

Súd: Okresný súd Žilina  
Spisová značka: 51C/75/2022  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5122207592  
Dátum vydania rozhodnutia: 04. 12. 2023  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Michaela Perďochová  
ECLI: ECLI:SK:OSZA:2023:5122207592.4

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Žilina v konaní pred sudkyňou JUDr. Michaelou Perďochovou, v spore žalobcov: 1/ A. B. C., D. E., nar. XX.XX.XXXX, bytom F. XXXX/X, G., štátny občan SR, 2/ H. C., D. C., nar. XX.XX.XXXX, bytom F. XXXX/X, G., štátny občan SR, právne zast. A. I. J., so sídlom Mariánske námestie 29/6, Žilina, proti žalovaným: 1/ K. I., neznámy spoluvlastník, 2/ L. I., neznámy spoluvlastník, žalovaní 1/ a 2/ zast. Slovenským pozemkovým fondom, so sídlom Búdková 36, Bratislava, IČO: 17 335 345, a procesným opatrovníkom JUDr. Danielou Leščinskou, vyššou súdnou úradníčkou Okresného súdu Žilina, o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva, takto

### rozhodol:

I. Súd z r u š u j e podielové spoluvlastníctvo strán sporu k nehnuteľnosti evidovanej na LV č. XXX, nachádzajúcej sa v k. ú. H. M. N., obec H. M. N., okres Žilina, a to k parcele registra „C“ parc. č. XXX, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 285 m<sup>2</sup>, a toto v y p o r i a d a v a tak, že nehnuteľnosť prikazuje do bezpodielového spoluvlastníctva žalobcov 1/ a 2/ v podiele 1/1.

II. Žalobcovia 1/ a 2/ s ú p o v i n n í spoločne a nerozdielne zaplatiť primeranú náhradu vo vzťahu k nehnuteľnosti uvedenej vo výroku I. tohto rozsudku žalovanému 1/ vo výške 1.266,65 Eur a žalovanému 2/ vo výške 2.533,29 Eur, a to na účet Slovenského pozemkového fondu, IBAN: C. XXXX XXXX XXXX XXXX, VS: XXXXXXXX, a to v lehote do 3 dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

III. Súd z r u š u j e podielové spoluvlastníctvo strán sporu k nehnuteľnosti evidovanej na LV č. XXX, nachádzajúcej sa v k. ú. H. M. N., obec H. M. N., F. G., a to k rodinnému domu súp. č. XXX, postavenom na parcele registra „C“ parc. č. XXX, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 285 m<sup>2</sup>, a toto v y p o r i a d a v a tak, že nehnuteľnosť prikazuje do bezpodielového spoluvlastníctva žalobcov 1/ a 2/ v podiele 1/1.

IV. Z titulu prikázania spoluvlastníckeho podielu k nehnuteľnosti uvedenej vo výroku III. tohto rozsudku vznikol nárok na primeranú náhradu žalovanému 1/ vo výške 992,14 Eur a žalovanému 2/ vo výške 1.984,28 Eur, ktorá suma bola žalobcom 1/ a 2/ zložená do notárskej úschovy na Notárskom úrade JUDr. Ľubice Jonekovej dňa 20.1.2023 podľa notárskej zápisnice N 39/2023, U 11/2023.

V. Žiadna zo strán sporu n e m á nárok na náhradu trov konania.

### odôvodnenie:

1. Žalobcovia 1/ a 2/ sa žalobou doručenou súdu dňa 19.09.2022 domáhali zrušenia podielového spoluvlastníctva strán sporu k parcele registra „C“ parc. č. XXX, vo výmere 285 m<sup>2</sup>, zastavaná plocha a nádvorie, zapísaná na LV XXX, katastrálne územie H. M. N. a k domu s. č. XXX postavenému na parcele registra „C“ parcelné číslo XXX, tak, že súd prikáže podiely žalovaných do bezpodielového spoluvlastníctva žalobcov v podiele 3/16 s tým, že žalobcovia vyplatia primeranú finančnú náhradu

žalovanému 1/ vo výške 2.258,60 Eur a žalovanému 2/ vo výške 4.517,18 Eur. Zároveň si uplatnili voči žalovaným nárok na náhradu trov konania.

