

Súd: Okresný súd Námestovo
Spisová značka: 5C/5/2025
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5825200462
Dátum vydania rozhodnutia: 11. 08. 2025
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Gabriela Kyseľová
ECLI: ECLI:SK:OSNO:2025:5825200462.3

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Námestovo, sudkyňou JUDr. Gabrielou Kyseľovou, v sporovej veci žalobcu: A. B., nar. XX.XX.XXXX, bytom C. D. XXX/XX, E., právne zastúpená: JUDr. Marta Bojo Vevurková, advokátka, Mieru 312/13, 029 01 Námestovo, proti žalovaným: 1/ C. F., 2/ G. C., 3/ C. C., 4/ H. C., 5/ G. I., 6/ C. F., 7/ G. J., žalovaní 1/ - 7/ ako neznámi (nezistení) vlastníci zastúpení správcom Slovenský pozemkový fond, Búdkova 36, 817 15 Bratislava, IČO: 17 335 345, o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva, takto

rozhodol:

I. Súd z r u š u j e podielové spoluvlastníctvo žalobkyne A. B., K. A., nar. XX.XX.XXXX, bytom E., C. D. XXX/XX a neznámych spoluvlastníkov žalovaná 1/ C. F. (I), žalovaná 2/ G. C., žalovaná 3/ C. C., žalovaná 4/ H. C., žalovaný 5/ G. I., žalovaná 6/ C. F. (II), žalovaný 7/ G. J. (II) k pozemku evidovanom na LV č. XXXX, k.ú. K., obec K., okres L., pod A parcely registra „E“ evidované na mape určeného operátu, zobrazené ako parc. č. 4755, orná pôda o výmere 396 m².

II. Súd p r i k a z u j e pozemok evidovaný na LV č. XXXX, k.ú. K., obec K., okres L., pod A, parcely registra „E“ evidované na mape určeného operátu, parc. č. 4755, orná pôda o výmere 396 m², do výlučného vlastníctva žalobkyne v X/X-XX účasti.

III. Žalobkyňa j e p o v i n n á zaplatiť za nadobúdaný spoluvlastnícky podiel neznámej spoluvlastníčky žalovanej 1/ sumu 363,00 Eur, žalovanej 2/ sumu 242,00 Eur, žalovanej 3/ sumu 242,00 Eur, žalovanej 4/ sumu 242,00 Eur, žalovanému 5/ sumu 363,00 Eur, žalovanej 6/ sumu 726,00 Eur a žalovanému 7/ sumu 726,00 Eur, na účet Slovenského pozemkového fondu, so sídlom Búdková 36, Bratislava, IČO: 17 335 345, do 3 dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobou podanou na súd dňa 24.02.2025 sa žalobkyňa proti žalovaným – nezisteným (neznámym) spoluvlastníkom domáhala zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva príkazaním veci (spoluvlastníckeho podielu) za náhradu k nehnuteľnosti zapísanej na LV č. XXXX pre obec a k.ú. K., parcely registra "E" evidované na mape určeného operátu, zobrazené ako parc. č. 4755, orná pôda o výmere 396 m².

2. Žalobu odôvodnila tým, že so žalovanými je podielovou spoluvlastníčkou k nehnuteľnosti zapísanej na LV č. XXXX v obci a k.ú. K., pod A parcely registra "E" evidované na mape určeného operátu, zobrazená ako parc. č. 4755, orná pôda o výmere 396 m², pod B1 na žalovanú 1/ C. F. v podiele XX/XXX-XX účasti k celku, pričom na jej spoluvlastnícky podiel pripadá výmera 16,488 m², pod B2 na žalovanú 2/ G. C. v podiele XX/XXX-XX účasti k celku, na ktorý pripadá výmera 10,992 m², pod B3 na žalovanú 3/ C. C. v podiele XX/XXX-XX účasti k celku, na ktorý pripadá výmera 10,992 m², pod B4 na žalovanú 4/ H. C. v podiele XX/XXX-XX účasti k celku, na ktorý pripadá výmera 10,992 m², pod B5 na žalovaného 5/ G. I.

