

Súd: Okresný súd Stará Ľubovňa  
Spisová značka: 6C/69/2024  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8524201344  
Dátum vydania rozhodnutia: 08. 10. 2025  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Miriam Szárazová  
ECLI: ECLI:SK:OSSL:2025:8524201344.4

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Stará Ľubovňa, sudkyňou JUDr. Miriam Szárazovou, v spore žalobcu: A. B., nar. XX.X.XXXX, trvale bytom C. D. XXXX/X, XXX XX E. B., právne zastúpený: Mgr. Ing. Ján Folvarský, advokát, so sídlom Levočská 1, 064 01 Stará Ľubovňa, IČO: 50 064 100, proti žalovaným: 1. B. B., na neznámom mieste, 2. F. B., na neznámom mieste, 3. B. B., na neznámom mieste, 4. G. B., H. I., na neznámom mieste, 5. F. B., na neznámom mieste, 6. F. B., na neznámom mieste, 7. B. B., H. I., na neznámom mieste, žalovaní v 1. až 7. rade zastúpení: Slovenský pozemkový fond, Búdková 36, 817 15 Bratislava, IČO: 17 335 345, o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva, takto

### rozhodol:

I. Súd konanie v časti týkajúcej sa nehnuteľností – parcely registra „E“ č. 261, orná pôda o výmere 112 m<sup>2</sup> a parcely registra „E“ č. 1924, orná pôda o výmere 422 m<sup>2</sup>, evidovaných Okresným úradom Stará Ľubovňa, katastrálnym odborom na LV č. XXX pre katastrálne územie J., obec J., okres J. K. z a s t a v u j e.

II. Súd z r u š u j e podielové spoluvlastníctvo žalobcu a žalovaných v 1. až 7. rade k nehnuteľnostiam nachádzajúcim sa v katastrálnom území J., obec J., I. J. K., a to:

- parcele registra „E“ č. 259/1, trvalý trávny porast o výmere 764 m<sup>2</sup>,  
- parcele registra „E“ č. 260/1, trvalý trávny porast o výmere 638 m<sup>2</sup>,  
- parcele registra „E“ č. 1916, orná pôda o výmere 138 m<sup>2</sup>,  
- parcele registra „E“ č. 1921, orná pôda o výmere 46 m<sup>2</sup>,  
ktoré sú evidované na LV č. XXX pre katastrálne územie J., obec J., okres J. K.;

- parcele registra „E“ č. 265/1, orná pôda o výmere 49 m<sup>2</sup>,  
- parcele registra „E“ č. 265/2, orná pôda o výmere 66 m<sup>2</sup>,  
ktoré sú evidované na LV č. XXX pre katastrálne územie J., obec J., okres J. K.;

- parcele registra „E“ č. 260/2, trvalý trávny porast o výmere 930 m<sup>2</sup>,  
- parcele registra „E“ č. 264/1, orná pôda o výmere 382 m<sup>2</sup>,  
- parcele registra „E“ č. 1382/2, orná pôda o výmere 99 m<sup>2</sup>,  
ktoré sú evidované na LV č. XXX pre katastrálne územie J., obec J., okres J. K. a

- parcele registra „E“ č. 1893/3, orná pôda o výmere 155 m<sup>2</sup>,  
ktorá je evidovaná na LV č. XXX pre katastrálne územie J., obec J., okres J. K..

III. Súd p r i k a z u j e do výlučného vlastníctva žalobcu nehnuteľnosti nachádzajúce sa v katastrálnom území J., obec J., okres J. K., a to:

- parcelu registra „E“ č. 259/1, trvalý trávny porast o výmere 764 m<sup>2</sup>,  
- parcelu registra „E“ č. 260/1, trvalý trávny porast o výmere 638 m<sup>2</sup>,  
- parcelu registra „E“ č. 1916, orná pôda o výmere 138 m<sup>2</sup>,

