

Súd: Najvyšší súd SR  
Spisová značka: 7Cdo/144/2022  
Identifikačné číslo spisu: 1716208026  
Dátum vydania rozhodnutia: 28.02.2024  
Meno a priezvisko: JUDr. Ivan Rumana  
Funkcia: sudca  
ECLI: ECLI:SK:NSSR:2024:1716208026.1

## UZNESENIE

Najvyšší súd Slovenskej republiky v právnej veci žalobkýň: 1/ E. M., narodená XX. C. XXXX, C., K. XX, 2/ S. Y., narodená XX. S. XXXX, J., C. XX, 3/ M. C., narodená XX. S. XXXX, C., T. X všetkých zastúpených advokátskou kanceláriou SODOMA VULGAN spol. s r. o., Bratislava, Kominárska 2, 4, proti žalovanému: W. D., narodený XX. L. XXXX, C., T. X, zastúpeného advokátom JUDr. Petrom Kupkom, Trnava, Hlavná 23, o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnostiam, o dovolaní žalovaného proti rozsudku Krajského súdu v Bratislave z 23. novembra 2021 č. k. 8Co/130/2020-559, takto

### rozhodol:

Dovolanie o d m i e t a.

Žalobkyniam 1/, 2/ a 3/ priznáva proti žalovanému nárok na náhradu trov dovolacieho konania v plnom rozsahu.

### Odôvodnenie

1. Napadnutým rozsudkom Krajský súd v Bratislave (ďalej len „odvolací súd“) potvrdil rozsudok Okresného súdu Pezinok (ďalej len „súd prvej inštancie“) z 12. marca 2020 č. k. 4C/207/2016-456 v spojení s opravným uznesením z 12. marca 2020 č. k. 4C/207/2016-489 a opravným uznesením z 29. júna 2020 č.k. 4C/207/2016-512, ktorým zrušil podielové spoluvlastníctvo sporových strán k nehnuteľnostiam (špecifikovaným vo výroku) nachádzajúcim sa v katastrálnom území C., M. C., okres G., zapísaným na LV č. XXXX a LV č. XXXX. Súd prikázal do podielového spoluvlastníctva žalobkýň 1/,2/,3/ nehnuteľnosti nachádzajúce sa v katastrálnom území C., obec C., okres G., zapísané na LV č. XXXX, ( pozemok parc. CKN č. XXXX/X, záhrada o výmere 111m<sup>2</sup> a pozemok parc. CKN č. XXX/XX záhrada so studňou o výmere 34m<sup>2</sup>), každej v podiele 1/3- ina k celku. Zostávajúce nehnuteľnosti, ktoré boli predmetom konania, prikázal do výlučného vlastníctva žalobcu v podieli 1/1-ina, a uložil žalovanému povinnosť zaplatiť žalobkyniam 1/,2/,3/, každej z nich, sumu 2 141,16 eura titulom náhrady za spoluvlastnicke podiely. Súčasne priznal žalobkyniam 1/,2/,3/ náhradu trov prvostupňového konania v rozsahu 100 %. Odvolací súd taktiež priznal žalobkyniam náhradu trov odvolacieho konania v celom rozsahu.

2. Súd prvej inštancie mal preukázané zo znaleckého posudku č. 194/2019 z 28. októbra 2019 znalkyne z odboru stavebníctvo, odvetvie pozemné stavby, odhad hodnoty nehnuteľností, W. L. A., že reálna delba pozemku parc. CKN č. XXXX kat. úz. C. a na ňom ležiacej stavby rodinného domu vzhľadom na konštrukčné a dispozičné riešenie rodinného domu, jeho zastavanú a úžitkovú plochu a vzhľadom na veľkosť spoluvlastníckych podielov strán sporu nie je možná. Pokiaľ išlo o nehnuteľnosti vedené na LV č. X XXX kat. úz. C., medzi stranami sporu existovala zhoda ohľadne ich prikázania žalovanému do vlastníctva v podieli 1/1-ina.

