

Súd: Okresný súd Trenčín
Spisová značka: 21C/6/2024
Identifikačné číslo súdneho spisu: 3124203112
Dátum vydania rozhodnutia: 20. 10. 2025
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Tatiana Porubánová
ECLI: ECLI:SK:OSTN:2025:3124203112.2

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Trenčín sudkyňou JUDr. Tatianou Porubánovou v spore žalobcov 1/ A. B., narodeného XX.XX.XXXX, bytom vo C. D. XXX, 2/ A. B., narodenej XX.XX.XXXX, bytom vo C. D. XXX, oboch právne zastúpených JUDr. Janou Kouřimovou, advokátkou so sídlom v Trenčíne, Dlhé Hony 1162/20, IČO 54 548 110, proti žalovaným 1/ A. E., bez údajov evidovaných v registri, zastúpenému Slovenským pozemkovým fondom, so sídlom v Bratislave, Búdkova 36, IČO 17 335 345, 2/ C. A., narodenému XX.XX.XXXX, bytom v F. D., D. XX, o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva, takto

rozhodol:

I. Zrušuje sa podielové spoluvlastníctvo strán sporu k nehnuteľnosti, parcele registra E č. XXX, orná pôda, o výmere 2457 m², zapísanej na LV č. XXXX, pre k.ú. C. D..

II. Parcela registra E č. XXX, orná pôda o výmere 2457 m², zapísaná na LV č. XXXX, pre k.ú. C. D. sa prikazuje do bezpodielového spoluvlastníctva manželov žalobcov 1/ a 2/ v podiele 1/1.

III. Žalobcovia 1/ a 2/ sú povinní zaplatiť žalovanému 1/ 29 484,00 eur, a to do 60 dní od právoplatnosti tohto rozsudku na depozitný účet SPF D. XXXX XXXX XXXX XXXX XXXXX, VS 216 2024.

IV. Žalobcovia 1/, 2/ sú povinní zaplatiť žalovanému 2/ 47 174,40 eur, a to do 60 dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

V. Žalobcom 1/, 2/ sa voči žalovanému 1/ náhrada trov konania nepriznáva.

VI. Žalobcom 1/, 2/ sa voči žalovanému 2/ priznáva náhrada trov konania v rozsahu 50 %.

odôvodnenie:

1. Žalobcovia 1/ a 2/ sa domáhali, aby súd zrušil podielové spoluvlastníctvo strán sporu k pozemku, nachádzajúcemu sa v k. ú. C. D., obec F. D., G. F., ktorý je zapísaný v katastri nehnuteľností na LV č. XXXX ako parcela registra "E" č. XXX, orná pôda o výmere 2457 m², a toto podielové spoluvlastníctvo vyporiadal tak, že ho prikazuje v celosti, teda v podiele 1/1 k celku do bezpodielového spoluvlastníctva manželov žalobcov 1/ a 2/, s tým že žalobcovia 1/ a 2/ budú povinní titulom vyporiadania podielového spoluvlastníctva zaplatiť žalovanému 1/ náhradu v sume 23 999,98 eur na depozitný účet Slovenského pozemkového fondu, žalovanému 2/ náhradu v sume 38 399,96 eur.

2. Žalobcovia 1/ a 2/ uviedli, že sú spolu so a žalovanými 1/ a 2/ podielovými spoluvlastníkmi uvedeného pozemku v podieloch: žalobca 1/ v podiele 12/50 k celku, čo predstavuje 589,68 m², žalobca 2/ v podiele 12/50 k celku, čo predstavuje 589,68 m², žalovaný 1/ v podiele 1/5 k celku, čo predstavuje 491,40 m² a žalovaný 2/ v podiele 16/50 k celku, čo predstavuje 786,24 m². Z listu vlastníctva vyplýva, že v prípade žalovaného 1/, zapísaného na liste vlastníctva ako neznámeho vlastníka vykonáva správu