- parcelu registra „E“ č. 1921, orná pôda o výmere 46 m<sup>2</sup>,  
ktoré sú evidované na LV č. XXX pre katastrálne územie J., obec J., okres J. K.;

- parcelu registra „E“ č. 265/1, orná pôda o výmere 49 m<sup>2</sup>,  
- parcelu registra „E“ č. 265/2, orná pôda o výmere 66 m<sup>2</sup>,  
ktoré sú evidované na LV č. XXX pre katastrálne územie J., obec J., okres J. K.;

- parcelu registra „E“ č. 260/2, trvalý trávny porast o výmere 930 m<sup>2</sup>,  
- parcelu registra „E“ č. 264/1, orná pôda o výmere 382 m<sup>2</sup>,  
- parcelu registra „E“ č. 1382/2, orná pôda o výmere 99 m<sup>2</sup>,  
ktoré sú evidované na LV č. XXX pre katastrálne územie J., obec J., okres J. K. a

- parcelu registra „E“ č. 1893/3, orná pôda o výmere 155 m<sup>2</sup>,  
ktorá je evidovaná na LV č. XXX pre katastrálne územie J., obec J., I. J. K..

IV. Žalobca je p o v i n n ý zaplatiť titulom náhrady za prikázané spoluvlastnícke podiely:

- žalovanému v 1. rade sumu 778,05 eur,
- žalovanému v 2. rade sumu 3.501,50 eur,
- žalovanému v 3. rade sumu 875,34 eur,
- žalovanému v 4. rade sumu 875,34 eur,
- žalovanému v 5. rade sumu 3.112,44 eur,
- žalovanému v 6. rade sumu 875,34 eur,
- žalovanému v 7. rade sumu 875,34 eur,

na účet Slovenského pozemkového fondu, Búdková 36, Bratislava, IČO: 17 335 345, a to všetko do 30 dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

V. Stranám sporu nárok na náhradu trov konania n e p r i z n á v a.

#### **o d ô v o d n e n i e :**

1. Žalobca sa žalobou podanou dňa 14.11.2024 domáhal, aby súd zrušil a vyporiadal podielové spoluvlastníctvo k nehnuteľnostiam zapísaným na LV č. XXX – parcele registra „E“ č. 259/1, trvalý trávny porast o výmere 764 m<sup>2</sup>, parcele registra „E“ č. 260/1, trvalý trávny porast o výmere 638 m<sup>2</sup>, parcele registra „E“ č. 261, orná pôda o výmere 112 m<sup>2</sup>, parcele registra „E“ č. 1916, orná pôda o výmere 138 m<sup>2</sup>, parcele registra „E“ č. 1921, orná pôda o výmere 46 m<sup>2</sup>, parcele registra „E“ č. 1924, orná pôda o výmere 422 m<sup>2</sup>, na LV č. XXX – parcele registra „E“ č. 265/1, orná pôda o výmere 49 m<sup>2</sup>, parcele registra „E“ č. 265/2, orná pôda o výmere 66 m<sup>2</sup>, na LV č. XXX – parcele registra „E“ č. 260/2, trvalý trávny porast o výmere 930 m<sup>2</sup>, parcele registra „E“ č. 264/1, orná pôda o výmere 382 m<sup>2</sup>, parcele registra „E“ č. 1382/2, orná pôda o výmere 99 m<sup>2</sup> a na LV č. XXX – parcele registra „E“ č. 1893/3, orná pôda o výmere 155 m<sup>2</sup>, všetky nachádzajúce sa v kat. území J., obec J., I. J. K..

