

**Vyporiadanie podielového spoluvlastníctva s osobitným zreteľom na zákonné
kritéria a kritériá, ktoré prináša súdna prax**
**Settlement of shared and joint co-ownership in Slovakia by court decision
with special regard to legal and judicial criteria**

JUDr. Dalibor Vyhnálik

Advokátska kancelária Blaha, Erben a partneri

Anotácia

Článok sa zaoberá problematikou vyporiadania podielového spoluvlastníctva súdom a to s osobitným zreteľom na spôsob vyporiadania, pri ktorom súd prikáže vec niektorému alebo niektorým zo spoluvlastníkov. Do pozornosti dávame jednotlivé kritériá ako aj to, že súdna prax pri ich aplikácii nie je jednotná, čo neprispieva k právnej istote strán. Právna istota by mala spočívať v tom, že spor dopadne určitým spôsobom bez ohľadu na to, ktorý sudca ho dostane, čím sa zúži priestor pre sudcovskú svojvôľu, čo prispeje k spravodlivému súdnictvu a zamedzí prekvapivým rozhodnutiam.

Annotation

We deal with the issue of settlement of joint ownership by the court with special regard to the method of settlement, when the court orders the case to one or some of the joint owners. We try to draw attention to the individual criteria and to the fact that the judicial practice in their application is not uniform, which does not contribute to the legal certainty of the parties. Legal certainty should be influenced by certain options that could affect a case that could affect a judge who might have before him, which could affect the judiciary and prevent surprising decisions.

Kľúčové slová

vyporiadanie podielového spoluvlastníctva, kritéria, účelné využitie

Keywords

settlement of joint ownership, criteria, effective use

Úvod

V praxi sa častokrát stáva, že podieloví spoluvlastníci už nechcú zotrvať v podielovom spoluvlastníctve, pričom ich predstavy, ako ho vysporiadať, bývajú častokrát rozdielne. Buď majú záujem vec nadobudnúť do výlučného spoluvlastníctva viacerí z nich, napr. z dôvodu, že ich k rodičovskému domu, záhrade či bytu spájajú spomienky, prípadne sa nevedia dohodnúť na výške peňažného ekvivalentu pre odstupujúceho spoluvlastníka, alebo vec nechce žiaden z nich a je potrebné vec predať. V takýchto prípadoch, kedy sa spoluvlastníci nevedia dohodnúť na spôsobe vysporiadania, na návrh niektorého z nich rozhodne súd. Ten sa musí riadiť určitými pravidlami a dodržať zákonnú postupnosť. No pri

vyporiadání prikázáním věci musí dbať na určité zákonné kritériá, či kritériá, ktoré priniesla súdna prax. Tie sa však vzájomne líšia, ich význam a dôraz na ne vytvárajú súdy sami, pričom ich aplikujú odlišne. Takýto postup nevnímame ako súladný s princípom právnej istoty. Každý, kto sa obráti na súd, má legitímne právo vedieť, prípadne očakávať, že súdny spor sa skončí určitým predvídateľným spôsobom. V prípade vyporiadania podielového spoluvlastníctva súdom však absentuje jednotnosť aplikácie práva a s tým súvisiaca predvídateľnosť súdneho rozhodnutia. .

Základnú právnu úpravu zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva nájdeme v § 142 ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník (ďalej len „OZ“), pričom jeho formulácia nie je jednoznačná a ani úplná, dokonca ju možno považovať za veľmi strohú.

Predmetné ustanovenie totiž upravuje iba to, že ak sa podieloví spoluvlastníci nedohodnú na vyporiadání podielového spoluvlastníctva, ich spoluvlastníctvo zruší súd na návrh niektorého z nich. Súd uprednostňuje rozdelenie veci, a v prípade, keď to nie je možné, prikáže vec jednému alebo viacerým spoluvlastníkom za primeranú náhradu. Ak vec nikto zo spoluvlastníkov nechce, nariadi jej predaj. Nejednoznačná je však formulácia kritérií na prikázanie veci jednému alebo viacerým spoluvlastníkom. Zákon pri prikázaní veci obsahuje len všeobecné vymedzenie, podľa ktorého súd prihliadne najmä na účelné využitie veci a na násilné správanie medzi podielovými spoluvlastníkmi. Pojem účelné využitie nie je jednoznačne definovaný v odbornej literatúre a v súdnych rozhodnutiach býva špecifikovaný len veľmi jadrne a to spravidla tak, že pod účelným využitím sa rozumie stav, pri ktorom vec môže slúžiť svojmu účelu. Lenže ten, kto ju žiada prikázať do svojho vlastníctva, pochopiteľne bude tvrdiť, že vec účelne využije, inak by o jej prikázanie do svojho vlastníctva pravdepodobne nežiadal. V tomto smere považujeme za nevyhnutné dotknutú zákonnú formuláciu upraviť tak, aby súdy vedeli, ako si ju majú vykladať. V rámci tohto pojmu odvodili množstvo kritérií a skutočností, ktoré skúmajú a to napr. kto vec udržiaval, opravoval, staral sa o ňu a u koho je predpoklad, že sa bude o ňu starať. Lenže v prípade, ak ani jedna strana nevie uvedené najdôležitejšie kritérium preukázať, nie je možné ho vyhodnotiť.

Na porovnanie uvádzame obdobné ustanovenie v českom Občianskom zákonníku (zákon č. 89/2012 Sb.), ktorý neobsahuje žiadne kritériá na vyporiadanie podielového spoluvlastníctva a v ustanovení § 1143 upravuje len to, že ak sa strany na vyporiadání nedohodnú, rozhodne súd.

Ani takáto úprava sa nám nezdá ako vhodná, nakoľko vytvára priestor pre sudcovskú svojvoľu.