2. V dôvodoch žaloby uviedli, že žalobca 1/ je podielovým spoluvlastníkom (podiel 1/32) pozemku parcely registra „C“, parcelné číslo: XXX, a podielovým spoluvlastníkom domu (podiel 1 /32) súpisné číslo XXX nachádzajúceho sa na parcele registra „C“, parcelné číslo XXX. Obaja žalobcovia sú bezpodielovými spoluvlastníkmi podielu 25/32 na pozemku parcely registra „C“, parcelné číslo: XXX a bezpodielovými spoluvlastníkmi podielu 25/32 na dome C. O. XXX nachádzajúcom sa na parcele registra „C“, parcelné číslo XXX. Na predmetnom pozemku a dome sú okrem žalobcov zapísaní aj ďalší podieloví spoluvlastníci a to: K. I. - žalovaný 1/ a L. I. - žalovaný 2/, ktorí sú nezistenými vlastníkami podľa § 16 ods. 1 písm. b) zákona č. 180/1995 Z. z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom. Na základe vyššie uvedeného sú žalovaní zastúpení v konaní Slovenským pozemkovým fondom (ďalej len „SPF“). Žalobcovia nemienia ostať v podielovom spoluvlastníctve so žalovanými 1/ a 2/. Vzhľadom na charakter predmetných nehnuteľností neprichádza do úvahy ich reálna deľba. V prípade domu je táto vylúčená úplne, v prípade pozemku by takáto deľba bola neúčelná a nelogická, a to vzhľadom na vzájomný pomer spoluvlastníckych podielov, kde žalobcovia sú jednoznačne väčšinovými spoluvlastníkmi. Dňa 21.06.2022 požiadali Mesto Žilina a Ministerstvo vnútra Slovenskej republiky o súčinnosť pri zisťovaní a stotožňovaní žalovaných zapísaných na liste vlastníctva č. XXX, pričom u oboch žalovaných nebol stotožnený ani pobyt a neboli dohľadani žiadni právni nástupcovia. Z týchto dôvodov navrhovali vyporiadanie spoluvlastníctva vo forme prikázania podielov žalovaných do bezpodielového spoluvlastníctva manželov žalobcov, ktorí vyplatia ustupujúcich spoluvlastníkov zastúpených SPF podľa výšky ich podielov. Z logického hľadiska neprichádza do úvahy ani tretí spôsob a to predaj nehnuteľnosti, pokiaľ o ňu žiadny zo spoluvlastníkov nemá záujem, pretože žalobcovia majú o predmetné nehnuteľnosti záujem. Predložili aj znalecký posudok č. 10/2020 zo dňa 13.06.2020 vypracovaný P. Q. I., ktorý určil všeobecnú hodnotu za 1 m<sup>2</sup> uvedeného pozemku vo výške 71,10 Eur a všeobecnú hodnotu domu za 1/16 spoluvlastníckeho podielu vo výške 992,14 Eur. Navrhovali preto, aby im bola uložená povinnosť zaplatiť spoločne a nerozdielne titulom vyporiadania podielového spoluvlastníctva za podiel žalovaného 1/ na pozemku sumu 1.266,46 Eur a na dome sumu 992,14 Eur a za podiel žalovaného 2/ na pozemku sumu 2.532,90 Eur a na dome 1.984,28 Eur.

3. Slovenský pozemkový fond (ďalej v texte aj „SPF“) vo vyjadrení k žalobe doručenom súdu dňa 23.11.2022, poukázal, že žalobca sa v súdnom konaní domáha zrušenia a následného vyporiadania podielového spoluvlastníctva k pozemku aj k stavbe, ktorých podieloví spoluvlastníci sú strany sporu. K zrušeniu a vyporiadaniu podielového spoluvlastníctva k stavbe uviedol, že Slovenský pozemkový fond je zástupcom žalovaného 1/ a žalovaného 2/, ktorí sú nezistenými spoluvlastníkmi pozemku, avšak v zmysle ustanovení zákona § 34 ods. 3 prvá veta a ods. 18 zákona č. 330/1991 Zb., a ustanovení § 16 ods. 1 písm. b) a c) a ods. 2 zákona č. 180/1995 Z.z. mal za to, že oprávnenie Slovenského pozemkového fondu konať za neznámych a nezistených vlastníkov sa týka výlučne len správy k pozemkom a nie k stavbám. Aj keď poznámka v prvej časti ods. 18 ust. § 34 zákona č. 330/1991 Zb. odkazuje na ustanovenie zákona č. 229/1991 Zb. o úprave vlastníckych vzťahov k pôde a inému poľnohospodárskemu majetku, tieto ustanovenia zákona sa vzťahujú na nakladanie s nehnuteľnosťami vo vlastníctve štátu a nie na nakladanie s nehnuteľnosťami za neznámych a nezistených vlastníkov. Pre zákonné zastúpenie nezistených vlastníkov k stavbe môže žalobca navrhnúť, aby súd určil opatrovníka prípadne môže navrhnúť uloženie primeranej náhrady za zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva k predmetnej stavbe do úschovy súdu. V tomto konaní Slovenský pozemkový fond je oprávnený konať za žalovaného 1/ a žalovaného 2/ v časti konania týkajúceho sa zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva k pozemku, avšak Slovenský pozemkový fond nemá zo zákona plynúcu povinnosť ani oprávnenie konať za žalovaných v časti konania týkajúceho sa zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva k stavbe, ktorá je predmetom súdneho konania. V ďalšom vyslovil súhlas so zrušením podielového spoluvlastníctva k parcele CKN č. XXX o výmere 285 m<sup>2</sup>, ako aj so spôsobom vyporiadania navrhovaným žalobcami a to prikázaním podielu žalovaných za primeranú náhradu do bezpodielového spoluvlastníctva žalobcov. K výške primeranej náhrady sa vyjadril výlučne vo vzťahu k spoluvlastníckym podielom žalovaných na pozemku. Za primeranú náhradu za podiely žalovaných na pozemku považoval peňažnú čiastku určenú predloženým Znaleckým posudkom č. 10/2020 vo výške 71,11 Eur/m<sup>2</sup> (list č. 34 Znaleckého posudku). Pričom primeraná náhrada na podiel žalovaného 1/ o veľkosti X/XX-XXX na pozemku pripadá vo výške 1.266,65 Eur a primeraná náhrada na podiel žalovaného 2/ o veľkosti 2/16-ín na pozemku pripadá vo výške 2.533,29 Eur. Primeranú náhradu žiadal zaslať na depozitný účet Slovenského pozemkového fondu C. XXXX XXXX XXXX XXXX XXXX,

variabilný symbol –51752022, (s uvedením „ rozsudok “ do poznámky pre prijímateľa). Zároveň žiadal, aby súd podľa § 257 CSP žalobcom náhradu trov konania nepriznal.

