

Súd: Okresný súd Bardejov
Spisová značka: 8C/46/2025
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8225201626
Dátum vydania rozhodnutia: 08. 01. 2026
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Mária Tvrdíková
ECLI: ECLI:SK:OSBJ:2026:8225201626.2

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

8C/46/2025

Okresný súd Bardejov, sudca JUDr. Mária Tvrdíková, v spore žalobcu Vladislav Goč, rod. Goč, nar. 25. 09. 1979, trvale bytom 090 42 Radoma 35, zastúpený JUDr. Michalom Harvišom, advokátom, so sídlom Stropkovská 633/3, 089 01 Svidník, IČO: 36 153 834, proti žalovaným: 1/ Ján Goc, 2/ Ján Benko, 3/ Ján Kaščák, žalovaní 1/ až 3/ bytom na neznámom mieste, zastúpení Slovenským pozemkovým fondom so sídlom Búdková 36, 817 15 Bratislava, IČO: 17 335 345, o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva takto

rozhodol:

8C/46/2025

I. Z r u š u j e podielové spoluvlastníctvo účastníkov konania k parcele registra „C“, parcelné číslo 119 – záhrada vo výmere 773 m², zapísanej na liste vlastníctva č. 53, katastrálne územie Radoma.

II. P r i k a z u j e do výlučného vlastníctva žalobcu parcelu registra „C“, parcelné číslo 119 – záhrada vo výmere 773 m², zapísanej na liste vlastníctva č. 53, katastrálne územie Radoma.

III. Žalobca je p o v i n n ý zaplatiť náhradu za vyporiadané nehnuteľnosti žalovanému 1/ sumu vo výške 901,83 Eur, žalovanému 2/ sumu 901,83 Eur a žalovanému 3/ sumu 1.803,66 Eur na číslo účtu IBAN SK34 8180 0000 0070 0019 4492, VS: 8462025 v lehote do 15 dní od právoplatnosti rozsudku.

IV. Účastníkom náhradu trov konania n e p r i z n á v a.

odôvodnenie:

8C/46/2025

Odôvodnenie:

1. Žalobca sa podanou žalobou proti žalovaným domáhal, aby súd zrušil podielové spoluvlastníctvo k parcele registra „C“, parcelné záhrada vo výmere 773 m², zapísanej na liste vlastníctva č. 53, katastrálne územie Radoma, obec Radoma, okres Svidník a vykonal jej vyporiadanie tak, že JU prikáže do jeho výlučného vlastníctva a zároveň mu uloží povinnosť vyplatiť náhradu za spoluvlastnícky podiel ustupujúcim spoluvlastníkom a to žalovanému 1/ vo výške 901,83 Eur, ŽALOVANÉMU 2/ vo výške 901,83 Eur a žalovanému 3/ vo výške 1.803,66 Eur. Poukázal na rozsudok vo veci sp. zn. 9C/30/2023, v ktorom bola v rovnakom katastrálnom území Radoma stanovená cena za 1 m² vo výške 7,- Eur.

2. Žalobu odôvodnil tým, že je podielovým spoluvlastníkom spornej nehnuteľnosti so spoluvlastníckym podielom 2/6 pod B-2, ktorý nadobudol dedením a odvtedy pozemok udržiava a kosí.

3. Slovenský pozemkový fond vo svojom písomnom vyjadrení k žalobe zo dňa 8.9.2025 uviedol, že pokiaľ ide o spôsob zrušenia vyporiadania podielového spoluvlastníctva reálnou deľbou, vzhľadom na to, že ide o menší pozemok pozdĺžneho tvaru v intraviláne obce s viacerými podielovými spoluvlastníkmi, kde by reálnym rozdelením pozemku medzi spoluvlastníkov vznikli pozemky s výmerou príliš nízkou na to, aby boli účelne využité, reálna deľba v danom prípade nie je dobre možná. Z dôvodu funkčnosti a účelnosti ďalšieho využívania pozemku sa javí vhodnejším druhý zákonný spôsob vyporiadania podielového spoluvlastníctva a to prikázanie veci za primeranú náhradu žalobcovi do jeho výlučného vlastníctva. Vyjadril súhlas so zrušením a vyporiadanim podielového spoluvlastníctva k spornej parcele, jej prikázanim do výlučného vlastníctva žalobcu za primeranú finančnú náhradu, ktorá bude zodpovedať trhovému princípu ocenenia.

4. Z výsledkov vykonaného dokazovania súd zistil tento skutkový stav:

5. Z listu vlastníctva č. 53 k.ú. Radoma, obec Radoma, okres Svidník súd zistil, že účastníci konania sú podielovými spoluvlastníkmi parcely reg. „C“, parcelné číslo 119 – záhrada vo výmere 773 m². Spoluvlastnícky podiel žalobcu činí 2/6 a ako titul jeho nadobudnutia je na liste vlastníctva uvedené osvedčenie o dedičstve 6D/167/2016. Ďalšími podielovými spoluvlastníkmi pozemku je žalovaný 1/ so spoluvlastníckym podielom 1/6 k celku, žalovaný 2/ so spoluvlastníckym podielom 1/6 k celku a žalovaný 3/ so spoluvlastníckym podielom 2/6 k celku. Z LV tiež vyplýva, že správu podielov žalovaných 1/ až 3/ vykonáva SPF.

