

Súd: Okresný súd Vranov nad Topľou  
Spisová značka: 11C/32/2025  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8825201141  
Dátum vydania rozhodnutia: 01. 04. 2026  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Andrea Zolotová  
ECLI: ECLI:SK:OSVT:2026:8825201141.9

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Vranov nad Topľou sudkyňou JUDr. Andreou Zolotovou v spore žalobcov: 1. A. B., nar. XX. XX. XXXX, trvale bytom C. XXX/XX D., XXX XX E., 2. F. G. B., nar. XX. XX. XXXX, trvale bytom C. XXX/XX D., XXX XX E., obaja zastúpení: JUDr. Juraj Ferenčík, PhD., s.r.o. so sídlom Krivá 23, 040 01 Košice - mestská časť Juh, IČO: 51 034 336, proti žalovanému: F. G. H., I., nar. XX. XX. XXXX, trvale bytom J. XXX/XX, XXX XX E., zastúpený JUDr. Milošom Kaščákom, advokátom so sídlom Kalinčiakova 10, 093 01 Vranov nad Topľou, IČO: 35 511 028, o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva, takto

### rozhodol:

I. Súd zrušuje podielové spoluvlastníctvo žalobcov a žalovaného k nehnuteľnostiam zapísaných na LV č. XXXX ako pozemok parc. reg. „C“ č. XX vo výmere 816 m<sup>2</sup>, vedený ako zastavaná plocha a nádvorie, pozemok parc. reg. „C“ č. XX vo výmere 2592 m<sup>2</sup>, vedený ako záhrada a k nehnuteľnosti zapísanej na LV č. XXX ako rodinný dom so súp. č. XX, stojaci na pozemku parc. reg. „C“ č. XX evidovanej na LV XXXX nachádzajúce sa v okrese K. L. M., obec E., k.ú. E..

II. Súd vyporiadava podielové spoluvlastníctvo žalobcov a žalovaného tak, že rozdeľuje nehnuteľnosti podľa Geometrického plánu č. 7/2026 zo dňa 19. 01. 2026 vyhotoveného zhotoviteľom D. M. - N., F.: XX XXX XXX, C. C. G. L. XXXX/XXX, I., autorizačne overeného dňa 02. 02. 2026 F. O. O. a úradne overeného dňa 10.2.2026 Okresným úradom Vranov nad Topľou pod číslom G1-52/2026, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou tohto rozsudku, a prikazuje nehnuteľnosti, a to tak, že:

Do výlučného vlastníctva žalovaného F. G. H., I. súd prikazuje novo vytvorené nehnuteľnosti ako pozemok parc. reg. "C" č. XX/X vo výmere 535 m<sup>2</sup>, vedený ako zastavaná plocha, pozemok parc. reg. "C" č. XX/X vo výmere 147 m<sup>2</sup>, vedený ako zastavaná plocha a rodinný dom so súp. č. XX, stojaci na pozemku parc. reg. "C" č. XX/X evidovaný na LV č. XXX, nachádzajúce sa v okrese K. L. M., obec E., k. ú. E.,

Do bezpodielového spoluvlastníctva žalobcov A. B. a F. G. B. súd prikazuje novovytvorené nehnuteľnosti ako pozemok parc. reg. "C" č. XX/X vo výmere 130 m<sup>2</sup>, vedený ako zastavaná plocha, pozemok parc. reg. "C" č. XX/X vo výmere 4 m<sup>2</sup>, vedený ako zastavaná plocha a pozemok parc. reg. "C" č. XX vo výmere 2592 m<sup>2</sup>, vedený ako záhrada evidovaný na LV č. XXXX, nachádzajúce sa v okrese K. L. M., obec E., k. ú. E.,

III. Žiadna zo strán nemá na náhradu trov konania právo.

### odôvodnenie:

1. Žalobcovia sa žalobou podanou na tunajší súd domáhali vydania rozsudku, ktorým by súd zrušil podielové spoluvlastníctvo strán sporu k nehnuteľnostiam. Uviedli, že spolu so žalovaným sú podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľností, nachádzajúcich sa v okrese K. L. M., obci E., k.ú. E.,

zapísané na: LV č. XXXX Poz. parc. reg. „C“ č. XX, vo výmere 816 m<sup>2</sup>, vedený ako zastavaná plocha a nádvorie Poz. parc. reg. „C“ č. XX, vo výmere 2592 m<sup>2</sup>, vedený ako záhrada LV č. XXX Rodinný dom so súp. č. XX, stojaci na poz. parc. reg. „C“ č. XX evidovanej na LV XXXX Žalobcovia sú bezpodielovými spoluvlastníkmi spoluvlastníckeho podielu na vyššie špecifikovaných nehnuteľnostiach vedených na LV XXX o veľkosti 4/5-iny, resp. na LV XXXX veľkosti 56/70-in k celku a žalovaný je výlučným vlastníkom spoluvlastníckeho podielu na predmetnej nehnuteľnosti o veľkosti 1/5 k celku. Na oboch listoch vlastníctva sú tak vedené strany sporu ako podieloví spoluvlastníci, kedy žalobcovia majú v BSM reálny podiel 4/5-iny a žalovaný podiel 1/5-inu, no na LV č. XXXX je podiel žalobcov vyjadrený iným zápisom zlomku vo forme 56/70-in. Všeobecná hodnota nehnuteľnosti, stanovená Znaleckým posudkom číslo 119/2025 zo dňa 30.6.2025, vypracovaným F. F. M., so sídlom I. H. XXXX/X, XXX XX K. P. – Q., znalcom z odboru: Stavebníctvo, odvetvia: Odhad hodnoty nehnuteľností, predstavuje ku dňu vyhotovenia znaleckého posudku sumu vo výške 35 900 EUR (ďalej len „Znalecký posudok“). Hodnota spoluvlastníckeho podielu žalovaného na nehnuteľnosti tak predstavuje podľa záverov Znaleckého posudku sumu 472,27 EUR za podiel na rodinnom dome, sumu 1605,89 EUR za podiel na poz. parc. č. XX a sumu 5101,06 EUR za podiel na poz. parc. č. XX, spolu teda spoluvlastnícke podiely na predmetných nehnuteľnostiach ohodnotil znalec na sumu 7179,22 EUR. Reálne rozdelenie Domu medzi spoluvlastníkov tak, aby ho bolo možné spolu s pozemkom účelne využívať, neprichádza v uvedenom prípade do úvahy. Dom, ktorý je predmetom podielového spoluvlastníctva sporových strán, dlhodobo nikto neužíva a chátra. Žalobcovia už v roku 2020 vyzvali žalovaného na vyporiadanie podielového spoluvlastníctva, no tento na návrh zo dňa 14.2.2020, ktorý prevzal podľa doručenky zo dňa 4.3.2020 nereflektoval. Žalobcovia vyhľadali pomoc v ich advokátskej kancelárii, prostredníctvom ktorej zaslali žalovanému predžalobnú výzvu na vyporiadanie zo dňa 24.3.2025, no zásielka nebola žalovaným prevzatá v odbernej lehote. Aj keď sú žalobcovia väčšinou spoluvlastníci nehnuteľností, nevedia sa so žalovaným dohodnúť na hospodárení so spoločnou nehnuteľnosťou, ani na vyporiadaní. Žalobcom z toho dôvodu neostáva nič iné, len domáhať sa svojich práv súdnou cestou. V dome je za účelom toho, aby nedochádzalo k jeho znehodnoteniu, nevyhnutné vykonať už aj opravy väčšieho rozsahu – čo je viditeľné aj z fotodokumentácie k znaleckému posudku, ktorá je jeho prílohou. Sporové strany majú natoľko odlišné predstavy o spôsobe hospodárenia s nehnuteľnosťou, ako aj o jej užívaní, že dohodnúť sa na realizácii akýchkoľvek, aj nevyhnutných opráv, je nemožné. Z uvedeného je zrejmé, že zrušenie podielového spoluvlastníctva sporových strán k nehnuteľnosti a prikázanie nehnuteľnosti do bezpodielového spoluvlastníctva žalobcov, so súčasnou povinnosťou žalobcov uhradiť žalovanému peňažnú náhradu za spoluvlastnícky podiel žalovaného, je jediným spôsobom, ktorým je za danej situácie možné usporiadať vzájomné spoluvlastnícke vzťahy sporových strán tak, aby bola zachovaná účelnosť užívania Nehnuteľnosti a zároveň aj hodnota nehnuteľnosti, ktorú chcú žalobcovia opraviť, zveľadiť a užívať v budúcnosti. Žalobcovia považujú sumu vo výške 7179,22 EUR, ktorá predstavuje 1/5 všeobecnej hodnoty Nehnuteľnosti určenej znaleckým posudkom, za primeranú peňažnú náhradu, ktorú majú vyplatiť žalovanému za jeho spoluvlastnícky podiel na nehnuteľnosti. V zmysle § 142 odsek 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.“ Vzhľadom na vyššie uvedené skutočnosti žalobcovia navrhujú, aby po oboznámení sa s predloženými listinnými dôkazmi tieto vykonal, rovnako tak vykonal výsluch strán v konaní a aby po vyhodnotení dokazovania vydal nasledujúci rozsudok: Súd zrušuje podielové spoluvlastníctvo žalobcov a žalovaného a prikazuje do bezpodielového spoluvlastníctva žalobcov nehnuteľnosti, nachádzajúce sa v okrese K. L. M., obci E., k.ú. E., zapísané na: LV č. XXXX ako Poz. parc. reg. „C“ č. XX, vo výmere 816 m<sup>2</sup>, vedený ako zastavaná plocha a nádvorie Poz. parc. reg. „C“ č. XX, vo výmere 2592 m<sup>2</sup>, vedený ako záhrada LV č. XXX ako: Rodinný dom so súp. č. XX, stojaci na poz. parc. reg. „C“ č. XX evidovanej na LV XXXX (ďalej len „Dom“). Žalobcovia sú povinní zaplatiť žalovanému do 30 dní od právoplatnosti rozhodnutia náhradu za jeho spoluvlastnícky podiel na nehnuteľnosti vo výške 7179,22 EUR. Žiadali priznať náhradu trov konania.

2. Žalovaný uviedol, že súhlasí so zrušením spoluvlastníctva, ale nesúhlasí s navrhovaným spôsobom vyporiadania pozemku. Jeho podiel 1/5-iny predstavuje výmeru 681,6 m<sup>2</sup> a žiada podiel v prírode vyčleniť ako samostatnú parcelu z parcely č. XX. Vytvorením novej parcely vznikne stavebný pozemok, na ktorom si chce postaviť rodinný dom. V prípade, že žalobcovia súhlasia s jeho návrhom, objedná na svoj náklad vypracovanie geometrického plánu a vec môžu ukončiť aj mimosúdnou dohodou. Priložil k

vyjadreniu kópiu z pozemkovej mapy, na ktorej označil „novovytvorenú parcelu“ číslom XX/X. Neskôr doložil súdu geometrický plán na vyčlenenie svojho pozemku. S reálnym rozdelením parcely tak ako to neskôr navrhli žalobcovia, kde by mu bol prisúdený pozemok so starým rodinným domom nesúhlasil, dôvodom bolo to, že je to úzky pozemok a že by mal náklady na zbúranie tohto starého domu.

