

Súd:	Najvyšší súd SR
Spisová značka:	9Cdo/83/2024
Identifikačné číslo spisu:	7116230023
Dátum vydania rozhodnutia:	25.02.2026
Meno a priezvisko:	JUDr. Gabriela Klenková
Funkcia:	súdca
ECLI:	ECLI:SK:NSSR:2026:7116230023.1

UZNESENIE

Najvyšší súd Slovenskej republiky v spore žalobcov 1/ V. W., narodeného X. M. XXXX, W., J. XX, 2/ F. W., narodenej XX. V. XXXX, W., J. XX, zastúpených advokátom JUDr. Miroslavom Sklenárom, Košice, Kováčska 40, proti žalovanému mestu Košice, Košice, Tr. SNP 48/A, IČO: 00 691 135, o uloženie povinnosti uzavrieť zmluvu o prevode vlastníctva pozemku, vedenom na Mestskom súde Košice pod sp. zn. 25C/209/2016, o dovolaní žalobcov proti rozsudku Krajského súdu v Košiciach z 31. januára 2024 sp. zn. 9Co/161/2021, takto

rozhodol:

Dovolanie o d m i e t a.

Žalovanému náhradu trov dovolacieho konania n e p r i z n á v a.

Odôvodnenie

1. Okresný súd Košice I (teraz Mestský súd Košice, ďalej len „súd prvej inštancie“) rozsudkom č. k. 25C/209/2016-201 z 3. júna 2021 žalobu zamietol; žalovanému priznal nárok na náhradu trov konania v plnej výške.

1.1. Na základe výsledkov vykonaného dokazovania dospel k záveru, že pozemok KN-C parcelného č. XXX/X na LV č. XXXXX, k. ú. M. W., obec N. - M. W., okres N. R. (ďalej len „pozemok parcelného č. XXX/X“) nie je príhlým pozemkom k bytom vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu na K. XX v N., preto žalobcom nevzniklo právo v zmysle § 23 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (ďalej len „zákon č. 182/1993 Z. z.“) na odkúpenie spoluvlastníckeho podielu k pozemku parcelného č. XXX/X od žalovaného. Súd prvej inštancie vyložil pojem príhlého pozemku v zmysle ustanovenia § 2 ods. 6 zákona č. 182/1993 Z. z. tak, že ide o pozemok tvoriaci s bytovým domom jeden funkčný celok, ktorý slúži na zabezpečenie dostatočne kvalitného užívania bytov a nebytových priestorov v bytovom dome. Vysvetlil, že príhlý pozemok je determinovaný nielen vôľou vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ale aj faktickým stavom, či k bytovému domu v reálnom čase existuje príslušenstvo. Keďže príslušenstvo bytového domu je pominuteľnou entitou, je nevyhnutné, aby rozsah príhlého pozemku priamo korešpondoval s aktuálnym stavom príslušenstva. Z tohto dôvodu rozsah a samotná existencia príhlého pozemku nie je

viazaná na evidenciu v katastri nehnuteľností, ale musí korešpondovať s konkrétnym faktickým stavom v konkrétnom čase.

1.2. Podľa znaleckých posudkov R.. V. a R.. W., vyhotovených v konaní vedenom pod sp. zn. 13C/62/2012, je pozemok parcelného č. XXX/X príľahlým k pozemku parcelného č. XXX/X, na ktorom je postavený bytový dom súp. č. XXX na K. XX v N.. Súd prvej inštancie bol však toho názoru, že neboli naplnené predpoklady pre konštatovanie, že ide o príľahlý pozemok podľa ustanovení § 23 ods. 1 a § 2 ods. 6 zákona č. 182/1993 Z. z. Bolo totiž preukázané, že pozemok parcelného č. XXX/X využívajú nielen vlastníci bytov a nebytových priestorov na K. XX v N., ale aj vlastníci bytov a nebytových priestorov na K. XX v N. ako prístupovú cestu, a to na základe usmernenia žalovaného z 28. júla 2000. Tento stav vznikol po postavení Hotela Bristol z ulice T., v dôsledku čoho bolo vlastníkom bytov a nebytových priestorov na K. XX v N. zrušená prístupová cesta na ich pozemok a trvá minimálne od roku 2005, kedy bol tento hotel skolaudovaný a daný do užívania. K námietke žalobcov vytykajúcej žalovanému nerovnaký prístup k nim, keďže vlastníkom bytov a nebytových priestorov na K. XX odpredal do ich vlastníctva príľahlý pozemok C-KN parcelného č. XXX/X, súd prvej inštancie uviedol, že sa tak stalo v 90-tych rokoch a v čase, keď ešte nebol postavený hotel Bristol a vlastníci bytov a nebytových priestorov mali samostatný prístup k svojim bytom z ulice Orlej, kde bola veľká nezastavaná plocha, ktorá slúžila aj obyvateľom K. XX a XX. Uzavrel, že pozemok parcelného č. XXX/X neslúži výlučne jednému domu a netvorí s ním jeden funkčný celok, preto ho nie je možné považovať za príľahlý pozemok v zmysle zákona č. 182/1993 Z. z.

1.3. O nároku na náhradu trov konania súd prvej inštancie rozhodol podľa § 255 ods. 1 zákona č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok v znení neskorších predpisov (ďalej len „CSP“) a žalovanému ako úspešnej strane sporu priznal nárok na náhradu trov konania v plnej výške.

2. Krajský súd v Košiciach (ďalej len „odvolací súd“) na odvolanie žalobcov rozsudkom z 31. januára 2024 sp. zn. 9Co/161/2021 potvrdil rozsudok súdu prvej inštancie; žalovanému nepriznal nárok na náhradu trov odvolacieho konania. Považoval rozhodnutie súdu prvej inštancie za vecne správne. Stotožnil sa s názorom súdu prvej inštancie, ktorý pojem príľahlého pozemku vykladal vychádzajúc zo znenia § 2 ods. 6 zákona č. 182/1993 Z. z., ktorý príľahlý pozemok definuje ako pozemok patriaci k domu, na ktorom sa nachádzajú také spoločné časti a príslušenstvo domu, ktoré sú určené na spoločné užívanie a zároveň slúžiace výlučne tomuto domu a ktoré nie sú stavebnou súčasťou domu. Z tejto definície potom vyplýva, že príľahlým pozemkom je len pozemok patriaci k domu, na ktorom sú umiestnené spoločné časti a príslušenstvo domu. Pre posúdenie pozemku ako príľahlého bolo irelevantné posudzovať, či pozemok neslúži na zabezpečenie kvalitného užívania bytov a nebytových priestorov v bytovom dome na K. XX, pretože na dotknutom pozemku parcelného č. XXX/X neboli umiestnené spoločné časti alebo príslušenstvo domu tak, ako to definuje § 2 ods. 6 zákona č. 182/1993 Z. z.