Z uvedených dôvodov navrhujeme zmeniť spojenie „účelné využitie“ na novú formuláciu „kto sa bude o vec riadne starať“. To znamená, že v prípade, ak ide o nehnuteľnosť, musí byť u podielového spoluvlastníka, ktorému sa má vec prikázať, predpoklad, že sa bude o vec riadne starať, nebude chátrať, bude vykonávať pravidelnú údržbu, opravy, ale bude sa starať o vec aj právne – odstráni prípadné čierne stavby, zlegalizuje ich a nebude užívať nehnuteľnosť na činnosti rozporné s právnym poriadkom, napr. nelegálne podnikanie, znečisťovanie životného prostredia (napr. vypúšťanie žumpy do záhrady, obťažovanie susedov hlukom, prachom, pachom a pod.). Ak sa u súčasného užívateľa – spoluvlastníka, nejaký zo spomenutých javov vyskytne, podľa nášho názoru by mal súd veľmi zvážiť, či mu vec prikáže do vlastníctva a ak sa tak predsa len rozhodne, malo by to byť iba vtedy, ak žiadna iná možnosť neprichádza do úvahy.

V rámci posudzovania zákonných kritérií, okrem účelného využitia veci a veľkosti spoluvlastníckych podielov, súdy zohľadňujú viaceré ďalšie skutočnosti, významné pre rozhodnutie o tom, ktorému zo spoluvlastníkov bude vec prikázaná do vlastníctva. Pre rozhodnutie súdu, komu nehnuteľnosť prikázať do vlastníctva, nie je rozhodujúca púha výška podielov či účelné využitie veci, ale ide o súhrn skutočností, ktoré sú v danej veci relevantné. Zákon zohľadňuje variabilitu a zložitost' možných situácií, a preto prenecháva riešenie na úvahe súdu. Otázka, komu bude vec prikázaná, záleží vždy na úvahe súdu. [\[1\]](#)

Teda aj samotný Najvyšší súd SR vyjadruje názor, že je vecou voľnej úvahy súdu, ako vec vyrieši. Tu sa otvárajú dvere pre určitú svojvoľu súdu, a z tohto dôvodu aj absentuje princíp právnej istoty. Ak by strany vedeli, aké rozhodnutie možno v tej-ktorej právnej veci očakávať, je možné, že by došlo k dohode strán. Nespravodlivé je to aj v tom ponímaní, že neúspešná sporová strana zaplatí druhej strane trovy konania. Keby však objektívne mohla vedieť, predpokladať určitý výsledok súdneho rozhodnutia, žiadne trovy konania by nevznikli, lebo by možno jedna zo strán dobrovoľne ustúpila.

Ak súd o zrušení a vyporiadaní spoluvlastníctva rozhoduje rozsudkom, t. j. autoritatívne, musí pri procesnom postupe dodržať poradie a podmienky použitia jednotlivých spôsobov vyporiadania zrušeného spoluvlastníctva, lebo sú pre súd záväzné. S povahou rozhodnutia súdu o zrušení spoluvlastníctva a o jeho vyporiadaní, cieľom ktorého je novým spôsobom upraviť určitý hmotnoprávny vzťah, ktorý v štádiu konania pred vydaním rozsudku neexistoval (tzv. konštitutívny charakter rozsudku), súvisí aj nevyhnutnosť vyriešiť všetky otázky, ktoré sú medzi účastníkmi sporné a ktoré v rámci novej úpravy právneho vzťahu vyžadujú riešenie.

Najprirodzenejším spôsobom likvidácie spoluvlastníckych vzťahov je rozdelenie veci medzi spoluvlastníkov podľa výšky ich podielov. Predpokladom použitia tohto spôsobu zrušenia spoluvlastníctva však je, že ide o deliteľnú vec (z technického hľadiska) a že jej rozdelenie je aj funkčne opodstatnené, t. j. vtedy, keď rozdelením veci vzniknú samostatné veci, ktoré ich vlastníkom môžu aj naďalej slúžiť spôsobom, ktorý zodpovedá ich povahe a spoločenskému poslaniu (záujmu). Pri reálnom rozdelení nehnuteľnosti súd musí dbať na to, aby rozdelením vznikli samostatné veci v právnom zmysle a aby rozdelenie bolo možné zapísať vkladom práva do katastra nehnuteľností [\[2\]](#). Ak je predmetom reálneho rozdelenia pozemok, pričom dochádza k vytvoreniu nových parciel, a tým aj k zmene hraníc pôvodnej nehnuteľnosti, treba vyhotoviť grafický polohopisný plán, ktorý má mať náležitosti geometrického plánu zodpovedajúceho všetkým požiadavkám geodézie a kartografie, potvrdený jeho zhotoviteľom a overený príslušným úradom, ktorým je okresný úrad, katastrálny odbor [\[3\]](#). Len takýto technický podklad na zmenu týkajúcu sa pozemkových nehnuteľností sa môže stať súčasťou rozsudku o ich reálnom rozdelení.