4. Žalobcovia v replike doručenej súdu dňa 10.02.2023 súhlasili s vyjadrením zástupcu žalovaných v časti zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva na pozemku za primeranú náhradu na podiel žalovaného 1/ vo výške 1.266,65 Eur a primeranú náhradu na podiel žalovaného 2/ vo výške 2.533,29 Eur. Vzhľadom na skutočnosť, že žalovaní nie sú známi, a nie je známe ani miesto ich posledného pobytu, navrhovali, aby súd ustanovil za procesného opatrovníka súdneho úradníka v časti zrušenia a vyporiadania spoluvlastníctva k stavbe. Žalovaní nedisponujú poslednou adresou trvalého pobytu. Rovnako je nevyhnuté uviesť, že je nutné začatie rekonštrukcie stavby, ktorá sa nachádza v dezolátnom stave a jej prípadne zrútenie by malo za následok búranie pričom po tomto zbúraní resp. zrútení stavby, by už nebolo možné na spornej parcele nikdy postaviť stavbu, z dôvodu nedodržania 2 metrového odstupu. Za účelom vyplatenia primeranej náhrady za zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva k stavbe navrhovali inštitút notárskej úschovy na notárskom úrade JUDr. Ľubica Joneková, so sídlom Štúrova 8638/2A, 010 01 Žilina s poukazom na § 68a ods. 1 zákona č. 322/1992 o notároch a notárskej činnosti. Zároveň doplnili, že sú manželia a preto v podľa § 143 OZ nadobudnú pozemok po zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva do bezpodielového spoluvlastníctva manželov. Vzhľadom na uvedené navrhovali zmenu žaloby tak, že súd prikáže vlastníctvo k parcele registra „C“ parc. č. XXX do bezpodielového spoluvlastníctva žalobkyne 1/ a žalobcu 2/ v podiele 31/32 a do spoluvlastníctva žalobkyne 1/ v podiele 1/32; súd prikáže vlastníctvo k domu súpisné číslo XXX postavenom na parcele registra „C“ parcelné číslo XXX do bezpodielového spoluvlastníctva žalobkyne 1/ a žalobcu 2/ v podiele 31/32 a do spoluvlastníctva žalobkyne 1/ v podiele 1/32, s tým, že žalobcovia budú povinní spoločne a nerozdielne zaplatiť žalovanému 1/ náhradu za jeho spoluvlastnícky podiel na parcele registra „C“ parc. č. XXX vo výške 1.266,65 Eur a žalovanému 2/ náhradu za jeho spoluvlastnícky podiel vo výške 2.533,29 Eur. Zároveň navrhovali, aby súd rozhodol, že žalovanému 1/ z titulu prikázania jeho spoluvlastníckeho podielu k domu, súpisné číslo 206 postavenom na parcele registra „C“ parcelné číslo XXX vznikol nárok na primeranú náhradu vo výške 992,14 Eur a žalovanému 2/ vo výške 1.984,28 Eur, ktorú sumu žalobcovia v prospech žalovaného 1/ a žalovaného 2/ zložili do notárskej úschovy na Notárskom úrade v Žiline, Štúrova ulica 8638/2A u notárky JUDr. Ľubice Jonekovej dňa 20.01.2023, o čom bola spísaná zápisnica o úschove v zmysle ust. §-u 68a Notárskeho poriadku číslo konania: N 39/2023 dňa 20.01.2023. voči žalovaným si uplatnili nárok na náhradu trov konania.

5. Na výzvu súdu zo dňa 15.03.2023 žalobcovia doplnili žalobu podaním doručeným súdu dňa 22.05.2023. S poukazom na nimi predložené listiny uviedli, že vykonané šetrenie cirkevnej matriky farského úradu Teplička nad Váhom deklaruje, že o neznámom vlastníkovi K. I. a L. I. neboli nájdené žiadne údaje. Boli im prostredníctvom dekana A. E. oznámené, že z dôvodu ochrany GDPR nie je farnosť oprávnená poskytovať nijaké informácie ohľadom akýchkoľvek neznámych vlastníkov. Dopytovali sa aj archívu Okresného súdu Žilina na titul RI291/68, ktorý ich 2x vyzval na doplnenie údajov o osobách, avšak tieto nie sú schopní doložiť. Z výzvy archívu zo dňa 23.03.2023 vyplýva, že pod RI 291/68 sa nachádza darovacia zmluva účastníkov: N. R. a I. R., kat. úz. S. Zároveň súdu predložili aj pozemno-knižné vložky č. 127, 982, 298 a 950. Po oboznámení sa s predmetnými listinami je naďalej nemožné identifikovať žalovaného 1/ a žalovaného 2/ nakoľko znakom ich neznámosti je neznámost' ich adresy a rovnako aj neznámost' ich dátumu narodenia. Z uvedeného vyplýva, žalovaní nie sú známi vôbec, pretože ako pôvodní vlastníci neexistujú a nie je zrejmé, kto je ich právnymi nástupcami. S poukázaním na vyššie uvedené sú ako účastníci zastúpení Slovenským pozemkovým fondom ako neznámi vlastníci nehnuteľnosti a to: K. I., neznámy vlastník nehnuteľnosti zast. Slovenským pozemkovým fondom a L. I., neznámy vlastník nehnuteľnosti zast. Slovenským pozemkovým fondom, pričom poukázali na rozhodnutia Najvyššieho súdu SR sp. zn. 6Cdo/11/2016 a 7Cdo/10/2010. Aj napriek tomu, že sú žalovaní nezistenými vlastníkmi z dôvodu, že je neznáma ich adresa bol by problém zapojiť ich do súdneho konania, nie sú známi vôbec, pretože ako pôvodní vlastníci neexistujú a nie je zrejmé, kto je ich právnymi nástupcami. Taktiež poukázali na rozsudok Okresného súdu Trebišov sp. zn. 14C/34/2018, ktorý prejednával obdobný prípad.

