

Súd: Krajský súd Bratislava
Spisová značka: 3Co/19/2018
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1313228232
Dátum vydania rozhodnutia: 26. 04. 2019
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Roman Bolebruch
ECLI: ECLI:SK:KSBA:2019:1313228232.4

Uznesenie

Krajský súd v Bratislave v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Romana Bolebrucha a sudcov Mgr. Patricie Skotnickej a JUDr. Alexandry Hanusovej v spore žalobcov: 1. doc. Ing. V. X., CSc., O. XX, B., 2. D. X., F. XX, B., obaja zastúpení SCHIN & MAJDÚCH legal s.r.o., IČO: 46 079 882, Galvániho 15/C, Bratislava, proti žalovanému: Milan Pulc, J. ?.?, N., H., Z. D., A., o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnostiam, na odvolanie žalobcov proti rozsudku Okresného súdu Bratislava III zo dňa 02.12.2016, č.k. 12C/255/2013-264, takto

rozhodol:

Odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie **z r u š u j e** a **vec v r a c i a** na ďalšie konanie.

odôvodnenie:

1. Napadnutým rozsudkom súd prvej inštancie zamietol žalobcu žalobcov v 1. a v 2. rade zo dňa 10.12.2013, ktorou sa domáhali zrušenia a následného vyporiadania podielového spoluvlastníctva strán sporu k nehnuteľnostiam, a to k pozemku parcela registra „C“, č. XXXX/XX, o výmere 1.056 m², druh pozemku záhrady, parcela registra „C“, č. XXXX/XX, o výmere 25 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria a parcela registra „E“ č. XXXX, o výmere 1.962 m², druh pozemku vinice, zapísaným na liste vlastníctva č. XXXX, vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom pre katastrálne územie J., obec Bratislava - m. č. J., okres Bratislava III (ďalej len „nehuteľnosti“), keď spoluvlastnícky podiel žalobcu v 1. rade predstavoval 2/6, spoluvlastnícky podiel žalobcu v 2. rade podiel 1/6 a spoluvlastnícky podiel žalovaného 3/6, a následného vyporiadania tak, že konajúci súd prikáže do výlučného vlastníctva žalobcu v 1. rade pozemok parcela registra „C“ č. XXXX/XX, o výmere 1.056 m², druh pozemku záhrady a pozemok parcela registra „C“ č. XXXX/XX, o výmere 25 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria a do podielového spoluvlastníctva žalobcu v 2. rade a žalovaného prikáže pozemok parcela registra „E“ č. XXXX, o výmere 1.962 m², druh pozemku vinice, tak, že spoluvlastnícky podiel žalobcu v 2. rade bude zodpovedať veľkosti 1 a spoluvlastnícky podiel žalovaného 3.

2. V odôvodnení rozsudku uviedol, že žalobcovia žalobu odôvodňovali tým, že sú bratia a pôvodne boli podielovými spoluvlastníkmi pozemku parcela č. XXXX, o výmere 3.043 m², druh pozemku vinica. Dňa 14.06.1993 uzavreli dohodu o rozdelení majetku po rodičoch a starých rodičoch, následne dali dňa 24.04.1994 vypracovať geometrický plán GP č. 04-148-94 na obnovenie právneho stavu k parcelám č. XXXX, XXXX, XXXX a ich rozdelenie a na jeho podklade uzavreli s p. J. Q., X. J. T. F. O. zámennú zmluvu, ktorej vklad bol povolený pod V 57/95. Ďalej uviedli, že na základe geometrického plánu č. XXXXXXXX-XX/XX zo dňa 02.03.1998, vypracovaného Ing. P. I., došlo k rozdeleniu pôvodného pozemku parcela č. XXXX/XX, o výmere 1.081 m², na pozemok parcela č. XXXX/XX T. XXXX/XX. Žalobcovia viackrát oslovili žalovaného s návrhom dohody o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva, avšak žalovaný žiadnym spôsobom na ich výzvy nereagoval.

3. Súd prvej inštancie vykonaným dokazovaním zistil, že strany sporu sú súrodenci a podieloví spoluvlastníci nehnuteľností, v podieloch vyplývajúcich z údajov na liste vlastníctva č. XXXX, katastrálne územie J., keď veľkosť podielu žalobcu v 1. rade na nehnuteľnostiach je 2/6, podielu žalobcu v 2. rade 1/6

a veľkosť podielu žalovaného je 3/6. Prístup k pozemkom bol obtiažny, nakoľko sa pred nimi nachádzal kanál, a preto by ho bolo potrebné dobudovať. Strany sporu uzavreli dňa 14.06.1993 dohodu o rozdelení majetku, v zmysle ktorej mal žalobca v 1. rade z pôvodného pozemku parcela č. XXXX, s názvom G., nadobudnúť časť o výmere 1.080 m², žalobca v 2. rade časť s výmerou 500 m² a žalovaný časť pozemku o veľkosti 1.465 m²; následne uzavreli dňa 12.10.1994 zámennú zmluvu, ku ktorej bol vypracovaný i geometrický plán.