v podiele XX/XXX-XX účasti k celku, na ktorý pripadá výmera 16,488 m², pod B6 na žalovanú 6/ C. F. (II) v podiele XX/XXX-XX účasti k celku, na ktorý pripadá výmera 32,976 m², pod B7 na žalovaného 7/ G. J. (II) v podiele XX/XXX-XX účasti k celku, na ktorý pripadá výmera 32,976 m², pod B8 na žalobkyňu A. B., K. A., C. D. XXX/XX, E. v podiele X/X-XXX účasti k celku, na ktorý pripadá výmera 264 m². Žalovaní 1/ až 7/ sú neznámymi vlastníkami, ktorých v zmysle § 16 ods. 2 zákona č. 180/1995 Z. z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom v znení neskorších predpisov zastupuje správca Slovenský pozemkový fond. Žalobkyňa ako väčšinový spoluvlastník predmetného pozemku sa domáha zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva a prikázania nehnuteľností do jej výlučného vlastníctva z dôvodu účelného využitia nehnuteľnosti. Pozemok má záujem využiť pretože na príľahlých pozemkoch stavia rodinný dom, veľkosť podielu žalovaných a výmera na ne prislúchajúca je minimálna, a preto reálna delba pozemku nie je možná, nakoľko by nevznikli účelne využiteľné celky. Matka žalobkyne sa už v minulosti domáhala voči žalovaným žalobou podanou na Okresnom súde Námestovo zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva a prikázanim nehnuteľnosti do jej výlučného vlastníctva, o žalobe bolo právoplatne rozhodnuté pod sp. zn. 7C/10/2021. Súd tam vykonal šetrenie týkajúce sa neznámych vlastníkov potvrdením M. K. a vyjadrenia N. H., O. F. C., pričom mal preukázať, že žalovaní sú neznáme osoby, pretože nie sú o nich žiadne bližšie osobné údaje a možno ich považovať za nezistených vlastníkov, ktorý v konaní zastupuje ako zákonný zástupca Slovenský pozemkový fond. Okrem toho sa žalobkyňa žalobou podanou na Okresný súd Námestovo domáhala zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva a prikázania nehnuteľnosti do jej výlučného vlastníctva, ktoré bolo právoplatne skončené pod sp. zn. 16C/78/2023, a kde sa žalobkyňa dohodla so zástupcom neznámych vlastníkov Slovenským pozemkovým fondom ako správcom nehnuteľnosti na peňažnej náhrade v sume 20,00 Eur/m², túto dohodu akceptoval aj okresný súd. Predmetom tohto konania je E KN parc. č. 4755 o výmere 396 m², ktorá je umiestnená v extraviláne obce Rabčice, a preto navrhla, aby súd prikázal túto nehnuteľnosť do jej výlučného vlastníctva a zaviazal ju zaplatiť žalovaným peňažnú náhradu 20,00 Eur/m², a to žalovanej 1/ sumu 330,00 Eur, žalovanej 2/ sumu 220,00 Eur, žalovanej 3/ sumu 22000 Eur, žalovanej 4/ sumu 220,00 Eur, žalovanému 5/ sumu 330,00 Eur, žalovanej 6/ sumu 660,00 Eur, žalovanému 7/ sumu 660,00 Eur, spolu 2640,00 Eur.

3. Žalovaní v zastúpení Slovenským pozemkovým fondom sa k žalobe vyjadrili podaním zo dňa 22.05.2025. Ich zástupca súhlasil so zrušením a so spôsobom vyporiadania podielového spoluvlastníctva v zmysle žaloby a to prikázanim nehnuteľnosti za náhradu. Vo vzťahu k primeranej náhrade uviedol, že medzi stranami sporu došlo k dohode a ustáleniu výšky náhrady v sume 22,00 Eur/m². Túto žiadal poukázať na účet Slovenského pozemkového fondu. Nesúhlasil s priznaním náhrady trov konania žalobkyňi poukazujúc na dôvody hodné osobitného zreteľa spočívajúce v osobitnom postavení Slovenského pozemkového fondu, ktorému zákon zveril oprávnenie spravovať podiely neznámych vlastníkov a SR a ako „riadny hospodár“ dôsledne chrániť ich oprávnené záujmy, a to aj v procese vyporiadania podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnostiam. Slovenský pozemkový fond toto konanie nezavinil a ani neinicioval, naopak snaží sa pomáhať pri usporiadaní vlastníckych vzťahov tam, kde je to nevyhnutné a potrebné.