6. Slovenský pozemkový fond sa k replike žalobcov nevyjadril.

7. Uznesením zo dňa 21.08.2023 súd ustanovil žalovaným 1/ a 2/ procesného opatrovníka pre časť konania týkajúceho sa zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva k stavbe vyššiu súdnu úradníčku Okresného súdu Žilina (č. I. 124 spisu).

8. Procesný opatrovník sa po doručení žaloby a ďalších podaní (č. I.128 spisu) sa k uvedeným listinám nevyjadril.

9. Súd vo veci samej nariadil pojednávanie na deň 06.11.2023. Právny zástupca žalobcov na pojednávaní sa pridržiaval doposiaľ produkovaných písomných podaní. Žiadal, aby bolo žalobe vyhovené a aby žiadna zo strán nemala nárok na náhradu trov konania. Zástupca žalovaných SPF sa na pojednávanie nedostavil, pričom svoju neúčasť ospravedlnil podaním doručeným súdu dňa 27.10.2023, a to z dôvodu hospodárnosti konania. Súhlasil s rozhodnutím v jeho neprítomnosti vzhľadom na nesporné skutočnosti medzi ním a žalobcami. Procesný opatrovník žalovaných sa na pojednávanie nedostavil, svoju neúčasť neospravedlnil, o odročenie pojednávania nežiadal. Pojednávanie bolo odročené z dôvodu zistenia, že na LV č. XXX bola k pozemkom, ktoré sú predmetom sporu, vyznačená plomba na základe V 7858/2023 k spoluvlastníckym podielom žalobcov. Súd uložil právnomu zástupcovi žalobcov, aby v lehote 30 dní od pojednávania oznámil súdu výsledok katastrálneho konania.

10. Na pojednávaní konanom dňa 04.12.2023 súd vec prejednal a rozhodol v prítomnosti právneho zástupcu žalobcov a v neprítomnosti Slovenského pozemkového fondu ako zástupcu žalovaných 1/ a 2/ a procesného opatrovníka žalovaných 1/ a 2/. Zástupca žalovaných SPF sa na pojednávanie nedostavil, pričom svoju neúčasť ospravedlnil podaním doručeným súdu dňa 01.12.2023, a to z dôvodu hospodárnosti konania. Súhlasil s rozhodnutím v jeho neprítomnosti vzhľadom na nesporné skutočnosti medzi ním a žalobcami. Procesný opatrovník žalovaných sa na pojednávanie nedostavil, svoju neúčasť neospravedlnil, o odročenie pojednávania nežiadal. Právny zástupca žalobcov na pojednávaní uviedol, že sa pridržiava písomných podaní produkovaných v rámci tohto konania a žiadal, aby bolo žalobe vyhovené.

11. Keďže strany sporu nepredložili súdu do vyhlásenia uznesenia, ktorým vyhlásil dokazovanie za skončené, iné návrhy na vykonanie dokazovania, súd vykonal dokazovanie listinnými dôkazmi nachádzajúcimi sa v spise a zistil nasledujúci skutkový stav:

12. Z Listu vlastníctva č. XXX k. ú. H. M. N. (podľa údajov platných k 01.12.2023) mal súd zistené, že žalobcovia 1/ a 2/ a žalovaní 1/ a 2/ sú podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľností – parcela registra „C“ č. XXX zastavaná plocha a nádvorie o výmere 285 m<sup>2</sup>, a rodinný dom s. č. XXX postavený na parcele registra „C“ parc. č. XXX. Žalobkyňa 1/ je zapísaná ako spoluvlastník pod B 10 v podiele 1/32, žalobcovia 1/ a 2/ majú v bezpodielovom spoluvlastníctve manželov zapísaný podiel 25/32 pod B 11, žalovaný 1/ pod B 2 v podiele 1/16 a žalovaný 2/ pod B 3 v podiele 2/16. Nehnuteľnosti sa nachádzajú v zastavanom území obce (č. I. 162 - 164 spisu).

13. Žalobcovia predložili pkn. vložky č. XXX, XXX, XXX, XXX, ako aj listinu č. d XXX/XXXX (č. I. 97-106, 110-116 spisu).

14. Podľa vyjadrenia Farnosť Teplička nad Váhom zo dňa 12.05.2023 neboli nájdené žiadne údaje v cirkevných matrikách o osobách žalovaných (č. I. 107 spisu).

15. Mesto Žilina na žiadosť žalobcov oznámilo dňa 27.06.2022, že bez doplnenia ďalších informácií o osobách žalovaných, minimálne v rozsahu dátumu narodenia, nie je možné vykonať lustráciu, osoby stotožniť a poskytnúť informácie o trvalom resp. prechodnom pobyte týchto osôb (č. I. 45 spisu).

16. Ministerstvo vnútra SR, sekcia verejnej správy, odbor osobných evidencií a registrov, oddelenie správy registrov podal informáciu zo dňa 22.06.2022, podľa ktorej sa osoby žalovaných 1/ a 2/ nedajú jednoznačne určiť podľa zadaných údajov (č. I. 47 spisu).

17. Podľa Znaleckého posudku č. 10/2020 zo dňa 13.08.2020 znalca Ing. Branislava Janigu bola stanovená jednotková všeobecná hodnota pozemku KNC č. XXX vo výške 71,11 Eur/m<sup>2</sup> a všeobecná hodnota stavby domu s. č. XXX vo výške 15.874,34 Eur (č. I. 8-44 spisu).

