

Súd:	Najvyšší súd SR
Spisová značka:	3Cdo/90/2018
Identifikačné číslo spisu:	5108219326
Dátum vydania rozhodnutia:	14.04.2021
Meno a priezvisko:	JUDr. Soňa Mesiarkinová
Funkcia:	sudca
ECLI:	ECLI:SK:NSSR:2021:5108219326.1

UZNESENIE

Najvyšší súd Slovenskej republiky v senáte zloženom z predsedníčky v spore žalobkyne M. Č., bývajúcej v Ž., P. č. XXXX/XX, zastúpenej JUDr. Katarínou Kováčovou, advokátkou so sídlom v Žiline, Drieňová 16, proti žalovaným 1/ Z. C., bývajúcemu v Ž., Q. P. č. XXXX/XX a 2/ Z. C., bývajúcemu v C. G. M., V. XXX a 3/ K. V., bývajúcej v Ž., Q. P. č. XXXX/XX (žalovaní 2/, 3/ ako právni nástupcovia po nebohej B. C., naposledy bývajúcej v Ž., Q. P. č. XXXX/XX, zastúpeným JUDr. Václavom Jaroščiakom, advokátom so sídlom v Žiline, Martina Rázusa č. 1240/14, o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnostiam, vedenom na Okresnom súde Žilina pod sp. zn. 17 C 159/2008, o dovolaní žalovaných proti rozsudku Krajského súdu v Žiline z 25. októbra 2017 sp. zn. 7 Co 172/2017, takto

rozhodol:

V dovolacom konaní p o k r a č u j e na strane žalovaných s dedičmi pôvodnej žalovanej 2/, neb. B. C., zomrelej XX. B. XXXX a to so žalovaným 2/ Z. C., bývajúcim v C. G. M., V. XXX a so žalovanou 3/ K. V., bývajúcou v Ž., Q. P. č. XXXX/XX.

Rozsudok Krajského súdu v Žiline z 25. októbra 2017 sp. zn. 7 Co 172/2017 a rozsudok Okresného súdu Žilina z 30. novembra 2016 č.k. 17C/159/2008-754 z r u š u j e a vec vracia súdu prvej inštancie na ďalšie konanie.

Odôvodnenie

1. Žalobkyňa sa žalobou podanou 1. augusta 2008 domáhala zrušenia podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnostiam nachádzajúcich sa v katastrálnom území Žilina, zapísaných na liste vlastníctva č. XXXX, a to k rodinnému domu súp. č. XXXX, postavený na parcele č. XXXX/X (ďalej len „rodinný dom“) a pozemku parcely č. XXXX/X- zastavané plochy a nádvoria o výmere 630 m² (ďalej spolu len „predmetná nehnuteľnosť“). Spoluvlastnícky podiel žalobkyne na predmetnej nehnuteľnosti predstavuje podiel 3/4 a žalovaných spoločne podiel 1/3. Predmetnú nehnuteľnosť žiadala prikázať do jej výlučného vlastníctva s tým, že žalovaným ako podielovým spoluvlastníkom vyplatí primeranú náhradu za podiel im prislúchajúci. Rodinný dom pozostáva z dvoch častí so samostatnými vchodmi. Pôvodnú časť rodinného domu užívajú rodičia žalobkyne, nadstavbovú časť užívajú spoločne žalovaní 1/ a 2/.

Žalobkyňa od roku 1975 v rodinnom dome nebýva. Vzťahy medzi ňou a žalovanými sú dlhodobo narušené.

2. Okresný súd Žilina (ďalej len „súd prvej inštancie“) rozsudkom z 30. novembra 2016 č. k. 17 C 159/2008-758 zrušil podielové spoluvlastníctvo žalobkyne a žalovaných k predmetným nehnuteľnostiam; predmetné nehnuteľnosti vyporiadal tak, že rodinný dom spolu s príslušenstvom a vonkajšími úpravami (ploty, vodovodná prípojka, kanalizačná prípojka, spevnené plochy č. 1 a 2, vonkajšie schody) prikázal do výlučného vlastníctva žalobkyne v podiele 1/1; žalobkyňu zaviazal zaplatiť spoločne a nerozdielne žalovaným 59 750 € ako náhradu za ich spoluvlastnícky podiel prislúchajúci k predmetným nehnuteľnostiam; žiadnej zo strán nepriznal právo na náhradu trov konania; štátu proti stranám sporu priznal právo na náhradu trov konania v rozsahu 50 % proti žalobkyni a spoločne a nerozdielne v rozsahu 50 % proti obom žalovaným.