2. Žalobu dôvodil tým, že ako takmer väčšinový podielový spoluvlastník sporných parciel, ktorých ďalšími podielovými spoluvlastníkmi sú žalovaní v 1. až 7. rade ako nezistení vlastníci, s ktorých podielmi v zmysle zákona nakladá Slovenský pozemkový fond, má záujem na ich nerušenom a účelnom užívaní, obhospodarovaní a udržiavaní ako výlučný vlastník, keďže aj doposiaľ, dlhodobo sporné parcely obhospodaroval a užíval práve on bez akejkoľvek participácie žalovaných. Tí svoje vlastnícke právo nevykonávajú, ani si ho žiadnym spôsobom neuplatňujú. Za týchto okolností, v súlade so zásadou, že nikto nemôže byť spravodlivo nútený, aby zotrval v spoluvlastníckom vzťahu, navrhuje podielové spoluvlastníctvo, keďže tomu nebránia žiadne právne relevantné dôvody, zrušiť súdnou cestou. Vo vzťahu k spôsobu vyporiadania po zrušení podielového spoluvlastníctva uviedol, že najmä vzhľadom na veľkosť, tvar a lokáciu nehnuteľností nie je ich rozdelenie dobre možné a ani účelné, keďže sa naviac nachádzajú v blízkosti stavby, domu súpisného čísla 67, ktorého je tiež podielovým spoluvlastníkom o veľkosti podielu 1 k celku, tzn. tvoria príslušnú plochu domu, pravda k tomu času neobývaného. Vo vzťahu k pozemku parcely registra „E“ č. 256/2 tiež poukázal na zákaz drobenia v zmysle osobitného predpisu, zákona č. 180/1995 Z. z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom. Vzhľadom na kritériá ustanovené pre prikázanie veci jednému alebo viacerým z podielových spoluvlastníkov, teda

veľkosť spoluvlastníckeho podielu, ako aj ďalšiu účelnosť využitia nehnuteľnosti, sa javí ako spravodlivý spôsob prikázať ich do jeho výlučného vlastníctva za primeranú náhradu, keďže obe tieto kritériá svedčia v jeho prospech. Pre prípad prikázania sporných nehnuteľností do výlučného vlastníctva navrhol za všeobecnú trhovú hodnotu – majúc znalosť miestnych pomerov a poukazujúc na lokáciu pozemkov v mierne svahovitom teréne, bez ďalších inžinierskych sietí okrem elektriny, bez spevnenej prístupovej cesty a k pozemkom parcely registra „E“ č. 260/1 a 260/2 podotknúc, že sú husto zarastené náletovou drevinou – 5,- eur za m<sup>2</sup>. Rovnako navrhol, aby nárok na náhradu trov konania nebol priznaný žiadnej zo strán sporu.

3. V rámci prípravy pojednávania, doručil súd žalovaným prostredníctvom ich zástupcu, Slovenského pozemkového fondu, žalobu spolu s poučeniami o procesných právach a povinnostiach a zároveň ich vyzval, aby sa k žalobe vyjadrili v lehote 15 dní od doručenia uznesenia č. k. 6C/69/2024-31 zo dňa 6.2.2025. Predmetné uznesenie bolo zástupcovi žalovaných úspešne doručené dňa 7.2.2025.

