

|                            |                                |
|----------------------------|--------------------------------|
| Súd:                       | Najvyšší súd SR                |
| Spisová značka:            | 4Cdo/48/2025                   |
| Identifikačné číslo spisu: | 8121207751                     |
| Dátum vydania rozhodnutia: | 23.07.2026                     |
| Meno a priezvisko:         | JUDr. Alena Svetlovská         |
| Funkcia:                   | sudca                          |
| ECLI:                      | ECLI:SK:NSSR:2026:8121207751.1 |

## UZNESENIE

Najvyšší súd Slovenskej republiky v spore žalobcu P. S. D., narodeného XX. E. XXXX, Š. W. XXX, zastúpeného JUDr. Viktorom Sásfaiom, advokátom, so sídlom Ruskov 45, IČO: 42245630, proti žalovanej Slovenskej republike - Slovenský pozemkový fond, Bratislava - mestská časť Staré Mesto, Búdkova 36, IČO: 17335345, o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnosti, vedenom na Okresnom súde Prešov pod sp. zn. 7C/72/2021, o dovolaní žalovanej proti rozsudku Krajského súdu v Prešove č. k. 11Co/23/2023-379 zo dňa 29. januára 2024, takto

### rozhodol:

I. Rozsudok Krajského súdu v Prešove č. k. 11Co/23/2023-379 zo dňa 29. januára 2024, rozsudok Okresného súdu Prešov č. k. 7C/72/2021-306 zo dňa 24. mája 2023 z r u š u j e a vec vracia Okresnému súde Prešov na ďalšie konanie.

II. Z r u š u j e uznesenie Okresného súdu Prešov č. k. 7C/72/2021 - 422 zo dňa 13. mája 2024.

### Odôvodnenie

1. Okresný súd Prešov rozsudkom č. k. 7C/72/2021-306 zo dňa 24. mája 2023 (ďalej aj „rozsudok súdu prvej inštancie“) zrušil podielové spoluvlastníctvo strán sporu k nehnuteľnosti zapísanej na LV č. XXX, okres F., Obec Š. W., k. ú. Š. W., a to k parcele registra E č. XXX/X o výmere 6006 m<sup>2</sup>, druh pozemku: trvalý trávny porast (ďalej aj len „nehnuteľnosť“ alebo „pozemok“). Nehnuteľnosť prikázal do výlučného vlastníctva žalobcu. Žalobcovi uložil povinnosť zaplatiť ustupujúcemu podielovému spoluvlastníkovi náhradu za jeho spoluvlastnícky podiel vo výške 17.200 eur, do pätnástich dní od právoplatnosti rozsudku. Náhradu trov konania stranám sporu nepriznal.

1.1. Právne vec posúdiac podľa § 136 ods. 1, 2, § 137 ods. 1, 2, § 141 ods. 1, 3 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník (ďalej len „Občiansky zákonník“), § 21 ods. 1, § 22, § 23, § 24 ods. 3 zákona č. 180/1995 Z. z. len „Občiansky zákonník“), § 21 ods. 1, § 22, § 23 ods. 1, § 24 ods. 3 zákona č. 180/1995 Z. z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom (ďalej len „zákon č. 180/1995 Z. z.“) dospel súd prvej inštancie k záveru, že vzhľadom na výmeru sporného pozemku a výšku spoluvlastníckeho podielu žalovanej by pri reálnom rozdelení pozemku na žalovanú pripadla výmera 1501 m<sup>2</sup>. Podľa názoru súdu prvej inštancie tak k reálnej delbe pozemku ako v poradí prvého

spôsobu vyporiadania nemôže dôjsť, preto sa zaoberal druhým spôsobom vyporiadania podielového spoluvlastníctva, a to prikázaním nehnuteľnosti za primeranú náhradu za spoluvlastnícky podiel. Väčšinovým podielovým spoluvlastníkom tejto nehnuteľnosti je žalobca, ktorý navrhol prikázať nehnuteľnosť do jeho výlučného vlastníctva. Spornou zostala otázka finančnej náhrady. Súd prvej inštancie pri určovaní hodnoty za vyporiadanie vychádzal zo znaleckého posudku znalca G.. T. A. č. 45/2023, ktorý určil všeobecnú hodnotu predmetnej nehnuteľnosti na sumu 68.800 eur, pričom podiel vo výške 1/4 k celku žalovaného predstavuje sumu 17.200 eur. S poukazom na § 232 CSP povolil žalobcovi zaplatiť finančnú náhradu žalovanej v lehote do pätnástich dní od právoplatnosti rozhodnutia súdu.

1.2. O trovách konania súd prvej inštancie rozhodol podľa § 257 zákona č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok (ďalej len „CSP“).

2. Krajský súd v Prešove (ďalej len „odvolací súd“) na odvolanie žalovanej a odvolanie žalobcu rozsudkom z 29. januára 2024 č. k. 11Co/23/2023 -379 rozsudok súdu prvej inštancie potvrdil s výnimkou výroku o trovách konania (výrok I.). Rozsudok súdu prvej inštancie vo výroku o trovách konania zmenil tak, že žalobcovi proti žalovanej priznal nárok na náhradu trov prvoinštančného konania v rozsahu 100 % (výrok II.). Žalobcovi proti žalovanej priznal nárok na náhradu trov odvolacieho konania v rozsahu 100 % (výrok III.).