2.1. Pri vyporiadaní podielového spoluvlastníctva strán sporu súd prvej inštancie vychádzal zo zásady, že nikto nemôže byť spravodlivo nútený k tomu, aby zotrval v spoluvlastníckom vzťahu, ak mu to z akýchkoľvek dôvodov nevyhovuje. Prednostným spôsobom vyporiadania podielového spoluvlastníctva v zmysle § 142 ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka (ďalej len „Občiansky zákonník“) je reálne rozdelenie veci. K takémuto spôsobu vyporiadania súd prvej inštancie nepristúpil na základe vysloveného záveru (prvého) zrušujúceho rozhodnutia Krajského súdu v Žiline ako odvolacieho súdu (uznesenie z 12. marca 2014 sp. zn. 7 Co 99/2014), v ktorom bol týmto súdom vyslovený záver, že reálne rozdelenie rodinného domu na byt č. 1, byt č. 2 a nebytový priestor č. 1, tak ako boli vytvorené na základe znaleckého posudku č. X/XXXX z 18. júla 2010 znalcom T.. B. Š. (ďalej len „znalecký posudok č. X/XXXX“), nezodpovedá zákonným podmienkam vychádzajúc z doterajšej súdnej praxe pri vyporiadaní podielového spoluvlastníctva uvedeným spôsobom; podľa názoru Krajského súdu v Žiline odvolávajúci sa na zaužívanú súdnu prax stavbu (rodinný dom) možno rozdeliť len vertikálne. Vzhľadom k tomuto konštatovaniu sa súd prvej inštancie zaoberal v poradí druhým možným spôsobom vyporiadania podielového spoluvlastníctva a to prikázaním veci do výlučného vlastníctva niektorého zo spoluvlastníkov, u ktorého sa okrem veľkosti spoluvlastníckych podielov prihliada aj na účelné využitie veci. Dospel pritom k záveru, že je dôvodné prikázať predmetnú nehnuteľnosť do výlučného vlastníctva žalobkyne. Pri určení výšky primeranej náhrady za spoluvlastnícky podiel vychádzal zo znaleckého posudku č. X/XXXX, keď dospel k záveru, že zo sumy stanovenej znalcom vo výške 239 000 € je primeraným hodnotovým ekvivalentom podielu 1/4 (podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu žalovaných) suma 59 750 €. O nároku na náhradu trov konania rozhodol súd prvej inštancie podľa § 262 ods. 1 a § 257 Civilného sporového poriadku (ďalej len „CSP“).

3. Krajský súd v Žiline (ďalej len „odvolací súd“) na odvolanie žalovaných 1/ a 2/ rozsudkom z 25. októbra 2017 sp. zn. 7 Co 172/2017 rozsudok súdu prvej inštancie potvrdil; žalobkyni priznal proti žalovaným nárok na náhradu trov odvolacieho konania v plnom rozsahu.

