



## **ROZSUDOK**

### **V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY**

Najvyšší súd Slovenskej republiky v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Eleny Kováčovej a členov senátu JUDr. Jozefa Milučkého a JUDr. Aleny Poláčkovej, PhD., v právnej veci navrhovateľiek: **1/ M. M., 2/ L. M., zastúpených advokátom JUDr. D. M.**, proti odporkyňi: **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. 4Sp/64/08-16 zo dňa 2. marca 2009, takto

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

Najvyšší súd Slovenskej republiky napadnutý rozsudok Krajského súdu v Prešove č. k. 4Sp/64/08-16 zo dňa 2. marca 2009 **z m e ň u j e** tak, že rozhodnutie odporkyne č. V-2569/2006 zo dňa 15. mája 2008 **z r u š u j e a v e c v r a c i a** odporkyňi na ďalšie konanie.

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

#### **O d ô v o d n e n i e :**

Krajský súd v Prešove napadnutým rozsudkom potvrdil rozhodnutie odporkyne č. 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 29.5.2006 medzi navrhovateľkou 1/ M. M. ako dárkyňou a navrhovateľkou 2/ L. M. ako obdarovanou. Predmetom daru boli časti zo spoluvlastníckych podielov navrhovateľky z nehnuteľností,

nachádzajúcich sa v katastrálnych územiach L. T. (list vlastníctva číslo X.X.), V. (LV č. X.X.), N. Š. (LV č. X.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 (ďalej len zákon č. 180/1995 Z. z.) a § 4 ods. 2 zákona č. 181/1995 Z. z. o pozemkových spoločenstvách v znení neskorších predpisov (ďalej len zákon o pozemkových spoločenstvách). 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 24.2.1996, ale pri tomto inštitúte odkázali len na zákonné ustanovenia (§ 4 ods. 2 a § 8 zákona o pozemkových spoločenstvách). 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 o pozemkových spoločenstvách a následkom tohto vadného výkladu došlo aj k nesprávnomu 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 (Fajnor –Zátarecký)“ 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, ÍV. ÚS 192/08) zaoberal otázkou zákazu prílišného formalizmu pri výklade a aplikácii jednoduchého práva.

Odporkyňa sa v odvolacom konaní nevyjadrila.

Najvyšší súd Slovenskej republiky rozsudkom sp. zn. 2 Sžo 170/2009 zo dňa 18. novembra 2009 rozsudok krajského súdu v Prešove č. k. 4 Sp 64/08-16 zo dňa 2. marca 2009 ako vecne správny podľa § 219 ods. 1 a 2 OSP potvrdil. Pri výklade pojmu spoločná nehnuteľnosť vychádzal z názoru, ustáleného v dovtedajšej rozhodovacej praxi

orgánov katastra nehnuteľností ako aj súdov, že spoločná nehnuteľnosť ako taká nemôže byť predmetom občiansko-právnych vzťahov a že predmetom občiansko-právneho vzťahu môžu byť len jednotlivé pozemky, vymedzené určitými hranicami.

Ústavný súd Slovenskej republiky nálezom č. k. III. ÚS 154/2010-44 zo dňa 5. októbra 2010 rozhodol, že základné právo navrhovateľiek (M. M. a L. M.) vlastniť majetok podľa čl. 20 ods. 1 a 4 Ústavy Slovenskej republiky a na súdnu a inú právnu ochranu podľa čl. 46 ods. 1 Ústavy Slovenskej republiky, právo na spravodlivé súdne konanie podľa čl. 6 ods. 1 Dohovoru o ochrane ľudských práv a základných slobôd a právo na ochranu majetku podľa čl. 1 Dodatkového protokolu k Dohovoru o ochrane ľudských práv a základných slobôd rozsudkom Najvyššieho súdu Slovenskej republiky z 18. novembra 2009 v konaní vedenom pod sp.zn.2Sžo 170/2009 porušené bolo. Ústavný súd Slovenskej republiky rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky z 18. novembra 2009 v konaní vedenom pod sp. zn. 2 Sžo 170/2009 uvedeným nálezom zrušil a vec vrátil Najvyššiemu súdu Slovenskej republiky republiky na ďalšie konanie. Uviedol, že výklad pojmu spoločná nehnuteľnosť Najvyšším súdom Slovenskej republiky (ako je uvedený vyššie) je v súvislosti s aplikáciou zákazu drobenia pôdy podľa § 4 ods. 2 zákona o pozemkových spoločenstvách neprípustný a zasahujúci do označených ústavou chránených práv sťažovateľiek (navrhovateľiek M. M. a L. M.). Z ustanovení zákona o pozemkových spoločenstvách podľa názoru ústavného súdu možno vyvodiť, že pojem spoločná nehnuteľnosť sa vzťahuje na celý majetkový substrát pozemkového spoločenstva, keďže každý spoluvlastník môže mať len jeden podiel spoločnej nehnuteľnosti, ktorý je vyjadrený zlomkom z celku (§ 5 ods. 2 zákona o pozemkových spoločenstvách). Pri prevode podielu alebo jeho časti dochádza síce k prevodu častí jednotlivých parciel, ale tie pre účely aplikácie § 4 ods. 2 zákona o pozemkových spoločenstvách je potrebné zrátať, pretože v uvedenom ustanovení sa jednoznačne hovorí o zákaze vzniku vlastníckych podielov (jednotlivých spoluvlastníkov) spoločnej nehnuteľnosti menších než 2 000m<sup>2</sup>. K drobeniu pôdy by dochádzalo len v tom prípade, ak by pri prevode časti vlastníckeho podielu na nečlena spoločenstva bol súčet výmer jednotlivých pozemkov označených parcelnými číslami patriacich do tohto prevádzaného podielu v súhrne menší ako 2 000m<sup>2</sup>, respektíve vtedy, ak by prevodcovi ostal podiel (v súhrne) menší ako 2 000m<sup>2</sup>. O správnosti tejto argumentácie svedčí aj fakt, že podľa § 2 ods. 1 písm. a) zákona o pozemkových spoločenstvách sa na spoločenstvo tohto typu vzťahovali predpisy o úprave právnych pomerov majetku bývalých urbarialistov, komposorátov a podobných právnych útvarov, ktoré tento majetok, hoci pozostával