2.1. Odvolací súd ako nedôvodnú vyhodnotil odvoláciu námietku žalovanej, vytykajúcu súdu prvej inštancie neprihliadnutie na listinné dôkazy (kúpne zmluvy z roku 2017, 2019 a 2013 a taktiež inzerciu (z roku 2019) vo vzťahu k výške náhrady. Skutočnosť, že pri určovaní primeranej náhrady za spoluvlastnícky podiel súd prvej inštancie vychádzal z ceny stanovenej znaleckým posudkom, nemožno súdu prvej inštancie vyčítať, pretože zo všetkých stranami predložených dôkazov práve znalecký posudok zohľadňoval predmetnú nehnuteľnosť so všetkými jej špecifikami. Súd prvej inštancie vykonal dokazovanie v potrebnom rozsahu za účelom zistenia primeranej náhrady za spoluvlastnícky podiel, z odôvodnenia jeho rozhodnutia vyplýva, že jednotlivým predkladaným návrhom venoval dostatočnú pozornosť, využil všetky dôkazy k zisteniu objektívneho skutkového stavu.

2.2. Vo vzťahu k odvolacej námietke žalovanej ohľadne nesprávneho právneho posúdenia veci, odvolací súd s poukazom na právny názor Najvyššieho súdu Slovenskej republiky v rozhodnutí z 20. júla 2007, sp. zn. 1Cdo/187/2006, (publikovaný v Zbierke stanovísk 5/2008 ako R 48/2008) konštatoval, že ak by pripustil výklad žalovanej v súvislosti s uplatnením výnimky podľa § 24 ods. 3 písm. a) zákona č. 180/1995 Z. z. aj v prípade, ak len časť pozemku je určená územným plánom obce na výstavbu, bez akceptovania právnej ochrany pôdneho fondu ústavou a inými citovanými právnymi predpismi, mohlo by to do budúcnosti priniesť precedens vedúci k obchádzaniu zákona a k nekontrolovateľnému drobeniu poľnohospodárskych a lesných pozemkov tým, že pozemok, ktorý je určený na výstavbu, a je ho možné drobiť, sa pričlení k pozemku, ktorý nie je určený na výstavbu a následne by ho už bolo možné automaticky drobiť bez ohľadu na to, aká časť pozemku je určená na výstavbu. Poľnohospodársky pozemok môže slúžiť na iné ako poľnohospodárske účely len na základe rozhodnutia príslušného pozemkového úradu o jeho vyňatí z poľnohospodárskeho pôdneho fondu. Takýto pozemok stráca charakter poľnohospodárskeho pozemku a neplatí preň zákaz drobenia podľa zákona č. 180/1995 Z. z. Pred vyňatím poľnohospodárskeho pozemku z fondu možno podľa Stavebného zákona považovať za stavebný pozemok i taký, ak ho obec vo schválenom územnom pláne určila na zastavanie a zároveň, ak sú pri tomto pozemku splnené podmienky pre jeho vyňatie z poľnohospodárskeho pôdneho fondu. V danej veci je nepochybné, že ide o poľnohospodársky pozemok umiestnený v extraviláne obce, kde v prípade zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva reálnym rozdelením pozemku podľa výšky podielov by došlo k vzniku pozemku o výmere menšej ako 3000 m<sup>2</sup> (1501,5 m<sup>2</sup>), a preto sa na neho vzťahuje zákaz drobenia pozemkov v zmysle zákona č. 180/1995 Z. z.

2.3. Vo vzťahu k odvolaniu žalobcu proti výroku o trovách konania dal odvolací súd do pozornosti nález Ústavného súdu Slovenskej republiky, č. k. III. ÚS 138/2022 z 23. júna 2022, uznesenie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky z 26. júla 2012, sp. zn. 4MCdo/10/2021 a konštatoval, že súd prvej inštancie

rozsudkom rozhodol podľa návrhu žalobcu, a teda možno mať za to, že žalobca mal plný úspech v konaní. Berúc do úvahy procesný výsledok konania, ako aj postoj strán sporu v predsúdnom ako aj v súdnom konaní, odvolací súd dospel k záveru, že výrok o trovách konania je potrebné postupom podľa § 388 CSP zmeniť a v súlade s § 255 ods. 1 CSP priznať žalobcovi vo vzťahu k žalovanej nárok na náhradu trov prvoinštančného konania v plnom rozsahu.

2.4. O trovách odvolacieho konania bolo rozhodnuté podľa § 396 ods. 1 v spojení s § 255 ods. 1 a § 262 ods. 1, ods. 2 CSP.

3. Proti rozsudku odvolacieho súdu podala žalovaná dovolanie, ktorého prípustnosť odvodzovala z ustanovenia § 420 písm. f), § 421 ods. 1 písm. b) CSP. Navrhla, aby dovolací súd rozhodnutie odvolacieho súdu zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie a rozhodnutie.