3. Vo vzťahu k predmetu konania ohľadne pozemkov zapísaných na LV č. XXXX kat. úz. C. , znalec dospel k záveru, že s prihliadnutím na veľkosť spoluvlastníckych podielov strán sporu, doterajší spôsob ich užívania, ktorý strany sporu zhodne prezentovali aj v konaní pred súdom, a aj počas vykonanej obhliadky na mieste samom a účelné využitie tej-ktorej parcely, s prihliadnutím na spoluvlastnícke právo strán k príslušným pozemkom, je reálna delba možná. V tomto smere sa súd stotožnil s odborným záverom znalca vzhľadom za svoje poznatky z ohliadky. Pozemok parc. CKN č. XXXX k.ú. C. je priečne rozdelený nízkym oplotením, oddeľujúcim užívacie hranice medzi pozemkami, dlhodobo spoločne užívanými žalobkyňami 1/,2/,3/ a pozemkami s domom, dlhodobo užívanými žalovaným. Realizovaním reálnej delby tohto pozemku podľa prílohy č. 6 znaleckého posudku nedôjde k podstatnému zníženiu využiteľnosti rodinného domu s pozemkami parc. č. XXXX a XXXX a novovzniknutým pozemkom parc. CKN č. XXXX/X k.ú. C. a už vôbec nie k podstatnému zníženiu hodnoty rodinného domu, aj tak v stave nevyhnutnej rekonštrukcie, ak má zodpovedať súčasným štandardným podmienkam bývania. Pokiaľ žalovaný zotrval na svojom tvrdení o podstatnom znížení hodnoty rodinného domu za situácie, že časť „zadných“ nehnuteľností bude prikázaných žalobkyňami, bolo jeho procesným právom a súčasne procesnou povinnosťou, ak chcel privodiť svoj úspech, v konaní produkovať dôkazy, preukazujúce jeho obranu v tomto smere, čo sa nestalo. Pokiaľ teda z výsledkov znaleckého dokazovania vyplynula možnosť reálnej delby toho-ktorého pozemku; pričom prístup každého z nových vlastníkov k nehnuteľnostiam, ktoré mu budú prikázané, zostane zachovaný. Súd prvej inštancie konštatoval, že poradie spôsobov vyporiadania podielového spoluvlastníctva ( podľa § 142 ods.1 zákona č.40/1964 zb. Občiansky zákonník ) je pre súd záväzná a žalobkyne s prikázaním podielu súhlasili. Nesúhlas žalovaného je bezpredmetný, pretože žalobkyne bez vážneho a podstatného dôvodu nemožno bez ďalšieho úplne zbaviť ich vlastníckeho práva k predmetným nehnuteľnostiam, garantovaného Ústavou SR v čl. 1 oddiel II., hlava II., a to ani ak žalovaný namietal, že nebude mať možnosť parkovania osobného motorového vozidla, alebo možnosť prízjazdu z ulice D.. K nemožnosti výstavby rodinného domu sa záporne vyjadril znalec. Pri takomto vyporiadaní zrušeného podielového spoluvlastníctva zostane každému z nových vlastníkov zachovaný prístup k ich nehnuteľnostiam z verejnej komunikácie, čo bolo pre posúdenie veci podstatné. V konečnom dôsledku si žalovaný prípadné parkovanie vozidla môže zriadiť v spoločnom dvore, ktorého je spolu s treťou osobou spoluvlastníkom. Pri takomto spôsobe vyporiadania podielového spoluvlastníctva súd vzal do úvahy súhrn všetkých relevantných skutočností. Námietku žalovaného, že vyporiadaním podielového spoluvlastníctva prikázaním časti nehnuteľností späť do podielového spoluvlastníctva žalobkyň 1/,2/,3/, a to v rovnakej výške ich spoluvlastníckych podielov dôjde k ďalším súdnym sporom, lebo sa pre rovnakú veľkosť spoluvlastníckych podielov v budúcnosti nebudú vedieť dohodnúť, posúdil ako irelevantnú pre posúdenie predmetnej veci a jej rozhodnutie. Poukázal na to, že všetky žalobkyne spoločne sa žalobou práve takéhoto vyporiadania podielového spoluvlastníctva po jeho zrušení domáhali, a preto nebol dôvod usudzovať, že rozhodnutie súdu v súlade s ich návrhom by malo vyvolať ďalšie súdne spory. Ďalej uviedol, že znaleckým posudkom č. 194/2019 z 28. októbra 2019 Ing. L. A. bola stanovená hodnota nehnuteľností spolu v sume 50 400,09 eur. Žalovaný tak nadobudne do výlučného vlastníctva nehnuteľnosti v hodnote o 6 432,49 eur (37 486,52 eur - 31 054,03 eur), teda vyššej, než bola hodnota doterajších jeho spoluvlastníckych podielov. Na vyrovnanie spoluvlastníckych podielov ustupujúcim žalobkyňami preto zaviazal žalovaného na zaplatenie každej zo žalobkyň primeranej náhrady v sume 2 144,16 eur.

