

Súd: Krajský súd Trenčín
Spisová značka: 19Co/97/2022
Identifikačné číslo súdneho spisu: 3121203948
Dátum vydania rozhodnutia: 15. 05. 2024
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Viera Škultétyová
ECLI: ECLI:SK:KSTN:2024:3121203948.4

Uznesenie

Krajský súd v Trenčíne v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Viery Škultétyovej a sudkýň JUDr. Beáty Čupkovej a JUDr. Zuzany Slušnej v spore žalobkyne A. B. A. C., narodenej dňa XX.XX.XXXX, bytom v D., E. D. XXXX/XX, zastúpenej JUDr. Andrejom Hudcovicom, advokátom so sídlom v Trenčíne, Legionárska 2, proti žalovaným 1/ F. G., narodenému dňa XX.XX.XXXX, 2/ H. G., narodenej dňa XX.XX.XXXX, obaja bytom v E., E. E. X, obaja zastúpení CANIS DEI, s. r. o. so sídlom v Trenčíne, Partizánska 52/826, IČO 36 861 693, za ktorú koná advokát Mgr. Róbert Štefánik PhD., o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva, na odvolanie žalovaných 1/, 2/ proti uzneseniu Okresného súdu Trenčín zo dňa 5. mája 2022, č. k. 21C/18/2021-77, takto

rozhodol:

Rozsudok súdu prvej inštancie zrušuje a vec mu vracia na ďalšie konanie a nové rozhodnutie.

odôvodnenie:

1. Súd prvej inštancie svojím rozsudkom podielové spoluvlastníctvo žalobkyne a žalovaných 1/, 2/ a 3/ nehnuteľností, parcel registra "C" č. XXXX o výmere 456 m², zastavané plochy a nádvoria, č. XXXX o výmere 515 m², záhrady, a stavby, rodinného domu súp. č. XXX na parc. č. XXXX, zapísaných na LV č. XXX, k. ú. E., zrušil (výrok I.), nehnuteľnosti, parcely registra "C" č. XXXX o výmere 456 m², zastavané plochy a nádvoria, č. XXXX o výmere 515 m², záhrady, a stavba, rodinný dom súp. č. XXX na parc. č. XXXX, zapísané na LV č. XXX, k. ú. E., prikázal do vlastníctva žalobkyne v podiele 3/4 (výrok II.), nehnuteľnosti, parcely registra "C" č. XXXX o výmere 456 m², zastavané plochy a nádvoria, č. XXXX o výmere 515 m², záhrady, a stavba, rodinný dom súp. č. XXX na parc. č. XXXX, zapísané na LV č. XXX, k. ú. E., prikázal do vlastníctva žalovaného 3/ v podiele 1/4 (výrok III.), žalobkyni uložil povinnosť zaplatiť žalovaným 1/ a 2/ 6 550 eur,- a to do troch dní od právoplatnosti tohto rozsudku (výrok IV.), žalobkyni voči žalovaným 1/ a 2/ priznal náhradu trov konania v rozsahu 100 % (výrok V.) a žalovanému 3/ náhradu trov konania nepriznal (výrok VI.).

2. Súd prvej inštancie konštatoval, že vlastnícky stav uvedený na LV č. XXX k. ú. E. nebol medzi stranami sporný. Z vykonaného dokazovania, vychádzajúc z odborného posudku č. 10/2019 znalca B. I. J. zo dňa 26.04.2019, zistil, že rodinný dom súp. č. XXX nie je možné technicky rozdeliť tak, aby vznikli dva samostatné funkčné celky, ktoré by bolo možné zapísať do katastra nehnuteľností, dom je účelovo spätý s pozemkami, na pozemku v zastavanom území obce (parc. č. XXXX) je postavená stavba, pozemok mimo zastavaného územia obce je využívaný ako záhrada (parc. č. XXXX). Funkčne teda nie je opodstatnené ani rozdelenie pozemkov takým spôsobom, aby si zachovali svoju súčasnú podstatu. V prípade delby by došlo k ich znehodnoteniu a oddelené časti by nemohli funkčne slúžiť terajšiemu účelu. Náklady na vytvorenie dvoch samostatných funkčných stavieb by podstatne presahovali hodnotu nehnuteľností, takýto zásah by bol

nehospodárny. Všeobecnú hodnotu nehnuteľností zapísaných na LV č. XXX určil celkom vo výške 13 100,- eur.