3.1. Vo vzťahu k dovolaciemu dôvodu podľa § 420 písm. a) CSP poukázala na nepreskúmateľnosť a arbitrárnosť napadnutého rozsudku. Odvolací súd sa totiž vôbec nezaoberal a nevysvetlil, aká právna norma umožňuje obmedzovať vlastníka spornej parcely vo výkone jeho vlastníckeho práva (a to napr. deliť pozemok), keďže vlastnícke právo vlastníka môže byť obmedzované len na základe zákona. Odvolací súd dostatočne nevysvetlil, prečo považuje spornú parcelu za nedeliteľnú z titulu zákazu drobenia pozemkov podľa zákona č. 180/1995 Z. z. a nepodal výklad nejednoznačnej právnej normy o výnimkách zo zákazu drobenia pozemkov (§ 24 ods. 3 písm. a) zákona č. 180/1995). Odvolací súd sa len stotožnil s právnymi závermi Úradu geodézie, kartografie a katastra SR a nevysvetlil, prečo nevychádzal z opačného právneho názoru iného štátneho orgánu - Ministerstva pôdohospodárstva, a rozvoja vidieka SR, či Okresného úradu Prešov, katastrálneho odboru. Odvolací súd poukázal na právny názor Najvyššieho súdu Slovenskej republiky v rozhodnutí z 20. júla 2007, sp. zn. 1Cdo/187/2006, ktorý sa však týka iného skutkového základu. Jeho predmetom nebola prípustnosť delenia extravilánovej parcely, ktorá bola územným plánom obce len čiastočne určená na výstavbu (čo je predmetom tohto súdneho konania). Predmetom uvedeného rozhodnutia Najvyššieho súdu Slovenskej republiky bol pozemok, ktorý sa nachádzal v extraviláne obce a bol určený len na poľnohospodárske účely, a teda nepodliehal režimu o výnimkách zo zákazu drobenia pozemkov uvedenom v § 24 ods. 3 zákona č. 180/1995 Z. z. Uvedené rozhodnutie nemožno aplikovať na prípad, ktorý je predmetom tohto súdneho konania. Rozsudok odvolacieho súdu považuje žalovaná za nepreskúmateľný aj z dôvodu, že sa nezaoberal podstatným argumentom žalovanej, uvádzanom v odvolaní zo dňa 7. júna 2023, a to vo vzťahu k predvídateľnosti účinkov právnej úpravy. Princíp právnej istoty, ktorý je v uvedený čl. 2 ods. 2 Ústavy SR, vyjadruje požiadavku na jasnosť, zrozumiteľnosť a predvídateľnosť právnych noriem, predvídateľnosť postupu orgánov verejnej moci. Štátne orgány (súdy a okresné úrady, katastrálne odbory) pritom doposiaľ podobné prípady, kde predmetom delenia bola extravilánové pozemky čiastočne určené na výstavbu, štandardne vyhodnocovali tak, že ich možno deliť.

3.2. Dovolateľka ďalej dôvodila, že odvolací súd sa vôbec nezaoberal podstatným odvolacím dôvodom žalovanej, a to že súd pri stanovení výšky "primeranej náhrady" vychádzal výlučne zo znaleckého posudku č. 45/2023, ktorý trpí skutkovou vadou (vychádzal z nesprávne zisteného skutkového stavu), čo malo za následok poníženie vypočítanej všeobecnej hodnoty spornej parcely. Z daného dôvodu je napádaný rozsudok nepreskúmateľný a arbitrárny. Znalecký posudok č. 45/2023 totiž vychádza z nesprávne zisteného skutkového stavu, z nesprávnej informácie, a to, že prístup k spornej parcele KN „E“ XXX/X je po parcele KN „C“ XXXX/X v podielovom spoluvlastníctve spoluvlastníka, Obce Š. W. a druhého spoluvlastníka P. W. (majetkovoprávne nevysporiadaná parcela). V čase vyhotovovania uvedeného znaleckého posudku však bola uvedená parcela vo výlučnom vlastníctve Obce Š. W.. Parcela vo výlučnom vlastníctve obce, ktorá aj v územnom pláne obce je funkčne určená ako prístupová cesta, sa stáva verejne prístupnou cestou. To však neplatí v prípade parcely, ktorá je vo výlučnom vlastníctve (či spoluvlastníctve) fyzickej osoby. Rozhodnutie odvolacieho súdu nevysvetľuje ani, prečo súd nepovažuje prehlásenie realitnej kancelárie zo dňa 20. apríla 2023 za adekvátny dôkaz.

3.3. Odvolací súd sa vôbec nevysporiadal s podstatnou námietkou žalovanej o tom, že súd prvej inštancie nevyžiadal a nevykonával navrhované dôkazy za účelom objektívneho stanovenia výšky

„primeranej náhrady“ (kúpne zmluvy navrhované dňa 5. apríla 2023) za situácie, keď si žalovaná objektívne tieto dôkazy nemohla zabezpečiť, a to v čase, keď hodnotu spornej parcely z predložených dôkazov nebolo možné bezpečne ustáliť. Došlo tak k znevýhodneniu žalovanej oproti žalobcovi, čím došlo k porušeniu práva na spravodlivý súdny proces (nález Ústavného súdu SR z 26. januára 2010, sp. zn. III. ÚS 332/09). Súd prvej inštancie ustálil svoj predbežný právny názor, a teda, že reálnu delľbu spornej parcely nepovažuje za prípustnú, a preto prichádza do úvahy prikázanie veci za náhradu, až na pojednávaní dňa 29. marca 2023. Žalovaná vo svojom vyjadrení zo dňa 5. apríla 2023 pre účely preukázania trhovej ceny stavebných pozemkov v k. ú. Š. W., navrhla súdu vyžiadať dve konkrétne označené kúpne zmluvy z Okresného úradu Prešov, katastrálny odbor, ktoré by slúžili ako jeden z dôkazov o výške trhovej ceny stavebných pozemkov v k. ú. Š. W.. Uvedený návrh prvostupňový súd zamietol. Zmluvy o realizovaných prevodoch v podobnej lokalite sú však najlepším porovnávacím materiálom, z ktorého možno vychádzať pri stanovení trhovej ceny pozemkov v danom katastrálnom území. Judikatúra pri stanovení „primeranej náhrady“ počíta aj s poznatkami a informáciami o kúpe a predaji iných porovnateľných nehnuteľností (stanovisko Najvyššieho súdu Cpj 30/97 z 20.10.1997), pretože tieto odzrkadľujú reálnu situáciu na trhu s nehnuteľnosťami v danom kat. území.