4. Odvolací súd sa plne stotožnil so skutkovým a právnym posúdením súdu prvej inštancie. V danom prípade podľa odvolacieho súdu bola možná reálna delba pozemkov zapísaných na LV č. XXXX, k.ú. C. a súčasne išlo o spôsob, ktorý je ako prvý uvedený v zákonom stanovenom poradí vyporiadania

podielového spoluvlastníctva ( §142 ods.1, druhá veta OZ). Keďže žalobkyne súhlasili s prikázáním podielu, je nesúhlas žalovaného v danom prípade bezpredmetný. Jednoznačne vyplynulo, že je možná reálna del'ba pozemkov zapísaných na LV číslo XXXX. Nestotožnil sa s názorom žalovaného o nemožnosti reálnej del'by pozemku parc. č. XXXX, k.ú. C. a na ňom postaveného rodinného domu, s ktorými podľa jeho názoru aj pozemky zapísané na LV č. XXXX tvoria jeden funkčný celok, a to z dôvodu poukázania na záver znaleckého dokazovania, ktorým bola potvrdená možnosť reálnej del'by pozemkov zapísaných na LV č. XXXX, ako aj na skutočnosti zistené obhliadkou nehnuteľností súdom na mieste samom. Poukázal na závery z vykonanej obhliadky nehnuteľností súdom, z ktorej je zrejmé, že vyporiadanie podielového spoluvlastníctva rozdelením pozemku parc. č. XXXX a prikázáním jeho časti do podielového spoluvlastníctva žalobkyniam nie je prekážkou účelného využitia rodinného domu a pozemku. Záver, že nehnuteľnosti zapísané na LV č. XXXX netvoria s rodinným domom a pozemkom, na ktorom sa rodinný dom nachádza, jeden funkčný celok, ako aj možnosti reálnej del'by pozemku parc. č. XXXX, a to aj z hľadiska zabezpečenia budúceho účelného využitia všetkých vyporiadanych nehnuteľností, potvrdzuje aj doterajšie dlhodobé užívanie predmetných nehnuteľností stranami sporu a ich právnymi predchodcami, v súlade s ktorým bolo vyporiadanie podielové spoluvlastníctvo súdom prvej inštancie. Námietky žalovaného spojené so znaleckým posudkom považoval za všeobecné tvrdenia, bez uvedenia skutočností, v čom spočívajú konkrétne nedostatky. Znalkyňa podľa neho použila rôzne podklady, využité metódy riadne zdôvodnila a zodpovedala všetky položené otázky súdom. Vzhľadom na doterajšie dlhodobé užívanie rodinného domu prístupom z E. A., bez prístupu z ulice D., neodôvodňuje úplné vylúčenie žalobkýň 1/,2/,3/ z užívania nehnuteľností, ktorých sú podielovými spoluvlastníkmi. Poukázal na rozhodnutie súdu prvej inštancie, podľa ktorého rozhodujúce pre posúdenie veci je, že každému z nových vlastníkov zostane zachovaný prístup k ich nehnuteľnostiam z verejnej komunikácie. Súčasný stav tento umožňuje prístup na nehnuteľnosti patriace do podielového spoluvlastníctva strán sporu z oboch strán, pre všetkých podielových spoluvlastníkov, pričom po rozdelení nehnuteľností zostane každému z nových vlastníkov zachovaný samostatný prístup z verejnej komunikácie k ich nehnuteľnostiam.