2.1. K námietke odvolateľov, že na pozemku parcelného č. XXX/X sa nachádza oplotenie, odvolací súd uviedol, že oplotenie nie je v (spolu)vlastníctve vlastníkov pozemku parcelného č. XXX/X, či na ňom stojaceho domu, ani nejde o oplotenie pozemku parcelného č. XXX/X, ktoré by patrilo k bytovému domu na K. XX, preto toto oplotenie nie je príslušenstvom bytového domu na K. XX. Za právne irelevantnú označil odvolací súd aj námietku odvolateľov, že ich jediný prístup k domu na K. XX je práve cez pozemok parcelného č. XXX/X, keďže zákon č. 182/1993 Z. z. nerieši právo cesty k bytovému domu cez cudzí pozemok a nejde ani o pojmový znak príľahlého pozemku v zmysle § 2 ods. 6 citovaného zákona. Z tohto istého dôvodu nebolo ani právne významné, či a ako sa do svojich bytov a nebytových priestorov dostanú vlastníci domu na K. XX a ani to, či ide o ich jediný prístup k domu cez dotknutý pozemok. Rovnako tak nebola pre určenie pozemku ako príľahlého podstatná ani skutočnosť, že predmetný pozemok susedí s pozemkom, na ktorom je postavený dom na K. XX.

2.2. Odvolací súd konštatoval, že súd prvej inštancie nepochybil pokiaľ spornú skutočnosť, či ide alebo nejde o príľahlý pozemok, posúdil sám a nepochybil ani pokiaľ túto otázku posúdil inak, než ako ju zodpovedali znalci v záveroch znaleckých posudkov vypracovaných vo veci sp. zn. 13C/62/2012. Otázka, či predmetný pozemok je príľahlým pozemkom v zmysle zákona č. 182/1993 Z. z., bola

otázkou právnou, ktorú znalci nemohli posudzovať. Znalci sa mohli vyjadriť len k skutočnostiam, či sa na pozemku nachádzajú spoločné časti a príslušenstvo domu, či tieto sú alebo nie sú stavebnou súčasťou domu, či tieto sú postavené na pozemku, na ktorom stojí bytový dom a pod. Avšak aj v takom prípade by bolo výlučne na súde na základe záverov poskytnutých znalcami rozhodnúť právnú otázku, či ide o príľahlý pozemok alebo nie. Pozemok parcelného č. XXX/X má len vyasfaltovaný povrch, inak sa na ňom nič nenachádza a slúži na parkovanie áut a tiež na prístup k domu na K. XX. Medzi stranami nebolo sporným a ani súd prvej inštancie nemal dôvodné pochybnosti, že na predmetnom pozemku sa nenachádzajú ani spoločné časti, ani príslušenstvo domu na K. XX, ktoré by boli určené na spoločné užívanie a slúžili by výlučne tomuto domu, teda neboli súdom zistené a ani stranami tvrdené také skutočnosti, na posúdenie ktorých by boli potrebné odborné znalosti. Navyše znalci považovali za rozhodujúce také skutočnosti a historické súvislosti, ktoré z hľadiska súdom prvej inštancie aplikovanej právnej úpravy zákona č. 182/1993 Z. z. neboli rozhodujúce.

2.3. Odvolací súd dodal, že žalobcovia by v spore nemohli byť úspešní ani v prípade preukázania, že pozemok parcelného č. XXX/X je príľahlý k ich pozemku, pretože v zmysle zákona č. 182/1993 Z. z. je vlastníctvo k príľahlému pozemku nerozlučne spojené s vlastníctvom bytu alebo nebytového priestoru v bytovom dome, a preto sa uzavretia zmluvy o prevode vlastníctva príľahlého pozemku nemožno úspešne domôcť dodatočne. Ak by zmluva o prevode vlastníctva bytu neobsahovala prevod vlastníctva k príľahlému pozemku, malo by to za následok absolútnu neplatnosť takejto zmluvy, ktorú by nebolo možné dodatočne konvalidovať dodatkom k zmluve.

2.4. K námietke nerovnakého prístupu žalovaného k žalobcom v porovnaní s vlastníkmi bytov v susedných bytových domoch, odvolací súd odkázal na odôvodnenie súdu prvej inštancie, ktorý sa s touto námietkou dostatočne a správne vysporiadal. Dodal, že v čase prevodu pozemku parcelného č. XXX/X. vlastníkom bytov a nebytových priestorov na K. XX v roku 1990 boli zásadne odlišné skutkové okolnosti ako v roku 2014, keď žalobcovia požiadali žalovaného o odpredaj pozemku parcelného č. XXX/X, preto nemožno hovoriť o nerovnakom prístupe žalovaného. Odvolací súd napokon uviedol, že žalovanému ako vlastníkovi predmetného pozemku nič nebráni, aby tento pozemok vyhlásil za príľahlý pozemok k domu na K. XX a predal ho, avšak v takom prípade nejde o režim príľahlého pozemku podľa zákona č. 182/1993 Z. z., ale o režim príľahlého pozemku na základe rozhodnutia vlastníka pozemku. Preto ani okolnosť, že žalovaný mal takýto zámer, na ktorý poukazovali žalobcovia, ale neskôr ho z určitých dôvodov nerealizoval, nemohol viesť k tomu, aby bol súdnym rozhodnutím nahradený prejav jeho vôle, keďže k tomu niet hmotnoprávneho základu. Odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie ako vecne správny potvrdil v súlade s ustanovením § 387 ods. 1 CSP.