V tomto smere prichádzajú do úvahy právne závery len vo vzťahu k hodnoteniu významu jedného kritéria a jeho porovnania s iným. Možno však prihliadať aj na iné skutočnosti, než sú uvedené v zákone (napr. na to, kto a akou mierou sa pričínal o nadobudnutie spoločnej veci, kto ju zveľaďoval, a pod.). Predmetom zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva je vždy celá vec (nie jej podiel). Do vlastníctva sa preto vec prikazuje vždy ako celok, a to niektorému (niektorým) zo spoluvlastníkov. Tento spôsob vyporiadania prichádza do úvahy len vtedy, keď aspoň jeden zo spoluvlastníkov prejavuje o celú vec záujem. Zároveň je vždy potrebné skúmať schopnosť vyplatenia finančnej náhrady za spoluvlastnícky podiel. Ak § 142 ods. 1 Občianskeho zákonníka stanovuje, že súd prihliadne na účelné

využitie veci, ide o právnu normu s relatívne neurčitou hypotézou, t. j. právnu normu, ktorej hypotéza nie je stanovená priamo právnym predpisom, ale ktorá prenecháva súdu, aby podľa svojho uváženia v každom jednotlivom prípade vymedzil sám hypotézu právnej normy zo širokého, vopred neobmedzeného okruhu okolností. V rámci posudzovania účelného využitia veci tak možno podľa veľkosti podielov zohľadniť celý rad skutočností dôležitých pre rozhodnutie o tom, ktorému z účastníkov bude vec prikázaná do vlastníctva. Pre rozhodnutie, komu nehnuteľnosť prikázať, nie je absolútne rozhodujúca ani výška podielov, ani účelné využitie veci, ale ide o súhrn skutočností, ktoré sú v danej veci relevantné. Súd však musí riadne zdôvodniť, prečo kritériá výšky podielov a účelného využitia veci nie sú v konkrétnom prípade rozhodujúce [4]. Ak riadna aplikácia kritérií uvedených v § 142 ods. 1 Občianskeho zákonníka (účelné využitie veci a násilné správanie podielových spoluvlastníkov) pre strany sporu vyznieva rovnocenne, záleží len na súde, ktoré z ďalších relevantných okolností prípadu (najmä schopnosť a včasnosť zaplattenia primeranej náhrady) vyhodnotí v prospech tej ktorej strany [5]. (S poukazom na rozhodovaciu súdnu prax [6] (ak nie je rozdelenie veci dobre možné, súd použije ďalší spôsob zrušenia a vyporiadania spoluvlastníctva, ktorým je prikázanie veci jednému alebo viacerým spoluvlastníkom za primeranú náhradu. Pre rozhodnutie o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva súdom, a to nielen rozdelením veci, ale aj prikázaním doterajšej spoločnej veci niektorému (niektorým) zo zostávajúcich podielových spoluvlastníkov za primeranú náhradu, zákon v § 142 ods. 1 druhá a tretia veta od účinnosti novely zákonom č. 526/2002 Z. z. stanovuje kritériá, a to účelné využitie veci a prípadné násilné správanie podielového spoluvlastníka voči ostatným spoluvlastníkom. Hľadisko solventnosti sa profiluje ako podmienka pre prikázanie veci niektorému zo spoluvlastníkov a tiež ako jedna z okolností, ku ktorým je potrebné pri vyporiadaní prihliadať pri posudzovaní, komu má byť vec prikázaná. [7] Objektívna schopnosť poskytnúť náhradu za prikázaný spoluvlastnícky podiel je taktiež významná pre súdne rozhodnutie. Otázka solventnosti napĺňa aj rozmer ústavný, pretože strata podielového spoluvlastníctva je zároveň odňatím vlastníckeho práva, za ktoré musí byť poskytnutá náhrada. Ak súd podielové spoluvlastníctvo k veciam zruší a vyporiadava ho prikázaním nehnuteľností jednému alebo viacerým spoluvlastníkom, sú pre prikázania stanovené nielen kritériá veľkosti podielov a účelného využitia veci, ale tiež schopnosť spoluvlastníka, ktorému sú nehnuteľnosti prikazovania do vlastníctva, zaplatiť primeranú náhradu. Ak zákon ustanovuje, že prikázanie veci jednému zo spoluvlastníkov je možné len za primeranú náhradu, potom to znamená, že súd môže prikázať vec len tomu spoluvlastníkovi, resp. spoluvlastníkom, ktorí preukážu schopnosť primeranú náhradu zaplatiť.

Vymedzenie problematiky: Kritériá pre prikázanie veci niektorému resp. niektorým zo spoluvlastníkov

Ako prvé kritérium pre prikázanie veci súdy častokrát uvádzajú veľkosť spoluvlastníckych podielov a aplikujú ho častokrát podľa nášho názoru zjednodušene a nesprávne, a síce tým spôsobom, že ktorý zo spoluvlastníkov má na veci väčší spoluvlastnícky podiel, tomu bude vec prikázaná do vlastníctva. Takýto právny záver považujeme za mimoriadne nesprávny. Aj z ustanovenia § 142 ods. 1 OZ vyplýva, že najdôležitejšie kritérium je účelné využitie veci. Nemá preto žiaden význam a ani logiku, aby súdy prikazovali vec tomu spoluvlastníkovi, ktorý má väčší podiel v situáciách, ak sa o vec riadne nestará,

neinvestuje do nej a nie je ani predpoklad, že by sa o vec staral, udržiaval ju a zveľaďoval. Takýchto rozhodnutí je, žiaľ, v rozhodovacej praxi veľa.

Možno sa stotožniť s tým, že ak celá variabilita zákonných a „odvođených“ kritérií svedčí zhodne v prospech viacerých spoluvlastníkov a taktiež existuje rovnaký predpoklad účelného využitia, možno sa prikloniť k záveru, že vec bude prikázaná tomu zo spoluvlastníkov, ktorý má väčší podiel.

Zákon pri prikázaní veci vymedzuje, že ak rozdelenie veci neprichádza do úvahy, prikáže súd vec za primeranú náhradu jednému alebo viacerým spoluvlastníkom, prihliadne pritom na účelné využitie a na násilné správanie podielového spoluvlastníka voči ostatným spoluvlastníkom

Z tretej vety ustanovenia § 142 OZ jednoznačne vyplýva, že ak súd vyporiadava spoluvlastníctvo prikázaním (nie rozdelením) veci, veľkosť spoluvlastníckeho podielu je síce rozhodujúca, avšak nie pre samotné prikázanie veci tomu ktorému spoluvlastníkovi, ale len v otázke primeranej náhrady. Ak by to malo byť inak, t. j. ak by mala byť veľkosť spoluvlastníckych podielov rozhodujúca aj pre samotné prikázanie veci tomu ktorému spoluvlastníkovi, myslíme si, že by to malo byť v tretej vete zákonného ustanovenia uvedené.