4. V ďalšom konajúci súd uviedol, že žalobcovia sa domáhali zrušenia podielového spoluvlastníctva súdom, t.j. konštitutívnym rozhodnutím, pričom v takom prípade sú podmienky jeho zrušenia upravené priamo v ustanovení § 142 ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník (ďalej len „Občiansky zákonník“) a sú pre súd záväzné. Súd má predovšetkým rozdeliť vec medzi spoluvlastníkov podľa výšky ich podielov a iba ak rozdelenie veci nie je dobre možné, môže prikázať vec za primeranú náhradu jednému alebo viacerým spoluvlastníkom. Tretí spôsob zrušenia a vyporiadania spoluvlastníctva, a to nariadenie predaja veci, s rozdelením výťažku podľa podielov, je až poslednou možnosťou, ku ktorej smie súd prikrčiť iba v tom prípade, ak žiadny zo spoluvlastníkov vec nechce. Aplikujúc uvedené na prejednávajúcu vec dospel súd prvej inštancie k záveru o nedostatku dôkazov na rozhodnutie o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva, keď za sporné považoval navrhované výmery novovzniknutých nehnuteľností, ich hodnotu a v neposlednom rade prístup k nim. Zároveň konštatoval, že platná judikatúra vyžaduje na zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva rozdelením nehnuteľnosti geometrický plán, s vyznačením rozdelenia predtým spoločnej parcely, ako aj výmery a čísel nových parciel. Vzhľadom na to, že na posúdenie skutočností tvoriacich predmet sporu, boli potrebné odborné znalosti a žalobcovia, zastúpení zástupcom z radov advokátov, nepriložili k žalobe zákonom požadovaný geometrický plán a tento nepredložili ani počas súdneho procesu až do rozhodnutia vo veci samej, konajúci súd viazaný v tomto smere návrhmi strán (§ 226 a 227 zákona č. 160/2015 Z.z. Civilný sporový poriadok (ďalej len „C.s.p.“)), tak nemohol urobiť a bez návrhu nariadiť znalecké dokazovanie, geodetické zameranie a vyhotovenie geometrického plánu rozdelenia súčasného stavu; zdôraznil, že geometrický plán musí byť nevyhnutnou súčasťou výrokovvej časti rozsudku, nakoľko je podkladom predelenia pozemkov a vytýčenia zmeny ich hraníc.

5. Zároveň, súd prvej inštancie považoval žalobu, v časti návrhu na vyporiadanie zrušeného podielového spoluvlastníctva, za zmaťočnú, nakoľko neriešila vec definitívne. V jej zmysle mal pozemok parcela registra „C“ č. XXXX, o výmere 1.962 m², pripadnúť opäť do podielového spoluvlastníctva, a to medzi žalobcu v 2. rade, v podiele 1 a žalovaného, v podiele 3, čo by iniciovalo nezhody a ďalšie súdne spory. S poukazom na tieto skutočnosti, aplikujúc ustanovenie § 136 ods. 1, 2, § 137 ods. 1 a § 142 ods. 1 Občianskeho zákonníka, konajúci súd žalobu ako nedôvodnú zamietol.

6. Pokiaľ išlo o návrh žalobcov na vykonanie obhliadky sporných nehnuteľností, tento návrh vyhodnotil súd prvej inštancie za nadbytočný, nemajúci vplyv na rozhodnutie v merite veci, a to práve so zreteľom na absenciu geometrického plánu. Podľa jeho mienky nemohli neúspech žalobcov v spore zvrátiť ani ich tvrdenia, prípadne tvrdenia iných osôb, zamerané na preukazovanie toho, kto a akým spôsobom sa o nehnuteľnosti doposiaľ staral.

7. O trovách konania rozhodol súd prvej inštancie podľa § 255 ods. 1 C.s.p. a žalovanému nepriznal ich náhradu, nakoľko mu žiadne trovy konania nevznikli.

8. Proti rozsudku prvej inštancie podali v zákonom stanovenej lehote odvolanie žalobcovia v 1. a v 2. rade a navrhli ho zmeniť a žalobe v celom rozsahu vyhovieť, prípadne ho zrušiť a vec vrátiť na ďalšie konanie z dôvodov podľa § 365 ods. 1 písm. d), e), f) a h) C.s.p. Namietali zmaťočnosť a nepreskúmateľnosť napadnutého rozsudku, ktorá vada mala za následok porušenie práva na spravodlivý proces. Hoci súd prvej inštancie v odôvodnení napadnutého rozsudku konštatoval, že meritórne nemohol vec prejednať pre nedostatok dôkazov, v skutočnosti neuviedol dôvody, pre ktoré nepristúpil k zrušeniu podielového spoluvlastníctva. Občiansky zákonník pritom predpokladá zamietnutie takej žaloby len z dôvodov hodných osobitného zreteľa, a to len pri navrhovanom spôsobe prikázania veci za náhradu alebo predajom veci a rozdelením výťažku z nej. Možnosť zamietnutia žaloby o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva podľa § 142 ods. 2 Občianskeho zákonníka je teda výnimkou zo zásady, že nikto nemôže byť nútený k zotrvaní v podielovom spoluvlastníctve. Súd prvej inštancie v odôvodnení rozsudku také skutočnosti, predpokladané ustanoveniami Občianskeho zákonníka, neuviedol. Zároveň neuviedol ako posúdil skutkové tvrdenia a právne argumenty sporových strán, ktoré skutočnosti