3.4. Dovolateľka mala za nepreskúmateľný i výrok rozsudku odvolacieho súdu, ktorým bol zmenený výrok súdu prvej inštancie o trovách konania. Slovenský pozemkový fond (ďalej aj len „SPF“), ako správca spoluvlastníckeho podielu Slovenskej republiky na spornej parcele, je povinný postupovať s náležitou odbornou starostlivosťou, zo svojej pozície je povinný dôkladne hájiť záujmy Slovenskej republiky. Odvolací súd svoje úvahy o nesúhlase SPF s vyporiadaním nijako nezdôvodnil. Aj z platnej judikatúry súdov vyplýva, že „žiadnemu z účastníkov konania nemožno klásť za vinu, ak odmieta určitý spôsob vyporiadania spoluvlastníctva, či už z objektívnych alebo subjektívnych dôvodov, lebo mu to vyplýva z jeho ústavne zaručeného práva podľa čl. 11 ods. 1 Listiny (nález Ústavného súdu Českej republiky sp. zn. IV ÚS 404/22).“ Nemožno v danom prípade klásť SPF za vinu, keď nesúhlasil s navrhovaným riešením zo strany žalobcu, ktoré Slovenskú republiku ako podielového spoluvlastníka ukracovalo na jej právach na spravodlivé majetkovoprávne vysporiadanie vzťahov k spornej parcele. Taktiež SPF bol povinný náležite hájiť záujmy Slovenskej republiky v tomto súdnom konaní pri ustálení výšky „primeranej náhrady. V rámci mimosúdneho konania o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva k pozemkom, spoluvlastníci nie sú viazaní zákonným poradím na zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva. V predsúdnom konaní sa SPF, v súlade s platnými zákonmi a internými predpismi, zaoberal len konkrétnou „žiadnosťou“ žiadateľa, a teda jeho konkrétnym návrhom na odkúpenie pozemku. Odvolací súd sa vôbec nevysporiadal s tým, prečo v danom prípade nevzhliadol dôvody hodné osobitného zreteľa podľa § 257 CSP. V tomto súdnom konaní, ktoré má povahu iudicium duplex, nemožno totiž vychádzať len z toho, že žalobca bol v konaní úspešný len preto, že súd vyhovel žalobe a rozhodol spôsobom ním navrhovaným. Rozhodnutie súdu za situácie, keď právna norma týkajúca sa deliteľnosti pozemku čiastočne určeného na výstavbu (§ 24 ods. 3, písm. a) zákona č. 180/1995 Z. z.) nie je jednoznačná, nebolo možné predvídať. Poukázala na to, že podľa ustálenej súdnej judikatúry konanie o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva je osobitným druhom konania a nie je možné vychádzať zo zásady tzv. procesného úspechu vo veci, ale iba z toho, že žiadny z účastníkov nevychádza z konania s menšou hodnotou, než s ktorou do konania vstupoval. Je preto spravodlivé, aby si každý niesol svoje náklady sám, ibaže by boli preto špeciálne dôvody (nález Ústavného súdu ČR, II. ÚS 572/19 zo dňa 12. decembra 2019). Špeciálne dôvody pre priznanie náhrady trov konania žalobcovi v preskúvanom prípade nenastali. Taktiež nie je jasné, prečo súd v danom prípade o trovách odvolacieho konania aplikoval výlučne § 255 CSP a nie aj § 257 CSP.

3.5. K dovolaciemu dôvodu podľa § 421 ods. 1 písm. b) CSP dovolateľka poukázala na to, že sporná parcela (nachádzajúca sa v extraviláne obce) je podľa územného plánu Obce Š. W. čiastočne určená na výstavbu rodinných domov. V ust. § 24 ods. 3 písm. a) zákona č. 180/1995 Z. z., zákon uvádza len pojem „pozemok“ (všeobecne formulovaná právna norma), ale nič nehovorí o delení časti pozemku. Zákon neustanovuje, že ak sa pozemok rozdeľuje na účely výstavby, musí byť na výstavbu využitá celá jeho oddelená časť, resp. len časti novovzniknutých pozemkov po rozdelení. V súdnej veci sa sporná parcela má rozdeliť na účely výstavby. Záujem na ochrane poľnohospodárskeho pôdneho fondu, a teda následne na zamedzení drobenia pozemkov je verejným záujmom. Na druhej strane existuje vlastnícke

právo vlastníka vykonávať svoje vlastnícke právo k pozemku (a teda aj deliť pozemok), ktoré môže byť obmedzované len v nevyhnutnej miere, vo verejnom záujme, a na základe zákona (čl. 20 ods. 4 Ústavy SR). Keďže absentuje právna úprava, ktorá by explicitne upravovala právny režim (extravilánového pozemku určeného na výstavbu len v „časti“), potom sa má právna norma interpretovať v prospech slabšieho účastníka právneho vzťahu, (t. j. v tomto prípade toho, na ktorého strane vzniká pochybnosť a riziko dotknutia jeho iných práv a právom chránených záujmov). Malo by postupovať na základe reštriktívneho výkladu opatrení proti drobeniu pozemkov, a teda v prospech vlastníka pozemku nakladať so svojím pozemkom. Žalobca prejavil záujem stavať rodinný dom na uvedenom pozemku, dokonca vytvoriť viac stavebných pozemkov zo spornej parcely. Predmetný pozemok je síce evidenčne poľnohospodárskym pozemkom, nie je však takto využívaný. Žalovaná nespochybňuje, že štát má dbať na ochranu poľnohospodárskeho pôdneho fondu, ale v súdnej veci nebude naplnený účel opatrení proti drobeniu pozemkov (a to zabezpečenie poľnohospodárskeho využitia pozemkov), ktorý sleduje svojím prísne formalistickým prístupom Úrad geodézie, kartografie a katastra SR a taktiež vo veci konajúce súdy. Napadnutý rozsudok môže byť do budúcnosti precedensom, a ustáliť nový nepredvídaný spôsob skrytej privatizácie štátneho pozemkového vlastníctva, ktorý je paradoxne zdôvodňovaný verejným záujmom na nedrobení pozemkov.

4. Žalobca sa k dovolaniu žalovanej písomne nevyjadril.