na danú parcelu Slovenský pozemkový fond (SPF), ktorý je tak s poukazom na ustanovenie § 16 ods. 2 zákona č. 180/1995 Z. z. zákonným zástupcom tohto žalovaného. Žalobcovia sa o pozemok dlhodobo starajú a udržiavajú ho. Pozemok kosia, pričom zároveň k nemu na vlastné náklady nechali dotiahnuť vodovod, elektrické pripojenie, kanalizáciu. Ani na jednej z týchto investícií sa spoluvlastník žalovaný 2/ nechcel podieľať. O predmetný pozemok sa žiadnym spôsobom nestará tak, ako mu to vyplýva z jeho spoluvlastníckych povinností, a to ani napriek viacerým urgenciám o jeho udržiavanie (kosenie) nielen zo strany žalobcov ale aj zo strany samotnej obce. Rovnako tak odmieta platiť dane za predmetný pozemok a v celej výške a za celý pozemok ich platia žalobcovia. Z uvedených dôvodov žalobcovia nemajú záujem naďalej zotrvávať v spoluvlastníckom vzťahu k predmetnej nehnuteľnosti, a preto sa obrátili na SPF ako zákonného zástupcu žalovaného 1/ ako aj na žalovaného 2/ s návrhom o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva dohodou zo dňa 08.12.2023, v zmysle ktorej by došlo k zrušeniu a vyporiadaniu podielového spoluvlastníctva tak, že žalobcovia by nadobudli predmetnú nehnuteľnosť v celosti do bezpodielového spoluvlastníctva manželov s povinnosťou výplaty ustupujúcim spoluvlastníkom, žalovanému 1/ a žalovanému 2/, na vyrovnanie ich podielu sumu vo výške 48,84 eur/m². SPF písomnou odpoveďou zo dňa 05.01.2024 žiadosť žalobcov zamietol z dôvodu zachovania vlastníckeho práva vlastníka k pozemku, pričom uviedol, že vyporiadanie súčasné interné predpisy neumožňujú. Žalovanému 2/ bol návrh doručený dňa 18.12.2023, avšak doposiaľ naň nereagoval.

3. Žalobcovia ďalej mali za to, že reálne rozdelenie predmetnej nehnuteľnosti nie je dosť dobre možné z technického či funkčného hľadiska vzhľadom na jej výmeru, počet spoluvlastníkov a veľkosť jednotlivých spoluvlastníckych podielov z nasledovných dôvodov. Podľa územnoplánovacej informácie Obce Trenčianske Stankovce sa predmetný pozemok v zmysle platného územného plánu (schváleného Obecným zastupiteľstvom dňa 27.05.2011 uzn. č. 49/2011, VZN č. 1/2011, ktorým sa vyhlasuje záväzná časť územného plánu obce Trenčianske Stankovce, v znení Zmien a doplnkov č. 1 ÚPN obce schválené uznesením Obecného zastupiteľstva č. 11/2016 zo dňa 09.03.2018, v znení Zmien a doplnkov č. 2 ÚPN obce schválené uznesením Obecného zastupiteľstva č. 14/2020 zo dňa 12.03.2020, VZN č. 3/2020) nachádza v identifikačnom čísle bloku NB13 s funkčným využitím ako "Obytné územia". V zmysle tohto je na predmetnom pozemku možná výstavba samostatne stojacich rodinných domov na pozemku s rozlohou najmenej 600m² (strana č. 9-11 a č. 56 územného plánu). Vzhľadom na pozíciu a tvar pozemku, ako aj vyjadrenie starostu obce, je zrejme, že podmienkou pre uvedené využitie bude tiež vytvorenie prístupovej cesty. Vzhľadom na veľkosť podielu žalovaného 1/, ktorý predstavuje 491,40 m² je nielenže zrejme, že tento pozemok na takýto účel nebude môcť byť využitý, ale predovšetkým nie je ani predpoklad, že by ho v budúcnosti akýmkoľvek spôsobom užíval a staral sa oň, nakoľko sa jedná o neznámeho vlastníka. Z predchádzajúcich skúseností žalobcovia rovnako nepredpokladajú prístup žalovaného 2/, ktorý by bol v prospech účelného využitia predmetnej nehnuteľnosti. Uvedené je možné dosiahnuť len ak nehnuteľnosť bude vo vlastníctve jedného vlastníka, resp. v BSM žalobcov v podiele 1/1, ktorí pozemok udržiavajú a starostlivosť oň vykonávajú aj za zvyšných dvoch spoluvlastníkov, nakoľko títo tak nečinia. Pre uvedené dôvody žiadali o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva tak, že súd prikáže nehnuteľnosť v celosti, teda v podiele 1/1 k celku do bezpodielového spoluvlastníctva manželov žalobcov 1/ a 2/ a zaviazá ich zaplatiť na vyrovnanie spoluvlastníckych podielov žalovaným primeranú náhradu. Žalobcovia za primeranú a dostatočnú náhradu považujú sumu 48,84 eur/m², vychádzajú z potvrdenia trhovej hodnoty realitnej kancelárie zo dňa 30.10.2023.