Vnímanie tohto údajného kritéria preto neznamená matematické porovnávanie veličín, či ich súčtov. Niektoré z podielov môžu byť dokonca zaťažené. Ak má niekto na svojom podiele napríklad exekučné záložné právo, nemožno prijať záver, že mu svedčí kritérium veľkosti spoluvlastníckeho podielu. V takom prípade je predsa hodnota podielov úplne odlišná. Aj v tomto prípade je potrebné, aby to bolo v zákone zmenené. Ak súd má rozhodovať podľa veľkosti spoluvlastníckych podielov, mal by prihliadať predovšetkým na hodnotu spoluvlastníckeho podielu.

Veľkosť spoluvlastníckeho podielu nie je podľa nášho názoru rozhodujúca vtedy, ak základné zákonné kritériá (účelnosť využitia, eventuálne násilné správanie) svedčia v prospech niektorej zo strán, prípadne ak prikázaniu veci bráni ochrana ústavou garantovaných práv (napr. právo na ochranu vlastníctva, či pokojné užívanie majetku). Kritérium veľkosti môže mať teoreticky len podpornú povahu v prípade, ak základné kritériá svedčia rovnako v prospech všetkých spoluvlastníkov.

V tomto smere sa v celom rozsahu stotožňujeme s právnymi závermi, ktoré prináša súdna prax. Aj podľa nášho názoru je úplne bezpredmetné, ktorý zo spoluvlastníkov má väčší podiel. Dôležitá je starostlivosť o vec. [\[8\]](#)

Z uvedeného je zrejmé, že samotná skutočnosť, či niektorý spoluvlastník, resp. spoluvlastníci majú a už vôbec nie spolu (ale samostatne) väčší spoluvlastnícky podiel, nie je bez ďalšieho právne významná.

Účelné využitie nehnuteľnosti znamená, podľa súdnej praxe, že vec slúži určenému účelu. Teda napr. byt a dom predovšetkým na bývanie. K tomu považujeme za potrebné doplniť, že súd nemôže prikázať nehnuteľnosť tomu spoluvlastníkovi, ktorého záujmom je následne nehnuteľnosť predať a ktorý obhospodaruje iný spoluvlastník, ktorý má záujem postaviť si na ňom rodinný dom a pod. Zásadu, že v konaní o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva nemožno vec prikázať tomu zo spoluvlastníkov, ktorý ju chce predať, pokiaľ druhý spoluvlastník ju chce užívať, nemožno absolutizovať. K uplatneniu tejto zásady napríklad nedôjde v prípade, kedy jeden zo spoluvlastníkov – spoluvlastníkov bytového domu sa snaží o prikázanie bytového domu do svojho výlučného vlastníctva v rámci svojho

podnikateľského záujmu za účelom jeho zrekonštruovania a následného predaja možným záujemcom od spoluvlastníka, resp. spoluvlastníkov, ktorí dlhodobo svoj byt nevyužívajú.

Z vyššie uvedeného vyplýva, že najvýznamnejšie kritérium pre prikázanie veci niektorému zo spoluvlastníkov je účelné využitie veci.

Rozhodujúcim kritériom je aj schopnosť spoluvlastníka vyplatiť odstupujúceho (odstupujúcich spoluvlastníkov). Teda vec by nemala byť prikázaná tomu zo spoluvlastníkov, ktorý nepreukázal solventnosť, t. j. schopnosť vyplatiť odstupujúceho spoluvlastníka. Síce súdna prax je taká, že ak niekto súdu predloží výpis z bankového účtu, na ktorom sú prostriedky, postačí to na to, aby prijal záver, že toto kritérium je splnené. Takýto postup však nepovažujeme za správny. Prostriedky na účte nemusia patriť danej osobe a môžu tam byť len „dočasne“ špekulatívne vložené. V tomto smere je potrebné zohľadniť aj iné skutočnosti v záujme zistenia solventnosti (napr. zohľadniť existenciu záväzkov, schopnosť ich splácania, prípadne či existujú splatné dlhy voči tretím osobám a z akého dôvodu ich podielový spoluvlastník neuhradil).

Návod, ako určiť primeranú náhradu, dal Najvyšší súd SR zaujatím stanoviska, podľa ktorého „primeranou náhradou“ pri vyporiadaní zrušeného spoluvlastníctva (§ 142 ods. 1 tretia veta OZ) je príslušný podiel všeobecnej ceny [\[9\]](#). Ako z uvedeného stanoviska ďalej vyplýva, „primeranú náhradu“ treba chápať ako hodnotový ekvivalent vyjadrený v peniazoch, umožňujúci podľa miestnych podmienok obstaranie podobnej veci, akú predstavuje podiel spoluvlastníka, ktorý bol prisúdený ostatným spoluvlastníkom. Primeranosť ceny závisí jednak od vybavenia, veľkosti, veku stavby, ale aj od ponuky a dopytu na trhu v danom mieste a čase. Primeraná náhrada teda musí predstavovať objektívnu cenu, za ktorú by vec bolo možné predať, resp. obstať v danom mieste a čase na trhu. Primeranú náhradu určuje súd, pričom nevychádza len z odbornej znaleckej mienky, ale aj z informácií príslušného orgánu miestnej správy, z informácií spoločností, ktoré sa zaoberajú sprostredkovaním kúpy a predaja, z informácií účastníkov o kúpe a predaji iných porovnateľných nehnuteľností v približne rovnakom časovom období, pričom zohľadní atraktivnosť lokality a účel, na ktorý nehnuteľnosť slúži. [\[10\]](#)