2.5. O nároku na náhradu trov odvolacieho konania odvolací súd rozhodol v zmysle § 396 ods. 2 CSP v spojení s § 255 ods. 1 CSP tak, že nárok na ich náhradu žalovanému nepriznal z dôvodu, že mu žiadne trovy preukázateľne nevznikli.

3. Proti uvedenému rozsudku odvolacieho súdu podali žalobcovia (ďalej aj ako „dovolatelia“) dovolanie, ktorého prípustnosť vyvodzovali z ustanovení § 420 písm. f) CSP a § 421 ods. 1 písm. a), b), c) CSP. Navrhli, aby dovolací súd rozsudok odvolacieho súdu zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie a dovolateľom priznal nárok na náhradu trov dovolacieho konania v rozsahu 100 %.

3.1. Dovolatelia namietali, že rozhodnutie odvolacieho súdu je nepreskúmateľné. Odvolací súd sa v odôvodnení nevysporiadal s tým, z akých dôvodov sa odchýlil od definície pojmu „príľahlý pozemok“, ako ho definoval Najvyšší súd Slovenskej republiky v rozhodnutí sp. zn. 3Sžr/11/2016, v ktorom skutková situácia bola takmer identická ako v prejednávanom spore. Odvolací súd najmä nezdôvodnil, prečo odmietol posúdiť charakter príľahlého pozemku ku dňu postavenia stavby na pozemku parcelného č. XXX/X a v čase nadobudnutia účinnosti zákona č. 182/1993 Z. z., hoci bolo dvomi znaleckými posudkami preukázané, že dotknutý pozemok je príľahlým pozemkom k stavbe postavenej na pozemku parcelného č. XXX/X. Dovolatelia poukázali na skutočnosť, že z historického hľadiska pozemok parcelného č. XXX/X a stavba na pozemku parcelného č. XXX/X mali jedno parcelné č. XXX, vždy jedného majiteľa, pričom až dispozíciami žalovaného nastal právny stav rozdelenia pozemku parcelného

č. XXX. Žalovaný novým vlastníkom previedol stavbu a výlučne len pozemok, na ktorom je postavená, avšak bez príslušného pozemku parcelného č. XXX/X, ktorý vznikol oddelením od pôvodného pozemku parcelného č. XXX. Pozemok parcelného č. XXX bol vlastními a užívateľmi stavby využívaný okrem iného ako jediný prístup k verejnej komunikácii nachádzajúcej sa na T. ulici na pozemku registra „C“ parcelného č. XXXX. Ku dňu nadobudnutia účinnosti zákona č. 182/1993 Z. z. bez pochybností dotknutý pozemok parcelného č. XXX/X tvoril funkčný celok so stavbou nachádzajúcou sa na pozemku parcelného č. XXX/X, ktorý taktiež vznikol oddelením od pôvodného pozemku parcelného č. XXX a spĺňal charakter príslušného pozemku podľa zákona č. 182/1993 Z. z. v znení účinnom do 31. júla 1995, ktorý v § 5 ods.1 písm. e) definoval príslušný pozemok ako „pozemok, ktorý patrí k domu, napríklad dvor, záhrada“. Dotknutý pozemok bol na pôvodnej pozemkovoknižnej vložke definovaný ako „dom s dvorom“. Až konaním žalovaného došlo k rozdeleniu pôvodných pozemkov parcelných č. XXX (neskôr č. XXX/X), č. XXX (neskôr č. XXX) a č. XXX (neskôr č. XXX), na ktorých bol postavený „dom s dvorom“ a k prevodu oddelených pozemkov do vlastníctva tretej osoby, ktorá na oddelených pozemkoch postavila hotel s parkovacími miestami a múrom, pričom prechod a prejazd k trom dvorovým častiam troch domov umožnila výlučne cez pozemok registra „C“ parcelného č. XXX/X. Vlastníci bytov a nebytových priestorov v domoch postavených na pozemkoch parcelného č. XXX/X (s dvorom na pozemku parcelného č. XXX/X) a parcelného č. XXX/X (s dvorom na pozemku parcelného č. XXX/X) tak nemali inú možnosť, ako do dvorovej časti vstupovať cez pozemok parcelného č. XXX/X (v prípade vlastníkov domu nachádzajúceho sa na pozemku parcelného č. XXX/X) resp. cez pozemky parcelných č. XXX/X a XXX/X (v prípade vlastníkov domu nachádzajúceho sa na pozemku parcelného č. XXX/X). Odvolací súd napriek tomu oprel svoje rozhodnutie o názor, že pozemok parcelného č. XXX/X neslúži výlučne vlastníkom domu postaveného na pozemku parcelného č. XXX/X, čo považoval z hľadiska zákona č. 182/1993 Z. z. za právne relevantnú skutočnosť.

3.2. Dovolatelia vytýkali odvolaciemu súdu, že nesprávne posudzoval charakter príslušného pozemku parcelného č. XXX/X na základe aktuálneho skutkového a právneho stavu, ktorý vznikol až následne po oddelení príslušných pozemkov z dvorovej časti a ich prevedení do vlastníctva tretej osoby, a to v dôsledku konania žalovaného. Dovolatelia tiež namietali, že potreba zabezpečenia prechodu cez pozemok parcelného č. XXX/X nemôže byť argumentom, pre ktorý pozemok, ktorý bol určený ako dvor k stavbe, stratí charakter príslušného pozemku. Za nesprávny považovali dovolatelia aj právny záver súdov, ktoré za rozhodný moment v súvislosti s posudzovaním charakteru príslušného pozemku nevzali moment výstavby stavby. Právnu otázku doposiaľ neriešenú najvyšším súdom, ktorú súdy posúdili nesprávne, formulovali v znení: „Využívanie príslušného pozemku k domu definovaného v ustanovení zákona č. 182/1993 Z. z. inými vlastními susedných domov na prechod a prejazd z dôvodu obmedzenia priameho vstupu na susedné príslušné pozemky pre dodatočné vytvorenie prekážky, ktorá neexistovala v čase postavenia domov, nemení charakter toho príslušného pozemku k domu.“

3.3. Dovolatelia napokon namietali, že súdy v dôsledku nesprávnych právnych záverov, resp. nesprávnej aplikácie zákona, nerespektovali závery znaleckých posudkov, odmietli tieto dôkazy, hoci mali pre vec podstatný význam, a tým dospeli aj k nesprávnym skutkovým zisteniam, čím došlo k porušeniu ich práva na spravodlivý súdny proces.