4. SPF ako zástupca žalovaného 1/ uviedol, že v zmysle platných právnych predpisov nakladá s pozemkami, ktorých vlastníkom nie je známy alebo s pozemkami, ktorých vlastníkom síce je známy, ale ktorého miesto trvalého pobytu alebo sídlo nie je známe, a zároveň, ak je potrebné, v konaní pred súdom alebo pred orgánmi verejnej správy zastupuje nezistených vlastníkov pozemkov. Z uvedeného vyplýva, že SPF v konaní nie je stranou sporu, ale iba zástupcom strany sporu, ktorou je nezistený, resp. neznámy vlastník. V pozícii zástupcu žalovaného v 1. rade vyjadril súhlas so zrušením podielového spoluvlastníctva k predmetnej nehnuteľnosti, najmä berúc do úvahy zásadu, z ktorej vychádza Občiansky zákonník, že nikoho nemožno spravodlivo nútiť, aby zotrval v podielovom spoluvlastníctve. Súhlasil aj so spôsobom vyporiadania podielového spoluvlastníctva, ktorý navrhli žalobcovia, a to prikázaním podielového spoluvlastníctva do vlastníctva žalobcov za primeranú náhradu. Ďalej bol toho názoru, že v tomto prípade vyporiadanie podielového spoluvlastníctva rozdelením vecí k nehnuteľnosti nie je dobre možné vzhľadom na tvar nehnuteľnosti, veľkosť podielov jednotlivých spoluvlastníkov a najmä budúce účelné využitie nehnuteľnosti (zachovanie 4 samostatných parciel s prístupovými cestami), a to aj napriek tomu, že vzhľadom na územnoplánovacie informácie obce by reálna delba bola zákonná. Pri určení výšky primeranej náhrady za prikázaný spoluvlastnícky podiel

žalovaných žalobcovia vychádzali z potvrdenia realitnej kancelárie o trhovej hodnote nehnuteľnosti zo dňa 30.10.2023, ktoré tak stanovilo hodnotu primeranej náhrady v jednotkovej cene 48,84 eur/m², resp. v rozpätí 48,84-50,88 eur/m². S výškou náhrady, tak ako ju navrhli žalobcovia však SPF nesúhlasil, vzhľadom na požiadavku, aby primeraná náhrada pri vyporiadávaní spoluvlastníckeho podielu zodpovedala všeobecnej cene veci, a to aj s ohľadom na ustálenú judikatúru (stanovisko Kolégia Najvyššieho súdu Slovenskej republiky k určovaniu primeranej náhrady pri zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva NS SR z 20.10.1997 Cpj. 30/97) a tiež na názory právnej teórie k určovaniu výšky náhrady za spoluvlastnícky podiel: "Primeranú náhradu je treba chápať ako hodnotový ekvivalent vyjadrený v peniazoch, umožňujúci podľa miestnych podmienok obstaranie podobnej veci, aká bola predstavovaná podielom spoluvlastníka, ktorý bol prisúdený ostatným spoluvlastníkom. Za takúto nemožno považovať stanovenú náhradu, vychádzajúcu zo zistenej ceny podľa cenového predpisu. Musí ísť o náhradu, ktorá predstavuje objektívnu cenu, za ktorú by vec bolo možné predať. Primeranú náhradu, ako všeobecnú cenu určuje súd nemôže túto povinnosť preniesť na iný subjekt, napr. len na znalca, pretože tu nejde o postup podľa § 127 O. s. p., kde treba odborne posudzovať napr. obstarávacíe náklady na zhotovenie stavby, jej kvalitu, vady a iné skutočnosti, na ktoré treba odborné znalosti, aj keď odborná znalecká mienka bude jedným z podkladov pri určení všeobecnej ceny. Ďalším podkladom môžu byť informácie príslušného orgánu miestnej správy, informácie spoločnosti, ktoré sa sprostredkovaním kúpy a predaja nehnuteľností zaoberajú. Tiež sú tu poznatky a informácie samotných účastníkov o kúpe a predaji iných porovnateľných nehnuteľností v časovo približne rovnakom období. Porovnateľnosť ceny nehnuteľností musí vychádzať ďalej z toho, že nehnuteľnosti sa nachádzajú približne v rovnako atraktívnej lokalite a slúžia tomu istému účelu." (Fekete, I. a kol. Občiansky zákonník. Veľký komentár 1 diel, str. 817, 818). Predmetná nehnuteľnosť je dobre deliteľná po vzore susednej zástavby na tri samostatné stavebné pozemky s inžinierskymi sieťami, s dobrým samostatným prístupom od hlavnej cesty, a preto navrhovaná cena v sume 48,84 eur/m² sa javí ako neadekvátna. Na základe realitných webových portálov bolo zistené, že nehnuteľnosti v podobnej bonite a lokalite sa predávajú za neporovnateľne vyššie sumy ako je návrh žalobcov. Za primeranú považoval SPF náhradu v hodnote 75,00 eur za m². Primeranú náhradu, určenú súdom, v prípade žalovaného v 1. rade žiadal SPF zaslať na depozitný účet: D. XXXX XXXX XXXX XXXX XXXX, variabilný symbol 2162024 (s uvedením "rozsudok" do poznámky pre prijímateľa).