3. Súd vykonal dokazovanie oboznámením sa so žalobným návrhom, listinnými dôkazmi a to znaleckým posudkom č. 119/2025 F. F. M., listom vlastníctva č. XXXX D. B. XXX, k.ú. E., vyjadrením žalovaného zo dňa 22.09.2025, návrhom rozdelenia, písomným vyjadrením žalovaného z 5.10.2025, priloženým geometrickým plánom č. 47/2025, úradne overeným, písomným vyjadrením žalobcov z 7.10.2025, priloženým emailom na čl. 62, vyjadrením žalobcov z 13.10.2025, listom žalobcu z 7.1.2026 a priloženým technickou správou k stavbe, náčrtom na čl. 91-92, písomným vyjadrením žalovaného z 13.01.2026, cenovou ponukou na čl. 102-103, fotodokumentáciou na čl. 104-105, geometrickým plánom, náčrtom– návrhom domu na čl. 106, záznamom OU Vranov n. T. zo dňa 10.06.2020, č. OU-VT-OSZP-2020/005963-002, vyjadrením žalobcov z 16.02.2026 a priloženým geometrickým plánom č. 7/2026, písomným vyjadrením žalovaného z 28.02.2026, fotodokumentáciou na čl. 121,122 a výsluchom strán sporu.

4. Z vykonaného dokazovania zistil nasledovný skutkový stav vecí:

5. Z listu vlastníctva č. XXXX, k.ú. E. vyplýva, že strany v konaní sú podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľností, a pozemok reg. „C“ p. č. XX vo výmere 816 m<sup>2</sup>, druh zastavaná plocha nádvoria a pozemku reg. „C“ p. č. XX vo výmere 2592 m<sup>2</sup>, vedený ako záhrada, žalobcovia v podiele 4/5 a žalovaný v podiele 1/5.

6. Z LV č. XXX, k.ú. E. vyplýva, že strany v konaní sú podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľnosti rodinného domu s.č.XX, stojaci na poz. parc. reg. „C“ č. XX evidovanej na LV XXXX. Žalobcovia sú bezpodielovými spoluvlastníkmi spoluvlastníckeho podielu na vyššie špecifikovaných nehnuteľnostiach vedených o veľkosti 4/5 a žalovaný v podiele 1/5.

7. Zo znaleckého posudku č. 119/2025 vypracovaného F. F. M. vyplýva, že hodnota nehnuteľností evidovaných na LV č. XXXX D. XXX je spolu 35.900 eur, pričom posudok obsahuje chybu vo výpočte celkovej ceny nehnuteľnosti. Hodnota domu je 4722,74 eur, hodnota pozemkov je 33.534,72 eur, čo vo výsledku spolu je 38.257,46 eur.

8. Žalovaný vo svojom vyjadrení zo dňa 22.09.2025 k podanej žalobe uviedol, že súhlasí so zrušením spoluvlastníctva, ale nesúhlasí s navrhovaným spôsobom vyporiadania pozemku. Jeho podiel 1/5-iny predstavuje výmeru 681,6 m<sup>2</sup> a žiada podiel v prírode vyčleniť ako samostatnú parcelu. Vytvorením novej parcely vznikne stavebný pozemok, na ktorom si chce postaviť rodinný dom. V prípade, že žalobcovia súhlasia s jeho návrhom, objedná na svoj náklad vypracovanie geometrického plánu a vec môžu ukončiť aj mimosúdnou dohodou. Priložil k vyjadreniu kópiu z pozemkovej mapy, na ktorej označil „novovytvorenú parcelu“ číslom XX/X. Neskôr súdu predložil GP 47/2025, ktorý bol úradne overený dňa 1.10.2025 F. R. I..

9. Žalobcovia vo svojom vyjadrení zo dňa 05.10.2025 uviedli, že v uvedenej právnej veci trvá na vyjadrení zo dňa 22.9.2025, predložil geometrický plán č. 47/2025 a navrhol, aby súd po vykonanom dokazovaní vydal rozsudok: Súd zrušuje podielové spoluvlastníctvo strán sporu k nehnuteľnostiam vedeným na a) LV čísl. XXXX kat. územie E. ako parc. C-KN čísl. XX zastavaná plocha a nádvorie o výmere 816 m<sup>2</sup>, parc. C-KN čísl. XX záhrada o výmere 2592 m<sup>2</sup>, b) LV čísl. XXX ako rodinný dom súp. č. XX postavený na pozemku parc. C-KN čísl. XX a vyporiadava tak, že a) do výlučného vlastníctva žalovaného prikazuje novovytvorenú parcelu C-KN čísl. XX/X záhrada o výmere 682 m<sup>2</sup> tak, ako je zakreslená na geometrickom pláne C. N. C. zo dňa 1.10.2025 čísl. 47/2025 a úradne overenom dňa 1.10.2025, b) do bezpodielového spoluvlastníctva žalobcov prikazuje parcelu C-KN čísl. XX zastavaná plocha a nádvorie o výmere 816 m<sup>2</sup> a novovytvorenú parcelu C-KN čísl. XX/X záhrada o výmere 1910 m<sup>2</sup> tak, ako je zakreslená na geometrickom pláne C. N. C. zo dňa 1.10.2025 čísl. 47/2025 a úradne overenom dňa 1.10.2025, c) do bezpodielového spoluvlastníctva žalobcov prikazuje rodinný dom súp. č. XX postavený na pozemku parc. C-KN čísl. XX. Žalobcovia sú povinní zaplatiť žalobcovi 472,30 Eur do 3 dní od právoplatnosti rozsudku. Žiadna zo strán sporu nemá nárok na náhradu trov konania.

10. Žalobcovia vo svojom vyjadrení zo dňa 07.10.2025 k vyjadreniu žalovaného uviedli prostredníctvom svojho právneho zástupcu, že tento dňa 24. 9. 2025 kontaktoval emailovou formou právneho zástupcu žalovaného, pričom mu zaslal email nasledujúceho znenia: „Dobrý deň, predstavil som Váš zámer klientovi a oznamujeme Vám nasledovné dve možnosti vyporiadania, ku ktorým sú klienti ochotní pristúpiť: 1. Vyčlenenie samostatnej parcely vo výmere 681,6 m<sup>2</sup> pre Vášho klienta, no z parcely č. XX, kde je starý rodinný dom, ktorý si môže Váš klient prestavať a užívať, prípadne zbúrať a na jeho mieste postaviť nový. Klienti nesúhlasia s vyčlenením parcely podľa Vášho zámeru, nakoľko ide o pozemok susediaci s nehnuteľnosťou klientov, ktorí majú záujem na ňom postaviť garáž a užívať ho spolu ako celok s nehnuteľnosťou XX/X stojacou na parc. č. XX/X. Ak má teda Váš klient záujem na vyčlenení pozemku, tak by sme súhlasili s vyčlenením podľa nami priloženého náčrtu, náklady konania a na geometrický plán by znášal Váš klient. 2. Odkúpenie podielov Vášho klienta za sumu cca 8000-9000 EUR (aj keď podľa ZP je to len 7179,22 EUR). Viem si predstaviť, že ak by šlo o cenu, dokázal by som na mojich klientov pozitívne vplyvať, aby sme sa azda dohodli na utvorení kompromisu medzi našou ponukou a očakávaním Vášho klienta. Ide však len o ponuku v rámci mimosúdneho vyporiadania. Je žiaduce uviesť, že Váš klient svojim dlhoročným pasívnym prístupom k spoluvlastníctvu, kedy sa vôbec nezaujímal a nestaral o svoje spoluvlastníctvo, neudržiaval ho, nereagoval na výzvy mojich klientov, zapríčinil začatie konania, s ktorým vznikli trovy. S pravdepodobnosťou blížiacou sa istote tak budú tieto trovy priznané v konaní navrhovateľom, no v prípade mimosúdnej dohody/zmieru by sme zohľadnili racionálny postoj a správanie Vášho klienta, ktorý sa rozhodol vec konštruktívne riešiť. Prejdite si prosím načrtnuté možnosti s Vaším klientom a informujte ma o Vašom rozhodnutí. Prioritne je potrebné zistiť, či má Váš klient záujem o vyčlenenie pozemku z parc. XX, prípadne či by akceptoval predaj svojho podielu a ak áno za akú cenu. Ak si zodpovieme tieto otázky, budeme sa vedieť posunúť v konkrétnom riešení ďalej.“ Do dnešného dňa zo strany žalovaného ani jeho právneho zástupcu neprišla žiadna odpoveď, no emailovou správou zo dňa 5.10.2025 ho klient informoval, že dňa 30.9.2025 cca o 8:00 hod prebehlo na ich pozemku - parc. č. XX zameranie geodetom bez upozornenia, že takéto zameranie prebehne. Navrhovateľ ako väčšinový spoluvlastník nedal súhlas na takéto zameranie, nebol o ňom informovaný a nesúhlasí s navrhovaným riešením. Takéto konanie považujú za konanie v rozpore s dobrými mravmi a ohradzujú sa voči nemu, nakoľko medzi spoluvlastníkmi nedošlo k žiadnej dohode o zameraní a vyporiadaní. Z uvedeného naďalej trvajú na podanej žalobe v celom rozsahu a žiadajú, aby súd prikázal nehnuteľnosti do výlučného vlastníctva žalobcov za náhradu vo výške 7179,22 EUR a žalobcom priznal náhradu trov konania vo výške 100%.

11. Žalobcovia vo svojom vyjadrení zo dňa 13.10.2025 k vyjadreniu žalovaného doručeného súdu dňa 06.10.2025 uviedli, že v celom rozsahu sa pridržiavajú svojho podania zo dňa 13.10.2025 a opätovne prízvukujú, že žalovaný bol dlhé roky pasívny spoluvlastník, ktorý sa žiadnym spôsobom nepodieľal na udržiavaní nehnuteľnosti a na hospodárení so spoločnou vecou. Vo svojom návrhu zo dňa 5.10.2025 žiadnym spôsobom neodôvodňuje svoj návrh na vyporiadanie. Geometrický plán si nechal vyhotoviť bez súhlasu žalobcov, s ktorými nekomunikuje ani prostredníctvom právneho zástupcu a takéto správanie možno považovať za konanie v rozpore s dobrými mravmi. Z uvedeného tak naďalej trvajú na podanej žalobe v celom rozsahu a žiadajú, aby súd prikázal nehnuteľnosti do výlučného vlastníctva žalobcov za náhradu vo výške 7179,22 EUR a žalobcom priznal náhradu trov konania vo výške 100%.

12. Žalovaný vo svojom vyjadrení zo dňa 31.10.2025 uviedol, že v uvedenej právnej veci trvá na doterajších vyjadreniach a žiada spoluvlastníctvo vyporiadať tak, ako uviedol v podaní zo dňa 5.10.2025.