4. Súd podľa § 180 CSP konal a rozhodol v neprítomnosti zástupcu žalovaných, ktorý svoju neúčast' neospravedlnil a nežiadal o odročenie pojednávania z dôležitého dôvodu, hoci predvolanie na pojednávanie prevzal dňa 10.07.2025.

5. Žalobkyňa, prostredníctvom svojho zástupcu zotrvala na žalobe a navrhla zrušiť a vyporiadať podielového spoluvlastníctvo prikázanim nehnuteľnosti – pozemku E KN parc. č. 4755, orná pôda o výmere 396 m² do jej výlučného vlastníctva a zaviazat' ju na peňažnú náhradu spolu vo výške 2904,00 Eur, s ktorou výškou súhlasil aj zástupca nezistených vlastníkov. Žalobkyňa vyplatí žalovanej 1/ sumu 363,00 Eur, žalovanej 2/ sumu 242,00 Eur, žalovanej 3/ sumu 242,00 Eur, žalovanej 4/ sumu 242,00 Eur, žalovanému 5/ sumu 363,00 Eur, žalovanej 6/ sumu 726,00 Eur, žalovanému 7/ sumu 726,00 Eur.

6. Súd vykonal dokazovanie oboznámením sa s obsahom listín tvoriacich súčasť spisu, osobitne s LV č. XXXX pre obec a k.ú. K., vyjadrením zástupcu žalovaného, rozsudkami Okresného súdu Námestovo sp. zn. 7C/10/2021, sp. zn. 16C/78/2023, správou MV SR, sekcie verejnej správy, odbor registrov, matrík a hlásenia pobytu, oddelenie správy registrov zo dňa 18.06.2021, potvrdením M. K. zo dňa 19.09.2001, správou M. K. zo dňa 07.09.2020, vyjadrením Slovenského pozemkového fondu v konaní 16C/78/2023 a žalobe vyhovel.

7. Žalobkyňa a neznámi (nezistení) žalovaní sú podieloví spoluvlastníci nehnuteľnosti zapísanej na LV č. XXXX pre obec a k.ú. K., pod A parcely registra "E" evidované na mape určeného operátu, zobrazené ako parc. č. 4755, orná pôda o výmere 396 m², pod B1 C. F. s podielom XX/XXX-XX účasti k celku a výmerou 16,488 m², pod B2 G. C. s podielom XX/XXX-XX účasti k celku a výmerou 10,992 m², pod B3 C. C. s podielom XX/XXX-XX účasti k celku a výmerou 10,992 m², pod B4 H. C. s podielom XX/XXX-XX účasti k celku a výmerou 10,992 m², pod B5 G. I. s podielom XX/XXX-XX účasti k celku a výmerou 16,488 m², pod B6 C. F. (II) s podielom XX/XXX-XX účasti k celku a výmerou 32,976 m², pod B7 G. J. (II) s podielom XX/XXX-XX účasti k celku a výmerou 32,976 m², pod B8 A. B., rod A., C. D. XXX/XX, E. s podielom X/X-XXX účasti k celku a výmerou 264 m². Pokiaľ ide o charakter nehnuteľnosti, ide o pozemok, ktorý je umiestnený mimo zastavaná územia obce, nie je spoločnou nehnuteľnosťou a je využívaný ako orná pôda, je situovaný v blízkosti domových nehnuteľností žalobkyne. Žalobkyňa je vlastníkom väčšinovým, patria jej až X/X-XXX výmery nehnuteľnosti – 264 m², pozemok využíva a aj sa oň stará. Žalovaní sú vlastníci menšinoví, na ich podiel pripadá nepatrná výmera (16,488 m², 10,992 m² a 32, 976 m²), ktorá by po reálnom vydelení nemohla funkčne slúžiť svojmu účelu o to viac, že žalovaní by k reálne vydelení častiam nemali prístup, keďže pozemok je situovaný v blízkosti domových nehnuteľnosti, ktoré si žalobkyňa zriaďuje. Žalovaní zastúpení ich správcom nemali záujem o rozdelenie nehnuteľnosti, súhlasili s prikázaním ich podielu v prospech žalobkyne za náhradu, jej výšku si strany sporu dohodli v sume 22,00 Eur/m². Výška náhrada zodpovedá obvyklej cene, za akú sa vyporiadali obdobné nehnuteľnosti, čoho dôkazom sú vedené konania na Okresnom súde Námestovo sp. zn. 16C/78/2023 a sp. zn. 7C/10/2021, kde cena nehnuteľnosti, predstavujúcej trvalý trávny porast a ornú pôdu bola dohodnutá na 20,00 Eur/m². Súd dohodnutú výšku primeranej náhrady akceptoval.