4. Žalovaný sa k podanému dovolaniu nevyjadril.

5. Najvyšší súd Slovenskej republiky (ďalej aj „najvyšší súd“ alebo „dovolací súd“) ako súd príslušný na rozhodnutie o dovolaní (§ 35 CSP) po zistení, že dovolanie podala v stanovenej lehote (§ 427 ods. 1 CSP) strana sporu, v ktorej neprospech bolo napadnuté rozhodnutie vydané (§ 424 CSP), bez nariadenia pojednávania (§ 443 CSP) po preskúmaní, či dovolanie obsahuje zákonom predpísané náležitosti (§ 428 CSP) a či sú splnené podmienky podľa § 429 CSP, dospel k záveru, že dovolanie žalobcov je potrebné odmietnuť.

6. O všetkých mimoriadnych opravných prostriedkoch platí, že narušenie princípu právnej istoty strán, ktorých vec bola právoplatne skončená (meritorným rozhodnutím predstavujúcim res iudicata), musí byť vyvážené sprísnenými podmienkami prípustnosti opravného prostriedku. Právnu úpravu dovolania a

dovolacieho konania, ktorá stanovuje podmienky, za ktorých môže byť výnimočne prelomená záväznosť už právoplatného rozhodnutia, nemožno interpretovať rozširujúco; namiesto je skôr reštriktívny výklad. Ak by najvyšší súd bez ohľadu na prípadnú neprípustnosť dovolania pristúpil k posúdeniu vecnej správnosti rozhodnutia odvolacieho súdu a na tom základe ho prípadne zrušil, porušil by základné právo na súdnu ochranu toho, kto stojí na opačnej procesnej strane (II. ÚS 172/03).

7. Podľa § 419 CSP proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je dovolanie prípustné, ak to zákon pripúšťa.

7.1. Rozhodnutia odvolacieho súdu, proti ktorým je dovolanie prípustné, sú vymenované v ustanoveniach § 420 a § 421 CSP.

8. V prvom rade bolo potrebné preskúmať prípustnosť dovolania, ktorú dovolatelia odvodzovali z ustanovenia § 420 písm. f) CSP, v zmysle ktorého dovolanie je prípustné proti každému rozhodnutiu odvolacieho súdu vo veci samej alebo ktorým sa konanie končí, ak súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces.

9. Pod porušením práva na spravodlivý proces v zmysle tohto ustanovenia treba rozumieť nesprávny procesný postup súdu spočívajúci predovšetkým v zjavnom porušení kogentných procesných ustanovení, ktoré sa vymyká nielen zákonnému, ale aj ústavnému procesnoprávnemu rámcu, a ktoré tak zároveň znamená porušenie ústavne zaručených procesných práv spojených s uplatnením súdnej ochrany práva. Ide napr. o právo na verejné prejednanie vecí za prítomnosti strany sporu, právo vyjadriť sa ku všetkým vykonávaným dôkazom, právo na riadne odôvodnenie rozhodnutia, na predvídateľnosť rozhodnutia, na zachovanie rovnosti strán v konaní, na relevantné konanie súdu spojené so zákazom svojvoľného postupu a na rozhodnutie o riadne uplatnenom nároku spojené so zákazom denegatio iustitiae (odmietnutia spravodlivosti).

10. Dovolatelia boli toho názoru, že k naplneniu vady zmätočnosti došlo v dôsledku nedostatočne odôvodneného rozhodnutia odvolacieho súdu, ktorý nevysvetlil odklon od definície pojmu „príľahlý pozemok“, ako ho definoval najvyšší súd v rozhodnutí sp. zn. 3Sžr/11/2016. Podľa dovolateľov odvolací súd najmä nezdôvodnil, prečo odmietol posúdiť charakter príľahlého pozemku ku dňu postavenia stavby nachádzajúcej sa na pozemku parcelného č. XXX/X a v čase nadobudnutia účinnosti zákona č. 182/1993 Z. z.

11. Jedným z aspektov práva na spravodlivý proces je i právo na určitú kvalitu súdneho konania, ktorej súčasťou je aj právo strany sporu na dostatočné odôvodnenie súdneho rozhodnutia. Povinnosťou všeobecného súdu je uviesť v rozhodnutí dostatočné a relevantné dôvody, na ktorých svoje rozhodnutie založil. Dostatočnosť a relevantnosť týchto dôvodov sa musí týkať tak skutkovej, ako i právnej stránky rozhodnutia (III. ÚS 107/07).

12. Podľa ústavného súdu zjavná neodôvodnenosť (arbitrárnosť) rozhodnutia všeobecného súdu je najčastejšie daná absenciou súvislosti právnych argumentov a skutkových okolností prerokúvaného prípadu, rozporom s pravidlami formálnej logiky alebo absenciou jasných a zrozumiteľných odpovedí na všetky právne a skutkovo relevantné otázky súvisiace s predmetom súdnej ochrany, t. j. s uplatnením nárokov a obranou proti takému uplatneniu (IV. ÚS 115/03, III. ÚS 209/04).

13. Odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie potvrdil ako vecne správny v zmysle § 387 ods. 1 CSP. Z obsahu jeho odôvodnenia vyplýva, že odvolací súd svoje rozhodnutie založil na čiastočne odlišnom právnom posúdení než súd prvej inštancie, avšak pri zachovaní aplikácie ustanovenia § 2 ods. 6 zákona č. 182/1993 Z. z. a s rovnakým právnym záverom, že pozemok parcelného č. XXX/X nemá charakter príľahlého pozemku. Odôvodnenie rozhodnutia odvolacieho súdu má podľa názoru dovolacieho súdu všetky zákonom vyžadované náležitosti v zmysle ustanovení § 393 CSP a § 220 ods. 2 CSP z hľadiska formálnej štruktúry a obsahuje aj zdôvodnenie všetkých pre vec podstatných skutkových a právnych otázok, vykazuje logickú, funkčnú a teleologickú zhodu s priebehom konania.