5. Žalobcovia 1/, 2/ uviedli, že ak zástupca žalovaného 1/ vo svojom vyjadrení uvádza, že nehnuteľnosť, ktorá je predmetom tohto konania je deliteľná na tri samostatné stavebné pozemky, nateraz nemajú záujem predmetnú nehnuteľnosť scudzovať a nie je zrejmé, či k uvedenému niekedy v budúcnosti vôbec dôjde. Žalobcovia žalobu nepodali za účelom následného predaja pozemku a zisku, ale za účelom riadneho usporiadania vzťahov, nakoľko povinnosti, vyplývajúce z vlastníctva, si pri uvedenej nehnuteľnosti dlhodobo plnia len oni. Zástupca žalovaného 1/ síce doložil ako dôkaz inzeráty na predaj pozemkov v danej lokalite s cenou 170,00 eur a 131,00 eur za 1 m² pozemku, ale z realitnej praxe je zrejmé, že nehnuteľnosť (resp. čohokoľvek na predaj) sa v zásade inzeruje s čo najvyššou cenou, pričom výsledná cena v konečnom dôsledku nemusí byť vôbec taká. Podľa ustálenej judikatúry okrem iného pri určení primeranej náhrady ako všeobecnej ceny bude podkladom aj odborná mienka znalca, ako aj informácie spoločností, ktoré sa sprostredkovaním kúpy a predaja nehnuteľností zaoberajú. Žalobcovia v danom prípade k žalobe doložili práve takéto vyjadrenie realitnej kancelárie, ktorá má v danej lokalite bohaté skúsenosti s predajom pozemkov a taktiež aj znalecký posudok vypracovaný H. I. D., znalkyňou v odbore stavebníctvo, odvetvie pozemné stavby a odhad hodnoty nehnuteľností, podľa tohto znaleckého posudku je všeobecná hodnota predmetnej nehnuteľnosti 50,70 eur/m². Nakoľko medzi trhovou hodnotou, uvedenou vo vyjadrení realitnej kancelárie (48,84 eur/m²) a všeobecnou hodnotou, vyplývajúcou zo znaleckého posudku (50,70 eur/m²), nie je markantný rozdiel, žalobcovia považujú za primeranú a dostatočnú náhradu na vyrovnanie spoluvlastníckych podielov žalovaným sumu tak, ako ju uviedli v žalobe, prípadne sumu vyplývajúcu zo znaleckého posudku, t. j. 50,70 eur/m².

6. SPF sa k predchádzajúcemu vyjadreniu vyjadril tak, že na základe prieskumu na katastrálnom portáli zistil, že žalobcovia nadobudli vlastnícke právo k susednej parcele registra "C" č. XXX/XX, orná pôda o výmere 168 m², zapísanej na LV č. XXX, na základe kúpnej zmluvy a dohody o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva. Navrhol vyžiadať od žalobcov kúpnu zmluvu (V-6460/2019) a Dohodu o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva (V-3095/2022), ktorými žalobcovia nadobudli v roku 2019 a 2022 spoluvlastnícke podiely v susednej nehnuteľnosti k nehnuteľnosti, ktorá je predmetom súdneho konania. Nadobúdacia kúpna cena za spoluvlastnícky podiel síce nie je smerodajná, ale

tento údaj môže spolu s ostatnými informáciami prispieť k určeniu objektívnej hodnoty predmetnej nehnuteľnosti.