18. Zo zápisnice o úschove peňazí na účely splnenia záväzku spísanej dňa 20.01.2023 JUDr. Ľubicou Jonekovou, notárkou so sídlom úradu Štúrova ulica č. 8638/2A súd zistil, že žalobcovia ako zložiteľia zložili na účet notárskej úschovy č. IBAN: C. XX XXXX XXXX XXXX XXXX XXXX sumu 2.976,23 Eur.

Zložiteľia požiadali notára, aby predmet úschovy vydal na základe predloženia právoplatného rozsudku, z ktorého bude zrejmý príjemca finančných prostriedkov z úschovy (č. I. 82d spisu).

19. Na základe takto zisteného skutkového stavu veci súd vec právne posúdil podľa príslušných zákonných ustanovení:

Podľa ust. § 136 ods.1 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov (ďalej len „OZ“), vec môže byť v spoluvlastníctve viacerých vlastníkov.

Podľa ust. § 137 ods. 1 OZ podiel vyjadruje mieru, akou sa spoluvlastníci podieľajú na právach a povinnostiach vyplývajúcich zo spoluvlastníctva k spoločnej veci.

Podľa ust. § 141 ods.1 OZ spoluvlastníci sa môžu dohodnúť o zrušení spoluvlastníctva a o vzájomnom vypořádaní; ak je predmetom spoluvlastníctva nehnuteľnosť, dohoda musí byť písomná.

Podľa ust. § 142 ods.1, 2 OZ, ak nedôjde k dohode, zruší spoluvlastníctvo a vykoná vypořádanie na návrh niektorého spoluvlastníka súd. Prihliadne pritom na veľkosť podielov a na účelné využitie veci. Ak nie je rozdelenie veci dobre možné, prikáže súd vec 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 výtazok rozdelí podľa podielov. Z dôvodov hodných osobitného zreteľa súd nezruší a nevyporiada spoluvlastníctvo prikázaním veci za náhradu alebo predajom veci a rozdelením výtazku.

Podľa ustanovenia § 34 ods. 2 zákona č. 330/1991 Z. z., pozemkový fond nie je zriadený na podnikanie. Svoju činnosť vykonáva podľa tohto zákona a osobitných predpisov 21a) vo verejnom záujme a z tejto činnosti mu vznikajú práva a záväzky.

Podľa § 34 ods. 3 zákona č. 330/1991 Zb., pozemkový fond spravuje poľnohospodárske nehnuteľnosti vo vlastníctve štátu ustanovené osobitným predpisom a podiely spoločnej nehnuteľnosti vo vlastníctve štátu ustanovené osobitným predpisom. Pozemkový fond nakladá s pozemkami, ktorých vlastník nie je známy okrem pozemkov, ktoré sú lesnými pozemkami, ako aj s podielmi spoločnej nehnuteľnosti, ktorých vlastník nie je známy. Podrobnosti o podmienkach prenajímania, predaja, zámeny a nadobúdania nehnuteľností pozemkovým fondom a objektívne kritériá pre určovanie výšky nájomného pri prenajímaní nehnuteľností fondom upraví nariadenie vlády Slovenskej republiky.

Podľa § 8 ods. 1 zákona č. 180/1995 Z. z., register sa skladá z určeného operátu, zo súboru ďalších geodetických informácií a zo súboru ďalších popisných informácií o pozemkoch a právnych vzťahoch k nim, najmä zo a) súpisu pozemkov, ktoré boli predmetom konania, b) súpisu pozemkov, ktorých vlastník a jeho miesto trvalého pobytu alebo sídlo sú známe, c) súpisu pozemkov, ktorých vlastník je známy, ale ktorého miesto trvalého pobytu alebo sídlo nie je známe, d) súpisu pozemkov, ktorých vlastník nie je známy.

Podľa § 13 zákona č. 180/1995 Z. z., fond nakladá s pozemkami uvedenými v § 8 ods. 1 písm. c) a d), ktoré sa na základe registra zapíšu do katastra nehnuteľností (ďalej len "pozemok s nezisteným vlastníkom"), podľa tohto zákona a podľa osobitných predpisov; obdobne postupuje správca, ak ide o lesné pozemky.

Podľa § 34 ods. 14 z. 330/1991 Zb. pozemkový fond za štát a neznámych vlastníkov koná pred súdom vo veciach nehnuteľností uvedených v osobitnom predpise, podielov spoločnej nehnuteľnosti uvedených v osobitnom predpise a pozemkov, ktorých vlastník nie je známy, a to aj vtedy, ak vlastnícke právo štátu a neznámych vlastníkov je sporné; obdobne postupuje správca vo veciach lesných pozemkov vo vlastníctve štátu a lesných pozemkov, ktorých vlastník nie je známy.

Podľa § 16 ods. 1 zák. č. 180/1995 Z. z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom, fond nakladá podľa tohto zákona a podľa osobitných predpisov s pozemkami podľa písm. b/ s nezisteným vlastníkom a podľa písm. c/ ktorých vlastníctvo nie je evidované podľa predpisov o

katastri nehnuteľností v súbore geodetických informácií a v súbore popisných informácií alebo ak sa nepreukáže inak ak ide o lesné pozemky, obdobne postupuje správca.

Podľa § 16 ods. 2 zák. č. 180/1995 Z. z., ak je potrebné, fond v konaní pred súdom alebo pred orgánmi verejnej správy zastupuje vlastníkov pozemkov uvedených v odseku 1 písm. b) a c); obdobne postupuje správca.

Podľa § 17 ods. 1 zák. č. 180/1995 Z. z. fond pri nakladaní s pozemkami uvedenými v § 16 ods. 1 vystupuje vo vlastnom mene, a to aj pred súdmi a orgánmi verejnej správy.

