



## ROZSUDOK

### V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Najvyšší súd Slovenskej republiky v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Eleny Kováčovej a členov senátu JUDr. Jany Henčekovej, PhD. a Mgr. Petra Melichera, v právnej veci navrhovateľiek: 1/ **M. M.**, 2/ **L. M.**, *zastúpených advokátom JUDr. D. M.*, proti odporkyni: **Správa katastra Poprad**, o preskúmanie zákonnosti rozhodnutia odporkyne č. k. V-2569/2006 zo dňa 15. mája 2008, o odvolaní navrhovateľiek proti rozsudku Krajského súdu v Prešove č. k. 4 Sp 64/08-16 zo dňa 2. marca 2009, takto

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

Najvyšší súd Slovenskej republiky **p o t v r d z u j e** napadnutý rozsudok Krajského súdu v Prešove č. k. 4 Sp 64/08-16 zo dňa 2. marca 2009.

Účastníkom náhradu trov odvolacieho konania **n e p r i z n á v a .**

#### O d ô v o d n e n i e :

Krajský súd napadnutým rozsudkom potvrdil rozhodnutie odporkyne č. k. V-2569/2006 zo dňa 15. mája 2008, ktorým bol zamietnutý návrh na vklad vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam, ktoré sú predmetom darovacej zmluvy uzavretej dňa 29. mája 2006 medzi navrhovateľkou 1/ **M. M.** ako darkyňou a navrhovateľkou 2/ **L. M.** ako obdarovanou. Predmetom daru boli časti zo spoluvlastníckych podielov navrhovateľky z nehnuteľností, nachádzajúcich sa v katastrálnych územiach L. T. (LV č. X.), V. (LV č. X.), N. Š. (LV č. X.) a V. (LV č. X.). Z odôvodnenia napadnutého rozsudku vyplynulo, že súd prvého stupňa sa

stotožnil so závermi správneho orgánu, že nie sú splnené podmienky na vklad, keďže pri prevodoch nehnuteľností sa musí zohľadniť veľkosť podielu zo spoločnej nehnuteľnosti, ktorý sa má drobiť, keďže právo nakladať s nehnuteľnosťou obmedzujú ustanovenia § 21 zákona č. 180/1995 Z. z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom v znení neskorších predpisov a § 4 ods. 2 zákona č. 181/1995 Z. z. o pozemkových spoločenstvách v znení neskorších predpisov. Ďalej sa v odôvodnení napadnutého rozsudku uvádza, že zakladajúci členovia pozemkového spoločenstva podmienky drobenia jednotlivých spoluvlastníckych podielov v spoločnej nehnuteľnosti neupravili osobitne v zmluve o založení spoločenstva s právnou subjektivitou vlastníkov podielov spoločnej nehnuteľnosti zo dňa 24.02.1996, ale pri tomto inštitúte odkázali len na zákonné ustanovenia (§ 4 ods. 2 a § 8 zákona č. 181/1995 Z.z.). V predmetnej darovacej zmluve sú uvedené všetky jednotlivé parcely, ktorých podiely boli predmetom darovania, z čoho tiež vyplýva, že obdarovanej boli darované podiely (časť podielov darkyne) v každom jednotlivom pozemku, pričom došlo k darovaniu výmery pod zákonom prípustnú hranicu.

