



**R o z s u d o k**  
**V m e n e S l o v e n s k e j r e p u b l i k y**

Najvyšší súd Slovenskej republiky v senáte zloženom z predsedu JUDr. Rudolfa Čirča a sudcov JUDr. Ladislava Górásza a JUDr. Ley Stovičkovej v právnej veci žalobcu **E. D.**, bývajúceho v N., J. č. X., podnikajúceho pod obchodným menom E., zastúpeného JUDr. J. G., advokátom so sídlom v B., Š. č. X., proti žalovanému **Ing. Z. S.**, bývajúcemu v N. Z., K. č. X., podnikajúcemu pod obchodným menom I., **o určenie výlučného vlastníctva k rozostavanej stavbe**, vedenej na Okresnom súde Nové Zámky pod sp. zn. 9 C 204/01, o dovolaní žalobcu proti rozsudku Krajského súdu v Nitre z 20. januára 2009 sp. zn. 6 Co 184/2008 rozhodol

**t a k t o :**

Dovolanie žalobcu **z a m i e t a .**

Žalovanému nepriznáva náhradu trov dovolacieho konania.

**O d ô v o d n e n i e**

Žalobou podanou na Okresnom súde Nové Zámky dňa 24. októbra 2001 sa žalobca domáhal určenia, že spolu so žalovaným sú podielovými spoluvlastníkmi rozostavanej stavby (zameranej geometrickým plánom vyhotoveným v priebehu konania) nachádzajúcej sa na pozemku parcela č. X. v kat. úz. N. a to každý v jednej polovici spoluvlastníckeho podielu. V žalobe uviedol, že po vzájomnej dohode so žalovaným začali stavať sociálnu budovu a skladovú halu na pozemku vo výlučnom vlastníctve žalovaného. Pre vzájomné nezhody však stavbu nedokončili a situáciu riešili písomnými dohodami z 29.2.2000 o rozdelení

užívania jednak pozemku a jednak stavby s tým, že v budúcnosti uzavrujú písomnú dohodu na účely nadobudnutia vlastníckeho práva a zápisu nehnuteľností do katastra nehnuteľností. Ďalej uviedol, že keďže zatiaľ nemá vo vlastníctve ani pozemok ani stavbu, je potrebné za účelom realizácie označených dohôd, v zmysle ktorých má nadobudnúť výlučné vlastníctvo k časti stavby, určiť ich podielové spoluvlastníctvo k celej stavbe.

Žalovaný vyjadril so žalobou nesúhlas a tvrdenia žalobcu označil za zavádzajúce, nepravdivé a účelové. Vo vyjadrení k žalobe uviedol, že stavbu začal na svojom pozemku a financoval ju z vlastných prostriedkov. V súvislosti s úpravou užívania pozemku, ktorý mali spoločne v náhradnom užívaní, však žalobca prejavil záujem o časť pozemku v jeho výlučnom vlastníctve ako i o časť rozostavanej stavby. Preto v zmysle druhej dohody z 29.2.2000, upravujúcej ich ďalší postup vo veci rozdelenia pozemku v jeho výlučnom vlastníctve a časti rozostavanej stavby, mala byť v budúcnosti uzavretá kúpna zmluva na vymedzené nehnuteľnosti. Tento postup sa ale kvôli následným nezhodám neuskutočnil.

Okresný súd Nové Zámky v poradí prvým rozsudkom z 30. novembra 2005 č.k. 9 C 204/2001-350 v spojení s opravným uznesením z 28. marca 2006 č.k. 9 C 204/2001-368 žalobu zamietol a zároveň rozhodol o vzájomnom návrhu žalovaného a o trovách konania ako aj o poplatkovej povinnosti žalovaného. Poukazujúc na skutkové zistenia vyplývajúce z vykonaného dokazovania, predovšetkým na skutočnosť, že stavebné povolenie na výstavbu „poľnohospodárskej účelovej stavby“, pozostávajúcej zo sociálno-prevádzkovej budovy, manipulačného skladu a skladu ovocia, bolo vydané na meno žalovaného a pozemok, na ktorom sa stavba vykonávala, bol tiež vo výlučnom vlastníctve žalovaného, dospel k záveru, že žalobca nepreukázal existenciu spoluvlastníctva a nepreukázal ani naliehavý právny záujem na požadovanom určení.

Krajský súd v Nitre ako odvolací súd na odvolanie žalobcu uznesením z 3. októbra 2006 sp. zn. 6 Co 130/2006 rozsudok súdu prvého stupňa zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie. Vyčítal prvostupňovému súdu, že po predložení geometrického plánu v priebehu konania nevyzval žalobcu na upresnenie petitu žaloby. Nestotožnil sa tiež s jeho právnym záverom o nedostatku naliehavého právneho záujmu na požadovanom určení a o nepreukázaní existencie spoluvlastníctva poukazujúc na nedostatočné zistenie skutkového stavu a nepresvedčivé odôvodnenie niektorých skutkových záverov.

