

Súd: Okresný súd Žilina  
Spisová značka: 12C/63/2025  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5125205487  
Dátum vydania rozhodnutia: 19. 02. 2026  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Anna Holeščáková  
ECLI: ECLI:SK:OSZA:2026:5125205487.3

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Žilina sudkyňou Mgr. Annou Holeščákovou v právnom spore žalobcu: A. B., nar. XX.X.XXXX, 023 01 Oščadnica č. 450, právne zast. B. C. B., advokátom, Kukučínova 29, 022 01 Čadca, IČO: 53 422, 988, proti žalovaným: 1/ D. B. (E. ml.), 2/ F. B. (Drasík), 3/ F. G. (Ufka), 4/ F. B. (Ufka), 5/ F. A. (Ufková), 6/ H. I. (G. F. J.), 7/ Ďurčanská Veronika (r. Lušňáková Ufková), žalovaní v rade 1/ až 7/ na neznámom mieste, v konaní zastúpení Slovenským pozemkovým fondom, Búdkova č. 36, 817 15 Bratislava, IČO: 17 335 345, o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnosti, takto

### rozhodol:

I. Súd z r u š u j e podielové spoluvlastníctvo žalobcu a žalovaných v rade 1/ až 7/ k nehnuteľnosti zapísanej na LV č. XXXX, nachádzajúcej sa v okrese Čadca, obec K., katastrálne územie K. a to k parcele EKN č. 6816 – orná pôda o výmere 594 m<sup>2</sup> a túto nehnuteľnosť p r i k a z u j e do výlučného vlastníctva žalobcu.

II. Žalobca j e p o v i n n ý vyplatiť náhradu ustupujúcim podielovým spoluvlastníkom a to:

- žalovanému v rade 1/ sumu 1.485,- €,
- žalovanému v rade 2/ sumu 1.188,- €,
- žalovanému v rade 3/ sumu 198,- €,
- žalovanému v rade 4/ sumu 198,- €,
- žalovanej v rade 5/ sumu 198,- €,
- žalovanej v rade 6/ sumu 198,- €,
- žalovanej v rade 7/ sumu 198,- €,

a to na účet Slovenského pozemkového fondu, číslo účtu: IBAN: L. XXXX XXXX XXXX XXXX XXXX, variabilný symbol: 12632025 a to v lehote do 3 dní od právoplatnosti rozsudku.

III. Žalobcovi n e p r i z n á v a náhradu trov konania.

### odôvodnenie:

1. Žalobca prostredníctvom právneho zástupcu v podanej žalobe doručenej súdu 22.5.2025 sa domáhal zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnosti zapísanej na LV č. XXXX, nachádzajúcej sa v okrese Čadca, obec K., katastrálne územie K. a to k parcele EKN č. 6816 – orná pôda o výmere 594 m<sup>2</sup> tak, že táto bude súdom prikázaná do jeho výlučného vlastníctva oproti výplate ním označených žalovaných v rade 1 a 7 ako ustupujúcich podielových spoluvlastníkov v cene 8,- € za m<sup>2</sup> podľa výšky ich podielu v nehnuteľnosti. V rámci podanej žaloby po skutkovej stránke uviedol, že chce byť výlučným vlastníkom nehnuteľností, nemá záujem zotrvať so žalovanými v podielovom spoluvlastníctve, nehnuteľnosť nie je reálne deliteľná i s poukazom na výšku podielov žalovaných, nachádza sa v extraviláne. Primeranú náhradu stanovil v sume 8,- € i s poukazom na iné súdne konanie k parcele, ktorá je v blízkosti predmetu sporu ( EKN 6821). K podanej žalobe pripojil ako

dôkaz výpis listu vlastníctva č. XXXX k.ú. K., rozhodnutie OS Čadca sp. zn. 11C/22/2020, rozsudok KS Žilina sp. zn. 10Co/164/2022 zo dňa 24.8.2023, potvrdenie obce o tom, že žalovaní sú v obci neznámi.

