

Súd: Okresný súd Komárno  
Spisová značka: 13C/573/2012  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4212223066  
Dátum vydania rozhodnutia: 03. 10. 2014  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr Dagmar Aradská  
ECLI: ECLI:SK:OSKN:2014:4212223066.4

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Komárno samosudkyňou JUDr. Dagmar Aradskou v právnej veci žalobcov: 1. W. D., rod. W., nar. XX.X.XXXX, 2. Ľ. D., nar. XX.X.XXXX, obaja bytom N., A. XXX/XX, v konaní obaja žalobcovia zastúpení JUDr. Annou Mišovou, advokátkou so sídlom Špitálska 2905, Komárno proti žalovanej: K. D., rod. D., na neznámom mieste, v konaní zastúpená Slovenským pozemkovým fondom, Búdkova 36, Bratislava, o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva

### rozhodol:

Súd r u š í podielové spoluvlastníctvo účastníkov konania k nehnuteľnostiam zapísaným na LV č. XXXX pre k.ú. N. ako parcela J. P. č. XXX - vinica o výmere XXX m<sup>2</sup>, parcela J. P. č. XXX/X - vinica o výmere XX m<sup>2</sup>, parcela J. P. č. XXX - zastavaná plocha a nádvorie o výmere XXX m<sup>2</sup> a uvedené nehnuteľnosti p r i k a z u j e v celosti do bezpodielového spoluvlastníctva žalobcov: W. D., rod. W., nar. XX.X.XXXX/XXXX a Ľ. D., rod. D., nar. XX.X.XXXX/XXXX, obaja bytom N., A. XXX/XX.

Žalobcovia v 1. a v 2. rade sú p o v i n n í titulom vyporiadania žalovanej spoločne a nerozdielne zaplatiť sumu 125,76 eur na č. účtu XXXXXXXXXXX/XXXX, VS: XXXXXXXXXXX a zaplatiť sumu 65,09 eur, to všetko do 3 dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

Súd návrh v prevyšujúcej časti z a m i e t a .

Žalobcom v1. a v 2.rade sa náhrada trov konania n e p r i z n á v a .

### o d ô v o d n e n i e :

Žalobcovia sa písomným podaním doručeným súdu dňa 5.11.2012 domáhali zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnostiam vedeným Správou katastra Komárno na LV č. XXXX pre k.ú. N.. Žalobcovia za žalovanú v 1. rade označili K. D., rod D., t.č. na neznámom mieste a za žalovanú v 2. rade označili U. I.. Návrh odôvodnili tým, že sú podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľností vedených na LV č. XXXX pre k.ú. N., pričom podiel žalovanej v 1. rade je 108/1344-in k celku a na tento podiel pripadá výmera 38,17 m<sup>2</sup>. Podiel žalovanej v 2. rade je 90/1344-in k celku a na tento podiel pripadá výmera 31,80 m<sup>2</sup>. Súčasne žalobcovia uviedli, že pobyt žalovanej v 1. rade nie je známy a uvedená žalovaná nie je ani evidovaná v Registri obyvateľov SR. Predmetné nehnuteľnosti žalobcovia navrhli, po zrušení podielového spoluvlastníctva, prikázať v celosti do ich bezpodielového spoluvlastníctva za náhradu vyplatenú obom žalovaným za ich podiely zo spoločných nehnuteľností s tým, že trhová hodnota predmetných nehnuteľností je 5 €/m<sup>2</sup> .

Podľa LV č. XXXX pre k.ú. N. bola v čase doručenia žalobného návrhu podielovou spoluvlastníčkou nehnuteľností zapísaných v uvedenom liste vlastníctva aj D. K., r. D. - MR, pričom ako titul nadobudnutia

je uvedená II. etapa, pkn. vl. č. XXX - pol. 204/87. Podľa potvrdenia obce N. z 27.6.2012 takto identifikovaná osoba sa nezdržiava a ani nemá trvalý, či prechodný, pobyt v ich obci. Podľa oznámenia Registra obyvateľov SR z 22.6.2012 sa osoba K. D., rod D. v registri nenachádza.

