

Súd: Okresný súd Stará Ľubovňa  
Spisová značka: 6C/63/2022  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8522201183  
Dátum vydania rozhodnutia: 27. 10. 2023  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Miriam Szárazová  
ECLI: ECLI:SK:OSSL:2023:8522201183.3

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Stará Ľubovňa, sudkyňou JUDr. Miriam Szárazovou, v spore žalobcu: A. B., C. C., nar. X.X.XXXX, bytom XXX XX D. E. XXX, právne zastúpený: JUDr. Vladimír Dlugolinský, advokát, Advokátska kancelária Stará Ľubovňa, Levočská 1, IČO: 42 231 582 proti žalovaným: 1. F. G., na neznámom mieste, 2. H. B., C. G., na neznámom mieste, 3. I. H., C. G., na neznámom mieste, 4. J. G., C. G., na neznámom mieste, 5. B. K., C. G., na neznámom mieste, 6. L. G., na neznámom mieste, 7. L. G., na neznámom mieste, 8. H. G., na neznámom mieste, žalovaní v 1. – 8. rade zastúpení: Slovenský pozemkový fond, IČO: 17 335 345, Búdkova cesta 36, 811 04 Bratislava v konaní o zrušení a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva, takto

### rozhodol:

I. Súd z r u š u j e podielové spoluvlastníctvo žalobcu a žalovaného v 1. až v 8. rade, k nehnuteľnosti zapísanej na LV č. XX, kat. územia L., obec L., okres M. E., parcele KN C č. 16 zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 297 m<sup>2</sup>.

II. Súd p r i k a z u j e do výlučného vlastníctva žalobcu novovytvorený pozemok parcelu KN C č. 16/2 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 149 m<sup>2</sup>, kat. územia L., obec L., okres Stará Ľubovňa, v podiele 1/14-ina (v celku), tak ako je to znázornené v geometrickom pláne č. 106/2022, úradne overenom Okresným úradom Stará Ľubovňa dňa 13.7.2022 pod č. N./XXXX vypracovaný geodetom B. O..

III. Súd p r i k a z u j e novovytvorený pozemok parcelu KN C č. 16/1 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 148 m<sup>2</sup>, kat. územia L., obec L., P. M. E., do výlučného vlastníctva žalovaného v I. rade v podiele 1/14 –ina z celku, žalovaného v 2. rade v podiele 1/14 –ina z celku, žalovaného v 3. rade v podiele 1/14 –ina z celku, žalovaného v 4. rade v podiele 1/14 –ina z celku, žalovaného v 5. rade v podiele 1/14 –ina z celku, žalovaného v 6. rade v podiele 1/14 –ina z celku, žalovaného v 7. rade v podiele 1/14 –ina z celku, žalovaného v 8. rade v podiele 7/14 –ina z celku, tak ako je to znázornené v geometrickom pláne č. 106/2022, úradne overenom Okresným úradom Stará Ľubovňa dňa 13.7.2022 pod č. N./XXXX vypracovaný geodetom B. O..

IV. Geometrický plán vyhotovený geodetom B. M. č. 106/2022, zo dňa 4.7.2022, úradne overený dňa 13.7.2022 Okresným úradom Stará Ľubovňa, katastrálny odbor, pod č. G1-436/2022, sa stáva súčasťou tohto rozsudku.

V. Stranám sporu náhradu trov konania n e p r i z n á v a .

### odôvodnenie:

1. Žalobca sa podanou žalobou domáhal zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnosti vedenej na LV č. XX kat. územia L., parcely reg. C č. 16 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 297 m<sup>2</sup>. Uviedol, že žalobca je podielovým spoluvlastníkom s podielom 42/48 a žalovaní v 1. až