3. S poukazom na ust. § 142 ods. 1 Občianskeho zákonníka súd prvej inštancie dospel k záveru, že tak rodinný dom ako príľahlé pozemky nie je možné reálne rozdeliť tak, aby novovzniknuté veci boli účelne využiteľné. Žalovaní 1/ a 2/ v priebehu konania navrhovali rozdelenie pozemkov tak, aby sa im vyčlenil na nich pripadajúci podiel 1/2. V priebehu konania zmenili názor a žiadali, aby súd neriešil otázku rozdelenia pozemkov ale aby žalobkyňa so žalovaným 3/ boli spoluvlastníci rodinného domu, čím by bol naplnený účel zabezpečiť žalovanému 3/ bývanie a im by pripadla časť záhrady, ktorú by pripojili k svojmu pozemku, žiadali uplatnenie zákonných kritérií – veľkosť spoluvlastníckeho podielu a účelné využitie veci. Súd prvej inštancie uzavrel, že v prípade rodinného domu podľa znaleckého posudku reálne rozdelenie nebolo možné, rovnaké stanovisko znalec zaujal aj k rozdeleniu pozemkov, parciel č. XXXX F. XXXX. V prípade parcely č. XXXX ide o parcelu v zastavanom území obce, o výmere 456 m², z ktorej výmery predstavuje zastavaná plocha stavbou rodinného domu 172,78 m². Pokiaľ by súd z tejto parcely vyčlenil pre žalovaných 1/, 2/ podiel ich polovice, išlo by o výmeru 228 m², pričom vlastníkom rodinného domu by zostalo po odpočítaní zastavanej plochy k užívaniu 55 m², čo je plocha, ktorá by prakticky znemožnila plnohodnotné užívanie stavby samotnej. Pokiaľ ide o parcelu č. XXXX, ide o pozemok o výmere 515 m², umiestnený mimo zastavaného územia obce, pričom podľa charakteristiky pozemku, uvedenej na LV č. XXX, ide o pozemok, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny. Svojím charakterom teda ide o poľnohospodársky pozemok a tento podlieha režimu v zmysle § 21 ods. 1, § 23 ods. 1 zákona č. 180/1995 Z. z.. Poľnohospodársky pozemok nemožno súdnym rozhodnutím rozdeliť tak, aby vznikol nový pozemok o výmere menšej ako 2000 m². Možnosť rozdelenia parcely č. XXXX, tak nebola prípustná a zákonom dovolená.

4. Vzhľadom k tomu, že nebolo možné reálne rozdelenie nehnuteľností, súd prvej inštancie rozhodoval o tom, ktorej zo strán prikáže spoluvlastnícky podiel a za akú náhradu. Spôsob vyporiadania podielového spoluvlastníctva zostal medzi stranami sporný, žalovaní 1/ a 2/ žiadali, aby im bol prikázaný podiel žalobkyne 1/4 s poukazom na to, že ide o menšinovú spoluvlastníčku, žalobkyňa žiadala, aby jej bol prikázaný podiel 1/2 žalovaných 1/ a 2/, čím sledovala zámer nadobudnutia nehnuteľností do väčšinového podielu, s cieľom zachovať pre žalovaného 3/ bývanie a tiež s cieľom, vzhľadom na havarijný stav stavby, postarať sa o opravu a údržbu rodinného domu. Žalovaní 1/ a 2/ zakúpili podiely od ďalších spoluvlastníkov, príbuzných žalobcov s cieľom zväčšiť svoj pozemok vzhľadom k tomu, že vlastní rodinný dom a príľahlé pozemky bezprostredne v susedstve sporných nehnuteľností. Nevyjadrili záujem podieľať sa na údržbe, či rekonštrukcii rodinného domu, vyjadrili len záujem podieľať sa na údržbe pozemkov. Ani jedna zo strán nechcela zasiahnuť do vlastníctva žalovaného 3/, teda osoby, ktorá jediná obýva domovú nehnuteľnosť.

5. Súd prvej inštancie zobrať pri rozhodovaní do úvahy skutočnosť, že žalovaný 3/ v predmetnom rodinnom dome býva. Hoci ani žalobkyňa ani žalovaní 1/, 2/ nevyjadrili záujem o celú nehnuteľnosť a rešpektovali podiel žalovaného 3/, súd prvej inštancie mal za to, že v záujme skutočného zachovania možnosti bývania žalovaného 3/ bude, ak podiel 1/2 žalovaných 1/ a 2/ bude prikázaný do vlastníctva žalobkyne, ktorá je v blízkom príbuzenskom vzťahu so žalovaným 3/, je jeho dcérou, a aj keď ona sama má zabezpečené bývanie, jej otec má zabezpečené bývanie len v spornej nehnuteľnosti a podľa jej tvrdení nemá finančné prostriedky na to, aby si zabezpečil bývanie inde, nemá finančné prostriedky ani na to, aby sa postaral aspoň o základnú údržbu a opravu rodinného domu. Je pochopiteľná snaha žalobkyne skôr ako vloží do opravy domu finančné prostriedky zabezpečiť si, aby v nehnuteľnosti mala väčšinový podiel. V prípade zachovania stavu pred vyporiadanim podielového spoluvlastníctva už bola situácia menej zreteľná a mohla by viesť k nezhodám, keďže žalobkyňa s otcom vlastnili 1/2 a žalovaní 1/ a 2/ 1/2. Rovnosť podielov v tomto zmysle môže vyvolávať spory týkajúce sa investícií finančných prostriedkov, väčšinový podiel takýmto sporom a nezhodám môže predísť. Žalovaní 1/ a 2/ mali pochopiteľnú snahu zväčšiť svoj pozemok, aj z katastrálnej mapy je zrejmé, že príľahlý pozemok k ich domu je menší ako príľahlé pozemky k nehnuteľnosti, ktoré sú predmetom vyporiadania. Jediné vyjadrenie žalovaných spočívalo v tom, že nebudú žalovanému 3/ brániť v užívaní domu a do jeho bývania nebudú žiadnym spôsobom zasahovať. Z takéhoto postoja vyplýva zjavná neochota žalovaných 1/ a 2/ vložiť