3.1. Odvolací súd dospel k záveru, že súd prvej inštancie na základe rozsiahle vykonaného dokazovania a vyhodnotenia všetkých zistených skutkových okolností správne vyvodil, že v prejednávanej veci sú dané okolnosti, na základe ktorých je dôvodné zrušiť podielové spoluvlastníctvo strán sporu a vyporiadať ho tak, že nehnuteľnosť (rodinný dom) je potrebné v zmysle § 142 ods. 1 Občianskeho zákonníka prikázať do výlučného vlastníctva žalobkyne. S uvedeným záverom sa odvolací súd v plnej miere stotožnil (§ 387 ods. 2 CSP). Na zdôraznenie správnosti tohto záveru odvolací súd poukázal a naďalej zotrval na stanovisku vyjadrenom v predchádzajúcom zrušujúcom uznesení Krajského súdu v Žiline (uznesenie z 12. marca 2014 sp. zn. 7 Co 99/2014) a to, že reálne rozdelenie rodinného domu, tak ako je uvedené v znaleckom posudku č. X/XXXX znalcom T.. B. Š. (reálne rozdelenie domu súp. č. XXXX na byt č. 1, byt č. 2 a nebytový priestor č.1, na č.l. 180 spisu) nezodpovedá zákonným podmienkam a doterajšej súdnej praxe pri vyporiadaní podielového spoluvlastníctva uvedeným spôsobom. Reálne rozdelenie veci medzi spoluvlastníkov podľa výšky podielov prichádza do úvahy iba tam, kde predmet spoluvlastníctva je reálne deliteľný. V prípade rodinného domu je takéto reálne rozdelenie potrebné posudzovať v súlade so stavebným zákonom, pričom treba dbať o to, aby reálne rozdelenie vzniknutej časti boli samostatnými vecami v zmysle § 118 Občianskeho zákonníka. Keďže reálnym rozdelením by mali vzniknúť samostatné bytové jednotky, reálne rozdelenie v horizontálnej línii neprichádza do úvahy, iba ak rozdelenie vo vertikálnej línii. Súdna prax na Slovensku okrem prípadov

vyporiadania reálnym rozdelením bytových jednotiek horizontálne, t. j. vo vzťahu k predmetu vyporiadania reálnym rozdelením bytových jednotiek vo vzťahu k predmetu vyporiadania (nehnuteľnosti) charakterizovanej v rozhodnutí Najvyššieho súdu Slovenskej republiky z 26. augusta 2004 sp. zn. 2 M Cdo 3/2004, v prípade iných nehnuteľností charakteru rodinného domu, takýto spôsob vyporiadania doposiaľ nepripustila, nebol preto ani v prejednávanej veci dôvod sa odkloniť od doterajšej rozhodovacej praxe. Vo vzťahu k zisteným okolnostiam vyplývajúcich z vykonaného dokazovania bolo v prejednávanej veci dôvodné uplatniť zásadu, že nikto nemôže byť spravodlivo nútený k tomu, aby zotrval v spoluvlastníckom vzťahu. Vykonaním doplnenia dokazovania odvolacím súdom (výsluchom strán sporu okrem žalovanej 2/), spolu s hodnotením ostatných výsledkov vykonaného dokazovania dospel k záveru, že vzťahy medzi žalobkyňou a žalovaným 1/ a jeho rodinnými príslušníkmi bývajúcimi v nadstavbe rodinného domu sú dlhodobo narušené, nielenže neexistuje žiadna vzájomná komunikácia, ale nie je riešený ani stav ohľadom nakladania so spoločnou nehnuteľnosťou. Vzhľadom na uvedené odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie v celom rozsahu ako vecne správny podľa § 387 ods. 1 CSP potvrdil a o trovách odvolacieho konania rozhodol podľa § 396 ods. 1 v spojení s § 255 ods. 1 CSP.