5. Proti tomuto rozsudku podal žalovaný včas dovolanie z dôvodu uvedeného v § 420 písm. f) zákona č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok (ďalej len „CSP“). Podľa žalovaného, znalecký posudok nezodpovedal s dostatočným odôvodnením otázok, ktoré boli podstatné pre rozhodnutie súdu, a to, či je možná reálna del'ba pozemkov zapísaných na LV č. XXXX k.ú. C. a či v prípade vyporiadania podľa návrhu žalobkýň by došlo k podstatnému zníženiu využiteľnosti rodinného domu súp. č. XXX s pozemkami parc. č. XXXX, XXXX a časti parc. č. XXXX. Predmetné pozemky tvoria podľa názoru žalobcu s rodinným domom jeden funkčný celok, slúžia na lepšie využitie rodinného domu. Pri vychádzaní z nedeliteľnosti rodinného domu v spojení so spoluvlastníckym podielom žalovanej 3/ by rodinný dom mal byť prikázaný do výlučného vlastníctva žalovaného a del'ba pozemkov by tak bola vylúčená. Ďalší dôvod vidí v jeho spoluvlastníckom podiele ďalšieho pozemku č. XXXX v katastrálnom území C.. Následne svoju argumentáciu podporil komentárom k Občianskemu zákonníku, k ust. § 142 ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskym zákonníkom (ďalej len „OZ“) Prikázanie nehnuteľnosti do podielového spoluvlastníctva žalobkýň môže podľa jeho názoru v budúcnosti zvýšiť riziko prípadných súdnych sporov. Súd nezohľadnil veľkosť spoluvlastníckeho podielu na LV č. XXXX. Tieto pozemky by mali byť prikázané do jeho výlučného vlastníctva. Súčasne namietal nesprávne skutkové vyhodnotenia uvedené v znaleckom posudku a vo výsluchu znalca, zamerané na využitie a rozdelenie nehnuteľnosti, s tým, že znalecký posudok netvorí spoľahlivý podklad pre posúdenie deliteľnosti pozemkov. Rovnako namietal nepreskúmateľnosť a nepresvedčivosť rozsudkov prvostupňového a odvolacieho súdu. Navrhol, aby dovolací súd zmenil rozsudok odvolacieho súdu tak, že zruší rozsudok súdu prvej inštancie, vec mu vráti na ďalšie konanie a prizná mu nárok na náhradu trov konania. Alternatívne navrhol zrušiť rozsudok odvolacieho súdu a vec mu vrátiť na ďalšie konanie

6. Žalobkyne 1/, 2/ a 3/ vo vyjadrení k dovolaniu považovali rozsudok prvostupňového a odvolacieho súdu za správne a riadne odôvodnený. Dovolanie žalovaného je podľa nich nedôvodné a založené na nesprávnej a účelovej skutkovej a právnej argumentácii. Otázky, ktorých nezodpovedanie dovolateľ namietal boli riadne zodpovedané na strane 19 znaleckého posudku. Žalovaný mohol v prípade nesúhlasu so závermi znaleckého posudku nechať si vypracovať vlastný znalecký posudok. Znalkyňa pri vypočutí