Žalobcovia napriek výzve súdu podľa § 43 ods. 1 O.s.p. svoj návrh nedoplnili nezameniteľným identifikovaním žalovanej v 1. rade údajom o jej štátnom občianstve, prípadne aj o dátume narodenia a bydlisku, keď súčasný pobyt žalovanej v 1. rade identifikovaný žalobcami ako - na neznámom mieste - súd nepovažoval za údaj o poslednom známom bydlisku žalovanej v 1. rade. Žalobcovia navrhli ustanoviť žalovanej v 1. rade procesného opatrovníka.

Uznesením z 15.5.2013 súd návrh žalobcov vo vzťahu k žalovanej v 1. rade odmietol z dôvodu, že označenie účastníka konania len jeho menom a priezviskom považoval za nedostatočný identifikátor zistenia procesnej spôsobilosti nedostatočne označeného účastníka konania, najmä keď z pkn. vl. č. XXX pre k.ú. N., ktorej údaje sa premietli do listu vlastníctva č. XXXX pre k.ú. N., vyplýva, že osoba označená žalobcami za žalovanú v 1. rade sa stala podielovou vlastníčkou na základe uznesenia súdu z 19.5.1924, pričom už vtedy bola žalovaná v 1. rade vdovou. Uviedol, že zákon č. 180/1995 Z.z. v § 8 ods. 1 písm. c/ pozná aj známych vlastníkov, ktorých miesto trvalého pobytu alebo sídlo nie je známe.

Krajský súd v Nitre uznesením č.k. 5Co/307/2013-67 z 30.9.2013 zrušil odvolaním žalobcov napadnuté uznesenie súdu prvého stupňa a vec mu vrátil na ďalšie konanie. Odvolací súd súhlasil so záverom prvostupňového súdu, že ustanoviť opatrovníka podľa § 29 ods. 2 O.s.p. možno len procesne spôsobilému účastníkovi. Ale záver o takejto nespôsobilosti žalovanej v 1. rade považoval za nesprávny, resp. predčasný. Uviedol, že žalobcami označená žalovaná v 1. rade nespĺňa takýto záver, pretože nebolo nad všetku pochybnosť preukázané, že takáto osoba už nežije alebo ani nikdy nežila, resp. nie je spôsobilým subjektom práv a povinností a tým viac procesne nespôsobilým subjektom.

Na výzvu súdu Slovenský pozemkový fond Bratislava podaním z 5.2.2014 súdu oznámil, že zo zákona (§ 16, § 17 zákona č. 180/1995 Z.z., § 34 ods. 14 zákona č. 330/1991 Zb. vykonáva správu poľnohospodárskej pôdy neznámych vlastníkov. Súčasne oznámil, že súhlasí so svojim ustanovením za opatrovníka žalovanej v 1. rade.

Podľa § 34 ods. 3 veta druhá zákona č. 330/1991 Zb. 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.

Podľa § 34 ods. 14 zákona č. 330/1991 Zb. Pozemkový fond za štát a neznámych vlastníkov koná pred súdom vo veciach nehnuteľností vo vlastníctve štátu uvedených v osobitnom predpise, podielov spoločnej nehnuteľnosti vo vlastníctve štátu a poľnohospodárskych 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 odkazu pod čiarou, kto je neznámy vlastník upravuje aj § 16 ods. 1 písm. b/ zákona č. 180/1995 Z.z., ktorý definuje nezisteného vlastníka s odkazom na § 13 citovaného zákona, resp. odkazom aj na § 8 ods. 1 písm. c/ citovaného zákona ako známeho vlastníka, ktorého miesto trvalého pobytu alebo sídla nie je známe.

V danom prípade vďaka nedostatočne identifikovanému účastníkovi konania, teda absencii údaje o dátume narodenia žalovanej v 1. rade a absencii údaje o naposledy známej adrese jej bydliska, je znemožnené zisťovanie adresy súčasného bydliska žalovanej v 1. rade súdom (obdobne uznesenie Najvyššieho súdu SR sp. zn. 7Cdo 10/2010 z 31.1.2011), preto súd žalovanú v 1. rade, s poukazom na citované ustanovenia zákona č. 330/1991 Zb., považoval za nezisteného vlastníka poľnohospodárskej pôdy vedenej na LV č. XXXX pre k.ú. N. ako parcely registra „C“ pod parcelným č. XXX - vinice o výmere 266 m<sup>2</sup> a pod parcelným č. XXX/X - vinice o výmere 47 m<sup>2</sup>. S poukazom na uvedené súd vo vzťahu k uvedeným nehnuteľnostiam ďalej konal so Slovenským pozemkovým fondom, ako zákonným