Novelou vykonanou zákonom č. 526/2002 Z. z. bolo doplnené do zákona aj kritérium násilného správania. Zákonodarca touto novelou reagoval na problematiku násillia v rodine. Termín „násillie“ evokuje skôr oblasť trestného práva a Občiansky zákonník ho bližšie nevysvetľuje. Možno zaň považovať akékoľvek konanie, ktoré ohrozuje alebo porušuje hodnoty ľudskej osobnosti chránené objektívnym právom, akými sú zdravie, život, fyzická a psychická integrita, ľudskú dôstojnosť, osobná sloboda. Môže mať rôzne formy (fyzické násillie, psychické násillie). [\[11\]](#)

Právna úprava sleduje za cieľ eliminovať násillné správanie v rodinách, pretože v tejto komunite najčastejšie spoluvlastnícke vzťahy vznikajú a sú prezentované v prípade nezhôd násillím rôzneho druhu. Ak by mali po vyporiadní podielového spoluvlastníctva zostať sporové strany susedmi, k žiadnej eliminácii nedôjde.

Cieľom právnej úpravy je aj prispieť k obmedzovaniu násillného správania pri riešení nezhôd o právach a povinnostiach a je občianskoprávnou sankciou v prípadoch násillného správania, sleduje výchovný účinok na páchatelov násillia, ale má pôsobiť aj preventívne.

Násilné správanie podielových spoluvlastníkov nemusí z hľadiska naplnenia ust. § 142 Občianskeho zákonníka dosahovať intenzitu trestného činu. Mnohé súdy si to uľahčujú tým, že toto je vecou iného orgánu a pokiaľ iný orgán nič také nezistil, násilné správanie nemajú za preukázané. Takéto ponímanie nemožno považovať za správne. Pre rozhodovanie súdu o vyporiadaní podielového spoluvlastníctva postačí negatívne správanie sa podielového spoluvlastníka voči ostatným spoluvlastníkom. Pre kvalifikované naplnenie zákonného kritéria, na ktoré je súd povinný prihliadať (násilné správanie podielového spoluvlastníka voči ostatným), je podľa nášho názoru postačujúce že úprava pomerov účastníkov si vyžiadala súdne konania, ktoré obsahujú mimoriadne nepríjemné skutočnosti, ktoré sa dajú kvalifikovať aj ako násilie. To znamená, že niektorý zo spoluvlastníkov porušil právo voči inému spoluvlastníkovi a toto porušenie práva zakladá hoci „len“ občianskoprávny následok, napr. obmedzovanie práv spoluvlastníka, či existencia splatného záväzku voči spoluvlastníkovi. Taktiež aj svojvoľné vylúčovanie spoluvlastníka z výkonu vlastníckeho práva od iného spoluvlastníka, resp. spoluvlastníkov, t. j. z možnosti vec v spoluvlastníctve držať, užívať, požívať jej plody a úžitky, pretože takéto správanie má protiprávny charakter.

Prikázanie veci viacerým spoluvlastníkom je alternatívny spôsob vyporiadania, ktorý sa podľa nášho názoru má použiť, ak na iný postup nie sú splnené zákonné podmienky. Vyplýva to z výslovného znenia zákona, podľa ktorého súd prikáže vec jednému alebo viacerým spoluvlastníkom. Teda, ak je možné prikázať vec jednému spoluvlastníkovi, nemôže súd prikázať viacerým.

V tomto smere sa nám javí ako vhodné, aby zákonodarca do zákona doplnil, že ak je to s prihliadnutím na všetky okolnosti možné, súd prikáže vec jednému zo spoluvlastníkov.

Takouto úpravou by priamo zákonodarca sledoval právnu istotu, keďže založenie nového spoluvlastníctva vytvára predpoklady pre ďalšie vyporiadanie, či spor a úlohou súdneho rozhodnutia je vytvoriť pevnú úpravu pomerov, tak aby boli eliminované prípadné ďalšie spory. Prikázanie veci môže mať v zásade trojitú formu, a to: 1) celá vec je prikázaná do výlučného vlastníctva niektorého zo spoluvlastníkov, čo je pravdepodobne najčastejší spôsob prikázania veci, 2) prikázanie celej veci viacerým z doterajších spoluvlastníkov, vec sa znova prikazuje do podielového spoluvlastníctva, no veľkosť spoluvlastníckych podielov je novo konštituovaná, 3) posledný spôsob predpokladá oddelenie časti vyporiadanej veci, ktorá je prikázaná do podielového spoluvlastníctva doterajších spoluvlastníkov a jej prikázanie niektorému, resp. niektorým zo spoluvlastníkov. Predmetom prikázania nie sú spoluvlastnícke podiely ostatných spoluvlastníkov, ale celá vec. Druhý spôsob nastupuje len vtedy, keď nie je možné postupovať podľa prvého spôsobu a tretí vtedy, keď nie je možné postupovať ani podľa prvého a ani podľa druhého. Tieto spôsoby vytvárajú predpoklady pre ďalšie vyporiadanie či spor a takáto úprava vzťahov nepredstavuje pevné usporiadanie vzťahov.

Ďalším kritériom, ktoré súdy zvyknú uvádzať, je to, kto akou mierou prispel k vzniku predmetu spoluvlastníctva – tu si súdy pomáhajú kritériom pre vyporiadanie bezpodielového spoluvlastníctva. V prípade bezpodielového spoluvlastníctva manželov (ďalej len „BSM“) je to logické, keďže masu BSM vytvorili obaja manželia. V prípade podielového spoluvlastníctva je toto kritérium možné aplikovať len vtedy, ak vec vznikla vytvorením veci spoluvlastníkmi, teda nie dedením či darovaním.