považoval za preukázané a ktoré nie a z ktorých dôkazov vychádzal a ako ich vyhodnotil. I napriek tomu, že na pojednávaní dňa 07.10.2016 pristúpil k výsluchu tak žalobcu v 1. rade, ako aj žalobcu v 2. rade, stručný obsah ich výpovedí nepoňal do odôvodnenia rozsudku; žalobcovia pritom pri výsluchu ozrejmili dôvody podanej žaloby. Tieto súviseli a vychádzali z pôvodnej dohody o rozdelení majetku po rodičoch a starých rodičoch, ktorú sporové strany uzavreli dňa 14.06.1993. Podľa nej mal nadobudnúť žalobca v 1. rade z pozemku parcela č. XXXX, podiel o výmere 1.080 m², žalobca v 2. rade podiel o výmere 500 m² a žalovaný podiel s veľkosťou 1.465 m². Po vyhotovení geometrického plánu na obnovenie časti právneho stavu parciel a ich rozdelenie č. XX-XXX-XX uzavreli strany dňa 12.10.1994 zámennú zmluvu a zamenili pozemok parcela č. XXXX, o výmere 3.043 m², v jeho spodnej časti o veľkosti 1.081 m², za novovzniknutý pozemok parcela č. XXXX/XX, o výmere 1.081 m². Následne na základe geometrického plánu č. XXXXXXXX-XX/XX zo dňa 02.03.1998 došlo k rozdeleniu pôvodného pozemku parcela č. XXXX/XX, o výmere 1.081 m², na pozemky parcela č. XXXX/XX T. XXXX/XX. Vzhľadom na navrhovaný spôsob rozdelenia nehnuteľností (do vlastníctva žalobcu v 1. rade prípadne pozemok parcela č. XXXX/XX, o výmere 1.056 m² a parcela č. XXXX/XX, o výmere 25 m², spolu 1.081 m², do podielového spoluvlastníctva žalobcu v 2. rade a žalovaného pozemok prípadne parcela č. XXXX, o výmere 1.962 m², keď veľkosť spoluvlastníckeho podielu žalobcu v 2. rade bude 1 a žalovaného 3), mali za to, že ich žaloba v celom rozsahu reflektovala na dohodu uzavretú v roku 1993; túto navyše žalovaný nijakým spôsobom nespochybnil. Zároveň zohľadnili, že žalobca v 1. rade pozemky parcela č. XXXX/XX a parcela č. XXXX/XX obrábal, investoval do nich, udržiaval ich v spôsobilom stave výsadbou ovocných stromov a kríkov, ovocia a zeleniny, a teda nakladal s nimi ako so svojim vlastníctvom. Na pozemku parcela č. XXXX/XX dokonca so súhlasom ostatných podielových spoluvlastníkov postavil záhradný domček. Naproti tomu žalobca v 2. rade a ani žalovaný sa o pozemok parcela č. XXXX, druh pozemku vinica, ktorý im mal v zmysle dohody pripadnúť, nezaujímali.

9. Súd prvej inštancie pochybil, keď nesprávne zistil skutkový stav veci, konštatujúc spornosť v prístupe k nehnuteľnostiam. Žalobcovia pritom na pojednávaní súdu dňa 07.10.2016 deklarovali bezproblémový prístup ku všetkým pozemkom, zabezpečený z poľnej cesty, ktorú skutočnosť potvrdila i svedkyňa O. X.vá, keď uviedla, že k pozemkom sa dá dostať cez provizórny prístup. Súd prvej inštancie vykonal skutkový záver o spornom prístupe k nehnuteľnostiam napriek tomu, že žalovaný túto okolnosť nijako nespochyboval, nakoľko v písomných vyjadreniach adresovaných konajúcemu súdu namietal len, že mu žalobcovia bránia vo vstupe na nehnuteľnosti. Konajúci súd v rozpore s vykonaným dokazovaním tiež konštatoval spornosť výmery novovytvorených nehnuteľností. Žalobcovia sa pritom žalobou nedomáhali rozdelenia existujúcich pozemkov na pozemky nové. Zdôraznili, že predmetom konania boli tri samostatné pozemky, a nie jedna nehnuteľnosť, ktorú by žiadali v rámci konania o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva reálne rozdeliť. Len v takom prípade, t.j. ak by žiadali zrušiť a vyporiadať podielové spoluvlastníctvo len k jednej spoločnej veci, prichádzalo by do úvahy jej reálne rozdelenie na podklade geometrického plánu, ktorý by sa stal súčasťou výrokovej časti rozsudku. Za reálne rozdelenie však nemožno považovať prípad, ak sa viacero samostatných nehnuteľností rozdelí bez ďalšieho medzi strany sporu, tak ako v prejednávanej veci. V súdnom konaní preto nevznikla potreba predloženia geometrického plánu. V tomto smere žalobcovia poukázali na to, že na jednej strane súd prvej inštancie konštatoval potrebu geometrického plánu za účelom určenia hraníc a výmery novovytvorených pozemkov, na strane druhej na pojednávaní dňa 07.10.2016 v rámci predbežného právneho posúdenia veci deklaroval reálnu deliteľnosť pozemkov v priestore. Ku predmetným záverom pritom dospel bez vykonania obhliadky sporných nehnuteľností, ktorú navrhovali žalobcovia. Konajúci súd zamietnutím návrhu na vykonanie dokazovania sťažil ich dôkaznú pozíciu, čo následne vyústilo do záveru o neunesení dôkazného bremena.

