

Súd: Okresný súd Čadca  
Spisová značka: 11C/100/2021  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5321203573  
Dátum vydania rozhodnutia: 07. 03. 2022  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Adriana Pytliaková Dr.  
ECLI: ECLI:SK:OSCA:2022:5321203573.2

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Čadca sudkyňou JUDr. Adrianou Pytliakovou, PhD. v právnej veci žalobkyne: G. H., K. D., X.. XX.X.XXXX, bytom Č. XXX proti žalovanej: H. M., K. Y., zast. Slovenským pozemkovým fondom, Búdkova 36, Bratislava, IČO: 17 335 345, o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva, taktó

### rozhodol:

I. Súd zrušuje podielové spoluvlastníctvo žalobcu a žalovaného k nehnuteľnosti - pozemku registra „M. J.. Č.. XXXX, druh pozemku: orná pôda o výmere 927 m<sup>2</sup>, nachádzajúcej sa v okrese Č., v obci Č., v katastrálnom území obce Č., ktorá je zapísaná Okresným úradom Č., katastrálnym odborom na LV č. XXXX.

II. Súd prikazuje nehnuteľnosť - pozemok registra „M. J.. Č.. XXXX, druh pozemku: orná pôda o výmere 927 m<sup>2</sup>, nachádzajúcej sa v okrese Č., v obci Č., v katastrálnom území obce Č., ktorá je zapísaná Okresným úradom Č., katastrálnym odborom na LV č. XXXX do výlučného vlastníctva žalobcu.

III. Žalobca je povinný z titulu vyporiadania podielového spoluvlastníctva zaplatiť finančú náhradu žalovanému v celkovej sume 1.854,- € bezhotovostným prevodom na účet Slovenského pozemkového fondu, so sídlom Búdkova 36, 817 15 Bratislava, IČO: 17335345, číslo účtu - IBAN: SK3481 80 0000 00700 019 4492, variabilný symbol: 111002021, do 3 dní po právoplatnosti rozsudku.

IV. Žiadna zo strán nemá nárok na náhradu trov konania.

### odôvodnenie:

1. Žalobca žalobným návrhom zo dňa 30.12.2021 žiadal, aby súd zrušil podielové spoluvlastníctvo žalobcu a žalovaného k nehnuteľnosti, a to pozemku registra „M. J.. Č.. XXXX, druh pozemku: orná pôda o výmere 927 m<sup>2</sup>, nachádzajúcej sa v okrese Č., obci Č., v kat. území obce Č., zapísanej na LV č. XXXX. Žalobca žiadal prikázať nehnuteľnosť do svojho výlučného vlastníctva s povinnosťou vyporiadania formou finančnej náhrady žalovanému vo výške 1.854,- €. Žalobný návrh odôvodnil tým, že spolu so žalovaným sú podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľnosti vyššie uvedenej. Hranice parcely M. č. XXXX nie sú voľným okom viditeľné v teréne a pozemok nie je oplotený. Je rozdelená na 3 časti, z toho 2 spoluvlastnícke podiely sú vo vlastníctve žalobcu a 1 vo vlastníctve žalovaného. Žalobca je spoluvlastníkom podielu vo veľkosti 7/9 z celkovej výmery nehnuteľnosti, čo predstavuje plochu 721 m<sup>2</sup>. Žalobca je taktiež vlastníkom spoluvlastníckeho podielu o veľkosti 1/45 z celkovej výmery nehnuteľnosti, čo predstavuje 20,60 m<sup>2</sup>. Veľkosť podielu žalovaného 1/5 z celkovej výmery, teda 185,4 m<sup>2</sup>. Žalovaný je zastúpený Slovenským pozemkovým fondom, ktorý vykonáva správu spoluvlastníckeho podielu. Žalobca žalobný návrh podal z dôvodu, že reálne využitie nehnuteľnosti spočívajúce aj v úkonoch týkajúcich sa bežnej starostlivosti o predmetnú nehnuteľnosť je v značnej miere znemožnené vzhľadom na nejasné vlastnícke štruktúry na strane žalovaného. Žalobca má reálny záujem o využívanie nehnuteľnosti v plnom rozsahu bez obmedzenia a žalobný návrh predložil s cieľom vysporiadania a