5. Najvyšší súd Slovenskej republiky (ďalej aj „najvyšší súd“ alebo „dovolací súd“) ako súd dovolací (§ 35 CSP) po zistení, že dovolanie podala v stanovenej lehote (§ 427 ods. 1 CSP) strana sporu zastúpená v súlade so zákonom (§ 429 ods. 1 CSP), v ktorej neprospech bolo napadnuté rozhodnutie vydané (§ 424 CSP), bez nariadenia pojednávania (§ 443 CSP) dospel k záveru, že dovolanie žalovanej je dôvodné.

6. Právo na súdnu ochranu nie je absolútne a v záujme zaistenia právnej istoty a riadneho výkonu spravodlivosti podlieha určitým obmedzeniam. Toto právo, súčasťou ktorého je bezpochyby tiež právo domáčať sa na opravnom súde nápravy chýb a nedostatkov v konaní a rozhodovaní súdu nižšieho stupňa, sa v občianskoprávnom konaní zaručuje len vtedy, ak sú splnené všetky procesné podmienky, za splnenia ktorých občianskoprávny súd môže konať a rozhodnúť o veci samej. Platí to pre všetky štádiá konania pred občianskoprávnym súdom, vrátane dovolacieho konania (napr. rozhodnutie Ústavného súdu Slovenskej republiky sp. zn. I. ÚS 4/2011).

7. Dovolanie je mimoriadnym opravným prostriedkom. O všetkých mimoriadnych opravných prostriedkoch platí, že narušenie princípu právnej istoty strán, ktorých právna vec bola právoplatne skončená (meritórnym rozhodnutím predstavujúcim res iudicata), musí byť vyvážené sprísnenými podmienkami prípustnosti. Právnu úpravu dovolania a dovolacieho konania, ktorá stanovuje podmienky, za ktorých môže byť výnimočne prelomená záväznosť už právoplatného rozhodnutia, nemožno interpretovať rozširujúco; namiesto je tu skôr reštriktívny výklad (porovnaj sp. zn. 3Cdo/319/2013, 1Cdo/348/2013, 3Cdo/357/2016).

8. Naznačenej mimoriadnej povahe dovolania zodpovedá aj právna úprava jeho prípustnosti. V zmysle § 419 CSP je proti rozhodnutiu odvolacieho súdu dovolanie prípustné, (len) ak to zákon pripúšťa. To znamená, že ak zákon výslovne neuvádza, že dovolanie je proti tomu-ktorému rozhodnutiu odvolacieho súdu prípustné, nemožno také rozhodnutie (úspešne) napadnúť dovolaním. Rozhodnutia odvolacieho súdu, proti ktorým je dovolanie prípustné, sú vymenované v ustanoveniach § 420 a § 421 CSP. Právna úprava dovolacieho konania dôsledne odlišuje prípustnosť a dôvodnosť dovolania. K posúdeniu dôvodnosti dovolania môže dovolací súd pristúpiť len po prijatí záveru o prípustnosti dovolania.

9. Žalovaná uplatnila dovolacie dôvody podľa § 420 písm. f) a § 421 ods. 1 písm. b) CSP.

10. Vec prejedávajúci senát považoval v tomto prípade za opodstatnené dať prednosť prieskumu napadnutého rozsudku odvolacieho súdu z hľadiska právneho posúdenia pred procesným prieskumom (pozri obdobne rozhodnutia najvyššieho súdu sp. zn. 4Cdo/198/2019, 4Cdo/200/2019, 4Cdo/36/2020).

K dovolaniu podľa § 421 ods. 1 písm. b) CSP:

11. Podľa § 421 ods. 1 CSP dovolanie je prípustné proti rozhodnutiu odvolacieho súdu, ktorým sa potvrdilo alebo zmenilo rozhodnutie súdu prvej inštancie, ak rozhodnutie odvolacieho súdu záviselo od vyriešenia právnej otázky, a) pri ktorej riešení sa odvolací súd odklonil od ustálenej rozhodovacej praxe odvolacieho súdu, b) ktorá v rozhodovacej praxi odvolacieho súdu ešte nebola vyriešená, alebo c) je dovolacím súdom rozhodovaná rozdielne.

12. Dovolanie prípustné podľa § 421 CSP možno odôvodniť iba tým, že rozhodnutie spočíva v nesprávnom právnom posúdení veci (§ 432 ods. 1 CSP). Dovolací dôvod sa vymedzí tak, že dovolateľ uvedie právne posúdenie veci, ktoré pokladá za nesprávne a uvedie, v čom spočíva nesprávnosť tohto právneho posúdenia (§ 432 ods. 2 CSP).

13. Výpočet dôvodov uvedených v § 421 ods. 1 CSP je taxatívny. Všetky dôvody prípustnosti dovolania, ktoré sú vymenované v tomto ustanovení, sa vzťahujú výlučne na právnu otázku, ktorej vyriešenie viedlo k právnym záverom vyjadreným v rozhodnutí odvolacieho súdu; zo zákonodarcom zvolenej formulácie tohto ustanovenia vyplýva, že otázkou riešenou dovolacím súdom sa tu rozumie tak otázka hmotnoprávna, ako aj procesnoprávna (v ďalšom texte len „právna otázka“).

14. Dovolací dôvod podľa § 421 ods. 1 písm. b) CSP predpokladá, že danú právnu otázku dovolací súd dosiaľ neriešil a je tu preto daná potreba, aby dovolací súd ako najvyššia súdna autorita túto otázku vyriešil. V konkrétnom prípade musí dovolateľ relevantne odôvodniť, že dovolanie je prípustné, pretože pre rozhodnutie podstatná právna otázka nebola dovolacím súdom dosiaľ riešená, pričom dôvodom dovolania potom môže byť len otázka právneho posúdenia a spochybnenie jej vyriešenia zo strany odvolacieho súdu a ako aj odôvodnenie právneho záveru, ktorý zastáva dovolateľ.