7. Žalovaný 2/ sa k žalobe písomne nevyjadril, až na súdom určenom pojednávaní uviedol, že súhlasí s tým, aby jeho podiel pripadol žalobcom 1/ a 2/, ale nesúhlasil so sumou, ktorá by mu mala byť vyplatená, žiadal aspoň 50 000,00 eur. Okrem toho poukázal na to, že by mu mal patriť aj podiel žalovaného 1/, nakoľko A. E. bol syn jeho strýka A. E., nevedel uviesť, v ktorom roku zomrel strýko. J. E. uvedená na LV XXXX bola manželka jeho strýka A. E., takže asi osoba zapísaná na liste vlastníctva nie je strýka, ale strýko, ktorý mal 3 deti, dve dcéry a syna A.. D. A. E. býval v Bošáci.

8. SPF k tomu uviedol, že v takom prípade nemôže súhlasiť so žalobou a treba došetriť ďalšie okolnosti ohľadne žalovaného 1/.

9. Súd vykonal šetrenie ohľadom žalovaného 1/, preskúmaním PKN vložky, dopytom na Obecné úrady v Bošáci a Trenčianskych Stankovciach, z vlastnej evidencie prieskumom dedičských konaní s rovnakým menom poručiťľa. Ohľadne osoby žalovaného 1/ nezistil žiadny konkrétny údaj, dátum narodenia, dátum úmrtia ani posledné bydlisko, prípadne jeho dedičov.

10. Súd vykonal dokazovanie z predložených listinných dôkazov a znaleckého posudku.

11. Takto zistil, že na LV č. XXXX k. ú. C. D. sú zapísaní ako vlastníci parc. registra E č. XXX o výmere 2457 m² A. E. v podiele 1/5, ktorý je evidovaný bez dátumu narodenia, resp. úmrtia, definovaný iba zrejme manželkou J. E., C. A. v podiele 16/50, A. B. v podiele 12/50 a A. B. v podiele 12/50. Ako správca podielu A. E. je vedený SPF.

12. Žalobcovia predložili písomný návrh na zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva zo dňa 08.12.2023, adresovaný SPF a žalovanému 2/. Slovenský pozemkový fond písomne dňa 05.02.2024 oznámil žalobcom, že žiadosť zamietá z dôvodov oprávneného záujmu SPF na zachovaní vlastníckeho práva vlastníka k pozemkom.

13. Podľa územnoplánovacej dokumentácie Obce Trenčianske Stankovce schválenej dňa 12.03.2020 zásad a regulatív umiestňovania bývania má obec v stabilizovaných územiach umiestňovať zástavbu ohľadne rodinných domov pri výmere stavebného pozemku 600 m² pre prípad jednej bytovej jednotky, navyšovaním počtu bytových jednotiek sa stanovena minimálna výmera pozemku 600 m² násobí koeficientom 1,5. Obec Trenčianske Stankovce sprístupnila žalobcovi 1/ písomne informáciu o upozornení žalovaného 2/ na pretrvávajúci problém so zaburineným pozemkom v k. ú. C. D., išlo o upozornenie smerujúce k tomu, aby vlastnené pozemky boli udržiavané v nezaburinenom stave a boli realizované včasné a pravidelné opatrenia na odstránenie burín. Podľa potvrdenia Obce Trenčianske Stankovce zo dňa 05.06.2024 platí žalobca 1/ daň za parcelu registra E č. 516 orná pôda o výmere 2457 m². Podľa ďalšieho vyjadrenia obce Trenčianske Stankovce zo dňa 13.03.2024 sa pozemok parcela registra E č. 516 orná pôda o výmere 2457 m² nachádza v súčasne platnom územnom pláne obce v identifikačnom čísle bloku NV 13 s funkčným využitím ako obytné územia.

14. Podľa LK REALITY s. r. o. má sporná parcela č. XXX trhovú hodnotu v rozpätí od 120 tis. eur do 125 tis. eur, čo vyplýva z písomného potvrdenia zo dňa 30.10.2023. Zo znaleckého posudku č. XX/XXXX znalkyne H. I. D. zo dňa 21.05.2024 má parcela č. XXX všeobecnú hodnotu 64 776,35 eur, čo znamená sumu 50,70 eur za 1 m². Podľa notárskej zápisnice N152/2019, NZ 328062019 kúpil žalobca 1/ časť parcely č. XXX, orná pôda o výmere 504 m², zapísanej na LV č. XXX pre k. ú. C. D., pričom dohodnutá kúpna cena za celú parcelu bola 7 560,00 eur.

