

### U z n e s e n i e

Najvyšší súd Slovenskej republiky v právnej veci navrhovateľa **J. M.**, bývajúceho v P., proti odporcom **1/ M. M.**, bývajúcemu v J., zastúpenému JUDr. M. T., advokátkou so sídlom v S., **2/ A. Z.**, bývajúcej v M., **o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva**, vedenej na Okresnom súde Nové Mesto nad Váhom pod sp. zn. 4 C 825/2001, o dovolaní odporcu 1/ proti rozsudku Krajského súdu v Trenčíne z 13. septembra 2007 sp. zn. 4 Co 79/2007, takto

### r o z h o d o l :

Najvyšší súd Slovenskej republiky rozsudok Krajského súdu v Trenčíne z 13. septembra 2007 sp. zn. 4 Co 79/2007 **z r u š u j e** a vec mu vracia na ďalšie konanie.

### O d ô v o d n e n i e

Okresný súd Nové Mesto nad Váhom rozsudkom z 29. júla 2004 č. k. 4 C 825/01-181 zrušil podielové spoluvlastníctvo účastníkov k nehnuteľnostiam nachádzajúcim sa v kat. území J., parcela č. X. o výmere X. m<sup>2</sup> – zastavaná plocha s domom súp. č. X., vedených na LV č. X., parcela č. X. o výmere X. m<sup>2</sup> – záhrady, parcela č. X. o výmere X. m<sup>2</sup> – zastavané plochy, parcela č. X. o výmere X. m<sup>2</sup> – zastavané plochy a parcela č. X. o výmere X. m<sup>2</sup> - záhrady, vedených na LV č. X.. Nehnuteľnosti prikázal do výlučného vlastníctva navrhovateľa, ktorému uložil povinnosť zaplatiť odporcovi 1/ 32 857,- Sk a odporkyni 2/ 16 428,- Sk do jedného mesiaca od právoplatnosti rozsudku. Vo zvyšku návrh zamietol. Odporcom uložil povinnosť zaplatiť na účet súdu súdny poplatok (odporcovi 1/ 906,- Sk, odporkyni 2/ 453,- Sk) a trovy štátu (odporcovi 1/ 6 308,- Sk a odporkyni 2/ 3 154,- Sk) do 15 dní od právoplatnosti rozsudku s tým, že o náhrade trov konania účastníkov rozhodne samostatným uznesením. Uznesením z 27. septembra 2004 č.k. 4 C 825/01-188 uložil odporcom povinnosť zaplatiť navrhovateľovi náhradu trov konania

(odporcovi 1/ 1 436,- Sk a odporkyni 2/ 718,- Sk) do 3 dní od právoplatnosti uznesenia. Rozhodnutie vo veci samej odôvodnil tým, že medzi účastníkmi k dohode o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva k predmetným nehnuteľnostiam nedošlo napriek pokusom navrhovateľa. Z povahy podielového spoluvlastníctva vyplýva, že ak nedôjde k dohode, ktorýkoľvek spoluvlastník môže kedykoľvek požiadať súd o jeho zrušenie a vyporiadanie. Toto právo vyplýva zo zásady, že nikoho nemožno spravodlivo nútiť k zotrvaníu v spoluvlastníckom vzťahu, ktorý mu z akýchkoľvek dôvodov nevyhovuje. V danej veci, ako je zrejmé zo záverov znaleckého dokazovania, nemá opodstatnenie reálna del'ba nehnuteľností. Prikázal ich do výlučného vlastníctva navrhovateľa, keď vychádzal z veľkosti spoluvlastníckych podielov (podieľy navrhovateľa sú výrazne väčšie oproti podielom odporcov) a skutočnosti, že navrhovateľ nemá vyriešenú bytovú otázku. Odporcom určil primeranú náhradu zodpovedajúcu veľkosti ich spoluvlastníckych podielov (odporca 1/ 2/20 – dom a pozemok pod ním a 2/10 ostatné parcely, odporkyňa 2/ 1/20 – dom a pozemok pod ním a 1/10 ostatné parcely). Vzhľadom k tomu, že spoluvlastníčkou parcely č. X./1 – záhrada o výmere X. m<sup>2</sup> - je aj mal. M. Z., ktorá nebola účastníčkou konania, nebolo možné rozhodnúť o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva aj k tejto parcele, preto v tejto časti návrh zamietol. O súdnom poplatku rozhodol podľa § 2 ods. 2 zákona č. 71/1992 Zb. o súdnych poplatkoch, trovách štátu podľa § 148 ods. 1 O. s. p. a trovách konania podľa § 146 ods. 1 O. s. p. v spojení s § 150 O. s. p.

