

Súd: Okresný súd Námestovo  
Spisová značka: 5C/16/2020  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5820200647  
Dátum vydania rozhodnutia: 08. 03. 2022  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Gabriela Kyseľová  
ECLI: ECLI:SK:OSNO:2022:5820200647.10

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Námestovo sudkyňou JUDr. Gabrielou Kyseľovou, v právnej veci žalobcu: W. F. X., nar. XX.XX.XXXX, bytom A., L. XX, A. spolková republika, adresa na doručovanie H. XXX, právne zastúpený: JUDr. Peter Vevurka, advokát so sídlom Námestovo, Mieru 312, proti žalovaným: 1/ T. O., nar. XX.XX.XXXX, bytom H. XXX, 2/ U. W., nar. XX.XX.XXXX, bytom H. 320, zastúpená: František Bartkoviak, nar. 30.10.1971, bytom Rabčice 320, v konaní o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva, takto

### rozhodol:

- I. Súd žalobu **z a m i e t a**.
- II. Žalovanému 1/ sa proti žalobcovi **p r i z n á v a** nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %.
- III. Žalovanej 2/ sa proti žalobcovi nárok na náhradu trov konania **n e p r i z n á v a**.

### o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobou podanou na súd dňa 27.3.2020, v súlade s jeho opravou podaním zo dňa 17.8.2020 sa žalobca domáhal zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnostiam evidovaných na liste vlastníctva č. XXXX pre obec a k.ú. H., parcely reg. „E“ evidované na mape určeného operátu, parc. č. XXXX/X - ttp o výmere 67 m<sup>2</sup> a to prikázaním nehnuteľnosti do vlastníctva žalobcu za náhradu.

2. Žalobu odôvodnil tým, že žalobca a žalovaní sú podieloví spoluvlastníci nehnuteľnosti evidovaných na LV č. XXXX pre obec a k.ú. H., parcely registra „E“ evidované na mape určeného operátu, zobrazené ako parc. č. XXXX/X - ttp o výmere 67 m<sup>2</sup> a to žalobca pod B4 v podiele 20/32-in účasti k celku, pod B6 na žalovaného 1/ v podiele 6/32-in účasti k celku a na žalovanú 2/ pod B7 v podiele 6/32-in účasti k celku. Na žalobcu prislúcha výmera 41,87 m<sup>2</sup> a na žalovaného 1/ a 2/, pre každého výmera 12,56 m<sup>2</sup>. Predmetná nehnuteľnosť je využívaná žalobcom, na časti pozemku má postavenú garáž a pozemok slúži žalobcovi ako príjazdová cesta k jeho garáži a pozemku zobrazenom ako parc. č. XXXX/X a parc. č. XXXX/X, evidovaných na LV č. XXXX pre obec a k.ú. H.. Žalobca nechce zotrvať v podielovom spoluvlastníctve, viackrát sa pokúsil o vyporiadanie spoluvlastníctva so žalovanými, no neúspešne. Poukázal na ust. § 142 ods. 1 OZ, v zmysle ktorého súd zruší a vyporiada podielové spoluvlastníctvo, rešpektujúc hľadisko, či je reálne rozdelenie veci „dobré možné“, prihliadajúc na „veľkosť podielov a účelné využitie vecí“ (funkčnosť a praktickosť). Súd by nemal pripustiť rozdelenie pozemkov na pozemky nepatrnej rozlohy. Z ust. § 142 ods. 1 vyplýva, že podmienkou na rozdelenie vecí v podielovom spoluvlastníctve účastníkov je to, aby rozdelenie vecí bolo dobre možné, pričom táto podmienka nie je naplnená len faktickou možnosťou a technickou vykonateľnosťou rozdelenia spoločnej veci, ale tiež funkčným opodstatnením rozdelenia, pričom judikatúra sa zaoberá predovšetkým funkčnou stránkou rozdelenia spoločnej veci. Vzhľadom na výmeru spoluvlastníckych podielov žalovaných 1/ a 2/ nie je reálna del'ba dost' dobré možná pre nevyužitelnosť prípadných novovzniknutých parciel, ktorých výmera by bola 12,56 m<sup>2</sup>. Žalobca preto

žiadal, aby súd prikázal podiely žalovaných do jeho výlučného vlastníctva a zaviazal ho na primeranú náhradu. Za tým účelom si dal vyhotoviť znalecký posudok Ing. Jánovi Žochňákovi č. 18/2020 zo dňa 10.2.2020, z ktorého vyplýva, že všeobecná hodnota nehnuteľnosti je stanovená vo výške 12,48 eur/m<sup>2</sup>. Na veľkosť spoluvlastníckeho podielu žalovaných 1/ a 2/ v rozsahu 6/32-in účasti k celku, čo predstavuje výmeru 12,56 m<sup>2</sup> pripadá náhrada, pre každého z nich v sume 156,78 m<sup>2</sup>.