z viacerých parciel, chápali ako jedno pozemno-knižné teleso. Takisto samotný zákon o pozemkových spoločenstvách v § 6 ods. 2 ustanovuje, že pozemky tvoria podiely spoločnej nehnuteľnosti. Zákon o pozemkových spoločenstvách v § 4 ods. 1 ustanovuje, že podielové spoluvlastníctvo spoločnej nehnuteľnosti je nedeliteľné a nemožno ho zrušiť alebo vyporiadať podľa Občianskeho zákonníka. Táto zákonom zakotvená nedeliteľnosť spoločnej nehnuteľnosti naznačuje, že zákonodarca nemal na mysli nedeliteľnosť jednotlivých parciel patriacich do spoločnej nehnuteľnosti, ale to, že spoločná nehnuteľnosť je ako celok nedeliteľná, teda že má jednotný právny režim. Tento jednotný právny režim sa potom musí pri dispozícii s vlastníckym podielom spoločnej nehnuteľnosti vzťahovať aj na zákaz drobenia spoluvlastníckych podielov k nemu ako k celku. Takisto nemožno súhlasiť s názorom, že slovenský právny poriadok nepozná osobitnú kategóriu spoločnú nehnuteľnosť ako predmet právnych vzťahov, na ktorú sa vzťahuje už uvedený zákaz drobenia vlastníckych podielov. Ako už bolo uvedené, zákon o pozemkových spoločenstvách nedefinuje spoločnú nehnuteľnosť ako pojem, preto k jeho obsahu – charakteristike možno dospieť len výkladom. Ústavný súd pripomenul, že je povinnosťou všeobecných súdov v situácii, keď právny predpis dovoľuje dvojaký výklad (jeden ústavne konformný a druhý ústavne nekonformný), vykladať právny predpis spôsobom ústavne konformným. Toto právo a zároveň aj povinnosť všeobecných súdov vyplývajúca z čl. 152 ods. 4 ústavy sa však nedá použiť vtedy, keď jednoznačné znenie normatívneho textu (i keď sa javí všeobecnému súdu ako ústavne nekonformné) vylučuje jeho interpretáciu iným spôsobom. V takomto prípade totiž odlišné ponímanie normatívneho textu by bolo treba považovať za prejav arbitrárnosti (I. ÚS 338/06, III. ÚS 305/08, III. ÚS 259/2010). Výklad pojmu spoločná nehnuteľnosť tak, ako ho interpretovali a aplikovali orgány správy katastra a všeobecné súdy je ústavne nekonformný, keďže neprípustným spôsobom zasahuje do označených práv sťažovateľiek. Orgány správy katastra, ako aj všeobecné súdy v odôvodnení svojich rozhodnutí uvádzali aj ustanovenie § 21 zákona č. 180/1995 Z. z., ktorého úprava má v otázke drobenia pozemkov povahu *lex generalis* k úprave zákona o pozemkových spoločenstvách (*lex specialis*). To vyplýva z § 21 ods. 2 uvedeného zákona č. 180/1995 Z. z., ktorý ustanovuje, že podmienky drobenia poľnohospodárskych pozemkov a lesných pozemkov vo vlastníctve členov pozemkových spoločenstiev upraví osobitný zákon. Vzhľadom na uvedené bola v danom prípade vylúčená možnosť aplikácie ustanovení zákona č. 180/1995 Z. z. v otázke drobenia pozemkov. Pokiaľ zákon č. 180/1995 Z. z. v danej otázke (zákaze drobenia) operuje s pojmom pozemok (§ 23 ods. 1), zákon o pozemkových spoločenstvách operuje s pojmom vlastnícky podiel spoločnej nehnuteľnosti (§ 4 ods. 2). Zákonodarca v uvedených zákonoch