Krajský súd v Trenčíne rozsudkom z 3. novembra 2005 sp. zn. 4 Co 296/04, 4 Co 297/04-239 na odvolanie odporcu 1/ zmenil rozsudok súdu prvého stupňa v spojení s uznesením o náhrade trov konania účastníkov tak, že podielové spoluvlastníctvo k predmetným nehnuteľnostiam zrušil a prikázal ich do výlučného vlastníctva navrhovateľa, ktorému uložil povinnosť zaplatiť na vyrovnanie spoluvlastníckeho podielu odporcovi 1/ 32 040,- Sk a odporkyni 2/ 16 020,- Sk do 10 dní. Odporcom uložil povinnosť zaplatiť na účet súdu súdny poplatok (odporcovi 1/ 801,- Sk, odporkyni 2/ 400,- Sk), trovy štátu na účet súdu prvého stupňa (odporcovi 1/ 6 308,- Sk, odporkyni 2/ 3 154,- Sk) a na účet krajského súdu (odporcovi 1/ 2 083,- Sk, odporkyni 2/ 1 041,- Sk) a navrhovateľovi náhradu trov konania (odporcovi 1/ 1 436,- Sk, odporkyni 2/ 718,- Sk) do 3 dní.

Najvyšší súd Slovenskej republiky rozsudkom z 30. januára 2007 sp. zn. 2 Cdo 171/2006-289 na dovolanie odporcu 1/ rozsudok krajského súdu zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie z dôvodu procesnej vady v zmysle § 237 písm. f/ O. s. p. Tým, že odvolací súd napriek

žiadosti o odročenie pojednávania vo veci pojednával a rozhodol v neprítomnosti odporcu 1/, odňal mu možnosť konať pred súdom.