13. Žalovaný vo svojom vyjadrení zo dňa 13.1.2026 uviedol, že po oboznámení sa so zápisnicou z ostatného pojednávania prostredníctvom splnomocneného zástupcu podávam toto vyjadrenie. Na základe darovacej zmluvy napísanej dňa 4.7.2019 dostal darom od babky jej spoluvlastnícky podiel 1/5, aby v budúcnosti mal si kde postaviť rodinný dom. Pozemok bol pravidelne udržiavaný a v auguste 2019, kedy s matkou opätovne kosili pozemok, otec G. B. ich vyzýval aby „nekosili a odišli preč, lebo je všetko predané“. Nakoľko nikým zo spoluvlastníkov nebol informovaný, urobili svoju prácu a odišli. Dňa 26.8.2019 na portáli katastra zistil, že je vyznačená plomba a neskôr, že zvyšný spoluvlastnícky podiel bol odkúpený 5.9.2019 a 11.9.2019 žalovanými. Rodina B. po nadobudnutí podielu, spoločne aj s rodinou H. (vedľajší pozemok sestry G. B.) začali využívať parcely na odvádzanie zrážkovej vody z budov na ich pozemku - bez akéhokoľvek upovedomenia jeho ako spoluvlastníka. Následne pri obhliadke pozemku dňa 12.4.2020 zistil, že bol vykonaný výrub stromov bez jeho vedomia, čím mu bola spôsobená majetková ujma. Ukázalo sa, že výrub vykonal A. B. dňa 11.4.2020 vo vegetačnom období. Pri výrube

nerespektovali jeho spoluvlastnícké právo, no 12.4.2020 v deň, kedy na pozemku zistil vykonaný výrub, mu večer v neskorších hodinách bol doručený email od G. B. s požiadavkami naňho, že nakoľko je spoluvlastník chcú od neho 20% z ceny, ktorú uhradia za opravu plotu. Plot ešte len plánujú opravovať a dajú mu faktúru. Ale v e-maili o výrube stromov žiadna zmienka. O zisk z vyrúbaného dreva sa s ním ako so spoluvlastníkom nepodelili, ale na druhej strane ich výdavky má hradiť vo výške svojho podielu. Po tejto udalosti odmietol takýmto spôsobom financovať opravu plotu a čakal v neistote čo bude ďalej. Dňa 27.4.2020 mu bol doručený e-mail s informáciou, že na pozemku bude umiestnená kopa kameňa a taktiež na pozemku budú umiestnené ovce. Za ten čas, čo sú spoluvlastníkmi, rodina B. aj rodina H. si pozemok „užívali po svojom“ - parkovali tam vlečku, umiestňovali drevo, umiestnili rúry na odvod dažďovej vody, ktoré zasahovali až do polovice pozemku, ovce, kamene, tvárnice na plot., na základe toho ani nevedel čo, prípadne ako konať, či na pozemok ešte môže vôbec vstupovať. Trvá na doterajších vyjadreniach a žiada spoluvlastníctvo vyporiadať tak, ako uviedol v podaní zo dňa 5.10.2025. Na pozemku si chce postaviť rodinný domček, ktorý dodáva obchodná spoločnosť L. J. L. X, C., Q.. Predložil firemnú ponuku.

14. Z Geometrického plánu č. 7/2026, vyhotovený dňa 19. 01. 2026 spoločnosťou D. M. - N., F.: XXXXXXXXX, C. C. G. L. XXXX/XXX, I., autorizačne overený dňa 2. 2. 2026 F. O. O. a úradne overený dňa 10. 2. 2026 Okresným úradom Vranov nad Topľou pod číslom G1-52/2026. Predmetný geometrický plán navrhuje oddelenie pozemku, parcely č. XX (pôvodne vo výmere 816 m<sup>2</sup>, druh: zastavaná plocha a nádvorie), zapísanej na LV č. XXXX, k. ú. E., na štyri nové parcely, a to na parcelu č. XX/X vo výmere 535 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavaná plocha (kód 18 - pozemok, na ktorom je dvor), parcelu č. XX/X vo výmere 130 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavaná plocha (kód 18 - pozemok, na ktorom je dvor), parcelu č. XX/X vo výmere 147 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavaná plocha (kód 15 a 10 - pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom, rodinný dom) a parcelu č. XX/X vo výmere 4 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavaná plocha (kód 15 a 10 - pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom, rodinný dom).

15. Žalobcovia vo svojom vyjadrení zo dňa 16.02.2026 uviedli, že v súlade s uznesením súdu predkladajú Geometrický plán č. 7/2026, vyhotovený dňa 19. 01. 2026 spoločnosťou D. M. - N., F.: XXXXXXXXX, C. C. G. L. XXXX/XXX, I., autorizačne overený dňa 2. 2. 2026 F. O. O. a úradne overený dňa 10. 2. 2026 Okresným úradom Vranov nad Topľou pod číslom G1-52/2026. Predmetný geometrický plán navrhuje oddelenie pozemku, parcely č. XX (pôvodne vo výmere 816 m<sup>2</sup>, druh: zastavaná plocha a nádvorie), zapísanej na LV č. XXXX, k. ú. E., na štyri nové parcely:

a. Parcela č. XX/X vo výmere 535 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavaná plocha (kód 18 - pozemok, na ktorom je dvor), ktorá má byť podľa geometrického plánu pridelená do vlastníctva žalovaného G. H..

b. I. č. XX/X vo výmere 130 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavaná plocha (kód 18 - pozemok, na ktorom je dvor), ktorá má byť podľa geometrického plánu pridelená do vlastníctva žalobcov A. B. a F. G. B..

c. I. č. XX/X vo výmere 147 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavaná plocha (kód 15 a 10 - pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom, rodinný dom), ktorá má byť podľa geometrického plánu pridelená do vlastníctva žalovaného G. H..

d. I. č. XX/X vo výmere 4 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavaná plocha (kód 15 a 10 - pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom, rodinný dom), ktorá má byť podľa geometrického plánu pridelená do vlastníctva žalobcov A. B. a F. G. B..

Žalobcovia v nadväznosti na predložený geometrický plán uviedli, že navrhované rozdelenie parciel v geometrickom pláne zodpovedá spoluvlastníckym podielom strán sporu. Do vlastníctva žalovaného G. H. by mali byť prikázané novovytvorené parcely č. XX/X (535 m<sup>2</sup>) a 16/3 (147 m<sup>2</sup>), čo predstavuje celkovú výmeru 682 m<sup>2</sup>. Táto výmera zodpovedá jeho spoluvlastníckemu podielu 1/5- ina (20 %) z celkovej výmery všetkých pozemkov (parcely č. XX + XX), ktorá predstavuje 3408 m<sup>2</sup>. Do vlastníctva žalobcov A. B. a F. G. B. by mali byť prikázané novovytvorené parcely č. XX/X (130 m<sup>2</sup>) a 16/4 (4 m<sup>2</sup>) z parcely č. XX, čo predstavuje celkovú výmeru 134 m<sup>2</sup> z parcely č. XX, spolu s celou parcelou č. XX (záhrada) vo výmere 2592 m<sup>2</sup>. Celková výmera žalobcov by tak predstavovala 2726 m<sup>2</sup> (134 m<sup>2</sup> + 2592 m<sup>2</sup>), čo zodpovedá ich spoluvlastníckemu podielu 4/5- iny (80 %) z celkovej výmery všetkých pozemkov. Predložený geometrický plán predstavuje reálne a technicky realizovateľné rozdelenie pozemkov, ktoré

presne zodpovedá spoluvlastníckym podielom strán sporu a umožňuje účelné využitie nehnuteľností pre obe strany žalobcovia budú mať pozemok susediaci s ich rodinným domom, na ktorom si môžu postaviť garážový prístrešok, ku ktorému bude vstup priamo z ich rodinného domu na susednom pozemku, čím sa vytvorí jeden celok. Žalovaný bude mať celistvý pozemok s prístupovou cestou a inžinierskymi sieťami, aby mohol realizovať svoju stavbu. Nové hranice boli v prírode označené kovovými rúrkami a geometrický plán bol úradne overený v súlade s právnymi predpismi. Žalobcovia preto naďalej trvajú na podanej žalobe s tým, že pokiaľ súd má za to, že nie sú splnené podmienky na príkazanie veci za náhradu, žiadajú, aby Okresný súd Vranov nad Topľou po oboznámení sa s predloženým geometrickým plánom tento vykonal ako listinný dôkaz a po vyhodnotení dokazovania vydal rozsudok: I. Súd zrušuje podielové spoluvlastníctvo žalobcov a žalovaného nachádzajúce sa v okrese K. L. M., obci E., k.ú. E., zapísané na: LV č. XXXX ako Poz. parc. reg. „C“ č. XX, vo výmere 816 m<sup>2</sup>, vedený ako zastavaná plocha a nádvorie, Poz. parc. reg. „C“ č. XX, vo výmere 2592 m<sup>2</sup>, vedený ako záhrada, LV č. XXX ako: Rodinný dom so súp. č. XX, stojaci na poz. parc. reg. „C“ č. XX evidovanej na LV XXXX II. Súd vyporiadava podielové spoluvlastníctvo žalobcov a žalovaného tak, že rozdeľuje nehnuteľnosti podľa Geometrického plánu č. 7/2026, zo dňa 19. 01. 2026 vyhotoveného D. M. - N., F.: XXXXXXXX, C. C. G. L. XXXX/XXX, I., autorizačne overeného dňa 2. 2. 2026 F. O. O. a úradne overeného dňa 10.2.2026 Okresným úradom Vranov nad Topľou pod číslom G1-52/2026 nasledovne: a) Do výlučného vlastníctva žalovaného G. H. súd prikazuje nehnuteľnosti nachádzajúce sa v okrese K. L. M., obci E., k. ú. E., zapísané na: LV č. XXXX ako Poz. parc. reg. "C" č. XX/X, vo výmere 535 m<sup>2</sup>, vedený ako zastavaná plocha Poz. parc. reg. "C" č. XX/X, vo výmere 147 m<sup>2</sup>, vedený ako zastavaná plocha LV č. XXX ako: Rodinný dom so súp. č. XX, stojaci na poz. parc. reg. "C" č. XX/X evidovanej na LV XXXX b) Do bezpodielového spoluvlastníctva žalobcov A. B. a F. G. B. súd prikazuje nehnuteľnosti nachádzajúce sa v okrese K. L. M., obci E., k. ú. E., zapísané na: LV č. XXXX ako Poz. parc. reg. "C" č. XX/X, vo výmere 130 m<sup>2</sup>, vedený ako zastavaná plocha Poz. parc. reg. "C" č. XX/X, vo výmere 4 m<sup>2</sup>, vedený ako zastavaná plocha Poz. parc. reg. "C" č. XX, vo výmere 2592 m<sup>2</sup>, vedený ako záhrada LV č. XXX ako: Rodinný dom so súp. č. XX, stojaci na poz. parc. reg. "C" č. XX/X evidovanej na LV XXXX. Žalobcom sa priznáva náhrada trov konania vo výške 100 %.

16. Žalovaný vo svojom vyjadrení zo dňa 28.02.2026 k podaniu žalobcov a geometrickému plánu uviedol, že nesúhlasí s rozdelením ako ho žalobcovia predkladajú v navrhovanom geometrickom pláne. Vyporiadanie podľa návrhu žalobcov nie je v žiadnom prípade spravodlivé. Podľa ich návrhu by časť pozemku, kde sa nachádza dom v ich väčšine (4/5), mala pripadnúť jemu a všetky náklady súvisiace so sanáciou nehnuteľnosti a aj vyplatenie ich podielu by tak znášal on ako menšinový vlastník podielu 1/5. Keďže v tejto, žalobcami navrhovanej parcele by mu podľa geometrického návrhu mala pripadnúť ešte aj studňa a hneď vedľa nej ďalšia malá budova, vznikali by mu tak ďalšie náklady spojené s likvidáciou budovy, ale aj samotnej studne. Nakoľko studňa je podľa zákona vodná stavba a na jej likvidáciu sa vzťahujú prísne pravidlá, aby nevzniklo riziko vážneho ohrozenia kvality podzemných vôd. Ďalší vážny dôvod, prečo nesúhlasí s návrhom žalobcov je skutočnosť, že po oboch stranách nimi navrhovanej parcely sa v bezprostrednej blízkosti jej hranice nachádzajú rodinné domy, čo mu opäť len znemožňuje vybavovanie povolení k výstavbe svojho rodinného domu. Ocitol by sa v neriešiteľnej situácii ako umiestniť dom tak, aby zabezpečil dostatočné odstupy od spomínaných susedných rodinných domov a ďalších stavieb na susediacich pozemkoch, aj z dôvodov aby zabezpečil súkromie, pohodlné a zdravé bývanie seba a rovnako aj rodinám susediacich rodinných domov. Z pohľadu zdravého ale aj ekologického bývania žalobcami navrhovaná parcela by bola zatienená susedným rodinným domom so sedlovou strechou, vybudovaným do výšky, ale aj do šírky s prístavbami po celej dĺžke a v tesnej blízkosti hranice parcely, čo má výrazný dopad na náklady súvisiace s kúrením a bol by ukrátený o slnečné lúče (v zimných mesiacoch už úplne). Pri výstavbe rodinného domu je svetlo kľúčovým faktorom ovplyvňujúcim energetickú úspornosť, zdravie a komfort bývania. Prakticky takto by nemal prijateľné možnosti ako vhodne umiestniť svoj rodinný dom. Spomínané skutočnosti, ale aj prístavby, hospodárske budovy, výbehy pre zvieratá - to všetko v tesnej blízkosti hranice, znemožňujú žiť plnohodnotne. Ako už pred súdom uviedol, na pozemku si chce postaviť rodinný dom a takto poriešiť bývanie. Je presvedčený, že stavba rodinného domu by mala byť uprednostnená pred výstavbou prístrešku na auto. Výstavba rodinného domu na ním navrhovanej parcele nepredstavuje žiadne obmedzenia ako pre susediace pozemky, rovnako aj preňho, čím by bolo zabezpečené plnohodnotné bývanie pre obidve strany. Trvá na doterajších vyjadreniach a žiada spoluvlastníctvo vyporiadať tak, ako uviedol v podaní zo dňa 5.10.2025.

