

Súd: Okresný súd Nitra
Spisová značka: 12C/55/2025
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4125207274
Dátum vydania rozhodnutia: 02. 02. 2026
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Ivana Heinrichová
ECLI: ECLI:SK:OSNR:2026:4125207274.3

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Nitra v spore žalobcov : 1. A. B. C., nar.XX.X.XXXX, bytom D. E., F. XXX/XX, 2. G. H., nar. X.X.XXXX, bytom D. - I., E. XXXX/XXX, 3. A. J. K., nar.XX.X.XXXX, bytom D., J. XXXX/XX, 4. L. L., nar.X.X.XXXX, bytom D. E., M. XXX/X, 5. B. H., nar. XX.XX.XXXX, bytom D. E., B. XXX/XXX, všetci zast.: JUDr. Mária Jakubíková, advokátka so sídlom Nitra, Fraňa Mojtu 43, IČO : 340 377 21, proti žalovaným : 1. Neznámy (nezistený) právny nástupca ostatnej vlastníčky : J. N., K. O., 2. Neznámy (nezistený) právny nástupca ostatného vlastníka : B. N., K. N., obaja zast. : Slovenský pozemkový fond, IČO: 17 335 345, so sídlom Bratislava, Búdkova 36, o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva, sudkyňou G. A. E., takto

rozhodol:

I. Súd z r u š u j e podielové spoluvlastníctvo strán sporu k nehnuteľnosti vedenej na Okresnom úrade Nitra, katastrálnom odbore, nachádzajúcej sa v okrese Nitra, obec D. E., kat. úz. D. E., zapísanej na LV č. XXXX ako parcela registra "E" parc.č. XXX/XXX - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 67 m2 v celosti.

II. Súd p r i k a z u j e nehnuteľnosť vedenú na Okresnom úrade Nitra, katastrálnom odbore, nachádzajúcu sa v okrese Nitra, obec D. E., kat. úz. D. E., zapísanú na LV č. XXXX ako parcela registra "E" parc.č. XXX/XXX - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 67 m2 žalobcom tak, že žalobkyni v 1. rade prikazuje v podiele 559/2.208-ín k celku, žalobkyni v 2. rade v podiele 265/1.104-ín k celku, žalobcovi v 3. rade v podiele 895/4.416-ín k celku, žalobcovi v 4. rade v podiele 895/4.416-ín k celku a žalobkyni v 5. rade v podiele 14/138-ín k celku.

III. Žalobkyňa v 1. rade je povinná do 30 dní od právoplatnosti tohto rozsudku zaplatiť žalovanej v 1. rade sumu 187 eur na depozitný účet SPF vedený v N. P., Bratislava č.ú.: IBAN: L. XXXX XXXX XXXX XXXX XXXX, variabilný symbol 12552025.

IV. Žalobkyňa v 2. rade je povinná do 30 dní od právoplatnosti tohto rozsudku zaplatiť žalovanému v 2. rade sumu 187 eur na depozitný účet SPF vedený v N. P., Bratislava, č.ú.: IBAN: L. XXXX XXXX XXXX XXXX XXXX, variabilný symbol 12552025.

V. Žalobcom v 1. až 5. rade súd náhradu trov konania voči žalovaným v 1.a 2. rade nepriznáva.

odôvodnenie:

1. Žalobcovia sa žalobou doručenou súdu dňa 8.7.2025 domáhali zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v okrese Nitra, obec D. E., kat. úz. D. E., zapísanej na LV č. XXXX ako parcela registra "E" parc.č. XXX/XXX - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 67 m2 v celosti. Žalobu odôvodnili tým, že sú spolu so žalovanými podielovým spoluvlastníkom predmetných nehnuteľností, majú záujem na zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva, v prípade žalovaných sa jedná o neznámych vlastníkov. Touto žalobou riešia čiastočné zrušenie

a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva, kde žalobkyne 1,2 finančne vysporiadajú nároky za odstupujúce podiely žalovaných 1,2. Ostatní žalobcovia s týmto postupom súhlasia. Navrhovali sumu 55 eur/m².

2. K podanej žalobe sa písomne vyjadril zástupca žalovaných, uviedol, že súhlasí so zrušením podielového spoluvlastníctva, nepovažuje rozdeľovanie pozemkov za dobre možné s poukazom na ich výmeru, umiestnenie a prístupové možnosti, primeranou náhradou je všeobecná cena veci, ktorá predstavuje objektívnu cenu, za ktorú by bolo možné vec predať, suma navrhnutá žalobcami by mohla spĺňať kritérium primeranosti, konečné rozhodnutie ponechal na úvahu súdu.