8. rade sú na neznámom mieste, pričom podiel žalovaných v 1. až 7. rade predstavuje X/XX-XXX z celku a podiel žalovaného v 8. rade predstavuje XX/XX-XX z celku. Žalobca je výlučným vlastníkom parcely KN C č. 17, ako i stavby – rodinného domu číslo súpisné 83, postaveného na parcele KN C 17 – pričom ide o rodičovský dom žalobcu, ktorý nadobudol osvedčením o dedičstve 1D/413/2006 a na základe osvedčenia vyhlásenia o vydržaní N 54/2007. D. Q. H. R. S. XX je postavená stavba rodinného domu M. S. XXX. Vlastníci rodinného domu č. súpisné 106 nie sú totožní s vlastníkmi pozemku KN C č. 16. Na tejto parcele KN C č. 16 je postavená i časť stavby- hospodárskej budovy, ktorá tvorí príslušenstvo rodinného domu žalobcu a druhá časť tejto hospodárskej budovy je postavená na parcele KN C č. 17. Vlastníci stavby postavenej na parcele KN C č. 16 užívajú parcelu KN C č. 16, avšak nijako ju neudržiavajú a pozemok je zanedbaný. Vzhľadom na to, žalobca chce vyporiadať podielové spoluvlastníctvo k parcele KN C č. 16 a jemu prislúchajúcu časť oddeliť a oplotiť. Za týmto účelom si dal vypracovať geometrický plán č. 106/2022, ktorý vyhotovil geodet B. M. a ktorý bol úradne overený Okresným úradom Stará Ľubovňa pod G1-436/2022. Na základe tohto geometrického plánu vznikli 2 parcely, pričom parcelu KN C č. 16/1 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 148 m<sup>2</sup> navrhuje prikázať do podielového spoluvlastníctva žalovaným v 1. až 8. rade a parcelu KN C č. 16/2 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 149 m<sup>2</sup> navrhuje prikázať do svojho výlučného vlastníctva. Novovytvorené pozemky na nachádzajú v zastavanom území obce, sú určené na výstavbu rodinných domov a preto nie je potrebné prihliadať na zákaz drobenia pozemkov. Uviedol, že navrhovaným rozdelením pozemku nedôjde k obmedzeniu v užívaní stavby rodinného domu č.s. 106, ktorý po vyporiadaní bude postavený na parcele KN C č. 16/1. Jeho vlastníci budú i naďalej môcť plnohodnotne užívať rodinný dom a vykonávať na ňom údržbu, pričom na hranici pozemku budú dostatočné odstupové vzdialenosti a nedôjde k žiadnej zmene v doterajšom spôsobe užívania pozemkov zo strany žalobcu ani zo strany žalovaných ako ani zo strany vlastníkov rod. domu č.s. 106.

2. Žalovaní v 1. až 8. rade sú na neznámom mieste a sú zastúpení Slovenským pozemkovým fondom. Slovenský pozemkový fond doručil súdu vyjadrenie k žalobe, v ktorom uviedol, že pokiaľ ide o samotné zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva Slovenský pozemkový fond spravidla nemá výhrady voči zrušeniu podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnostiam v jeho správe a nakladaní. Čo sa týka vyporiadania podielového spoluvlastníctva, uprednostňuje reálne rozdelenie nehnuteľností, čo je v súlade s § 142 Občianskeho zákonníka. Zástupca žalovaných poukázal na to, že sporná parcela je stavebným pozemkom, je cca 26 m dlhá, cca 11,5 m široká a je čiastočne zastavaná rodinným domom v podielovom spoluvlastníctve tretích osôb. Podiel žalovaných v 1. až 7. rade predstavuje 10,6 m<sup>2</sup> a podiel žalovaného v 8. rade 74,25 m<sup>2</sup>. SPF má za to, že navrhovaný spôsob zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva je nevhodný a neúčelný, nakoľko týmto spôsobom bude opätovné založenie podielového spoluvlastníctva k novovytvorenej parcele KN C č. 16/1 s malou výmerou 148 m<sup>2</sup> a zároveň nepatrnými výmerami pripadajúcimi jednotlivým žalovaným. Uviedol, že sa mu javí ako účelnejšie prikázanie spornej parcely žalobcovi do jeho výlučného vlastníctva za primeranú náhradu za odstupujúce podiely žalovaným a navrhol primeranú náhradu vo výške 32,-eur/m<sup>2</sup> s poukazom na rozhodnutie OS Stará Ľubovňa sp. zn. 8C/16/2021.