4. Proti tomuto rozsudku odvolacieho súdu podali obaja žalovaní 1/ a 2/ spoločne dovolanie a jeho prípustnosť vyvodzovali z § 421 ods. 1 písm. b/ CSP tvrdiac, že rozhodnutie odvolacieho súdu záviselo od vyriešenia právnej otázky, ktorá v rozhodovacej praxi dovolacieho súdu ešte nebola vyriešená. Za doposiaľ dovolacím súdom neriešené otázky dovolatelia označili: „1. či byt v rodinnom dome s viac ako jedným bytom, ktorý spĺňa zákonné podmienky podľa § 43b ods. 4 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (ďalej len „stavebný zákon“), môže byť predmetom občianskoprávných vzťahov podľa § 118 ods. 2 Občianskeho zákonníka a ak áno za akých podmienok.“; „2. či je možné pri vyporiadaní podielového spoluvlastníctva stavby, ktorou je rodinný dom s viac ako jedným bytom vykonať vyporiadanie spoluvlastníctva podľa § 142 ods. 1 Občianskeho zákonníka v poradí prvým spôsobom, t. j. reálnym rozdelením rodinného domu aj v rovine horizontálnej.“; a „3. či pri vyporiadaní podielového spoluvlastníctva stavby, ktorou je rodinný dom s viac ako jedným bytom možno vyporiadanie vykonať reálnym rozdelením stavby - rodinného domu aj v rovine horizontálnej.“ Nesprávne právne posúdenie veci odvolacím súdom videli dovolatelia predovšetkým v odvolacím súdom vyslovených právnych názoroch, podľa ktorých realizáciou nadstavby a prístavby rodinného domu nevznikli samostatné bytové jednotky i v právnom slova zmysle, v prejednávanom prípade neprichádza do úvahy prvý zo spôsobov zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva v zmysle znaleckého posudku č. X/XXXX, na okolnosti prejednávanej veci nie je možné aplikovať § 2 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a podľa zaužívanej súdnej praxe stavbu možno rozdeliť len vertikálne. Podľa dovolateľov odvolací súd vyslovenými právnymi závermi vylúčil v ustanovení § 142 ods. 1 Občianskeho zákonníka určený spôsob rozhodovania o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva rodinného domu v poradí prvý spôsob a to reálne rozdelenie veci. Cez zákonnú záväznosť súdu prvej inštancie právnym názorom odvolacieho súdu tak boli vo veci stanovené mantinely možného rozhodovania vo veci samej.

4.1. Z uvedených dôvodov žiadali napadnutý rozsudok zrušiť a vrátiť vec odvolaciemu súdu na ďalšie konanie.

5. Žalobkyňa žiadala vo vyjadrení dovolanie ako nedôvodné zamietnuť a uplatnila si náhradu trov dovolacieho konania.

6. Najvyšší súd ako súd dovolací (§ 35 CSP) po zistení, že dovolanie podala v stanovenej lehote (§ 427 ods. 1 CSP) strana zastúpená v súlade s § 429 ods. 1 CSP, v ktorej neprospech bolo napadnuté rozhodnutie vydané (§ 424 CSP), bez nariadenia pojednávania (§ 443 CSP) dospel k záveru, že dovolanie nie je dôvodné.

7. Nakoľko žalovaná 2/, B. C., po podaní dovolania dňa 05. júla 2019 zomrela a najvyšší súd má za to, že v konaní je potrebné ďalej pokračovať s jej dedičmi, rozhodol v zmysle § 63 ods. 2 CSP v spojení s § 438 ods. 2 CSP, o pokračovaní v dovolacom konaní s dedičmi pôvodnej žalovanej 2/ a to ako žalovaným 2/ Z. C. a žalovanou 3/ K. V..

8. 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 tiež právo domôcť sa na oprávnom súde nápravy chýb a nedostatkov v konaní a rozhodovaní súdu nižšieho stupňa, sa v civilnom sporovom konaní zaručuje len vtedy, ak sú splnené všetky procesné podmienky, za splnenia ktorých môže súd konať a rozhodnúť o veci samej. Platí to pre všetky štádiá konania, vrátane dovolacieho konania. Otázka posúdenia, či sú, alebo nie sú splnené podmienky, za ktorých sa môže uskutočniť dovolacie konanie, patrí do výlučnej právomoci dovolacieho súdu (1 Cdo 54/2018, 2 Cdo 33/2017, 3 Cdo 33/2017, 4 Cdo 54/2018, 5 Cdo 104/2017, 7 Cdo 29/2018, 8 Cdo 140/2017).

9. V zmysle § 419 CSP je proti rozhodnutiu odvolacieho súdu dovolanie prípustné, (len) ak to zákon pripúšťa. Rozhodnutia odvolacieho súdu, proti ktorým je dovolanie prípustné, sú vymenované v ustanoveniach § 420 a 421 CSP.