Podľa § 17 ods. 2 zák. č. 180/1995 Z. z. fond prijíma aj náhrady za vyvlastnenie pozemkov uvedených v § 16 ods. 1 písm. b) a c) cit. zák.. Prijatú náhradu vyplatí vlastníkovi, ak o ňu požiada; to platí aj pre náhrady prijaté fondom na základe právoplatného rozhodnutia súdu alebo správneho orgánu. Náhradu nie je možné previesť na tretiu osobu. Náhrada je splatná najneskôr do dvoch rokov odo dňa podania žiadosti.

20. Súd prioritne konštatuje, že vykonaným dokazovaním mal preukázať, že žalovaní sú v evidencii katastra nehnuteľností vedení ako neznámi vlastníci, pri ktorých nie je možné zistiť či skutočne žijú, ich prípadných právnych nástupcov, miesto pobytu a pod.. Slovenský pozemkový fond ako zástupca žalovaných, ani ostatní účastníci konania túto skutočnosť v konaní nerozporovali. Vzhľadom na vykonané dokazovanie potom súd vychádzal z domnienky, že sa jedná o nehnuteľnosti s nezistenými vlastníkmi, ktorých zo zákona v časti týkajúcej sa pozemkov zastupuje SPF, ktorý v prípade zistenia vlastníka poskytne vlastníkovi náhradu. Podľa názoru súdu nemožno trvať na tom, aby žalobcovia bezpodmienečne preukazovali existenciu, pobyt, či právnych nástupcov neznámeho vlastníka, keď takúto skutočnosť nedokázal zistiť a evidovať štát, resp. samospráva a navyše zástupcovia neznámych vlastníkov túto skutočnosť ani v konaní nerozporovali. Navyše žalobcovia predložili vyjadrenie Ministerstva vnútra SR, Registra obyvateľov, Mesta Žilina, ako aj Farnosti Teplička nad Váhom s negatívnym výsledkom. Rovnako ani z predložených pkn. vložiek a ani z listiny č. d. XXX/XXXX sa nepodarilo zistiť bližšie identifikačné údaje žalovaných, tak aby bolo možné zistiť ich pobyt, alebo ich právnych nástupcov. Súd preto uzatvára ide o nehnuteľnosti s nezistenými vlastníkmi, pričom s pozemkom parcela registra „C“ parc. č. XXX nakladá Slovenský pozemkový fond. Zastupovanie neznámych vlastníkov Slovenským pozemkovým fondom sa však nevzťahuje na nehnuteľnosti, ktorými sú stavby. Vzhľadom na vyššie uvedené zákonné ustanovenia súd konal so Slovenským pozemkovým fondom v časti týkajúcej sa pozemku a v časti týkajúcej sa zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva k stavbe súd ustanovil žalovaným procesného opatrovníka – súdneho úradníka tunajšieho súdu.

21. Právo každého spoluvlastníka obrátiť sa kedykoľvek na súd so žalobou na zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva vyplýva zo zásady, že nikto nesmie byť spravodlivo nútený, aby zotrval v spoluvlastníckom vzťahu. Ak teda nedôjde medzi spoluvlastníkmi k dohode, ktorýkoľvek spoluvlastník môže kedykoľvek požiadať súd o zrušenie spoluvlastníctva a jeho vyporiadanie. V konaní o zrušení spoluvlastníctva a vykonaní vyporiadania je jeho predmetom vždy celá vec patriaca do podielového spoluvlastníctva a vyriešenie všetkých právnych vzťahov spoluvlastníkov k tejto veci. Ak je predmetom spoluvlastníctva pozemok, musí mať nehnuteľnosť, ktorá patrí do spoluvlastníctva strán sporu, samostatné parcelné číslo.

22. V prejednávanej veci sú strany sporu podielovými spoluvlastníkmi uvádzaných nehnuteľností. V danom prípade dohoda medzi stranami sporu nebola možná, nakoľko žalovaní sú neznámi vlastníci, z ktorého dôvodu bolo možné iba zrušenie a vyporiadanie spoluvlastníctva rozhodnutím súdu. Súd preto konštatuje, že boli splnené podmienky podľa citovaného ust. § 142 ods. 1 Občianskeho zákonníka, aby o návrhu jedného z podielových spoluvlastníkov na zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva rozhodol súd.

23. Citované ust. § 142 ods. 1 Občianskeho zákonníka, okrem určenia základných zákonných hľadísk, rozhodujúcich pri zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva (veľkosť podielov a účelné využitie veci) upravuje jednotlivé spôsoby vyporiadania, ktoré musí z úradnej povinnosti súd skúmať v takom zákonom určenom poradí, pričom v tomto prípade návrhmi strán na spôsob vyporiadania nie je viazaný.

Bolo preto povinnosťou súdu nehľadiac na žalobcami navrhovaný spôsob vyporiadania zaoberať sa otázkou reálnej delby predmetných nehnuteľností ako s prvou možnosťou v zákonom určenom poradí.

24. Reálne rozdelenie predmetu spoluvlastníctva podľa výšky podielov medzi jednotlivých spoluvlastníkov prichádza do úvahy, ak je vec reálne deliteľná (z technického hľadiska) a 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. V konaní o zrušenie podielového spoluvlastníctva súd skúma možnosť reálneho rozdelenia veci podľa veľkosti spoluvlastníckych podielov a až následne pristúpi k možnosti zrušenia prikázaním veci jednému alebo viacerým spoluvlastníkom za primeranú náhradu. S ohľadom na to, že žalovaní 1/ a 2/ sú neznámi spoluvlastníci, nie je podľa názoru súdu hospodárne, účelné, a teda ani dobre možné reálne rozdelenie pozemku, aj s prihliadnutím na relatívne malú výmeru pozemku a počet spoluvlastníkov. Rovnako nie je dobre možná ani reálna delba stavby, a to nielen vzhľadom na jej konštrukciu a počet spoluvlastníkov, ale predovšetkým na jej havarijný stav.