17. Z výpovede žalobcu v 1.rade vyplýva, že žalovaný sa nijako nepodielal na spoluvlastníctve, na hospodárení, údržbe, kosení, ani neexistovala s ním žiadna reálna dohoda, poznajú sa 30 rokov, tykajú

si, bol mu na svadbe, poznajú sa dlho, kontaktovali ho osobne, cez advokáta, písali mu cez 50 správ. Keď to kúpili, nevedeli, že to zdedí aj on, v tom čase sme ponúkali hocikakú sumu, opravuje sa, nie sumu, variantu, aby si vybral stavebný pozemok alebo, čo on uzná za vhodné. Pozemok kupovali kvôli tomu, že k ich domu si chceli spraviť dvor, dopĺňa – postaviť garáž. Keď stavali dom, je tam ochranné pásmo 50 m, tento pozemok je oproti cintorínu a toto je obmedzené tým, že nikto nechce bývať pri cintoríne. Susedia o tri pozemky dopredu, popredávali a nepredali to, oproti cintorínu hneď, nikto nechce bývať.

18. Z výpovede žalobkyne v 2. rade vyplýva, že tak, ako uviedol manžel, kúpili to s tým zámerom, že chcú si rozšíriť pozemok, urobiť garáž, záhradný dom. Od začiatku sa starali, bol tam sad, záhrada, stromy, to upravili, všetko sa vyrúbalo do súčasného stavu, kedy je ten pozemok bez stromov, je možné tam už aj stavať. Ako uviedol manžel, kontaktovali žalovaného, nič im nepredložil, ako by chcel on využiť tento pozemok a vysporiadať.

19. Žalobkyňa v 2. rade na otázku svojho práv. zástupcu, či ho niekedy vyzývali, aby sa podieľal na hospodárení uviedla, že áno, plot medzi nimi a susedom, tam z časti nebol a on sa sťažoval, potrebovali to opraviť. Vyzvali ho, ona ho vyzvala emailom, aby sa podieľal na oprave, že oni to kúpia a jemu dajú preplatiť jeho časť, ale odmietol to. Oni to provizórne opravili, aby tam nebola diera. Žalobkyňa v 2. rade na otázku svojho práv. zástupcu, či sa žalovaný niekedy podieľal na kosení, obhospodarovaní uviedla, že nie, neoslovil ich, ani ich nikdy ho tam nevideli, aby kosil. Žalobkyňa v 2. rade na otázku súdu poukázala, že ich dom sa nachádza na parcele č. XX/X, vedľa parcely č. XX/X. Poukázala, že úzky pás parcely č. XX/X je v ich vlastníctve. Na dotaz, aby uviedla, komu patrí pozemok parc. č. XX/X? uviedla, že patrí jej sestre. Na dotaz súdu, aby ozrejmila, kde sa nachádza starý dom súp. č. XX? poukázala, že ten sa nachádza v zadnej časti úzkej dlhej parcely č. XX, ide o parcelu č. XX., uviedla, že zo strany starého domu je prístup z hlavnej ulice a sú tam všetky siete.

20. Z výpovede žalovaného vyplýva, že e v júli 2019 dostal od svojej babky darom pozemok, aby si postavil v budúcnosti svoj rodinný dom, aby mohol plnohodnotne fungovať. O tento pozemok sa spolu s dedkom a babkou od malička starali, nakoľko keď bol malý, jeho prababka ho mala v opatere, keď jeho mama bola v práci. Vtedajší spoluvlastníci sa dohodli na tom, ako budú udržiavať tento pozemok. Keď nadobudol svoj podiel, pokračoval v udržiavaní tohto pozemku. Ako uviedol, otec G. B., keď tam bol kosiť s mamou, ich vyzýval, aby opustili, aby nekosili, nakoľko, že je všetko predané. Na tomto pozemku trávil veľkú časť detstva a tento pozemok dostal na to, aby sa zbudoval a takto by to chcel aj naplniť. Našiel si nejaké stavby, pozisťoval si okolnosti a vybral si konkrétne stavbu, ktorú predložil súdu tejto spoločnosti. Informoval sa, aké podmienky musí naplniť, aby ho mohol financovať. Zmenil zamestnanie, od novembra mu plynie skúšobná doba, nemá ešte naplnené všetky podmienky, aby mohol pokračovať. Ďalšia zásadná vec je to, že nie je vlastníkom parcely, na ktorej by chcel stavať a tým pádom, nemôžu začať realizovať projekt. Čo sa týka udržiavania pozemku, pozemok rodina B. nadobudla, bol v poriadku, bol obstaraný po užívaní po krátkom čase, nastal bod zlomu, kedy začali vyrubovať stromy a nevedel, čo má ďalej robiť.

21. Žalovaný na otázku práv. zástupcu žalobcov, aby uviedol, aké kroky podnikol, keď zistil, že sú vyrúbané stromy uviedol, že zavolať políciu. Uviedol, že spísala sa zápisnica a bolo šetrenie. Na otázku, aký bol výsledok tohto šetrenia uviedol, nahliadol do písomnosti, ktorú má so sebou, a poukázal, že má písomnosť od Okresného úradu Vranov n.T., odbor životného prostredia, kde hlavička – záznam o odložení veci, sú tu zhrnuté nejaké informácie ohľadom toho, že mu bola spôsobená ujma na majetku, porušením mojich spoluvlastníckych práv, že išlo o výrub drevín, ktoré boli vo vegetačnom období, sú tu rozmery drevín, ktoré boli vyrúbané, je tu zaujímavá vec a to, že úrad uvádza, že dňa 15.4. bolo doručené oznámenie o výrube drevín, že dreviny sú poškodené a po veternej smršti. Čo on má fotky, ktoré predložil do spisu, dňa 10.3. vidno, že dreviny sú celé, nepoškodené a zdravé. Žalovaný na otázku práv. zástupcu žalobcov, prečo nereagoval na výzvu na vyporiadania podielového spoluvlastníctva zo dňa 4.3.2020 uviedol, že pokiaľ si dobre spomína, bolo to čas corony, dosť zlá situácia, čo sa týka práce, jeho babka bola onkologický pacient, ktorá mu tento pozemok dala a ešte mu prišiel nátlakový email sprevádzaný spôsobom, ktorý popísal, tak nereagoval na to.

22. Uvedený spor súd právne posúdil takto:

23. Podľa ust. § 136 ods. 1,2 Občianskeho zákonníka vec môže byť v spoluvlastníctve viacerých vlastníkov. Spoluvlastníctvo je podielové alebo bezpodielové. Bezpodielové spoluvlastníctvo môže vzniknúť len medzi manželmi.

24. Podľa ust. 137 ods. 1,2 Občianskeho zákonníka podiel vyjadruje mieru, akou sa spoluvlastníci podieľajú na právach a povinnostiach vyplývajúcich zo spoluvlastníctva k spoločnej veci. Ak nie je právnym predpisom ustanovené alebo účastníkmi dohodnuté inak, sú podiely všetkých spoluvlastníkov rovnaké.

25. Podľa ust. § 139 ods.1,2,3 Občianskeho zákonníka z právnych úkonov týkajúcich sa spoločnej veci sú oprávnení a povinní všetci spoluvlastníci spoločne a nerozdielne. O hospodárení so spoločnou vecou rozhodujú spoluvlastníci väčšinou počítanou podľa veľkosti podielov. Pri rovnosti hlasov, alebo ak sa väčšina alebo dohoda nedosiahne, rozhodne na návrh ktoréhokoľvek spoluvlastníka súd. Ak ide o dôležitú zmenu spoločnej veci, môžu prehlasovaní spoluvlastníci žiadať, aby o zmene rozhodol súd.

26. Podľa ust. § 141 ods. 1,2 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 vporiadali, ak nemala už dohoda o zrušení spoluvlastníctva a o vzájomnom vyporiadaní písomnú formu.

27. Podľa ust. § 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.

28. Podľa ust. § 142 ods. 2 Občianskeho zákonníka z dôvodov hodných osobitného zreteľa súd nezruší a nevyporiada spoluvlastníctvo prikázaním veci za náhradu alebo predajom veci a rozdelením výťažku.

29. Podľa ust. § 142 ods. 3 Občianskeho zákonníka pri zrušení a vyporiadaní spoluvlastníctva rozdelením veci môže súd zriadiť vecné bremeno k novovzniknutej nehnuteľnosti v prospech vlastníka inej novovzniknutej nehnuteľnosti. Zrušenie a vyporiadanie spoluvlastníctva nemôže byť na ujmu osobám, ktorým patria práva viaznúce na nehnuteľnosti.

30. Zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva je možné v zmysle citovaných predpisov v prvom rade dohodou. Ak uzavretie dohody nie je možné o zrušení a následnom vyporiadaní podielového spoluvlastníctva rozhodne súd. Je potrebné poukázať že pokiaľ o zrušení a vysporiadaní rozhoduje súd, môže sa stať, že súd rozhodne inak, ako si to žalujúci spoluvlastník predstavuje. Na rozdiel od dohody všetkých spoluvlastníkov môže súd zrušiť a vysporiadať podielové spoluvlastníctvo len na základe zákonných zásad uvedených v §142 Občianskeho zákonníka a stanovených spôsobov.

31. Súd tak bude postupovať na základe nasledovných stanovených zákonných zásad. V prvom rade súd musí vždy skúmať, či je možné vec, ktorá je predmetom spoluvlastníctva, dobre rozdeliť medzi spoluvlastníkov. Pokiaľ je možné vec dobre rozdeliť, súd musí vždy postupovať tak, že vec rozdelí, a to aj v prípade, že rozdelenie veci žiaden zo spoluvlastníkov nenavrhuje.

32. V prípade nehnuteľností je možné rozdelenie aj vertikálne, ale aj horizontálne, pokiaľ výsledkom takéhoto delenia sú samostatné buď bytové alebo nebytové jednotky, príp. pozemky. Súd spravidla za týmto účelom ustanoví znalca, ktorý určí, či je možné nehnuteľnosť technicky rozdeliť a ak áno, aké náklady by s tým boli spojené. Zákon vyžaduje, aby rozdelenie bolo „dobre“ možné. To znamená, že súd prihliada nielen na to, či je rozdelenie technicky možné, ale aj na to, či takémuto rozdeleniu nebránia iné objektívne alebo subjektívne skutočnosti. Napríklad, pokiaľ by s prípadným rozdelením nehnuteľnosti boli spojené neprimerane vysoké náklady na stavebné úpravy, tak súd môže skonštatovať, že za takých podmienok nie je rozdelenie dobre možné.

