

U z n e s e n i e

Najvyšší súd Slovenskej republiky v právnej veci žalobcov **1/ N.Č.**, bývajúcej v D., **2/ Ing. V.R.** bývajúceho v D. **3/ P.R.**, bývajúcej v D., proti žalovaným **1/ E.R.**, bývajúcej v D. **2/ RNDr. B.B.**, bývajúcej v T. **3/ Ing. M.R.**, bývajúceho v D., žalovaní 1/ až 3/ zastúpení Mgr. M.B., advokátom so sídlom v T., **o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva**, vedenej na Okresnom súde Považská Bystrica pod sp. zn. 5 C 313/ 2002, o dovolaní žalovaných 1/ až 3/ proti rozsudku Krajského súdu v Banskej Bystrici z 24. novembra 2009 sp. zn. 17 Co 337/2006, 17 Co 338/2006, takto

r o z h o d o l :

Najvyšší súd Slovenskej republiky **z r u š u j e** rozsudok Krajského súdu v Banskej Bystrici z 24. novembra 2009 sp. zn. 17 Co 337/2006, 17 Co 338/2006 a vec vracia tomuto súdu na ďalšie konanie.

O d ô v o d n e n i e

Okresný súd Považská Bystrica rozsudkom z 6. marca 2006 č.k. 5C 313/02-174 v spojení s doplnčacím rozsudkom z 25. septembra 2006 č.k. 5 C 313/2002-232 a opravným uznesením z 25. septembra 2006 č.k. 5 C 313/2002 - 233 zrušil podielové spoluvlastníctvo účastníkov konania k parcele KN č. X. – zastavanej ploche o výmere 555 m² a KN parc. č. X.- zastavanej ploche vo výmere 77 m² tak, že na základe geometrického plánu Ing. F.S. č. X. zo 17. októbra 2005, autorizačne overenom dňa 18. októbra 2005 a úradne overenom Ing. M.K. dňa 4. novembra 2005 pod č. V. prikázal do bezpodielového spoluvlastníctva žalobcu 1/ E.R. a žalobkyne 2/ P.R. parcelu KN č. X. - zastavanú plochu vo výmere 274 m² v podiele 1/1, k.ú. D.. Do podielového spoluvlastníctva žalovanej 1/ E.R. v podiele 1/2, žalovanej 2/ B.B. v podiele 1/4 a žalovaného 3/ M.R. v podiele 1/4 prikázal parcelu KN č. X. – zastavanú plochu vo výmere 274 m², k.ú. D. a v podielovom

spoluvlastníctve všetkých účastníkov konania ponechal parcelu KN č. X. – zastavanú plochu vo výmere 59 m² s tým, že podiel 1/2 z tejto parcely patrí do BSM žalobcov 1/ a 2/ E.R. a P.R., podiel 2/8 žalovanej 1/ E.R., podiel 1/8 žalovanej 2/ B.B. a podiel 1/8 žalovanému 3/ M.R.. Žalovanej 1/ uložil povinnosť N. žalobcom 1/ a 2/ na vyrovnanie ich podielu 27 601,50 Sk, do 3 dní od právoplatnosti rozsudku; žalovanej 2/ sumu 13 801 Sk a rovnako aj žalovanému 3/; účastníkom nepriznal náhradu trov konania; žalobcom 1/ a 2/ uložil povinnosť zaplatiť na účet okresného súdu trovy konania vo výške 1 801 Sk a žalovaným 1/ až 3/ povinnosť zaplatiť na účet okresného súdu 6 801 Sk. Okresný súd Považská Bystrica doplnujúcim rozsudkom z 25.septembra 2006 č.k. 5C 313/02-232 prikázal do podielového spoluvlastníctva žalovanej 1/ v podiele 1/2, žalovanej 2/ v podiele 1/4 a žalovanému 3/ v podiele 1/4 parcelu KN č. X. o výmere 77 m². Opravným uznesením z 25.septembra 2006, č.k. 5C 313/02-233 opravil výrok rozsudku zo 6. marca 2006 v prvom odseku v označení prikázanej parcely KN č. X. tak, že prikázal do bezpodielového spoluvlastníctva žalobcom 1/ E.R. a 2/ P.R. parcelu KN č. X. – zastavanú plochu vo výmere 222 m².