Samozrejme v praxi existujú aj prípady a okolnosti, kedy postačí, aby jedno kritérium či okolnosť nedovoľovala prikázanie veci niektorému zo spoluvlastníkov. Teda ak existuje skutočnosť, ktorá nedovolí prikázať vec jednému zo spoluvlastníkov, ostatné skutočnosti či kritériá sa stanú

bezpredmetnými. Takouto skutočnosťou môže byť napr. že by jeden zo spoluvlastníkov nemal k nehnuteľnosti prístup, keďže vlastníkom prístupovej cesty je druhý zo spoluvlastníkov. Taktiež v prípade, že vlastníkom stavby by bol len jeden zo spoluvlastníkov a ak by to súd prikázal druhému, ten by nemal k svojej stavbe prístup. Za takúto skutočnosť, ktorá tzv. vetuje prikázanie veci niektorému zo spoluvlastníkov je aj tá skutočnosť, že by sporové strany, ktorých vzťahy sú vyhrotené ostali v susedstve.

Vo viacerých súdnych rozhodnutiach nájdeme právne názory, ktoré sú síce v rozpore s doslovným znením zákona, avšak podľa nášho názoru sledujú legitímny cieľ. Abstrahujú od reálneho rozdelenia, eventuálne upravujú vzťahy medzi podielovými spoluvlastníkmi inak ako vymedzujú zákonné kritériá, a to v takom prípade, ak by mali podieloví spoluvlastníci, ktorých vzťahy sú vyhrotené ostať v susedstve [\[12\]](#).

S takýmto postupom súhlasíme a v tomto smere dodávame, že je povinnosťou súdu vytvoriť podmienky na to, aby výsledkom súdneho rozhodnutia bolo nerušené užívanie veci, pričom vyhrotenosť vzťahov v susedstve je prekážka, pre ktorú nemôže dôjsť k pokojnému užívaniu veci. Inými slovami, súd nemôže rozhodnúť tak, že sporové strany ostanú susedmi, ak vyhrotenosť ich vzťahov bude mať dopad na negatívne susedské spolužitie, čo spôsobuje nemožnosť riadneho užívania nehnuteľnosti zo strany spoluvlastníkov.

Okrem toho dávame do pozornosti, že súd musí prihliadať na prevenčnú povinnosť a na bezkonfliktné a zmierlivé susedské spolunažívanie. Dôvodom, prečo sa súdy musia odkláňať od výslovného znenia zákona (§ 142 OZ.... ak nie je rozdelenie veci dobre možné....), je tá skutočnosť, že takýto postup by bol v rozpore s ústavou garantovaným právom na majetok (článok 20 ods. 1 veta prvá Ústavy SR) a Európskym dohovorom o ľudských právach (článok 1 Protokolu k Dohovoru o ochrane ľudských práv základných slobôd), chráneného práva na pokojné užívanie majetku. Inými slovami medzinárodná zmluva má prednosť pred ustanovením zákona a žiaden zákon nemožno vykladať v rozpore s Ústavou SR. Dohovor je medzinárodnou zmluvou uzavretou podľa medzinárodného práva. Z toho vyplýva, že Dohovor má prednosť pred domácim právom. Žiaden štát sa nemôže vyhnúť záväzkom, ktoré preň vyplývajú z Dohovoru s odkazom na domáce právo.

Odklon od takejto aplikácie práva nemožno považovať za správny, obzvlášť v situácii ak jeden sudca daného súdu uvedené aplikuje a iný nie. V praxi sa uvedenému, žiaľ, nevenuje dostatočná pozornosť.

Ústavný súd Slovenskej republiky opakovane dáva do pozornosti, že samotný sudca určitého súdu musí poznať rozhodovaciu prax sudcov totožného súdu a musí ju zohľadniť bez toho, aby na ňu sporové strany poukazovali. Iba takýto postup Ústavný súd SR vníma ako súladný s princípom právnej istoty a opačný postup odporuje základnému princípu materiálneho štátu, pretože sa môže vyznačovať prejavom svojvôle. V tomto smere je potrebné prípadný odklon mimoriadne dôsledne odôvodniť. [\[13\]](#)

V praxi môže nastať aj taká situácia, že podielový spoluvlastník podá na súd žalobu o zrušenie a vyporiadanie spoluvlastníctva a súd takúto žalobu zamietne, čím podielové spoluvlastníctvo nezruší. Zákon umožňuje, aby súd v prípade dôvodov hodných osobitného zreteľa podielové spoluvlastníctvo nezrušil. Ust. § 142 ods. 2 OZ nevysvetľuje, čo treba rozumieť pod dôvodmi hodnými osobitného zreteľa a je vecou súdu, aby z výsledkov vykonaného dokazovania sám vyvodil, zhodnotil ich existenciu a závažnosť, čo by mu umožnilo rozhodnúť, či treba zamietnutím návrhu poskytnúť právnu ochranu

niektorému zo spoluvlastníkov tým, že sa spoluvlastníctvo k spoločnej veci naďalej zachová a nezruší. Existencia týchto dôvodov musí byť natoľko závažná, aby bola nimi opodstatnená výnimočnosť takéhoto rozhodnutia. Logicky musí ísť o skutočnosti takého významu a intenzity, že keby ich nebolo, súd by žalobe vyhovel. Dôvody hodné osobitného zreteľa musia teda spočívať v okolnostiach takej povahy, že pri nich záujem spoluvlastníka ponechať spoluvlastnícky stav nezmenený, sa v porovnaní so záujmom iného spoluvlastníka zrušiť podielové spoluvlastníctvo ukáže ako významnejší a prednejší. Vo všeobecnosti súd zvažuje napríklad v prípade spoluvlastníka, ktorý nehnuteľnosť užíva najmä jeho zdravotný stav, vek, sociálnu situáciu, stav jeho odkázanosti na bývanie v spornej nehnuteľnosti, nedostatok možnosti uspokojovať svoje potreby inde, osobné väzby na nehnuteľnosť, či už povahy nemateriálnej (napr. citové vyplývajúce z dĺžky času, po ktorý vec užíval, alebo dané osobou, od ktorej vec nadobudol, či s ktorou ju užíval) alebo materiálnej (napr. zárobkové, podnikateľské, ďalej dané výškou finančných prostriedkov vynaložených na jej získanie alebo zveľadenie).