15. V súdnej veci dovolateľka konkrétnu právnu otázku, ktorú by dovolací súd neriešil a na ktorej odvolací súd založil svoje rozhodnutie, neformulovala. Z obsahu dovolania (§ 124 ods. 1 CSP) je však zrejmé, že dovolateľka nesúhlasí so záverom nižších súdov, že sporná parcela nespadá pod výnimku zo zákazu drobenia pozemkov ustanovenú v § 24 ods. 3 písm. a) zákona č. 180/1995 Z. z., ktorú je podľa názoru dovolateľky potrebné vykladať extenzívne tak, že sa vzťahuje i na pozemky, z ktorých je len časť určená na výstavbu.

16. Pretože uplatnený dovolací dôvod bol vymedzený v zákonných mantineloch § 432 ods. 2 CSP, bol splnený predpoklad prípustnosti dovolania vyplývajúci z ustanovenia § 421 ods. 1 CSP; dovolací súd pristúpil k posúdeniu dôvodnosti podaného dovolania z hľadiska uplatnenej dovolacej argumentácie, t. j. z hľadiska právneho posúdenia veci odvolacím súdom vo vymedzenej právnej otázke.

17. V predmetnej veci súdy nižších inštancií rozhodovali o žalobe o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva. Nebolo sporné podielové spoluvlastníctvo strán sporu k predmetným nehnuteľnostiam, rovnako ako nebola sporná výška spoluvlastníckych podielov. Žalobca žiadal zrušiť podielové spoluvlastníctvo, k dohode podielových spoluvlastníkov nedošlo. Podstatnou otázkou, ktorú súdy nižších inštancií riešili, bola otázka možnosti reálneho rozdelenia nehnuteľností z dôvodu zákonom ustanoveného poradia spôsobom vyporiadania zrušeného podielového spoluvlastníctva. Vzhľadom na druh a veľkosť pozemku, ktorý bol v podielovom spoluvlastníctve, nižšie súdy zamerali svoju pozornosť pri dokazovaní na zistenie, či vyporiadavanú parcelu KNE č. XXX/X o výmere 6006 m<sup>2</sup> je možné reálne rozdeliť (ako prvý spôsob vyporiadania podielového spoluvlastníctva); v prípade možnosti reálneho rozdelenia pozemku by totiž ďalšie spôsoby vyporiadania do úvahy neprichádzali práve z dôvodu viazanosti zákonom ustanoveného poradia spôsobu vyporiadania (§ 142 Občianskeho zákonníka).

18. Rozdrobenosť pozemkového vlastníctva v Slovenskej republike má vo všeobecnej rovine nesporne negatívny dopad na využitie pozemkov. Z tohto dôvodu boli prijaté právne nástroje pre zamedzenie týchto negatívnych následkov.

18.1. Podľa § 21 ods 1 zákona č. 180/1995 Z. z. v záujme zamedzenia drobenia poľnohospodárskych pozemkov, lesných pozemkov a v záujme ochrany viníc nachádzajúcich sa mimo zastavaného územia obce možno pri prechode alebo prevode vlastníctva k nim postupovať len podľa tohto zákona.

18.2. Podľa § 23 ods. 1 ak tento zákon neustanovuje inak, nemôže na základe právneho úkonu alebo rozhodnutia súdu o vyporiadaní spoluvlastníctva alebo rozhodnutia o dedičstve vzniknúť rozdelením jestvujúcich pozemkov uvedených v § 21 ods. 1 pozemok menší ako 3 000 m<sup>2</sup>, ak ide o poľnohospodársky pozemok, alebo pozemok menší ako 5000 m<sup>2</sup>, ak ide o lesný pozemok.

18.3. Podľa § 24 ods. 3 písm. a) podľa § 22 a § 23 sa nepostupuje, ak sa pozemok uvedený v § 21 ods. 1 rozdeľuje na účely výstavby alebo na iné účely, na ktoré by ho bolo možné vyvlastniť, alebo sa pozemok rozdeľuje podľa projektu pozemkových úprav.

18.4. Z dôvodovej správy k zákonu č. 180/1995 Z. z. vyplýva, že navrhované opatrenia (k § 21 až § 24 zákona) vychádzajú z neúnosného stupňa rozdrobenosti pozemkového vlastníctva v Slovenskej republike (str. 4 bod 5 dôvodovej správy) a sú snahou o obmedzenie ďalšieho drobenia. Návrh metodologicky nadväzuje na v minulosti platný zákon č. 139/1947 Zb., ktorý drobenie poľnohospodárskej pôdy taktiež obmedzoval. Návrh predpokladá spojenie ekonomických a administratívnoprávnych nástrojov obmedzenia drobenia poľnohospodárskych a lesných pozemkov. Predpokladané obmedzenia sa netýkajú všetkých druhov pozemkov a vychádzajú predovšetkým z kritéria zabezpečenia funkčnosti poľnohospodárskej a lesnej výroby. Navrhované výmery vychádzajú zo zovšeobecnenia doterajších skúseností s vydávaním pozemkov v rámci zjednodušeného postupu (§ 15 zákona SNR č. 330/1991 Zb.) a u lesnej pôdy z možností užívania jednotiek priestorového rozdelenia lesa. Existujúce pozemky s menšou výmerou, ako je v ustanovení uvedená, sa budú môcť prevádzať vcelku. Uvedené obmedzenie nie je pritom absolútne, pretože bude možné vytvárať i menšie pozemky, ak to nebude v rozpore s účelom ich použitia, čo je spravidla vyjadrené v schválenom územnom pláne alebo v schválenom projekte pozemkových úprav. Pozemky s menšou výmerou budú môcť vzniknúť, ak pôjde o realizáciu reštitučných titulov resp. o vyporiadanie dedičských podielov ak pôvodne došlo k nadobudnutiu dedičstva pozemkov jedným z dedičov len preto, že tieto pozemky boli v užívaní socialistickej organizácie. Návrh v tejto časti obsahuje tiež konkrétne riešenie vyporiadania dedičov resp. spoluvlastníkov, ak v dôsledku realizácie obmedzení drobenia pozemkov boli ukrátené práva niektorých z nich. Ustanovenie § 24 zákona obmedzuje i vznik spoluvlastníckych podielov k pozemkom, ak má byť výmera týchto podielov menšia ako sú výmery uvedené v § 22 a § 23. Taktiež sú tu uvedené výnimky z vyššie uvedených obmedzení drobenia pozemkov.