do opravy rodinného domu finančné prostriedky. Za situácie kedy by boli vlastními aj rodinného domu v rozsahu 3, boli by oni väčšinovými spoluvlastníkmi a na rozhodovanie o nehnuteľnosti by mal žalovaný 3/ minimálny dosah. V súvislosti s nadobudnutím podielov na pozemkoch pritom žalovaní 1/ a 2/ vyvinuli dosť značnú iniciatívu a ich prístup k údržbe pozemkov, spočívajúci v tom, že nebol komunikovaný s ďalšími spoluvlastníkmi svedčí o tom, že ohľadne možnej údržby a opravy domu by k riadnej komunikácii rovnako nedošlo. Žalovaní 1/ a 2/ bez konzultácie s ostatnými spoluvlastníkmi odstránili plot, vyrezali stromy, pokosili, pričom pri odstránení drevín a plota bolo potrebné a vhodné vec komunikovať s ďalšími spoluvlastníkmi. Nemožno konštatovať, že by priamo konali v rozpore so zákonom, správali sa ako poloviční podieloví spoluvlastníci. V tejto súvislosti sa súd prvej inštancie nestotožnil s tvrdením žalobkyne, že žalovaní 1/ a 2/ ako spoluvlastníci sa správali násilne voči ostatným spoluvlastníkom. Súd prvej inštancie prihliadol aj na to, že sporné nehnuteľnosti boli vo vlastníctve rodiny žalobkyne desaťročia. Po zvážení všetkých uvedených okolností potom súd dospel k záveru, že je potrebné žalobe vyhovieť a rozhodol tak, ako je uvedené vo výroku tohto rozsudku.

6. Výška náhrady za prikázaný podiel bola určená podľa posudku, predloženého žalobkyňou, proti ktorému žalovaná strana výhrady nemala. Pokiaľ ide o stanovisko žalovaného 3/, nesúhlas so žalobou, toto súd nepovažoval pri rozhodovaní za relevantné, neboli v ňom uvedené žiadne konkrétne dôvody, pre ktoré by mala byť žaloba zamietnutá, z tohto pohľadu bolo stanovisko zmätočné a nezrozumiteľné a je možné, že ním sledoval žalovaný 3/ snahu ochrániť svoj podiel na spoločných nehnuteľnostiach.

7. Právne svoje rozhodnutie odôvodnil ust. § 136 ods. 1, § 137 ods.1, § 141 ods. 1, § 142 ods. 1 Občianskeho zákonníka, o trovách konania rozhodol podľa § 255 ods. 1 CSP.

8. Proti tomuto rozsudku v zákonom stanovenej lehote podali odvolanie žalovaní 1/, 2/ a domáhali sa, aby odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie zmenil tak, že podielové spoluvlastníctvo žalobkyne a žalovaných 1/, 2/, 3/ nehnuteľností vedených na LV č. XXX v k.ú. E. zrušil a prikázal do ich vlastníctva v podiele 3/4, parcelu registra „C“ č. XXXX o výmere 456 m², zastavané plochy a nádvoria, parcelu registra „C“ č. XXXX o výmere 515 m², záhrady, a stavbu rodinného domu súp. č. XXX na parc. č. XXXX, s tým, že v podiele 1/4 prikáže predmetné nehnuteľnosti do vlastníctva žalovaného 3/, uloží im povinnosť zaplatiť žalobkyňi 3 275,- eur do 3 dní od právoplatnosti rozsudku a prizná im náhradu trov konania v rozsahu 100%, žalovanému 3/ náhradu trov konania neprizná. Uplatnili odvolacie dôvody podľa § 365 ods. 1 písm. b/, d/, e/, h/ CSP a dôvodili, že rozhodnutie súdu prvej inštancie je v rozpore so základnými princípmi Ústavy SR, Civilného sporového poriadku a ustálenou judikatúrou najvyšších súdnych autorít, keď ignoruje zákonné kritéria zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva. Poukázali na stanovisko žalovaného 3/ a predbežný právny názor súdu prvej inštancie, ktorý s podanou žalobou nesúhlasil a napriek tomu, že svoje stanovisko nezmenil, rozsudok súdu prvej inštancie je absolútne protichodný od predbežného právneho posúdenia veci. Súd prvej inštancie menšinovej spoluvlastníčke – žalobkyňi prisúdil ich spoluvlastnícky podiel a to za cenu podstatne nižšiu za akú ho nadobudli na základe kúpnej zmluvy zo dňa 18.05.2018, keď za uvedený spoluvlastnícky podiel 1/2 na predmetných nehnuteľnostiach zaplatili 22 000,- eur a na základe rozhodnutia súdu prvej inštancie im má žalobkyňa vyplatiť sumu 6 550,- eur, čo je v rozpore s dobrými mravmi. Pri prejednaní sporu súd prvej inštancie nepostupoval podľa § 171 ods. 1 CSP, neurčil, ktoré skutkové tvrdenia medzi stranami sú sporné, ktoré považuje za nesporné, neurčil dôkazy, ktoré vykoná a ktoré nevykoná a napriek ich návrhu nevykonal výsluch žalovaného 3/ a ohliadku na mieste samom. Súd prvej inštancie nepravdivo a svojvoľne konštatoval, že listinné dôkazy predkladané stranami sporu boli doručované druhej strane sporu, ktoré im ani ich právnomu zástupcovi doručené neboli. Súd prvej inštancie ignoroval kritérium veľkosti spoluvlastníckych podielov, ako aj kritérium účelného využitia veci, keď na ich strane je nespochybniteľne veľkosť spoluvlastníckeho podielu 50 %, podiel žalobkyne je 25 % a žalovaného 3/ 25 %. Jediným argumentom, ktorý žalobkyňa uvádzala naprieč celým konaním je, že chce zabezpečiť bývanie pre svojho otca, pričom súd prvej inštancie ignoroval, že žalovaný 3/ s rozdelením a vyporiadáním spoluvlastníctva, takto ako navrhla žalobkyňa nesúhlasil, bývanie zabezpečené má, do jeho bývania nijako nezasahujú, žalobkyňa sama nehnuteľnosti neužíva, v dome nebýva, o záhradu sa nestará. Kritérium účelného využitia veci je v neprospech žalobkyne, ktorá nehnuteľnosti neužíva, nepodieľa sa na ich údržbe, zhodnocovaní, obhospodarovaní, napriek tomu jej súd prvej inštancie priznal podiely väčšinových spoluvlastníkov, ktorí nehnuteľnosti reálne užívajú, starajú sa o záhradu, keďže domovú