3. Právna zástupkyňa žalobcu na pojednávaní uviedla, že žalobcovia sa podanou žalobou domáhajú zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnostiam zapísaným na LV č. XXXX, kat. D. E., k parc. č. 269/500. Žalobcovia majú úmysel riešiť parcely geometrickým plánom, riešili tak aj susedné parcely v konaní na Okresnom súde Nitra sp.zn.17C/38/2023, žalovanými sú nezistení vlastníci, ktorých zo zákona zastupuje SPF. Navrhli príkazanie spoluvlastníckych podielov žalovaných žalobcom 1,2 a na vyporiadanie sumu 55 eur/m², čo je potom s poukazom na výšku podielu žalovaných suma 187 eur. Trovy si žalobcovia neuplatňujú s poukazom na prístup SPF.

4. Súd vo veci vykonal dokazovanie výsluchom právnej zástupkyne žalobcu, oboznámením sa s obsahom spisu a zistil tento skutkový a právny stav :

Žalobcovia v 1. až 5. rade sú podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľnosti vedenej na Okresnom úrade Nitra, katastrálnom odbore, obec D. E. v kat. úz. D. E. na LV č. XXXX ako parcela registra „E“ evidovaná na mape určeného operátu parc.č. XXX/XXX – zast. pl. a nádvorie o výmere 67 m², žalobkyňa v 1. rade je spoluvlastníčkou nehnuteľnosti v podiele 149/736-ín k celku, žalobkyňa v 2. rade je spoluvlastníčkou v podiele 209/1.104-ín k celku, žalobcovia v 3. a 4. rade sú spoluvlastníkmi každý v podiele po 895/4.416-ín k celku, žalobkyňa v 5. rade je spoluvlastníčkou v podiele 14/138-ín k celku.

Žalovaná v 1. rade a žalovaný v 2. rade sú podielovými spoluvlastníkmi predmetnej nehnuteľnosti každý z nich v podiele po 7/138-ín k celku. V prípade žalovaných v 1. a 2. rade sa jedná o neznámych, nezistených spoluvlastníkov, ktorí sú zo zákona zastúpení SPF.

Žalobcovia vyzvali žalovaných na uzavretie mimosúdnej dohody vo veci zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva k citovaným nehnuteľnostiam listom zo dňa 5.11.2024. SPF ich žiadosť zamietol, čo vyplýva z listu zo dňa 6.11.2025

Žalobcovia majú záujem na zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva. Touto žalobou riešia čiastočné zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva, kde žalobkyne v 1. a 2. rade finančne vysporiadajú nároky za odstupujúce podiely žalovaných v 1. a 2. rade. Zostávajúci žalobcovia s týmto postupom vyporiadania spoluvlastníctva súhlasili.

Z potvrdenia realitnej kancelárie LEVAP, s.r.o. zo dňa 25.4.2025 vyplýva, že všeobecná hodnota nehnuteľnosti evidovanej Okresnom úrade Nitra, katastrálnom odbore, obec Nitrianske Hrnčiarovce v kat. úz. D. E. na LV č. XXXX ako parcela registra „E“ evidovaná na mape určeného operátu parc.č. XXX/XXX – zast. pl. a nádvorie o výmere 67 m² je 55 eur/m².

V obdobnom konaní vedenom na Okresnom súde Nitra pod sp.zn. 17 C/38/2023 rozhodol súd rozsudkom zo dňa 25. júla 2024 tak, že prikázal nehnuteľnosti žalobkyniam v 1. a 2. rade a zaviazal ich zaplatiť za odstupujúce podiely neznámym spoluvlastníkom sumu po 55 eur/m².

Na spoluvlastnícky podiel žalovaných v 1. a 2. rade pripadá výmera na každého z nich po 3,40 m². Celková výmera za spoluvlastnícke podiely na predmetnej nehnuteľnosti je spolu 6,80 m². Celková finančná náhrada za uvedené spoluvlastnícke podiely na nehnuteľnosti predstavuje cenu spolu 374 eur, pre žalovaných 1,2 pre každého z nich je to suma 187 eur.

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

6. Podľa § 136 ods.2 Občianskeho zákonníka, spoluvlastníctvo je podielové alebo bezpodielové. Bezpodielové spoluvlastníctvo môže vzniknúť len medzi manželmi.

7. Podľa § 1237 ods.1 Občianskeho zákonníka, podiel vyjadruje mieru, akou sa spoluvlastníci podieľajú na právach a povinnostiach vyplývajúcich zo spoluvlastníctva k spoločnej veci.