15. Podľa § 137 ods. 1 Občianskeho zákonníka (ďalej len OZ), podiel vyjadruje mieru, akou sa spoluvlastníci podieľajú na právach a povinnostiach vyplývajúcich zo spoluvlastníctva k spoločnej veci.

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

17. Podľa § 142 ods. 1 OZ, 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 výtazok rozdelí podľa podielov.

18. Podľa § 8 ods. 1 písm. c) zák. č. 180/1995 Z. z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom, register sa skladá z určeného operátu, zo súboru ďalších geodetických informácií a zo súboru ďalších popisných informácií o pozemkoch a právnych vzťahoch k nim, najmä zo c) súpisu pozemkov, ktorých vlastník je známy, ale ktorého miesto trvalého pobytu alebo sídlo nie je známe.

19. Podľa § 13 zák. č. 180/1995 Z. z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom, 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.

20. Podľa § 16 ods. 1 písm. b) zák. č. 180/1995 Z. z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom, fond nakladá podľa tohto zákona a podľa osobitných predpisov s pozemkami b) s nezisteným vlastníkom (§ 13).

21. Podľa § 16 ods. 2 zák. č. 180/1995 Z. z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom, ak je potrebné, fond v konaní pred súdom alebo pred orgánmi verejnej správy zastupuje vlastníkov pozemkov uvedených v odseku 1 písm. b) a c); obdobne postupuje správca.

22. Podľa § 17 ods. 1 zák. č. 180/1995 Z. z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom, fond pri nakladaní s pozemkami uvedenými v § 16 ods. 1 vystupuje vo vlastnom mene, a to aj pred súdmi a orgánmi verejnej správy.

23. Podľa § 34 ods. 3 zák. č. 330/1991 Z. z. o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a o pozemkových spoločenstvách pozemkový fond spravuje poľnohospodárske nehnuteľnosti vo vlastníctve štátu ustanovené osobitným predpisom a podiely spoločnej nehnuteľnosti vo vlastníctve štátu ustanovené osobitným predpisom. Pozemkový fond nakladá s pozemkami, ktorých vlastník nie je známy okrem pozemkov, ktoré sú lesnými pozemkami, ako aj s podielmi spoločnej nehnuteľnosti, ktorých vlastník nie je známy. Postup pozemkového fondu pri prenajímaní a skončení nájmu, predaji, zámene a nadobúdaní nehnuteľností pozemkovým fondom a kritériá pre určovanie výšky nájomného pri prenajímaní nehnuteľností pozemkovým fondom upraví nariadenie vlády Slovenskej republiky.

24. Podľa § 34 ods. 18 zák. č. 330/1991 Z. z. o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a o pozemkových spoločenstvách pozemkový fond za štát a neznámych vlastníkov koná pred súdom vo veciach nehnuteľností uvedených v osobitnom predpise, podielov spoločnej nehnuteľnosti uvedených v osobitnom predpis 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.

25. Spoluvlastníctvom rozumieme pluralitu subjektov vlastníckeho práva k tej istej veci, to je prípad, keď vlastnícke právo k tej istej veci patrí niekoľkým osobám. Každý zo spoluvlastníkov má zásadne tie isté oprávnenia, aké má jediný vlastník, avšak výkon tohto jeho oprávnenia je obmedzený tým, že rovnaké oprávnenia majú aj ostatní spoluvlastníci.

26. Pri zrušení spoluvlastníctva súdom ide o jeho zrušenie konštitutívnym rozhodnutím, pričom spoluvlastníka nemožno zásadne nútiť, aby proti svojej vôli zotrval v spoluvlastníckom vzťahu. Tento spôsob zrušenia spoluvlastníctva prichádza do úvahy vtedy, keď sa iné spôsoby jeho zrušenia, prevodom spoluvlastníckeho podielu (podľa § 140 Občianskeho zákonníka) alebo dohodou

spoluvlastníkov (podľa § 141 Občianskeho zákonníka) nedajú zrealizovať preto, že nie je možné dosiahnuť súhlasné prejavy vôle.