3. Žalovaný 1/ sa k žalobe vyjadril podaním doručeným dňa 26.6.2020 poukazujúc na zmätočnosť a neurčitosť žaloby a nepravdivosť v nej uvádzaných skutkových tvrdení. Žalovaný 1/ prostredníctvom svojho zástupcu poukázal na to, že žalobca zatajil vedenie konania na okresnom súde sp. zn. 5C/50/2015, ktorý prebiehala medzi žalobcom a žalovanou 2/ o vypratanie pozemku, a preto podáva nepravdivé tvrdenia o tom, ako sa sporná susediaca parcela užívala (a naďalej) užíva žalobcom. Žalobca nie je spoluvlastníkom spornej nehnuteľnosti, tituly, na základe ktorých nadobudol podiely sú neplatné nadobúdacieho tituly - kúpne zmluvy registrované pod V XXXX/XXXX a V XXX/XXXX a v tejto súvislosti poukázal na rozsudok NS SR č. 2Cdo/67/2000 zo dňa 27.10.2000. Odkázal na rozhodnutia stavebného úradu, ktoré svedčia a o tom, že žalobca postavil garáž bez stavebného povolenia a to na cudzej parcele, stavba nie je skolaudovaná, na stavebnom úrade prebieha už 6 rokov stavebné konanie o odstránenie stavby, postup stavebného úradu preskúmava Okresná prokuratúra v Námestove. Ďalej poukázal na to, že žalobca mu zatajil existenciu mimosúdnych rokovaní - tu odkázal na list zástupkyne žalobcu datovaný dňa 4.10.2019 o rozdelenie nehnuteľnosti - pozemku E KN parc. č. XXXX/X, na tento odpovedal prostredníctvom svojho zástupcu tým, že v ňom nebol žiaden návrh na rozdelenie spornej nehnuteľnosti, nebolo zrejmé, čo konkrétne chce žalobca prikázať do svojho výlučného vlastníctva a čo do vlastníctva žalovanej 2/. Pri osobnom rozhovore mu mal žalobca oznámiť, že chce získať iba 1m<sup>2</sup> z výmery pripadajúcej na jeho podiel na pozemku parc. č. XXXX/X a teraz, žalobou žiada úplne niečo iné než bolo uvedené v liste jeho advokátky - Mgr. Beáty Ďaďovej. Žalobca účelovo a zbytočne vyvolal toto súdne konanie a pred podaním žaloby sa nepokúsil o mimosúdne vyriešenie predmetu sporu. Geometrický plán, ktorý bol súčasťou listu jeho advokátky nerešpektuje vlastnícke pomery k spornej parcele a ani platnú judikatúru o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva. Žalobcu zároveň upozornil, že kúpna zmluva V XXX/XX je relatívne neplatná kúpna zmluva, pretože nebolo rešpektované jeho predkupné právo (a ani žalovanej 2/). Predávajúca nikdy písomne neponúkla jemu a ani žalovanej 2/ na kúpu jej spoluvlastnícky podiel, ktorý odpredala žalobcovi. Vo vzťahu k výške určenej znaleckým posudkom č. 18/2020 zo dňa 10.2.2020 znalca Ing. Jána Žochňáka uviedol, že cena ním určená nezodpovedá trhovej cene, tá je u obdobných pozemkov v k.ú. Rabčice vo výške 30 eur a nie v sume 12,48 eur/m<sup>2</sup>. Žalobca účelovo vyvolal súdne konanie, aby ho „pripravil“ o jeho spoluvlastnícky podiel zo sporného pozemku, opakovane sa voči nemu správa drzo, arogantne, vulgárne a násilnícky a sám prehlásil, že si bude robiť, čo on bude chcieť. Podiel na spornom pozemku potrebuje ako prístupovú cestu k jeho nehnuteľnostiam, podobne ako žalovaná 2/, tieto skutočnosti žalobca zatajil. Prikázaním podielov do vlastníctva žalobcu, by tento žalovaných mohol vydierať, aby si mohol zlegalizovať čiernu stavbu svojej garáže. Bol názoru, že sú dané dôvody na zamietnutie návrhu žalobcu s poukazom na ust. § 142 ods. 2 OZ.

4. Žalovaná 2/ sa k žalobe vyjadrila podaním doručeným dňa 3.6.2020, vyslovila nesúhlas so žalobou odôvodňujúc ho tým, že na spornom pozemku, ktorého je spoluvlastníčkou má prístupovú cestu k iným príľahlým nehnuteľnostiam, ktoré obhospodaruje jej manžel a má ich v nájme na základe nájmovej zmluvy uzavretej s Poľnohospodárskym družstvom „Babia Hora“. Využíva ich na pasenie dobytku, ktorý slúži ako zdroj obživy pre rodinu žalovanej 2/. Táto prístupová cesta už oddávna viedla cez žalovanú nehnuteľnosť na základe vzájomnej dohody predchádzajúcich vlastníkov okolitých nehnuteľností, ktorú žalobca nerešpektuje. Je zavádzajúce tvrdenie žalobcu, že žalovanú nehnuteľnosť užíva výlučne žalobca, ona a jej rodina tiež využíva nehnuteľnosť, ale je pravda, že žalobca bez stavebného povolenia a súhlasu ostatných vlastníkov na časti pozemku vybudoval garáž. Dôkazom toho je výkon štátneho stavebného dohľadu zo dňa 25.8.2014 a výzva zo dňa 26.8.2014, ktorou stavebný úrad nariadil žalobcovi zastaviť stavbu a požiadať o dodatočné stavebné povolenie. V minulosti žalovaná 2/ využívala nehnuteľnosť ako prístupovú cestu k pozemkom, ktoré majú v podnájme, ako dočasnú parkovaciu plochu pre stroje a v tom jej žalobca začal brániť. Zároveň poukázala na to, že prístupová obecná cesta je veľmi úzka, sporný pozemok slúži ako priestor, kde sa vozidlá môžu navzájom vyhýbať. K rodinnému domu žalobcu pritom vedie obecná cesta, žalobca prístup k rodinnému domu má. Prikázaním nehnuteľnosti do výlučného vlastníctva žalobcu by nebola splnená podmienka účelného využitia veci. Žalobca sa s ňou ani nikdy nesnažil dohodnúť, práve naopak, vyvoláva konflikty, susedské spory a narúša pokojné spolunažívanie. Ako dôkaz predložila „Podnájomnú zmluvu č. 1 uzavretú medzi

Roľníckym družstvom „Babia Hora“ Rabčice a podnájomcom František Bartkovjak, tiež výsledky zistenia z výkonu štátneho stavebného dohľadu dané listom Obce Rabčice, stavebný úrad Rabčice zo dňa 4.11.2013 a iné doklady preukazujúce ňou uvádzané tvrdenia.