14. Odvolací súd reagoval na všetky podstatné odvolacie námietky žalobcov, a to konkrétne na namietanú nesprávnosť záveru súdu prvej inštancie, že pozemok parcelného č. XXX/X neslúži výlučne jednému domu (body 12, 13 a 15 odôvodnenia rozsudku odvolacieho súdu); na námietku, že dotknutý pozemok tvorí s domom jeden funkčný celok a slúži na zabezpečenie kvalitného užívania bytov a nebytových priestorov v dome na K. XX (body 12 a 15 odôvodnenia rozsudku odvolacieho súdu); že pozemok predstavuje jediný prístup k domu (bod 15 odôvodnenia rozsudku odvolacieho súdu); na námietku, že súd prvej inštancie podal nesprávny výklad pojmu príľahlého pozemku v zmysle § 2 ods. 6 zákona č. 182/1993 Z. z. a že existencia oplotenia na spornom pozemku odôvodňuje záver o charaktere sporného pozemku ako príľahlého pozemku (body 12 a 14 odôvodnenia rozsudku odvolacieho súdu); na námietku, že súd prvej inštancie nevzal do úvahy podané znalecké posudky a ani list žalovaného z 27. októbra 2010, ktorým žalovaný uznal pozemok za príľahlý pozemok (body 17 a 21 odôvodnenia rozsudku odvolacieho súdu) a napokon aj na námietku o nerovnakom prístupe žalovaného (bod 20 odôvodnenia rozsudku odvolacieho súdu). Dovolací súd preto konštatuje, že odvolací súd náležitým spôsobom v celom súhrne posudzovaných skutočností zhodnotil podstatné odvolateľmi namietané skutočnosti, odôvodnenie jeho rozhodnutia nie je možné označiť ako nedostatočné, či nepreskúmateľné. Za vadu konania v zmysle § 420 písm. f) CSP nemožno považovať to, že odvolací súd neodôvodnil svoje rozhodnutie podľa predstáv dovolateľa. Aj stabilná rozhodovacia činnosť ústavného súdu (II. ÚS 4/94, II. ÚS 3/97, I. ÚS 204/2010) rešpektuje názor, že právo na súdnu ochranu nemožno stotožňovať s procesným úspechom, z čoho vyplýva, že všeobecný súd nemusí rozhodovať v súlade so skutkovým a právnym názorom sporových strán, vrátane ich dôvodov a námietok.

15. Aplikácia princípu *iura novit curia* (súd pozná právo), ktorej sa žalobcovia dovolávajú v súvislosti s argumentáciou nedostatočným odôvodnením rozhodnutia, sa vzťahuje na právne posúdenie sporu súdmi a na znalosť právnych predpisov aplikovateľných na sporné otázky súdmi. Táto zásada sa v odôvodnení rozhodnutia premieta v tom, že súdy sú povinné poskytnúť vysvetlenie svojich právnych záverov, nie sú však povinné odôvodňovať svoje rozhodnutie aj z hľadiska prípadných právnych argumentov, na ktorých ich rozhodnutie nebolo založené a ktorých sa žiadna zo strán nedovoľavala. Z obsahu odvolania žalobcov vyplýva, že žalobcovia až v dovolaní uplatnili argumentáciu o posúdení charakteru príľahlého pozemku ku dňu postavenia stavby, resp. v čase nadobudnutia účinnosti zákona č. 182/1993 Z. z. Odvolací súd nemal možnosť reagovať na túto argumentáciu, lebo nebola súčasťou odvolania. Dovolací súd poukazuje na princíp subsidiarity dovolania ako mimoriadneho opravného prostriedku, teda že odvolacie konanie predchádza dovolaciemu konaniu, a preto dovolateľ môže v dovolaní ako mimoriadnom opravnom prostriedku (úspešne) argumentovať len takými dôvodmi, ktoré namietol už v rámci odvolania ako riadneho opravného prostriedku. Ak takéto námietky v odvolacom konaní neuplatnil, hoci tak urobiť mohol, tieto nemôžu byť spôsobilé založiť prípustnosť dovolania. Z princípu efektívneho inštančného súdneho konania totiž vyplýva, že dovolateľ musí uplatniť celú argumentáciu, ktorú považuje za významnú, už v konaní pred súdom prvej inštancie a následne v odvolacom konaní. Úlohou dovolacieho súdu je potom posúdiť, či tieto argumenty odvolací súd riadne preskúmal. Nemalo by byť žiaden zmysel, aby podstatné argumenty a návrhy, ktoré mohol dovolateľ uplatniť už v odvolacom konaní, predkladal až dovolaciemu súdu. Ak žalobcovia uvedenú argumentáciu neuplatnili v odvolacom konaní, nemôže ju dovolací súd posudzovať pre nedostatok svojej právomoci (§ 419 CSP a contrario), lebo inak by fakticky preskúmaval rozsudok súdu prvej inštancie namiesto rozsudku odvolacieho súdu, ktorý na to nedostal príležitosť (obdobne napr. sp. zn. 8Cdo/8/2020, 9Cdo/132/2020, 9Cdo/54/2024).

16. Odvolací súd v napadnutom rozhodnutí (odlišne od súdu prvej inštancie) konštatoval, že otázka prístupu k domu na K. XX cez pozemok parcelného č. XXX/X bola právne bezvýznamná, keďže zákon č. 182/1993 Z. z. nerieši právo cesty k bytovému domu cez cudzí pozemok a nejde ani o pojmový znak príľahlého pozemku v zmysle § 2 ods. 6 citovaného zákona. Z tohto istého dôvodu označil za irelevantné aj to, či a ako sa do svojich bytov a nebytových priestorov dostanú vlastníci domu na K. XX a či ide o ich jediný prístup k domu (bod 15 rozsudku odvolacieho súdu). Z týchto záverov odvolacieho súdu je zrejmé, že rozhodnutie odvolacieho súdu nebolo založené, ako to tvrdia dovolatelia, na právnom názore, že predmetný pozemok stratil charakter príľahlého pozemku v dôsledku konania žalovaného, jeho odčlenením a prevodom na iného vlastníka, ktorý následne zamedzil vlastníkom susedného domu