na pojednávaní prvoinštančného súdu uviedla, že navrhovaným vyporiadaním nedôjde k podstatnému zníženiu hodnoty nehnuteľnosti ani k ich využitiu. Niektoré typy znaleckých posudkov v sebe obsahujú aj mieru subjektívneho názoru znalca, čo však nezakladá jeho vadu. Svoju argumentáciu podporili aj rozhodnutím Najvyššieho súdu Českej republiky. Vyporiadanie podielového spoluvlastníctva vychádza z dlhoročného užívania nehnuteľností. Skutočnosť, že rodinný dom je nedeliteľný ešte podľa žalobkyň neznamená, že aj pozemky nachádzajúce sa okolo predmetného rodinného domu sú automaticky nedeliteľné a že tieto by mali v celosti pripadnúť do výlučného vlastníctva žalovaného. Reálnej deliteľnosti pozemkov sa venovala aj znalkyňa. Nadobudnutie nehnuteľností do výlučného vlastníctva žalovaného by nebolo podľa ich názoru spravodlivé, keďže by boli vylúčené z užívania ich vlastníctva a bolo by to aj v rozpore s OZ, ktorý stanovuje záväzné poradie spôsobov vyporiadania zaniknutého podielového spoluvlastníctva. Rozdelenie veci je prvým spôsobom ich vyporiadania. Až pri jeho nemožnosti, súd prikáže vec jednému alebo viacerým spoluvlastníkom za súčasného poskytnutia primeranej náhrady ostatným spoluvlastníkom. To, že žalovaný v blízkosti pozemkov vlastní pozemok č. XXXX k.ú. C., nesúvisí s meritom veci a nie je to skutkovo relevantné tvrdenie. Skutočnosť, či by pri výkone spoluvlastníckych práva došlo medzi nimi k súdnemu sporu je ich výlučná záležitosť, ktorá nemá vplyv na rozhodnutie vo veci. Ak žalovaný považoval znalecký posudok za nesprávny, nepreskúmateľný alebo neúplný, mal možnosť v konaní pred súdom domáhať sa vysvetlení priamo od súdnej znalkyne na pojednávaní, resp. mal možnosť klásť znalcovi otázky k podanému posudku. Tieto námietky podľa nich žalobca uplatňuje len z dôvodu, že výsledok sporu nie je taký, aký si želel. Povinnosťou znalkyne nebolo ani skúmanie možnosti parkovania žalovaného pri rodinnom dome. Samotné parkovacie miesto nemôže byť dôvodom na ich vylúčenie z užívania nehnuteľnosti. Dovolateľ nekonkretizuje ani akým spôsobom by malo dôjsť k zníženiu hodnoty nehnuteľností. Ak je nehnuteľnosť využívaná viac ako 20 rokov určitým spôsobom a vyporiadanie spoluvlastníctva ktoré zosúladi právny a faktický stav neprinesie zmenu v užívaní, nie je možné hovoriť o zmene hodnoty novo vzniknutých „celkov.“ Záverom navrhli, aby dovolací súd podľa § 448 CSP dovolanie ako nedôvodné zamietol.

7. Najvyšší súd ako súd dovolací (§ 35 CSP) po zistení, že žalovaná dovolanie podala v stanovenej lehote (§ 427 ods. 1 CSP), ako strana sporu bola zastúpená v súlade so zákonom (§ 429 CSP), v ktorej neprospech bolo napadnuté rozhodnutie vydané (§ 424 CSP), dovolanie podľa § 447, písm. f) CSP odmietol, pretože nebolo odôvodnené prípustnými odvolacími dôvodmi. Dovolací preto stručne uviedol dôvod svojho rozhodnutia (§ 451 ods.3 CSP).

Dovolanie podľa § 420 písm. f) CSP

8. Podľa § 420 písm. f) zákona č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok („CSP“) dovolanie je prípustné proti každému rozhodnutiu odvolacieho súdu vo veci samej alebo ktorým sa konanie končí, ak súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces.

9. Dovolateľ namietal nezodpovedanie vybraných otázok znalkyňou s dostatočným odôvodnením, nezohľadnenie veľkosti spoluvlastníckych podielov k pozemku na LV č. XXXX, k.ú. C. a všeobecné nedostatky znaleckého posudku, nesprávne skutkové posúdenie v rámci znaleckého skúmania, jeho nepresvedčivosť a nepreskúmateľnosť. Ďalej namietal nepresvedčivosť a nepreskúmateľnosť rozhodnutí prvostupňového a odvolacieho súdu.

10. Dovolací súd zistil, že znalkyňa zodpovedala na dovolateľom nastolené otázky na strane 19 posudku (č. l. 402). Po preskúmaní znaleckého posudku, je potrebné konštatovať, že znalkyňa sa v dostatočnej miere vysporiadala s dovolateľovými otázkami uvedených v jeho dovolaní a ich zodpovedanie, ako aj znalecký posudok ako celok tvorí dostatočný podklad pre rozhodnutie vo veci samej. Okrem toho závery znalkyne v znaleckom posudku sú odborným vyhodnotením skutkových otázok. Týmito skutočnosťami sa v dostatočnej miere venovali prvoinštančný a odvolací súd, pričom svoje závery riadne a presvedčivo odôvodnili. Pri rozdelení pozemku odvolací súd prihliadal aj na povahu pozemku zapísaného na LV č. XXXX k.ú. C., v bode 9 odôvodnenia svojho rozhodnutia, keď uviedol: „Záveru, že

nehnutelnosti zapísané na LV č. XXXX netvorí s rodinným domom a pozemkom, na ktorom sa rodinný dom nachádza, jeden funkčný celok, ako aj možnosti reálnej delby pozemku parc. č. XXXX, a to aj z hľadiska zabezpečenia budúceho účelného využitia všetkých vyporiadanych nehnuteľností, nasvedčuje aj doterajšie dlhodobé užívanie predmetných nehnuteľností stranami sporu a ich právnymi predchodcami, v súlade s ktorým bolo vyporiadane podielové spoluvlastníctvo súdom prvej inštancie.“