5. Žalovaní 1/ a 2/ v duplike zotrvali na svojich tvrdenia, nesúhlasili so žalobou a s prikázaním spoluvlastníckych podielov v prospech žalobcu za náhradu, poukazovali na to, že žalobca sa snaží narúšať dobré susedské vzťahy, obecná cesta je veľmi úzka, je problém vyhnúť sa oproti idúcemu vozidlu, čo sa rieši vzájomným rešpektovaním. Ak by bol žalobca výlučný vlastník, celú nehnuteľnosť by mohol oplotiť, tým by sa značne sťažil prejazd vozidiel. Vyporiadanie spoluvlastníctva považujú za neúčelné a aj odporujúce dobrým mravom. Cez spornú nehnuteľnosť je možná prístupová cesta k pozemkom, ktoré sa nachádzajú v územnom pláne obce a môžu byť zastavané. Žalovaný 1/ poukázal tiež na to, že žalobca sa nevyjadril k prevažnej väčšine nimi uvádzaných námietok, čím len uznal ich opodstatnenosť a relevantnosť. Poukázal tiež na cenu určenú ZP č. 8/2020 a v tej súvislosti na rozhodnutie NS SR sp. zn. 4Cdo/148/2017 zo dňa 21.11.2018, v zmysle ktorého je potrebné posudok aktualizovať, keď zároveň poukázal na aktuálnu cenu nehnuteľností ktorá je podľa správy obce Rabčice č. OcÚRe/2020/449 v rozpätí od 20 eur do 40 eur.

6. Po tom, čo bolo konanie prerušené uznesením tohto súdu zo dňa 18.5.2021, pod č.k. 5C/16/2020-114, do skončenia konania vedeného na Okresnom súde Námestovo sp. zn. 13C/14/2020 o nahradenie prejavu vôle žalobcu, súd uznesením rozhodol, že bude pokračovať v konaní.

7. Žalobca zotrval na žalobe a po vykonaní obhliadky miesta samého navrhol, aby súd prípadne najskôr skúmal možné reálne rozdelenie nehnuteľnosti a v prípade, ak toto nie je možné, vyporiadanie vykonal druhým spôsobom vyporiadania. S vedením konania sp. zn. 13C/14/2020 tvrdil, že síce vyhovením žalobe žalovaných 1/ a 2/ ako žalobcov môže dôjsť k zmene spoluvlastníckeho podielu žalobcu, avšak ani v tomto prípade žalobca nestratí postavenie väčšinového spoluvlastníka, v jeho prospech bude slúžiť účelné využitie veci. Obranu žalovaných nepovažoval za dôvodnú, pretože pokiaľ ide o podnájomný vzťah založený zmluvou tvrdil, že táto platí len do roku 2023, naviac dobytok sa na tieto pozemky môže dostať iným spôsobom a vedie k nim prístupová cesta. Pozemok, ktorý je predmetom vyporiadania užíva výlučne žalobca, je pozemkom, na ktorom má z časti žalobca postavenú garáž a vstup do tejto garáže a je nevyhnutné, aby sa žalobca stal vlastníkom pozemku a mal zabezpečený prístup do tejto garáže z obecnej cesty. Navrhol zaplatiť žalovaným sumu 446,60 eur každému z nich. Potvrdil skutočnosť, že vzťahy medzi žalobcom a žalovanými sú na osobnej úrovni veľmi zlé a ich obrana nespočíva na rozumných argumentoch, ale je založená na subjektívnych pocitoch voči žalobcovi. Žalovaní neuviedli ani jeden dôvod osobitného zreteľa pre nevyporiadanie podielového spoluvlastníctva, ten musí byť takého významu a intenzity, aby súd vôbec mohol žalobe vyhovieť. V tejto súvislosti odkázal na rozsudok NS SR sp. zn. 1Cdo 84/2009, ktorý sa zaoberá aj opisom dôvodov pre nevyporiadanie podielového spoluvlastníctva.

8. Žalovaný 1/ nesúhlasil so žalobou, poukázal na to, že pozemok je súčasťou obecnej cesty, po ktorej majú všetci prístup, žalobca si na nej a na časti sporného pozemku postavil garáž a za tým účelom si dal vyhotoviť GP, ktorým zasiahol v šírke 1,8 m do obecnej cesty, tým zabral časť cesty na úkor ostatných spoluvlastníkov susediacich nehnuteľností, vyvoláva spory a nepočína si tak, aby ku škode nedošlo. Na jeho pozemok vypustil žumpu a odpadové vody. Žalobca nedodrжал stavebný zákon, neoprávnene užíva pozemok a aj prístupovú cestu, nie je pravdivé tvrdenie, že žalobca užíva sporný pozemok, pretože na ňom je asfaltová cesta, užívajú ju občania obce a obec. V prípade vyporiadania spoluvlastníctva sa k ďalším nehnuteľnostiam nebude mať prístup.