prechod a prejazd cez odčlenenú časť pozemku. V bode 13 odôvodnenia odvolací súd len sumarizoval súdom prvej inštancie zistený skutkový stav týkajúci sa pozemku parcelného č. XXX/X, že ide o komunikačný priestor, plochu na parkovanie áut a jedinou prístupovú cestu k domu na K. XX. Uvedené však neznamená, že záver o tom, že nejde o príľahlý pozemok, založil odvolací súd na tom, že ide o prístup pre obyvateľov domu na K. XX. Aj v tomto bode, ku ktorému dovolatelia viažu námietku nerešpektovania predchádzajúcej rozhodovacej praxe, odvolací súd zdôraznil, že z hľadiska zákona č. 182/1993 Z. z. je právne relevantná tá skutočnosť, že na povrchu predmetného pozemku sa nič nenachádza, žiadne spoločné časti ani príslušenstvo domu, ktoré by boli určené na spoločné užívanie tohto domu a slúžili by výlučne tomuto domu.

17. Z obsahu dovolania je zrejmé, že žalobcovia sa svojou argumentáciou nedostatočného odôvodnenia napadnutého rozhodnutia snažia spochybniť právne posúdenie sporu odvolacím súdom, lebo rovnaké námietky uviedli aj ako námietky proti nesprávnemu právnemu posúdeniu veci odvolacím súdom podľa § 421 ods. 1 CSP. Takáto námietka by však v prípade opodstatnenosti mala za následok vecnú nesprávnosť napadnutého rozsudku, nezakladala by ale prípustnosť dovolania v zmysle ustanovenia § 420 písm. f) CSP (porovnaj R 24/2017, sp. zn. 9Cdo/248/2021).

18. V rámci vady zmätočnosti konania v zmysle § 420 písm. f) CSP dovolatelia tiež namietali nesúlad zisteného skutkového stavu z dôvodu, že súdy nerešpektovali závery znaleckých posudkov, hoci mali pre vec podstatný význam.

19. Dovolací súd považuje za nutné zdôrazniť, že dovolanie nepredstavuje opravný prostriedok, ktorý by mal slúžiť na odstránenie nedostatkov pri ustálení skutkového stavu veci. Dovolací súd je viazaný skutkovým stavom tak, ako ho zistil odvolací súd (§ 442 CSP), nemôže v dovolacom konaní formulovať nové skutkové závery a rovnako nie je oprávnený preskúmať správnosť a úplnosť skutkových zistení, už len z toho dôvodu, že nie je oprávnený prehodnocovať vykonané dôkazy, pretože v dovolacom konaní nemá možnosť vykonávať dokazovanie. Dovoláním sa preto nemožno úspešne domáhať revízie skutkových zistení urobených súdmi prvej a druhej inštancie, ani prieskumu nimi vykonaného dokazovania. Dovolací súd má len možnosť vyhodnotiť, či konanie na súdoch nižšej inštancie nebolo postihnuté rôznymi závažnými deficitmi v dokazovaní (tzv. opomenutý dôkaz, deformovaný dôkaz, porušenie zásady voľného hodnotenia dôkazov a pod.) a či súdmi prijaté skutkové závery nie sú svojvoľné, neudržateľné alebo prijaté v zrejmom omyle, ktorý by poprel zmysel a podstatu práva na spravodlivý proces (IV. ÚS 252/04), čím by mohlo dôjsť k vade zmätočnosti v zmysle § 420 písm. f) CSP. Takúto vadu však dovolací súd v posudzovanej veci nezistil.

20. „Vykonanie znaleckého dokazovania, ktoré dopadne v prospech jednej strany, ešte neznamená nevyhnutne v konečnom dôsledku aj jej úspech, keďže súd vyhodnocuje dôkazy vo vzájomnej previazanosti a musí prihliadať na všetky vykonané dôkazy a skutkové zistenia. Závery získané z vyjadrení odborníkov či z posudkov, nie je možné len mechanicky a vecne prevziať, ale tieto musia prejsť jednak procesom formálneho posúdenia, či spĺňajú predpoklady odborného, či až vedeckého posúdenia, a následne musia prejsť ďalším procesom právneho zhodnotenia súdu.“ (rozsudok najvyššieho súdu z 13. decembra 2022 sp. zn. 1Cdo/224/2021).

21. Súdy nižších inštancií postupovali v súlade s vyššie uvedenými zásadami. Súdy riadne vykonali dôkaz znaleckými posudkami R.. V. a R.. W. vyhotovenými v konaní sp. zn. 13C/62/2012, ktoré neboli súdmi odmietnuté, avšak právne otázky súdy posudzovali inak, odlišne od znalcov, ktorým neprislúcha odpovedať na právne otázky. Tento svoj postup oba súdy nižších inštancií riadne odôvodnili, súd prvej inštancie v bode 50 odôvodnenia a odvolací súd v bode 17 odôvodnenia. Podstatou neakceptovania záverov znaleckých posudkov zo strany odvolacieho súdu bolo, že v zmysle ustanovenia § 2 ods. 6 zákona č. 182/1993 Z. z. nebola v prípade pozemku parcelného č. XXX/X naplnená zákonná podmienka príľahlého pozemku spočívajúca v existencii spoločných častí a príslušenstva domu na tomto pozemku. Tento právny záver je založený na skutkových zisteniach, ktoré ani neboli sporné a ktoré nie sú v rozpore s citovanými znaleckými posudkami.

22. Vzhľadom na vyššie uvedené dovolací súd konštatuje, že vadu konania v zmysle § 420 písm. f) CSP nezistil, preto je dovolanie žalobcov v tejto časti procesne neprípustné, čo je dôvodom na jeho odmietnutie podľa § 447 písm. c) CSP.

23. Dovolatelia vyvodzovali prípustnosť dovolania aj z ustanovení § 421 ods. 1 písm. a), b) a c) CSP. Výtýkali odvolaciemu súdu, že nesprávne posudzoval charakter príslušného pozemku parcelného č. XXX/X na základe aktuálneho skutkového a právneho stavu, ktorý vznikol až následne po oddelení príslušných pozemkov z dvorovej časti a ich prevedení do vlastníctva tretej osoby, a to v dôsledku konania žalovaného. Za nesprávny považovali dovolatelia právny záver súdov, ktoré za rozhodný moment v súvislosti s posudzovaním charakteru príslušného pozemku nepovažovali čas, keď bola realizovaná výstavba stavby.