Vychádzajúc z ustanovenia § 142 ods. 1 Občianskeho zákonníka a výsledkov znaleckého dokazovania (znaleckého posudku Ing. S.) dospel k záveru, že účastníci sú podieloví spoluvlastníci parcely KN č. X., ktorí majú medzi sebou závažné nezhody spojené s užívaním spoločnej nehnuteľnosti (tiež vyplývajúce z oplotenia predmetnej parcely), prihliadajúc na situáciu v prírode, potrebu vytvoriť prístupovú cestu k domu s garážami stojacimi na predmetnej parcele pristúpil k rozdeleniu nehnuteľnosti tak, že parcelu KN č. X. ponechal v podielom spoluvlastníctve všetkých spoluvlastníkov a parcelu KN č. X. rozdelil medzi účastníkov konania tak, ako to vyplýva z výroku rozsudku. Nakoľko žalovaným pripadla výmera vyššia o 129 m² zaviazal ich N. pôvodným žalobcom 1/ a 2/ protihodnotu ich spoluvlastníckeho podielu podľa ceny určenej znaleckým posudkom Ing. B.. O trovách konania rozhodol podľa § 142 ods. 2 O.s.p.

Na odvolanie žalobcov a žalovaných Krajský súd v Trenčíne rozsudkom z 24.novembra 2009 sp. zn. 17Co 337/2006, 17Co 338/06 zmenil rozsudok súdu prvého stupňa v spojení doplnujúcim rozsudkom a opravným uznesením tak, že zrušil podielové spoluvlastníctvo účastníkov konania k parcele KN č. X., zastavanej ploche vo výmere 571 m², v k.ú. D. a k parcele KN č. X. -zastavanej ploche vo výmere 77 m², v k.ú. D. a vyporiadal ich tak, že do spoluvlastníctva žalobcov a to žalobkyne 1/ N.Č. v 1/4, žalobcu 2/ Ing. V.R. a v 1/4 a žalobkyne 3/ P.R. v 2/4 prikázal parcelu KN č. X.- zastavanú plochu vo výmere 77 m²

a parcelu KN č. X.- zastavanú plochu vo výmere 203 m² a parcelu KN č. X.- zastavanú plochu vo výmere 30 m², v k.ú. D.vytvorené geometrickým plánom Ing. Z. z 10. októbra 2008, overeným S. I. z 28. októbra 2008, ktorý je súčasťou rozsudku. Do spoluvlastníctva žalovaných a to žalovanej 1/ E.R. v 1/3, žalovanej 2/ RNDr. B.B. v 1/3 a žalovaného 3/ Ing. M.R. v 1/3 prikázal parcelu KN č. X. - zastavanú plochu vo výmere 233 m² a parcelu KN č. X.- zastavanú plochu o výmere 77 m², k. ú. D., vytvorenú geometrickým plánom Ing. Z.z 10. októbra 2008, overeným S. I. z 28. októbra 2008, ktorý je súčasťou rozsudku. Do podielového spoluvlastníctva účastníkov a to žalovanej 1/ v 6/24, žalovanej 2/ v 3/24, žalovaného 3/ v 3/24, žalobkyne 1/ v 3/24, žalobcu 2/ v 3/24 a žalobkyne 3/ v 6/24 prikázal parcelu č. X.- zastavanú plochu vo výmere 28 m², vytvorenú geometrickým plánom Ing. Z. z 10. októbra 2008, overeným S. I. z 28. októbra 2008, ktorý je súčasťou rozsudku. Žiadnemu z účastníkov nepriznal náhradu trov konania. Žalobcov 1/ až 3 zaviazal spoločne a nerozdielne zaplatiť na účet odvolacieho súdu 378,94 €; žalovaných v 1/ až 3/ zaviazal spoločne a nerozdielne zaplatiť na účet odvolacieho súdu 378,94 €, do troch dní od právoplatnosti rozsudku.