V neprospech žalobcu, ktorý žalobu podal môže byť napríklad to, že si v plnom rozsahu (napr. pre právnú neznalosť, vek alebo zdravotný stav) neujasnil právne dôsledky, ktoré by nastali v prípade vyhovievania jeho žaloby alebo že mu ide predovšetkým o vyriešenie sporných užívacích vzťahov, takže otázka zániku spoluvlastníctva nemá pre nich prioritu, alebo tiež okolnosť, že vec po jej prikázaní do ich vlastníctva má v úmysle predať. [\[14\]](#)

Záver

Ustanovenie § 142 OZ upravuje zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva autoritatívnym rozhodnutím súdu, ktoré prichádza do úvahy v prípade, ak podieloví spoluvlastníci nedosiahnu dohodu o zrušení podielového spoluvlastníctva. Toto konanie je návrhovým konaním, čo znamená, že predpokladom na začatie konania je podanie návrhu ktorýmkoľvek z podielových spoluvlastníkov bez ohľadu na veľkosť spoluvlastníckeho podielu a stanovisko ostatných spoluvlastníkov. Sporovými stranami musia byť všetci spoluvlastníci. Súd je viazaný návrhom na zrušenie podielového spoluvlastníctva, no nie je viazaný navrhovaným spôsobom vyporiadania, môže teda rozhodnúť o vyporiadaní iným spôsobom. Ak súd pristúpi k zrušeniu podielového spoluvlastníctva, je povinný spoluvlastníctvo aj vyporiadať. Z vyššie uvedeného zákonného ustanovenia § 142 OZ vyplýva, že súd nemôže rozhodnúť o spôsobe vyporiadania svojvoľne, ale je viazaný záväzným poradím: a) rozdelením veci, b) prikázaním veci jednému alebo viacerým spoluvlastníkom za primeranú náhradu, c) nariadením predaja veci a rozdelením výťažku. Zákon rovnako určuje hľadiská, na ktoré je súd povinný prihliadať pri rozhodovaní o vyporiadaní podielového vlastníctva. Súd prihliada podľa zákona jednak na účelné využitie veci a násilné správanie medzi podielovými spoluvlastníkmi.

Pri vyporiadaní podielového spoluvlastníctva by nemala byť rozhodujúca púha veľkosť spoluvlastníckeho podielu. V prípade výrazného nepomeru je však pravdepodobnejšie prikázanie veci vlastníkovi dominantného spoluvlastníckeho podielu. Pod účelným využitím veci je treba rozumieť predovšetkým využitie veci na účel, na ktorý je vec určená. Pri prikázaní veci jednému alebo viacerým spoluvlastníkom je nutné prihliadať aj nato, aby sa vytvorili priaznivé podmienky na nerušené využitie veci a vznikom nového spoluvlastníckeho vzťahu nedochádzalo k vzniku nových sporných situácií. Podmienkou prikázania veci jednému alebo viacerým spoluvlastníkom je poskytnutie primeranej

náhrady, avšak zákon neuvádza, čo treba považovať za primeranú náhradu. Aplikčná prax dospela k záveru, že treba vychádzať zo všeobecnej ceny celej veci v čase jej vyporiadania a nie z ceny, za ktorú by bolo možné predat spoluvlastnícky podiel. Pod všeobecnou cenou treba rozumieť cenu, za ktorú by bolo možné v danom mieste a v danom čase predat vec na trhu, preto súd je povinný prihliadať aj na aktuálnu cenovú ponuku a dopyt. Primeranou náhradou bude potom príslušný podiel všeobecnej ceny. Ďalej súd musí skúmať pri tomto spôsobe vyporiadania, či spoluvlastník, ktorému má byť vec prikázaná, disponuje potrebnými finančnými prostriedkami, resp. či existujú predpoklady na splnenie povinnosti poskytnúť primeranú náhradu ostatným spoluvlastníkom. V praxi to skúmajú súdy iba tak, že sporová strana predloží výpis z účtu so zostatkom. Ak však existujú dôvodné pochybnosti, že deklarovaný zostatok na účte sporovej strane nepatrí (napr. že mu ich tam niekto formálne preposlal, alebo sú výsledkom bezdôvodného obohatenia, alebo pod.) s touto otázkou sa musí súd hodnoverne vysporiadať. Dôvodné pochybnosti o absencii finančných prostriedkov na vyplatenie odstupujúceho spoluvlastníka zakladajú nemožnosť prikázať vec tomu spoluvlastníkovi, u ktorého takáto pochybnosť existuje.

Zoznam prameňov

FEKETE, I. Občiansky zákonník: prehľadný komentár. Bratislava: Epos, 2012., ISBN 978-80-8057-972-2

LAZAR, J.; a kol. Občianske právo hmotné. 1. vydanie. Bratislava: IURA EDITION, spol. s. r. o., 2010, ISBN 978-80-8078-346-4.

LAZAR, J.; a kol. Občianske právo hmotné. 1. zväzok 1. vydanie. Bratislava: IURIS LIBRI, spol. s. r. o., 2014, ISBN 978-80-89635-08-5.

LAZAR, J. a kol. Občianske právo hmotné. 2. vyd. Bratislava: Iuris Libri, 2018, ISBN. 978-80-89635-35-1

VOJČÍK, P.; a kol. Občiansky zákonník so stručným komentárom. 3. doplnené a prepracované vydanie. § 1 – 880. Bratislava: IURA EDITION, spol. s. r. o., 2010, 1282 s. ISBN 978-80-8078-368-6.