Proti tomuto rozsudku podali včas odvolanie navrhovateľky. Navrhli ho zrušiť a vec vrátiť krajskému súdu na ďalšie konanie alebo ho zmeniť, zrušiť napadnuté rozhodnutie a vec vrátiť žalovanému na ďalšie konanie. Uviedli, že rozsudok je založený na nesprávnom právnom posúdení veci a to konkrétne na nesprávnom výklade pojmu „spoločná nehnuteľnosť bývalých urbarialistov“ v spoločnom obhospodarovaní pozemkového spoločenstva podľa zákona č. 181/1995 Zb. a následkom tohto vadného výkladu došlo aj k nesprávne posúdeniu zákazu drobenia podielov na spoločnej nehnuteľnosti pri ich prevode. Ďalej uviedli, že krajský súd jednoznačne a presvedčivo nevyložil, prečo považuje za spoločnú nehnuteľnosť každý jednotlivý pozemok. Zotrvali na názore, že pod spoločnou urbárskou nehnuteľnosťou treba rozumieť jedno pozemno-knižné teleso ako právny celok pozostávajúci z viacerých parciel (pozemkov), tvoriace hospodársko-právnu jednotku a preto ako právny celok zdieľa aj jednotný právny režim, a to aj vo vzťahu k drobeniu spoluvlastníckych podielov k nemu ako k celku – a nie k jednotlivým pozemkom ho tvoriacim samostatne a preto aj vlastnícke právo, t.j. aj spoluvlastnícky podiel sa posudzuje (aj z hľadiska drobenia) vo vzťahu k tomuto celku a nie k jednotlivým parcelám, z ktorých tento právny a hospodársky celok pozostáva. Tento svoj záver odôvodnili tvrdením, že jeho logickým dôkazom je aj v súčasnosti to, že existujú „od počiatku“ aj také spoluvlastnícke podiely k jednotlivým parcelám (pozemkom) zahrnutým do takéhoto právneho celku (spoločnej urbárskej nehnuteľnosti), ktorých výmera je podstatne nižšia ako 2000m<sup>2</sup>, a teda už samým týmto faktom by nastalo zákonom zakázané drobenie, hoci ešte ani nedošlo k ich prevodu, resp. ich prevod by bol „a priori“ vylúčený. Tým by došlo k absolútnemu

a ústavne neprípustnému znemožneniu výkonu vlastníckeho práva k tomuto podielu jeho vlastníkom, čo zákonodarca, v súvislosti so zákazom drobenia takýchto spoločných urbárskych nehnuteľností iste nesledoval a ani sledovať nesmel (čl. 20 Ústavy SR to vylučuje). Aj toto len potvrdzuje, že veľkosť spoluvlastníckych podielov vo vzťahu k spoločnej nehnuteľnosti a aj spoločnú nehnuteľnosť ako takú treba chápať a vykladať v zmysle všetkých takýchto pozemkov spolu ako „jednotnú nehnuteľnosť (F. –Z.)“ v spoločnom obhospodarovaní pozemkového spoločenstva, teda nie ako každý pozemok v nej zahrnutý, samostatne. Ak súd vyložil pojem spoločná nehnuteľnosť inak, t.j. ako každú jednotlivú parcelu samostatne, je jeho výklad ústavne zjavne nekonformný, odporuje zásade materiálnej spravodlivosti, pretože popiera zmysel zákona (drobenia) a naviac by vytvoril stav odporujúci článku 20 Ústavy SR, pretože by znemožnil tým spoluvlastníkom, ktorí síce na jednom pozemku zo spoločnej nehnuteľnosti majú podiel nižší ako 2000m<sup>2</sup>, ale na celej spoločnej nehnuteľnosti vyšší, aby s týmto predmetom svojho vlastníctva mohli nakladať a previesť ho na iného (ius disponendi) pri zachovaní princípu výmery 2000m<sup>2</sup> na celej spoločnej nehnuteľnosti (všetkých pozemkov v nej zahrnutých). Došlo by tým aj k zásahu do vlastníckeho práva ako základného ľudského práva. Preto na neprípustnosť takéhoto výkladu právnej normy upozornili napr. aj Ústavný súd Slovenskej republiky vo svojom rozhodnutí sp. zn. IV. ÚS 192/OS, obdobne ako Ústavný súd Českej republiky sa vo viacerých svojich rozhodnutiach (napr. III. ÚS 224/98, III. ÚS 545/99, IV. ÚS 192/08) zaoberal otázkou zákazu prílišného formalizmu pri výklade a aplikácii jednoduchého práva.

Odporkyňa sa v odvolacom konaní nevyjadřila.

Najvyšší súd SR ako súd odvolací prejednal vec podľa § 212 ods. 1 a § 214 ods. 1 v spojení s § 246c OSP. Dospel k záveru, že odvolanie nie je dôvodné. Rozhodol na odvolacom pojednávaní v neprítomnosti účastníkov (§ 101 ods. 2 v spojení s § 246c OSP) dňa 18. novembra 2009 rozsudkom, ktorý verejne vyhlásil.

Z obsahu predložených spisov odvolací súd zistil, že predmetom súdneho preskúmavacieho konania bolo rozhodnutie odporkyne o zamietnutí návrhu na vklad vlastníckeho práva podľa darovacej zmluvy po tom, čo dospel k záveru, že podmienky na vklad nie sú splnené vzhľadom na nedodržanie podmienok zákona č. 181/1995 Z. z. a zákona č. 180/1995 Z. z. Krajský súd posúdil rozhodnutie odporkyne ako správne a zákonné a potvrdil napadnuté rozhodnutie správneho orgánu, keďže nezistil v konaní, postupe a rozhodnutí správneho orgánu porušenie zákona. Námietskami navrhovateľiek sa v odôvodnení rozsudku dôsledne zaoberal.