33. Ak nie je rozdelenie veci dobre možné, až vtedy 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. Tento zákonný postup je potrebné striktné dodržať

34. Súd sa spravidla snaží usporiadať majetkové vzťahy medzi spoluvlastníkmi tak, že celú vec prikáže jednému z nich za primeranú finančnú náhradu v prospech ostatných odstupujúcich spoluvlastníkov. Súd však môže postupovať aj tak, že vec prikáže viacerým spoluvlastníkom, nielen jednému. Pri rozhodovaní o tom, komu vec prikáže, ako aj pri rozhodovaní o výške primeranej finančnej náhrady prihliada súd nielen na veľkosti podielov, ale aj na účelné vyžitie veci a na násilné správanie spoluvlastníkov. Účelnosť sa posudzuje najmä podľa toho, ktorý spoluvlastník vec užíva. Pokiaľ je predmetom napríklad byt, tak pokiaľ jeden zo spoluvlastníkov tento byt sám užíva, tak je účelné, aby bol prikázaný jemu do vlastníctva. Násilné správanie jedného zo spoluvlastníkov súd vždy vyhodnocuje v neprospech toho, kto sa násilia dopúšťa. Pokiaľ je predmetom spoluvlastníctva byt, v ktorom žijú dvaja spoluvlastníci a jeden z nich pácha násilie na druhom spoluvlastníkovi, tak byt prikáže do výlučného vlastníctva toho, ktorý je obeťou tohto násilia. Násilné správanie je nevyhnutné v konaní preukázať.

35. Ak vec žiadny zo spoluvlastníkov nechce, súd nariadi jej predaj a výťažok rozdelí podľa podielov. Predaj prichádza do úvahy výlučne v prípade, že žiaden zo spoluvlastníkov v konaní neprejaví záujem vec nadobudnúť do vlastníctva. Súd nemôže vec prikázať do vlastníctva osoby, ktorá nechce vlastníctvo nadobudnúť. Súd prihliada pri aplikácii všetkých vyššie uvedených zásad na veľkosť podielov a na účelné využitie veci. V súdnom konaní sa zisťuje trhová hodnota veci najmä za účelom určenia výšky primeranej finančnej náhrady, ktorá bude patriť odstupujúcim spoluvlastníkom. Pokiaľ sa spoluvlastníci na trhovej hodnote nedohodnú, súd určí v konaní znalca, ktorý vypracuje znalecký posudok, v ktorom určí predpokladanú trhovou hodnotu nehnuteľnosti.

36. Z vyššie uvedených ustanovení vyplýva presný postup a zásady vyporiadania podielového spoluvlastníctvam, ktoré je potrebné dodržať, ako aj ich postupnosť.

37. Pri rozhodovaní o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva okrem kritéria veľkosti spoluvlastníckeho podielu v prípade ak nie je rozdelenie veci možné sa prihliada aj na iné kritérium a to účelne využitie veci. Prihliada sa v zmysle uvedeného na to, kto dom doteraz obýval, bytovú potrebu spoluvlastníkov, kto ho udržiaval, opravoval, kto doň investoval, kto je ochotný ďalej do neho investovať a starať sa o riadnu údržbu a veľkosť podielu má až druhoradý význam a súd nemusí prihliadať na poradie kritérií, tak ako sú uvedené v zákone. Kritérium „účelne využitie veci“ sa prenecháva súdu, aby podľa svojho zväženia v každom jednotlivom prípade sám vymedzil čo je v danom prípade účelne využitie, pričom rozhodnutie nemôže byť v rozpore so zákonom.

38. V zmysle citovaných zákonných ustanovení dôvodmi hodnými osobitného zreteľa pre ktoré súd nezruší a nevyporiada podielové spoluvlastníctvo sú okolnosti prevažne subjektívneho charakteru tak na strane žalovaného ako aj na strane žalobcu. Týmito dôvodmi sú najmä zdravotný stav, vek, sociálna situácia, stav jeho odkázanosti na bývanie v spornej nehnuteľnosti, nedostatok možnosti uspokojiť svoje bytové potreby niekde inde, osobné väzba na nehnuteľnosť.

39. Z vyššie uvedených ustanovení taktiež vyplýva, že pri rozhodovaní o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva okrem kritéria veľkosti spoluvlastníckeho podielu v prípade ak nie je rozdelenie veci možné sa prihliada aj na iné kritérium a to účelne využitie veci. Prihliada sa v zmysle uvedeného na to, kto dom doteraz obýval, bytovú potrebu spoluvlastníkov, kto ho udržiaval, opravoval, kto doň investoval, kto je ochotný ďalej do neho investovať a starať sa o riadnu údržbu a veľkosť podielu má až druhoradý význam a súd nemusí prihliadať na poradie kritérií, tak ako sú uvedené v zákone. Právna norma v ktorej obsiahnuté kritérium „účelne využitie veci“ patrí k normám neurčitou hypotézou, t.j. k normám, ktorých hypotéza nie je ustanovená priamo právnym predpisom a ktoré sa tak prenechávajú súdu, aby podľa svojho zväženia v každom jednotlivom prípade sám vymedzil hypotézu právnej normy zo širokého, vopred neurčeného okruhu okolnosti. Ak bola norma hypotéza vymedzená správne, rozhodnutie nemôže byť v rozpore so zákonom, z dôvodu, že neboli objasnené ďalšie okolnosti, prípadne že sa prihliadalo na iné okolnosti, ktoré v posudzovanom prípade nemožno považovať za podstatné či významné, keďže tieto okolnosti nie sú súčasťou hypotézy právnej normy vymedzenej súdom v súlade so zákonom, z ktorej súd pri právnom posúdení veci vychádzal.

40. Povinnosť označiť dôkazy sa vzťahuje na všetky tvrdenia, ktoré žalobca uviedol v žalobe a vo vyjadreniach. Cieľom dôkaznej povinnosti je unesenie dôkazného bremena v rozsahu v ktorom spočíva na účastníkovi konania. Nesplnenie dôkaznej povinnosti prináša so sebou také rozhodnutie súdu, ktoré vychádza zo skutkového základu zisteného z dôkazov navrhnutých účastníkom konania. Dôkazným bremenom v spojitosti s dôkaznou povinnosťou sa rozumie zodpovednosť účastníka za výsledkom konania, ktorý závisí od zistených a vykonaných dôkazov.

41. V konaní sa žalobcovia domáhali zrušenia podielového spoluvlastníctva pôvodne prikázaním nehnuteľnosti im do vlastníctva, neskôr reálnym rozdelením s čím všetci súhlasili, no každá strana v konaní mala inú predstavu o reálnom rozdelení pozemku podľa výšky podielov.

42. Žalobcovia žiadali odčleniť žalovanému časť parcely č. XX v zdanej časti, kde stojí starý dom s č. XX zodpovedajúcej jeho podielu a rodinný dom prikázať žalovanému. Naopak žalovaný žiadal vyčleniť časť pozemku z parcely č. XX v prednej časti pozemku vedľa domu žalobcov z dôvodu, že je tam voľná plocha, aby mohol postaviť rodinný dom. Starý rodinný dom súp. č. XX žalovaný nechcel.

43. V súvislosti s návrhom strán sporu je potrebné poukázať na to, že ak jeden spoluvlastník nechce parcelu, na ktorej stojí starý dom a preferuje voľný pozemok je potrebné uviesť, že súd pri rozhodovaní o rozdelení nie je viazaný len želaním spoluvlastníka, ale predovšetkým objektívnymi kritériami. Je potrebné posúdiť prepojenosť stavby a pozemku (Kritérium účelnosti), súd sa takmer vždy snaží o to, aby stavba a pozemok pod ňou (vrátane príslušného dvora) zostali v rukách tej istej osoby. Ak je ten starý dom v spoluvlastníctve súd ho pri rozdelení pririeknu jednému z nich spolu s pozemkom. Je potrebné posúdiť susedstvo a funkčnú spätosť. Ak sa voľná parcela nachádza priamo vedľa domu druhého spoluvlastníka, je to silný argument pre to, aby túto parcelu dostal práve on. V danom prípade sú to žalobcovia, ak ide o parcelu č. XX. Súd prihliada na to, aby po rozdelení vznikli logické a funkčné celky. Argument, že pozemok pri dome druhého spoluvlastníka prirodzene patrí k jeho nehnuteľnosti (napr. ako záhrada alebo prístup), má veľkú váhu. Ak ten, kto chce voľnú parcelu, argumentuje len tým, že "nechce starý dom", súd posúdi, či je takéto rozdelenie spravodlivé. Ak by pridelenie starej stavby jednému z vás znamenalo výrazné zníženie hodnoty jeho podielu, súd to musí vykompenzovať. Finančné vyrovnanie: Ak vy dostanete "horšiu" časť (so starým domom, ktorý treba asanovať) a druhý dostane "lepšiu" voľnú parcelu, ten s lepšou parcelou vám bude musieť zaplatiť finančnú náhradu za rozdiel v trhovej cene týchto častí.

44. Súd má v danom prípade po vykonanom dokazovaní mal za to, že žaloba čo do zrušenia podielového spoluvlastníctva je dôvodná. Nikoho nie je možné nútiť aby zotrval v podielovom spoluvlastníctve. So zrušením podielového spoluvlastníctva všetci súhlasili. Preto súd podielové spoluvlastníctvo k nehnuteľnostiam uvedeným vo výroku tohto rozsudku zrušil a nehnuteľnosti reálne rozdelil s poukazom na výšku podielov s výnimkou rodinného domu, ktorý nie je možné rozdeliť.

45. Súd podotýka, že pôvodný návrh žalobcov na prikázanie všetkých nehnuteľnosti do vlastníctva žalobcov s povinnosťou vyplatiť žalovaného je nedôvodný. Keďže prednosť má podľa občianskeho zákonníka reálne rozdelenie. V danom prípade je jednoznačne preukázané že rozdelenie pozemkov je možné a nič tomu nebráni. Prikázanie nehnuteľnosti do vlastníctva prichádza do úvahy len vtedy, ak rozdelenie nie je možné, čo je naplnené len rodinnom dome s č. XX, ktorý nie je možné vzhľadom na jeho technický stav reálne rozdeliť.

46. Pokiaľ ide o návrh na reálne rozdelenie, ako je to uvedené, každá strana v konaní mala inú predstavu o reálnom rozdelení pozemkov podľa výšky podielov.

47. K pôvodnému návrhu žalobcov na prikázanie všetkých nehnuteľnosti do vlastníctva žalobcov súd poukazuje, že táto možnosť neprichádza do úvahy, a to z dôvodu, že Občiansky zákonník stanovuje presný postup možnosti spôsobov vyporiadania, kde je potrebné podľa Občianskeho zákonníka tieto spôsoby vyporiadania striktno dodržať. Predmetom konania je reálna delba nehnuteľnosti, pozemkov a rodinného domu postaveného na jednej z parcel. Je nesporné, že pozemok je reálne deliteľný, preto túto možnosť reálneho rozdelenia nemožno obísť a opomenúť. Preto nie je možné všetky nehnuteľnosti, tak ako to navrhli pôvodne žalobcovia, prikázať im do vlastníctva s povinnosťou vyplatiť žalovaného za jeho podiel.