usporiadania vlastníckych vzťahov k predmetnej nehnuteľnosti v zmysle § 141 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Poukázal na to, že Občiansky zákonník prioritizuje dohodu podielových spoluvlastníkov o zrušení spoluvlastníctva a o vzájomnom vysporiadaní ako základnú formu likvidácie spoluvlastníckeho vzťahu. Vzhľadom k tomu, že žalovaného nie je možné bližšie identifikovať, to znamená nie je možné zistiť údaje o jeho narodení, úmrtí, mieste trvalého alebo prechodného pobytu počas života a v čase smrti a rovnako nie je možné určiť a identifikovať ani právnych nástupcov žalovaného, v danom prípade ide o tzv. neznámeho vlastníka, čo do istej miery potvrdzuje aj skutočnosť, že správcom spoluvlastníckeho podielu žalovaného je Slovenský pozemkový fond, ktorý je v zmysle príslušnej legislatívnej úpravy oprávnený spravovať a nakladať s nehnuteľnosťami tzv. neznámych vlastníkov. Keďže likvidácia podielového spoluvlastníctva žalobcu a žalovaného nie je možná v zmysle § 141 ods. 1 Občianskeho zákonníka, žalobkyňa domáhala sa zrušenia podielového spoluvlastníctva v zmysle § 142 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Ako primeranú finančnú náhradu za nadobudnutie vlastníckeho práva k spoluvlastníckemu podielu žalovaného o veľkosti 1/5 a výmery 185,4 m<sup>2</sup> z celkovej výmery nehnuteľnosti navrhla žalobkyňa sumu 10,- €/m<sup>2</sup>, teda celkovo 1.854,- €, čo považuje vzhľadom k veľkosti spoluvlastníckeho podielu, jeho situovaniu, druhu a spôsobu využitia primerané. V tejto súvislosti poukázal aj na rozhodnutia Krajského súdu v Žiline 7Co/94/2019 zo dňa 30.9.2019, ktorý vychádzal zo stanoviska občiansko-právneho kolégia Najvyššieho súdu SR sp. zn. Cpj 30/1997, ktorý zaujal jednotný výklad k ustanoveniu § 142 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Žalobkyňa taktiež poukázala na skutočnosť, že rovnakú sumu vo výške 10,- €/m<sup>2</sup> považoval za primeranú náhradu za vysporiadanie spoluvlastníckeho vzťahu, ktorého účastníkom bol neznámy vlastník v zastúpení SPF aj OS Čadca, a to konkrétne v rozsudkoch sp. zn. 11C/10/2019 zo dňa 11.11.2019, 4C/8/2020 zo dňa 9.7.2020. Vzhľadom na uvedené skutkové právne tvrdenia, pripojené dôkazy žiadala žalobkyňa žalobnému návrhu vyhovieť v celom rozsahu.

2. K žalobnému návrhu vyjadril sa zástupca neznámeho podielového spoluvlastníka, ktorý so zrušením a vyporiadaním podielového spoluvlastníctva za náhradu ustupujúceho spoluvlastníckeho podielu žalovanej v prospech žalobcu súhlasil, ako aj s výškou primeranej náhrady 10,- €/m<sup>2</sup>.

3. Žalobkyňa predložila spolu so žalobným návrhom potvrdenie Obce Č. o tom, že žalovaná M. H. (K.. Y.) zapísaná na LV č. XXXX pod B1 v evidencii obyvateľov Obce Č. sa nenachádza.

4. Z predloženého dôkazu Okresného úradu Č., katastrálny odbor (čl. 5) súd mal preukázané, že žalobkyňa vyvinula snahu na zistenie informácií o okruhu dedičov po H. M., K.. Y. s tým, že jej bolo oznámené, že príslušný katastrálny odbor nedisponuje zoznamom okruhu dedičov po poručiťoch.