6. Z dohody o zrušení a vyporiadani podielového spoluvlastníctva č. 00577/2022-PKZP-K40063/22.00 predloženej zástupcom žalovaných bolo zistené, že SPF ako účastník 1/ a obec Radoma ako účastník 2/ uzavreli dohodu o zrušení podielového spoluvlastníctva k pozemku CKN parcela č. 442/23 – trvalý trávny porast vo výmere 11 m², ktorý je zapísaný na LV č. 2375, k.ú. Radoma a účastník 2/ sa stane výlučným vlastníkom tohto pozemku za finančnú náhradu v dohodnutej výške 100,- Eur. Všeobecná hodnota pozemku bola určená znaleckým posudkom č. 158/2021 zo dňa 2.7.2021, vyhotoveného znalcom Ing. Michalom Kostíkom vo výške 8,10 Eur/m².

7. Medzi zmluvnými stranami bola finančná náhrada za podiely nezistených vlastníkov dohodnutá v sume 18,18 Eur/m².

8. Z rozsudku Okresného súdu Bardejov č.k. 9C/30/2023 – 52 zo dňa 18.9.2024 predloženého zástupcom žalobcu bolo zistené, že predmetom konania tam bolo zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnostiam nachádzajúcich sa v k.ú. Radoma, obec Radoma, okres Svidník a to parcela registra E č. 49/1 – záhrada vo výmere 672 m² a parcela č. 50 – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 484 m², zapísaných na LV č. 87, k.ú. Radoma a s tým, že ako všeobecná cena parciel rozhodujúca pre určenie sumy primeranej náhrady za spoluvlastnícke podiely bola ustálená cena vo výške 7,-Eur/m².

9. Z vyjadrenia obce Radoma zo dňa 15.10.2025 (č.l. 29 spisu) vyplýva, že žalovaný 1/ až 3/ obci nie sú známi, ani ich pobyt a právni nástupcovia. Obec Radoma nemá schválený územný plán a spoluvlastník Vladislav Goč spornú parcelu dlhodobu užíva. Susednú parcelu obec využíva ako prístupový chodník ku kostolu p.č.118 a parcely sú oddelené zábradlím. Trhová cena spornej parcely tak, ako je stanovená v rovnakom katastrálnom území je vo výške 7,- Eur za 1 m².

10. Podľa § 136 ods. 1 a 2. Občianskeho zákonníka (ďalej len „OZ“) vec môže byť v spoluvlastníctve viacerých vlastníkov. Spoluvlastníctvo je podielové alebo bezpodielové. Bezpodielové spoluvlastníctvo môže vzniknúť len medzi manželmi.

11. Podľa § 137 ods. 1 OZ, podiel vyjadruje mieru, akou sa spoluvlastníci podieľajú na právach a povinnostiach vyplývajúcich zo spoluvlastníctva k spoločnej veci.

12. Podľa § 141 ods. 1 OZ, spoluvlastníci sa môžu dohodnúť o zrušení spoluvlastníctva a o vzájomnom vypořádaní; ak je predmetom spoluvlastníctva nehnuteľnosť, dohoda musí byť písomná.

13. Podľa § 142 ods. 1 OZ, ak nedôjde k dohode, zruší spoluvlastníctvo a vykoná vypořádanie 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.

14. Podielové spoluvlastníctvo predstavuje vlastnícky vzťah rôznych osôb k určitej veci vyjadrený určenou výškou podielov, ktorý je hlavným kritériom miery účasti spoluvlastníka na právach a povinnostiach zo spoluvlastníckeho vzťahu. Z povahy podielového spoluvlastníctva ako spoločenstva vlastníckych práv založených na zásade dobrovoľnosti vyplýva, že ak nedôjde k dohode, ktorýkoľvek spoluvlastník môže kedykoľvek požiadať súd o zrušenie spoluvlastníctva a o jeho vypořádanie. Toto právo vyplýva zo zásady, že nikto nemôže byť spravodlivo nútený k tomu, aby zotrval v spoluvlastníckom vzťahu, ak mu to z akýchkoľvek dôvodov nevyhovuje.