9. Žalovaná 2/ zotrvala na písomných vyjadreniach a pripojila sa k vyjadreniu žalovaného 1/ , nesúhlasila so zrušením a vyporiadanim podielového spoluvlastníctva, pretože žalobca im bráni dostať sa na nehnuteľnosti, ktoré s manželom obhospodarujú, v budúcnosti má byť na týchto pozemkoch plánovaná zástavba a ich vlastníci sa nebudú môcť dostať na nehnuteľnosti. Cesta má byť široká 5,5 m a žalobca už teraz zasiahol do jej šírky o 1,8 m. V tomto mieste sa nedá prejsť nákladným vozidlom k nehnuteľnostiam, ktoré sa nachádzajú za sporným pozemkom.

10. Súd vykonal dokazovanie oboznámením sa s obsahom listín tvoriacich súčasť spisu, osobitne s LV č. XXXX pre obec a k.ú. H., ZP č. 18/2020, s podnájomnou zmluvou č. 01/2019 zo dňa 29.3.2019, oznámeniami obce Rabča - o zistených skutočnostiach z výkonu štátneho stavebného dohľadu zo

dňa 25.8.2014 a zo dňa 26.8.2014 výzvou na predloženie žiadosti s predpísanými náležitosťami a prerušením konania, kópiou katastrálnej mapy, kópiou rozsudku Okresného súdu sp. zn. 13C/14/2020, vykonal obhliadku na mieste samom a žalobu zamietol.

11. Žalobca a označení žalovaní 1/ a 2/ sú podieloví spoluvlastníci nehnuteľností zapísaných na LV č. 3652 pre obec a k.ú. Rabčice, pod A, parcela registra "E" evidovaná na mape určeného operátu, zobrazená ako parc. č. 3807/1 - trvalý trávny porast o výmere 67 m<sup>2</sup>, pod B4 na žalobcu v podiele 20/32-in účasti k celku, pod B6 na žalovaného 1/ Dušan Kolčák, rod. Kolčák v podiele 6/32-in účasti k celku a pod B7 na žalovanú 2/ Janu Bartkovjakovú, rod. Bublákovú, nar. 23.7.1972, v podiele 6/32-in účasti k celku. V čase vyhlásenia tohto rozsudku bol žalobca naďalej zapísaný na liste vlastníctva ako väčšinový spoluvlastník, hoci nebolo sporné to, že na základe žaloby vedenej pred okresným súdom pod sp. zn. 13C/40/2020 sa viedlo konanie o nahradenie prejavu vôle žalobcu, ktorý vystupoval v procesnej pozícii žalovaného, a ktorú podali obaja žalovaní 1/ a 2/ ako dotknutí spoluvlastníci v postavení žalobcov z dôvodu porušenia ich predkupného práva, prevodom podielu ostatného spoluvlastníka Antona Košúta o veľkosti 14/32-in účasti k celku v prospech žalobcu. Ich žalobe bolo vyhovené, avšak právoplatné rozhodnutie sp. zn. 13C/40/2020 nebolo dosiaľ zapísané (záznamom) na príslušný list vlastníctva. Vychádzajúc z obsahu právoplatného (a nezmeniteľného) rozsudku Okresného súdu Námestovo sp. zn. 13C/40/2020 bude prevedený zápis v katastri nehnuteľnosti, na základe ktorého sa žalovaní 1/ a 2/ stanú vlastníkmi podielu o veľkosti 7/48 -in účasti, t.j. podiel každého z nich o veľkosti 6/32-in sa zväčší o 7/48-in účasti a naopak, žalobcovi sa aktuálny podiel o veľkosti 20/32-in účasti k celku zmenší o 14/48-in účasti. Žalovaní 1/ a 2/ budú zapísaní ako spoluvlastníci s podielom o veľkosti 1/3-ina účasti k celku a žalobca rovnako s podielom o veľkosti 1/3-ina účasti k celku (jeho podiel 20/32-in účasti zmenšený o 14/48-in). Žiaden zo spoluvlastníkov nie je väčšinovým, každému prislúcha podiel o veľkosti 1/3-iny účasti, čo pre každého predstavuje výmeru 22,3333 m<sup>2</sup>.