4. Po nariadení pojednávania vo veci na deň 8.9.2025, doručil zástupca žalovaných, dňa 3.9.2025, konajúcemu súdu emailové podanie – žalobnú repliku. V prvom rade, po zhrnutí podstatných tvrdení prednesených v žalobe, uviedol, že pokiaľ ide o otázku samotného zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnosti, nemá k nej výhrady. Čo sa týka spôsobu vyporiadania podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnostiam v jeho správe a nakladaní, spravidla uprednostňuje ich reálne rozdelenie, čo je aj v súlade s ust. § 142 Občianskeho zákonníka určujúcim poradie vyporiadania podielového spoluvlastníctva, po vylúčení takých dôvodov, ktoré by mohli celkom zriedka viesť k zamietnutiu žaloby. Uvedené poradie prioritizuje reálnu deľbu, a tak aj zachovanie vlastníckeho práva všetkým z podielových spoluvlastníkov podľa veľkosti ich spoluvlastníckych podielov. Rozdelenie je dobre možné, ak je predmet spoluvlastníctva funkčne a fakticky deliteľný a zároveň je tento spôsob vyporiadania účelným. V danom prípade sú podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľností, vo vzťahu ku ktorým je konanie vedené, žalobca o veľkosti podielu 13/27, čo predstavuje celkovú výmeru 1830 m<sup>2</sup> naproti výmere 1971 m<sup>2</sup>, ktorá je súčtom podielov všetkých ostatných podielových spoluvlastníkov, žalovaných. Sporné parcely, okrem parcely registra „E“ č. 265/2 o výmere 66 m<sup>2</sup>, ktorá tvorí s ostatnými parcelami jeden funkčný celok, sa nachádzajú v zastavanom území obce. Na časti parcel registra „E“ č. 259/1, 260/1 a 1916 sa nachádza rodinný dom súpisného čísla 67, zapísaný na LV č. XXX pre katastrálne územie J., ktorý je v podielovom spoluvlastníctve žalobcu o veľkosti podielu 1 k celku, na parcelách registra „E“ č. 1924 a 261 sa nachádza miestna komunikácia a na parcele registra „C“ č. 253 je umiestnený rodinný dom súpisného čísla 71, zapísaný na LV č. XXX pre katastrálne územie J.. Sporné parcely preto tvoria príslušnú plochu aj k tomuto rodinnému domu, ktorého domnelými vlastníkmi sú vzhľadom na priezvisko právni nástupcovia niektorého zo žalovaných. Za týchto okolností navrhol, aby súd zväžil možnosť reálnej deľby, resp. prerozdelenia nehnuteľností v celosti, podľa ich výmery, a to medzi žalobcu a žalovaných, pričom odkázal na rozsudok Okresného súdu Námestovo sp. zn. 13C/53/2022 zo dňa 25.1.2023, rozsudok Okresného súdu Stará Ľubovňa sp. zn. 6C/12/2021 zo dňa 27.6.2022, ako aj rozsudok Okresného súdu Prešov sp. zn. 19C/49/2021 zo dňa 13.10.2022, na základe ktorých k takému „prerozdeleniu“ došlo. Prikázanie nehnuteľností, tak ako navrhuje žalobca, prichádza do úvahy až vtedy, keď rozdelenie nie je dobre možné. Pri spôsobe vyporiadania prikázaním považuje za neopomenuteľné vyriešiť otázku primeranosti náhrady, ktorou sa rozumie trhovú hodnotu vyporiadavanej parcely, teda cenu v mieste a čase ponukou a dopytom ovplyvnená. Síce nedisponuje kúpnyimi zmluvami ani rozsudkami, ktoré by zohľadňovali trhovú hodnotu nehnuteľností nachádzajúcich sa v katastrálnom území J., no poukazuje na konanie vedené Okresným súdom Stará Ľubovňa, kde súd prikázal nehnuteľnosti nachádzajúce sa v katastrálnom území B. L. za sumu 10,- eur za m<sup>2</sup>, preto primerane navrhuje tú stanoviť ako primeranú náhradu aj v predmetnom konaní. Napokon navrhol vykonať dokazovanie k viacerým otázkam a trovy konania požiadal stranám sporu nepriznať.

5. Na nariadenom pojednávaní – konanom bez účasti žalobcu, v prítomnosti právneho zástupcu žalobcu a zástupcu žalovaných – žalujúca strana na žalobe zotrvala, okrem časti týkajúcej sa vyporiadania parcel registra „E“ č. 261 a 1924, v ktorej vzala žalobu späť, pričom navrhla, po vzájomnej konzultácii so zástupcom žalovaných, cenu za prikázanie vo výške 7,- eur za m<sup>2</sup> a vo vzťahu k parcele registra „E“ č. 260/2 vo výške 5,- eur za m<sup>2</sup> z dôvodu, že je celá zabratá náletovou drevinou. Zástupca žalovaných vyjadril s čiastočným späťvzatím žaloby súhlas, pričom vzhľadom na to, že vyporiadavané parcely sa nachádzajú pod rodinným domom patriacim do podielového spoluvlastníctva žalobcu, považuje spôsob prikázania veci za primeranú náhradu za dôvodný. Cenu nehnuteľnosti ponechal na zvážení súdu. V rámci predbežného právneho posúdenia, súd vyslovil, že využíva sudcovskú koncentráciu a na

navrhnuté dôkazy zástupcu žalovaných v zmysle § 153 ods. 2 Civilného sporového poriadku neprihliada, nakoľko by ich vykonanie vyžadovalo ďalšie úkony súdu, resp. pojednávanie.