8. Vo vzťahu k žalovaným označeným ako C. F., G. C. C. C., H. C., G. I., C. F. (II), G. J. (II) súd dospel k záveru, že sú tzv. nezistenými vlastníckmi, pretože je známe len ich meno a priezvisko, avšak nie je známy ich dátum nariadenia, ani ich trvalý (či iný) pobyt. M. K. nemá o takýchto osobách vedomosť. Zisťovanie evidencie takýchto osôb v Registri obyvateľov SR bolo negatívne, osoby sa v registri obyvateľov nenachádzajú. Nepodarilo sa zistiť, či na žalovanej strane označení vlastníci žijú, resp., či zomreli, pretože listiny č. d. XXX/XXXX, č. d. XXXX/XXXX a č. d. XXX/XXXX, ktoré sú uvedené na liste vlastníctva č. XXXX pre obec a k.ú. K. ako nadobúdaci titul, a ktoré boli vyžiadané v konaní 16C/78/2023 (viď rozsudok), sa vo fonde Okresného súdu Námestovo nenašli, ako to oznámil súdu N. H. A. P.. Ani prostredníctvom kópie pozemno-knižnej vložky č. XXX pre k.ú. K. sa nenachádzal žiadny zápis, ktorý by mohol tieto osoby identifikovať, či už prostredníctvom záznamu o dedičskom konaní, ktoré by sa po týchto osobách viedlo. Na základe uvedeného teda nie je možné hodnoverne vylúčiť, či tieto osoby žijú, resp. nežijú. Nemožno spoľahlivo konštatovať, že by nežili, keďže nie je známy ani dátum ich úmrtia.

9. Podľa § 141 ods. 1 a 2 Občianskeho zákonníka spoluvlastníci sa môžu dohodnúť o zrušení spoluvlastníctva a o vzájomnom vyporiadaní; ak je predmetom spoluvlastníctva nehnuteľnosť, dohoda musí byť písomná. Každý zo spoluvlastníkov je povinný vydať ostatným na požiadanie písomné potvrdenie o tom, ako sa vyporiadali, ak nemala už dohoda o zrušení spoluvlastníctva a o vzájomnom vyporiadaní písomnú formu.

10. 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 dôvodov hodných osobitného zreteľa súd nezruší a nevyporiada spoluvlastníctvo prikázaním veci za náhradu alebo predajom veci a rozdelením výťažku.

11. S poukazom na ustanovenie § 142 ods. 1 Občianskeho zákonníka súd žalobe vyhovel a spoluvlastnícky podiel žalovaných prikázal do výlučného vlastníctva žalobkyne, ktorú zaviazal na zaplatenie primeranej náhrady celkom v sume 2904,00 Eur. Pri úprave zániku podielového spoluvlastníctva právna úprava vychádza zo zásady, že nikoho nemožno nútiť, aby zotrval v spoluvlastníckom vzťahu. K uzatvoreniu dohody nedošlo, žalovaní prostredníctvom ich správcu (zástupcu) súhlasili so zrušením a vyporiadaním spoluvlastníctva v prospech žalobkyne, súd preto podielové spoluvlastníctvo k predmetnej nehnuteľnosti zrušil. Pri vyporiadaní podielového

