

Súd: Okresný súd Žilina  
Spisová značka: 14C/28/2022  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5122205881  
Dátum vydania rozhodnutia: 10. 01. 2023  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Vladimír Kozáčik  
ECLI: ECLI:SK:OSZA:2023:5122205881.1

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Žilina sudcom JUDr. Vladimírom Kozáčikom v spore žalobcu: A. B. C., nar. XX.XX.XXXX, bytom D. XXXX/XX, E., proti žalovanému: F. G., neznámy vlastník, zastúpený Slovenským pozemkovým fondom, so sídlom Búdkova 36, Bratislava, IČO 17 335 345, o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva takto

### rozhodol:

- I. Súd zrušuje podielové spoluvlastníctvo žalobcu a žalovaného k nehnuteľnosti označenej ako KNE parc. č. XXX/XX o výmere 1066 m2 orná pôda zapísanej na LV č. XXXX, okres E., obec H., kat. územie H. a nehnuteľnosť prikazuje do vlastníctva žalobcu v podiele 1/1.
- II. Žalobca je povinný zaplatiť žalovanému sumu 2.026 eur na účet Slovenského pozemkového fondu, č. účtu: H. XXXX XXXX XXXX XXXX XXXX pod VS 14282022, do troch dní od právoplatnosti rozsudku.
- III. Súd žalobcovi náhradu trov konania nepriznáva.

### odôvodnenie:

Žalobca sa žalobou doručenu tunajšiemu súdu dňa 18.07.2022 v znení doplnenia zo dňa 31.07.2022 domáhal zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva žalobcu a žalovaného k nehnuteľnosti označenej ako KNE parc. č. XXX/XX o výmere 1066 m2 orná pôda zapísanej na LV č. XXXX, okres E., obec H., kat. územie H..

Žalobu odôvodnil tým, že sú podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v katastrálnom území H., obec H., okres Žilina zapísanej na liste vlastníctva č. XXXX vedenom Okresným úradom Žilina, katastrálny odbor, ako: parcela registra „E“, parcelné číslo XXX/XX, o výmere 1066 m2, orná pôda. Žalobca je vlastníkom predmetnej nehnuteľnosti z 9/10, zatiaľ čo žalovaný je vlastníkom zvyšnej 1/10. Podľa písomného vyjadrenia obce Stránske je žalovaný nezisteným vlastníkom, preto urovnanie majetko-právnych vzťahov nie je medzi odporcami možné. Za účelom mimosúdneho vyporiadania bezpodielového vlastníctva žalobca oslovil dňa 04.05.2022 listom prostredníctvom portálu slovensko.sk Slovenský pozemkový fond, ktorý je správcom tejto nehnuteľnosti po žalovanom. Do dnešného dňa, t. j. 16.07.2022 nebol žalobcovi doručené žiadne stanovisko k jeho žiadosti o vyporiadanie bezpodielového spoluvlastníctva. Cena nehnuteľnosti bola stanovená na základe cenového odhadu obdobnej nehnuteľnosti Slovenským pozemkovým fondom v rozsudku Okresného súdu Žilina vedeným pod spisovou značkou 7C/5/2022, podľa ktorého bola cena odhadnutá na 19,-EUR za 1 m2. Cena bola stanovená i s ohľadom na fakt, že predmetná nehnuteľnosť sa nachádza v rovnakej časti obce ako nehnuteľnosť, ktorá bola predmetom vyššie spomínaného rozsudku, okrem toho ide o rovnaký typ pozemku, t. j. orná pôda a oba pozemky majú porovnateľné parametre šírky, dĺžky i rozlohy. S ohľadom na vyššie uvedené bola cena nehnuteľnosti stanovená na 2.026,-EUR. Spoločné užívanie nehnuteľnosti vytvára medzi žalobcom a žalovaným problémy súvisiace s využívaním predmetnej nehnuteľnosti na stavebné účely. O zrušenie a vyporiadanie spoluvlastníctva nie je možná dohoda z objektívnych

dôvodov, keďže žalovaný je nezistený vlastník. Reálne rozdelenie nehnuteľnosti, vzhľadom k povahe pozemku, t. j. orná pôda o rozlohe menšej ako 2000 m<sup>2</sup>, nie je možné vychádzajúc z § 23 ods. 1 zákona č. 180/1995 Z. z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom

Žalovaný vo vyjadrení k žalobe z 12.9.2022 uviedol, že s návrhom súhlasí čo do spôsobu vyporiadania aj stanovania náhrady, najmä vzhľadom na veľkosť a šírku nehnuteľnosti, ktorú vo vymedzenom podiele by nebolo možné účelne užívať.

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.

Zo znenia ust. § 142 ods. 1 Občianskeho zákonníka je zrejmé, že zrušenie a následné vyporiadanie podielového spoluvlastníctva je možné len vtedy, ak medzi spoluvlastníkmi nedôjde k dohode o rušení či vyporiadaní podielového spoluvlastníctva. Teda z toho dôvodu, že nikoho nemožno nútiť, aby zotrval v podielovom spoluvlastníctve, súd po absencii dohody podľa § 141 ods. 1 Obč. zák. zruší spoluvlastníctvo a vykoná vyporiadanie na návrh niektorého spoluvlastníka.