Súd vykonal dokazovanie oboznámením sa s listinnými dôkazmi a po ich vyhodnotení považuje za preukázané podstatné skutkové tvrdenia:

6. Z výpisu z listu vlastníctva č. XXX pre katastrálne územie J., obec J., I. J. K. mal súd preukázané, že žalobca a žalovaní sú podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľností – parcely KN „E“ č. 259/1 trvalý trávny porast o výmere 764 m<sup>2</sup>, parcely KN „E“ č. 260/1 trvalý trávny porast o výmere 638 m<sup>2</sup>, parcely KN „E“ č. 1916 orná pôda o výmere 138 m<sup>2</sup> a parcely KN „E“ č. 1921 orná pôda o výmere 46 m<sup>2</sup>. Podiel žalobcu na týchto nehnuteľnostiach predstavuje 13/27 z celku, podiel žalovaného v 1. rade 8/216, žalovaného v 2. rade 36/216 z celku, žalovaného 3., 4., 6. a 7. rade 9/216 z celku a žalovaného v 5. rade predstavuje 32/216 z celku.

7. Z výpisu z listu vlastníctva č. XXX pre katastrálne územie J., obec J., I. J. K. mal súd preukázané, že žalobca a žalovaní sú podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľností – parcely KN „E“ č. 265/1 orná pôda o výmere 49 m<sup>2</sup> a parcely KN „E“ č. 265/2 orná pôda o výmere 66 m<sup>2</sup>. Podiel žalobcu na týchto nehnuteľnostiach predstavuje 104/216 z celku, podiel žalovaného v 1. rade 8/216, žalovaného v 2. rade 36/216 z celku, žalovaného 3., 4., 6. a 7. rade 9/216 z celku a žalovaného v 5. rade predstavuje 32/216 z celku.

8. Z výpisu z listu vlastníctva č. XXX pre katastrálne územie J., obec J., I. J. K. mal súd preukázané, že žalobca a žalovaní sú podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľností – parcely KN „E“ č. 260/2 trvalý trávny porast o výmere 930 m<sup>2</sup>, parcely 264/1 orná pôda o výmere 382 m<sup>2</sup> a parcely KN „E“ č. 1382/2 orná pôda o výmere 99 m<sup>2</sup>. Podiel žalobcu na týchto nehnuteľnostiach predstavuje 104/216 z celku, podiel žalovaného v 1. rade 8/216, žalovaného v 2. rade 36/216 z celku, žalovaného 3., 4., 6. a 7. rade 9/216 z celku a žalovaného v 5. rade predstavuje 32/216 z celku.

9. Z výpisu z listu vlastníctva č. XXX pre katastrálne územie J., obec J., I. J. K. mal súd preukázané, že žalobca a žalovaní sú podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľností – parcely KN „E“ č. 1893/3 orná pôda o výmere 155 m<sup>2</sup>, pričom podiel žalobcu predstavuje 13/27 z celku, podiel žalovaného v 1. rade 8/216, žalovaného v 2. rade 36/216 z celku, žalovaného 3., 4., 6. a 7. rade 9/216 z celku a žalovaného v 5. rade predstavuje 32/216 z celku.