10. Podľa dovolateľov je dovolanie prípustné podľa § 421 ods. 1 písm. b/ CSP, v zmysle ktorého je dovolanie prípustné proti rozhodnutiu odvolacieho súdu, ktorým sa potvrdilo alebo zmenilo rozhodnutie súdu prvej inštancie, ak rozhodnutie odvolacieho súdu záviselo od vyriešenia právnej otázky, ktorá v rozhodovacej praxi dovolacieho súdu ešte nebola vyriešená.

11. Aby na základe dovolania podaného podľa § 421 ods. 1 písm. b/ CSP mohlo byť rozhodnutie odvolacieho súdu podrobené meritórnemu dovolaciemu prieskumu z hľadiska namietaného nesprávneho právneho posúdenia veci (§ 432 ods. 1 CSP), musia byť (najskôr) splnené predpoklady prípustnosti dovolania, medzi ktoré okrem iného patrí riadne odôvodnenie dovolania prípustnými dovolacími dôvodmi a spôsobom vymedzeným v ustanoveniach § 431 až § 435 CSP (porovnaj 2 Cdo 203/2016, 3 Cdo 216/2017, 4 Cdo 64/2018, 6 Cdo 113/2017, 7 Cdo 95/2017 a 8 Cdo 95/2017). K posúdeniu dôvodnosti dovolania (či dovolateľom napadnuté rozhodnutie skutočne spočíva na nesprávnom právnom posúdení) môže dovolací súd pristúpiť len po prijatí záveru o prípustnosti dovolania. Aj právna úprava dovolacieho konania obsiahnutá v CSP, podobne ako predchádzajúca právna úprava, dôsledne odlišuje prípustnosť a dôvodnosť dovolania.

12. Otázkou relevantnou podľa § 421 ods. 1 písm. b/ CSP môže byť len otázka právna (nie skutková otázka). Môže ísť tak o otázku hmotnoprávnu (ktorá sa odvíja od interpretácie napríklad Občianskeho zákonníka, Obchodného zákonníka, Zákonníka práce, Zákona o rodine), ako aj o otázku procesnoprávnu (ktorej riešenie záviselo na aplikácii a interpretácii procesných ustanovení). Otázkou relevantnou podľa tohto ustanovenia môže byť len právna otázka, na ktorej spočívalo rozhodnutie odvolacieho súdu. Otázky síce riešené súdmi v priebehu konania, avšak netvoriace základ ich rozhodnutí, nemajú relevanciu v zmysle tohto ustanovenia. Predmetná otázka musí byť zároveň procesnou stranou nastolená v dovolaní. Právne otázky, dovolateľom v dovolaní nenastolené a nepomenované, nemajú relevanciu z hľadiska prípustnosti dovolania podľa tohto ustanovenia.

13. V súvislosti s dovolateľmi vymedzenou prvou právnou otázkou „či byt v rodinnom dome s viac ako jedným bytom, ktorý spĺňa zákonné podmienky podľa § 43b ods. 4 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (ďalej len „stavebný zákon“), môže byť predmetom občianskoprávnych vzťahov podľa § 118 ods. 2 Občianskeho zákonníka a ak áno za akých podmienok“, dovolací súd poukazuje na skutkové a právne závery súdu prvej inštancie a odvolacieho súdu a to, že reálne rozdelenie rodinného domu, tak ako je uvedené v znaleckom posudku č. X/XXXX nie je možné; v prípade rodinného domu je nutné reálne rozdelenie posudzovať v súlade so stavebným zákonom, zároveň pritom treba dbať o to, aby reálne rozdelenie vzniknutej časti boli samostatnými vecami v zmysle § 118 Občianskeho zákonníka; reálne rozdelenie v horizontálnej línii neprichádza do úvahy, iba rozdelenie v línii vertikálnej. Súd prvej inštancie ako aj odvolací súd sa v konaní teda nezaoberali dovolateľmi nastolenou právnou otázkou, nie je preto v tomto prípade relevantná, absentuje také vymedzenie právnej otázky (§ 432 CSP), od vyriešenia ktorej reálne záviselo dovolaním napadnuté rozhodnutie odvolacieho súdu.

