcim nehnuteľnostiam.

12. Z uvedeného je zrejmé, že v prípade hocijakého rozdelenia sporného pozemku by musel žalovaný v každom prípade prechádzať cez pozemok žalobcov C-KN parc. č. XXXX, pretože nimi uvádzaný alternatívny prístup žalovaného k svojim nehnuteľnostiam z druhej (zadnej) strany je prakticky nerealizovateľný. Ako sa súd mal možnosť presvedčiť na ohliadke, z tejto strany sa v podstate jedná o peší prechod cez strmý svah s prevýšením minimálne šesť metrov vedúci cez lúku do ťažko priechodného lesného porastu a tieto pozemky už nevlastní žalovaný ale tretie osoby.

13. Z týchto dôvodov súd považuje žalobcami navrhovaný spôsob rozdelenia sporného pozemku (na ktorom žalobcovia zotrvali aj po vyjadrení predbežného právneho názoru súdom) za vylúčený z pohľadu účelného využitia veci, lebo žalobcovia chceli práve tú časť sporného pozemku (novozakreslený pozemok C-KN parc. č. XXXX/X), ktorá sa nachádza v podstate hneď za mostíkom a tým by žalovaný celkom stratil právnu možnosť dostať sa k svojim nehnuteľnostiam. Žalovaný by bol doslova odkázaný na to, či mu žalobcovia dovoľia dostať sa domov prechodom cez ich pozemky. Situáciu by neriešilo ani súčasné zriadenie vecného bremena v zmysle § 142 ods. 3 Občianskeho zákonníka v podobe práva prechodu či prejazdu cez novovzniknutý pozemok C-KN parc. č. XXXX/X v prospech žalovaného ako vlastníka novovzniknutého pozemku C-KN parc. č. XXXX/X, lebo by stále zostal právne nedoriešený prístup žalovaného cez (malú) časť pozemku žalobcov C-KN parc. č. XXXX, na ktorý vyúsťuje predmetný mostík cez potok. Preto neprichádza do úvahy ani žiaden iný spôsob rozdelenia sporného pozemku.

14. Preto súd uzavrel, že sporný pozemok nie je dobre deliteľný a tak mohol pristúpiť k posúdeniu existencie dôvodov hodných osobitného zreteľa pre nezrušenie spoluvlastníctva (a nevyporiadanie príkazom veci za náhradu či jej predajom). Ako už bolo uvedené, tieto dôvody sú dané vtedy, ak treba poskytnúť ochranu niektorému zo spoluvlastníkov tým, že sa spoluvlastníctvo k spoločnej veci ďalej zachová a teda musí ísť logicky o také závažné skutočnosti, že keby ich nebolo, podielové spoluvlastníctvo by bolo treba zrušiť (obdobne pozri rozhodnutie NS SR sp. zn. 1 Cdo 84/2009).

15. A práve to, že sporný pozemok predstavuje dlhodobu existujúci prístup žalovaného k svojim nehnuteľnostiam (vrátane domovej), tento nie je možné vzhľadom na ohliadkou zistené miestne pomery riešiť inak s tým, že prístup je čiastočne právne nedoriešený práve vo vzťahu k pozemku žalobcov C-KN parc. č. XXXX, súd toto považoval za také dôvody, ktoré prevažujú nad potrebou zrušenia spoluvlastníctva. Pritom súd vychádzal aj z toho, že žalobcovia počas konania neuviedli žiaden pádny dôvod, ktorému by mal súd pripísať väčší význam než záujmu žalovaného, lebo je nepostačujúce to, že žalobcovia sa so žalovaným nevedia dohodnúť na užívaní sporného pozemku. Jednoducho povedané, za tohto stavu nie je riešením zodpovedajúcim spravodlivému usporiadaniu právneho vzťahu sporových strán zrušenie spoluvlastníctva.

16. Súdu ani nie je zrejmé, aký racionálne zdôvodniteľný oprávnený záujem sledovali žalobcovia navrhovaným spôsobom rozdelenia sporného pozemku. Teda prečo práve táto „predná“ časť sporného pozemku by mala byť prikázaná do ich vlastníctva na úkor žalovaného, ktorý by tým stratil možnosť dostať sa k svojmu obydliu. Pritom súd dal plnú možnosť žalobcom, aby sa na pojednávania dostavili a svojou osobnou účasťou ozrejmili konkrétny záujem na (práve takomto, resp. vôbec) zrušení spoluvlastníctva. Toto právo nevyužili a tak sa tu ako jediné logické a uveriteľné vysvetlenie ponúka potom také aké predostrel žalovaný, že nie žalobcovia, s ktorými on žiaden problém nemá, ale tretia osoba (pán A.) chce, aby on odtiaľ odišiel, lebo tam „zavadzia“ a to sa dosiahne tým, že nebude mať k svojim nehnuteľnostiam žalobca prístup. Súd preto žalobu zamietol.

17. O nároku na náhradu trov konania súd rozhodol podľa § 255 ods. 1 Civilného sporového poriadku a v celom rozsahu úspešnému žalovanému súd priznal plnú náhradu trov konania, t.j. v rozsahu 100 %. Výška trov konania bude určená samostatným uznesením ako to vyplýva z § 262 ods. 2 CSP.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku je prípustné podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia, písomne vo vyhotovení trojmo na tunajší súd.

Odvolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané.

Odvolanie len proti odôvodneniu rozhodnutia nie je prípustné.

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh).

Odvolanie možno odôvodniť len tým, že

- a) neboli splnené procesné podmienky,
- b) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces,
- c) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd,
- d) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
- e) súd prvej inštancie nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
- f) súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,
- g) zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú prípustné ďalšie prostriedky procesnej obrany alebo ďalšie prostriedky procesného útoku, ktoré neboli uplatnené, alebo
- h) rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

Odvolanie proti rozhodnutiu vo veci samej možno odôvodniť aj tým, že právoplatné uznesenie súdu prvej inštancie, ktoré predchádzalo rozhodnutiu vo veci samej, má vadu uvedenú v predchádzajúcom odseku, ak táto vada mala vplyv na rozhodnutie vo veci samej.

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Prostriedky procesného útoku alebo prostriedky procesnej obrany, ktoré neboli uplatnené v konaní pred súdom prvej inštancie, možno v odvolaní použiť len vtedy, ak

- a) sa týkajú procesných podmienok,
- b) sa týkajú vylúčenia sudcu alebo nesprávneho obsadenia súdu,
- c) má byť nimi preukázané, že v konaní došlo k vadám, ktoré mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci alebo
- d) ich odvolateľ bez svojej viny nemohol uplatniť v konaní pred súdom prvej inštancie.

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľný rozsudok, môže oprávnený podať návrh na exekúciu podľa zákona č. 233/1995 Z. z. Exekučný poriadok, v znení neskorších predpisov.