2. Žalobca na výzvu súdu uhradil súdny poplatok a súd pristúpil k príprave súdneho pojednávania. Žalobu doručil súdu zástupcovi žalovaných v rade 1 až 7, ktorý zo zákona zastupuje žalovaného v rade 1 a 2 ako neznámeho podielového spoluvlastníka, nakoľko podľa § 34 ods. 14 časť vety pred bodkočiarkou zákona č. 330/1991 Zb. koná Slovenský pozemkový fond za štát a neznámych vlastníkov pred súdom vo veciach nehnuteľností uvedených v osobitnom predpise (§ 17 zákona č. 229/1991 Zb.), podielov spoločnej nehnuteľnosti uvedených v osobitnom predpise (§ 10 zákona č. 97/2013 Z. z.) a pozemkov, ktorých vlastník nie je známy, a to aj vtedy, ak vlastnícke právo štátu a neznámych vlastníkov je sporné. Tiež súd poukazuje na ust. § 16 ods. 1 písm. b) zákona č. 180/1995 Z. z., kedy Slovenský pozemkový fond nakladá podľa tohto zákona a podľa osobitných predpisov s pozemkami s nezisteným vlastníkom (§ 13). Podľa § 16 ods. 2 zákona č. 180/1995 Z. z. Slovenský pozemkový fond v konaní pred súdom alebo pred orgánmi verejnej správy zastupuje vlastníkov pozemkov uvedených v odseku 1 písm. b/ a c/; obdobne postupuje správca. Doručenie mal súd vykázané 20.8.2025.

3. Vyjadrenie zástupcu žalovaných bolo doručené v podaní zo dňa 12.9.2025 (č.l. 39 spisu), v ktorom bol vyslovený súhlas s náhradou v cene 8,- € ako i s podanou žalobou ako celkom. Na podklade toho nárok žalobcu uplatnený v tomto spore sa stal nárokom nesporným.

4. Súd vo veci nariadil pojednávanie, na ktoré predvolal strany sporu. Pojednávania sa nezúčastnil zástupca za SPF, doručenie predvolania mal súd vykázané podľa pripojených doručení. Za splnenia procesných podmienok podľa § 180 a nasl. CSP súd vo veci konal a rozhodol.

5. Právny zástupca žalobcu na pojednávaní zotrval na podanej žalobe v nezmenenom rozsahu s nadväznosťou na dohodu strán sporu o výške náhrady pri vypořadání v sume 8,- € za m2 pozemku.

6. Na daný spor súd aplikoval tieto zákonné ustanovenia:

Podľa ust. § 137 ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov (ďalej len „Obč. zák.“) podiel vyjadruje mieru, akou sa spoluvlastníci podieľajú na právach a povinnostiach vyplývajúcich zo spoluvlastníctva k spoločnej veci.

Podľa ust. § 141 ods.1 Obč. zák. spoluvlastníci sa môžu dohodnúť o zrušení spoluvlastníctva a o vzájomnom vypořadání; ak je predmetom spoluvlastníctva nehnuteľnosť, dohoda musí byť písomná.

Podľa ust. § 142 ods.1, 2 Obč. zák.

(1) Ak nedôjde k dohode, zruší spoluvlastníctvo a vykoná vypořadanie na návrh niektorého spoluvlastníka súd. Prihľadne 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; prihľadne 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.

(2) Z dôvodov hodných osobitného zreteľa súd nezruší a nevyporiada spoluvlastníctvo prikázaním veci za náhradu alebo predajom veci a rozdelením výťažku.

Podľa článku 20 ods.1 a ods.3 Ústavy Slovenskej republiky č. 460/1992 Zb. v znení neskorších predpisov:

(1) Každý má právo vlastníť majetok. Vlastnícke právo všetkých vlastníkov má rovnaký zákonný obsah a ochranu. Dedenie sa zaručuje.