14. V danom prípade však dovolatelia v dovolaní zákonu zodpovedajúcim spôsobom zadefinovali

relevantnú právnu otázku, ktorá v rozhodovacej praxi dovolacieho súdu ešte nebola vyriešená a to pokiaľ ide o zvyšné dve vymedzené právne otázky „či je možné pri vyporiadaní podielového spoluvlastníctva stavby, ktorou je rodinný dom s viac ako jedným bytom vykonať vyporiadanie spoluvlastníctva podľa § 142 ods. 1 Občianskeho zákonníka v poradi prvým spôsobom, t. j. reálnym rozdelením rodinného domu aj v rovine horizontálnej“ a „či pri vyporiadaní podielového spoluvlastníctva stavby, ktorou je rodinný dom s viac ako jedným bytom možno vyporiadanie vykonať reálnym rozdelením stavby - rodinného domu aj v rovine horizontálnej“, tieto dovolací súd posudzoval spoločne, nakoľko mal za to, že sú obsahovo zhodné a v oboch prípadoch dovolatelia poukazujú na možnosť reálneho rozdelenia veci (rodinného domu) v rovine horizontálnej.

15. Z odôvodnenia rozhodnutí súdov nižších stupňov vyplýva skutkový záver, že žalovaný 1/ spolu s rodinou býva od roku 1984 v rodinnom dome súp. č. XXXX, kedy spoluvlastnícky podiel 1 nadobudol kúpnu zmluvou od právnych predchodcov (rodičov) žalobkyne a následne zrealizoval prístavbu a nadstavbu rodinného domu. Pri ich realizácii bola medzi pôvodnými podielovými spoluvlastníkmi prijatá v rámci hospodárenia so spoločnou vecou dohoda, ktorú reálnu časť je oprávnený užívať ktorý spoluvlastník, teda došlo k zrealizovaniu ideálneho podielu. Podľa znaleckého posudku č. X/XXXX je rodinný dom súp. č. XXXX možné rozdeliť na dve samostatné bytové jednotky so samostatným vstupom a meraním spotreby energií a jeden nebytový priestor, pričom znalec rozlíšil rozdelenie stavby vo vertikálnom smere, aj v horizontálnom smere, uplatnením právnej úpravy vyplývajúcej zo zákona č. 182/1993 Z.z. Konštatoval, že v danom smere ide o deliteľnú vec z technického hľadiska, jej rozdelenie je aj funkčne opodstatnené a vzniknú tým samostatné veci, ktoré aj naďalej môžu vlastníkom slúžiť, ako po prístavbe a nadstavbe rodinného domu od roku 1984, so vznikom samostatnej bytovej jednotky užívali. Podľa právneho záveru súdov však takéto vyporiadanie nezodpovedá doterajšej súdnej praxi, nakoľko v danom prípade by mali horizontálnym rozdelením rodinného domu vzniknúť samostatné bytové jednotky, pričom možnosť horizontálneho rozdelenia stavby pripustila súdna prax doteraz len v rozhodnutí najvyššieho súdu sp. zn. 2 M Cdo 3/2004, avšak v uvedenom prípade sa jednalo o stavbu projektovanú na podnikateľské účely (hotel).

16. Podľa § 118 ods. 1 a 2 Občianskeho zákonníka, predmetom občianskoprávných vzťahov sú veci, a pokiaľ to ich povaha pripúšťa, práva alebo iné majetkové hodnoty. Predmetom občianskoprávných vzťahov môžu byť tiež byty alebo nebytové jednotky.

17. Podľa § 2 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, bytom sa na účely tohto zákona rozumie miestnosť alebo súbor miestností, ktoré sú rozhodnutím stavebného úradu trvalo určené na bývanie a môžu na tento účel slúžiť ako samostatné bytové jednotky.

18. Podľa § 2 ods. 3 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, nebytovým priestorom sa na účely tohto zákona rozumie miestnosť alebo súbor miestností, ktoré sú rozhodnutím stavebného úradu určené na iné účely ako na bývanie; nebytovým priestorom nie je príslušenstvo bytu <. ani spoločné časti domu a spoločné zariadenia domu.