10. Súd prvej inštancie nesprávne neprihliadal ani na okolnosti týkajúce sa starostlivosti a správania sa sporových strán k dotknutým nehnuteľnostiam. Je pritom zjavné, že podľa konštantnej rozhodovacej praxe sa vyporiadanie v zmysle § 142 Občianskeho zákonníka vykonáva ako vyporiadanie v najširšom zmysle slova, t.j. v jeho rámci súd prihliada na to, či a do akej miery niektorý z podielových spoluvlastníkov zhodnotil spoločnú nehnuteľnú vec investíciami a podobne. Žalobca v 1. rade pritom preukázal, že sa o pozemky parcela č. XXXX/XX a parcela č. XXXX/XX začal starať už v roku 1991, pričom na pozemku parcela č. XXXX/XX dokonca postavil spolu s manželkou záhradný domček.

11. Podľa mienky žalobcov súd prvej inštancie dospel k nesprávnemu právnemu záveru pokiaľ konštatoval, že žalobe nemohol vyhovieť i z toho dôvodu, že pri vyporiadaní zrušeného podielového spoluvlastníctva by ohľadne pozemku parcela č. XXXX opäť vzniklo podielové spoluvlastníctvo (medzi

žalobcom v 2. rade a žalovaným). Zdôraznili, že uvedený výklad súdu prvej inštancie nevyplýva zo žiadneho právneho predpisu, a teda nie je vylúčené, aby v konaní o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva k viacerým samostatným veciam, opätovne vzniklo k určitej veci alebo veciam podielové spoluvlastníctvo.

12. Žalovaný vo vyjadrení k odvolaniu žalobcov uviedol, že sa v plnom rozsahu stotožnil s odôvodnením napadnutého rozsudku, ktorý navrhol ako vecne správny potvrdiť. Spochybnil dohodu o rozdelení majetku z roku 1993, ktorú nikdy neprijal a ani sa nepamätal, že by ju vôbec podpísal. V ďalšom uviedol, že žalobcovi v 1. rade síce dočasne umožnil užívať záhradu a postaviť v nej záhradný prístrešok, avšak z malého prístrešku vznikla neskôr solídna stavba. Mal za to, že žalobca v 1. rade od počiatku vykonával na pozemku parcela č. XXXX/XX práce bez dohody a jeho súhlasu, pozmenil časť pozemku, oplotil ho plotom a bránkou na zámok, od ktorého mu nikdy nedal kľúče. Rovnako aj žalobca v 2. rade si bez dohody a súhlasu vyčlenil na pozemku parcela č. XXXX časť, bez konkrétnej výmery, čo žalovaný pokladal za rabovanie jeho majetku. Záverom zotrval na tom, že mu patrí podiel o veľkosti 3/6 z parcely č. XXXX, druh pozemku vinica, o výmere 1.962 m², ako aj z parcely č. XXXX/XX, druh pozemku záhrada, o veľkosti 1.081 m².

13. Žalobcovia v reakcii na vyjadrenie žalovaného v písomnom podaní zo dňa 09.05.2017 uviedli, že žalovaný sa nijakým spôsobom nevyjadril k nimi uplatneným odvolacím dôvodom, pričom neuvádzal žiadne konkrétne argumenty, ani dôkazy na preukázanie svojich tvrdení. Dohoda z roku 1993, na ktorú sa žalobcovia odvolávali, bola vypracovaná vyslovene na žiadosť žalovaného a tento ju podpísal dňa 14.06.1993 za prítomnosti žalobcov a svedkyne O. X.. Predmetom dohody bolo pritom rozdelenie všetkého majetku po rodičoch a starých rodičoch strán sporu. Zdôraznili, že neexistuje žiaden právoplatný rozsudok, ktorý by vyslovil neplatnosť tejto dohody. Zároveň, nepovažovali hodnotu pozemkov, ktoré v zmysle dohody mali prináležať žalovanému, za stanovenú v jeho neprospech, nakoľko mal obdržať pozemky o celkovej veľkosti 7.925 m².

14. Žalobcovia nesúhlasili s tvrdením žalovaného, že nedal súhlas s výstavbou záhradného domčeka. V tomto smere poukázali na odôvodnenie stavebného povolenia na stavbu „záhradná chatka“, ktoré vydal Obvodný úrad životného prostredia Bratislava III, oddelenie územného rozvoja štátnej stavebnej správy dňa 07.05.1996; v ňom tento výslovne konštatoval, že ostatní spoluvlastníci zastaveného pozemku, t.j. žalobca v 2. rade a žalovaný, zaujali k stavbe súhlasné stanovisko. Po postavení záhradnej chatky vydal Okresný úrad Bratislava III, odbor životného prostredia, dňa 20.04.1998 kolaudačné rozhodnutie, v ktorom potvrdil, že sa stavba uskutočnila podľa dokumentácie a podmienok uvedených v stavebnom povolení. Záhradná chatka pritom mala od počiatku trvalý, a nie len dočasný, charakter.

15. Pokiaľ žalovaný namietal nemožnosť prístupu k pozemkom parcela č. XXXX/XX a č. XXXX/XX, poukázali na to, že počas svojich návštev na Slovensku chodil na predmetné pozemky spolu so žalobcom v 1. rade a jeho rodinou, nikdy nevyslovil nesúhlas alebo nevôľu so spôsobom ich obhospodarovania a užívania žalobcom v 1. rade a ani neprejavil záujem vlastníť kľúče od prístupovej bránky k pozemkom.

16. Žalovaný v reakcii na vyjadrenie žalobcov zotrval a zopakoval obsah svojich doterajších písomných vyjadrení vo veci.