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

9. Podľa § 142 ods.1 Občianskeho zákonníka ak nedôjde k dohode, zruší spoluvlastníctvo a vykoná vyporiadanie na návrh niektorého spoluvlastníka súd. Prihliadne pritom na veľkosť podielov a na účelné využitie veci. Ak nie je rozdelenie veci dobre možné, prikáže súd vec za primeranú náhradu jednému alebo viacerým spoluvlastníkom; prihliadne pritom na to, aby sa vec mohla účelne využiť. Ak vec žiadny zo spoluvlastníkov nechce, súd nariadi jej predaj a výťažok rozdelí podľa podielov.

10. Podľa § 34 ods.3 zákona č.330/1991 Zb., pozemkový fond spravuje poľnohospodárske nehnuteľnosti vo vlastníctve štátu ustanovené osobitným predpisom²² a podiely spoločnej nehnuteľnosti vo vlastníctve štátu ustanovené osobitným predpisom.^{22a} Pozemkový fond nakladá s pozemkami, ktorých vlastník nie je známy^{22b} okrem pozemkov, ktoré sú lesnými pozemkami,^{22c} ako aj s podielmi spoločnej nehnuteľnosti, ktorých vlastník nie je známy.^{22b} Postup pozemkového fondu pri správe a nakladaní s nehnuteľnosťami upraví nariadenie vlády Slovenskej republiky.

11. Podľa § 34 ods.18 zákona č. 330/1991Zb., pozemkový fond za štát a neznámych vlastníkov koná pred súdmi a orgánmi verejnej správy vo veciach nehnuteľností uvedených v osobitnom predpise, podielov spoločnej nehnuteľnosti uvedených v osobitnom predpise a pozemkov, ktorých vlastník nie je známy, a to aj vtedy, ak vlastnícke právo štátu a neznámych vlastníkov je sporné; obdobne postupuje správca vo veciach lesných pozemkov vo vlastníctve štátu a lesných pozemkov, ktorých vlastník nie je známy, a správca vo veciach pozemkov a podielov spoločnej nehnuteľnosti, podľa osobitných predpisov. Ak sa v konaní pred orgánom verejnej správy podľa osobitných predpisov vyžaduje súhlasné stanovisko fondu a fond sa nevyjadrí v lehote určenej osobitným predpisom alebo v lehote 60 dní, ak lehota nie je určená osobitným predpisom, platí, že fond vydal súhlasné stanovisko; to sa nevzťahuje na stanovisko a vyjadrenie vzťahujúce sa k územiu európskej sústavy chránených území a ku konaniu o stavebnom zámere.

12. Podľa § 13 zákonač.180/1995 Zb., fond nakladá s pozemkami uvedenými v § 8 ods.1 písm. c/ a d/, ktoré sa na základe registra zapíšu do katastra nehnuteľností (ďalej len „pozemok s nezisteným vlastníkom“) podľa tohto zákona a podľa osobitných predpisov, obdobne postupuje správca ak ide o lesné pozemky.

13. Podľa § 16 ods. 1 písm. b) zákona č. 180/1995 Zb., fond nakladá podľa tohto zákona a podľa osobitných predpisov s pozemkami s nezisteným vlastníkom (§ 13).

14. Podľa § 19 ods. 6 zákona č. 180/1995 Zb., ak pozemok podľa ust. § 16, ods. 1 je spoluvlastníckym podielom, môže sa fond, alebo správca dohodnúť na zrušení spoluvlastníctva a vzájomnom vyporiadaní, to neplatí, ak ide o spoločnú nehnuteľnosť.

15. Podielové spoluvlastníctvo predstavuje vlastnícky vzťah viacerých osôb k určitej veci, vyjadrený určenou výškou podielov. Pri úprave zániku podielového spoluvlastníctva sa vychádza zo zásady, že nikoho nemožno nútiť, aby zotrval v spoluvlastníckom vzťahu. Jedným zo spôsobov zániku podielového spoluvlastníctva je dohoda spoluvlastníkov o jeho zrušení a vyporiadaní. Ak k dohode nedôjde, zruší a vyporiada podielové spoluvlastníctvo súd. Jednotlivé spôsoby vyporiadania podielového spoluvlastníctva upravuje Občiansky zákonník, ktorý súčasne ustanovuje aj ich poradie, ktoré je pre súd záväzné. Prvý spôsob zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva - reálne rozdelenie medzi spoluvlastníkov podľa výšky podielov - prichádza do úvahy iba tam, kde predmet sporu vlastníctva je reálne deliteľný. Ak reálne rozdelenie predmetu spoluvlastníctva nie je možné, druhý spôsob zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva je prikázanie veci za primeranú náhradu jednému alebo

viacerým spoluvlastníkom, prihliada sa na účelné využitie veci, ale aj na násilné správanie podielového spoluvlastníka voči ostatným spoluvlastníkom.