Babiaková E.: Zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva, Zo súdnej praxe.- ISSN 1335-177X.- Roč. 12, č. 1 (2007), s. 6-8

KRAJČO, J. Zrušenie podielového spoluvlastníctva (výška primeranej náhrady).- In: Zo súdnej praxe.- ISSN 1335-177X.- č. 2 (1996), s. 26-28 Rozhodnutie Najvyššieho súdu SR: 2Cdo/109/2009

Rozhodnutie Najvyššieho súdu SR: 3Cdo/122/2009

Rozhodnutie Najvyššieho súdu SR: 4Cdo/9/2005

Rozhodnutie Najvyššieho súdu SR: 1Cdo/33/2010

Rozhodnutie Najvyššieho súdu SR: 6Cdo/157/2012

Rozhodnutie Najvyššieho súdu SR: 6Cdo/184/2010

Rozhodnutie Najvyššieho súdu SR: 5Cdo/193/2010

Rozhodnutie Najvyššieho súdu SR: 4MCdo/12/2011

Rozhodnutie Najvyššieho súdu SR: 1Cdo/187/2006

Rozsudok Okresného súdu Nové Zámky, sp. zn. 10C/212/2009,

Rozsudok Okresného súdu Nové Zámky, sp. zn. 9C/38/2017

Uznesenie Krajského súdu Košice, 3Co/1008/2014

Rozsudok Krajského súdu Trnava, 24Co/170/2018

Rozsudok Krajského súdu Nitra, sp. zn.: 7Co/352/2016

Rozsudok Krajského súdu Nitra, sp. zn.: 12Co/115/2018

Nález Ústavného súdu Slovenskej republiky sp. zn. III. ÚS 289/2017

Rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 1Cdo/84/2009 z 30.11.2010

Rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 4Cdo/137/1999 z 25.01.1998, R 100/99

Poznámky pod čiarou

[1] Viď odôvodnenie Rozsudku Najvyššieho súdu SR z 28. 09. 2011, sp. zn. 1Cdo 33/2010

[2] § 34 a nasl. zákona č. 162/1995 Z. z.

[3] § 67 zákona č. 162/1995 Z. z.[3].

[4] viď rozhodnutie NS ČR sp. zn. 22 Cdo 1644/2005

[5] viď rozhodnutie NS ČR sp. zn. 22Cdo 1780/2012

[6] viď Rozsudok Krajského súdu v Košiciach sp. zn. 3Co/14/2012z 23.05.2013, rozsudok Najvyššieho súdu ČR sp. zn. 22 Cdo 1346/2002 z 29.07.2003

[7] Babiaková E.: Zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva, Zo súdnej praxe.- ISSN 1335-177X.- Roč. 12, č. 1 (2007), s. 6-8

[8] Viď odôvodnenie uznesenia Krajského súdu Košice, 3Co/1008/2014 *Právna veta:*

Podľa § 142 ods. 1 OZ, ak nedôjde k dohode (o zrušení spoluvlastníctva a o vzájomnom vysporiadaní) zruší spoluvlastníctvo a vykoná vyporiadanie na návrh niektorého spoluvlastníka súd. Prihliadne pritom na veľkosť podielov a na účelné využitie veci. Ak nie je rozdelenie veci dobre možné, prikáže súd za primeranú náhradu jednému alebo viacerým spoluvlastníkom; prihliadne pritom na to, aby sa vec mohla účelne využiť a na násilné správanie podielového spoluvlastníka voči ostatným spoluvlastníkom. Ak vec žiadny zo spoluvlastníkov nechce, súd nariadi jej predaj a výťažok rozdelí podľa podielov

Z cit. ustanovenia vyplýva, že zákonnými kritériami pri rozhodovaní o tom, ktorému zo spoluvlastníkov sa prikáže vec za primeranú náhradu je účelné využitie veci a prípadné násilné správanie podielového

spoluvlastníka voči ostatným spoluvlastníkom. Okolnosti nadobudnutia predmetu spoluvlastníctva nepatrí medzi zákonné kritéria pre vypořádanie.

Zo súdnej praxe je ďalej možné vyvodiť ďalšie kritériá pre posúdenie otázky, ktorému zo spoluvlastníkov je vec možné prikázať, všetky súvisia so zásadou účelného využitia nehnuteľnosti

[9] *vid' R 43/1997*

[10] KRAJČO, J. Zrušenie podielového spoluvlastníctva (výška primeranej náhrady).- In: Zo súdnej praxe.- ISSN 1335-177X.- č. 2 (1996), s. 26-28

[11] LAZAR, J. a kol. Občianske právo hmotné. 2 vyd. Bratislava: Iuris Libri, 2018, ISBN. 978-80-89635-35-1

[12] *Vid' odôvodnenie nasledujúcich súdnych rozhodnutí: Rozsudok Okresného súdu Nové Zámky, sp. zn. 10C/212/2009, Rozsudok Okresného súdu Nové Zámky, sp. zn. 9C/38/2017 Rozsudok Krajského súdu Trnava, 24Co/170/2018, Rozsudok Krajského súdu Nitra, sp. zn.: 7Co/352/2016, Rozsudok Krajského súdu Nitra, sp. zn.: 12Co/115/2018*

[13] *Vid' odôvodnenie Nálezu Ústavného súdu Slovenskej republiky sp. zn. III. ÚS 289/2017 z 21. novembra 2017*

[14] *Vid' odôvodnenie Rozsudku Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 1Cdo/84/2009 z 30.11.2010, alebo aj sp. zn. 4Cdo/137/1999 z 25.01.1998, R 100/99.*