25. Súd tak pristúpil k druhému spôsobu vyporiadania nehnuteľností, ktorý vyplýva zo zákonného ustanovenia § 142 ods. 1 OZ a to prikázaním predmetnej nehnuteľnosti za primeranú náhradu jednému alebo viacerým spoluvlastníkom. V tejto súvislosti súd vychádzal z tej okolnosti, že predpokladom vyporiadania spoluvlastníctva prikázaním veci za primeranú náhradu jednému alebo viacerým spoluvlastníkom je skutočnosť, že spoluvlastník, ktorému sa má vec prikázať, s tým súhlasí. Súhlas s prikázaním nehnuteľnosti za primeranú náhradu vyplatenú ostatným spoluvlastníkom prejavili len žalobcovia. Žalobcovia majú záujem na majetkovom vyporiadaní pozemku a stavby z dôvodu potrebnej starostlivosti o nich a ich účelného využívania. Súd prihliadol aj na účelnosť využitia predmetných nehnuteľností, o ktoré sa nemôžu žalovaní ako neznámi vlastníci reálne starať ani ich inak účelne využívať.

26. V súdnej veci preto dospel súd k záveru, že boli naplnené všetky zákonné podmienky pre zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva k predmetným nehnuteľnostiam spôsobom navrhovaným žalobcami. Slovenský pozemkový fond ako zástupca žalovaných 1/ a 2/ zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva k pozemku KN-C XXX a jeho prikázanie žalobcom s vyplatením primeranej finančnej náhrady žalovaným nenamietal. Procesný opatrovník ustanovený žalovaným 1/ a 2/ sa k zrušeniu podielového spoluvlastníctva k stavbe nevyjadril, prikázanie stavby žalobcom nenamietal, rovnako tak ani výšku primeranej finančnej náhrady. Súd zároveň z vykonaného dokazovania nezistil dôvody hodné osobitného zreteľa podľa § 142 ods. 2 Občianskeho zákonníka spočívajúce v okolnostiach takej povahy, že by ponechal spoluvlastnícky stav nezmenený, keď v konaní zároveň zostalo nesporné, že žalobcovia majú záujem na vyporiadaní podielového spoluvlastníctva k pozemkom z dôvodu ich účelného využívania.

27. Súd preto v súlade so žalobným návrhom podielové spoluvlastníctvo žalobcov 1/ a 2/ a žalovaných 1/ a 2/ k pozemku vedenom na LV č. XXX ako parcela registra „C“ parc. č. XXX o výmere 285 m<sup>2</sup> a k stavbe rodinného domu č. XXX zrušil. Nehnuteľnosti súd prikázal do bezpodielového spoluvlastníctva žalobcov 1/ a 2/ v podiele 1/1. Súd rozhodol o prikázaní nehnuteľností do bezpodielového spoluvlastníctva žalobcov 1/ a 2/ v podiele 1/1, nakoľko v priebehu konania žalobcovia uviedli, že sú manželia, čo mal súd preukázané z lustrácie v Registri obyvateľov. Za situácie, kedy žalobcovia netvrdili, že by mali zrušené BSM za trvania manželstva alebo zúžený rozsah BSM, súd nepovažoval za dôvodné, aby časť podielu vo výške 1/32 prikázal do výlučného vlastníctva iba žalobkyni 1/ a podiel vo výške 31/32 do bezpodielového spoluvlastníctva žalobcov 1/ a 2/.

28. Pokiaľ ide o výšku primeranej náhrady, tá nebola v priebehu konania sporná ani v vzťahu k pozemku ani vo vzťahu k stavbe.

29. Pokiaľ ide o primeranú náhradu za pozemok, SPF súhlasil so všeobecnou cenou navrhnutou žalobcami, ktorí predložil k jej výške aj znalecký posudok č. 10/2020 a to vo výške 71,11 Eur/m<sup>2</sup>. Uvedenú sumu považoval aj súd za primeranú a to s prihliadnutím na listinné dôkazy predložené žalobcami – na znalecký posudok. Súd preto žalobcov zaviazal na zaplatenie primeranej náhrady žalovaným podľa výšky ich spoluvlastníckeho podielu k pozemku s tým, že sú povinní zaplatiť žalovaným primeranú náhradu v lehote do 3 dní od právoplatnosti rozsudku na účet SPF.

30. Vo vzťahu k primeranej náhrade za pozemky súd vychádzajúc zo sumy 71,11 Eur/m<sup>2</sup>, uložil žalobcom povinnosť zaplatiť žalovanému 1/ primeranú náhradu vzhľadom k jeho spoluvlastníckemu podielu (1/16) na nehnuteľnosti vedenej na LV č. XXX –C XXX o výmere 285 m<sup>2</sup> vo výške 1.266,65 Eur (71,11 Eur x (1/16\* 285 m<sup>2</sup>)). Žalobcovia sú zároveň povinní zaplatiť žalovanému 2/ primeranú náhradu vzhľadom k jeho spoluvlastníckemu podielu (2/16) na nehnuteľnosti vedenej na LV č. XXX – parc. č. C XXX o výmere 285 m<sup>2</sup> vo výške 2.533,29 Eur (71,11 Eur x (2/16\* 285 m<sup>2</sup>)).