V dôvodoch rozhodnutia (rovnako ako súd prvého stupňa) vychádzal z § 142 Občianskeho zákonníka, ktorý upravuje spôsoby vyporiadania podielového spoluvlastníctva a súčasne ustanovuje poradie, ktoré je pre súd záväzné. Po doplnení dokazovania odvolací súd rozhodol na základe znaleckého posudku Ing. Z. v zmysle jeho doplnku zo 7. novembra 2008 a rozdelenie uskutočnil podľa vypracovaného geometrického plánu, overeného príslušným katastrálnym úradom (§ 67 zákona č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a zápise vlastníckych práv a iných práv k nehnuteľnostiam) tak, že novovytvorená parcela KN č. X. – zastavaná plocha vo výmere 233 m² a parcela KN č. X. zastavaná plocha o výmere 77 m², spolu vo výmere 310 m² pripadne do spoluvlastníctva žalovaných a parcela KN č. X. – zastavaná plocha vo výmere 30 m², parcela KN č. X. – zastavaná plocha vo výmere 203 m² a parcela KN č. X. – zastavaná plocha vo výmere 77 m², spolu 310 m² pripadla žalobcom. Parcela KN č. X. – zastavaná plocha vo výmere 28 m² zostala v spoluvlastníctve všetkých účastníkov. Neprihliadol na znalecký posudok vypracovaný Ing. S. v dôsledku toho, že grafické zobrazenie doterajšieho stavu parcely KN č. X. v geometrickom pláne Ing. F.S. nie je totožné so zobrazením uvedenej parcely v katastrálnej mape. V súvislosti s vyporiadaním podielového spoluvlastníctva odvolací súd zohľadnil potrebu rozdeliť vec podľa výšky podielov s prihliadnutím na stavbu a jej účelné využitie účastníkmi konania. Znalecký posudok Ing. Z. považoval za vierohodný a zodpovedajúci pravidlám logického myslenia. Uvedené rozdelenie nehnuteľností bolo znalkyňou navrhnuté po zohľadnení novej výmery predmetu spoluvlastníctva - parcela KN č. X. (571 m²), Správy katastra I. k nesúladu zameraných nehnuteľností so zakreslením v mapovom operáte (jej doterajšia výmera, podľa

ktorej boli vypracované predchádzajúce znalecké posudky bola 555 m² a bola určená na základe mapovania prebiehajúceho v rokoch 1947-49), ďalej po zohľadnení možnosti terénu, námietok žalovaných k potrebe rozšírenia prístupovej cesty, prístupu k vonkajšej fasáde domu a námietkam žalobcov smerujúcej k zachovaniu rovnosti podielov. Dospel k záveru, že rozdelenie nehnuteľnosti zabezpečí účastníkom primeraný prístup do garáže, a že rozšírenie prístupovej cesty nie je možné vzhľadom na to, že jej časť zahŕňa aj parcelu vo vlastníctve inej osoby ako účastníka konania. Za nereálny považoval predpoklad zúženia tejto cesty oplotením, nakoľko by si tým žalobcovia sami znemožnili prístup. Reálna deľba veci podľa výšky podielov zohľadňuje potrebu prístupu k domovým nehnuteľnostiam a garážam. Nemožnosť zabezpečenia prístupu žalovaným k celej fasáde vlastnej domovej nehnuteľnosti za účelom prípadných opráv bolo zdôvodnené výmerou predmetu spoluvlastníctva. Odvolací súd k uvedenému uviedol, že požiadavky prístupu k domovej nehnuteľnosti za účelom prípadných opráv je možné účastníkmi v budúcnosti zabezpečiť inštitútom vyplývajúcim z ustanovenia § 127 Občianskeho zákonníka. O trovách konania rozhodol po zohľadnení čiastočného úspechu účastníkov a záujmu oboch strán na zrušení a vyporiadaní spoluvlastníctva. Trovy konania vzniknuté štátu na znaleckom dokazovaní v odvolacom konaní uložil znášať rovným dielom všetkým účastníkom konania.