V priebehu ďalšieho konania žalobca navrhol zmenu petitu žaloby tak, že žiadal určiť svoje výlučné vlastnícke právo k rozostavanej stavbe (časti pôvodnej stavby) špecifikovanej v znaleckom posudku znalca Ing. D. S. č. X. z X., postavenej na pozemku vyznačenému v geometrickom pláne č. X. vyhotovenom Ing. J. U. X. ako parcela č. X. a X. Opodstatnenosť tohto určovacieho nároku odôvodnil dohodou o rozdelení majetku, uzavretou 29.2.2000, v ktorej si jej účastníci odsúhlasili, že ľavú stranu budovy aj skladovej haly bude vlastniť on a pravú stranu skladu s dielňou aj s vchodom do sociálnej budovy bude vlastniť žalovaný.

Okresný súd Nové Zámky na pojednávaní dňa 4.6.2007 uznesením navrhovanú zmenu žaloby pripustil a po vykonaní ďalšieho dokazovania v poradí druhým rozsudkom z 2. apríla 2008 č.k. 9 C 204/2001-537 žalobe vyhovel, t.j. určil výlučné vlastnícke právo žalobcu k rozostavanej stavbe (časti pôvodnej stavby) špecifikovanej vo výroku rozsudku. Zároveň zastavil konanie o vzájomnom návrhu žalovaného a rozhodol aj o trovách konania štátu a účastníkov. Určovací nárok považoval za dôvodný poukazujúc na výsledky vykonaného dokazovania, z ktorého vyvodil záver, že účastníci si dohodou uzavretou 29.2.2000 rozdelili spoločnú hrubú stavbu a následne každý z nich samostatne dokončoval svoju časť stavby.

Na odvolanie žalovaného Krajský súd v Nitre rozsudkom z 20. januára 2009 sp. zn. 6 Co 184/2008 rozsudok súdu prvého stupňa zmenil tak, že žalobu zamietol. Vo výroku o trovách štátu prvostupňový rozsudok potvrdil a vo výroku o trovách konania účastníkov ho zrušil a vec vrátil na ďalšie konanie. I keď považoval za správny právny záver súdu prvého stupňa, podľa ktorého medzi účastníkmi došlo k vzniku spoluvlastníctva k spoločne stavbe, nestotožnil sa s jeho názorom, že medzi nimi došlo aj k zrušeniu spoluvlastníctva reálnou del'bou. Dohodu z 29.2.2000 považoval len za dohodu o učením spôsobu užívania stavby. Uviedol, že ju nie je možné posúdiť ako dohodu o zrušení a vypořiadaní podielového spoluvlastníctva k stavbe, pretože nemá náležitosti takejto dohody vyplývajúce z §§ 34 a nasl. Obč. zák a tiež z § 142 tohto právneho predpisu.

Proti tomuto rozsudku krajského súdu podal dovolanie žalobca. Žiadal, aby dovolací súd rozsudok odvolacieho súdu zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie alebo aby ho zmenil a potvrdil prvostupňový rozsudok. Dovolanie odôvodnil nesprávnym právnym posúdením veci poukazujúc na judikatúru, podľa ktorej nikto nemôže byť nútený k tomu, aby zotrval v podielovom spoluvlastníctve.

Žalovaný sa k podanému dovolaniu písomne nevyjadril.

Najvyšší súd Slovenskej republiky ako súd dovolací (§ 10a ods. 1 O.s.p.) po zistení, že dovolanie bolo podané proti právoplatnému rozsudku odvolacieho súdu oprávnenou osobou (účastníkom konania) v zákonnej lehote (§ 240 ods. 1 O.s.p.) a že je prípustné (§ 238 ods. 1 O.s.p.), preskúmal napadnutý rozsudok ako aj konanie, ktoré mu predchádzalo, bez nariadenia pojednávania (§ 243a ods. 1 veta za bodkočiarkou O.s.p.) a dospel k záveru, že dovolaniu nemožno vyhovieť.

Dovolací súd je podľa ustanovenia § 242 ods. 1 O.s.p. viazaný uplatneným dovolacím dôvodom; z úradnej povinnosti skúma iba vady uvedené v § 237 O.s.p., a iné vady konania len vtedy, pokiaľ by mali za následok nesprávne rozhodnutie vo veci. Vady v zmysle § 237 O.s.p. a iné vady konania však zo súdneho spisu nevyplývajú. Dovolací súd preto skúmal správnosť napadnutého rozsudku z hľadiska uplatneného dovolacieho dôvodu, a to právneho posúdenia veci odvolacím súdom v otázke opodstatnenosti uplatneného určovacieho návrhu vo väzbe na zistený skutkový stav.