24. Právnu otázku doposiaľ neriešenú najvyšším súdom, ktorú súdy posúdili nesprávne, formulovali v znení: „Využívanie príslušného pozemku k domu definovaného v znení ustanovení zákona č. 182/1993 Z. z. inými vlastníckymi susednými domov vo forme prechodu a prejazdu z dôvodu obmedzenia priameho vstupu na susedné príslušné pozemky vlastníkom susedných domov, a to pre dodatočné vytvorenie prekážky priameho vstupu na susedné príslušné pozemky v podobe oplotenia, múru, brány a podobne (ďalej len „prekážka“), ktorá neexistovala v čase postavenia domov a jej umiestnenie na príslušné pozemky, nemení charakter toho príslušného pozemku k domu, ktorý je po vytvorení prekážky používaný vlastníckymi susednými domov za účelom prechodu a prejazdu na susedné príslušné pozemky k susedným domom.“ Za správne považovali posúdenie charakteru príslušného pozemku podľa zákona č. 182/1993 Z. z. v znení účinnom do 31. júla 1995, ktorý v § 5 ods. 1 písm. e) definoval príslušný pozemok ako „pozemok, ktorý patrí k domu, napríklad dvor, záhrada“. Zdôraznili, že dotknutý pozemok bol na pôvodnej pozemkovoknižnej vložke definovaný ako „dom s dvorom“.

25. Podľa § 421 ods. 1 CSP 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, a) pri ktorej riešení sa dovolací 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.

26. Podľa § 432 ods. 2 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.

27. Právnym posúdením veci je činnosť súdu, pri ktorej zo skutkových zistení vyvodzuje právne závery a aplikuje konkrétnu právnu normu na zistený skutkový stav. Nesprávnym právnym posúdením veci je omyl súdu pri aplikácii práva na zistený skutkový stav. O nesprávnu aplikáciu právnych predpisov ide vtedy, ak súd nepoužil správny právny predpis, alebo ak síce aplikoval správny právny predpis, ale nesprávne ho interpretoval, alebo ak zo správnych skutkových záverov vyvodil nesprávne právne závery.

28. Vo vzťahu k tomuto dôvodu dovolací súd považuje za potrebné poukázať na to, že otázka relevantná v zmysle § 421 ods. 1 CSP musí byť procesnou stranou nastolená v dovolaní jasným, určitým a zrozumiteľným spôsobom. Relevanciu podľa citovaného ustanovenia má len právna (nie skutková) otázka, na ktorej spočívalo rozhodnutie odvolacieho súdu. Musí ísť pritom o takú právnu otázku, ktorá bola podľa názoru dovolateľa dovolacím súdom vyriešená nesprávne (§ 432 ods. 1 CSP) a pri ktorej s prihliadnutím na individuálne okolnosti prípadu súčasne platí, že ak by bola vyriešená správne, súdy by rozhodli inak, pre dovolateľa priaznivejším spôsobom. Právna otázka, ktorej vyriešenie nemalo určujúci význam pre rozhodnutie odvolacieho súdu (ktorej vyriešenie neviedlo k záverom vyjadreným v rozhodnutí odvolacieho súdu), i keby bola prípadne v priebehu konania súdmi posudzovaná, nemôže byť považovaná za významnú z hľadiska tohto ustanovenia.

29. S poukazom na vyššie uvedené dovolací súd dospel k záveru, že dovolateľmi formulovaná otázka nespĺňa kritériá stanovené v § 421 ods. 1 CSP. Potvrdzujúce rozhodnutie odvolacieho súdu totiž nebolo

založené na právnom závere, že pozemok parcelného č. XXX/X nie je príľahlým pozemkom k domu na K. XX z dôvodu, že je využívaný vlastníkami susedných domov na prechod a prejazd, ktorý stav nastal v dôsledku jeho odčlenenia a postavenia Hotela Bristol v roku 2005. Práve naopak, odvolací súd jasne uviedol, že otázka prístupu vlastníkov k domu na K. XX a vlastníkov k domu na K. XX cez pozemok parcelného č. XXX/X a aj skutočnosť, že ide o jediný prístup k domom, bola v spore právne bezvýznamná, keďže zákon č. 182/1993 Z. z. nerieši právo cesty k bytovému domu cez cudzí pozemok a nejde ani o pojmový znak príľahlého pozemku v zmysle § 2 ods. 6 citovaného zákona (bod 15 odôvodnenia rozsudku odvolacieho súdu). Odvolací súd potvrdil napadnuté rozhodnutie súdu prvej inštancie preto, že dospel k záveru že v zmysle § 2 ods. 6 zákona č. 182/1993 Z. z. pozemok parcelného č. XXX/X nespĺňa podmienky pojmu príľahlého pozemku, pretože na jej povrchu sa nenachádzajú žiadne spoločné časti ani príslušenstvo domu, ktoré by boli určené na spoločné užívanie tohto domu a slúžili by výlučne tomuto domu. Odpoveď na dovolateľmi formulovanú otázku by tak nemala žiadny význam, pretože nešlo o otázku, ktorú odvolací súd riešil a na ktorej vyriešení založil rozhodnutie napadnuté dovolaním.

30. Pod vplyvom rozhodovacej praxe ústavného súdu aj najvyšší súd v nedávnych rozhodnutiach zastáva názor, že dovolatelia nemusia v dovolaní presne uviesť, o ktorú zo zákonom predpokladaných troch situácií (§ 421 ods. 1 CSP) pri namietanom nesprávnom právnom posúdení veci ide a tiež nemusia uvádzať všetky rozhodnutia odvolacieho súdu, s ktorými je podľa nich napadnuté rozhodnutie v rozpore. Základnou požiadavkou vychádzajúcou priamo zo zákona (§ 421 ods. 1 CSP v spojení s § 432 ods. 2 CSP) však zostáva, aby dovolatelia, pokiaľ zastávajú názor, že ich dovolanie je prípustné podľa § 421 ods. 1 CSP, jasne formulovali právnu otázku, od riešenia ktorej záviselo rozhodnutie odvolacieho súdu (právne posúdenie veci odvolacím súdom), a tiež aby vymedzili, v čom podľa nich spočíva nesprávnosť riešenia tejto otázky odvolacím súdom. Sama polemika s rozhodnutím odvolacieho súdu alebo prosté spochybňovanie správnosti rozhodnutia odvolacieho súdu, či kritika jeho prístupu zvoleného pri právnom posudzovaní veci, významovo nezodpovedajú kritériám uvedeným v § 421 ods. 1 CSP, resp. § 432 ods. 2 CSP.