Proti rozsudku dovolacieho súdu podali žalovaní 1/ až 3/ dovolanie, navrhli zrušiť dovolaním napadnuté rozhodnutie odvolacieho súdu i súdu prvého stupňa a vec vrátiť súdu prvého stupňa na ďalšie konanie. Dovolanie odôvodnili tým, že odvolací súd nesprávne zistil skutkový stav, zistený skutkový stav nemá oporu vo vykonanom dokazovaní, vo veci nesprávne aplikoval § 142 Občianskeho zákonníka, čím porušil právo žalobcov zaručené čl. 20 ods. 1,3 a 4 Ústavy Slovenskej republiky. Namietané vyvlastnenie resp. obmedzenie vlastníckeho práva (čl. 20 ods. 1,3, 4 Ústavy Slovenskej republiky) je založené rozhodnutím odvolacieho súdu, ktorým bol žalovaným znemožnený vstup na ich nehnuteľnosť. Poukázali na skutočnosť, že prístupová cesta končí pri pozemku vo vlastníctve tretej osoby – odlišnej od účastníkov konania a preto majú zabránený vstup k nehnuteľnosti (domu i garáži). Vytýkali odvolaciemu súdu, že sa nezaoberal návrhmi na rozdelenie veci, ktoré boli súdu zrozumiteľne vysvetľované na CD nosiči založeného v spise, s jeho obsahom sa neoboznámil. Nezohľadnil, že žalovaní nemajú prístup k celej vonkajšej fasáde ich domu, plot ktorí postavili žalobcovia opreli o stenu domu patriacu žalovaným a okná z obytných miestností a z pivnice ústia na pozemok žalobcov. Oprava fasády domu i akákoľvek vec, ktorá vypadne z okien bude vzhľadom na navodené susedské vzťahy predmetom súdneho alebo správneho konania. Odvolací súd sa pri svojom rozhodovaní nezaoberal účelnosťou využitia rozdeľovanej nehnuteľnosti a to konkrétne parcelou KN č. X. o veľkosti 30 m², ktorá netvorí súvislú plochu

s ďalšími parcelami navrhovateľov. Dostatočne odvolací súd neuviedol, prečo rozhodol na základe posudku znalkyne Ing. Z. a nie Ing. S., keď za správu katastra overila ako správne geometrické plány vyhotovené oboma znalcami rovnaká osoba, t.j. pani K.. Neodôvodnil, čo viedlo súd k záveru o správnosti pravidiel logického myslenia znalkyne, nakoľko príjazdová cesta do garáže odporcov je úzka. Súd nevychádzal z rozhodnutia bývalého MNV, ktoré pridelo pozemok právnym predchodcom účastníkov, kde bol zabezpečený prístup k pozemku, k domu aj ku garáži. Vydaním rozhodnutia odvolací súd prekročil návrhy účastníkov a porušil § 153 ods. 2 O.s.p, keď predmetom vysporiadania mala byť len parcela KN č. X., posúvaním hraníc súd zahrnul do vyporiadania aj časť parcely KN č. X., parcely KN č. X. a parcely KN č. X. (ktorá je jediným prístupom na pozemok odporcov bez zriadenia vecného bremena). Na dorovnanie podielov súd vytvoril nevyužitú parcelu KN č. X.. Rozhodnutie legalizuje nezákonnú svojpomoc žalobcov, keď hranice novovzniknutých parciel určil odvolací súd podľa plotov, ktoré si žalobcovia postavili svojvoľne.