17. Odvolací súd viazaný rozsahom a dôvodmi odvolania (§ 379, § 380 C.s.p.), preskúmal napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie, prejednal odvolanie žalobcov v 1. a v 2. rade bez nariadenia odvolacieho pojednávania (§ 385 ods. 1 C.s.p. a contrario) a viazaný skutkovým stavom tak, ako ho zistil súd prvej inštancie (§ 383 C.s.p.) dospel k záveru, že ich odvolanie je dôvodné a rozsudok súdu prvej inštancie je potrebné zrušiť a vec vrátiť súdu prvej inštancie na ďalšie konanie.

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

19. V predmetnej veci je predmetom konania zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva k trom samostatným nehnuteľnostiam, a to k pozemku parcela registra „C“ č. XXXX/XX, druh pozemku záhrady, o výmere 1.056 m², parcela registra „C“ č. XXXX/XX, druh pozemku zastavená plocha a nádvorie, o výmere 25 m² a k pozemku parcela registra „E“ č. XXXX, druh pozemku vinica, s výmerou 1.962 m²; nehnuteľnosti sú umiestnené v katastrálnom území J., mimo zastavaného územia obce.

20. Z povahy podielového spoluvlastníctva ako spoločenstva vlastníckych práv založeného na zásade dobrovoľnosti vyplýva, že ak nedôjde k dohode, ktorýkoľvek spoluvlastník môže kedykoľvek požiadať súd o zrušenie spoluvlastníctva a o jeho vyporiadanie. Právna úprava pri zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva teda nepochybne dáva prednosť dohode spoluvlastníkov, v ktorej majú možnosť dojednať si i niektorý zo spôsobov vyporiadania uvedených v § 142 ods. 1 Občianskeho zákonníka, prípadne ich kombináciu. Až v prípade, že sa spoluvlastníkom nepodari dospieť k dohode, je možné požiadať súd o zrušenie a následné vyporiadanie spoluvlastníctva. V takom prípade súd nie je viazaný návrhmi spoluvlastníkov, pokiaľ ide o formu vyporiadania podielového spoluvlastníctva v zmysle zásady „ne eat iudex ultra petitum partium“ (§ 216 ods. 2 C.s.p.) a je povinný postupovať podľa zákonom ustanoveného poradia, t.j. je povinný dodržať poradie a podmienky použitia jednotlivých spôsobov vyporiadania zrušeného spoluvlastníctva, nakoľko tieto sú pre neho záväzné. Preto ani súhlas všetkých strán sporu s navrhovaným spôsobom vyporiadania ešte neodôvodňuje, aby súd svojim rozsudkom vyporiadal spoluvlastníctvo v rozpore so spôsobmi a poradiem uvedeným v Občianskom zákonníku.

21. V poradí prvým a najprirodzenejším spôsobom likvidácie spoluvlastníckych vzťahov je rozdelenie veci medzi spoluvlastníkmi podľa výšky ich podielov. Predpokladom použitia tohto spôsobu vyporiadania spoluvlastníctva je, že ide z hľadiska technického o deliteľnú vec a že jej rozdelenie je aj funkčne opodstatnené, t.j. rozdelením veci vzniknú veci samostatné, ktoré však naďalej môžu slúžiť svojmu účelu. Pokiaľ je predmetom zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva nehnuteľnosť/nehnuteľnosti súd musí dbať o to, aby ich rozdelením vznikli samostatné veci v právnom zmysle a aby rozdelenie bolo možné zapísať do katastra nehnuteľností. V takom prípade je potrebné vyhotoviť grafický polohopisný plán, ktorý má náležitosti geometrického plánu a je overený príslušnou správou katastra; tento sa stane súčasťou rozsudku o reálnom rozdelení nehnuteľností. Až keď rozdelenie veci nie je dobre možné, súd použije ďalší spôsob vyporiadania spoluvlastníctva, ktorým je prikázanie veci jednému alebo viacerým spoluvlastníkom za primeranú náhradu, pričom v takom prípade prihliadne na veľkosť podielov a účelné využité veci, príp. na ďalšie zákonom stanovené kritériá. Ak žiaden zo spoluvlastníkov o vec nemá záujem, prichádza do úvahy tretí variant vyporiadania spoluvlastníctva, a to nariadenie predaja veci a rozdelenie jej výťažku medzi spoluvlastníkov podľa ich podielov.

