

Súd: Okresný súd Žilina  
Spisová značka: CA-16C/13/2023  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5323200362  
Dátum vydania rozhodnutia: 19. 09. 2024  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Laura Vojtášová  
ECLI: ECLI:SK:OSZA:2024:5323200362.3

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

CA-16C/13/2023

Okresný súd Žilina sudkyňou JUDr. Laurou Vojtášovou v spore žalobcu: Obec Raková, so sídlom Obecného úradu Raková č. 140, 023 51 Raková, IČO: 314234, zastúpeného Advokátska kancelária JUDr. Stopka, JUDr. Cisarík s. r. o., so sídlom Potočná 2835/1A, 022 01 Čadca, IČO: 36 866 849, proti žalovaným v rade 1/ A. B., C. D., na neznámom mieste, v rade 2/ E. B., C. F., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom G. XXXX/X, XXX XX H. X, toho času na neznámom mieste, žalované v rade 1/ a 2/ zastúpené Slovenským pozemkovým fondom, so sídlom Búdková 36, 811 04 Bratislava, IČO: 17 335 345, o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva, takto

### rozhodol:

CA-16C/13/2023

I. Súd podielové spoluvlastníctvo žalobcu a žalovaných 1/, 2/ k nehnuteľnosti zapísanej na LV č. XXXXX, kat. územie C., obec C., okres Čadca a to k parcele EKN XXXX – orná pôda o výmere 15 m<sup>2</sup> zrušuje a nehnuteľnosť prikazuje do výlučného vlastníctva žalobcu.

II. Žalobca je povinný zaplatiť náhradu žalovanej v rade 1/ v sume 181,05 € a žalovanej v rade 2/ v sume 362,10 € na účet Slovenského pozemkového fondu č.ú.: G. XXXX XXXX XXXX XXXX XXXX, VS: 16132023 do 3 dní od právoplatnosti rozsudku.

III. Žalobcovi sa voči žalovaným v rade 1/, 2/ náhrada trov konania nepriznáva.

### odôvodnenie:

CA-16C/13/2023

1. Žalobou zo dňa 03.02.2023, upresnenou podaním zo dňa 08.02.2023, sa žalobca domáhal zrušenia podielového spoluvlastníctva žalobcu a žalovaných k nehnuteľnosti zapísanej na LV č. XXXXX, kat. územie C., obec C., okres Čadca a to k parcele EKN XXXX – orná pôda o výmere 15 m<sup>2</sup>, prikázania nehnuteľnosti do výlučného vlastníctva žalobcu a uloženia povinnosti žalobcovi zaplatiť žalovanej v rade 1/ sumu 181,05 € a žalovanej v rade 2/ sumu 362,10 €. Žalobca tvrdil, že je podielovým spoluvlastníkom predmetnej nehnuteľnosti s veľkosťou spoluvlastníckeho podielu 1/4 (pod B 3), žalovaná v rade 1/ s veľkosťou spoluvlastníckeho podielu 1/4 (pod B 1) a žalovaná v rade 2/ s veľkosťou spoluvlastníckeho podielu 2/4 (pod B 2). Na základe znaleckého posudku č. 101/2022 E. I. J. zo dňa 26.07.2022 bola stanovená všeobecná hodnota nehnuteľnosti na sumu 48,28 €/m<sup>2</sup>. Uvedená parcela je v zmysle platného územného plánu Obce Raková a jeho zmien a doplnkov určená na výstavbu chodníka pre

peších. Žalobca dokáže nehnuteľnosť lepšie využívať ako žalované a konkrétne má byť táto parcela využitá na vybudovanie chodníka pre peších. Z parcely žalovanej v rade 1/ prináleží za 3,75 m2 výplata v sume 181,05 € a žalovanej v rade 2/ prináleží za 7,5 m2 výplata v sume 362,10 €.

2. Žalované v rade 1/ a 2/ boli žalobcom v žalobe označené len menom a priezviskom, bez bližších identifikačných údajov v zmysle § 129 Zákona č. 160/2015 Z. z. Civilného sporového poriadku (ďalej len CSP), preto súd vyzval žalobcu na odstránenie väd žaloby ohľadom uvedenia riadnej identifikácie žalovaných, alebo predloženia dôkazov svedčiacich tomu, že za účelom riadnej identifikácie žalovaných vykonal primerané šetrenie. Žalobca predložil Pozemno-knižnú vložku č. XXX, k.ú. C., ktorá je ako titul nadobudnutia zapísaná na Liste vlastníctva č. XXXXX pri žalovanej v rade 1/ a Rozhodnutie Obvodného pozemkového úradu v Čadci zo dňa 09. 08. 2013 o schválení Registra obnovenej evidencie pozemkov, ktoré je ako titul nadobudnutia zapísané na Liste vlastníctva č. XXXXX pri žalovaných v rade 1/ a 2/, avšak v žiadnej z týchto listín nie sú uvedené žiadne bližšie identifikačné údaje žalovaných v rade 1/ a 2/.