19. Pri zrušení a vysporiadaní podielového spoluvlastníctva podľa zásad § 142 ods. 1 Občianskeho zákonníka sa má súd vždy pokúsiť o prvý spôsob vyporiadania a to rozdelenie spoločnej veci. Podmienkou reálneho rozdelenia veci je, že je možné. Pri rozdelení stavieb (budov) je podmienkou, aby rozdelením vznikli samostatné veci, ktorých existencia bude v súlade so stavebnými predpismi (R 108/1967). Záver o reálnej deliteľnosti predpokladá spravidla znalecké dokazovanie s nevyhnutnou existenciou odelovacieho geometrického plánu. Doterajšia súdna prax potvrdzovala výlučne len vertikálne delenie stavieb. Podľa návrhu legislatívneho zámeru kodifikácie súkromného práva z roku 2008 (pozri: Návrh legislatívneho zámeru kodifikácie súkromného práva, Ján Lazar, za kolektív autorov, Vydavateľ Ministerstvo spravodlivosti SR, Bratislava 2008), však zákonodarca pochopil potrebu úpravy v tomto smere, v súlade s poznatkami praxe a novším vývojom vlastníctva bytov a nebytových priestorov v rámci zrušenia a vysporiadania spoluvlastníctva rozdelením veci aj horizontálnym rozdelením stavby, za účelom vytvorenia samostatných bytov a nebytových jednotiek. Slovenská judikatúra(súdna

prax) sa medzičasom tiež prihlásila k horizontálnemu deleniu na tzv. nebytové jednotky v rozsudku najvyššieho súdu sp. zn. 2 M Cdo 3/2004. I keď v odôvodnení tohto rozhodnutia sa jedná o stavbu na podnikateľské účely (hotel), možno z neho analogicky vychádzať, keď konštatuje: „novelizáciou § 118 ods. 2 <.30.12.9999'> Občianskeho zákonníka zákonom č. 509/1991 Zb. <.30.12.9999'>, sa občianskoprávny vzťah k nebytovému priestoru (bytu) rozšíril na plné vlastnícke právo vlastníka (spoluvlastníka) nebytového priestoru, s možnosťou uplatnenia všetkých atribútov vyplývajúcich zo spoluvlastníctva (vlastníctva). Nebytový priestor už nie je právom, ale je hmotnou nehnuteľnou vecou, ako priestorové vymedzenie časti budovy (stavby) - nehnuteľnosti, tvorí teda samostatnú vec v právnom zmysle, aj keď ako samostatný predmet občianskoprávných vzťahov. Dovolací súd má aj za to, že treba posilňovať ochranu vlastníckeho práva a obmedzovať počty prípadov, kedy je jeden zo spoluvlastníkov zbavený svojho vlastníckeho práva. Je preto logickým vyústením vývoja právnej úpravy a z tohto hľadiska treba pristupovať k jeho výkladu, že ak je to možné, treba stavby s nebytovými priestormi (bytmi) rozdeľovať aj horizontálne, ak sú inak splnené ďalšie predpoklady pre ich samostatnú existenciu (dostatočný presný popis a priestorové a technické vymedzenie a pod.) s tým, že spoločné časti či zariadenia stavby zostanú v spoluvlastníctve vlastníkov nebytových priestorov (bytov) tak, ako je to možné podľa právnej úpravy zákona č. 182/1993 Z.z. <.30.12.9999'> o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších priestorov...“