22. V prvom rade odvolací súd udáva, že možno súhlasiť so žalobcami, že odôvodnenie napadnutého rozsudku je nedostatočné, keď z neho nie je zrejmé, ako konajúci súd posúdil podstatné skutkové tvrdenia a právne argumenty strán sporu, ktoré skutočnosti považoval za preukázané a ktoré nie a ako vyhodnotil vykonané dôkazy, pričom je i čiastočne zmatečné najmä v časti, v ktorej súd prvej inštancie zdôvodňuje zamietnutie žaloby pre nedostatok dôkazov (bod 17). Konajúci súd síce konštatuje spornosť spočívajúcu vo výmere novorozdelených nehnuteľností, v ich hodnote a prístupe k nim, avšak z ním zisteného skutkového stavu (a napokon ani z doposiaľ vykonaného dokazovania - pozn. odvolacieho súdu) táto spornosť nie je zrejmá. Výmera jednotlivých pozemkov totiž vyplýva jednoznačne z výpisu z listu vlastníctva č. XXXX, katastrálne územie J., ktorý možno považovať za listinu verejnú v zmysle § 205 C.s.p.; vo vzťahu k takto vydananej verejnej listine potom platí, že potvrdzuje pravdivosť toho, čo sa v nej osvedčuje alebo potvrdzuje, ak nie je dokázaný opak. Vyvrátiť pravdivosť v nej uvedených skutočnostiach dôkazom opaku znamená poskytnúť dôkaz o tom, že daná skutočnosť je opačná, než tá, uvedená v listine; také skutočnosti, ktoré by spochybnili vierohodnosť obsahu listu vlastníctva, pokiaľ ide o výmeru pozemkov, z obsahu súdneho spisu nevyplývajú. Pokiaľ išlo o spornosť hodnoty nehnuteľností, treba uviesť, že strany sporu sa k oceneniu pozemkov v priebehu konania doposiaľ nevyjadrovali a neurobili ju ani predmetom dokazovania, preto bez ďalšieho nemožno uzavrieť, že táto skutočnosť bola medzi nimi sporná. A napokon treba prisvedčiť žalobcom, že z odôvodnenia napadnutého rozsudku nie je zrejmé, ani na základe čoho konajúci súd dospel k záveru o spornosti v prístupe k nehnuteľnostiam, keď žalovaný v písomných vyjadreniach túto skutočnosť nenamietal a konštatoval len, že mu žalobcovia v 1. a v 2. rade bránia v prístupe na pozemky.

23. I napriek vyššie uvedeným nedostatkom odôvodnenia napadnutého rozhodnutia odvolací súd udáva, že z jeho obsahu možno bez pochybností vyvodit' dôvod zamietnutia žaloby, a to nedostatok

dôkazov preukazujúcich tvrdenia strán sporu. Súd prvej inštancie pritom za relevantný dôkaz pre rozhodnutie v merite veci, t.j. o zrušení a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva rozdelením veci, označil geometrický plán, s vyznačením rozdelenia súčasného stavu nehnuteľností, ako aj zmeny ich hraníc. Z takto koncipovanej formulácie je potom zrejmé, že súd prvej inštancie sa zaoberal skúmaním v poradí prvej podmienky zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva, a to reálnou deľbou nehnuteľností; v tomto smere mu nemožno nič vytknúť, nakoľko, ako bolo uvedené vyššie, bol povinný dodržať poradie a podmienky použitia jednotlivých spôsobov vyporiadania zrušeného spoluvlastníctva, a to bez viazanosti žalobným návrhom. Námieta žalobcov o tom, že žalobou nežiadali, aby sa vyporiadanie podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnostiam riešilo ich reálnym rozdelením na samostatné nehnuteľnosti preto, so zreteľom na záväznosť zákonom stanoveného spôsobu vyporiadania spoluvlastníctva, neobstojí.

24. Za nedôvodnú vyhodnotil odvolací súd i tú námietku žalobcov, že zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva nehnuteľností formou ich reálnej deľby prichádza do úvahy len v prípade, keď je predmetom konania jedna spoločná nehnuteľnosť, a nie tri samostatné nehnuteľnosti. Ani v situácii, keď je predmetom konania viac samostatných nehnuteľností, súdu nič nebráni v tom, aby dodržal zákonom stanovené podmienky a poradie vyporiadania podielového spoluvlastníctva a zisťoval, či je dobre možné reálne rozdelenie pri každom z troch samostatných pozemkov jednotlivo. Súdu prvej inštancie preto ani z toho pohľadu nemožno nič vytknúť.

25. Konajúci súd však pochybil, keď sa pred učením záveru o potrebe geometrického plánu, s vyznačením rozdelenia spoločných parciel, výmery a parcelných čísiel novovzniknutých pozemkov, nezaoberal tým, či reálna deľba pozemkov je vôbec dobre možná. Vyporiadanie zrušeného podielového spoluvlastníctva pritom nie je dobre možné najmä, ak by novovzniknuté nehnuteľnosti nebolo možné riadne užívať, nemohli by slúžiť ich vlastníkovi spôsobom zodpovedajúcim ich povahe, príp. náklady na ich rozdelenie by boli neprimerane vysoké alebo by reálnej deľbe bránila zákonná prekážka; v prípade reálneho rozdelenia pozemku, na ktorom stojí stavba, je navyše potrebné skúmať, či jeho rozdelením nebude vlastníkovi stavby umiestnenej na pozemku znemožnený prístup ku nej.