3. Pri žalovanej v rade 2/ sú na liste vlastníctva uvedené ako tituly nadobudnutia aj - D 67/88 a D 68/88. Súd ex offio pripojil z archívu súdu dedičské spisy D 67/88 a D 68/88 a zistil z ich obsahu, že žalovaná v rade 2/ sa narodila dňa XX.XX.XXXX a v čase vedenia uvedených dedičských konaní bývala v Českej republike, na adrese H. X, F., C. XXX. Na základe dožiadania súdu na Obvodný súd Praha 5 bolo dožiadaným súdom zaslané Potvrdenie o vykonaní lustrácie v centrálnej evidencii obyvateľov zo dňa 04.05.2023, z ktorého vyplýva, že žalovaná v rade 2/ mala na uvedenej adrese evidovaný trvalý pobyt do 24.03.1994 a od 24.03.1994 má evidovaný trvalý pobyt na adrese H. X, XXXXX H., B., G. XXXX/X. Následne súd doručoval žalovanej v rade 2/ písomnosti (vrátane žaloby) na adresu jej trvalého pobytu cez dožiadaný súd Obvodný súd Praha 8, avšak podľa vrátenej doručky je žalovaná v rade 2/ na uvedenej adrese trvalého pobytu neznáma. V priebehu konania sa nepodaril zistiť súčasný pobyt žalovanej v rade 2/.

4. Z uvedeného je zrejmé, že žalovanú v rade 1/ sa nepodarilo napriek vykonanému šetreniu riadne zidentifikovať tak, aby bolo možné s ňou, resp. s jej právnymi nástupcami (ak by bolo preukázané, že ide o nežijúcu osobu), konať. V prípade žalovanej v rade 1/ ide preto o neznámeho vlastníka v zmysle § 8 ods. 1 písm. d) zákona č. 180/1995 Z. z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom (ďalej len zákon č. 180/1995 Z.z.). Žalovanú v rade 2/ sa podarilo z pripojených dedičských spisov zidentifikovať, keďže sa zistil jej dátum narodenia, avšak nepodaril sa zistiť jej súčasný pobyt. V prípade žalovanej v rade 2/ ide preto o známeho vlastníka, ktorého miesto pobytu nie je známe v zmysle § 8 ods. 1 písm. c) zákona č. 180/1995 Z. z. Žalované v rade 1/ a 2/ sú tzv. nezistení vlastníci, preto sú v konaní zastúpené Slovenským pozemkovým fondom (§ 34 ods. 18 Zákona č. 330/1991 Zb. a § 16 Zákona č. 180/1995 Z. z.).

5. Slovenský pozemkový fond v písomnom vyjadrení k žalobe uviedol, že súhlasia so zrušením a vyporiadaním podielového spoluvlastníctva za náhradu ustupujúcich spoluvlastníckych podielov jednotlivých žalovaných v prospech žalobcu a taktiež súhlasia s cenou za ustupujúce podiely neznámych vlastníkov vo výške 48,28 €/m<sup>2</sup>. Dôkazy nepredložili ani nenavrhl žiadne. Zároveň súhlasili s tým, aby súd pojednával a rozhodol v ich neprítomnosti.

6. Súd vykonal dokazovanie listinnými dôkazmi nachádzajúcimi sa v spise a oboznámením podstatného obsahu pripojených dedičských spisov D 67/88 a D 68/88.

7. Z výpisu z Listu vlastníctva č. XXXXX, kat. územie C., obec C., okres Čadca, mal súd zistené, že žalobca a žalované v rade 1/ a 2/ sú podielovými spoluvlastníkmi parcely EKN XXXX – orná pôda o výmere 15 m<sup>2</sup>, umiestnenej v zastavanom území obce. Žalobca je podielovým spoluvlastníkom predmetnej nehnuteľnosti v spoluvlastníckom podiele 1/4 (zápis pod B 3), žalovaná v rade 1/ v spoluvlastníckom podiele 1/4 (zápis pod B 1) a žalovaná v rade 2/ v spoluvlastníckom podiele 2/4, t.j. 1/2 (zápis pod B 2).

8. Zo Znaleckého posudku č. 101/2022 vypracovaného znalcom Ing. Gabrielou Škorvagovou dňa 26. 07. 2022 vyplýva, že pozemok, ktorý je predmetom konania (rovnako ako ďalšie pozemky ohodnocované v znaleckom posudku), je rovinatý, nachádza sa v zastavanom území obce C., v časti obce s rodinnými domami stredného štandardu, do 1 km od centra obce, kde sa nachádza občianska vybavenosť. Prístup k pozemku je priamo z hlavnej obecnej komunikácie. Pri pozemku je možnosť napojenia sa na všetky

inžinierske siete (str. 7 posudku). Všeobecnú hodnotu pozemku stanovila znalkyňa na sumu 724,20 € (str. 12 posudku), čo pri výmere pozemku 15 m<sup>2</sup> predstavuje sumu 48,28 €/m<sup>2</sup>.

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

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.

11. Zástupca žalovaných v rade 1/ až 2/ Slovenský pozemkový fond voči zrušeniu a vyporiadaniu podielového spoluvlastníctva nemal námietky a so žalobou súhlasil. Zároveň v konaní neboli tvrdené a preukázané žiadne okolnosti, ktoré by zrušeniu podielového spoluvlastníctva bránili. Preto súd žalobe žalobcu vyhovel a podielové spoluvlastníctvo zrušil a vyporiadal ho.