48. Žalobcovia žiadali odčleniť žalovanému časť parcely č. XX v zadnej časti, kde stojí starý dom zodpovedajúcej jeho podielu, naopak žalovaný žiadal vyčleniť časť pozemku parc. č. XX v prednej časti vedľa domu žalobcov z dôvodu, že je tam voľná plocha, aby mohol postaviť rodinný dom. Starý rodinný dom súp. č. XX nechcel. Každá strana predložila svoj geometrický plán na rozdelenie pozemkov.

49. Žalobcovia predložili GP Geometrický plán č. 7/2026, vyhotovený dňa 19. 01. 2026 spoločnosťou D. M. - N., F.: XXXXXXXX, C. C. G. L. XXXX/XXX, I., autorizačne overený dňa 2. 2. 2026 F. O. O. a úradne overený dňa 10. 2. 2026 Okresným úradom Vranov nad Topľou pod číslom G1-52/2026. Predmetný geometrický plán navrhuje oddelenie pozemku, parcely č. XX (pôvodne vo výmere 816 m<sup>2</sup>, druh: zastavaná plocha a nádvorie), zapísanej na LV č. XXXX, k. ú. E., na štyri nové parcely: parcela č. XX/X vo výmere 535 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavaná plocha (kód 18 - pozemok, na ktorom je dvor), ktorá má byť podľa geometrického plánu pridelená do vlastníctva žalovaného G. H.. Parcela č. XX/X vo výmere 130 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavaná plocha (kód 18 - pozemok, na ktorom je dvor), ktorá má byť podľa geometrického plánu pridelená do vlastníctva žalobcov A. B. a F. G. B.. Parcela č. XX/X vo výmere 147 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavaná plocha (kód 15 a 10 - pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom, rodinný dom), ktorá má byť podľa geometrického plánu pridelená do vlastníctva žalovaného G. H.. Parcela č. XX/X vo výmere 4 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavaná plocha (kód 15 a 10 - pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom, rodinný dom), ktorá má byť podľa geometrického plánu pridelená do vlastníctva žalobcov A. B. a F. G. B..

50. Žalobcovia v nadväznosti na predložený geometrický plán uviedli, že navrhované rozdelenie parciel v geometrickom pláne zodpovedá spoluvlastníckym podielom strán sporu. Do vlastníctva žalovaného G. H. by mali byť prikázané novovytvorené parcely č. XX/X (535 m<sup>2</sup>) a XX/X (147 m<sup>2</sup>), čo predstavuje celkovú výmeru 682 m<sup>2</sup>. Táto výmera zodpovedá jeho spoluvlastníckemu podielu 1/5- ina (20 %) z celkovej výmery všetkých pozemkov (parcely č. XX + XX), ktorá predstavuje 3408 m<sup>2</sup>. Do vlastníctva žalobcov A. B. a F. G. B. by mali byť prikázané novovytvorené parcely č. XX/X (130 m<sup>2</sup>) a XX/X (4 m<sup>2</sup>) z parcely č. XX, čo predstavuje celkovú výmeru 134 m<sup>2</sup> z parcely č. XX, spolu s celou parcelou č. XX (záhrada) vo výmere 2592 m<sup>2</sup>. Celková výmera žalobcov by tak predstavovala 2726 m<sup>2</sup> (134 m<sup>2</sup> + 2592 m<sup>2</sup>), čo zodpovedá ich spoluvlastníckemu podielu 4/5- iny (80 %) z celkovej výmery všetkých pozemkov. Predložený geometrický plán predstavuje reálne a technicky realizovateľné rozdelenie pozemkov, ktoré presne zodpovedá spoluvlastníckym podielom strán sporu a umožňuje účelné využitie nehnuteľností pre obe strany žalobcovia budú mať pozemok susediaci s ich rodinným domom, na ktorom si môžu postaviť garážový prístrešok, ku ktorému bude vstup priamo z ich rodinného domu na susednom pozemku, čím sa vytvorí jeden celok. Žalovaný bude mať celistvý pozemok s prístupovou cestou a inžinierskymi sieťami, aby mohol realizovať svoju stavbu. Nové hranice boli v prírode označené kovovými rúrkami a geometrický plán bol úradne overený v súlade s právnymi predpismi.

51. Žalovaný predložil GP 47/2025, ktorý bol úradne overený dňa 1.10.2025 F. R. I., podľa ktorého bude v prednej časti pozemku p.č. XX odčlenená časť p.č. XX/X o výmere 682,2 zodpovedajúca jeho podielu, ktorú žiadal prikázať jemu do vlastníctva a druhú časť parcely č. XX/X o výmere č. 1910 m<sup>2</sup> z pôvodnej parcely č. XX a parcelu č. XX navrhol prikázať do vlastníctva žalobcom.

52. Súd po vykonanom dokazovaní s poukazom na vyššie citované zákonné ustanovenia podielové spoluvlastníctvo strán sporu zrušil, nakoľko nikoho nemožno nútiť zotrvať v podielovom spoluvlastníctve.

53. S poukazom na vyššie uvedené zásady vyporiadania podielového spoluvlastníctva a vykonaným dokazovaním zistené skutočnosti podielové spoluvlastníctvo vyporiadal tak, ako to navrhli žalobcovia reálnym rozdelením podľa veľkosti podielov a ako to vyplýva z nimi predloženého a vyhotoveného geometrického plánu č. 7/2026, vyhotoveného dňa 19. 01. 2026 spoločnosťou D. M. - N., F.: XXXXXXXX, C. C. G. L. XXXX/XXX, I., autorizačne overeného dňa 2. 2. 2026 F. O. O. a úradne overený dňa 10. 2. 2026 Okresným úradom Vranov nad Topľou pod číslom G1-52/2026. Predmetný geometrický plán obsahoval rozdelenie pozemku, parcely č. XX (pôvodne vo výmere 816 m<sup>2</sup>, druh: zastavaná plocha a nádvorie), zapísanej na LV č. XXXX, k. ú. E., na štyri nové parcely a to na parcelu č. XX/X vo výmere 535 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavaná plocha (kód 18 - pozemok, na ktorom je dvor), ktorá má byť podľa geometrického plánu pridelená do vlastníctva žalovaného G. H., na parcelu č. XX/X vo výmere 130 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavaná plocha (kód 18 - pozemok, na ktorom je dvor), ktorá má byť podľa geometrického plánu pridelená do vlastníctva žalobcov A. B. a F. G. B.. na parcelu č. XX/X vo výmere

147 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavaná plocha (kód 15 a 10 -pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom, rodinný dom), ktorá má byť podľa geometrického plánu pridelená do vlastníctva žalovaného G. H. a na parcelu č. XX/X vo výmere 4 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavaná plocha (kód 15 a 10 -pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom, rodinný dom).

54. Súd zrušené podielové spoluvlastníctvo strán sporu vyporiadal tak, že do vlastníctva žalovaného G. H. prikázal novovytvorené parcely č. XX/X (535 m<sup>2</sup>) a XX/X (147 m<sup>2</sup>), čo predstavuje celkovú výmeru 682 m<sup>2</sup>. Táto výmera zodpovedá spoluvlastníckemu podielu žalovaného, ktoré je 1/5- ina (20 %) z celkovej výmery všetkých pozemkov (parcely č. XX D. B. XX), ktorá predstavuje 3408 m<sup>2</sup>. Žalovanému zároveň prikázal rodinný dom s.č. XX nachádzajúci sa na novovytvorenej parcele č. XX/X, ktorý nie je možné reálne rozdeliť, pretože pozemok pod rodinným domom súd prikázal žalovanému.

55. Do vlastníctva žalobcov A. B. a F. G. B. súd prikázal novovytvorené parcely č. XX/X (130 m<sup>2</sup>) a 16/4 (4 m<sup>2</sup>) z parcely č. XX, čo predstavuje celkovú výmeru 134 m<sup>2</sup> z parcely č. XX, spolu s celou parcelou č. XX (záhrada) vo výmere 2592 m<sup>2</sup>. Celková výmera žalobcov by tak predstavovala 2726 m<sup>2</sup> (134 m<sup>2</sup> + 2592 m<sup>2</sup>), t.j.2726 čo zodpovedá ich spoluvlastníckemu podielu 4/5-iny (80 %) z celkovej výmery všetkých pozemkov.

56. Súd zhodne so žalobcami má za to, že uvedený geometrický plán predstavuje reálne a technicky realizovateľné rozdelenie pozemkov, ktoré presne zodpovedá spoluvlastníckym podielom strán sporu a umožňuje účelné využitie nehnuteľností pre obe strany. Žalobcovia budú mať pozemok susediaci s ich rodinným domom, na ktorom si môžu postaviť garážový prístrešok, ku ktorému bude vstup priamo z ich rodinného domu na susednom pozemku, čím sa vytvorí jeden celok. Žalovaný bude mať celistvý pozemok s prístupovou cestou a inžinierskymi sieťami, aby mohol realizovať svoju stavbu z druhej strany.

57. K námietkam žalovaného je potrebné podotknúť, že šírka pozemku , parcely č. XX D. XX je 18,44 m v oboch koncoch. Z kópie katastrálnej mapy je zrejmé, že táto šírka je všade rovnaká. Žalovaný predložil plán rodinného domu, ktorý si chce na pozemku postaviť (čl. 106), kde z náčrtu vyplýva, že šírka predstavuje 10,60 m. Preto jeho námietka že novovytvorená parcela č XX/X D. XX/X je úzka je nedôvodná. Aj pri jeho návrhu na odčlenenie pozemku z parcely č. XX by bola šírka pozemku rovnaká. Preto jeho nesúhlas z tohto dôvodu, že je to úzka parcela, je nedôvodný.

58. Podľa ust. § 6 ods. 1 až 7 vyhlášky č. 532/2002 Z.z. ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie

(1)vzájomné odstupý stavieb musia spĺňať požiadavky urbanistické, architektonické, životného prostredia, hygienické, veterinárne, ochrany povrchových a podzemných vôd, ochrany pamiatok, požiarnej bezpečnosti, civilnej ochrany, požiadavky na denné osvetlenie a preslnenie a na zachovanie pohody bývania. Odstupy musia umožňovať údržbu stavieb a užívanie priestorov medzi stavbami na technické alebo iné vybavenie územia a činnosti, ktoré súvisia s funkčným využívaním územia.

(2)Stavbu možno umiestniť na hranici pozemku, len ak jej umiestnením nebude trvalo obmedzené užívanie susedného pozemku na určený účel.

(3)Ak rodinné domy vytvárajú medzi sebou voľný priestor, vzdialenosť medzi nimi nesmie byť menšia ako 7 m. Vzdialenosť rodinných domov od spoločných hraníc pozemkov nesmie byť menšia ako 2 m.

(4)V stiesnených územných podmienkach možno vzdialenosť medzi rodinnými domami znížiť až na 4 m, ak v žiadnej z protiahlych častí stien nie sú okná obytných miestností; v týchto prípadoch sa nevyžaduje dodržanie vzdialeností od spoločných hraníc pozemkov podľa odseku 3.

(5)Iné riešenia vzdialeností rodinných domov, ako sú ustanovené v odsekoch 3 a 4, možno určiť iba na podklade výpočtov a meraní preukazujúcich splnenie požiadaviek na vzájomné vzdialenosti podľa odseku 1 alebo podľa územného plánu zóny.

(6)Vzdialenosť priečelí budov, v ktorých sú okná obytných miestností, musí byť najmenej 3 m od okraja pozemnej komunikácie; táto požiadavka neplatí pre budovy umiestňované v stavebných medzerách radovej zástavby.

(7)Vzájomné odstupý a vzdialenosti treba merať na najkratších spojniciach medzi vonkajšími povrchmi obvodových stien, ďalej od hraníc pozemkov a okrajov pozemnej komunikácie. Vystupujúca časť stavby sa zohľadňuje, ak vystupuje viac ako 1,50 m od steny.