nehnutelnosť užíva a stará sa o ňu žalovaný 3/ s tým, že nemajú problém umožniť mu doživotné bývanie a v rozsahu v akom ho doteraz užíva. Jasne bolo v konaní preukázané, že tvrdenie žalobkyne, že žalovaní 1/, 2/ sa ako spoluvlastníci správali násilne voči ostatným spoluvlastníkom nebolo preukázané. Súd prvej inštancie tak rozhodol v rozpore so všetkými zákonnými kritériami na vyporiadanie podielového spoluvlastníctva a jeho rozhodnutie je v rozpore s ustálenou rozhodovacou praxou najvyšších súdnych autorít. Pokiaľ ide o parcelu č. XXXX o výmere 515 m² mimo zastaveného územia obce poukázali na § 2 ods. 2 písm. a/, c/ zák. č. 140/2014 Z. z., z ktorého vyplýva, že za poľnohospodársky pozemok sa podľa tohto zákona nepovažuje záhrada a pozemok mimo zastavaného územia obce. Tvrdenia súdu, že z ich postoja vyplýva neochota vložiť do opravy rodinného domu vlastné finančné prostriedky, uviedli, že takýto názor v konaní nikdy neprezentovali, neboli nikdy oslovení s akoukoľvek požiadavkou na údržbu, či opravu domu, od ktorého nemajú ani kľúče a nechodia doň z dôvodu, že rešpektujú bývanie žalovaného 3/ a chcú predísť vzniku zbytočných sporov.

9. Žalobkyňa vo svojom písomnom vyjadrení k podanému odvolaniu navrhla rozsudok súdu prvej inštancie ako vecne správny potvrdiť a priznať jej náhradu trov odvolacieho konania. Uviedla, že súd prvej inštancie postupoval v súlade s ustanovením § 142 ods. 1 Občianskeho zákonníka a v súlade s rozhodovacou praxou súdov SR. Dôvodila, že ak spoluvlastnícke podiely niektorých účastníkov konania o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva, ktorí chcú zotrvať v spoluvlastníctve pri vylúčení zostávajúceho účastníka konania zo spoluvlastníctva za náhradu, sú vo svojom súhrne rovnako veľké ako podiel toho, kto má byť zo spoluvlastníctva vylúčený, nie je pre výsledok konania hľadisko veľkosti ich podielov významné. Pri aplikácii kritéria veľkosti podielov je potrebné ich podiely spočítať. Ďalším zákonným kritériom je účelné využitie spoločnej veci, keď je zrejmé, že najúčelnejším využitím spoločnej veci do budúca je pokračovanie jej doterajšieho užívania žalovaným 3/, otcom žalobkyne na zabezpečenie jeho bývania, na čom má záujem nepochybne nielen on sám, ale aj žalobkyňa. O užívanie rodinného domu, v ktorom žalovaný 3/ býva, žalovaní 1/, 2/ záujem nemajú, nemajú záujem ani o jeho rekonštrukciu, ktorá je nevyhnutná a preto súd prvej inštancie správne vyhodnotil, že je pripravená predmetný rodinný dom rekonštruovať tak, aby bol spôsobilý poskytovať bývanie žalovanému 3/, jej otcovi, nakoľko tento nie je finančne schopný rekonštrukciu rodinného domu zabezpečiť a rovnako nie je schopný vyplatiť žalovaným 1/, 2/ náhradu za ich spoluvlastnícky podiel. Súd prvej inštancie tak správne vyhodnotil všetky kritéria uvedené v § 142 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Súd prvej inštancie zohľadnil i motiváciu žalovaných 1/, 2/ pri nadobúdaní podielov na spoločnej nehnuteľnosti, ktorou bola ich snaha rozšíriť vlastný pozemok na úkor susednej spoločnej nehnuteľnosti, keď súd prvej inštancie vyhodnotil, že je účelnejšie ponechať a zabezpečiť žalovanému 3/ bývanie, než žalovaným 1/, 2/ umožniť rozšírenie ich susedného pozemku. Parcela č. XXXX má charakter poľnohospodárskeho pozemku, nachádza sa v extraviláne a preto s poukazom na § 21 ods. 1, § 23 ods. 1 zák. č. 180/1995 Z.z. a rozsudku Najvyššieho súdu SR sp. zn. 1Cdo/187/2006 nemožno zrušiť a vyporiadať podielové spoluvlastníctvo k predmetnému pozemku tak, aby výmera bola nižšia než 2000 m². Pokiaľ žalovaní 1/, 2/ poukázali na § 2 písm. c/ zákona č. 140/2014 Z. z. uviedla, že uvedený pozemok svojim umiestnením a využitím tvorí funkčný celok, je príľahlý k stavbe, súp. číslo XXX a je od nej neoddeliteľný. Uvedené vyplýva aj zo znaleckého posudku B. I. J.. Pokiaľ žalovaní 1/, 2/ tvrdili, že súd pri predbežnom prejednaní sporu vec posúdil tak, že žalobe nie je možné vyhovieť, ide o zavádzajúce tvrdenie a vytrhnutie vety z kontextu celej zápisnice, keď súd jasne uviedol, že nevyklučuje možnosť že žalobe vyhovie, čo si však vyžiada dokazovanie. V stanovisku žalovaného 3/, označeného ako „námiетка a odpor“, zo dňa 11.11.2021 uviedli, že žalovaný 3/ súdu bez bližšieho vysvetlenia doručil sadu dokumentov, s ktorými sa strany sporu mali možnosť oboznámiť v dostatočnom časovom predstihu pred pojednávaním, z ktorých fakticky vyplýva, že so žalobou súhlasí, nakoľko si je vedomý, že iba súdne rozhodnutie mu zaisťuje kľudné, žalovanými 1/, 2/ nerušené bývanie a umožní mu rekonštrukciu spoločnej nehnuteľnosti žalobkyňou. Z predložených dokumentov jasne vyplýva, že žalovaný 3/ v spoločnej nehnuteľnosti chce naďalej bývať, že žalovaní 1/, 2/ mu robia viaceré schválnosti (rozobrali múr medzi pozemkami, odpad nechali pod stromom, vyťali zdravé stromy a pod.), čím ho pravdepodobne chcú zastrašiť, zneprijemniť mu bývanie v tejto nehnuteľnosti a prinútiť ho z dávneho majetku jeho predkov odísť. O šikanóznom správaní žalovaných 1/, 2/ svedčia predložené fotografie a listiny. Pokiaľ ide o námietku žalovaných 1/, 2/, že je v rozpore s dobrými mravmi, aby im vyplatila sumu 6 550,- eur vychádzajúcu z odborného posudku znalca B. I. J., táto je nedôvodná, nakoľko sami sa vyjadrili, že k predloženému posudku nemajú námietky, nemajú návrhy na doplnenie dokazovania, nepredložili