Podstatou sporu v danej veci bol názor (tvrdenie navrhovateliek), že spočítaním všetkých podielov z jednotlivých parciel, darovaných navrhovateľkou I/ M. M. obdarovanej L. M. vznikne taká výmera, že nedôjde k narušeniu zákonom zakotveného princípu, ktorý zabraňuje (ďalšiemu) drobeniu pôdy. Tento názor a tvrdenie nekorešponduje platnému právnenému stavu. Ako to uviedol aj krajský súd v odôvodnení napadnutého rozsudku, pri prevodoch nehnuteľností sa musí zohľadniť veľkosť podielu zo spoločnej nehnuteľnosti, ktorý sa má drobiť. Je nepochybné, že právo nakladať s nehnuteľnosťou obmedzujú ustanovenia § 21 zákona č. 180/1995 Z.z. a § 4 ods. 2 zákona č. 181/1995 Z. z. Zakladajúci členovia pozemkového spoločenstva podmienky drobenia jednotlivých spoluvlastníckych podielov v spoločnej nehnuteľnosti neupravili osobitne v zmluve o založení spoločenstva s právnou subjektivitou vlastníkov podielov spoločnej nehnuteľnosti zo dňa 24.02.1996, ale v článku 11 zmluvy pri tomto inštitúte odkázali len na zákonné ustanovenia ( 4 ods. 2 a § 8 zákona č.181/1995Z. z.).

Zákon č. 180/1995 Z. z. upravuje opatrenia proti drobeniu pozemkov, pričom podľa § 21 ods. 2 citovaného zákona podmienky drobenia poľnohospodárskych pozemkov a lesných pozemkov vo vlastníctve členov pozemkových spoločenstiev upraví osobitný zákon. Týmto osobitným zákonom je zákon č. 181/1995 Z.z. o pozemkových spoločenstvách, ktorý v § 4 ods. 1 ustanovuje, že podielové spoluvlastníctvo spoločnej nehnuteľnosti je nedeliteľné a nemožno ho zrušiť a vyporiadať podľa osobitných predpisov. Podľa § 4 ods. 2 podmienky drobenia jednotlivých vlastníckych podielov spoločnej nehnuteľnosti upravia ich vlastníci tak, aby nevznikali vlastnícke podiely spoločnej nehnuteľnosti s výmerou menšou ako 2000m<sup>2</sup>. Ustanovenia o zákaze drobenia znamenajú, že pri prevodoch sa musí zohľadniť veľkosť podielu zo spoločnej nehnuteľnosti, ktorý sa má drobiť.

Predmetom občiansko-právnych vzťahov sú veci, a pokiaľ to ich povaha pripúšťa, práva alebo iné majetkové hodnoty; veci sú hnutel'ne alebo nehnuteľné; nehnuteľnosťami sú pozemky a stavby spojené so zemou pevným základom (§ 118 ods. 1, § 119 ods. 1 a 2 Občianskeho zákonníka). Nehnuteľnosťami sú okrem iného pozemky. Predmetom občiansko-právnych vzťahov sú pozemky vymedzené určitými hranicami. Geometricky zobrazený pozemok sa nazýva parcelou, ktorá je označená parcelným číslom. Bližšie vymedzenie pojmu pozemku upravuje zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností (§ 3 ods. 1). Pozemkom sa rozumie časť zemského povrchu oddelená od susedných častí hranicou územnej správnej jednotky, katastrálneho územia, zastavaného územia obce, hranicou vymedzenou právom k nehnuteľnosti, hranicou držby alebo hranicou druhu pozemku alebo rozhraním spôsobu využívania pozemku. Zákon č. 181/1995 Z. z. o pozemkových spoločenstvách používa pojem „spoločná nehnuteľnosť“. Pozemkovým spoločenstvom sa rozumie lesné