Krajský súd v Trenčíne v poradí druhým rozsudkom z 13. septembra 2007 sp. zn. 4 Co 79/2007–367 rozsudok súdu prvého stupňa v napadnutej časti v spojení s uznesením z 27. 9. 2004 č. k. 4 C 825/01-188 zmenil tak, že podielové spoluvlastníctvo účastníkov k nehnuteľnostiam nachádzajúcim sa v kat. území J., k rodinnému domu súp. č. X. postavenom na parcele č. X., parcela č. X. - zastavaná plocha o výmere X. m<sup>2</sup>, zapísaných na LV č. X., parcela č. X. – záhrada o výmere X. m<sup>2</sup>, parcela č. X. – zastavaná plocha o výmere X. m<sup>2</sup>, parcela č. X. – zastavaná plocha o výmere X. m<sup>2</sup> a parcela č. X. – záhrada o výmere X. m<sup>2</sup> zapísaných na LV č. X. zrušil a vyporiadal tak, že predmetné nehnuteľnosti v celosti prikázal do výlučného vlastníctva navrhovateľa, ktorému uložil povinnosť zaplatiť na vyrovnanie spoluvlastníckeho podielu - odporcovi 1/ 32 668,- Sk a odporkyni 2/ 16 334 Sk do 10 dní. Odporcom uložil povinnosť zaplatiť súdny poplatok (odporcovi 1/ 815,- Sk, odporkyni 2/ 407,- Sk), trovy štátu na účet okresného súdu (odporcovi 1/ 6 308,- Sk, odporkyni 2/ 3 154,- Sk), na účet krajského súdu (odporcovi 1/ 2 083,- Sk, odporkyni 2/ 1 041,- Sk) a navrhovateľovi náhradu trov konania (odporcovi 1/ 1 436,- Sk, odporkyni 2/ 718,- Sk) do 3 dní. Uviedol, že vzhľadom na závery znaleckého dokazovania o nedeliteľnosti nehnuteľnosti – rodinného domu prichádzal do úvahy druhý spôsob zrušenia podielového spoluvlastníctva a jeho vyporiadania v zmysle § 142 ods. 1 Občianskeho zákonníka prikázaním za primeranú náhradu do výlučného vlastníctva navrhovateľa, resp. odporcu 1/, ktorí o prikázanie prejavili záujem. Ustanovenie § 142 ods. 1 druhá a tretia veta Občianskeho zákonníka zakotvuje najmä tri kritériá, na ktoré treba prihliadnuť pri prikázaní veci, a to veľkosť spoluvlastníckeho podielu, účelné využitie veci a prípadné násilné správanie podielového spoluvlastníka voči ostatným spoluvlastníkom. Hľadisko účelnosti využitia veci sa uplatní najmä pri rovnosti spoluvlastníckych podielov. Možné je však prihliadnuť aj na iné skutočnosti, ktoré nie sú uvedené v zákone. Po zrušení podielového spoluvlastníctva pri prikázaní veci do výlučného vlastníctva navrhovateľa prihliadol najmä na prvé kritérium, že navrhovateľ je väčšinovým spoluvlastníkom predmetných nehnuteľností, nemá vyriešenú bytovú otázku, preukázal solventnosť na vyplatenie spoluvlastníckych podielov ostatným spoluvlastníkom, platí všetky poplatky spojené s užívaním nehnuteľností. Vykonaným dokazovaním mal preukázané, že rodinný dom postavil navrhovateľ so svojimi rodičmi, ktorí svoj podiel previedli na navrhovateľa a jeho manželku kúpnu zmluvou z 25. 8. 1977. Odporcovia nadobudli nehnuteľnosti v dedičskom konaní po A. M. (svojej matke) podľa

zákonných dedičských podielov. Pokiaľ ide o druhé kritérium – účelné využitie veci - toto sa v danej veci neuplatní z dôvodu, že nejde o rovnosť spoluvlastníckych podielov. A v konaní nebolo preukázané (právoplatným rozhodnutím), že by nezhody medzi navrhovateľom a odporcom 1/ prerástli do trestnej roviny niektorého z nich. Námietky odporcu 1/ spočívajúce v nepreukázaní odkázanosti navrhovateľa na bývanie v rodinnom dome nepovažoval za dôvodné, i keď na začiatku konania bola u navrhovateľa iná situácia. Z Liptovského Mikuláša sa odsťahoval a prechodne býval v D., v súčasnosti má trvalý pobyt v P. a má záujem prihlásiť sa na trvalý pobyt v J., k čomu nedošlo pre nezhody s odporcom 1/. Ani ďalšie námietky týkajúce sa rozsahu podielového spoluvlastníctva nepovažoval za dôvodné. O výške náhrady, ktorú navrhovateľ zaplatí na vyrovnanie spoluvlastníckych podielov, rozhodol v súlade so znaleckým posudkom. O súdnom poplatku rozhodol podľa § 2 ods. 2, § 7 ods. 8, § 17 ods. 1 zákona č. 71/1992 Zb. o súdnych poplatkoch, trovách štátu podľa § 148 ods. 1 O. s. p. a trovách konania podľa § 224 ods. 2 O. s. p. v spojení s § 142 ods. 1 O. s. p. a § 151 O. s. p.