27. Spôsob zrušenia podielového spoluvlastníctva a vysporiadania spoluvlastníkov, ak medzi nimi nedošlo k dohode upravuje ustanovenie 142 Občianskeho zákonníka. Toto ustanovenie uvádza nielen jednotlivé možné spôsoby zrušenia a vysporiadania spoluvlastníctva, ale uvádza aj poradie, v ktorom ich súd môže použiť. Predovšetkým má súd rozdeliť vec medzi spoluvlastníkov podľa výšky podielov, a iba ak rozdelenie veci nie je dobre možné, môže súd prikázať vec za primeranú náhradu jednému alebo viacerým spoluvlastníkom. Tretí spôsob zrušenia a vysporiadania, totiž nariadenie predaja s rozdelením výťažku podľa podielov, je až poslednou možnosťou, ku ktorej smie súd prikróčiť iba v tom prípade, ak žiadny zo spoluvlastníkov vec nechce. Poradie a podmienky použitia jednotlivých spôsobov zrušenia a vysporiadania spoluvlastníctva sú pre súdy záväzné.

28. Každý zo spoluvlastníkov nehnuteľností môže požiadať súd o zrušenie spoluvlastníctva a jeho vyporiadanie, v prípade, ak sa nevedia na takomto zrušení a vyporiadaní dohodnúť bez zásahu súdu. Žiaden zo spoluvlastníkov nemôže byť nútený k tomu, aby zotrval v takomto spoluvlastníckom vzťahu, ak mu to z akýchkoľvek dôvodov nevyhovuje. Jediné obmedzenie tohto práva spoluvlastníka predstavuje § 142 ods. 2 OZ, ktorý výnimočne umožňuje súdu návrh na zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva zamietnuť, teda podielové spoluvlastníctvo nezrušiť a nevyporiadať, ak sú dané dôvody hodné osobitného zreteľa. Vo výnimočných prípadoch však súd môže takúto žalobu zamietnuť aj z ohľadom na zásadu dobrých mravov.

29. V prípade, ak nie súd dané dôvody hodné osobitného zreteľa, pre ktoré by súd nezrušil a nevyporiadal predmetné podielové spoluvlastníctvo, zruší a vyporiada spoluvlastníctvo súd podľa zásad uvedených v § 142 ods. 1 OZ v rámci ktorých skúma, či najskôr nemožno vec, ktorá je predmetom podielového spoluvlastníctva reálne rozdeliť podľa výšky podielov, pričom ak takéto reálne rozdelenie veci nie je dobre možné, prikáže vec za primeranú náhradu jednému alebo viacerým spoluvlastníkom. Ak ani takýto spôsob vyporiadania nie je možný, pretože žiadny zo spoluvlastníkov vec nechce, súd nariadi jej predaj a výťažok rozdelí podľa podielov.

30. V prejednávanej veci nebolo medzi stranami sporné, že predmetom vyporiadania podielového spoluvlastníctva strán sporu je nehnuteľnosť, pozemok označený ako orná pôda, bližšie špecifikovaný v bode 1. tohto rozsudku. Nesporné bolo aj to, že strany sporu sú podielovými spoluvlastníkmi tohto pozemku a aké podiely vlastní. Z vykonaného šetrenia mal súd za to, že v prípade žalovaného 1/ sa jedná o tzv. nezisteného vlastníka, keď sa nepodarilo získať údaje na jednoznačnú identifikáciu tejto osoby. V zmysle ustanovenia § 8 ods. 1 písm. d) v spojení s ustanovením § 16 ods. 1 písm. b) zákona č. 180/1995 Z. z. s podielom žalovaného 1/ nakladá Slovenský pozemkový fond v zmysle tohto zákona.

31. V prvom rade súd skúmal možnosť reálneho rozdelenia sporného pozemku. V tomto smere sa stotožnil s argumentáciou žalobcov, ako je uvedená v bode 3. tohto rozsudku, ktorá bola v súlade s predloženými listinnými dôkazmi. Rozdelením podľa veľkosti podielov strán sporu by vznikli pozemky, ktorých účelné využitie by nezodpovedalo platnému územnému plánu obce, navyše žalovaní 1/ a 2/ ani o takýto spôsob vyporiadania neprejavili záujem.