16. Z vykonaného dokazovania mal súd za preukázané, že strany sporu sú podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľností nachádzajúcich sa v okrese Nitra, obec D. E., kat. úz. D. E., zapísaných na LV č. XXXX ako parcela registra „E“ parc.č. XXX/XXX – zast. plocha a nádvorie o výmere 67 m². Spoluvlastnícky podiel žalobkyne v 1. rade je podiel 149/736-ín k celku, žalobkyne v 2. rade podiel 209/1.104-ín k celku, žalobcov v 3. a 4. rade každý podiel po 895/4.416-ín k celku, žalobkyne v 5. rade podiel 14/138-ín k celku, žalovanej v 1. rade a žalovaného v 2. rade podiel po 7/138-ín k celku. Nepochybné je, že žalobcovia v podielovom spoluvlastníctve zotrvať nechcú, k mimosúdnej dohode o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva medzi podielovými spoluvlastníkmi nedošlo, pričom v prípade žalovaných sa jedná o nezisteného neznámeho vlastníka zo zákona zastúpených SPF. Na základe týchto zistení možno potom dospieť k záveru, že žaloba na vyporiadanie podielového spoluvlastníctva bola podaná dôvodne. Reálna del'ba predmetných nehnuteľností nie je možná a to s poukazom na výmeru vyporiadovaných nehnuteľností, preto v danej veci pripadá do úvahy druhý spôsob zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva a to prikázanie celej veci za primeranú náhradu jednému alebo viacerým spoluvlastníkom. Súd preto zrušil podielové spoluvlastníctvo sporových strán k nehnuteľnostiam a mal za to, že najideálnejším spôsobom vyporiadania spoluvlastníctva bude prikázať nehnuteľnosti do podielového spoluvlastníctva žalobkýň 1,2, ktoré takto o nehnuteľnostiach aj navrhovali v petite žaloby rozhodnúť, zástupkyňa žalovaných s takýmto návrhom súhlasila, aj ostatní žalobcovia, takže spôsob zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva vlastne v konaní ani nebol sporný. Z uvedeného prikázania nehnuteľností však vyplýva pre žalobkyne 1,2 povinnosť vyplatiť žalovaných 1,2, súd uložil žalobkyniam 1, 2 na vyrovnanie podielu zo zrušeného podielového spoluvlastníctva zaplatiť žalovanej 1 sumu 187 eur, žalovanému 2 sumu 187 eur, do 30 dní od právoplatnosti tohto rozsudku, čo je hodnota ich spoluvlastníckeho podielu. Primeranou náhradou je cena obvyklá v danom čase a mieste a v čase rozhodovania súdu / napr. 22Cdo/1676/2002/. Žalobkyne navrhovali sumu 55/eur/m², potom výpočet sumy na vyrovnanie podielu je nasledovný : v prípade žalovanej 1 - výmera 3,40 m² x 55 eur = 187 eur, v prípade žalovaného 2 – výmera 3,40m² x 55 eur = 187 eur. Spolu je hodnota vyporiadovaných spoluvlastníckych podielov žalovaných v 1. a 2. rade - 374 eur. Túto sumu ani zástupkyňa žalovaných výslovne nenamietala, ponechala rozhodnutie na úvahu súdu a aj súd túto sumu /55 eur/m²/ považuje za primeranú vzhľadom k okolnostiam sporu, s prihliadnutím na listinné dôkazy, ktoré boli predložené žalobcami v súvislosti s hodnotou pozemkov, keď žalobcovia argumentovali obdobným súdnym sporom prebiehajúcim na Okresnom súde Nitra pod sp.zn. 17C/38/2023 a predložili aj potvrdenie realitnej kancelárie. Iné dôkazy ohľadne hodnoty nehnuteľností predložené neboli a ani nebolo navrhnuté dokazovanie v tomto smere a súd pri rozhodovaní vychádzal z obsahu spisu a z vyjadrení sporových strán a sumu 55/eur/m² považoval za primeranú.

17. Podľa § 255 ods. 1 CSP, súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.

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

19. O náhrade trov konania súd rozhodol s odkazom na citované zákonné ustanovenia a žalobcom náhradu trov konania nepriznal, nakoľko si žiadne neuplatnili a súd prihliadol aj na tú skutočnosť, že v prípade žalovaných sa jedná o nezisteného vlastníka.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia na Krajský súd v Nitre prostredníctvom Okresného súdu Nitra (§ 355 ods. 1 a § 362 ods. 1 Civilného sporového poriadku).

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 Civilného sporového poriadku).

Odvolanie možno odôvodniť len tým, že

a) neboli splnené procesné podmienky,

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