spoluvlastníctva súd vychádzal z jednotlivých spôsobov vyporiadania, ktoré v zmysle občianskeho zákonníka je pre súd záväzné (rozsudok NS SR sp. zn. 2 M Cdo 3/2004, Zo súdnej praxe č. 64/2004) a teda najskôr skúmal reálne rozdelenie nehnuteľnosti, keďže v takomto type sporu nie je viazaný návrhom žalobcu (K. XX/XXXX). Reálne rozdelenie vzhľadom na konštatovanú veľkosť podielov a malú výmeru pozemku pripadajúcu na jednotlivé podiely žalovaných spoluvlastníkov nie je dobré možné a ani funkčne účelne. Ide o pozemok, ktorý je využívaný ako orná pôda, nachádza sa v blízkosti domových nehnuteľností, ktoré žalobkyňa buduje, žalobkyňa pozemok s jeho druhovým určením a aj účelom, na ktorý ho buduje, využíva a aj s náležitou starostlivosťou riadne udržiava. Reálnym rozdelením by nemala prakticky žiadnu možnosť so svojim spoluvlastníckym podielom samostatne a bez obmedzení vyplývajúcich zo spoluvlastníckeho vzťahu nakladať a použiť ho na ďalšie stavebné, či iné účely. Žalovaní pozemok nevyužívajú, nehospodária na ňom už aj vzhľadom na ich malú výmeru (16,488 m², 10, 992 m² a 32,976 m²), reálne rozdelenie nehnuteľnosti medzi žalovaných by nebolo funkčné a ani účelné. Reálnou deľbou by z jednotlivých pozemkov pre neznámych spoluvlastníkov nevznikol pozemok, resp. parcela, ktorý by mohol plniť funkciu samostatnej a účelným spôsobom využiteľnej veci. Účelné využitie nehnuteľnosti svedčí žalobkyni. Okrem toho sa na uvedenú nehnuteľnosť vzťahuje zákaz drobenia s odkazom na ust. § 23 ods. 1 zákona č. 180/1995 Z. z., keďže ide o pozemok o druhu orná pôda, nachádzajúci sa mimo zastavaného územia obce, pričom súdu nebolo predložené potvrdenie obce o tom, že pozemok je určený na výstavbu (len to, že je v okolí nehnuteľností, na ktorých žalobkyňa stavia rodinný dom – pozn. súdu).

12. Žalovaní prostredníctvom svojho zástupcu žalobkyňou navrhovaný spôsobom vyporiadania podielového spoluvlastníctva prikázaním nehnuteľnosti do vlastníctva žalobkyne za náhradu, za existujúceho stavu ani nerozporovali, ba naopak, so spôsobom vyporiadania súhlasili, preto súd pristúpil k vyporiadaniu podielového spoluvlastníctva a to prikázaním nehnuteľnosti žalobkyni za náhradu, ktorá bola určená na základe dohody vo výške 22,00 Eur/m² a zodpovedá obvyklej cene nehnuteľnosti v danom mieste a čase, ako to vyplynulo z predložených rozsudkov vo veciach tohto súdu, predmetom ktorých boli obdobné nehnuteľnosti ako tá, ktorá je predmetom sporu (orná pôda a trvalý trávny porast), preto súd dohodu o výške náhrady akceptoval, považujúc ju za náhradu primeranú. Žalobkyňu zaviazal zaplatiť náhradu v celkovej výške 2904,00 Eur na účet Slovenského pozemkového fondu, vykonávajúceho správu majetku nezistených (neznámych) vlastníkov.

13. O nároku na náhradu trov súd rozhodol podľa 262 ods. 1 CSP a z dôvodov podľa § 255 ods. 1 CSP a žalobkyni majúcej plný úspech vo veci, nárok na náhradu trov nepriznal, pretože náhradu trov si voči žalovaným ani neuplatnila. Okrem toho je súd názoru, že v danej veci existujú dôvody hodné osobitného zreteľa dané ust. § 257 CSP na strane žalovaných, ich zástupcu, ktorý je len správcom majetku nezistených (neznámych) vlastníkov.

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie v lehote 15 dní od doručenia rozhodnutia na súde, proti ktorého rozhodnutiu smeruje. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy (§ 362 ods. 1,2 CSP).

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania (§ 127 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)(§ 363 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.
(§ 365 ods. 1 C.s.p.).

Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania (§ 365 ods. 3 C.s.p.).

Na návrh toho, kto je oprávnený požadovať splnenie nároku z exekučného titulu preto, že povinný dobrovoľne nesplnil to, čo mu exekučný titul ukladá, možno vykonať exekúciu - § 48 ods. 2 zákona č. 233/1995 Z. z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti (Exekučný poriadok) a o zmene a doplnení ďalších zákonov.