Súd vykonal dokazovanie oboznámením listinných dôkazov.

Súd z LV č. XXXX, okres E., obec H., kat. územie H. zistil, že spoluvlastníkmi KNE parc. č. XXX/XX o výmere 1066 m<sup>2</sup> orná pôda sú žalobca v podiele 9/10 a žalovaný 1/10 pričom k podielu žalovaného pod 1/ je vedená správa Slovenský pozemkový fond. Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce.

Žalovaný ako sporová strana je označený v zmysle súdnej praxe s poukazaním na Uznesenie Najvyššieho súdu SR, sp. zn. 8Cdo/31/2018 zo dňa 15.04.2019 ako aj Uznesenie Najvyššieho súdu SR, sp. zn. 7 Cdo 241/2018, zo dňa 29.04.2020.

Pri vyporiadaní súd rozhoduje postupom stanoveným v ust. § 142 ods. 1 Občianskeho zákonníka teda tak, že najprv skúma možnosť reálneho rozdelenia veci a len ak to nie je možné, alebo strany dôvodne odmietajú takýto postup, prikróčí k prikázaniu veci za náhradu jednému alebo viacerým spoluvlastníkom.

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 o jeho vyporiadanie. 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 vyporiadanie súdom z dôvodov hodných osobitného zreteľa.

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

Najprirodzenejším a zákonom preferovaným (v prvom rade) 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).

Z geografického a priestorového zamerania pozemku je zrejmé, že jeho delenie nie je efektívne, a to aj z dôvodu zákonnej prekážky danej ust. § 21 - § 24 zákona 180/1995 Z.z. a nakoniec jeho priestorového vymedzenia, ktoré po rozdelení by vytvorili pre žalovaného neprimerane úzky a malý pozemok o veľkosti jedného áru.

Súd pri rozhodovaní s neznámym vlastníkom vychádzal aj z ustálenej rozhodovacej praxe a judikatúry v zmysle uznesenia Najvyššieho súdu SR zo dňa 24.02.2016, sp. zn. 6Cdo/11/2016, v zmysle ktorého je potrebné rozlišovať neznámych vlastníkov podľa § 8 ods. 1 písm. c) a neznámych vlastníkov podľa § 8 ods. 1 písm. d) zákona č. 180/1995 Z.z., pričom v prípade, pokiaľ sú neznámi vlastníci označení na príslušnom liste menom a priezviskom, jedná sa o neznámych vlastníkov podľa § 8 ods. 1 písm. c) a súd je povinný žalobu proti takto označeným osobám prejednať a že ako zástupca týchto osôb v konaní je oprávnený konať Slovenský pozemkový fond.

Súd preto pristúpil k zrušeniu podielového spoluvlastníctva a prikázaniu pozemku do vlastníctva jedného zo spoluvlastníkov. O prikázanie v pomere 1/1 požiadal žalobca, ktorý je väčšinovým spoluvlastníkom a o pozemok sa stará, teda vie zabezpečiť vhodnejšie využitie pozemku.

Vo vzťahu k hodnote nehnuteľnosti súd musí poukázať na skutočnosť, že žalovaný neurobili výšku náhrady spornou, pričom súhlasil s navrhovanou výškou 19,- eur / m<sup>2</sup> aj s poukazom na inzerované predaje iných pozemkov v danom mieste a lokalite ako aj rozhodnutia v iných sporoch.

Súd preto rozhodol tak, že vyhovel žalobe, zrušil podielového spoluvlastníctvo žalobcu a žalovaného, pozemok v celku 1/1 prikázal do vlastníctva žalobcu a uložil žalovaného zaplatiť žalovanému na účet Slovenského pozemkového fondu H. XXXX XXXX XXXX XXXX XXXX pod VS 14282022 ako správcu neznámeho vlastníka vo výške 2.026 eur.