3. Dňa 28.9.2023 právny zástupca žalobcu doručil súdu podanie – odstránenie zrejmej nesprávnosti žaloby v časti III. výroku - určenia výšky podielu žalovaných na novovytvorenej parcele KN C č. 16/1, pričom podiel žalovaných v 1. až 7. rade predstavuje X/XX-XXX z celku a podiel žalovaného v 8. rade predstavuje X/XX-XX z celku.

4. Súd vo veci nariadil pojednávanie. Zástupca žalovaných ospravedlnil svoju neprítomnosť na pojednávaní, súhlasil s konaním v jeho neprítomnosti a učinil krátke vyjadrenie, v ktorom zotrval na svojom stanovisku. Právny zástupca žalobcu na pojednávaní zotrval na podanej žalobe a dôvodoch v nej uvedených.

Súd vykonal dokazovanie oboznámením sa s listinnými dôkazmi a po vyhodnotení dôkazov, za preukázané podstatné skutkové tvrdenia považuje:

5. Z listu vlastníctva č. XX kat. územia L. má súd preukázané, že žalobca a žalovaní v 1. až 8. rade sú podielovými spoluvlastníkmi parcely KN C č.- 16 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 297 m<sup>2</sup>. Podiel žalobcu predstavuje XX/XX-XX z celku, podiel žalovaných v 1. až 7. rade predstavuje X/XX-XXX z celku u každého jedného a podiel žalovaného v 8. rade predstavuje XX/XX-XX z celku. Žalovaní v 1. až 8. rade sú na neznámom mieste a zastupuje ich Slovenský pozemkový fond.

6. Geometrickým plánom č. 106/2022, úradne overeným Okresným úradom Stará Ľubovňa dňa 13.7.2022 pod č. G-436/2022, vypracovaným B. O., geodetom, došlo k vytvoreniu dvoch nových samostatných parciel, a to parcely KN C č. 16/1 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 148 m<sup>2</sup> a parcely KN C č. 16/2 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 149 m<sup>2</sup>.

7. Z vyjadrenia Obce Jakubany má súd preukázané, že obec nemá vedomosť o úmrtí a ani nedisponuje s informáciou o právnych nástupcoch žalovaných v 1. až 8. rade.

Zistený skutkový stav súd podriadil pod tieto zákonné ustanovenia:

8. Podľa § 136 ods. 2 Občianskeho zákonníka (ďalej len OZ) spoluvlastníctvo je podielové alebo bezpodielové.

9. Podľa § 137 ods. 2 OZ podiel vyjadruje mieru, akou sa spoluvlastníci podieľajú na právach a povinnostiach vyplývajúcich zo spoluvlastníctva k spoločnej veci.

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

11. Podľa § 141 ods. 2 OZ každý zo spoluvlastníkov je povinný vydať ostatným na požiadanie písomné potvrdenie o tom, ako sa vypořádali, ak nemala už dohoda o zrušení spoluvlastníctva a o vzájomnom vypořádání písomnú formu.

12. Podľa § 142 ods.1 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 výťažok rozdelí podľa podielov.

13. Podľa § 23 ods. 1 zák. č. 180/1995 Z. z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom v znení neskorších predpisov, ak tento zákon neustanovuje inak, nemôže na základe právneho úkonu alebo rozhodnutia súdu o vypořádání spoluvlastníctva alebo rozhodnutia o dedičstve vzniknúť rozdelením jestvujúcich pozemkov uvedených v § 21 ods. 1 pozemok menší ako 3.000 m<sup>2</sup>, ak ide o poľnohospodársky pozemok, alebo pozemok menší ako 5.000 m<sup>2</sup>, ak ide o lesný pozemok.

14. Podľa § 70 ods. 1 zák. č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (ďalej len katastrálny zákon) údaje katastra uvedené v § 7 sú hodnoverné, ak sa nepreukáže opak.