5. Z čiastočného výpisu LV č. XXXX kat. územia Č., okres Č. mal súd preukázané, že žalobca a žalovaný sú podielovými spoluvlastníkmi parcely M. Č.. XXXX - orná pôda o výmery 927 m<sup>2</sup> s tým, že žalobkyňa je podielovou spoluvlastníčkou o veľkosti 7/9 z celkovej výmery 927 m<sup>2</sup>, čo zodpovedá 721 m<sup>2</sup> z celkovej výmery nehnuteľnosti a taktiež vlastníčkou spoluvlastníckeho podielu o veľkosti 1/45 z celkovej výmery nehnuteľnosti, čo predstavuje 20,60 m<sup>2</sup> z celkovej výmery. Žalovaná je vlastníkom spoluvlastníckeho podielu vo veľkosti 1/5 z celkovej výmery, čo predstavuje sumu 185,4 m<sup>2</sup>.

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

Podľa § 136 ods. 1 Občianskeho zákonníka - vec môže byť v spoluvlastníctve viacerých vlastníkov.

Podľa § 141 ods. 1 Občianskeho zákonníka - spoluvlastníci sa môžu dohodnúť o zrušení spoluvlastníctva a o vzájomnom vysporiadaní; ak je predmetom spoluvlastníctva nehnuteľnosť, dohoda musí byť písomná.

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 výtťažok rozdelí podľa podielov.

7. Zhodnotením vykonaného dokazovania súd dospel k právnomu záveru, že žalobný návrh žalobkyne je právne dôvodný v kontexte skutkových tvrdení uvádzaných v žalobe v nadväznosti na dôkazy preukazujúce tvrdenia žalobkyne. V konaní súd mal nesporne preukázané vychádzajúc z LV č. XXXX, že žalobkyňa je majoritnou podielovou spoluvlastníčkou spornej nehnuteľnosti a to parcely M. Č.. XXXX - orná pôda o výmere 927 m<sup>2</sup> nachádzajúcej sa v kat. území obce Č. a vzhľadom na účelné využitie nehnuteľnosti je viac ako dôvodné, aby súd pristúpil k zrušeniu podielového spoluvlastníctva strán v konaní tak, že prihladajúc na väčšinový podiel žalobkyne túto nehnuteľnosť prikázal do jej výlučného vlastníctva, čomu zodpovedá povinnosť žalobkyne poskytnúť finančnú náhradu ustupujúcemu podielovému spoluvlastníkovi, v danom prípade žalovanej, zastúpenej Slovenským pozemkovým fondom ako správcom spoluvlastníckeho podielu žalovanej. Správca Slovenský pozemkový fond akceptoval navrhnutú finančnú náhradu za ustupujúci spoluvlastnícky podiel 10,- €/m<sup>2</sup>, v čom súd videl aj dohodu strán v konaní o cene za m<sup>2</sup>, ktorá vo vzťahu k veľkosti podielu žalovanej predstavujúcej výmeru 185,4 m<sup>2</sup> zodpovedá adekvátnej sume 1.854,- € (185,4 m<sup>2</sup> x 10,- € = 1.854,- €). Vychádzajúc aj z ustálenej súdnej praxe vyhodnotil súd náhradu navrhovanú žalobcom za primeranú chápanú ju ako hodnotový ekvivalent vyjadrený v peniazoch zodpovedajúci podmienkam v mieste a čase pre obstaranie podobnej veci. V danom prípade jedná sa o náhradu, ktorá predstavuje objektívnu cenu, za ktorú by bolo možné nehnuteľnosť vzhľadom na jej situovanie, charakter a využitie, predat'.

8. O trovách konania súd rozhodol v súlade s § 257 CSP tak, že žiadna zo strán nemá nárok na náhradu trov konania, pričom dôvody hodné osobitného zreteľa videl v postavení žalovanej, zastúpenej správcom Slovenským pozemkovým fondom.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresnom súde Čadca písomne v dvoch vyhotoveniach.

Podľa § 363 C. s. p. v odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania (§ 127 C. s. p. ak zákon na podanie nevyžaduje osobitné náležitosti v podaní sa uvedie, ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje a podpis. Ak ide o podanie urobené v prebiehajúcim konaní, náležitosťou podania je aj uvedenie spisovej značky tohto 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 § 365 ods. 1 C. s. p. 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 C. s. p. 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 C. s. p. odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Ak nebude povinnosť uložená týmto rozsudkom splnená dobrovoľne, je možné navrhnuť výkon rozhodnutia.