zástupcom žalovanej v 1. rade. Z dôvodu hospodárnosti konania súd žalovanej v 1. rade, ktorej bydlisko sa súdu nepodarilo zistiť, vo vzťahu k parcele registra „C“ č. XXX - zastavané plochy a nádvoria o výmere 162 m<sup>2</sup> vedenej na totožnom liste vlastníctva, ktorá však nie je poľnohospodárskou pôdou, ustanovil v súlade s § 29 ods. 2 a 6 O.s.p. za procesného opatrovníka Slovenský pozemkový fond, ktorý vyslovil s týmto ustanovením súhlas.

Slovenský pozemkový fond sa v písomnom vyjadrení z 10.3.2014 stotožnil s navrhnutým spôsobom zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva nehnuteľností ich prikázaním do vlastníctva žalobcov. Akceptoval aj žalobcami uvedenú cenu 5,- €/m<sup>2</sup> poľnohospodárskej pôdy (vinica).

Súd uznesením z 10.6.2014 konanie v časti voči žalovanej v 2. rade zastavil na návrh žalobcov. Žalobcovia po tom, ako žalovaná v 2. rade darovala svoj spoluvlastnícky podiel 90/1340-ín z nehnuteľností zapísaných na LV č. XXXX pre k.ú. N. žalobkyňu v 1. rade, zobrali návrh v časti týkajúcej sa žalovanej v 2. rade späť.

Súd pojednával v neprítomnosti zástupcu žalovanej a vo veci vykonal dokazovanie výsluchom oboch žalobcov ako aj oboznámením sa s listinnými dôkazmi tvoriacimi obsah spisu.

Žalobkyňa v 1. rade vo svojej výpovedi uviedla, že vinice využívajú ako záhradu a zastavané plochy a nádvoria využívajú na podnikateľskú činnosť, keď v stavbe stojacej na pozemku P.-J. č. XXX vykonáva svoju živnosť. Vinice sa nachádzajú vo vnútornosti za stavbou a nie je k nim iný prístup, len popri stavbe stojacej na pozemku P.-J. č. XXX, ktorá parcela vôbec nie je deliteľná, lebo je celá zastavaná stavbou so súp. č. XXX, ktorá nie je vlastníctvom žiadneho z účastníkov konania.

Zástupca žalovanej nerozporoval ani žalobcami navrhnutú cenu 5,- €/m<sup>2</sup> zastavanej plochy a nádvoria. S navrhnutou cenou súhlasil.

Súd na pojednávaní vo veci dňa 3.10.2014 v súlade s § 95 ods. 1 O.s.p. pripustil zmenu petitu jeho rozšírením v znení: Žalobcovia sú povinní titulom finančného vyporiadania zaplatiť žalovanej v 1. rade sumu 191,- eur do súdneho depozitu podľa pokynov súdu v lehote 15 dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

Právna zástupkyňa oboch žalobcov zdôraznila, že predmetné nehnuteľnosti nie sú v prírode reálne deliteľné a náklady na vyhotovenia geometrického plánu na prípadné reálne rozdelenie by prevýšili výšku náhrady pripadajúcej na podiel žalovanej. Preto reálne rozdelenie by nebolo ani hospodárne.

Súd z výpisu z LV č. XXXX pre k.ú. N. vyhotoveného dňa 10.6.2014 zistil, že v uvedenom LV sú zapísané: parcela J. P. č. XXX - vinica o výmere 266 m<sup>2</sup>, parcela J. P. č. XXX/X - vinica o výmere 47 m<sup>2</sup>, parcela J. P. č. XXX - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 162 m<sup>2</sup>. Uvedené nehnuteľnosti sú vedené v podielovom spoluvlastníctve žalobcov s podielom 302/1344-ín v ich BSM (bezpodielovom spoluvlastníctve), ako aj v podielovom spoluvlastníctve žalobkyne v 1. rade so spoluvlastníckym podielom 934/1344-ín a v podielovom spoluvlastníctve žalovanej so spoluvlastníckym podielom 108/1344-ín.