žaden iný dôkaz k otázke finančnej náhrady za ich spoluvlastnícky podiel. Nejde preto o svojvoľné rozhodnutie súdu v rozpore s dobrými mravmi. Ak žalovaní 1/, 2/ namietajú tiež nesprávny procesný postup súdu, ktorý mal spočívať v nevypočítaní žalovaného 3/ a nevykonaní ohliadky na mieste samom, uviedla, že žalovaný 3/ sa rozhodol postupovať tak, že sa nezúčastní predbežného prejednávania sporu ani pojednávania. Súd prvej inštancie mal plné právo zvážiť význam navrhovaných dôkazov pre konanie a rozhodnúť, ktoré z nich vykonaná, a ktoré nie. Nie je zrejmé, akým spôsobom by ohliadka na mieste samom bola účelná, čo neobjasnili ani žalovaní 1/, 2/, ako by viedla k náležitému objasneniu veci.

10. Žalovaní 1/, 2/ vo svojom písomnom vyjadrení k vyjadreniu žalobkyne uviedli, že trvajú na svojej argumentácii uvedenej vo svojom odvolaní. Zdôraznili, že kúpa predmetného spoluvlastníckeho podielu nebola z ich iniciatívy, ale naopak, spoluvlastnícky podiel na pozemku o veľkosti jedna polovica im bol ponúknutý rodinnými príslušníkmi žalobkyne a žalovaného 3/, kúpna cena bola dohodnutá vo výške 22 000,- eur. Ďalej uviedli, že k žiadnemu šikanóznemu správaniu z ich strany voči žalovanému 3/ nikdy nedošlo, nemajú s ním žiaden problém, nikdy mu v jeho bývaní v nehnuteľnosti neprekážali, ani sa ho nesnažili „vyštváť“. Údajné veľmi zlé vzťahy medzi nimi a žalovaným 3/ sú len účelným výmyslom žalobkyne. K svojmu odvolaniu predložili kúpnu zmluvu zo dňa 18.05.2018, rozhodnutie Okresného úradu, katastrálny odbor č. V 2993/2018.

11. Žalovaný 3/ vo svojom písomnom vyjadrení uviedol, že odmieta zotrvať v spoluvlastníctve a žiada, aby odvolanie žalovaných 1/, 2/ bolo zamietnuté, rozsudok súdu prvej inštancie potvrdený. K svojmu podaniu predložil výzvu žalovaným 1/, 2/ zo dňa 23.10.2018, ktorú spolu so žalobkyňou doručovali žalovaným 1/, 2/ na odkúpenie ich spoluvlastníckeho podielu, rozhodnutie Okresného úradu Trenčín, odbor pozemkový a lesný č. OÚ-TN-PLO-2019/016797-004MBA, výzvu zo dňa 27.05.2020 Mestskému úradu v E., odbor stavebný a kontroly zo dňa 28.09.2020.

12. Žalobkyňa vo svojom vyjadrení k vyjadreniu žalovaných 1/, 2/ uviedla, že trvá na svojich doterajších vyjadreniach. Poukázala, že žalovaný 3/ v rámci procesnej obrany v tomto konaní predložil súdu viaceré písomné dôkazy, z ktorých nepochybne vyplýva, že viacerými konaniami žalovaných 1/, 2/ sa oprávnené cítil šikanovaný a ohrozovaný pri užívaní spoločnej nehnuteľnosti a uviedol, že s rozhodnutím súdu prvej inštancie v celom rozsahu súhlasí. Nemá záujem zotrvať v podielovom spoluvlastníctve so žalovanými 1/, 2/. Uviedla, že žalovaní 1/, 2/ ju oslovili pred Vianocami v roku 2018 a žiadali ju, aby im predala svoj podiel na spoločnej nehnuteľnosti. Uviedla, že už listom zo dňa 21.05.2019 navrhla žalovaným 1/, 2/, aby jej oznámili cenu, za ktorú nadobudli svoj spoluvlastnícky podiel a ponúkla, že za rovnakých podmienok tento podiel od nich odkúpi, no na túto ponuku žalovaní 1/, 2/ nereagovali a cenu, za ktorú svoj podiel nadobudli nikdy neprezradili. Až v duplike pripojili kúpnu zmluvu, čo považuje za dôkazy podané oneskorene.