Súd dospel k právnomu záveru:

15. Z povahy podielového spoluvlastníctva ako spoločenstva vlastníckych práv založeného na zásade dobrovoľnosti vyplýva, že ak nedôjde k dohode, ktorýkoľvek spoluvlastník môže kedykoľvek požiadať súd o zrušenie spoluvlastníctva a jeho vypořádanie. Toto právo vyplýva zo zásady, že nikto nemôže byť spravodlivo nútený k tomu, aby zotrval v spoluvlastníckom vzťahu, ak mu to z akýchkoľvek dôvodov nevyhovuje. Určité obmedzenie v tomto smere obsahuje len § 142 ods. 2, ktorý výnimočne umožňuje zamietnutie návrhu na zrušenie spoluvlastníctva a jeho vypořádanie súdom z dôvodov hodných osobitného zreteľa.

16. V konaní o zrušení spoluvlastníctva a vykonaní vypořádania je jeho predmetom vždy celá vec patriaca do podielového spoluvlastníctva a vyriešenie všetkých právnych vzťahov spoluvlastníkov (alebo jedného z nich) k tejto veci.

17. Súdne konanie začína len na návrh, ktorý môže podať ktorýkoľvek zo spoluvlastníkov. Súd nemôže rozhodnúť o spôsobe vypořádania svojvoľne, ale je viazaný záväzným poradím: 1. Rozdelenie veci; 2. Prikázanie veci jednému alebo viacerým spoluvlastníkom za primeranú náhradu; 3. Nariadenie predaja veci a rozdelenie výťažku. Pri vypořádání súd je povinný prihliadať na veľkosť spoluvlastníckych podielov a jednak na účelné využitie veci. Súd nie je síce viazaný návrhmi ani vzájomnými návrhmi strán

sporu pokiaľ ide o formu vyporiadania podielového spoluvlastníctva v zmysle zásady "ne eat iudex ultra petitem partium", avšak ani takéto návrhy nemožno v konaní nechať bez povšimnutia.

18. V konaní je preukázané, že žalobca a žalovaní sú podielovými spoluvlastníkmi parcely KN C č. 16 kat. územia L.. Taktiež v konaní nebolo rozporované, že na parcele KN C č. 16 je postavený rodinný dom vo vlastníctve tretích osôb a taktiež je na nej z časti postavená hospodárska budova, ktorá je vo vlastníctve žalobcu.

19. Žalobca v konaní navrhol reálnu delbu parcely KN C č. XX, a to na dve samostatné parcely – v zmysle predloženého geometrického plánu (viď bod 6. tohto rozsudku). Parcela KN C č. 16 sa nachádza v intraviláne obce Jakubany, a teda nepodlieha tzv. zákazu drobenia pozemkov v zmysle § 23 zák. č. 180/1995 Z. z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom v znení neskorších predpisov. Zástupca žalovaného s takýmto vyporiadáním podielového spoluvlastníctva nesúhlasil, viď bod 2. tohto rozsudku.

20. Vo vzťahu k delbe nehnuteľnosti platí, že ich rozdelenie nie je dobré možné, ak by ani po adaptácii nemohli vzniknúť rozdelením samostatné veci alebo ich časti vzniknuté rozdelením by z hľadiska povahy a funkčného využitia nemohli slúžiť jednotlivým vlastníkom. Pokiaľ ide o možnosť reálneho rozdelenia pozemkov, tu sa vychádza z posúdenia hľadísk územného plánovania, prístupu ku komunikáciám a účelného technického spôsobu navrhovaného riešenia. Ďalej je potrebné zohľadniť polohu pozemkov, ich tvar i celkovú plochu. Určujúcim hľadiskom pre možnosť reálneho rozdelenia pozemku na viac samostatných pozemkov je zistenie, či u novovzniknutých pozemkov je zabezpečený prístup z komunikácie, a to buď priamo z komunikácie alebo cestou po cudzom pozemku. Na rozdeľovaných pozemkoch možno zriadiť podľa § 142 ods. 3 Občianskeho zákonníka vecné bremeno spočívajúce v práve cesty. Pokiaľ ide o možnosť reálneho rozdelenia pozemku zastavaného stavbou, súd vždy prihliada k tomu, aby rozdelením pozemku nebol vlastníkovi stavby znemožnený prístup k stavbe, zabránené v jej riadnom užívaní vrátane bežného udržiavania.