26. V danej veci sú predmetom vyporiadania spoluvlastníctva pozemky nachádzajúce sa mimo zastavaného územia obce, druho označené ako zastavaná plocha a nádvorie (parcela č. XXXX/XX), s výmerou len 25 m² a záhrada (parcela č. XXXX/XX) o výmere 1.056 m² s vinicou (parcela č. XXXX), o výmere 1.962 m². Na posledné dve označené parcely sa vzťahuje režim vyplývajúci zo zákona č. 180/2015 Z.z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom (ďalej len „zákon č. 180/2015 Z.z.“), nakoľko oba pozemky možno zaradiť do kategórie poľnohospodárskych pozemkov (spĺňajú definíciu v zmysle § 10 ods. 3 písm. a) zákona č. 180/2015 Z.z. v spojení s § 2 písm. b) zákona č. 220/2004 Z.z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy, ktorý nahradil pôvodný odkaz na § 2 ods. 1 zákona č. 307/1992 Zb. - pozn. odvolacieho súdu). V takom prípade bol súd prvej inštancie zo zákona povinný skúmať splnenie podmienok na reálne rozdelenie pozemkov (parcela č. XXXX/XX T. Č.. XXXX), stanovených v ustanovení § 23 a § 24 zákona č. 180/2005 Z.z., a teda skúmať, či dôsledkom reálnej deľby týchto pozemkov nevzniknú pozemky, príp. spoluvlastnícke podiely k nim, menšie ako 2.000 m², čo by malo za následok neprípustné drobenie pozemkov a nemožnosť vyporiadania podielového spoluvlastníctva k týmto pozemkom ich reálnym rozdelením. Zároveň, pokiaľ išlo o pozemok parcela č. XXXX/XX, ktorý nespadá pod režim zákona č. 180/2005 Z.z., sa konajúci súd nezaoberal tým, či vzhľadom na jeho rozmery (25 m²), ako aj na umiestnenie stavby (súpisné č. XXXX - záhradná chatka) patriacej žalobcovi v 1. rade na ňom, je jeho reálna deľba podľa veľkosti spoluvlastníckych podielov dobre možná, a to aj z hľadiska zabezpečenia prístupu žalobcu v 1. rade k stavbe; reálnemu rozdeleniu pozemkov pritom bráni, ak po adaptácii vzniknú síce samostatné pozemky, avšak tieto nemôžu slúžiť vlastníkovi spôsobom zodpovedajúcim ich povahe, ktoré posúdenie je závislé od ich rozlohy, celkovej plochy a tvaru (k tomu rozsudok Najvyššieho súdu Českej republiky zo dňa 28.08.2007, sp. zn. 22Cdo 2163/2006). Vzhľadom na tieto nedostatky možno záver súdu prvej inštancie o potrebe vypracovania geometrického plánu, ktorý by bol súčasťou výrokovej časti rozsudku vo veci samej, považovať za predčasný, a tým za nesprávny.

27. Odvolací súd vyhodnotil chybným i ten právny názor súdu prvej inštancie o zmätočnosti petitu žalobného návrhu žalobcov, pokiaľ navrhli prikázať pozemok parcela č. XXXX opäť do podielového spoluvlastníctva, avšak len medzi žalobcu v 2. rade, s veľkosťou podielu 1, a žalovaného, o veľkosti podielu 3. Z ustanovenia § 142 Občianskeho zákonníka nemožno vyvodit', že by nebolo možné, aby súd

prvej inštancie pri vyporiadaní podielového spoluvlastníctva, nemohol prikázať niektorú nehnuteľnosť (príp. jej časť) do režimu podielového spoluvlastníctva medzi viacerých spoluvlastníkov. Taký postup možno podporiť úvahou (argumentom a maiori ad minus), podľa ktorej, ak je možné rozhodnutím súdu zachovať podielové spoluvlastníctvo strán sporu k celej veci zamietnutím žaloby podľa § 142 ods. 2 Občianskeho zákonníka, o to viac je možné zachovať podielové spoluvlastníctvo k minimalizovanej oddelenej časti vyporiadavanej veci (k vyporiadavanej veci), zatiaľ čo ostatná časť je prikázaná niektorému zo spoluvlastníkov (k tomu rozsudok Najvyššieho súdu Českej republiky zo dňa 07.06.2005, sp. zn. 22Cdo 2119/2004). V tomto smere preto možno priznať argumentácii žalobcov úspech.

28. Odvolací súd sa však nestotožnil s tou námietkou žalobcov o možnosti zamietnutia žaloby o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva len z dôvodov hodných osobitného zreteľa podľa § 142 ods. 2 Občianskeho zákonníka. Je nepochybné, že zamietnutie žaloby o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva predstavuje výnimku zo zásady, podľa ktorej nikto nemôže byť nútený zotrvať v spoluvlastníckom vzťahu, a preto prichádza do úvahy len vo výnimočných prípadoch, predpokladaných aj označeným ustanovením § 142 ods. 2 Občianskeho zákonníka. Nemožno však prehliadnuť, že s účinnosťou od 01.07.2016, kedy nadobudol účinnosť nový civilný sporový kódex, sa kladie zvýšený dôraz na procesnú zodpovednosť sporových strán za výsledok konania. Tie účinným popretím skutkových tvrdení protistrany vymedzia predmet dokazovania, ktorý sa snažia preukázať dostupnými dôkaznými prostriedkami; vo fáze dokazovania je tak obmedzená aktivita konajúceho súdu, ktorý je viazaný procesnými návrhmi sporových strán na vykonanie dokazovania. Vychádzajúc z uvedeného, pokiaľ v konaní o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnosti učinia strany nespornou jej reálnu deľbu, avšak nevyvinú žiadnu procesnú aktivitu, nepredložia súdu geometrický plán potrebný na vytýčenie hraníc novovzniknutých parciel a následné zavedenie nového stavu do katastra nehnuteľností a v tomto smere nenavrhnú ani žiadne dokazovanie, súdu neostane iné, len žalobu zamietnuť, nakoľko bez návrhu procesných strán (s výnimkou dokazovania podľa § 185 ods. 2 veta pred bodkočiarkou C.s.p.) nie je oprávnený vykonať iné dôkazy.