(ktoré sú v danej otázke drobenia vzájomne vo vzťahu *lex generalis* a *lex specialis*) zvolil rozdielne pojmy, preto ich nie je možné zamieňať a ani logickým postupom dospieť k tomu, že z hľadiska ich obsahu ide o totožné pojmy. Preto, ak orgány správy katastra a následne aj všeobecné súdy dospeli *de facto* k tomu, že pod prevádzaným podielom spoločnej nehnuteľnosti rozumeli každý jednotlivý pozemok, popreli úmysel zákonodarcu odlíšiť tieto dva pojmy od seba (a potrebu osobitnej úpravy v otázke drobenia pozemkov pri pozemkových spoločenstvách) a výkladom dospeli k popretiu existencie pojmu spoločná nehnuteľnosť ako právneho termínu a nahradili ho pojmom pozemok, ktorý používa zákon č. 180/1995 Z. z. Orgány správy katastra, ako aj všeobecné súdy nebrali do úvahy skutočnosť, že obe sťažovateľky sú členmi toho istého spoločenstva, preto je otázne, či vôbec zamýšľaným prevodom časti podielu medzi členmi toho istého spoločenstva mohlo vôbec dôjsť k drobeniu vlastníckych podielov, a ak áno, tak na koho strane. Podľa názoru ústavného súdu v prípade zamýšľaného prevodu časti podielu je totiž potrebné rozlíšiť, či ide o prevod medzi členmi toho istého spoločenstva, alebo ide o prevod na nečlena spoločenstva. V prvom prípade môže dôjsť k drobeniu vlastníckeho podielu len na strane prevodcu, keďže u nadobúdateľa jeho vlastnícky podiel len rastie. V prípade zamýšľaného prevodu časti podielu medzi členom spoločenstva na nečlena môže dôjsť k drobeniu na oboch stranách, na strane prevodcu (člena) vtedy, ak by mu po prevode mal ostať podiel v súhrne menší ako 2 000 m<sup>2</sup>, a na strane nadobúdateľa (nečlena), ak by mu zamýšľaným prevodom mal vzniknúť podiel v súhrne menší ako 2 000 m<sup>2</sup>. Vychádzajúc z uvedeného ústavný súd nemohol považovať napadnuté rozhodnutie najvyššieho súdu za súladné s označenými právami sťažovateľiek, inými slovami, najvyšší súd neposkytol dôsledne ochranu ich základnému právu na súdnu ochranu zaručenému čl. 46 ods. 1 ústavy, preto ústavný súd dospel k názoru, že rozsudkom najvyššieho súdu v konaní vedenom pod sp. zn. 2 Sžo 170/2009 z 18. novembra 2009 došlo k porušeniu základného práva sťažovateľiek podľa tohto článku ústavy.

Najvyšší súd Slovenskej republiky ako súd odvolací (§ 10 ods. 2 v spojení s § 246c ods. 1 prvá veta Občianskeho súdneho poriadku) po zrušení rozsudku z 18. novembra 2009 sp. zn. 2 Sžo 170/2009 uvedeným nálezom Ústavného súdu Slovenskej republiky opätovne preskúmal napadnutý rozsudok krajského súdu v rozsahu odvolania (§ 212 Občianskeho súdneho poriadku) ako aj konanie, ktoré mu predchádzalo, viazaný dôvodmi nálezu Ústavného súdu Slovenskej republiky sp. zn. III. ÚS 154/2010-44. Dospel k záveru, že rozsudok krajského súdu je potrebné zmeniť, rozhodnutie odporkyne zrušiť a vec vrátiť odporkyni na ďalšie konanie. Rozhodol bez nariadenia odvolacieho pojednávania v súlade

s ustanovením § 250ja ods. 2 Občianskeho súdneho poriadku. Rozsudok verejne vyhlásil, pričom oznámenie o verejnom vyhlásení rozhodnutia bolo zverejnené minimálne päť dní vopred na úradnej tabuli súdu podľa ustanovenia § 156 ods. 1 a ods. 3 Občianskeho súdneho poriadku a na internetovej stránke Najvyššieho súdu Slovenskej republiky.