12. Nehnuteľnosť - pozemok zobrazený ako parc. č. 3807/1 je umiestnený v zastavanom území obce, obhliadkou na mieste samom mal súd preukázané, že je prakticky súčasťou obecnej cesty, resp. bezprostredne priamo na ňu, po jej pozdĺžnej strane nadväzuje, má stúpajúci charakter (pozemok je svahovitý so sklonom nad 5%), zhodne ako obecná cesta, pričom v niektorých miestach predstavuje rigol nachádzajúci sa pred nehnuteľnosťami, ktoré sú po pravej strane obecnej cesty (a tohto pozemku z pohľadu stúpajúc do svahovitého terénu). Okrem toho, že pozemok má úzky pozdĺžny tvar, má aj úzky ba až špicatý koniec, t.j. pozemok je nepravidelného tvaru. Obdobne aj zo ZP č.18/2020 vyplýva, že pozemok má šírku cca 1,50 m a dĺžku 45 m a leží vedľa miestnej komunikácie. Obhliadkou ďalej súd zistil, že z pozemku je prístup jednak ku garáži postavenej žalobcom popri tejto obecnej ceste, v niektorých miestach do nej zasahujúcej, prístup na pozemky, ktoré má manžel žalovanej 2/ v podnájme a napokon tento pozemok v časti predstavujúcej rigol na odvod vody stekajúcej zo svahovitého charakteru tejto časti obce, vedie popred usadlosť dreveného rodinného domu a jeho humna. Z pohľadu vstupu do garáže žalobcu je po pravej strane trávnatý porast, v čase obhliadky bolo na ňom vidieť hospodárske stroje, v smere ku vstupu do garáže bolo vidieť návoz skál a vozidlo žalobcu, ide o priestor, o ktorom žalovaná 2/ tvrdila, že je využívaný ako prístup k pozemkom nimi obhospodarovaných a cez ktorý vstup im žalobca bráni. Na pozemku, jeho okraji z pohľadu dĺžky je umiestnený stĺp elektrického vedenia, prakticky oddeľujúci priečne sporný pozemok. Práve túto časť, kde mal žalobca popri hromade skál odstavené osobné motorové vozidlo, navrhoval žalobca rozdelenie nehnuteľnosti s tým, že by sa mu reálne vydělila táto časť pozemku, umožňujúca mu zároveň vstup do garáže a vyporiadanie pozemku pod garážou, pričom zvyšná časť by mohla zostať v podielovom spoluvlastníctve.

13. Súd ďalej zistil, že od elektrického vedenia (stĺpa) smerom nižšie od neho, by mohol byť ďalší prístup na pozemok, ktorý má obhospodarovať žalovaná 2/ s jej manželom, a ktorý navrhoval žalobca prikázať do podielového spoluvlastníctva, avšak na časti tohto pozemku sú vysadené ovocné stromy, iných vlastníkov, brániace vstupu na obhospodarovaný pozemok strojmi, resp. poľnohospodárskymi mechanizmami, pričom tento pozemok v zostatku mal charakter trvalého trávneho porastu. Ide o tú časť, ktorá sa zároveň nachádza za dreveným domom a jeho humnom a stavbou nižšie postavenou od garáže žalobcu. Žalovaná 2/ zhodne so žalovaným 1/ o tejto časti obhospodarovaného pozemku vypovedali, že ide o časť obce, v ktorej je do budúcnosti plánovaná individuálna bytová výstavba, je potrebné ponechať vstup cez sporný pozemok.

11. Podľa § 141 ods. 1 a 2 Občianskeho zákonníka spoluvlastníci sa môžu dohodnúť o zrušení spoluvlastníctva a o vzájomnom vyporiadaní; ak je predmetom spoluvlastníctva nehnuteľnosť, dohoda

musí byť písomná. Každý zo spoluvlastníkov je povinný vydať ostatným na požiadanie písomné potvrdenie o tom, ako sa vypořádali, ak nemala už dohoda o zrušení spoluvlastníctva a o vzájomnom vypořádání písomnú formu.

12. Podľa § 142 ods. 1 Občianskeho zákonníka ak nedôjde k dohode, zruší spoluvlastníctvo a vykoná vypořádanie 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. Z dôvodov hodných osobitného zreteľa súd nezruší a nevyporiada spoluvlastníctvo prikázaním veci za náhradu alebo predajom veci a rozdelením výťažku.

13. Vychádzajúc z ust. § 142 ods. 1 Občianskeho zákonníka súd žalobu zamietol a z dôvodov hodných osobitného zreteľa nezrušil a nevyporiadal spoluvlastníctvo.

14. V ustanovení § 142 ods. 1 veta prvá Občianskeho zákonníka je vyjadrená jedna zo základných zásad inštitútu podielového spoluvlastníctva - zásada, že nikto nesmie byť spravodlivo nútený, aby zotrval v spoluvlastníckom vzťahu. Pokiaľ sa spoluvlastníci sami nedohodnú ako sa ich spoluvlastníctvo zruší a ako si ho vypořádajú, resp. ak sa nemôžu dohodnúť ani inak, môže sa ktorýkoľvek z nich domáhať zrušenia a vypořádania spoluvlastníctva na súde. Z pravidla kladného rozhodnutia súdu však existuje výnimka obsiahnutá v citovanom ustanovení § 142 ods. 2 Občianskeho zákonníka. Ak totiž nie je dobre možné, aby súd spoluvlastníctvo zrušil a vypořiadal reálnym rozdelením veci podľa rozsahu spoluvlastníckych podielov, môže z dôvodov hodných osobitného zreteľa návrh na zrušenie a vypořádanie podielového spoluvlastníctva zamietnuť, a to aj v prípade, kedy je možné, aby vec bola prikázaná za náhradu jednému alebo niekoľkým spoluvlastníkom, alebo kedy je možné, aby vec bola predaná a výťažok z predaja bol rozdelený podľa veľkosti podielov. Pritom dôvod hodný osobitného zreteľa posudzuje vždy konkrétne, najmä vzhľadom na subjektívne podmienky žalobcu alebo žalovaného, či oboch z nich, ako aj na existujúce objektívne okolnosti. Nie je však vylúčené, aby na základe podstatných zmien okolností konkrétneho prípadu, ktoré by znamenali odpadnutie dôvodov pre zamietavé rozhodnutie, sa spoluvlastník neskôr znovu domáhal, aby súd vyhovel jeho návrhu na zrušenie a vypořádanie podielového spoluvlastníctva. Zamietavé rozhodnutie je totiž rozhodnutím iba pre "pre tento krát", to znamená dovtedy, kým trvajú okolnosti (pomery), pre ktoré došlo k vydaniu takéhoto rozhodnutia.