15. Súd sa v rozhodnutí o zrušení a vypořádaní podielového spoluvlastníctva vždy musí zaoberať výškou podielov spoluvlastníkov a účelným využitím veci. Súd, ktorý je povinný postupovať podľa zákonom ustanoveného poradia nie je viazaný návrhmi, ani vzájomnými návrhmi účastníkov konania, pokiaľ ide o formu vypořádania podielového spoluvlastníctva, avšak nemôže ich nechať bez povšimnutia. Vychádza to zo zásady vyjadrenej v citovanom ustanovení § 141 ods. 1 OZ, v zmysle ktorej je potrebné v prvom rade prihliadať na možnú dohodu účastníkov (zhodnú vôľu všetkých spoluvlastníkov na určitom spôsobe vypořádania spoluvlastníctva). Dohoda spoluvlastníkov (ak jej obsah neodporuje právnym predpisom) musí mať prednosť pred direktívnym rozhodnutím súdu.

16. V priebehu konania bolo preukázané, že predmetnú nehnuteľnosť nie je možné dobre rozdeliť a ani žiaden zo žalovaných tento návrh nepredniesol a preto súd vypořadal podielové spoluvlastníctvo tak, že sporná parcela pripadne do výlučného vlastníctva žalobcu za primeranú náhradu. Takéto rozhodnutie je podľa názoru súdu v súlade s citovaným ustanovením § 142 ods. 1 OZ, podľa ktorého musí súd pri rozhodovaní prihliadať na veľkosť spoluvlastníckych podielov a účelné využitie veci. Z uvedených dôvodov súd zrušil podielové spoluvlastníctvo účastníkov konania k predmetnej nehnuteľnosti a vypořadal ju tak, že nehnuteľnosť prikázal do výlučného vlastníctva žalobcu za primeranú náhradu.

17. Primeranou náhradou pri zrušení a vypořadaní podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnosti je príslušný podiel všeobecnej ceny veci.

18. Teda poslednou otázkou, s ktorou sa súd musel vysporiadať, ostala výška náhrady za spoluvlastnícke podiely ustupujúcich podielových spoluvlastníkov. Súd má za to, že žalobcom na pojednávaní navrhnutá výška náhrady v sume 7,- Eur/m² je primeranou náhradou tak, ako ju predpokladá § 142 ods. 1 OZ. Podľa vyjadrenia obce Radoma sa pozemky v obci predávajú vo výške 7,- Eur/m². V súvislosti s cenou 18,18 Eur/m² uvedenou v dohode o zrušení a vypořadaní podielového spoluvlastníctva č. 00577/2022-PZKP-K40063/22.00 predloženej zástupcom žalovaných súd uvádza, že tam uvedená cena bola výsledkom dohody medzi SPF a obcou Radoma, pričom sa jednalo o malú výmeru 5,50 m². Preto pre tento prípad porovnateľnou je práve cena, ktorá bola určená rozsudkom Okresného súdu Bardejov sp. zn. 9C/30/2023 – 52 zo dňa 18.9.2024, ktorý nadobudol právoplatnosť dňa 22.10.2024 a preto súd za sumu primeranej náhrady v zhode s návrhom určil sumu 7,- Eur za 1 m². Preto súd v treťom výroku rozsudku rozhodol o povinnosti žalobcu zaplatiť žalovaným 1/ až 3/ náhradu a to vo výške zodpovedajúcej ich spoluvlastníckym podielom a na ne pripadajúcej výmere pozemkov

teda žalovanému 1/ sumu 901,83 Eur, žalovanému 2/ sumu 901,83 Eur a žalovanému 3/ sumu 1.803,66 Eur tak, ako je to uvedené vo výrokovvej časti tohto rozsudku.

19. O trovách konania súd rozhodol v zmysle § 255 ods. 1 CSP. Úspešný žalobca si trovy konania neuplatnil a neúspešní žalovaní nemajú na náhradu trov konania právo. Preto súd vyslovil, že žalobcom náhradu trov konania nepriznáva, aplikujúc ustanovenie § 262 ods. 1 CSP, že o nároku na náhradu trov konania rozhodne súd aj bez návrhu v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí.

Poučenie:

8C/46/2025

POUČENIE :

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie v lehote 15 dní od .doručenia rozhodnutia na súde, proti ktorého rozhodnutiu smeruje. .

.....
V odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach podania (§ 127 ods. 1 CSP) uviesť, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh). (§ 363 CSP)

Odvolanie proti rozsudku možno odôvodniť len tým, že:

- a) neboli splnené procesné podmienky,
- b) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces,
- c) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd,
- d) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
- e) súd prvej inštancie nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
- f) súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,
- g) zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú prípustné ďalšie prostriedky procesnej obrany alebo ďalšie prostriedky procesného útoku, ktoré neboli uplatnené, alebo
- h) rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.
(§ 365 ods.1 CSP).

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.
(§ 366 CSP).

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

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

Žalobu nemožno v odvolacom konaní meniť a nemožno uplatniť práva voči žalobcovi vzájomnou žalobou. (§ 371 a § 372 CSP).

Ak povinný dobrovoľne nespĺní čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona a to Exekučného poriadku a o zmene a doplnení ďalších zákonov v znení neskorších predpisov.

Vo Svidníku 8. januára 2026

JUDr. Mária Tvrđíková

sudca