31. V preskúmvanej veci dovolatelia v rámci dovolania síce výslovne neformulovali inú konkrétnu právnu otázku, avšak z textu dovolania vyplývalo, že dovolatelia namietali aj tú skutočnosť, že súdy nižších inštancií sa odchyľili od definície pojmu „príľahlý pozemok“ v rozsahu, ako ho definoval najvyšší súd v rozhodnutí sp. zn. 3Sžr/11/2016, a za nesprávne označili posúdenie charakteru príľahlého pozemku podľa aktuálneho skutkového a právneho stavu, hoci správne tak mali súdy urobiť ku dňu postavenia stavby na pozemku parcelného č. XXX/X resp. ku dňu nadobudnutia účinnosti zákona č. 182/1993 Z. z., t. j. podľa ustanovenia § 5 ods. 1 písm. e) zákona č. 182/1993 Z. z. v znení účinnom do 31. júla 1995. Z uvedeného vyplýva, že dovolatelia chceli nastoliť otázku, či sa charakter príľahlého pozemku má posudzovať podľa skutkového a právneho stavu v čase postavenia bytového domu, ku ktorému žalobcovia tvrdia, že predmetný pozemok je jeho príľahlým pozemkom, alebo podľa aktuálneho skutkového a právneho stavu v čase rozhodovania. Táto právna otázka by bola právnu otázkou relevantnou pre rozhodnutie súdov nižších inštancií v danom spore, avšak len za podmienky, že by bola nastolená a posudzovaná súdmi v priebehu základného konania, či už na základe obsahu podanej žaloby alebo odvolania. Pokiaľ žalobcovia nevyužili možnosť obrany námietkou, že v čase výstavby domu na K. XX bol pozemok parcelného č. XXX/X vedený v pozemkovoknižnej vložke ako „dom s dvorom“, preto spĺňala podmienky pojmu príľahlého pozemku v zmysle zákona č. 182/1993 Z. z., nemôžu sa úspešne domáhať preskúmania tejto právnej otázky až v dovolacom konaní. Súd prvej inštancie v bode 43 odôvodnenia svojho rozhodnutia vyložil, že charakter príľahlého pozemku je pominuteľný, a preto je nutné ho posudzovať podľa faktického stavu v konkrétnom čase, ktorý dokonca nemusí zodpovedať zápisu v evidencii katastri nehnuteľností. Žalobcovia však v odvolaní na uvedené právne posúdenie sporu súdom prvej inštancie nezareagovali a nevzniesli námietku proti jeho správnosti, hoci išlo o podstatnú otázku a mali možnosť tak urobiť.

32. Dovolací dôvod nesprávneho právneho posúdenia je pre prípustnosť dovolania relevantný len vtedy, ak vec nesprávne právne posúdil odvolací súd, alebo ak v odvolaní namietané nesprávne právne posúdenie veci súdom prvej inštancie odvolací súd svojím procesným postupom nenapravil. Tento

dôvod nemôže byť relevantný v prípade, ak samotná strana sporu nevyužila možnosť v odvolacom konaní namietat' konkrétnu nesprávnosť právneho posúdenia veci súdom prvej inštancie. Ak tak neurobila, hoci tak urobiť mohla a mala, predmetná právna otázka sa nestala predmetom prieskumu odvolacieho súdu, ktorý tak nemal možnosť v rámci konania o riadnom opravnom prostriedku vyhodnotiť jej opodstatnenosť. Ako už dovolací súd uviedol vyššie (tiež v bode 15 tohto odôvodnenia), nedávalo by žiaden rozumný zmysel, aby podstatné argumenty a návrhy, ktoré dovolateľ mohol a mal uplatniť už v odvolacom konaní, predkladal až dovolaciemu súdu. Dovolanie nemôže predstavovať nástroj na obchádzanie (hoci aj neúmyselné) povinnosti vyčerpania riadnych procesných prostriedkov na ochranu subjektívnych práv dovolateľa, a to nielen formálne, ale aj materiálne, dispozične, teda obsahovo vecne (argumentačne). Ide totiž o kontradiktórne sporové konanie, v ktorom platí zásada, že práva patria bdelým (*vigilantibus iura scripta sunt*). Ak teda žalobcovia nenamietali v odvolacom konaní, že súd prvej inštancie mal posudzovať charakter príľahlého pozemku podľa stavu ku dňu postavenia stavby na pozemku parcelného č. 829/1, prípadne ku dňu nadobudnutia účinnosti zákona č. 182/1993 Z. z., nemôže dovolací súd túto dovoláciu argumentáciu posudzovať pre nedostatok svojej právomoci (§ 419 CSP a contrario).

33. Z týchto dôvodov najvyšší súd dovolanie žalobcov v časti týkajúcej sa nesprávneho právneho posúdenia veci odmietol podľa § 447 písm. f) CSP ako dovolanie, ktoré nebolo odôvodnené prípustnými dovolacími dôvodmi.

34. O trovách dovolacieho konania rozhodol dovolací súd podľa § 453 ods. 1 CSP v spojení s § 262 ods. 1 CSP v súlade so zásadou úspechu strany v dovolacom konaní (§ 255 ods. 1 CSP). Dovolací súd však úspešnému žalovanému náhradu trov dovolacieho konania nepriznal, lebo mu v dovolacom konaní žiadne trovy nevznikli (R 72/2018).

35. Toto uznesenie prijal senát najvyššieho súdu pomerom hlasov 3 : 0.

Poučenie:

Proti tomuto uzneseniu nie je prípustný opravný prostriedok.