Podľa § 142 ods. 1 Občianskeho zákonníka ak nedôjde k dohode, 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 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.

Z citovaného ustanovenia vyplýva, že spoluvlastníkov nemožno nútiť, aby proti svojej vôli zotrvali v spoluvlastníckom vzťahu, pričom žalobca nemusí tvrdiť ani preukazovať dôvody, pre ktoré nechce zachovať spoluvlastnícky vzťah. Pokiaľ žalovaný netvrdí a nepreukáže existenciu obzvlášť závažných dôvodov pre zamietnutie návrhu na zrušenie a vyporiadanie spoluvlastníctva, je namieste spoluvlastníctvo zrušiť a vyporiadať. Občiansky zákonník upravuje jednotlivé spôsoby vyporiadania podielového spoluvlastníctva a súčasne upravuje aj ich poradie, ktoré je pre súd záväzné. Reálne rozdelenie nehnuteľnosti medzi spoluvlastníkov podľa výšky ich podielov ako prvý spôsob zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva prichádza do úvahy iba tam, kde je predmet spoluvlastníctva reálne deliteľný. Ak je predmetom zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva reálne deliteľný pozemok, jeho rozdelenie treba uskutočniť na základe geometrického plánu, ktorý musí byť overený príslušným katastrálnym odborom. Samotná možnosť reálneho rozdelenia na dve alebo viac vecí ešte nie je postačujúca, lebo okrem nej treba zväžiť aj to, do akej miery možno od spoluvlastníkov spravodlivo požadovať vynaloženie nákladov spojených s reálnym rozdelením vecí. Ak by toto rozdelenie vyžadovalo vykonanie nákladných stavebných úprav, bolo by potrebné nehnuteľnosť považovať za reálne nedeliteľnú.

Pokiaľ rozdelenie predmetu spoluvlastníctva nie je dobre možné, prichádza do úvahy druhý spôsob zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva a to prikázaním vecí za primeranú náhradu jednému alebo viacerým spoluvlastníkom. Súd pritom prihliada na účelné využitie vecí a pod primeranou náhradou treba rozumieť príslušný podiel všeobecnej ceny vecí. Treba ju chápať ako hodnotový ekvivalent vyjadrený v peniazoch, umožňujúci podľa miestnych podmienok obstaranie podobnej veci, aká bola predstavovaná podielom spoluvlastníka, ktorý pripadol ostatným spoluvlastníkom. Primeranú náhradu určuje súd. Predpokladom zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva týmto spôsobom je, že spoluvlastník, ktorému sa má vec prikázať s tým súhlasí. Ak by totiž spoluvlastník vec nechcel, súd mu ju nemôže prikázať, a to ani vtedy, keby boli u neho splnené predpoklady účelného využitia vecí.

Tretím spôsobom zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva je nariadenie predaja spoločnej veci v prípade, že ju žiaden zo spoluvlastníkov nechce.

S poukazom na vyššie uvedené skutkové zistenia, najmä na umiestnenie oboch viníc (pod parcelným č. 915 a pod parcelným č. 916/2) vo vnútornosti, až za stavbou stojacou na parcele registra „C“ č. 918 - zastavané plochy a nádvoria, resp. s poukazom na zastavanie parcely č. 918 stavbou, ktorá nie je vlastníctvom účastníkov konania, ako aj vzhľadom na výmeru nehnuteľností a veľkosť spoluvlastníckych podielov účastníkov konania súd dospel k záveru, že reálna deľba predmetných nehnuteľností nie je možná, najmä keď by bola v rozpore s § 23 zákona č. 180/1995 Z.z..