a pasienkové spoločenstvo vlastníkov podielov spoločnej nehnuteľnosti (§ 2 ods. 1). Členom spoločenstva sú všetci spoluvlastníci spoločnej nehnuteľnosti (§ 2 ods. 2). Ak tento zákon neustanovuje inak, vzťahujú sa na práva a povinnosti vlastníkov podielov spoločnej nehnuteľnosti ustanovenia Občianskeho zákonníka. Z uvedeného vyplýva, že „Spoločná nehnuteľnosť“ ako taká nemôže byť predmetom občiansko-právnych vzťahov. Ako už bolo vyššie uvedené, predmetom občiansko-právneho vzťahu môžu byť len pozemky. V darovacej zmluve je správne uvedený predmet darovacej zmluvy, keď sú v nej vymenované všetky jednotlivé parcely registra C ako aj všetky parcely registra E. Ak daryňa daruje podiel spoločnej nehnuteľnosti (časť zo svojho podielu), má sa za to, že predmetom darovacej zmluvy je darovanie podielu v každom jednom pozemku, a teda dochádza ku zmenšeniu výmery pod zákonom prípustnú hranicu 2000m<sup>2</sup> a k ďalšiemu drobeniu, čo je v rozpore so zákazom (ďalšieho) drobenia pôdy. Obdarovaná získala darovacou zmluvou podiely (časť z podielov daryne) z každej konkrétnej parcely, uvedenej v darovacej zmluve. Pretože predmetom občianskoprávnych vzťahov nemôže byť „spoločná nehnuteľnosť“ ale len jednotlivé pozemky, vymedzené určitými hranicami, ako je to uvedené vyššie, odporkyňa postupovala správne, keď skúmala, či právo nakladať s nehnuteľnosťou u účastníkov darovacej zmluvy nie je obmedzené a dospela k správne záveru, že vzhľadom na nedodržanie podmienok zákona č. 181/1995 Z.z. a zákona č. 180/1995 Z. z. neboli splnené podmienky na vklad vlastníckeho práva.

Správny bol preto právny názor krajského súdu, že nedošlo k porušeniu zákona, keď odporkyňa zamietla návrh na vklad uvedenej darovacej zmluvy, lebo právo nakladať s uvedenou nehnuteľnosťou obmedzujú ustanovenia § 21 zákona č. 180/1995 Z. z. a § 4 ods. 2 zákona č. 181/1995 Z. z. Uvedeným zákonným obmedzeniam korešponduje aj článok 11 Zmluvy o založení spoločenstva s právnou subjektivitou vlastníkov podielov spoločnej nehnuteľnosti zo dňa 31. marca 2007 (§ 4 ods. 3 písm. b/ zákona č. 181/1995 Z. z.). Uvedený právny názor vychádza z ustálenej súdnej praxe a je vyjadrený napríklad v rozsudku Najvyššieho súdu SR sp. zn. Sž-o-KS 220/03 v spojení s rozsudkom Krajského súdu v Banskej Bystrici č. k. 23 S 52/03-29.

K tvrdeniu v odvolaní, že uvedený právny názor by znemožnil tým spoluvlastníkom, ktorí síce na jednom pozemku zo spoločnej nehnuteľnosti majú podiel nižší ako 2000m<sup>2</sup>, ale na celej spoločnej nehnuteľnosti vyšší, aby s týmto predmetom svojho vlastníctva mohli nakladať a previesť ho na iného (ius disponendi) pri zachovaní princípu výmery 2000m<sup>2</sup> na celej spoločnej nehnuteľnosti (všetkých pozemkov v nej zahrnutých), čím by došlo aj k zásahu do vlastníckeho práva ako základného ľudského práva, je potrebné uviesť, že pri prevode celého

spoluvlastníckeho podielu daryne z jednotlivých parciel, tvoriacich spoločnú nehnuteľnosť, by nedošlo k (ďalšiemu) drobeniu pôdy.

Keď teda krajský súd ako súd prvého stupňa napadnutým potvrdzujúcim rozsudkom rozhodol, že napadnuté rozhodnutie je v súlade so zákonom a preto ho ako vecne správne potvrdil, tento jeho názor považoval aj najvyšší súd ako súd odvolací za správny. Z uvedených dôvodov Najvyšší súd SR napadnutý rozsudok ako vecne správny podľa § 219 ods. 1 a 2 OSP potvrdil.

O náhrade trov odvolacieho konania rozhodol súd podľa § 224 ods. 1 v spojení s § 250k ods. 1 OSP.

**P o u č e n i e :** Proti tomuto rozsudku nie je prípustné odvolanie.

V Bratislave dňa 18. novembra 2009

**JUDr. Elena Kováčová, v.r.**  
predsedníčka senátu

Za správnosť vyhotovenia:  
Nikoleta Adamovičová