(3) Vlastníctvo zaväzuje. Nemožno ho zneužiť na ujmu práv iných alebo v rozpore so všeobecnými záujmami chránenými zákonom. Výkon vlastníckeho práva nesmie poškodzovať ľudské zdravie, prírodu, kultúrne pamiatky a životné prostredie nad mieru ustanovenú zákonom.

7. Strany sporu (žalobca a žalovaní aktuálne označení podľa záhlavia rozsudku) sú podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľností (§ 137 ods.1 Obč. zák.) a pretože sa vo veci zrušenia svojho spoluvlastníctva (§ 141 ods.1 Obč. zák.) nedohodli, boli splnené podmienky podľa cit. ust. § 142 ods. 1 Obč. zák., aby o podanej žalobe na zrušenie a vypořadanie podielového spoluvlastníctva

rozhodol súd. Medzi účastníkmi nebola sporná existencia ich spoločného podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnostiam a táto bola preukázaná z listu vlastníctva č. XXXX k.ú. K., ktorý bol aktuálne podľa § 204 CSP oboznámený aj na pojednávaní vrátane kópie katastrálnej mapy. Súd poukazuje na to, že ak nedôjde k dohode tak na návrh niektorého zo spoluvlastníkov rozhodne súd. Ktorýkoľvek spoluvlastník sa tak môže obrátiť na súd s návrhom na zrušenie spoluvlastníctva. Spoluvlastníctvo nadväzuje na ochranu vlastníckeho práva poskytovanú v čl. 11 ods. 1 Listiny základných práv a slobôd, podľa ktorého vlastnícke právo všetkých účastníkov má rovnaký zákonný obsah a ochranu. Spoluvlastníctvo je výrazom vlastníckeho vzťahu ku spoločnej veci s tými dôsledkami, že spoluvlastník môže so svojim podielom nakladať len s ohľadom na záujmy ostatných spoluvlastníkov. Preto rovnako tak, ako nikto v zásade nemôže byť spravodlivo nútený, aby zotrval v spoluvlastníckom vzťahu, tak nemôže byť nútený, aby bez prejavu vôle prijal iného spoluvlastníka. V oboch prípadoch rozhoduje pri nezhode súd ( rozhodnutie ÚS ČR I. ÚS 279/1995 z 11.6.1997).

8. Súd v danom prípade poukazuje na § 142 ods. 1 OZ, ktorý stanovuje poradie spôsobov vyporiadania podielového spoluvlastníctva. Ak je to možné, súd vec rozdelí medzi spoluvlastníkov podľa výšky podielov. Ak nie je rozdelenie veci dobré možné, prikáže vec za primeranú náhradu jednému alebo viacerým spoluvlastníkom; pritom prihliadne na to, aby sa vec mohla účelne využiť. Ak vec žiadny zo spoluvlastníkov nechce, súd nariadi jej predaj a výťažok rozdelí podľa podielov (§ 142 ods. 1 Občianskeho zákonníka). Spôsob vyporiadania nemá spočívať len v poskytnutí náhrady za spoluvlastnícky podiel, ale má viesť k vyriešeniu všetkých vzťahov, ktoré sa vytvorili medzi podielovými spoluvlastníkmi v súvislosti s existenciou spoluvlastníctva. Toto ust. § 142 ods. 1 OZ určuje záväzné poradie, v ktorom treba skúmať možnosť jednotlivých spôsobov vyporiadania. Vo vzťahu k reálnemu rozdeleniu súd uvádza, že toto prichádza do úvahy v prípade faktickej a funkčnej deliteľnosti predmetu spoluvlastníctva. Rozdelením nemusia vzniknúť rovnako hodnotné samostatné podiely predtým spoločnej nehnuteľnosti (pozemky nemusia mať rovnakú výmeru, rovnakú kultúru, bonitu, stavby nemusia mať rovnaký vek a stavebné charakteristiky a podobne).