Zistený skutkový stav súd podriadil pod tieto zákonné ustanovenia:

10. Podľa § 136 ods. 2 Občianskeho zákonníka (ďalej len „OZ“), spoluvlastníctvo je podielové alebo bezpodielové.

11. Podľa § 137 ods. 2 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 § 141 ods. 2 OZ, každý zo spoluvlastníkov je povinný vydať ostatným na požiadanie písomné potvrdenie o tom, ako sa vypořádali, ak nemala už dohoda o zrušení spoluvlastníctva a o vzájomnom vypořádaní písomnú formu.

14. 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.

15. Podľa § 142 ods. 2 OZ, z dôvodov hodných osobitného zreteľa súd nezruší a nevyporiada spoluvlastníctvo prikázaním veci za náhradu alebo predajom veci a rozdelením výťažku.

16. Podľa § 34 ods. 3 zák. č. 330/1991 Zb. 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.

17. Podľa § 13 zák. č. 180/1995 Z. z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom v znení neskorších predpisov, 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.

18. Podľa § 16 ods. 1 zák. č. 180/1995 Z. z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom v znení neskorších predpisov, fond nakladá podľa tohto zákona a podľa osobitných predpisov s pozemkami: a) vo vlastníctve štátu uvedenými v osobitnom predpise a v § 14 ods. 1 a v § 15 (ďalej len „pozemok vo vlastníctve štátu“), b) s nezisteným vlastníkom (§ 13), c) ktorých vlastníctvo nie je evidované podľa predpisov o katastri nehnuteľností v súbore geodetických informácií a v súbore popisných informácií alebo ak sa nepreukáže inak ak ide o lesné pozemky, obdobne postupuje správca.

19. Podľa § 16 ods. 2 zák. č. 180/1995 Z. z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom v znení neskorších predpisov, 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.

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

21. Podľa § 17 ods. 2 zák. č. 180/1995 Z. z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom v znení neskorších predpisov, fond prijíma aj náhrady za vyvlastnenie pozemkov uvedených v § 16 ods. 1 písm. b) a c). Prijatú náhradu vyplatí vlastníkovi, ak o ňu požiada; to platí aj pre náhrady prijaté fondom na základe právoplatného rozhodnutia súdu alebo správneho orgánu. Náhradu nie je možné previesť na tretiu osobu. Náhrada je splatná najneskôr do dvoch rokov odo dňa podania žiadosti.

22. Podľa § 23 ods. 1 zák. č. 180/1995 Z. z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom v znení neskorších predpisov, ak tento zákon neustanovuje inak, nemôže na základe právneho úkonu alebo rozhodnutia súdu o vyporiadaní spoluvlastníctva alebo rozhodnutia o dedičstve vzniknúť rozdelením jestvujúcich pozemkov uvedených v § 21 ods. 1 pozemok menší ako 3 000 m<sup>2</sup>, ak ide o poľnohospodársky pozemok, alebo pozemok menší ako 5 000 m<sup>2</sup>, ak ide o lesný pozemok.

23. Podľa § 70 ods. 1 zák. č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (ďalej len „katastrálny zákon“), údaje katastra uvedené v § 7 sú hodnoverné, ak sa nepreukáže opak.

24. Podľa § 145 ods. 2 zákona č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok (ďalej len „CSP“), ak je žaloba vzatá späť sčasti, súd konanie v tejto časti zastaví. O čiastočnom späťvzati žaloby rozhodne súd v rozhodnutí vo veci samej.

25. Podľa § 146 ods. 2 CSP, súhlas žalovaného je potrebný vždy, ak určitý spôsob usporiadania vzťahu medzi stranami vyplýva z osobitného predpisu.

26. Podľa § 149 CSP, prostriedkami procesného útoku a prostriedkami procesnej obrany sú najmä skutkové tvrdenia, popretie skutkových tvrdení protistrany, návrhy na vykonanie dôkazov, námietky k návrhom protistrany na vykonanie dôkazov a hmotnoprávne námietky.