Proti tomuto rozsudku podal dovolanie odporca 1/ z dôvodu nesprávneho právneho posúdenia veci (§ 241 ods. 1 písm. c/ O. s. p. ). Žiadal ho zrušiť a vec vrátiť krajskému súdu na ďalšie konanie. Namietal, že odvolací súd sa vôbec nezaoberal kritériom účelného využitia veci v zmysle § 142 ods. 1 Občianskeho zákonníka, z ktorého ustanovenia nevyplýva skutočnosť, že by sa toto kritérium použilo len v prípade rovnako veľkých spoluvlastníckych podielov. Podľa jeho názoru je kritérium účelného využitia veci rovnocenným kritériom ako veľkosť podielov. V rodinnom dome býva (je mu umožnený vstup len do jednej miestnosti) a navrhovateľ uhrádza len daň 370,- Sk ročne, pričom on uhrádza poplatok za odvoz smetí 200,- Sk ročne, osobne sa stará o sady, stromy a trávnik, ktoré sa na nehnuteľnostiach nachádzajú. Navrhovateľ sa z trvalého pobytu v J. odhlásil ešte v roku 2003 a viac sa neprihlásil, ani sa o to nepokúsil. Naopak v roku 2005 sa odsťahoval k pani S., s ktorou žije v druhovskom pomere a trvalý pobyt v P. si špekulatívne nahlásil po pojednávaní 3. 11. 2005, na ktorom bol vyhlásený rozsudok. V žiadnom prípade mu nejde o účelné využitie nehnuteľnosti, ale o jej predaj, na preukázanie ktorej skutočnosti predložil takúto ponuku prostredníctvom realitnej kancelárie z mája 2008. Zdôraznil, že na bývanie v predmetnom rodinnom dome je odkázaný (býva tu 40 rokov), na rozdiel od navrhovateľa, ktorý má bytovú otázku vyriešenú, stále má záujem o navrhovateľov podiel na nehnuteľnostiach, je schopný mu vyplatiť zaň primeranú finančnú náhradu. Tiež, že s odporkyňou 2/ sú vlastníkom okolitých pozemkov a navrhovateľ mal problémy so susedmi.

Navrhovateľ vo vyjadrení k dovolaniu poukázal na správanie sa odporcu 1/ voči nemu a žiadal o spravodlivé rozhodnutie. Odporkyňa 2/ sa v plnom rozsahu stotožnila s dovolaním.

Najvyšší súd Slovenskej republiky ako súd dovolací (§ 10a ods. 1 O. s. p.) po zistení, že dovolanie bolo podané osobou oprávnenou (§ 240 ods. 1 O. s. p.) a smerovalo proti rozhodnutiu, ktoré možno napadnúť týmto opravným prostriedkom (§ 238 ods. 1 O. s. p.), bez nariadenia dovolacieho pojednávania (§ 243a ods. 1 O. s. p.) preskúmal napadnutý rozsudok v rozsahu podľa § 242 ods. 1 O. s. p. a dospel k záveru, že ho treba zrušiť (§ 243b ods. 1 O. s. p.).

Z ustanovenia § 236 ods. 1 O. s. p. vyplýva, že dovolaním možno napadnúť právoplatné rozhodnutia odvolacieho súdu, pokiaľ to zákon pripúšťa.

Dovolanie je tiež prípustné proti rozsudku odvolacieho súdu, ktorým bol zmenený rozsudok súdu prvého stupňa vo veci samej (§ 238 ods. 1 O. s. p.).

Podľa ustanovenia § 241 ods. 2 O. s. p. dovolanie možno odôvodniť len tým, že a) v konaní došlo k vadám uvedeným v ustanovení § 237 O. s. p., b) konanie je postihnuté inou vadou, ktorá mala za následok nesprávne rozhodnutie vo veci, c) rozhodnutie spočíva na nesprávnom právnom posúdení veci.