13. Krajský súd v Trenčíne ako súd odvolací preskúmal vec podľa § 379 a § 380 CSP bez nariadenia odvolacieho pojednávania podľa § 385 CSP a dospel k záveru, že nie sú splnené predpoklady pre potvrdenie ani pre zmenu rozsudku súdu prvej inštancie a preto je potrebné rozsudok súdu prvej inštancie zrušiť podľa § 389 ods. 1 písm. c) CSP a vec vrátiť súdu prvej inštancie na ďalšie konanie a nové rozhodnutie (§ 391 ods. 1 CSP).

14. Žalobkyňa sa podanou žalobou domáhala zrušenia podielového spoluvlastníctva nehnuteľností zapísaných na LV č. XXX vedeným Katastrálnym úradom Trenčín, katastrálnym odborom pre k. ú. E. ako parcela registra „C“ č. XXXX o výmere 456 m², zastavané plochy a nádvorcia (pozemok je umiestnený v zastavanom území obce), pozemok parcela č. XXXX o výmere 515 m², záhrady (pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce) a stavba súp. č. XXX rodinný dom na parcele č. XXXX a jeho vyporiadania tak, že tieto nehnuteľnosti príkáže do jej spoluvlastníctva v podiele 3/4 a žalovaného 3/ v podiele 1/4 s tým, že bude povinná na vyrovnanie zaplatiť žalovaným 1/, 2/ peňažnú náhradu vo výške 6 550 eur.

15. Súd prvej inštancie žalobe v celom rozsahu vyhovel, pričom svoje rozhodnutie založil na tom závere, že pre jeho rozhodnutie komu nehnuteľnosť príkáže nie je rozhodujúca ani výška podielov, ani účelné využitie veci, ale musí ísť vždy o posúdenie celého súhrnu skutočností, ktoré sú v danej veci relevantné. Zohľadnil tú skutočnosť, že žalovaný 3/ v predmetnom dome býva a v záujme zachovania možnosti jeho

bývania v predmetnej nehnuteľnosti bude, ak podiel 1/2 žalovaných 1/, 2/ bude prikázaný do vlastníctva žalobkyne, ktorá je dcérou žalovaného 3/, aj keď ona sama má zabezpečené bývanie. Žalovaný 3/ však nemá finančné prostriedky na to, aby si zabezpečil bývanie inde, ani na to, aby sa postaral o základnú údržbu, opravu rodinného domu, ktoré mieni žalobkyňa realizovať. Je tak možné predísť sporom medzi spoluvlastníkmi, keď žalobkyňa so žalovaným 3/ by vlastnili 1/2 a žalovaní 1/, 2/ rovnako 1/2. Prihliadol i na skutočnosť, že sporné nehnuteľnosti boli vo vlastníctve rodiny žalobkyne desaťročia .

16. V priebehu odvolacieho konania dňa 31.05.2023 žalovaný 3/ zomrel. Odvolací súd odvolacie konanie prerušil uznesením zo dňa 1. augusta 2023 č. k. 19Co/97/2022-173 do právoplatného skončenia dedičského konania vedeného po poručiteľovi na Okresnom súde Trenčín pod sp. zn. 12D/574/2023. Uznesením zo dňa 11. apríla 2024 č. k. 19Co/97/2022-199 odvolací súd rozhodol o pokračovaní v konaní s dedičkou po žalovanom 3/ A. B. A. C. , ktorá v konaní vystupuje ako žalobkyňa.

17. Zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva autoritatívnym rozhodnutím súdu, ktoré prichádza do úvahy v prípade, ak podieloví spoluvlastníci nedosiahnu dohodu o zrušení podielového spoluvlastníctva, je upravené v ust. § 142 Občianskeho zákonníka. Súd je viazaný návrhom na zrušenie podielového spoluvlastníctva, no nie je viazaný navrhovaným spôsobom vyporiadania, môže teda rozhodnúť o vyporiadaní iným spôsobom. Z ust. § 142 Občianskeho zákonníka vyplýva, že súd nemôže rozhodnúť o spôsobe vyporiadania svojvoľne, ale je viazaný záväzným poradím v citovanom zákonom ustanovení uvedeným, musí predovšetkým zisťovať, či je možné rozdelenie vecí, až v prípade, že dospeje k záveru, že reálne rozdelenie vecí nie je možné, druhým spôsobom vyporiadania je prikázanie veci jednému alebo viacerým spoluvlastníkom za primeranú náhradu a ak ani tento spôsobom vyporiadania nie je možný, nariadi predaj veci a rozdelenie výťažku. Pri rozhodovaní o vyporiadaní podielového spoluvlastníctva je súd povinný prihliadať jednak na veľkosť spoluvlastníckych podielov a jednak na účelné využitie veci, ako i na iné okolnosti prípadu.