31. Vo vzťahu k stavbe, keďže žalovaní sú neznámi vlastníci, ktorí v prípade týchto nehnuteľností nie sú zastúpení SPF a žalobcovia zložili súdom učenú primeranú náhradu do notárskej úschovy ešte pred rozhodnutím súdu, súd vo výroku rozsudku konštatoval nárok žalovaných 1/ a 2/ na primeranú náhradu v tam uvedenej výške.

32. Žalobcovia sú povinní zaplatiť žalovaným 1/ a 2/ primeranú náhradu vzhľadom k ich spoluvlastníckemu podielom na stavbe s. č.XXX vedenej na LV č. XXX vo výške: 992,14 Eur (1/16\* 15.874,34 Eur) žalovanému 1/ a vo výške 1.984,28 Eur (2/16\* 15.874,34 Eur) žalovanému 2/.

33. Podľa § 257 z. č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok (ďalej v texte len „CSP“ ), výnimočne súd neprizná náhradu trov konania, ak existujú dôvody hodné osobitného zreteľa.

34. Podľa § 262 ods. 1 CSP, o nároku na náhradu trov konania rozhodne aj bez návrhu súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí.

35. O nároku na náhradu trov konania súd rozhodol tak, že stranám sporu nárok na ich náhradu nepriznal. Aj keď bolo vyhovené návrhu žalobcov na zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva, keďže súd vyporiadal podielové spoluvlastníctvo spôsobom navrhnutým žalobcami, z tohto hľadiska boli žalobcovia v konaní úspešní a patrila by im náhrada trov konania, súd však pri rozhodovaní o trovách konania zohľadnil dôvody hodné osobitného zreteľa (§ 257 CSP).

36. Súd zohľadnil špecifickú povahu konaní tohto druhu. V konaní podľa § 142 ods. 1 Občianskeho zákonníka, hoci je konaním sporovým, nie je rozhodujúce, kto zo spoluvlastníkov podal návrh vo veci podľa § 142 ods. 1 Občianskeho zákonníka na súd a zaujal tak procesné postavenie žalobcu v konaní proti druhému, nevyhnutne v postavení žalovaného. V tomto konaní ide o špecifickú situáciu a je potrebné prihliadať predovšetkým na to, že účastníci majú na oboch stranách tak postavenie žalobcu, ako aj postavenie žalovaného (iudicium duplex) . Táto skutočnosť sa prejavuje najmä tým, že podaním návrhu žalobcu na zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva je uplatnené aj rovnaké právo žalovaného, a taktiež jeho právo na súdnu ochranu v tejto veci. V tomto smere súd nie je viazaný návrhmi účastníkov, pretože spôsob vyporiadania sa týka obidvoch strán sporu. Súd zároveň zohľadnil aj postavenie zástupcov žalovaných. Navyše žalobca si nárok na náhradu trov konania neuplatnil.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresnom súde Žilina.

Podľa ustanovenia § 125 ods. 1 CSP odvolanie možno urobiť písomne, a to v listinnej podobe alebo v elektronickej podobe.

Podľa ustanovenia § 125 ods. 2 CSP podanie vo veci samej urobené v elektronickej podobe bez autorizácie podľa osobitného predpisu treba dodatočne doručiť v listinnej podobe alebo v elektronickej podobe autorizované podľa osobitného predpisu; ak sa dodatočne nedoručí súdu do desiatich dní, na podanie sa neprihliada. Súd na dodatočné doručenie podania nevyzýva.

Podľa ustanovenia § 125 ods. 3 CSP odvolanie urobené v listinnej podobe treba predložiť v potrebnom počte rovnopisov s prílohami tak, aby sa jeden rovnopis s prílohami mohol založiť do súdneho spisu a aby každý ďalší subjekt dostal jeden rovnopis s prílohami. Ak sa nepredloží potrebný počet rovnopisov a príloh, súd vyhotoví kópie podania na trovy toho, kto podanie urobil.

Podľa ustanovenia § 363 CSP v odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania ( t.j. ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje a podpis) uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh).

Podľa ustanovenia § 365 ods. 1 CSP odvolanie možno odôvodniť len tým, že

- a) neboli splnené procesné podmienky,
- b) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces,
- c) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd,
- d) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
- e) súd prvej inštancie nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
- f) súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,
- g) zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú prípustné ďalšie prostriedky procesnej obrany alebo ďalšie prostriedky procesného útoku, ktoré neboli uplatnené, alebo
- h) rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

Podľa ustanovenia § 365 ods. 2 CSP odvolanie proti rozhodnutiu vo veci samej možno odôvodniť aj tým, že právoplatné uznesenie súdu prvej inštancie, ktoré predchádzalo rozhodnutiu vo veci samej, má vadu uvedenú v odseku 1, ak táto vada mala vplyv na rozhodnutie vo veci samej.

Podľa ustanovenia § 366 CSP prostriedky procesného útoku alebo prostriedky procesnej obrany, ktoré neboli uplatnené v konaní pred súdom prvej inštancie, možno v odvolaní použiť len vtedy, ak

- a) sa týkajú procesných podmienok,
- b) sa týkajú vylúčenia sudcu alebo nesprávneho obsadenia súdu,
- c) má byť nimi preukázané, že v konaní došlo k vadám, ktoré mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci alebo
- d) ich odvolateľ bez svojej viny nemohol uplatniť v konaní pred súdom prvej inštancie.

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona (zákon č. 233/1995 Z.z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti v znení neskorších predpisov); ak ide o rozhodnutie o výchove maloletých detí, návrh na súdny výkon rozhodnutia.