19. V rozhodovanej veci sporná parcela registra „E“ č. XXX/X je v katastri nehnuteľností evidovaná ako poľnohospodársky pozemok, pre ktorý nepochybne platí režim zákazu drobenia v zmysle § 21 a § 23 zákona č. 180/1995 Z. z. Odvolací súd (zhodne so súdom prvej inštancie) založil napadnuté rozhodnutie na závere, že v prípade kladného rozhodnutia súdu v danej veci by došlo k vytvoreniu pozemkov z jestvujúceho pozemku (resp. spoluvlastníckych podielov), ktorých výmera by nedosahovala zákonom stanovený minimálny rozsah 3000 m<sup>2</sup>, ktorá skutočnosť bola dôvodom na pristúpenie k vyporiadaniu podielového spoluvlastníctva prikázaním pozemku za náhradu. Zároveň nižšie súdy vyslovili názor, že v danom prípade nejde o výnimku zo zákazu drobenia podľa § 24 ods. 3 písm. a) zákona č. 180/1995 Z. z., pretože len časť sporného pozemku je platným územným plánom obce určená na výstavbu.

20. Dovolací súd dáva do pozornosti nález Ústavného súdu Slovenskej republiky sp. zn. III. ÚS 72/2021 zo 4. mája 2010, publikovaný v Zbierke nálezov a uznesení Ústavného súdu Slovenskej republiky pod č. 20/2010, podľa ktorého „všeobecný súd musí vykladať a používať ustanovenia na vec sa vzťahujúcich zákonných predpisov v súlade s účelom základného práva na súdnu ochranu. Aplikáciou a výkladom týchto ustanovení nemožno toto ani iné základné práva obmedziť spôsobom zasahujúcim do ich podstaty a zmyslu. Všeobecný súd musí vychádzať z toho, že súdy majú poskytovať v súdnom konaní materiálnu ochranu zákonnosti tak, aby bola zabezpečená spravodlivá ochrana práv a oprávnených záujmov účastníkov (obdobne napr. IV. ÚS 1/02, II. ÚS 174/04, III. ÚS 117/07). Z tohto hľadiska musí všeobecný súd pri výklade a aplikácii príslušných právnych predpisov prihliadať na spravodlivú

rovnováhu pri poskytovaní ochrany uplatňovaným právam a oprávneným záujmom účastníkov konania (obdobne napr. III. ÚS 271/05, III. ÚS 78/07). Princíp spravodlivosti a požiadavka materiálnej ochrany práv sú totiž podstatnými a neopomenuteľnými atribútmi právnej ochrany (predovšetkým súdnej) v rámci koncepcie materiálneho právneho štátu".

21. Obdobne v náleze z 31. augusta 2017 sp. zn. I. ÚS 155/2017 ústavný súd vyslovil, že „orgánom verejnej moci a predovšetkým všeobecným súdom nemožno tolerovať pri interpretácii zákonných ustanovení prílišný formalistický postup, ktorý vedie k zjavnej nespravodlivosti. Všeobecný súd nie je absolútne viazaný doslovným znením zákona, ale môže a musí sa od neho odchýliť, ak to vyžaduje účel zákona, história jeho vzniku, systematická súvislosť alebo niektorý z ústavnoprávnych princípov. Pri výklade a aplikácii právnych predpisov teda nemožno opomínať ich účel a zmysel, ktorý nie je vyjadrený len v slovách a vetách toho-ktorého zákonného predpisu, ale i v základných princípoch právneho štátu."

22. Dovolací súd má za to, že v okolnostiach danej veci súdy nižších inštancií nesprávne aplikovali ustanovenia týkajúce sa zákazu drobenia pozemkov (§ 21 až § 24 zákona č. 180/1995 Z. z.), a to spôsobom odôvodňujúcim záver o prílišne extenzívnom a formalistickom výklade zákona č. 180/1995 Z. z.

23. Podľa názoru dovolacieho súdu, podporeného znením dôvodovej správy k zákonu ako i recentnou judikatúrou najvyššieho súdu (napr. uznesenie 4Cdo/68/2022 zo dňa 31. marca 2025), ustanovenia zákona č. 180/1995 Z. z. týkajúce sa drobenia pozemkov nemožno chápať/interpretovať tak, že „absolútne" zakazujú akékoľvek drobenie pozemkov nad zákonom stanovený limit a v uvedenom smere ukladajú všetkým štátnym orgánom (vrátane súdov) konať tak, aby k drobeniu nedošlo. Z ustanoveného zákazu drobenia pozemkov obsahuje dotknutý právny predpis viacero výnimiek a nepochybne pripúšťa situácie, kedy na základe právneho úkonu či rozhodnutia súdu môže vzniknúť spoluvlastnícky podiel, ktorý je v rozpore so stanovenými podmienkami podľa zákona.