18. Rozdelenie vecí je prvým a prednostným spôsobom vyporiadania zrušeného spoluvlastníctva, a preto súd musí v prvom rade skúmať, či je vec možné reálne rozdeliť podľa podielov jednotlivých spoluvlastníkov, pričom vec musí byť deliteľná nielen z faktického hľadiska, ale aj z hľadiska právneho. Významným faktorom pri posudzovaní reálnej deliteľnosti vecí je faktor finančnej nákladnosti, ktorý je nutné posudzovať z dvoch hľadísk, jednak z nákladnosti prác nevyhnutných na reálne rozdelenie (objektívne hľadisko), jednak ochoty spoluvlastníkov sa finančne podieľať na prácach potrebných na rozdelenie vecí (subjektívne hľadisko). O reálnom rozdelení spoločnej veci nemožno uvažovať vtedy, ak by rozdelenie vecí malo za následok, že rozdelená vec už nemôže slúžiť účelu, na ktorý bola určená. Ak reálne rozdelenie vecí nie je možné, môže súd vyporiadať spoluvlastníctvo v poradí druhým z preferovaných spôsobov - prikázaním veci jednému alebo viacerým spoluvlastníkom do ich vlastníctva.

19. Otázku reálneho rozdelenia rodinného domu súp. č. XXX riešil odborný posudok č. 10/2019 znalca B. I. J. zo dňa 26.04.2019, ktorý dospel k záveru, že rodinný dom nie je možné technicky rozdeliť tak, aby vznikli dva samostatné funkčné celky, ktoré by bolo možné zapísať do katastra nehnuteľností. Tento záver nebol medzi stranami sporný. Znalec tiež uviedol, že dom je účelovo spätý s pozemkami, na pozemku v zastavanom území obce je postavená stavba, pozemok mimo zastavaného územia obce je využívaný ako záhrada a funkčne nie je opodstatnené rozdelenie týchto pozemkov. Táto otázka zostala medzi stranami sporná.

20. Súd prvej inštancie dospel k záveru, že reálna del'ba pozemku v zastavanom území obce (parcela č. XXXX), na ktorej je postavená stavba rodinného domu nie je reálne možná práve z dôvodu tejto stavby a reálne del'ba pozemku mimo zastavaného územia obce (parcela č. XXXX) nie je možná vzhľadom na ustanovenie § 21 ods. 1, § 23 ods. 1 Zákona č. 180/1995 Z. z., nakoľko sa jedná o poľnohospodársky pozemok, ktorý nemožno súdnym rozhodnutím rozdeliť tak, aby vznikol pozemok o výmere menšej ako 2 000 metrov, teda jej del'ba nie je prípustná, zákonom dovolená.

21. Z listu vlastníctva č. XXX pre k. ú. E. vyplýva, že parcela č. XXXX o výmere 515 m² záhrada má spôsob využitia 4 – pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny, umiestnenie pozemku 2 – mimo zastavaného územia obce.

22. Z ustanovenia § 23 ods. 1 Zákona č. 180/1995 Z. z. vyplýva, že ak tento zákon neustanovuje inak, nemôže na základe rozhodnutia súdu o vyporiadaní spoluvlastníctva vzniknúť rozdelením jestvujúcich pozemkov uvedených v § 21 ods. 1 pozemok menší ako 3.000 m² (vid' zák.č. 257/2022 Z.z.), ak ide o poľnohospodársky pozemok a to z dôvodu zamedzenia drobenia poľnohospodárskych pozemkov (§ 21). To neplatí, ak sa podiel

na pozemku spoluvlastníka zvyšuje iným podielom alebo časťou podielu na tom istom pozemku a vlastníctvo prevádzaného podielu alebo podielu, ktorý bol predmetom prechodu vlastníckeho práva zanikne (§ 24 Zákona č. 180/1995 Z. z.). Z ustanovenia § 24 ods. 3 písm. c), písm. d) vyplýva, že podľa ustanovenia § 22, § 23 sa nepostupuje, ak sa odčleňuje časť pozemku od pozemku, ktorý je uvedený § 1 ods. 1 a táto časť sa pričleňuje k susednému pozemku, pričom sa nevytvára samostatný nový pozemok alebo ide o pozemok, na ktorom sa majú zriadiť záhrady v území určenom územným plánom obce na záhradkárske a rekreačné účely. Ak by podmienka reálnej deľby vyplývajúca z uvedených zákonných ustanovení splnená nebola a súd nemôže použiť spôsob vyporiadania podielového spoluvlastníctva reálnou deľbou, môže rozhodnúť, že pozemok nadobúdajú spoluvlastníci / spoluvlastník, u ktorých je najlepšie predpoklady na jeho obhospodarovanie s uložením povinnosti vysporiadať sa s ostatnými spoluvlastníkmi.

23. Súd prvej inštancie sa ust. § 24 zák. č. 180/1995 Z. z. nezaoberal, nepreskúmal, či na parcelu č. XXXX citované zákonné ustanovenie dopadá/nedopadá, opomenul hľadisko územného plánu, pričom i z odborného posudku č. 10/2019 znalca B. I. J. predloženého žalobkyňou vyplýva stanovisko mesta Nemšová, že parcela č. XXXX, ktorá sa nachádza v extraviláne a susedí s parcelou č. XXXX je zaradená v regulačnom bloku ZZ s funkčným využitím "Územie záhrad", ktorého základnou charakteristikou sú plochy vyhradenej zelene s kumuláciou zeleninársko-ovocinárskych produkčných aktivít a čiastočne aj rekreačno-zotavovacích aktivít čo vyplýva z Územného plánu mesta Nemšová.

24. Vzhľadom na uvedené odvolací súd zastáva názor, že záver súdu prvej inštancie o reálnej nedeliteľnosti i parc. č. XXXX je predčasný.