Žalobcovia 1/ až 3/ nepovažovali dovolanie žalovaných za dôvodne; navrhli aby ho dovolací súd odmietol. Tvrdené vyvlastnenie resp. obmedzenie vlastníckeho práva žalovaných a nedostatočné odôvodnenie rozhodnutia odvolacieho súdu považovali za irelevantné z dôvodu, že súd rozhodol na základe súhlasu žalobcov aj žalovaných. Samotní žalovaní trvali na rozšírení prístupovej cesty o časť parcely KN č. X. a zvyšok tejto parcely žiadali prikázať do ich vlastníctva, napriek upozorneniu súdu aj znalkyne, že prístupová cesta ústi do parcely inej osoby ako spoluvlastníka. Nakoľko súd dokázal nehnuteľnosť rozdeliť so zachovaním rovnosti podielov, nebol preto povinný zaoberať sa rozdelením s možnosťou prikázania väčšej časti niektorej zo strán za náhradu. Odvolací súd rozhodol v súlade s ustanovením § 142 Občianskeho zákonníka na základe znaleckého posudku znalkyne Ing. Z., nakoľko podľa vyjadrenia a odporúčania katastra bolo potrebné vychádzať pri parcele KN č. X. z výmery 571 m² a nie 555 m² - použitá v predchádzajúcich posudkoch (mapovanie z rokov 1947- 1949). Súd nerozhodol nad rámec návrhu, nakoľko v čase jeho podania sa vychádzalo, že parcela KN č.X. je vo výmere 632 m². Skutočná výmera uvedenej parcely je po mapovaní 571 m².

Najvyšší súd Slovenskej republiky ako súd dovolací (§ 10a ods. 1 O.s.p.) po zistení, že dovolanie podali včas účastníci konania (§ 240 ods. 1 O.s.p.), ktorí sú riadne zastúpení advokátom (§ 241 ods. 1 O.s.p.), proti rozhodnutiu, proti ktorému je dovolanie prípustné (§ 238 ods. 1 O.s.p.), preskúmal bez nariadenia dovolacieho pojednávania (§ 243a ods. 1 O.s.p.) napadnutý rozsudok odvolacieho súdu a dospel k záveru, že dovolanie žalovaných je

dôvodné.

V zmysle § 241 ods. 2 O.s.p. môže byť dovolanie podané iba z dôvodov, že a/ v konaní došlo k vadám uvedeným v § 237 O.s.p., b/ konanie je postihnuté inou vadou, ktorá mala za následok nesprávne rozhodnutie vo veci, c/ rozhodnutie spočíva na nesprávnom právnom posúdení veci. Dovolací súd je viazaný nielen rozsahom dovolania, ale i v dovolaní uplatnenými dôvodmi (§ 242 ods. 1 O.s.p.) s výnimkou vecí uvedených v § 242 ods. 2 O.s.p. Obligatórne (§ 242 ods. 1 O.s.p.) sa zaoberá procesnými vadami uvedenými v § 237 O.s.p. a tiež tzv. inými vadami konania, pokiaľ mali za následok nesprávne rozhodnutie vo veci.

Vzhľadom na zákonnú povinnosť skúmať, či napadnutý rozsudok nebol vydaný v konaní postihnutom niektorou z procesných väd uvedených v § 237 O.s.p., zaoberal sa dovolací súd otázkou, či konanie nie je postihnuté niektorou z väd vymenovaných v § 237 písm. a/ až g/ O.s.p. Uvedené procesné vady neboli dovolateľmi namietané a v dovolacom konaní ani nevyšli najavo.

Povinnosť dovolacieho súdu skúmať, či napadnuté rozhodnutie odvolacieho súdu nebolo vydané v konaní zaťaženom procesnou vadou, nie je daná len vo vzťahu k procesným vadám v zmysle § 237 O.s.p., ale tiež vo vzťahu k procesným vadám inej závažnej povahy (tzv. iným vadám), pokiaľ mali za následok nesprávne rozhodnutie vo veci (§ 242 ods. 1 veta druhá O.s.p.). So zreteľom na to dovolací súd skúmal, či v prejednávanej veci nedošlo k takejto procesnej vade. Inou vadou konania, na ktorú musí dovolací súd prihliadnuť aj vtedy, ak nie je v dovolaní namietaná, je procesná vada, ktorá (na rozdiel od väd taxatívne vymenovaných v § 237 O.s.p.) nezakladá zmätočnosť rozhodnutia. Jej dôsledkom je vecná nesprávnosť, ktorej základom je porušenie procesných ustanovení upravujúcich postup súdu v občianskom súdnom konaní. Uvedená procesná vada zakladá prípustnosť dovolania a je zároveň tiež dôvodom, pre ktorý musí dovolací súd napadnuté rozhodnutie vždy zrušiť, pretože rozhodnutie vydané v konaní postihnutom tak závažnou procesnou vadou nemôže byť považované za správne. So zreteľom na to dovolací súd skúmal, či v prejednávanej veci nedošlo k takejto procesnej vade.