24. Jednou z takýchto výnimiek je i situácia, ak sa pozemok uvedený v § 21 ods. 1 rozdeľuje na účely výstavby. Zákon explicitne nehovorí nič o tom, či po delbe v zmysle § 24 ods. 3 písm. a) zákona č. 180/1995 Z. z. musia byť všetky „vydelené časti" pôvodného pozemku určené na výstavbu. Podľa názoru dovolacieho súdu je rozhodujúci stavebný účel rozdelenia pôvodného pozemku ako celku a následná funkčná využiteľnosť výsledných častí. Z dikcie zákona totiž nemožno bez ďalšieho vyvodiť, že by zákonodarcu výnimku stanovenú v § 24 ods. 3 písm. a) viazal na požiadavku uniformnej stavebnosti každej výslednej parcely.

25. V rozhodovanej veci je z vykonaného dokazovania jednoznačne zrejmé, že časť parcely KNE č. XXX/X o výmere 3350 m<sup>2</sup> je podľa platného územného plánu obce určená na zástavbu (funkčná plocha - rodinné domy) a druhá časť parcely je v územnom pláne vymedzená ako „existujúca zeleň a sprievodná zeleň" (bod 11. rozsudku súdu prvej inštancie). Pokiaľ potom odvolací súd ako aj súd prvej inštancie vyhodnotili, že daný pozemok sa nerozdeľuje na účely výstavby, a teda nespadá pod ust. § 354 ods. 3 písm. a) zákona č. 180/1995 Z. z., konali a rozhodli nad zákonný rámec. Naviac, určenie zvyšku (nestavebnej) časti pozemku platným územným plánom ako „existujúca zeleň a sprievodná zeleň" evokuje chápanie pôvodného trvalého trávneho porastu v danej veci v rámci jedného rezidenčného riešenia. Ak mali nižšie súdy za to, že záver o reálnej deliteľnosti sporného pozemku v rozhodovanej veci by mohol do budúcnosti priniesť obchádzanie zákona a nekontrolovateľné drobenie poľnohospodárskych a lesných pozemkov tým, že pozemok, ktorý je určený na výstavbu, sa pričlení k pozemku, ktorý nie je určený na výstavbu a následne ho už bude možné automaticky drobiť bez ohľadu na to, aká časť pozemku je určená na výstavbu, uvedené úvahy nemajú oporu v skutkovom stave v prejednávanej veci a ide len o hypotetickú úvahu vychádzajúcu z odlišných skutkových okolností. Dovolací súd pripomína, že v prípade vzniku spoluvlastníckeho podielu, ktorý je v rozpore so stanovenými zákonnými podmienkami, je štát oprávnený podať návrh na určenie jeho neplatnosti, pričom v takomto konaní pred súdom a pri samotnom podaní návrhu je zastúpený prokurátorom (§ 24 ods. 2 zákona č. 180/1995 Z. z.). Ani argumentácia súdov nižších inštancií rozhodnutím najvyššieho súdu R 48/2008 neobstoja pre odlišné skutkové a právne okolnosti preskúmaných prípadov.

26. Dovolací súd z vyššie uvedených dôvodov dospel k záveru, že dovolanie žalovanej je nielen procesne prípustné, ale aj opodstatnené. So zreteľom na to, už bez potreby zaoberania sa dovolacím dôvodom podľa § 420 písm. f) CSP ako i súvisiacimi výrokmi o trovách konania a majúci za to, že náprava zrušením len rozhodnutia odvolacieho súdu nie je v tomto prípade možná i postačujúca (§ 449 ods. 2 CSP) dovolaním napadnutý rozsudok odvolacieho súdu i rozsudok súdu prvej inštancie zrušil v celom rozsahu a vec vrátil súdu prvej inštancie na ďalšie konanie (§ 449 ods. 1 CSP v spojení s § 450 CSP). Nižšie súdy v ďalšom konaní skutkovo i právne posúdia v naznačenom smere a vo veci opätovne rozhodnú.

27. Uznesenie Okresného súdu Prešov č. k. 7C/72/2021 - 422 zo dňa 13. mája 2024 dovolací súd zrušil ako rozhodnutie súvisiace. Podľa ustálenej judikatúry najvyššieho súdu (R 73/2004) závislým výrokom môže byť nielen dovolaním nedotknutý výrok tvoriaci súčasť napadnutého rozhodnutia, ale aj výrok, ktorý je obsahom iného, samostatného rozhodnutia v danej veci. Vydanie uznesenia o náhrade trov konania v konkrétnej výške je jednostranne závislé od existencie právoplatného rozhodnutia vo veci. Zrušením rozsudku súdu nižšej inštancie uznesenie o výške náhrady trov prvoinstančného a odvolacieho konania ako závislé rozhodnutie stratilo svoj podklad. Bez nadväznosti na predchádzajúce (zrušené) rozhodnutie by zostalo uznesenie o výške náhrady trov konania osamotené, strácalo by rozumný zmysel, čo by zároveň odporovalo princípu právnej istoty (napr. I. ÚS 549/2015, sp. zn. 2Cdo/173/2008, 2Cdo/267/2008, 1MCdo/14/2010, 1Cdo/36/2011, 6Cdo/201/2012, 4Cdo/52/2014 a 2MOBdoV/4/2012).

28. Ak bolo rozhodnutie zrušené a ak bola vec vrátená na ďalšie konanie a nové rozhodnutie, súd prvej inštancie a odvolací súd sú viazaní právnym názorom dovolacieho súdu (§ 455 CSP). Ak dovolací súd zruší rozhodnutie a ak vráti vec odvolaciemu súdu alebo súdu prvej inštancie na ďalšie konanie, rozhodne tento súd o trovách pôvodného konania a o trovách dovolacieho konania (§ 453 ods. 3 CSP).

29. Toto rozhodnutie prijal senát najvyššieho súdu pomerom hlasov 3 : 0.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto uzneseniu nie je prípustný opravný prostriedok.