Uznesenie Najvyššieho súdu SR, sp. zn. 8Cdo/31/2018 zo dňa 15.04.2019: bod 52 „Je totiž všeobecne známou skutočnosťou bez potreby dokazovania alebo tiež tzv. notoriou, že mŕtva fyzická osoba ani už zaniknutá osoba právnická nemajú spôsobilosť mať práva a povinnosti, s nedostatkom takejto spôsobilosti išlo takpovediac ruku v ruku i nedostatok spôsobilosti byť účastníkom konania (v súčasnosti procesnej subjektivity) a ak takáto skutočnosť tu bola už v čase začatia konania (na rozdiel od úmrtia fyzickej osoby či zániku osoby právnickej až v. jeho priebehu, za určitých okolností reparačných postupmi podľa § 107 O.s.p.), vadu spočívajúcu v snahe o zapojenie takéhoto „subjektu“ do súdneho konania nešlo napraviť žiadnym spôsobom, ale pri postavení súdu pred takúto procesnú situáciu muselo dôjsť (bez ďalšieho) v časti dotknutej takouto vadou k zastaveniu konania (podľa § 19 a § 104 ods. 1 vety prvej O.s.p.). Riešením, ako tento problém preklenúť, sa javilo len druhové pomenovanie označenia účastníka majúceho byť zastúpeného Slovenským pozemkovým fondom v takomto prípade, napr. spôsobom „Neznámy (resp. nezistený) vlastní nehnuteľnosti zast. Slovenským pozemkovým fondom ...“ alebo „Neznámy (nezistený) právny nástupca ostatného pozemkovoknižného vlastníka menom zast. Slovenským pozemkovým fondom. Bod 55: „Dovolací súd súčasne dodáva, že hoci spôsobilosť „neznámeho“, resp. „nezisteného“ vlastníka byť účastníkom konania je aj pri jeho označení (druhovým pomenovaním) ako: „neznámy (nezistený) právny nástupca ostatného pozemkovoknižného vlastníka menom zast. Slovenským pozemkovým fondom“ prinajmenšom diskutabilná, keďže nie je preukázané, či vôbec nejaký právny nástupca pôvodného vlastníka existuje, t. j. či je ňou označená existujúca fyzická osoba, zákonodarca mu priznal právnu subjektivitu vytvorením osobitného subjektu

„neznámeho“, resp. „nezisteného vlastníka“, ktorý je vybavený procesnoprávnou subjektivitou, a preto sa bolo potrebné prikloniť k potrebe žalobu prejednať vecne a meritórne rozhodnúť“. Bod 56: „Potreba zavedenia tohto inštitútu vyplynula najmä zo skutočnosti, že v evidencii vlastníctva nehnuteľností je zapísaných tisíce fyzických osôb, o ktorých možno s istotou tvrdiť, že už nežijú, resp. nie je známe a zistiteľné miesto ich trvalého pobytu, čo spôsobuje problémy pri nakladaní s takýmito nehnuteľnosťami. Zákonodarca preto vytvoril značne neštandardný subjekt „neznámeho“, resp. „nezisteného“ vlastníka, aby takýto subjekt, zo zákona zastúpený Slovenským pozemkovým fondom, mohol byť sporovou stranou v sporoch vyplývajúcich z vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam. Tento inštitút je opodstatnený predovšetkým vtedy, keď je v evidencii nehnuteľností zapísaný neznámy, resp. nezistený vlastník a je potrebné usporiadať vlastnícke vzťahy k predmetným nehnuteľnostiam.“. Bod 57: „Cieľom zavedenia špecifického subjektu „nezisteného“, resp. „neznámeho“ vlastníka bolo napomôcť pri evidencii a usporiadaní vlastníckych vzťahov, a to aj v súdnych konaniach, pričom nakladanie s pozemkami nezistených vlastníkov a zastupovanie nezistených vlastníkov pred súdmi a inými orgánmi zveril zákon výslovne Slovenskému pozemkovému fondu a Lesom SR, š.p.. Týmto špeciálnymi predpismi je tak zabezpečená spravodlivá ochrana práv a oprávnených záujmov nezistených vlastníkov, a to aj v konaniach pred súdom, aby sa mohol uskutočniť proces, ktorý sa priamo týka práv a oprávnených záujmov neznámych vlastníkov (aby táto osobitná skupina osôb neutrpeľa ujmu na svojich právach). Slovenský pozemkový fond pri vykonávaní činností zverených mu osobitnými predpismi postupuje vždy vo verejnom záujme a teda aj ustanovenia, vymedzujúce rozsah oprávnenia Slovenského pozemkového fondu konať v prípade pozemkov s neznámym vlastníkom, je potrebné vykladať s prihliadnutím na verejný záujem, ktorým nepochybne je spravodlivé usporiadanie pozemkového vlastníctva a poskytnutie rovnakej ochrany vlastníckeho práva všetkým vlastníkom pozemkov“.

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

Podľa § 255 ods. 2 CSP, ak mala strana vo veci úspech len čiastočný, súd náhradu trov konania pomerne rozdelí, prípadne vysloví, že žiadna zo strán nemá na náhradu trov konania právo.

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

Nakoľko žalobca sa vzdal práva na náhradu trov konania, v súlade s vôľou strán a s prihliadnutím na osobitosť konania (neznámy vlastník a nemožnosť uzavretia dohody) súd rozhodol tak, že žalobcovi nepriznal nárok na náhradu trov konania.

#### **Poučenie:**

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

Podľa ust. § 125 ods. 1 zákona č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok (ďalej len „CSP“), odvolanie možno urobiť písomne, a to v listinnej podobe alebo v elektronickej podobe.

Podľa ust. § 125 ods. 2 CSP, odvolanie 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 ust. § 125 ods. 2 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 ust. § 363 CSP, v odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania (ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje, podpis a spisovej značky konania) 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 ust. § 364 CSP, rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

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

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

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

Podľa ust. § 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 nespĺní, 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).