Dovolatelia vytykajú odvolaciemu súdu predovšetkým to, že sa riadil prísne formálnym rozdelením nehnuteľnosti podľa veľkosti podielov, čím znemožnil žalovaným

prístup k domu, k celej fasáde domu i na zastavaný pozemok s domom a ku garáži, keď z uvedeného dôvodu nezisťoval skutočnosti potrebné pre správne rozhodnutie veci, nezaoberal sa návrhmi a neprihliadal na úvahy žalovaných o možnom rozdelí nehnuteľnosti. Neakceptoval návrhy žalovaných na rozšírenie prístupovej cesty k nehnuteľnosti (tiež na nosiči CD čl. 190 spisu), s ktorými sa súd neoboznámil.

Dovolací súd poukazuje, že konanie o zrušenie a vyporiadanie spoluvlastníctva v zmysle § 142 Občianskeho zákonníka je judicium duplex, t.j. konaním v ktorom súd nie je viazaný návrhom spoluvlastníka o spôsobe zrušenia i rozdelenia nehnuteľností, ale môže rozhodnúť aj inak (§ 153 ods. 2 O.s.p.). Občiansky zákonník v § 142 ods. 1 upravuje jednotlivé taxatívne spôsoby vyporiadania podielového spoluvlastníctva a súčasne ustanovuje ich poradie (1/ rozdelenie veci, 2/prikázanie veci za náhradu, 3/nariadenie jej predaja), ktoré je pre súd záväzné (R 1/89, str.3, tiež Rc 54/73, obdobne Najvyšší súd Slovenskej republiky sp.zn. 5 Cdo 169/95, sp.zn. 2 M Cdo 3/2004). Pri zrušení a vyporiadaní spoluvlastníctva zákonná úprava trvá na tom, aby súd prihliadal na veľkosť spoluvlastníckych podielov a na účelné využitie veci. Zo systematiky právnej úpravy (§ 142 ods. 1 Občianskeho zákonníka od 1. januára 1992) vyplýva, že uvedené pravidlo sa má použiť na každý spôsob vyporiadania (pri reálnom rozdelení i prikázaní veci), mimo predaja veci. Pokiaľ ide o posúdenie možnosti uplatnenia prvého spôsobu vyporiadania spoločnej veci – jej reálneho rozdelenia, súd tu prihliada na veľkosť spoluvlastníckych podielov i na účelné využitie veci vzniknutej rozdelením. Prihliadnutie na veľkosť podielov neznamená, že v každom prípade súd bude rozdelenie veci podriaďovať aritmetickému vyjadreniu veľkosti podielov, ale ich účelnému využitiu. To znamená, že konečné rozdelenie z hľadiska účelu užívania nemusí vyjadrovať absolútnu mieru veľkosti spoluvlastníckeho podielu a do úvahy preto prichádza i finančná náhrada (reálne rozdelenie veci tzv. kombinovaným spôsobom vyporiadania). Pritom súd dbá, aby rozdelením nevznikli nefunkčné veci alebo aby pomer rozdelených vecí svojou veľkosťou nebol vo výraznom nepomere k veľkosti pôvodných podielov. Vo vzťahu k nehnuteľnostiam platí, že ich rozdelenie nie je dobré možné, ak by ani po adaptácii nemohli vzniknúť rozdelením samostatné veci alebo ich časti vzniknuté rozdelením by z hľadiska povahy a funkčného využitia nemohli slúžiť jednotlivým vlastníkom. Pokiaľ ide o možnosť reálneho rozdelenia pozemkov, tu sa vychádza z posúdenia hľadísk územného plánovania, prístupu ku komunikáciám, a účelného technického spôsobu navrhovaného riešenia (2 Cz 47/70). Ďalej je potrebné zohľadniť polohu pozemkov, ich tvar i celkovú plochu