9. Súd pristúpil k druhému spôsobu vyporiadania (prvý spôsob vzhľadom na výmeru a druh pozemku nebol možný s prihliadnutím k zákonnému obmedzeniu drobenia pozemkov (orná pôda), nakoľko ide o pozemok v extraviláne a jeho výmera bola iba 594 m<sup>2</sup> . V konaní na podklade vyjadrenia zástupcu žalovaných mal súd za preukázanú (nespornú) náhradu (cenu) za nehnuteľnosti 8,- € za m<sup>2</sup> pozemku, ktorý tvoril predmet sporu. Preto cena, ktorú navrhol vyplatiť žalobca za súhlasného stanoviska žalovaných, sa javila súdu ako trhová a súladná so zákonom. K nesporným tvrdeniam súd dokazovanie nevykonáva. Na podklade toho súd prikázal nehnuteľnosť, parcelu EKN 6816 zapísanú na LV č. XXXX k.ú. K. v súlade so žalobou a zákonom do výlučného vlastníctva žalobcu oproti výpláte ustupujúcich podielových spoluvlastníkov t.j. žalovaných v rade 1/ až 7/, ktorým vyplatí náhradu žalobca v stanovenej sume pri prepočte m<sup>2</sup> a náhrady 8,-€/m<sup>2</sup>, tak ako boli vypočítané vo výroku II. tohto rozsudku v paričnej lehote 3 dní na účet Slovenského pozemkového fondu, ktorý zastupuje zo zákona žalovaných.

10. Žalobca trov konania nežiadal, aj keď by mu nárok patril podľa § 255 ods. 1 CSP a preto súd vo výroku v súlade s Čl. 17 CSP vyslovil, že mu nepriznáva nárok na náhradu trov konania. Dvojfázové rozhodovanie o trovách konania, predpokladajúce prvé rozhodnutie súdu povolaného skončiť konanie vo veci len o nároku na náhradu a druhé až následné rozhodnutie súdu prvej inštancie o výške náhrady (porovnaj § 262 ods. 1 a 2 CSP) má totiž zmysel len pri pozitívnom vyriešení otázky nároku na náhradu. Tento právny názor vyplýva i z uznesení Najvyššieho súdu SR spis. zn. 6Cdo/166/2016 zo dňa 26.10.2016 a spis. zn. 7Cdo/14/2018 zo dňa 28.02.2018.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku môže odvolanie podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané, a to v lehote 15 dní od jeho doručenia, písomne, na Okresnom súde Žilina.

Odvolanie len proti odôvodneniu rozhodnutia nie je prípustné.

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania (označenie súdu, ktorému je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje, spisová značka konania, podpis) 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).

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

Odvolaanie možno odôvodniť len tým, že

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

Prostriedky procesného útoku alebo prostriedky procesnej obrany, ktoré neboli uplatnené v konaní pred súdom prvej inštancie, možno v odvolaní použiť len vtedy, ak

- a) sa týkajú procesných podmienok,
- b) sa týkajú vylúčenia sudcu alebo nesprávneho obsadenia súdu,
- c) má byť nimi preukázané, že v konaní došlo k vadám, ktoré mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci alebo
- d) ich odvolateľ bez svojej viny nemohol uplatniť v konaní pred súdom prvej inštancie.

Ak povinný dobrovoľne nespĺní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa z. č. 233/1995 Z. z. o exekútoroch a exekučnej činnosti (Exekučný poriadok) a o zmene a doplnení ďalších zákonov v znení neskorších predpisov.

Podľa § 125 ods. 3 CSP podanie urobené v listinnej podobe treba predložiť v potrebnom počte rovnopisov s prílohami tak, aby sa jeden rovnopis s prílohami mohol založiť do súdneho spisu a aby každý ďalší subjekt dostal jeden rovnopis s prílohami. Ak sa nepredloží potrebný počet rovnopisov a príloh, súd vyhotoví kópie podania na trovy toho, kto podania urobil.