15. V ust. § 142 ods. 2 Občiansky zákonník nevysvetľuje, čo treba rozumieť pod dôvodmi hodnými osobitného zreteľa, tie nie sú taxatívne ani demonštratívne v zákone uvedené, je na súde, aby z výsledkov vykonaného dokazovania sám vyvodil, zhodnotil ich existenciu a závažnosť, čo by mu umožnilo rozhodnúť, či treba zamietnutím návrhu poskytnúť právnu ochranu niektorému zo spoluvlastníkov tým, že sa spoluvlastníctvo k spoločnej veci naďalej zachová a nezruší. Logicky musí ísť o skutočnosti takého významu a intenzity, že keby ich nebolo, súd by žalobe vyhovel. Dôvody hodné osobitného zreteľa musia teda spočívať v okolnostiach takej povahy, že pri nich záujem žalovaného ponechať spoluvlastnícky stav nezmenený, sa v porovnaní so záujmom žalobcu zrušiť podielové spoluvlastníctvo ukáže ako významnejší a prednejší. Pri posudzovaní veci podľa uvedeného ustanovenia je vždy vecou súdu, aby predovšetkým úplne zistil skutkový stav a zadovážil si dostatok podkladov na posúdenie situácie, ktorá by sa vytvorila zrušením a vypořadáním spoluvlastníctva. Na úplnom poznaní skutkového stavu veci založené dôsledné porovnanie situácie, ktorá by pre žalovaného vznikla vyhobením žalobe, so situáciou, ktorá by pre žalobcov vznikla v prípade jej zamietnutia, je nevyhnutným základom, bez ktorého je akýkoľvek záver o (ne) existencii dôvodov hodných osobitného zreteľa predčasný a nepodložený (NS SR sp. zn. 1Cdo/84/2009 zo dňa 30.11.2010).

16. Súdna prax už dospela k názoru (viď R 100/1999), podľa ktorého dôvodmi hodnými osobitného zreteľa, so zreteľom na ktoré súd nezruší a nevyporiada podielové spoluvlastníctvo podľa § 142 ods. 2 Občianskeho zákonníka, sú okolnosti prevažne subjektívneho charakteru tak na strane žalovaného (najmä jeho zdravotný stav, vek a sociálna situácia, stav jeho odkázanosti na bývanie v spornej nehnuteľnosti, nedostatok možnosti uspokojiť svoje bytové potreby inde, osobné väzby na nehnuteľnosť), ako aj na strane žalobcu (najmä ak mu ide iba o vyriešenie užívacích vzťahov, pričom otázka zániku spoluvlastníctva nemá pre neho prioritu alebo, že vec má v úmysle predať). Za dôvody

hodné osobitného zreteľa považuje súdna prax nielen záujmy podielových spoluvlastníkov samotných, ale aj ich rodinných príslušníkov (R 1/1989). Dôvody hodné osobitného zreteľa z hľadiska úspechu v spore vyznievajú buď na prospech žalovaného alebo, vzhľadom na kontradiktórnosť postavenia strán sporu, v neprospech žalobcu.

17. V danej veci žalobca žiadal zrušiť a vyporiadať podielové spoluvlastníctvo prikázaním veci do jeho výlučného vlastníctva za náhradu z dôvodu, že sporný pozemok užíva, na jeho časti má postavenú garáž a pozemok mu slúži ako prístup k garáži a k jeho pozemkom, svedčí mu účelné využitie veci. Alternatívne, v priebehu dokazovania a nesúhlase žalovaných so žalobou, pripustil vyporiadanie reálnym rozdelením tejto časti pozemku zodpovedajúcom jeho spoluvlastníckemu podielu. Zvyšnú časť navrhoval ponechať v podielovom spoluvlastníctve. Jedným z dôvodov, pre ktorý žalobca žiadal zrušiť podielové spoluvlastníctvo bola aj skutočnosť, že na časti pozemku vybudoval garáž. Ohľadom tejto stavby bolo obsahom listín zistené, že žalobca ako stavebník realizoval stavbu garáže s priestormi na poschodí v období 09/2013 bez stavebného povolenia, v tejto pokračoval aj napriek zastaveniu stavby, t.j. realizáciu tejto stavby neohlásil a ani nemal vydané stavebné povolenie, bolo mu dané upozornenie nepokračovať vo výstavbe až do vydania dodatočného stavebného povolenia, čo vyplýva z listu Obce Rabčice, stavebný úrad Rabčice zo dňa 4.11.2013, označenom ako „Oznámenie zistených skutočností z výkonu štátneho stavebného dohľadu, žalobca túto výzvu nerešpektoval. Dňa 26.08.2014 pod č. 14/0528/RE bol žalobca vyzvaný na predloženie žiadosti s predpísanými náležitosťami (medzi nimi aj listom vlastníctva a kópiou z katastrálnej mapy a GP) a došlo k prerušeniu stavebného konania. Žalovaní 1/ a 2/ potvrdili, že žalobca si vybudoval garáž bez ich súhlasu (ich súhlas nežiadal), v prechode cez sporný pozemok (resp. jeho časť) im bráni alebo vytvára prekážky, čo deklarovali fotografiami a uvedené mal súd preukázať aj obhliadkou na mieste samom. V čase vykonania obhliadky sa na časti pozemku, umožňujúcom jednak prechod ku garáži, prechod na iné, rodinou žalovanej 2/ obhospodarované pozemky (poľnohospodárskymi strojmi - pozn. súdu), nachádzala hromada veľkých skál, popred ne bolo umiestnené motorové vozidlo žalobcu, to nebolo umiestnené v (terénne zníženom) vstupe do garáže. Žalobca žiada vyporiadať podielové spoluvlastníctvo hlavne z dôvodu usporiadania vlastníckych vzťahov jeho stavby garáže, ktorú vybudoval bez stavebného povolenia.