(Rc 54/1973). Určujúcim hľadiskom pre možnosť reálneho rozdelenia pozemku na viac samostatných pozemkov je zistenie, či u novo vzniknutých pozemkov je zabezpečený prístup z komunikácie, a to buď priamo z komunikácie alebo cestou po cudzom pozemku. Na rozdeľovaných pozemkoch možno zriadiť podľa § 142 ods. 3 Občianskeho zákonníka vecné bremeno spočívajúce v práve cesty (R 1/ 89, str. 8). Pokiaľ ide o možnosť reálneho rozdelenia pozemku zastavaného stavbou, súd vždy prihliada k tomu, aby rozdelením pozemku nebol vlastníkovi stavby znemožnený prístup k stavbe, zabránené v jej riadnom užívaní vrátane bežného udržiavania. Pokiaľ pre zachovanie prístupu k stavbe sú potrebné stavebné úpravy, súd si vždy opatrí príslušné vyjadrenie stavebného úradu k možnosti realizácie stavebných úprav z hľadiska stavebných predpisov.

O vadu konania, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci, sa pri zisťovaní skutkového stavu veci jedná napríklad vtedy, ak v rozpore s § 120 O.s.p. neboli vôbec zisťované okolnosti rozhodné pre správne posúdenie veci, i keď tieto boli tvrdené a k ich preukázaniu boli navrhované dôkazy, alebo hoci rozhodné okolnosti pre posúdenie veci tvrdené neboli, avšak mali byť zisťované ako skutkový podklad pre posúdenie skutočností, ktoré je súd povinný zisťovať z úradnej povinnosti (§ 120 ods. 1 O.s.p.).

Odvolačný súd pri zrušení a vyporiadaní spoluvlastníctva účastníkov konania reálnym rozdelením pozemkov (parcela KN č.X. zastavaná plocha o výmere 571 m² a parcela KN č. X. zastavaná plocha o výmere 77 m²) považoval za vyhovujúci spôsob reálneho rozdelenia podľa výšky spoluvlastníckych podielov, prihliadajúc na existujúce stavby a účelné využitie nehnuteľností všetkými účastníkmi konania, tiež zohľadňujúci potrebu prístupu k domovým nehnuteľnostiam vrátane prístupovej cesty ku garážam. V rozpore s uvedeným dodal, že vzhľadom na výmeru spoluvlastníctva nebolo možné zohľadniť požiadavky žalovaných na zabezpečenie prístupu k ich domovej nehnuteľnosti za účelom opráv, keď uvedené požiadavky odporučil riešiť v zmysle ustanovenia § 127 ods. 3 Občianskeho zákonníka. Vo veci rozhodol na základe varianty A znaleckého posudku č. X. a jeho doplnku zo 7.novembra 2008 znalkyne Ing. I.Z..

Z pohľadu právnej úpravy pri posudzovaní možnosti uplatnenia vyporiadania spoločnej veci – jej reálnym rozdelením, sú určujúcimi kritériami veľkosť spoluvlastníckych podielov a účelné využitie veci vzniknutej rozdelením. Zohľadňovanie