V predmetnej veci bolo z hľadiska skutkového zistené, že rozhodnutím Okresného úradu N. zo X. č. X. bolo žalovanému vydané stavebné povolenie na výstavbu „Poľnohospodárskej účelovej stavby“ pozostávajúcej zo sociálno-prevádzkovej budovy, manipulačného skladu, skladu ovocia a žumpy, že stavba mala byť realizovaná na pozemku vo vlastníctve žalovaného označenému ako parcela č. X. v kat. úz. N. a že v štádiu rozostavanosti hrubej stavby došlo medzi účastníkmi k nezhodám, v dôsledku ktorých uzavreli dňa 29.2.2000, okrem iného, aj písomnú dohodu o tom, že sociálnu budovu a to ľavú stranu od vchodu aj s pozemkom ako aj ľavú stranu skladovej haly bude vlastniť žalobca, pravú stranu skladu aj s vybudovanou dielňou a pravú stranu od vchodu sociálnej budovy bude vlastniť žalovaný, a strechu na sociálnej budove a sklade dobudujú spoločnými prostriedkami.

Vzhľadom na tvrdenie žalobcu, ktorý svoje výlučné vlastnícke právo k časti pôvodnej rozostavanej stavby odvodzoval od dohody z 29.2.2000, rozhodujúcou otázkou pre posúdenie určovacieho návrhu bola otázka, či s touto dohodou možno spájať účinky zrušenia podielového spoluvlastníctva účastníkov k pôvodnej stavbe a vzniku ich výlučného vlastníctva k jej oddeleným častiam.

Podľa názoru dovolacieho súdu právny záver odvolacieho súdu, podľa ktorého z dohody uzavretej medzi účastníkmi 29.2.2000 nemožno odvodiť vznik výlučného vlastníckeho práva žalobcu k časti pôvodnej rozostavanej stavby, bol správny a zodpovedal zistenému skutkovému stavu. Odvolací súd, stotožňujúci sa inak s názorom súdu prvého stupňa, že v čase uzavretia uvedenej dohody bola rozostavaná stavba, vzhľadom na štádium jej rozostavanosti, už samostatnou vecou v právnom zmysle a bola predmetom podielového spoluvlastníctva účastníkov, správne konštatoval, že označená dohoda bola len dohodou o určení spôsobu užívania stavby a nie dohodou o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva k nej jej reálnym rozdelením, keďže nespĺňala náležitosti takejto dohody.

V zmysle § 141 ods. 1 Obč. zák. spoluvlastníci sa môžu dohodnúť o zrušení spoluvlastníctva a o vzájomnom vyporiadaní, pričom ak je predmetom spoluvlastníctva nehnuteľnosť, musí byť dohoda písomná. Z takejto dohody musí byť zrejmý jednak zmluvný konsenzus spoluvlastníkov v smere zrušenia spoluvlastníctva a jednak v smere jeho následného vyporiadania. Pokiaľ vyporiadanie sa má uskutočniť rozdelením stavby, podmienkou pre tento spôsob vyporiadania je, aby rozdelením vznikli samostatné veci, ktorých existencia bude v súlade so stavebnými predpismi, pričom nestačí len rozdelenie stavebnej parcely geometrickým plánom, ale je nevyhnutná existencia oddeľovacieho geometrického plánu a spravidla aj vykonanie potrebných stavebných úprav. V prejednávanvej veci je bez pochybností zrejmé, že dohoda účastníkov uzavretá 29.2.2000 nespĺňala uvedené náležitosti, preto s ňou nebolo možné spájať účinky zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva reálnym rozdelením stavby. Napokon aj sám žalobca v žalobe, ktorou sa pôvodne domáhal určenia spoluvlastníctva k celej stavbe, tvrdil že nie je vlastníkom stavby a že výlučné vlastníctvo k časti stavby má nadobudnúť až v budúcnosti. Pokiaľ po zmene žaloby začal tvrdiť niečo iné, musí znášať nepriaznivé procesné dôsledky vzájomného rozporu svojich vlastných tvrdení.

So zreteľom na uvedené dovolací súd dovolanie žalobcu smerujúce proti správne mu rozsudku odvolacieho súdu zamietol (§ 243b ods. 1 O.s.p.).

Úspešnému žalovanému nepriznal náhradu trov dovolacieho konania, pretože mu v súvislosti s ním žiadne nevznikli.

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

**V Bratislave 30. marca 2011**

**JUDr. Rudolf Č i r ě, v.r.**  
**predseda senátu**

Za správnosť vyhotovenia : Bc. Patrícia Špacírová