Najvyšší súd Slovenskej republiky je oprávnený rozhodnutie odvolacieho súdu preskúmať len v rozsahu, v ktorom bol jeho výrok napadnutý, pričom je viazaný uplatneným dovolacím dôvodom, vrátane toho, ako ho dovolateľ obsahovo vymedzil (§ 242 ods. 1 O. s. p.). Dovolací súd nie je viazaný rozsahom dovolacích návrhov v prípadoch uvedených v ustanovení § 242 ods. 2 písm. a/ až d/ O. s. p. Ak nejde o vady uvedené v § 237 O. s. p., neprihliada na vady konania, ktoré neboli uplatnené v dovolaní, iba že by tieto vady mali za následok nesprávne rozhodnutie vo veci.

Navrhovateľ ako dovolací dôvod uviedol, že napadnuté rozhodnutie krajského súdu spočíva na nesprávnom právnom posúdení veci (§ 241 ods. 2 písm. c/ O. s. p.).

Právnym posúdením veci je činnosť súdu, pri ktorej zo skutkových zistení vyvodzuje právne závery a aplikuje konkrétnu právnu normu na zistený skutkový stav. Nesprávnym právnym posúdením veci je omyl súdu pri aplikácii práva na zistený skutkový stav. O mylnú aplikáciu právnych predpisov ide vtedy, ak súd použil iný právny predpis, ako mal správne použiť, alebo aplikoval síce správny predpis, ale nesprávne ho vyložil.

Predmetom konania v prejednávanej veci je zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnostiam medzi účastníkmi konania.

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

Podľa § 142 ods. 1 Občianskeho zákonníka ak nedôjde k dohode, zruší spoluvlastníctvo 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 a prihliadne pritom na to, aby sa vec mohla účelne využiť a na násilné správanie podielového spoluvlastníka k ostatným spoluvlastníkom. Ak vec žiadny zo spoluvlastníkov nechce, súd nariadi jej predaj a výtťažok rozdelí podľa podielov.

Občiansky zákonník, vychádzajúc zo zásady, že nikto nemôže byť nútený, aby zotrval v spoluvlastníctve, dáva v citovaných ustanoveniach prednosť dohode spoluvlastníkov, v ktorej títo dojednávajú niektorý zo spôsobov vyporiadania uvedených v § 142.

Zo zásady, že nikto nemôže byť spravodlivo nútený, aby zotrval v podielovom spoluvlastníctve vyplýva aj právo každého spoluvlastníka podať na súd návrh na zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva. Ustanovenie § 142 ods. 1 Občianskeho zákonníka vzťahujúce sa na tento prípad, neustanovuje iba výpočet spôsobov zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva, ale zároveň aj záväzné poradie, v ktorom treba skúmať možnosť jednotlivých spôsobov vyporiadania : a) reálne rozdelenie podľa výšky spoluvlastníckych podielov prichádza do úvahy v prípade faktickej a funkčnej deliteľnosti predmetu spoluvlastníctva, b) prikázanie veci za primeranú náhradu jednému alebo viacerým spoluvlastníkom, ktorí o to žiadajú, prichádza do úvahy vtedy, keď reálne rozdelenie

spoločnej veci nie je možné, c) predaj a rozdelenie výťažku podľa podielov prichádza do úvahy v prípade, ak vec žiadny zo spoluvlastníkov nechce, a preto ju pri vypořiadaní nemožno prikázať do vlastníctva jednému z nich za náhradu.

V konaní o zrušenie a vypořiadanie podielového spoluvlastníctva musí súd dodržať poradie a podmienky použitia jednotlivých spôsobov vypořiadania zrušeného podielového spoluvlastníctva, lebo sú preň záväzné. V tomto smere nie je viazaný návrhmi účastníkov, pretože spôsob vypořiadania sa týka obidvoch strán, takže aj proti vôli spoluvlastníka mu môže prikázať reálnu časť zo spoločnej veci, lebo iba táto časť zodpovedá výške spoluvlastníckeho podielu a predstavuje len to, čo spoluvlastník do rozhodnutia súdu vlastnil v ideálnom pomere z veci.