Najvyšší súd dáva do pozornosti, že dlhodobé užívanie pozemkov je významným faktorom pri ich reálnej delbe v rámci vyporiadania podielového spoluvlastníctva. Odôvodnenie odvolacieho súdu nasvedčuje, že sa zaoberal s námietkami spojenými so znaleckým dokazovaním: „Znalec v dostatočnom rozsahu zodpovedal otázky uložené súdom, keď uviedol aj konkrétne skutočnosti, na ktoré prihládol pri posudzovaní možnosti reálnej delby pozemkov zapísaných na LV č. XXXX, a to veľkosť spoluvlastníckych podielov sporových strán, doterajší spôsob užívania a účelové využitie tej, ktorej parcely s prihladnutím na ich spoluvlastnícke právo k príľahlým pozemkom.“ Odvolací súd teda vzal do úvahy aj doterajší spôsob užívania pozemkov, ktorý podporil správnosť záverov zo znaleckého posudku.

11. Na tomto mieste je potrebné pripomenúť, že súd prvej inštancie vykonal ohliadku na mieste za účelom ustálenia skutkového stavu a výsledky ohliadky riadne popísal a vyhodnotil. Závery súdu sú riadne odôvodnené a poskytujú ucelený obraz o nehnuteľnostiach, ich využití, ako aj o možnostiach ich rozdelenia.

12. Vymenovanie všeobecných nedostatkov znaleckého posudku bez konkrétnych príkladov, kde sa tieto nedostatky nachádzajú alebo v čom spočívajú nie je možné prijať ako účinnú námietku. Zo žalobcom všeobecne formulovaných námietok nevyplýva žiadna skutočnosť, ktorá by zakladala zmenu skutkového alebo právneho posúdenia veci.

13. Vychádzajúc z uvedeného, nie je možné akceptovať námietky dovolateľa spojené so znaleckým posudkom. Rovnako nie je možné znalecký posudok označiť za nepresvedčivý alebo nepreskúmateľný. Nepreskúmateľnosť vylúčil aj odvolací súd, keď uviedol: „Z predmetného znaleckého posudku je zrejmé, z akých konkrétnych podkladov znalec vychádzal, a to z podkladov dodaných zadávateľom uvedených v bode 5.1 znaleckého posudku a ďalších podkladov získaných znalcom - ohliadka, zameranie a zakreslenie skutkového stavu, výpisy z listov vlastníctva, informatívna kópia katastrálnej mapy, geometrický plán a ďalšie, bližšie špecifikované v bode 5.2 znaleckého posudku; aké údaje a skutočnosti z týchto podkladov zistil; taktiež je zrejmé akú metódu stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti znalec použil a z akých dôvodov.“

14. Z odôvodnenia rozhodnutia odvolacieho súdu, ako aj súdu prvej inštancie nevyplýva nepresvedčivosť, ani taká aplikácia príslušných ustanovení všeobecne záväzných právnych predpisov, ktorá by bola popretím ich účelu, podstaty a zmyslu. Najvyšší súd konštatuje, že dovolací dôvod podľa § 420 písm. f) CSP nebol naplnený, a preto podľa § 447 písm. f) CSP dovolanie odmietol.

15. Dovolací súd rozhodnutie o nároku žalobcov 1/, 2/ a 3/ na náhradu trov konania o dovolaní neodôvodňuje (§ 451 ods. 3 veta druhá CSP).

16. Toto rozhodnutie prijal senát Najvyššieho súdu Slovenskej republiky pomerom hlasov 3 : 0.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto uzneseniu nie je prípustný opravný prostriedok.