29. Vychádzajúc z vyššie uvedených skutočností a ich sumarizáciou možno uzavrieť, že súd prvej inštancie pochybil, keď napadnutý rozsudok neodôvodnil spôsobom zodpovedajúcim ustanoveniu 220 ods. 2 C.s.p., pričom následne dôvody zamietnutia žaloby založil na predčasných záveroch o reálnej deliteľnosti nehnuteľností a potrebe geometrického plánu, bez toho, aby sa zaoberal tým, či reálna deľba pozemkov (pri každom jednotlivu) je dobre možná. Vzhľadom na to, že uvedené nedostatky nemožno napraviť v konaní pred odvolacím súdom, odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie podľa § 389 ods. 1 písm. b) a c) C.s.p. zrušil a podľa § 391 ods. 1 C.s.p. vrátil vec v rozsahu zrušenia na ďalšie konanie. V novom konaní bude súd prvej inštancie povinný riadiť sa právnym názorom odvolacieho súdu uvedeným vyššie, ktorým je v zmysle § 391 ods. 2 C.s.p. viazaný. Svoje skúmanie primárne zamerá na zistenie, či podielové spoluvlastníctvo k nehnuteľnostiam, ktoré sú predmetom konania, je dobre možné zrušiť a následne vyporiadať ich reálnym rozdelením. Uvedené znamená, že pri pozemkoch parcela registra „C“ č. XXXX/XX a parcela registra „E“ č. XXXX, katastrálne územie J., bude súd prvej inštancie skúmať, či reálnej deľbe pozemkov nebránia podmienky stanovené v § 23 a nasl. zákona č. 180/2005 Z.z., resp. ak áno, či nejde o výnimku podľa § 24 ods. 3 tohto zákona, a pri pozemku parcela registra „C“ č. XXXX/XX, či v dôsledku jeho reálnej deľby (ne)vzniknú pozemky, ktoré aj vzhľadom na ich rozlohu, celkovú plochu a tvar, budú môcť naďalej slúžiť ich vlastníkom spôsobom zodpovedajúcim ich povahe, zohľadniac pritom existenciu stavby vo vlastníctve žalobcu v 1. rade na predmetnom pozemku. Pokiaľ konajúci súd dospeje k záveru, že reálna deľba nehnuteľností nie je dobre možná, aplikuje v poradí ďalší spôsob vyporiadania spoluvlastníctva, ktorým je prikázanie veci jednému alebo viacerým spoluvlastníkom za primeranú náhradu. V takom prípade bude pri vyporiadaní zrušeného spoluvlastníctva prihliadať na veľkosť spoluvlastníckych podielov, účelné využitie veci, prípadne násilné správanie podielového spoluvlastníka voči ostatným (ako Občianskym zákonníkom výslovne stanovené hľadiská posudzovania), príp. na iné relevantné kritériá, rešpektujúc i ustanovenie § 23 ods. 2, v spojení s ods. 7 zákona č. 180/2005 Z.z. (pri pozemkoch parcela registra „C“ č. XXXX/XX a parcela registra „E“ č. XXXX). V otázke vyporiadania spoluvlastníctva zohľadní tiež vyjadrenia žalobcov a žalovaného, nakoľko prikázanie nehnuteľnosti do výlučného, príp. podielového spoluvlastníctva predpokladá súhlas spoluvlastníka s týmto postupom. Súd prvej inštancie nesmie opomenúť, že prikázanie predmetu vyporiadania niektorému zo spoluvlastníkov je nevyhnutne spojené s povinnosťou vyplatenia náhrady ostatným spoluvlastníkom, ktorá by mala byť primeraná. Po opätovnom rozhodnutí sporu konajúci súd svoje závery o skutkových zisteniach a právnom posúdení veci odôvodní spôsobom zodpovedajúcim § 220 ods. 2 C.s.p. tak, aby obsahovalo dostatok dôvodov a ich uvedenie bolo zrozumiteľné.

30. Pre úplnosť považuje odvolací súd za vhodné uviesť, že vzhľadom na charakter (druh) pozemkov parcela registra „C“ č. XXXX/XX a parcela registra „E“ č. XXXX, katastrálne územie J., ktoré sú umiestnené mimo zastavaného územia obce a na ich rozlohu, ktorá je menšia ako 2.000 m², sa z obsahu súdneho spisu zatiaľ javí, že ich reálnej delbe bráni prekážka zakotvená v ustanovení § 23 ods. 1 zákona č. 180/2005 Z.z., ktorú skutočnosť vyslovil odvolací súd bez skúmania, či v danom prípade nejde o niektorú z výnimiek podľa § 24 ods. 3 zákona č. 180/2005 Z.z. Pokiaľ ide o pozemok parcela registra „C“ č. XXXX/XX, katastrálne územie J., s ohľadom na jeho výmeru (25 m²), ako aj na umiestnenie záhradnej chatky patriacej žalobcovi v 1. rade na ňom, sa javí ako neúčelné jeho ďalšie rozdelenie na samostatné pozemky podľa veľkosti spoluvlastníckych podielov, nakoľko v takom prípade by v dôsledku reálnej delby vznikli prakticky nevyužiteľné pozemky.

31. Súd prvej inštancie v novom rozhodnutí o veci rozhodne i o náhrade trov odvolacieho konania (§ 262 ods. 1, § 396 ods. 3 C.s.p.).

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

Poučenie:

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 C.s.p.) 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 C.s.p.).

Dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 1 C.s.p.).

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 C.s.p.).