Keďže v danej veci k dohode o zrušení a vypořiadaní podielového spoluvlastníctva k predmetným nehnuteľnostiam nedošlo medzi účastníkmi dohodou, navrhovateľ podal na súd návrh na jeho zrušenie a vypořiadanie. Vykonaným dokazovaním (znaleckým posudkom) bolo preukázané, že nie je možné reálne rozdelenie spoločných nehnuteľností (rodinného domu) a o prikázanie veci do výlučného vlastníctva žiadal navrhovateľ i odporca 1/.

Z výslovného znenia citovaného ustanovenia § 142 ods. 1 Občianskeho zákonníka vyplýva, že obsahuje dve určujúce kritériá, ku ktorým je nutné pri vypořiadaní spoluvlastníctva prihliadať a to veľkosť podielu a účelné využitie veci, ako rovnocenné kritériá a že kritérium účelného využitia veci je určujúcim kritériom aj v prípade nemožnosti rozdelenia veci (okrem násilného správania niektorého spoluvlastníka). Nevyplýva však z neho, že by sa na kritérium účelného využitia veci malo prihliadať iba v prípade rovnako veľkých spoluvlastníckych podielov, ku ktorému nesprávnemu právnemu posúdeniu dospel krajský súd, v dôsledku ktorého nebol dostatočne zistený skutkový stav potrebný pre záver o tom, ktorému z účastníkov budú predmetné nehnuteľnosti prikázané do výlučného vlastníctva.

Treba uviesť, že kritérium účelného využitia veci bolo súdnou praxou už konkretizované. U obytných domov (ako je to v danej veci) sa skúma bytová potreba spoluvlastníkov, prihliada sa k tomu, kto dom doteraz obýval, kto ho zvelaďoval, opravoval, prípadne do neho investoval, kto je schopný sa starať naďalej o jeho riadnu údržbu ( R 54/1973 ).

Ustanovenie § 142 ods. 1 Občianskeho zákonníka, predovšetkým v dovetku „prihliadne pritom na to, aby sa vec mohla účelne využiť“, patrí k normám s relatívne neurčitou hypotézou, t. j. k normám, ktorých hypotéza nie je ustanovená priamo právnym predpisom a ktoré tak prenechávajú súdu, aby podľa svojho uváženia v každom jednotlivom prípade sám vymedzil hypotézu právnej normy zo širokého vopred neobmedzeného okruhu okolností. Preto v rámci posudzovania účelného využitia veci možno zohľadniť i celú radu ďalších rozhodných skutočností pre záver o tom, ktorému z účastníkov (ktorí to žiadajú) bude vec prikázaná do vlastníctva vrátane tej, či ju možno prikázať do vlastníctva tomu z účastníkov, ktorý ju chce predať, samozrejme za predpokladu ich riadneho zdôvodnenia.

Vzhľadom na uvedené možno uzavrieť, že dovolaním odporcu 1/ vytýkané nesprávne právne posúdenie veci odvolacím súdom (§ 241 ods. 1 písm. c/ O. s. p.) je dôvodné. Najvyšší súd Slovenskej republiky preto rozsudok krajského súdu zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie (§ 243b ods. 2 prvá veta, ods. 3 veta druhá O. s. p.).

V novom rozhodnutí rozhodne súd znova o trovách pôvodného a dovolacieho konania (243d ods. 1 O.s.p.).

**P o u č e n i e :** Proti tomuto uzneseniu nie je prípustný opravný prostriedok.

**V Bratislave 28. októbra 2008**

**JUDr. Martin V l a d i k, v.r.**  
**predseda senátu**

Za správnosť vyhotovenia: