

# Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČSSR ze dne 24.01.1968, sp. zn. 4 Cz 3/68, ECLI:CZ:NS:1968:4.CZ.3.1968.1

**Číslo:** 61/1968

**Právní věta:** Pred prípadným reálnym rozdelením veci súdnym rozhodnutím je treba uvážiť, do akej miery možno požadovať na účastníkoch vynaloženie nákladov spojených s reálnym rozdelením (najmä stavby); ak by reálne rozdelenie nebolo uskutočniteľné bez nákladných stavebných úprav, bolo by potrebné považovať z tohto hľadiska vec za reálne nedeliteľnú. Hranica medzi pozemkami vyznačená na povrchu sa predlžuje zvisle nad povrch i pod povrch; takto stanovená hranica má byť v podstate rešpektovaná aj pri delení stavby. Nehnutelnosti novo vzniklé rozdelením dosiaľ spoločnej veci musia byť spôsobilé užívania bez existencie vecných bremien na ostatných dieloch.

**Soud:** Nejvyšší soud ČSSR

**Datum rozhodnutí:** 24.01.1968

**Spisová značka:** 4 Cz 3/68

**Číslo rozhodnutí:** 61

**Číslo sešitu:** 7

**Typ rozhodnutí:** Rozhodnutí

**Hesla:** Podílové spoluvlastnictví

**Předpisy:** 99/1963 Sb. § 43 40/1964 Sb. § 142

§ 184

§ 495

**Druh:** Rozhodnutí ve věcech občanskoprávních, obchodních a správních

**Sbirkový text rozhodnutí:**

*Č. 61/1968 sb. rozh.*

Pred prípadným reálnym rozdelením veci súdnym rozhodnutím je treba uvážiť, do akej miery možno požadovať na účastníkoch vynaloženie nákladov spojených s reálnym rozdelením (najmä stavby); ak by reálne rozdelenie nebolo uskutočniteľné bez nákladných stavebných úprav, bolo by potrebné považovať z tohto hľadiska vec za reálne nedeliteľnú.

Hranica medzi pozemkami vyznačená na povrchu sa predlžuje zvisle nad povrch i pod povrch; takto stanovená hranica má byť v podstate rešpektovaná aj pri delení stavby.

Nehnutelnosti novo vzniklé rozdelením dosiaľ spoločnej veci musia byť spôsobilé užívania bez existencie vecných bremien na ostatných dieloch.

(Rozhodnutie Najvyššieho súdu z 24. 1. 1968, [4 Cz 3/68.](#))

Navrhovateľ predniesol, že sa stal podľa kúpnej zmluvy z 31. 12. 1948 spoluvlastníkom nehnuteľnosti zapísanej vo vložke č. 165 pozemkovej knihy pre katastrálne územie Z. M. Jeho spoluvlastnícky podiel na uvedených nehnuteľnostiach činil 5/15 rovnako ako u odporcov dr. Š. Z. a dr. J. Z. V lete 1949 došlo údajne medzi navrhovateľom a obidvoma ďalšími spoluvlastníkmi k dohode o reálnom vydelení podielu navrhovateľa z domu; bola mu vydelená zadná časť budovy zo strany dvora v rozsahu štyroch miestností, z ktorých sa dal zriadiť dvojizbový byt s kuchyňou a prísl. Okrem jednej izby mal navrhovateľ takto reálne vydelený podiel aj v užívaní. Záhrada a vedľajšie stavby neboli delené. Odporcovia dr. Š. Z. a dr. J. Z. predali ešte kúpnyimi zmluvami zo svojich podielov menšiu ideálnu časť odporcom A. Z. a F. Z. a na podklade zmlúv dosiahli vloženie zápisov do pozemkovej knihy, vyznačujúcich spoluvlastnícke podiely v tomto pomere: navrhovateľ 5/15, odporcovia dr. Š. Z. 3/15, dr. J. Z. 3/15, A. Z. 3/15 a F. Z. 1/15.

Podľa navrhovateľa neuznávajú teraz odporcovia pôvodnú dohodu o reálnom vydelení podielu navrhovateľa z domu a v dôsledku toho nechce odporca dr. J. Z. vydať navrhovateľovi miestnosť v časti vyčlenenej navrhovateľovi; naproti tomu má navrhovateľ spálňu v časti, ktorá nesúvisí s časťou jemu pôvodne vyčlenenou. V užívaní tejto miestnosti je stále rušený odporkyňou A. Z. S ohľadom na tieto skutočnosti sa domáhal navrhovateľ vynesenia rozsudku o zrušení spoluvlastníctva účastníkov, ktorý by vychádzal – pokiaľ ide o dom – z pôvodnej dohody a reálnom vydelení podielu navrhovateľa z domu.

Odporcovia navrhovali najprv zamietnutie návrhu; popierali najmä, že by navrhovateľovi patril spoluvlastnícky podiel v rozsahu ideálnej tretiny, lebo kúpna zmluva z 31. 12. 1948 bola údajne zrušená dohodou zmluvných strán v jari 1949, podľa ktorej mala domovná nehnuteľnosť patriť rovnakým dielom piatim súrodencom. Neskoršie odporcovia žiadali zrušenie spoluvlastníctva, a to s tým, aby bolo prevedené reálne rozdelenie podľa nimi predloženého plánu, umožňujúce vydelenie štyroch bytov s tromi vlastnými vchodmi (aby nebolo narušované občianske spolunažívanie medzi účastníkmi).

Okresný súd v Nitre zrušil spoluvlastníctvo navrhovateľa s odporcami rozsudkom z 23. 3. 1966. Podľa znaleckého posudku prikázal do výlučného vlastníctva navrhovateľa časť obytného domu (dve izby, kuchyňu, predsieň, kúpeľňu) a z vedľajších stavieb komoru, dreváreň a garáž, ďalej primeranú časť pozemku (tiež záhrady). V spoločnom vlastníctve účastníkov boli ponechané dve studne, pivnica, vchod na pôjd a zostávajúca plocha dvora; zostávajúce nehnuteľnosti, ktoré neboli prikázané do výlučného vlastníctva navrhovateľa a nie sú spoločné všetkým účastníkom, boli ponechané v spoluvlastníctve odporcov (medzi nimi v terajších podieloch).

Na odvolanie odporcov potvrdil Krajský súd v Bratislave rozsudkom z 10. 11. 1966 rozsudok súdu prvého stupňa. O. i. zdôraznil, že je správne, že bol vydelený len podiel navrhovateľa, lebo odporcovia reálne vydelenie svojich podielov ani nežiadali.

Najvyšší súd rozhodol o sťažnosti pre porušenie zákona podanej predsedom Najvyššieho súdu, že bol rozsudkom krajského súdu porušený zákon a tento rozsudok zrušil.

Z odôvodnenia:

Súdy obidvoch stupňov nezistili bezpečne, či všetky nehnuteľnosti sú v podielovom spoluvlastníctve účastníkov, alebo či snáď niektorá časť nehnuteľností bola už reálne vydelená, a pri rozhodovaní o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva nedbali základných zásad vyplývajúcich z ustanovení občianskeho zákonníka o podielovom spoluvlastníctve.

Navrhovateľ tvrdil v návrhu aj vo svojich vyjadreniach v priebehu konania, že v lete 1949 došlo medzi ním a odporcami dr. J. Z. a dr. Š. Z. k dohode, podľa ktorej bol jeho spoluvlastnícky podiel z domu reálne vydelený, a to v tej časti, ktorá mu bola rozsudkom súdu prvého stupňa prikázaná do výlučného vlastníctva. S týmto skutkovým prednesom navrhovateľa sa súdy nevysporiadali a nepostarali sa v zmysle § 43 o. s. p., aby s ním bol žalobný návrh ohľadne spoločného domu v súlade. Táto okolnosť je dôležitá preto, lebo ohľadne domovej časti a pozemku, ktorý zaberá, by potom mohlo ísť zo strany navrhovateľa len o návrh na určenie vlastníckeho práva, zatiaľ čo ohľadne ostatných častí nehnuteľností o návrh na zrušenie spoluvlastníctva a jeho vyporiadanie.