59. Podľa ust. § 15 ods. 7,8 zákona č. 131/2010 Z.z. o pohrebnictve obec môže všeobecne záväzným nariadením ustanoviť ochranné pásmo pohrebiska; obec vo všeobecne záväznom nariadení určí šírku ochranného pásma pohrebiska v rozsahu najviac 50 metrov od hranice pozemku pohrebiska, pravidlá umiestňovania a povoľovania budov a stavieb v ňom so zreteľom na pietny charakter pohrebiska a ustanoví činnosti, ktoré nie je možné v ochrannom pásme vykonávať počas pohrebu. Vlastník pozemku v ochrannom pásme má nárok na primeranú náhradu za obmedzenie užívania pozemku. Náklady spojené s technickými úpravami v ochrannom pásme a náhrady za obmedzenie užívania pozemku v ochrannom pásme uhrádza zriaďovateľ pohrebiska; ak sa vlastník pozemku v ochrannom pásme a zriaďovateľ pohrebiska o výške náhrady nedohodnú, rozhodne o nej súd.

60. Ak sa vezme do úvahy ust. § 6 vyhlášky č. 53/2002 Z.z. ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie je možné na uvedenom pozemku, parcele č. XX/X D. XX/X vybudovať rodinný dom, tak ako to predložil žalovaný v cenovej ponuke. Tento návrh určovala šírka stavby v 10,60m. Navyše nejde o žiadnu záväznú ponuku, projekt, žalovaný nemá ešte vydané stavebné povolenie. Preto je možné celý návrh rodinného domu ešte prispôbiť daným podmienkam. Šírka pozemku je rovnaká aj v druhej koncovej časti pozemku parcely č. XX a aj pri parcele č. XX, ktoré súdení s pozemkom žalobcov. Šírka parcely č. XX je rovnaká ako parcely č. XX.

61. Ako už súd uviedol pri rozhodovaní a spôsobe vyporiadania podielového spoluvlastníctva v súvislosti s návrhom strán sporu je potrebné poukázať na to, že ak jeden spoluvlastník nechce parcelu, na ktorej stojí starý dom a preferuje voľný pozemok je potrebné uviesť, že pri rozhodovaní o rozdelení nie je súd viazaný len želaním spoluvlastníka, ale predovšetkým objektívnymi kritériami a osobitosťami danej situácie a umiestnenia pozemkov. Je potrebné posúdiť prepojenosť stavby a pozemku, zohľadniť kritérium účelnosti.

62. V danom prípade návrh žalobcov na rozdelenie pozemkov je účelnejší. Vedľa pozemku, ktorý navrhujú prisúdiť do ich vlastníctva sa nachádza ich pozemok s rodinným domom, kde bývajú. Dôjde tak k sceleniu pozemkov, čo umožňuje ich lepšie využitie. Žalobcovia sú väčšinovým spoluvlastníkom, majú 4/5 v porovnaní so žalobcom, ktorý má 1/5. Na tento väčšinový podiel je potrebné tiež prihliadnuť ako aj na to, že o pozemok sa starajú. Tvrdenie žalovaného, že pozemok dostal darom od babky za účelom výstavby rodinného domu na veci nič nemôže zmeniť, nakoľko nemôže stavať na pozemku v podielovom spoluvlastníctve. Vedel, že dostal darom len časť (1/5), že je podielovým spoluvlastníkom a nie je výlučným vlastníkom pozemkov. Ak by nebolo podielové spoluvlastníctvo zrušené, nikdy by nemohol na pozemku stavať.

63. Ani vyjadrenie žalovaného, že nechce starý rodinný dom nie je rozhodujúce v danom prípade. Súd sa snaží o to, aby stavba a pozemok pod ňou (vrátane príslušného dvora) zostali v rukách tej istej osoby, v danom prípade to je žalovaný u novovytvorenej parcely č. XX/X a č. XX/X, kde stojí rodinný dom s.č. XX, ktorý je potrebné zbúrať, ak chce žalovaný stavať. Bolo by nelogické prisúdiť pozemok jednému a dom druhému. Parcelu č. XX nie je možné reálne rozdeliť, lebo by vznikli nefunkčné a nelogické časti. Podiel z tejto parcely žalovaného bol prirátaný k novovzniknutým parcelám č. XX/X a parcely č. XX/X.

64. Ak by súd neprisúdil starý dom žalovanému, z dôvodu, že ho nechce, a parcelu áno, vznikol by právne nevhodný stav, rozdielny vlastník domu a pozemku, čo je neprípustné.

65. Je potrebné posúdiť susedstvo a funkčnú spätosť. Ak sa voľná novo vzniknutá parcela č. XX/X, XX/X a pôvodná č. XX nachádza priamo vedľa domu druhého spoluvlastníka, v danom prípade žalobcov, ktorý vlastní susednú parcelu č. XX/X D. XX/X a na nej majú postavený rodinný dom, je to silný argument pre to, aby tieto novo vytvorené parcely č. XX/X D. XX/X dostali práve oni. Ináč by vznikli nelogické a nefunkčné celky. Argument, že pozemok pri dome druhého spoluvlastníka prirodzene patrí k jeho nehnuteľnosti (napr. ako záhrada alebo prístup), má veľkú váhu vo vzťahu ku kritériu funkčnosti, účelnosti a nie je možné na to neprihliadnuť.

66. Parcely č. XX/X D. B. XXX/X, ktoré súd prisúdil žalovanému majú prístup k hlavnej komunikácii a sú napojené na inžinierske siete, nakoľko z mapy vyplýva, že sa nachádza medzi rodinnými domami.

Je tam P. S.. Z fotodokumentácie vyplýva, že ide o úzky a krátky prízemný starý dom, kde náklady na zbúranie nemôžu byť neprimerane vysoké.

67. Pokiaľ ide o námietku žalovaného, že je porušené jeho ústavné právo na bývanie, je potrebné zdôrazniť, že takéto právo na bývanie v ústave SR zakotvené nie je, Ústava SR zakotvuje nedotknuteľnosť obydľia. V danom prípade nejde o nedotknuteľnosť obydľia, nie je možné si zamieňať právo na nedotknuteľnosť obydľia s tzv. údajným právom žalovaného postaviť si rodinný dom. Takéto právo na bývanie v rodinnom dome v ústave SR zakotvené nie je a nie je ani obsahom práva na nedotknuteľnosť obydľie. Takýto výklad žalovaného práva na obydľie, ktorý má byť totožný s právo na nedotknuteľnosť obydľia prednesený žalovaným je mimo samotného rámca práva na obydľie, ktoré zahŕňa nedotknuteľnosť existujúceho obydľia. Nie každý občan SR vlastní rodinný dom, dokonca ani byt, takéto právo vlastníť nehnuteľnosť zakotvené nikde nie je. Článok 21 Ústavy SR takéto právo nezakotvuje, len právo na nedotknuteľnosť obydľia. Ústava SR zakotvuje právo vlastníť majetok v čl. 20. Podľa tohto článku každý má právo vlastníť majetok, ak ho už má, Ústava mu poskytuje ochranu jeho majetku. Vlastnícke právo všetkých vlastníkov má rovnaký zákonný obsah a ochranu. Majetok nadobudnutý v rozpore s právnym poriadkom ochranu nepožíva. Dedenie sa zaručuje. Toto právo žalovaného vlastníť majetok porušené nebolo, sporne parcely žalovaný vlastní vo svojom zákonnom podiele, ktorá je len 1/5, je teda menšinovým spoluvlastníkom, preto musí rešpektovať práva ostatných spoluvlastníkov a ustanovenia Občianskeho zákonníka o podielovom spoluvlastníctve, tak ako je to vyššie uvedené. Preto nemôže byť týmto rozhodnutím súdu porušené jeho právo na bývanie.

68. Právo na obydľie je základné ľudské právo zaručujúce nedotknuteľnosť miesta, kde človek žije (byt, dom, chata), chránené Ústavou SR. Znamená, že nikto nesmie vstúpiť do obydľia bez súhlasu osoby, ktorá v ňom oprávnené býva, pričom domová prehliadka je možná len na príkaz súdu pri trestnom konaní. Toto právo s tvrdeným právo, že žalovaný má právo si postaviť dom nemá žiaden súvis.

69. Kľúčovými aspektmi práva na obydľie je ochrana súkromia človeka, nie právo stavať. Obydľie je miestom, kde má osoba súkromie, trvalý/obvyklý pobyt a kde reálne žije, spí a má osobné veci. Rozsah tohto pojmu zahŕňa to, že nejde len o vlastníctvo, ale o oprávnené užívanie ho, napr. aj nájom. Žalovaný postavený dom nemá. Ak si chce postaviť dom, musí rešpektovať zákonné podmienky a ako je uvedené nemôže stavať na cudzom pozemku. Ďalším aspektom práva na obydľie je zákaz zásahov, teda nie je dovolené doň vstúpiť bez súhlasu obyvateľa. Výnimkou je domová prehliadka, ktorá je prípustná len v trestnom konaní, na písomný a odôvodnený príkaz sudcu. Zákonom dovolené zásahy sú možné na ochranu života, zdravia, majetku, alebo verejného poriadku. Ochrana súkromia v obydľí znamená, že trestný zákon chráni pred úmyselným porušením súkromia, napríklad neoprávneným sledovaním či záznamom.

70. Právo vlastníť majetok je základné ľudské právo zaručené Ústavou SR (čl. 20), ktoré umožňuje každej fyzickej či právnickej osobe nadobúdať, držať, užívať a disponovať majetkom (predávať, darovať, dediť). Vlastnícke právo všetkých vlastníkov má rovnaký zákonný obsah a ochranu. Toto právo však nie je absolútne a musí rešpektovať verejný záujem, práva iných a zákonné obmedzenia. Obsahom práva je to, že vlastník má právo vec držať, užívať, požívať z nej úžitky a disponovať s ňou (napr. predať, zničiť). Ochrana zahŕňa, že každý vlastník je chránený voči neoprávnenému zásahu do jeho práv, pričom ochranu možno realizovať svojpomocou, cez obec alebo vlastníckymi žalobami. Obmedzenia vlastníckeho práva znamená, že vlastníctvo zaväzuje. Výkon práva nesmie narúšať pokojné užívanie vlastníctva iných osôb a musí byť v súlade s verejným záujmom. K nútenému obmedzeniu alebo prechodu vlastníckeho práva môže dôjsť len vo verejnom záujme, na základe zákona a za spravodlivú náhradu.

71. Tvrdenie žalovaného, že garážové státie môže stáť hocikde aj na verejnej komunikácii je nedôvodné, nikto nesmie stavať na cudzom pozemku. Žalovaný si musí byť vedomý toho, že je tiež menšinovým spoluvlastníkom a toto vedel, respektíve mal si tohto byť vedomý aj pri uzatváraní darovacej zmluvy. Nemôže rozhodovať o celom pozemku, nakladanie s ním musí riešiť aj vo vzťahu k ostatným spoluvlastníkom a dodržiavať osobitosti podielového spoluvlastníctva, tak ako sú zakotvené v Občianskom zákonníku, rešpektovať to, že je menšinovým spoluvlastníkom. To právo žalovaného vlastníť majetok porušené rozhodnutím súdu nebude. Pri vyporiadaní podielového spoluvlastníctva súd postupoval presne podľa zásad uvedených v Občianskom zákonníku, tak ako je to vyššie uvedené a zdôvodnené.