21. S poukazom na vyššie uvedené súd dospel k záveru, že delba parcely KN C č. 16 tak, ako to navrhol žalobca je možná a spĺňajúca uvedené kritéria. Navrhovanou delbou vzniknú dve samostatné parcely, pričom z časti parcely KN C č. 16, ktorá je čiastočne zastavaná hospodárskou budovou vo vlastníctve žalobcu vznikne parcela KN C č. 16/2 o výmere 149 m<sup>2</sup>, s prístupom k nej z parcely KN C č. 17 vo vlastníctve žalobcu. Parcela KN C č. 16/1 o výmere 148 m<sup>2</sup> ostane v podielovom spoluvlastníctve neznámych vlastníkov zastúpených SPF. Títo podieloví spoluvlastníci, ako aj vlastníci rodinného domu číslo súpisné XXX, postaveného na parcele KN C č. 16/1, budú mať naďalej prístup z miestnej komunikácie - z parcely KN C č. 2471. Týmto vyporiadáním nedôjde k žiadnej zmene v doterajšom spôsobe užívania pozemkov zo strany žalobcu, ani zo strany žalovaných a ani zo strany vlastníkov rodinného domu číslo súpisné 106. Keďže súd dospel k záveru, že prvý spôsob vyporiadania nehnuteľností v zmysle § 142 ods. 1 OZ je možný, nepristúpil k ďalšej zákonnej možnosti vyporiadania. Argumentáciu zástupcu žalovaných SPF o neúčelnosti takejto delby – nakoľko dôjde k opätovnému podielovému spoluvlastníctvu neznámych vlastníkov na novovytvorenej parcele KN C č. 16/1, súd vyhodnotil ako irelevantnú, nakoľko účelom vyporiadania podielového spoluvlastníctva nie je vznik výlučného vlastníctva k nehnuteľnosti jednotlivých pôvodných podielových spoluvlastníkov. Vzhľadom na uvedené súd rozhodol tak, ako to je uvedené vo výroku tohto rozsudku.

O trovách konania súd rozhodol takto:

22. Podľa § 255 ods. 1 CSP súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.

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

24. Podľa § 257 CSP výnimočne súd neprizná náhradu trov konania, ak existujú dôvody hodné osobitného zreteľa.

25. O náhrade trov konania súd rozhodol podľa § 257 CSP tak, že žiadna zo strán nemá právo na náhradu trov konania vzhľadom na charakter sporu, kedy ide o vzájomné vyporiadanie majetkových právnych vzťahov medzi stranami sporu. Spor o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva je sporom, ktorý môže začať na návrh ktoréhokoľvek podielového spoluvlastníka, pričom nie je

možné konštatovať, že úspech v konaní mal ten, kto podal návrh na začatie konania. Rozhodnutie o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva, pokiaľ súd návrhu vyhovie, je rozhodnutím v záujme všetkých účastníkov. Pri zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva sa každému z podielových spoluvlastníkov dostane jeho podielu buď vo forme veci, ku ktorej sa vyporiadava podielové spoluvlastníctvo alebo formou finančnej náhrady.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia na tunajší súd v dvoch písomných vyhotoveniach.

Podľa § 359 CSP odvolanie môže podať strana, v ktorej neprospech rozhodnutie bolo vydané.

Podľa § 363 CSP sa v odvolaní popri všeobecných náležitostiach podania (§ 127 ods. 1 a ods. 2 CSP) 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 § 364 CSP rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Podľa § 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 § 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 § 365 ods. 3 CSP odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Podľa § 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 nesplní povinnosť uloženú týmto rozsudkom, môžu oprávnení podať návrh na vykonanie exekúcie podľa Exekučného poriadku.