17. Žalovaní 1/ a 2/ žiadali ponechať spoluvlastnícky vzťah odôvodňujúci to tým, že žalobca v užívaní a v prístupe k susedným nehnuteľnostiam, hlavne tým, ktoré má rodina žalovanej 2/ v podnájme, im bráni, garáž vybudoval bez stavebného povolenia, čím zúžil už aj tak úzku obecnú (vedľajšiu cestu). A táto okolnosť bola zistená aj z obhliadky, kedy prechod medzi garážou a postavenými rodinnými domami nákladnými autami je síce možný, ale je obtiažny. Ďalej bolo obhliadkou preukázané, že vyhovením žalobe a prikázaním podielov žalovaných do vlastníctva žalobcu, by žalovaní stratili prístup k iným pozemkom, na ktoré sa prechádza cez sporný pozemok, žalobcom navrhovaný prechod na tieto iné pozemky cez nižšie položenú časť (od stĺpa elektrického vedenia) nie je možný, pretože sú tam vyrastené mohutné ovocné stromy. Okrem toho, čo bolo najpodstatnejším pre rozhodnutie súdu je, že sporný pozemok vyúsťuje popred domovú nehnuteľnosť - starý drevený dom s humnom a má charakter rigolu pred touto domovou nehnuteľnosťou iného vlastníka ako sú strany sporu. Prikázaním sporného pozemku do vlastníctva, by títo iní vlastníci boli obmedzení na svojom práve vo vstupe k nehnuteľnosti slúžiacej na bývanie (domovej nehnuteľnosti). Sporný pozemok v podstate slúži na prístup k iným nehnuteľnostiam a to nielen žalobcu a žalovaným, ale aj ostatným vlastníkom susediacich nehnuteľností a občanov využívajúcich obecnú cestu. V neposlednom rade za zmienku stojí aj skutočnosť, že pozemky, na ktoré je prístup cez spornú nehnuteľnosť, majú v budúcnosti slúžiť pre individuálnu bytovú výstavbu, čo zhodne potvrdili žalovaní. Ide o objektívne dôvody, ktoré svedčia pre zamietnutie návrhu na zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva.

18. Medzi stranami sporu ako spoluvlastníkmi sú narušené spoluvlastnícke vzťahy, čo je súdu zrejmé aj z iných konaní, ktoré prejednával a napokon na tieto spory poukazoval aj žalovaný 1/ vo vyjadrení k žalobe a potvrdil ich aj sám žalobca. To bolo ďalším dôvodom - vyriešenie užívacích vzťahov pre zrušenie podielového spoluvlastníctva, ale podľa návrhu žalobcu a nie samotné vyporiadanie, čo možno usudzovať aj z toho, že žalobca v prípade reálneho rozdelenia nehnuteľnosti, žiadal rozdeliť len časť, ktorá zodpovedá jeho podielu a ktorá by slúžila jemu a stavbe garáže. Ostatná časť by zostala v podielovom spoluvlastníctve, teda žalovaným by sa reálne nevyčlenila žiadna časť nehnuteľnosti zodpovedajúca veľkosti ich podielu. Pritom v zmysle judikatúry vyporiadanie sa má týkať celej veci a nielen jej časti - reálne vydelenie časti pozemku jedného zo spoluvlastníkov, to nie je vyporiadanie v pravom slova zmysle. Vyporiadanie nehnuteľností reálnym rozdelením znamená, že vyporiadanie

spoluvlastníctva sa uskutoční reálnym rozdelením tak, že na jeho základe vzniknú samostatné veci v pravo slova zmysle, teda každému spoluvlastníkovi sa reálne vyčlení na jeho podiel pripadajúca časť nehnuteľnosti, ktorá bude aj účelne využiteľná. Charakter nehnuteľností - súčasť obecnej cesty v podstate predurčuje jej využiteľnosť - ako prejazd, prístup, prechod.