Súd v konaní nezistil žiadne dôvody hodné osobitného zreteľa brániace zrušeniu a vyporiadaniu podielového spoluvlastníctva podľa § 142 ods. 2 OZ. Súd preto podielové spoluvlastníctvo účastníkov konania k predmetným nehnuteľnostiam zrušil a pristúpil k vyporiadaniu podielového spoluvlastníctva za náhradu tak, že nehnuteľnosti v celosti prikázal do bezpodielového spoluvlastníctva oboch žalobcov, ktorí aj doposiaľ účelne využívali predmetné nehnuteľnosti. Po zrušení a vyporiadaní podielového vlastníctva prikázaním celej veci žalobcom do ich bezpodielového spoluvlastníctva, súd rozhodol o povinnosti žalobcov zaplatiť žalovanej spoločne a nerozdielne náhradu za výmeru pripadajúcu na podiel žalovanej ako neznámej vlastníčky z poľnohospodárskej pôdy, teda z parciel registra „C“ parcelné č. XXX - vinice o výmere 266 m<sup>2</sup> a parcelné č. XXX/X - vinice o výmere 47 m<sup>2</sup>, a to na účet zákonného zástupcu žalovanej ako neznámeho vlastníka, teda na účet Slovenského pozemkového fondu podľa účastníkmi konania dohodnutej všeobecnej ceny nehnuteľností 5,- €/m<sup>2</sup>. Súd za primeranú náhradu zo všeobecnej hodnoty viníc vo výške X XXX,- eur v ich úhrnnej výmery 313 m<sup>2</sup> (313 x 5) ustupujúcej spoluvlastníčky - žalovanej, ktorá vlastní podiel 108/1344-ín z celku, považoval sumu 125,76 eur, ktorá predstavuje podiel 108/1344-ín zo všeobecnej hodnoty viníc. Súd rozhodol aj o povinnosti žalobcov zaplatiť žalovanej náhradu za výmeru pripadajúcu na podiel žalovanej z parcely registra „C“ č. XXX - zastavané plochy a nádvoria o výmere 162 m<sup>2</sup> podľa účastníkmi konania dohodnutej všeobecnej ceny nehnuteľností 5,- €/m<sup>2</sup>. Súd za primeranú náhradu zo všeobecnej hodnoty zastavanej plochy a nádvoria vo výške 810,- eur z výmery 162 m<sup>2</sup> (162 x 5) ustupujúcej spoluvlastníčky - žalovanej, ktorá vlastní podiel

108/1344-ín z celku, považoval sumu 65,09 eur, ktorá predstavuje podiel 108/1344-ín zo všeobecnej hodnoty zastavanej plochy a nádvoría.

Súd návrh žalobcov v časti povinnosti žalobcov zaplatiť žalovanej v 1. rade náhradu do súdneho depozitu podľa pokynov súdu zamietol nielen z dôvodu, že zastavením konania v časti vedenej proti žalovanej v 2. rade sa pôvodné procesné postavenie žalovanej v 1. rade zmenilo len na žalovanú, ale aj preto, že návrh žalobcov na prijatie časti ich plnenia v prospech žalovanej do úschovy súdu je predčasný, keď nateraz absentuje dôvod pre zloženie plnenia do úschovy, za účelom splnenia záväzku žalobcov ako dlžníkov voči ich veriteľke - žalovanej podľa § 185a ods. 1, 2 OZ.

Lehotu na zaplatenie náhrady súd žalobcom určil v súlade s § 160 ods. 1 O.s.p.

O náhrade trov konania súd rozhodol podľa § 142 ods. 1 O.s.p. a v konaní úspešným žalobcom súd náhradu trov konania nepriznal, keďže žalobcovia si náhradu trov konania neuplatnili spôsobom predpokladaným v § 151 ods. 1 O.s.p.

### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia cestou tunajšieho súdu na Krajský súd v Nitre.

V odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach (§ 42 ods.3) uviesť, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, v čom sa toto rozhodnutie alebo postup súdu považuje za nesprávny a čoho odvolateľ domáha.

Odvolanie proti rozsudku alebo uzneseniu, ktorým bolo rozhodnuté vo veci samej, možno odôvodniť len tým, že

- a) v konaní došlo k vadám uvedeným v § 221 ods. 1,
- b) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
- c) súd prvého stupňa neúplne zistil skutkový stav veci, pretože nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
- d) súd prvého stupňa dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,
- e) doteraz zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú tu ďalšie skutočnosti alebo iné dôkazy, ktoré doteraz neboli uplatnené (§ 205a),
- f) rozhodnutie súdu prvého stupňa vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

Ak povinný dobrovoľne nesplní čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, môže oprávnený podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného právneho predpisu.