25. Odvolací súd opätovne zdôrazňuje, že konanie o vyporiadanie podielového spoluvlastníctva patrí medzi konania, v ktorých súd nie je v zmysle § 216 ods. 2 CSP viazaný žalobným návrhom strán sporu, môže podielové spoluvlastníctvo vyporiadať iným spôsobom ako strany navrhujú (iudicium duplex). Môže preto svojim rozhodnutím napr. vec rozdeliť napriek tomu, že sa žalobca domáhal tohto, aby mu bol predmet spoluvlastníctva prikázaný do výlučného / podielového spoluvlastníctva.

26. Pokiaľ existuje možnosť reálneho rozdelenia parc.č. XXXX, prípadne jej pripojenia v časti k existujúcemu pozemku žalovaných 1/, 2/, musí sa súd prvej inštancie s touto možnosťou zaoberať, vysporiadať sa s otázkou, či ust. § 23 resp. 24 zák. č. 180/1995 Z. z.

na danú vec dopadá a brať do úvahy nielen územnoplánovaciú dokumentáciu, ale aj prístup ku komunikáciám a účelnosť technického spôsobu navrhovaného riešenia rozdelenia pozemku. Treba prihliadať na tvar, celkovú plochu, veľkosť pozemku, ako aj jeho zastavanosť stavbami. Cieľom je dosiahnuť stav, keď by aj po rozdelení pozemku mohli bývalí spoluvlastníci dobre užívať jednotlivé pozemky. Je nesporné, že pozemok je v zásade vždy deliteľný, to však neznamená, že musí byť v konaní o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva rozdelený vo všetkých prípadoch (vid' zákonný obrat "dobré možné" v § 142 ods. 1 Občianskeho zákonníka). Súd prvej inštancie preto nesmie opomenúť, že predovšetkým pozemky prináležiace k obytným domom vytvárajú spravidla s domom jeden funkčný celok, slúžia k lepšiemu využitiu domu a tiež blízkosť obytného domu, v ktorom vlastník záhrady/príľahlého pozemku býva, zlepšuje využitie pozemku. Preto nie je v rozpore so zákonom postup, pri ktorom súd prikáže príľahlý pozemok k domu tomu, komu pripadá dom, bez toho aby vykonal jeho delenie (rozhodnutie Najvyššieho súdu ČR sp. zn. 22Cdo 1182/2008). Takýto záver však doposiaľ z obsahu spisu bez pochybností nevyplýva.

27. Súd pri rozhodovaní o vyporiadaní podielového spoluvlastníctva musí vychádzať z hľadísk uvedených v § 142 Občianskeho zákonníka (veľkosť spoluvlastníckych podielov, účelné využitie veci), jeho rozhodnutie však môže vyjsť i z iných skutočností, čo je i prípad danej veci. Súd prvej inštancie svoje rozhodnutie o prikázaní spoluvlastníckeho podielu žalovaných 1/2/ na predmetných nehnuteľnostiach do podielového spoluvlastníctva žalobkyne (žalobkyňa 3/4 a žalovaný 3/ podiel 1/4) po zrušení podielového

spoluvlastníctva odôvodnil výlučne tým, že ide o záujem žalovaného 3/ na zabezpečení jeho bývania, údržbe a rekonštrukcii domu súp. č. XXX žalobkyňou. Vzhľadom ku skutočnosti, že v priebehu odvolacieho konania žalovaný 3/ zomrel a jeho spoluvlastnícky podiel na nehnuteľnostiach, ktoré sú predmetom tohto konania nadobudla žalobkyňa (uznesenie Okresného súdu Trenčín č. k. 12D/574/2023-116 zo dňa 20.03.2024) nemôžu dôvody rozhodnutia súdu prvej inštancie v čase rozhodovania odvolacieho súdu (§ 217 ods 1, § 378 ods. 1 CSP), za zmeneného skutkového stavu veci obstať. Došlo nielen k významnej zmene spoluvlastníckych vzťahov medzi stranami sporu (podieľy sporových strán sú rovnaké) ale i k odpadnutiu kľúčového dôvodu pre rozhodnutie súdu o prikázaní nehnuteľností do vlastníctva žalobkyne. Je preto nevyhnutné vykonať ďalšie dokazovanie za účelom zistenia nielen možnosti reálnej deľby parc. č. XXXX ale aj účelného využitia sporných nehnuteľností, ktoré v danej konkrétnej veci, keď nepôjde len o zopakovanie alebo doplnenie dokazovania, presahuje dokazovanie na odvolacom súde (§ 383, §384 CSP).

28. Z týchto dôvodov odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie a nové rozhodnutie.

29. Úlohou súdu prvej inštancie bude predovšetkým opätovne vypočítať strany sporu, ktoré prednesú svoje návrhy na vypořádanie podielového spoluvlastníctva po jeho zrušení a návrhy na vykonanie dokazovanie, pričom súd prvej inštancie vyhodnotí možnosti prípadnej reálnej deľby pozemkov (predovšetkým parcely č. 1676) s prihliadnutím jednak na § 23 ako i § 24 Zákona č. 180/1995 Z. z., vyhodnotí, ktoré z týchto ustanovení na danú vec dopadá, vyhodnotí účelné využitie sporných nehnuteľností po zásadnej zmene skutkového stavu danej veci a následne opätovne vo veci rozhodne a rozhodne i trovách prvoinštančného odvolacieho konania.

30. Rozhodnutie bolo senátom Krajského súdu v Trenčíne prijaté pomerom hlasov 3:0.

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu odvolanie nie je prípustné.

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 musí byť 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 rozhodnutie napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (dovolacie dôvody) a čoho sa dovolateľ domáha (dovolací návrh) (§ 428 CSP).