72. Navyše súd poukazuje, že z výpovedi strán sporu vyplynulo, že pozemok, ktorý si chce odčleniť žalovaný z parcely č. XX vedľa domu žalobcov sa má nachádzať oproti cintorínu, čo tiež nie je ideálne miesto pre výstavbu domu, tak ako to uvádza žalovaný. Uvedené skutočnosti žalovaný nerozporoval a vyplýva to aj zo situovania pozemku, parc. č. XX v katastrálnej mape. Pozemok parc. č. XX sa nachádza cez cestu oproti cintorínu. V zmysle § 15 ods. 7 zákona č. 131/2010 Z.z. o pohrebníctve "Ochranné pásmo pohrebiska je 50 m od hranice pozemku pohrebiska; v ochrannom pásme sa nesmú povoľovať a ani umiestňovať budovy okrem budov, ktoré poskytujú služby súvisiace s pohrebníctvom." Na základe tohto ustanovenia zákona nie je možné v súčasnosti vydávať povolenia na výstavbu v ochrannom pásme pohrebiska. Vlastník, ktorého stavebný pozemok sa nachádza v ochrannom pásme cintorína, je obmedzený vo výkone svojich vlastníckych práv tým, že v predmetnom pásme sa nesmú povoľovať a ani umiestňovať budovy okrem budov, ktoré poskytujú služby súvisiace s pohrebníctvom. Výška náhrady za toto obmedzenie jeho vlastníckych práv by zásadne mala byť daná rozdielom medzi hodnotou stavebného pozemku a hodnotou pozemku, na ktorom nemožno stavať. Je preto nanajvýš otázne, či by žalovaný dostal stavebné povolenie na výstavbu rodinného domu, vzhľadom na žalovaným žiadané umiestnenie cez cestu oproti cintorínu.

73. Súd v tejto súvislosti, pokiaľ ide o spôsob rozdelenia pozemkov a dôvody, poukazuje na uznesenie KS Trnava sp.zn. 26Co11/2024 v obdobnej právnej veci.

74. Na základe vyššie uvedeného preto súd zrušené podielové spoluvlastníctvo strán sporu vyporiadal tak ako je to uvedené vo výroku tohto rozsudku reálnym rozdelením parcely č. XX rešpektujúc výšku podielov strán sporu, tak ako to navrhli žalobcovia s poukazom na geometrický plán č. 7/2026, vyhotoveného dňa 19. 01. 2026 spoločnosťou D. M. - N., F.: XXXXXXXX, C. C. G. L. XXXX/XXX, I., autorizačne overeného dňa 2. 2. 2026 F. O. O. a úradne overený dňa 10. 2. 2026 Okresným úradom Vranov nad Topľou pod číslom G1-52/2026 a príkazom parcely č. XX a rodinného domu do vlastníctva strán sporu, tak ako je to uvedené vo výroku tohto rozsudku.

75. Súd do vlastníctva žalovaného F. G. H., I. súd prikázal novovytvorené parcely č. XX/X (535 m<sup>2</sup>) a XX/X (147 m<sup>2</sup>), čo predstavuje celkovú výmeru 682 m<sup>2</sup>. Táto výmera zodpovedá jeho spoluvlastníckemu podielu 1/5-ina z celkovej výmery všetkých pozemkov (parcely č. XX + XX), ktorá predstavuje 3408 m<sup>2</sup> ako aj rodinný dom s. č. XX.

76. Do bezpodielového spoluvlastníctva žalobcov A. B. a F. G. B., ktorí sú manželia, prikázal novovytvorené parcely č. XX/X (130 m<sup>2</sup>) a č. XX/X (4 m<sup>2</sup>) z parcely č. XX, čo predstavuje celkovú výmeru 134 m<sup>2</sup> z parcely č. XX, spolu s celou parcelou č. XX (záhrada) vo výmere 2592 m<sup>2</sup>. Celková výmera žalobcov by tak predstavovala 2726 m<sup>2</sup> (134 m<sup>2</sup> + 2592 m<sup>2</sup>), čo zodpovedá ich spoluvlastníckemu podielu 4/5-iny z celkovej výmery všetkých pozemkov.

77. Súd poukazuje, že žalovaný dostal okrem parcel č. XX/X D. XX/X, kde výmera presne rešpektuje jeho spoluvlastnícky podiel, ešte starý rodinný dom o hodnote 4722,74 eur, ako to vyplýva zo znaleckého posudku č. 119/2025, kde si žalobcovia na vyrovnanie nič nežiadali, čo je možné považovať za vykompenzovanie nákladov žalovaného na jeho zbúranie. Teda nie je ničím pri vyporiadaní podielového spoluvlastníctva ukrátený, skôr naopak. Týmto teda súd zohľadnil skutočnosť, že žalovaný bude mať náklady na asanáciu starého domu.

78. Podľa § 255 ods. 1,2 zákona č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok (ďalej len „CSP“), súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci. Ak strana mala vo veci úspech len čiastočne, súd náhradu trov konania pomerne rozdelí, prípadne vysloví, že žiadne zo strán nemá na náhradu trov konania právo.

79. Podľa § 262 ods. 2 CSP, o výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

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

81. Ohľadom trov konania súd v zmysle citovaných zákonných ustanovení rozhodol tak, že žiadnej zo strán náhradu trov konania nepriznal. Súd mal za to, že nie je možné skonštatovať, že vzhľadom na predmet sporu, zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva by bola niektorá zo strán úspešnejšia. Každá zo strán bola vlastne úspešná

82. Súd tiež zotrúva na tiež na tom, že v danom prípade sú dané aj dôvody hodné osobitného zreteľa na to, aby súd náhradu trov konania nepriznal.

83. Citované ustanovenie § 257 CSP preberá doterajšiu úpravu v ustanovení § 250 ods. 1 prvej vety OSP. Účelom ustanovenia § 257 CSP je umožniť súdu zmierniť dôsledky právnych noriem upravujúcich náhradu trov konania zavedením moderačného absolučného práva. Toto ustanovenie je výrazom skutočnosti, že tam, kde zákon nemôže byť natoľko kauzistický, aby postihol celú rozmanitosť života, právo sa dotvára sudcovským výkladom v medziach ustanovených všeobecnými podmienkami uvedenými v zákone, za splnenia ktorých môže dôjsť rozhodnutím súdu k inému záveru o náhrade trov konania, než by plynul z použitia všeobecných zásad náhrady trov konania. Civilný sporový poriadok vyžaduje pre realizáciu tohto sudcovského moderačného práva, aby v danom prípade išlo o výnimočné okolnosti a dôvody hodné osobitného zreteľa.

84. Jednou zo skupín prípadov, v ktorých aplikácia tohto ustanovenia prichádza do úvahy, sú prípady charakteristické sociálnym aspektom, ktorý vystupuje do popredia vtedy, keď povinná strana sporu nemôže uhradiť náhradu trov konania z dôvodov, ktoré sama nezavinila, alebo ich môže uhradiť len s veľkými ťažkosťami. V takýchto prípadoch súd zohľadňuje osobné, majetkové, zárobné a iné pomery oboch strán, prihliada na postoj strán v konaní a prípadne iné okolnosti a môže dospieť k záveru o úplnom nepriznaní trov konania úspešnej strane alebo o nepriznaní čiastočnom, a to práve s ohľadom na intenzitu preukázaných dôvodov hodných osobitného zreteľa (citované z uznesenia Ústavného súdu SR z 8. decembra 2011, sp. zn. II. ÚS 563/2011 – 14, a prispôsobené novej právnej úprave).

85. V sporovom konaní sa povinnosť nahradiť trovy konania spravuje predovšetkým zásadou úspechu v konaní (§ 255 CSP). Aplikácia ustanovenia § 257 CSP pri rozhodovaní o náhrade trov konania prichádza do úvahy v prípadoch, keď síce sú naplnené všetky predpoklady na priznanie náhrady trov konania podľa § 255 a nasl. CSP, súd však dôjde k záveru, že sú tu dôvody hodné osobitného zreteľa, pre ktoré náhradu trov celkom alebo sčasti neprizná. Musí ísť o celkom výnimočný prípad, ktorý musí byť v rozhodnutí aj náležite odôvodnený. Výnimočnosť môže spočívať tak v okolnostiach danej veci, ako aj v okolnostiach u strán sporu. Predkladateľ uviedol, že z dôvodu, že uplatnenie tohto osobitného kritéria na nepriznanie náhrady trov konania prichádza do úvahy len výnimočne, má sa to vykladať prísne reštriktívne. Rozhodnutie o nepriznaní náhrady trov konania podľa § 257 CSP sa nesmie javiť ako neprimeraná tvrdosť voči subjektom konania a nesmie odporovať dobrým mravom.

86. Judikatúra tiež konštatovala, že toto ustanovenie nie je možné považovať za predpis, ktorý by zakladal jeho voľnú možnosť aplikácie (v zmysle svojvôle), ale ide o ustanovenie, podľa ktorého je súd povinný skúmať, či v prejednávanej veci neexistujú zvláštne okolnosti hodné osobitného zreteľa, na ktoré je potrebné pri stanovení povinnosti nahradiť trovy konania výnimočne prihliadnuť. Ustanovenie preto nie je možné vykladať tak, že je naň možné prihliadnuť kedykoľvek bez zreteľa na základné zásady rozhodovania o trovách konania (pozri uznesenie Najvyššieho súdu SR z 28. januára 2010, sp.zn. 2 M Cdo 17/2009).

87. V danom prípade súd zároveň o trovách konania rozhodol v zmysle cit. ustanovenia a mal za to, že aj ohľadom trov konania sú dané dôvody hodné osobitného zreteľa na to, aby ani jednej strane nepriznal náhradu trov konania.

88. Dôvody hodné osobitného zreteľa súd vidí v tom ako boli dôvody hodné osobitného zreteľa posudzované vo veci samej je to vyššie uvedené. Ide o dôvody sociálneho aspektu a zavinenia. Žaloba o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva je ako taká dôvodná. Súd však žalobu zamietol pre existenciu dôvodov hodných osobitného zreteľa, tak ako to vyplýva z ustanovenia § 142 ods. 2 OZ. Tento aspekt vystupuje do popredia vtedy, keď povinná strana sporu nemôže uhradiť náhradu trov konania z dôvodov, ktoré sama nezavinila, alebo ich môže uhradiť len s veľkými ťažkosťami. Je potrebné preto zohľadniť osobné, majetkové, zárobné a iné pomery všetkých strán, prihliada na postoj strán v konaní a na zistený skutkový stav, tak ako je to vyššie uvedené.

89. Zároveň súd poukazuje, že nepriznanie trov v danom prípade sa nemôže javiť ako neprimeraná tvrdosť voči subjektom konania a ani neodporuje dobrým mravom vzhľadom na zistený stav vecí. Obaja sú zastúpení právnym zástupcom.

90. Podľa § 255 ods. 1 zákona č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok (ďalej len „CSP“), súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.

91. 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.

92. Súd žalobe vyhovel, no keďže sa jedná o osobitný druh sporu, kde každá strana dostala svoj zákonný podiel, je možné skonštatovať, že každá zo strán bola úspešná a preto súd o trovách konania rozhodol v zmysle ust. § 255 ods. 2 CSP tak, že žiadna zo strán nemá na náhradu trov konania právo.

### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresnom súde vo Vranov a nad Topľou písomne v dvoch vyhotoveniach. V odvolaní sa uvedie, ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje, uvedie sa spisová značka.

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania 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 SCP). Odvolanie musí byť podpísané.

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania (§ 364 CSP).

Odvolanie proti rozhodnutiu vo veci samej možno odôvodniť (§ 365 CSP) 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.

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. Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Ak nebude povinnosť uložená týmto rozhodnutím splnená v stanovenej lehote, možno sa jej splnenia domáhať návrhom na vykonanie exekúcie podľa osobitného predpisu.