12. Pri vyporiadaní podielového spoluvlastníctva sa v prvom rade v zmysle § 142, ods. 1 Občianskeho zákonníka zaoberal tým, či je rozdelenie nehnuteľností dobre možné, hoci žalobca ani žalované tento spôsob vyporiadania podielového spoluvlastníctva nenavrholi. Pozemok, ktorý je predmetom vyporiadania, sa nachádza v intraviláne, avšak vzhľadom na jeho malú výmeru (15 m<sup>2</sup>) by jeho rozdelenie medzi podielových spoluvlastníkov bolo neúčelné. Súd pritom prihliadal i na tú skutočnosť, že žalobca – obec má záujem na pozemku vybudovať chodník pre peších, preto je aj vo verejnom záujme, aby nedošlo k rozdeleniu pozemku, o to viac, keď žalované sú tzv. nezistení vlastníci, ktorí pozemok žiadnym spôsobom nevyužívajú a ani nie je predpoklad, že by ho v budúcnosti mohli využívať. Preto má súd zato, že v reálne rozdelenie nehnuteľnosti neprichádza do úvahy.

13. Keďže rozdelenie nehnuteľnosti nie je dobre možné, pristúpil súd k druhému spôsobu vyporiadania podielového spoluvlastníctva, ktorým je prikázanie veci za primeranú náhradu jednému alebo viacerým spoluvlastníkom. V danom prípade prejavil záujem stať sa vlastníkom nehnuteľnosti len žalobca a žalovaní voči tomu nenamietali, preto súd prikázal spornú nehnuteľnosť do výlučného vlastníctva žalobcu, ktorý deklaroval, že na pozemku vybuduje chodník pre peších.

14. Podmienkou prikázania veci jednému spoluvlastníkovi je poskytnutie primeranej náhrady druhému spoluvlastníkovi, ktorý stratil svoj spoluvlastnícky podiel. Pojem „primeraná náhrada“ je v súlade s konštantnou judikatúrou potrebné vykladať tak, že je to hodnotový ekvivalent vyjadrený v peniazoch – umožňujúci podľa miestnych podmienok obstaranie podobnej veci – predstavovaný podielom spoluvlastníka, ktorý bol prisúdený ostatným spoluvlastníkom. Primeranou náhradou je teda príslušný podiel zodpovedajúci všeobecnej cene veci (stanovisko Občiansko-právneho kolégia Najvyššieho súdu SR z 20. 10. 1997 Cpj 30/97). Pri určovaní primeranej náhrady za spoluvlastnícke podiely žalovaných vychádzal súd zo sumy navrhutej žalobcom 48,28 € za 1 m<sup>2</sup>, ktorú považoval za primeranú, jednak preto, že takáto cena vyplýva zo Znaleckého posudku č. 101/2022 vypracovaného znalcom E. I. J. dňa 26. 07. 2022 a jednak preto, že s takouto náhradou súhlasil Slovenský pozemkový fond, ktorý zastupuje žalované v rade 1/ a 2/.

15. Pri výpočte náhrady za spoluvlastnícke podiely žalovaných v rade 1/ a 2/ bral súd do úvahy výmeru pozemku 15 m<sup>2</sup>, výšku podielov jednotlivých žalovaných a náhradu vo výške 48,28 € za 1 m<sup>2</sup>. Žalovanej v rade 1/ za jej spoluvlastnícky podiel 1 prináleží náhrada vo výške 181,05 € (15 m<sup>2</sup> : podiel 1/4 x 48,28 €/m<sup>2</sup>) a žalovanej v rade 2/ za jej spoluvlastnícky podiel 1 prináleží náhrada vo výške 362,10 € (15 m<sup>2</sup> : podiel 1/2 x 48,28 €/m<sup>2</sup>). Keďže žalované v rade 1/ a 2/ sú tzv. nezistení vlastníci, náhradu im žalobca zaplatí na účet Slovenského pozemkového fondu, ktorý žalované zo zákona zastupuje (§ 17 ods. 2 zákona č. 180/1995 Z. z.).

16. O trovách konania rozhodol súd v zmysle § 255, ods. 1 CSP v spojení s § 257 CSP. Žalobca mal v spore úspech v plnom rozsahu, preto by mal nárok na náhradu trov konania, nakoľko si však náhradu trov konania voči žalovaným v rade 1/ a 2/, ktorí prostredníctvom Slovenského pozemkového fondu so

žalobou súhlasili, neuplatnil, rozhodol súd tak, že žalobcovi voči žalovaným v rade 1/ a 2/ náhradu trov konania nepriznal.

**Poučenie:**

CA-16C/13/2023

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresný súd Žilina.

V odvolaní sa uvedie, ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje, spisová značka, 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). Odvolanie musí byť podpísané.

Odvolanie podľa § 365, ods. 1 CSP možno odôvodniť len tým, že

- a) neboli splnené procesné podmienky,
- b) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočnila jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces,
- c) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd, 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.