Pri prejednávaní návrhu na zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva je súd viazaný podaným návrhom potiaľ, že pri splnení zákonných predpokladov musí podielové spoluvlastníctvo zrušiť; ktorý zo zákonom upravených spôsobov vyporiadania spoluvlastníctva zvolí, záleží však na konkrétnom prípade (v tom smere nie je súd návrhom účastníkov viazaný). Ak nehodlajú ani zbývajúci spoluvlastníci (podľa toho, kto návrh na zrušenie spoluvlastníctva podal) zotrvať v podielovom spoluvlastníctve, musí dôjsť k zrušeniu podielového spoluvlastníctva aj ohľadne týchto účastníkov konania a k ich vzájomnému vyporiadaniu.

Pretože v danom prípade boli predmetom podielového spoluvlastníctva nehnuteľnosti, bolo nutné dôkladne preveriť predovšetkým možnosť reálneho rozdelenia spoločnej veci na dve či viac samostatných vecí.

Budovy je možné deliť tak, aby vznikli samostatné stavby, existencia ktorých nebude v rozpore so stavebnými predpismi; v tomto smere musí byť zamerané prevedenie znaleckého dokazovania, prípadne i primeraným spôsobom vyžiadaná súčinnosť stavebného úradu. Púha možnosť reálneho rozdelenia na dve či viac samostatných vecí však nebude postačujúca, lebo bude treba ešte uvážiť, do akej miery možno požadovať na účastníkoch vynaloženie nákladov spojených s reálnym rozdelením (najmä stavby). Ak by reálne rozdelenie nebolo uskutočniteľné bez nákladných stavebných úprav, bolo by potrebné považovať z tohto hľadiska vec za reálne nedeliteľnú.

Hranica medzi pozemkami vyznačená na povrchu sa predlžuje nad povrch i pod povrch; takto stanovená hranica (vertikálnym rozdelením) pozemku má byť v podstate rešpektovaná aj pri delení stavby. Z toho dôvodu je neprípustné také rozdelenie stavby, že by bola stredná časť (bytový priestor) vo výlučnom vlastníctve jedného vlastníka (popr. určitého počtu vlastníkov) a spodná (pivnica) a horná (pôjd) časť v jeho podielovom spoluvlastníctve s ďalšími osobami. Nehnuteľnosti novo vzniklé rozdelením dosiaľ spoločnej nehnuteľnosti musia byť, pravda, spôsobilé užívania bez existencie vecných bremien na ostatných dieloch; v tejto súvislosti je totiž treba mať na zreteli ustanovenie § 495 ods. 1 o. z., podľa ktorého vecné bremená môžu vznikáť len na základe zákona. Preto nemožno napr. ponechať v spoluvlastníctve všetkých doterajších podielových spoluvlastníkov pivnicu pod novo vzniklou samostatnou domovou nehnuteľnosťou, s tým, že by mohol byť prístup do pivnice zabezpečovaný len formou tzv. služobnosti (čo nie je prípustné).

Rozdelením nemusia vždy vzniknúť rovnako hodnotné samostatné diely nehnuteľností (môžu byť rôzne vybavené, rôzne staré, v rozdielnom stave zachovalosti apod.); aj k tomu je potrebné pri vyporiadaní prihliadnuť, ako aj k prípadným nárokom jednotlivých spoluvlastníkov vzniklým z toho, že sami vlastným nákladom zlepšili stavbu apod. Veď už z pojmu vyporiadania použitého v § 142 o. z. sa podáva, že majú byť vyriešené všetky sporné otázky, vyplývajúce zo zrušenia podielového spoluvlastníctva.

Pretože krajský súd práve tak ako súd prvého stupňa nedbal týchto zásad, došlo k porušeniu zákona v ustanoveniach § 211, 5, 6, 43, 79, 80 písm. b), § 120 ods. 1, § 152 ods. 2, § 153 ods. 1 o. s. p. v súvislosti s ustanoveniami § 132, 142, 489 a 492 ods. 1 o. z.