19. Za existencie týchto objektívnych dôvodov je zrejmé, že záujem žalovaných ponechať spoluvlastnícky stav nezmenený sa v porovnaní so záujmom žalobcu zrušiť podielového spoluvlastníctva ukázal ako významnejší a prednejší. Judikatúra tiež kladie dôraz na poznaní skutkového stavu a na porovnaní situácie, ktorá by pre žalovaných vznikla vyhotovením žalobe, so situáciou, ktorá by pre žalobcu vznikla v prípade jej zamietnutia. Žalobca nestratí prístup k vybudovanej garáži, aj pri zachovaní podielové spoluvlastníctva sa do garáže môže dostať (a vozidlom vojsť), žalovaní mu v prístupe do jeho stavby nebránia a s ich súhlasom ako podielových spoluvlastníkov môže zlegalizovať stavbu garáže - po jej zameraní. Naopak, žalovaní by vyporiadaním mali obmedzený prístup na iné pozemky, už teraz je im v prístupe zo strany žalobcu bránené, žalobca nesúhlasí s užívaním časti pozemku, ktorú hodlá využiť pre vstup do jeho garáže, žalovaní napriek tomu, že sú spoluvlastníci sporného pozemku, je im v prístupe naň, resp. cez sporný pozemok na iné pozemky, bránené. Žalobca do ich vlastníckeho práva zasiahol už len tým, že realizoval stavbu bez ich súhlasu, v prístupe na iné nehnuteľnosti popred jeho stavbu im bráni, z čoho možno usudzovať aj na to, že po vyporiadaní podielového spoluvlastníctva by žalobca mohol (a výlučne vlastníctvo by ho k tomu oprávňovalo) oplotiť svoj pozemok. Táto situácia by sa dotkla nielen žalovaných, ale aj ostatných vlastníkov susediacich nehnuteľností. Charakter sporného pozemku je pritom taký, že jeho nevyporiadaním sa jeho užívanie žiadnym spôsobom nezmení, keďže je súčasťou miestnej (vedľajšej) komunikácie. A hlavne nesťažuje sa prístup v okolí sa nachádzajúcej drevenej domovej nehnuteľností, popred ktorú jeho časť vedie. A hoci judikatúrou boli ustálené dôvody hodné osobitného zreteľa, ktoré by mali byť prevažne subjektívneho charakteru, neplatí do bezpodmienečne, čo vyplýva zo samotného pojmu „prevažne“: Nevylučuje sa teda to, že môžu existovať aj (len) objektívne dôvody hodné osobitného zreteľa, pre ktorú súd nezruší a nevyporiada podielové spoluvlastníctvo. Judikatúrou ustálené dôvody (subjektívne) boli viazané na druh veci, ktorá je predmetom vyporiadania a zväčša sa týkala domovej nehnuteľností slúžiacej na trvalé bývanie. A práve druh veci, ktorá sa vyporiada, resp. ktorá je predmetom zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva určuje charakter dôvodov hodných osobitného zreteľa. V súdnej veci tieto dôvody hodné osobitného zreteľa sú prevažne objektívnymi.

20. Zo súdu uvedených dôvodov sa javí, že tu je existencia dôvodov hodných osobitného zreteľa pre nezrušenie a nevyporiadanie podielového spoluvlastníctva, predovšetkým objektívneho charakteru, keďže záujem žalovaných ponechať spoluvlastnícky stav nezmenený, sa v porovnaní so záujmom žalobcu zrušiť podielové spoluvlastníctvo ukázal ako významnejší a prednejší, a preto súd žalobu zamietol.

21. Ak žalobca žiadal zrušiť podielové spoluvlastníctvo pre existenciu stavby - garáže súd len uvádza, že nemožno poskytovať ochranu tomu, kto nerešpektuje vlastnícke vzťahy na úkor tých, ktorých ich dodržiavajú, ďalšiemu spoluvlastníkovi odníma právo disponovať vlastným majetkom. Na neprávne nemôže byť založené právo.

22. K rozdeleniu nehnuteľnosti ako prvého spôsobu vyporiadania vzhľadom na charakter veci, ktorá je predmetom vyporiadania - poloha (svahovitý terén), tvar - úzky pozdĺžny so špicatým zakončením, s rozmermi minimálnej šírky cca 1,5 m, súd dospel k záveru, že tento spôsob vyporiadania nie je dobre možný a ani účelný. Žalovaní ako podieloví spoluvlastníci by nezískali pozemok, ktorý by im slúžil takým spôsobom, aký zodpovedá povahe a účelu - prechodu na susediace nehnuteľnosti. Súd vyhodnotil, že pozemok - CKN parc. č. XXXX/X z LV č. XXXX pre obec a k.ú. Rabčice je reálne nedeliteľný.

23. O nároku na náhradu trov súd rozhodol podľa 262 ods. 1 CSP a z dôvodov podľa § 255 ods. 1 CSP a žalovaným 1/ a 2/ priznal nárok na plnú náhradu trov konania. Žalovaný 1/ si nárok neuplatňoval, z obsahu spisu však vyplýva, že mu vznikli trovy titulom zálohy na obhliadku, ktorej náklady predstavujú 8,20 eur (zvyšok zálohy bude vrátený žalovanému 1/ ako zložiteľovi), potom má nárok na ich náhradu. Žalovaná 2/ si nárok na náhradu trov neuplatňovala, z obsahu spisu nevyplýva, že by jej vznikli nejaké trovy, náklady obhliadky znášal žalovaný 1/, žalovaná 2/ nebola zastúpená právny zástupcom, preto súd rozhodol tak, že jej nárok proti žalobcovi nepriznal.

24. O výške nároku na náhradu trov konania súd rozhodne po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník - § 262 ods. 2 CSP.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie v lehote 15 dní od doručenia rozhodnutia na súde, proti ktorého rozhodnutiu smeruje. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy (§ 362 ods. 1,2 CSP).

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania (§ 127 CSP) 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)(§ 363 CSP).

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.
- (§ 365 ods. 1 C.s.p.).

Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania (§ 365 ods. 3 C.s.p.).

Na návrh toho, kto je oprávnený požadovať splnenie nároku z exekučného titulu preto, že povinný dobrovoľne nespĺnil to, čo mu ukladá exekučný titul, možno vykonať exekúciu podľa § 48 ods. 2 zákona č. 233/1995 Z. z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti (Exekučný poriadok) a o zmene a doplnení ďalších zákonov.