veľkosti podielov musí v rovnováhe korešpondovať účelnému rozdeleniu vecí; preto pri konkrétnom konečnom rozdelení vecí je potrebné zisťovať účelné využitie každej novovzniknutej veci i veci nachádzajúcej sa na nej napr. stavby. Pritom súd dbá, aby rozdelením nevznikli nefunkčné veci alebo aby pomer rozdelených vecí svojou veľkosťou nebol vo výraznom nepomere k veľkosti pôvodných podielov. Určujúcim hľadiskom pre možnosť reálneho rozdelenia pozemku na viac samostatných pozemkov je zistenie, či u novo vzniknutých pozemkov je zabezpečený prístup z komunikácie, a to buď priamo z komunikácie alebo cestou po cudzom pozemku. Na rozdeľovaných pozemkoch možno zriadiť podľa § 142 ods. 3 Občianskeho zákonníka vecné bremeno spočívajúce v práve cesty (R 1/ 89, str. 8). Pokiaľ ide o možnosť reálneho rozdelenia pozemku zastavaného stavbou, súd vždy prihliada na to, aby rozdelením pozemku nebol vlastníkovi stavby znemožnený prístup k stavbe, zabránené v jej riadnom užívaní vrátane bežného udržiavania, či údržby alebo opravy. Pokiaľ pre zachovanie prístupu k stavbe, alebo na pozemok sú potrebné stavebné úpravy, súd si vždy zadováži príslušné vyjadrenie stavebného úradu na čistenie možnosti realizácie stavebných úprav z hľadiska stavebných predpisov.

Odvolačí súd vo svojom rozhodnutí pri rozdelení nehnuteľností (pozemkov) podriadil účelnosť novovzniknutých parciel vo svetle vyjadrujúcom zachovanie absolútnej veľkosti spoluvlastníckych podielov a dôsledne sa nezaoberal okolnosťami ohľadom účelného využívania novovzniknutých vecí vlastníkmi, t.j. ich funkčného využitia (sám odvolací súd v odôvodnení konštatoval nemožnosť zohľadniť požiadavky žalovaných na zabezpečenie prístupu k ich domovej nehnuteľnosti za účelom opráv, uvedené požiadavky „odporučil“ riešiť v zmysle ustanovenia § 127 ods. 3 Občianskeho zákonníka). V tejto súvislosti predovšetkým nezisťoval, či novovytvorená parcela č. X. o výmere 28 m², ktorá má byť prístupovou cestou k nehnuteľnostiam spĺňa požiadavky cesty pre užívanie garáží, stavby (domu) i vstupu na novovytvorený stavbou (domom) zastavaný pozemok KN č. X. o výmere č. 233 m², na ktorom sa podľa tvrdenia žalovaných nachádza vedenie verejného vodovodu, za účelom opravy vodovodnej siete a to i napriek skutočnosti, že cesta neústi priamo na uvedený pozemok, ale končí pri pozemku č. X., ktorý nie je predmetom vlastníctva (spoluvlastníctva) účastníkov konania, keď jeho časť žalovaní využívajú na prístup k nehnuteľnostiam (domu a príľahlému pozemku). V prípade novovytvorených parciel KN č. X. a parciel KN č. X. neskúmal vhodnosť priebehu spoločnej hranice medzi týmito parcelami vzhľadom na existenciu stavieb (domov účastníkov konania) nachádzajúcich sa na

týchto parcelách s prihliadnutím na účelné užívanie oboch stavieb tak, aby každý z vlastníkov stavby mal možnosť jej účelného a bezproblémového využívania, vrátane možnosti ich bezproblémovej údržby a opráv z pozemkov prikázaných im do vlastníctva po rozdelení pôvodných nehnuteľností.

Zistenie uvedených skutočností súdom sú právne významné (relevantné) nie len z pohľadu správnej právnej možnosti reálneho rozdelenia nehnuteľnosti, ale môžu byť tiež i východiskom pre záver súdu o (ne)možnosti použitia správneho zákonom prezumovaného spôsobu vyporiadania spoluvlastníctva.

Z uvedeného vyplýva, že konanie pred odvolacím súdom je zaťažené vadou v zmysle § 241 ods. 2 písm. b/ O.s.p., Najvyšší súd Slovenskej republiky preto rozsudok odvolacieho súdu zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie (§ 243b ods. 2 O.s.p.).

V novom rozhodnutí rozhodne súd znova o trovách pôvodného konania a o trovách dovolacieho konania.

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

V Bratislave 29. novembra 2010

JUDr. Daniela Š v e c o v á, v.r.
predsedníčka senátu

Za správnosť :

Hrčková Marta