32. Žalobcovia 1/ a 2/ navrhli prikázať pozemok v spoluvlastníctve strán sporu do bezpodielového spoluvlastníctva manželov v podiele 1/1, a to za primeranú náhradu. Vyporiadanie týmto spôsobom predpokladá, že ten, komu je vec prikazovaná sa stáva jej výlučným vlastníkom. Zákon stanovuje aj kritériá, na ktoré súd prihliada, a to: (i) veľkosť spoluvlastníckych podielov, (ii) aby sa vec mohla účelne využiť a (iii) násilné správanie podielového spoluvlastníka voči ostatným spoluvlastníkom. V konaní bolo preukázané, že žalobcovia 1/ a 2/ vlastní celkom podiel 24/50, žalovaný 1/ podiel 10/50 a žalovaný 2/ podiel 16/50, žalobcovia 1/ a 2/ teda vlastní najväčší podiel na spornom pozemku. V konaní nebolo sporné, že žalobcovia 1/ a 2/ sa o pozemok starajú, udržiavajú ho, platia príslušné poplatky, žalovaný 2/ toto ich tvrdenie nenamietal, o pozemok záujem neprejavil a rovnako ako SPF s navrhovaným vyporiadáním súhlasil. Žiadne násilné správanie nebolo zistené.

33. Nakoľko podľa názoru súdu boli v konaní splnené podmienky na prikázanie veci žalobcom do výlučného bezpodielového spoluvlastníctva manželov, súd posudzoval výšku primeranej náhrady. Žalobcovia na podporu svojich tvrdení, týkajúcich sa výšky náhrady predložili súdu Znalecký posudok

č. 91/2024 zo dňa 21.05.2024, vypracovaný H. I. D., ktorá stanovila všeobecnú hodnotu pozemku na sumu 64 776,35 eur, čo zodpovedá sume 50,70 eur za 1 m². Na záverečnom pojednávaní žalobcovia súhlasili so sumou 60,00 eur na 1 m². Táto suma predstavuje podľa názoru súdu primeranú náhradu za vyporiadované spoluvlastnícke podiely a je podložená aj výsledkami vykonaného dokazovania. Z tejto sumy potom súd vychádzal pri výpočte náhrady za vyporiadované spoluvlastnícke podiely. Podiel žalovaného 1/ na spornom pozemku je 10/50, čo je 491,40 m² a podiel žalovaného 2/ je 16/50 k celku, čo predstavuje 786,24 m². Výška náhrady pre žalovaného 1/ potom je 29 484,00 eur (491,40 m x 60,00 eur), výška náhrady pre žalovaného 2/ je 47 174,40 eur (786,24 m x 60,00 eur). Vzhľadom na výšku vyplácanej sumy žalovaným 1/ a 2/ súd akceptoval žiadosť žalobcov o poskytnutie lehoty na úhradu dva mesiace.

34. Z vyššie uvedených dôvodov mal súd za to, že podielové spoluvlastníctvo strán sporu k predmetu vyporiadania zruší a vyporiada prikázaním do výlučného vlastníctva žalobcov, nakoľko rozdelenie vecí podľa veľkosti podielov nebolo možné, medzi spoluvlastníkmi k uzavretiu dohody nedošlo, pričom o nadobudnutie predmetu vyporiadania prejavil záujem iba žalobcovia.

35. Podľa § 255 ods. 2 Civilného sporového poriadku, súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.

36. S ohľadom na špecifickosť postavenia SPF pri zastupovaní nezistených, resp. neznámych vlastníkov, skutočnosť, že súdne konanie žalovaný 1/ nijakým spôsobom nezapríčinil a ustálenú rozhodovaciu prax všeobecných súdov (napr. uznesenie krajského súdu Prešov 21Co12013 alebo uznesenie krajského súdu v Banskej Bystrici, sp. zn. 14Co/186/2014) v obdobných veciach, súd náhradu trov konania žalobcom 1/ a 2/ voči žalovanému 1/ aj napriek ich procesnému úspechu nepriznal, napokon žalobcovia voči žalovanému 1/ ani náhradu trov konania nežiadali.

37. Žalobcovia boli celkovo úspešní v rozsahu 100 %, uplatnili si celkom dva nároky, voči žalovanému 1/ a voči žalovanému 2/. Nároku na náhradu trov konania voči žalovanému 1/ sa vzdali, čo znamenalo 50 % nároku na náhradu trov konania, voči žalovanému 2/ im preto ako úspešnej strane sporu súd priznal nárok na náhradu trov konania v rozsahu 50 %.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia prostredníctvom tunajšieho súdu písomne dvojmo.

Podľa § 363 CSP 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).

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

Podľa § 365 ods. 1, 2, 3 CSP "odvolacie dôvody" (ods.1) 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.

(ods.2) 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.

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

Podľa § 366 CSP "Novoty v odvolacom konaní" - 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.

Pokiaľ si žalobcovia nespĺnia povinnosť uloženú týmto rozsudkom, môžu sa žalovaní domáhať jej splnenia prostredníctvom exekúcie.