20. Kým podmienkou reálneho rozdelenia stavby vo vertikálnom smere je vznik samostatných vecí (od seba oddelených objektov), ktorých existencia musí byť v súlade so stavebnými predpismi, pri rozdelení budovy uplatnením právnej úpravy vyplývajúcej zo zákona č. 182/1993 Z. z. ide o inú formu rozdelenia a to o rozdelenie budovy na vlastníctvo bytov a nebytových priestorov. Posúdenie tejto možnosti, teda uplatnenie uvedeného zákona, vyžaduje zistenie a posúdenie všetkých podmienok a náležitostí (vrátane technických), ktoré predpisuje táto právna úprava. Rozhodujúci je pritom existujúci stav bytov a nebytových priestorov, t. j. ich popis, vymedzenie polohy, rozsah podlahovej plochy atď. Vlastnícke rozdelenie existujúcich bytov a nebytových priestorov ako aj riešenie právnej otázky, či určitý priestor je bytom alebo nebytovým priestorom, je vecou súdu a v závislosti od okolností prípadu za pomoci odborného znaleckého posúdenia reálnym rozdelením veci rieši celkovú spôsobilosť budovy prejsť do režimu vlastníctva bytov a nebytových priestorov podľa zákona č. 183/1993 Z.z., vrátane spôsobilosti zápisu novovzniknutého právneho stavu do katastra nehnuteľností.

21. Aj v rozsudku Najvyššieho súdu Slovenskej republiky z 28. februára 2007 sp. zn. 4 M Cdo 6/2006, dovolací súd okrem iného vyjadril právny názor, že: „Pokiaľ ide o stanovisko generálneho prokurátora Slovenskej republiky, podľa ktorého, ak je to možné, treba stavby s nebytovými priestormi (bytmi), rozdeľovať aj horizontálne, ak sú inak splnené ďalšie predpoklady pre ich samostatnú existenciu s tým, že spoločné časti či zariadenia stavby zostanú v spoluvlastníctve vlastníkov nebytových priestorov (bytov) tak, ako je to možné podľa právnej úpravy zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, s týmto stanoviskom možno súhlasiť...“. Podstata sporu pritom spočívala rovnako vo vyporiadaní podielového spoluvlastníctva strán sporu k nehnuteľnosti - rodinnému domu s príslušenstvom, kde dovolací súd súhlasil s tým, že je možné horizontálne delenie rodinného domu s bytmi (nebytovými priestormi), avšak nezaujal jasný právny názor, nakoľko v preskúmvanej veci takéto rozdelenie nebolo možné (vychádzajúc zo znaleckého posudku).

22. Z uvedeného teda vyplýva, že je možné a potrebné v súlade s poznatkami praxe v rámci konania o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva k rodinnému domu, v ktorom sa nachádzajú bytové a nebytové jednotky (najmä ak došlo k zreálneniu ideálneho podielu, v záujme spravodlivého usporiadania veci) rozdeliť takúto stavbu aj v rovine horizontálnej, ak sú splnené predpoklady pre ich samostatnú existenciu v závislosti od okolností prípadu (za pomoci odborného znaleckého posúdenia) a reálnym rozdelením veci sa vyrieši celková spôsobilosť domu prejsť do režimu vlastníctva bytov a nebytových priestorov podľa zákona č. 183/1993 Z.z., vrátane spôsobilosti zápisu novovzniknutého právneho stavu do katastra nehnuteľností s tým, že spoločné časti či zariadenia stavby zostanú v spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

23. Odvolací súd ani súd prvej inštancie vec z vyššie uvedených hľadísk zjavne neposudzovali a ich rozhodnutie preto nemôže obstať z hľadiska správnosti.

24. Vzhľadom na opodstatnenosť námietky žalovaných, že napadnutý rozsudok odvolacieho súdu spočíva na nesprávnom právnom posúdení v takej otázke, dosiaľ v rozhodovacej praxi dovolacieho súdu neriešenej, najvyšší súd uzatvára, že dovolanie je nielen prípustné, ale tiež dôvodné a teda je potrebné napadnuté rozhodnutie odvolacieho súdu zrušiť (§ 449 ods. 1 CSP). Keďže nápravu nemožno dosiahnuť iba zrušením rozhodnutia odvolacieho súdu, najvyšší súd zrušil aj rozhodnutie súdu prvej inštancie (§ 449 ods. 2 CSP).

25. 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 (§ 454 ods. 3 CSP).

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

Poučenie:

Proti tomuto uzneseniu nie je prípustný opravný prostriedok.