V danej veci bolo predmetom súdneho preskúvacieho konania rozhodnutie odporkyne o zamietnutí návrhu na vklad vlastníckeho práva podľa darovacej zmluvy po tom, čo odporkyňa dospela 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. Námietkami navrhovateľiek sa v odôvodnení rozsudku dôsledne zaoberal.

Zákon o pozemkových spoločstvách v § 4 ods. 2 ustanovuje, že podmienky drobenia jednotlivých vlastníckych podielov spoločnej nehnuteľnosti upravujú ich vlastníci tak, aby nevznikali vlastnícke podiely spoločnej nehnuteľnosti s výmerou menšou ako 2000 m<sup>2</sup>. Pri posudzovaní danej veci má právna úprava zákona o majetkových spoločstvách ako *lex specialis* prednosť pred právnou úpravou v zákone č. 180/1995 Z. z., ktorý zákon má vo vzťahu k otázke posúdenia zákazu drobenia charakter právnej úpravy *lex generalis* (*lex specialis* má pri aplikácii práva vždy prednosť pred *lex generalis*). Pokiaľ zákonodarca použil v zákone č. 180/1995 Z. z. pri zákaze drobenia v ustanovení § 23 ods. 1 pojem „pozemok“ a v zákone o majetkových spoločstvách použil pri zákaze drobenia v ustanovení § 4 ods. 2 pojem vlastnícky podiel spoločnej nehnuteľnosti, tak tieto rozdielne pojmy nie je možné zamieňať a ani logickým výkladom nie je možné dospieť k tomu, že z hľadiska ich obsahu ide o totožné pojmy. Preto nebol správny ani ústavne konformný výklad, že pod prevádzaným podielom spoločnej nehnuteľnosti je potrebné rozumieť každý jednotlivý pozemok, lebo takýmto výkladom bol popretý úmysel zákonodarcu odlíšiť tieto dva pojmy od seba (a potrebu osobitnej úpravy v otázke drobenia pozemkov pri pozemkových spoločstvách). Uvedeným výkladom sa nesprávne dospelo k popretiu existencie pojmu spoločná nehnuteľnosť ako právneho termínu a bol nahradený pojmom pozemok, ktorý používa zákon č. 180/1995 Z. z. Takisto nebola braná do úvahy skutočnosť, že obe navrhovateľky sú členkami toho istého spoločstva, preto bude potrebné posúdiť, či zamýšľaným prevodom časti podielu medzi členkami toho istého spoločstva došlo k drobeniu vlastníckych podielov, a ak áno, tak na koho strane. Tu najvyšší súd poukazuje

na názor ústavného súdu, vyslovený v náleze, že v prípade zamýšľaného prevodu časti podielu je potrebné rozlíšiť, či ide o prevod medzi členmi toho istého spoločenstva, alebo ide o prevod na nečlena spoločenstva. V prvom prípade môže dôjsť k drobeniu vlastníckeho podielu len na strane prevodcu, keďže u nadobúdateľa jeho vlastnícky podiel len rastie. V prípade zamýšľaného prevodu časti podielu medzi členom spoločenstva na nečlena môže dôjsť k drobeniu na oboch stranách, na strane prevodcu (člena) vtedy, ak by mu po prevode mal ostať podiel v súhrne menší ako 2 000m<sup>2</sup>, a na strane nadobúdateľa (nečlena), ak by mu zamýšľaným prevodom mal vzniknúť podiel v súhrne menší ako 2 000 m<sup>2</sup>.

Z uvedených dôvodov bolo potrebné podľa § 250ja ods. 3 v spojení s § 250l ods. 2 OSP zmeniť napadnutý rozsudok, rozhodnutie odporkyne č.k.: V – 2569/2006 z 15.5.2008 zrušiť a vec jej vrátiť na ďalšie konanie podľa § 250j ods. 2 písm. a/, písm. c/ OSP (pre nesprávne právne posúdenie veci a pre nedostatočne zistený skutkový stav).

O náhrade trov konania rozhodol Najvyšší súd SR podľa § 224 ods. 2 v spojení s § 250k ods. 1, § 250l ods. 2 a podľa § 151 ods. 1 a 2 v spojení s § 246c ods. 1 veta prvá Občianskeho súdneho poriadku tak, že úspešným navrhovateľkám nepriznal ich náhradu, pretože výška trov konania nebola vyčíslená v zákonnej lehote.

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

V Bratislave dňa 15. júna 2011

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

Za správnosť vyhotovenia:

Nikoleta Adamovičová