27. Podľa § 151 ods. 1 CSP, skutkové tvrdenia strany, ktoré protistrana výslovne nepoprela, sa považujú za nesporné.

28. Podľa § 153 ods. 1 CSP, strany sú povinné uplatniť prostriedky procesného útoku a prostriedky procesnej obrany včas. Prostriedky procesného útoku a prostriedky procesnej obrany nie sú uplatnené včas, ak ich strana mohla predložiť už skôr, ak by konala starostlivo so zreteľom na rýchlosť a hospodárnosť konania.

29. Podľa § 153 ods. 2 CSP, na prostriedky procesného útoku a prostriedky procesnej obrany, ktoré strana nepredložila včas, nemusí súd prihliadnuť, najmä ak by to vyžadovalo nariadenie ďalšieho pojednávania alebo vykonanie ďalších úkonov súdu.

30. Podľa § 153 ods. 3 CSP, ak súd na prostriedky procesného útoku alebo prostriedky procesnej obrany neprihliadne, uvedie to v odôvodnení rozhodnutia vo veci samej.

31. Podľa § 215 ods. 1 CSP, súd rozhodne na základe zisteného skutkového stavu.

Súd dospel k právnomu záveru:

32. Predovšetkým súd konanie v časti o vyporiadanie nehnuteľností – parcely registra „E“ č. 261, orná pôda o výmere 112 m<sup>2</sup> a parcely registra „E“ č. 1924, orná pôda o výmere 422 m<sup>2</sup>, evidovaných Okresným úradom Stará Ľubovňa, katastrálnym odborom na LV č. XXX pre katastrálne územie J., obec J., I. J. K., následkom čiastočného späťvzatia žaloby a výslovného súhlasu daného žalovanou stranou, ktorý sa pre predmetné konanie vyžadoval, zastavil. Ďalej sa preto zaoberal zrušením a vyporiadaním podielového spoluvlastníctva vo vzťahu k ostatnými nehnuteľnostiam špecifikovaným v žalobe.

33. Z povahy podielového spoluvlastníctva ako spoločenstva vlastníckych práv založeného na zásade dobrovoľnosti vyplýva, že ak nedôjde k dohode, ktorýkoľvek spoluvlastník môže kedykoľvek požiadať súd o zrušenie spoluvlastníctva a jeho vyporiadanie. 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. Určité obmedzenie v tomto smere obsahuje len § 142 ods. 2 Občianskeho zákonníka, ktorý výnimočne umožňuje zamietnutie návrhu na zrušenie spoluvlastníctva a jeho vyporiadanie súdom z dôvodov hodných osobitného zreteľa.

34. O obsah pojmu „dôvod osobitného zreteľa“ ust. § 142 ods. 2 Občianskeho zákonníka ďalej mlčí, hypotéza právnej normy je teda natoľko neurčitá, že ponecháva na voľnej úvahe súdu, na ktoré jednotlivé prípady bude normu aplikovať vzhľadnuc neobmedzený okruh okolností a rozhodne o zamietnutí žaloby na zrušenie vyporiadanie podielového spoluvlastníctva. Aj napriek skutočnosti, že je citované ustanovenie koncipované takmer neobmedzene, jeho aplikácia musí vychádzať z tak závažných okolností, ktoré by celkom jasne prevyšovali nad právom spravodlivo žiadať súd o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva hociktorým spoluvlastníkom v súlade so zásadou, že nikto nemôže byť nútený, aby v podielovom spoluvlastníctve zotrval. Súd osobitný zreteľ v predmetnom prípade nevzhladol, preto pristúpil k zrušeniu podielového spoluvlastníctva, pričom v toho dôsledku nie je vylúčený žiadny zo spôsobov vyporiadania obsiahnutých v ust. § 142 ods. 1 OZ.

35. V konaní o zrušení spoluvlastníctva a vykonaní vyporiadania, ktoré začína výhradne na návrh ktoréhokoľvek z podielových spoluvlastníkov, je jeho predmetom vždy celá vec patriaca do podielového spoluvlastníctva a vyriešenie všetkých právnych vzťahov spoluvlastníkov (alebo jedného z nich) k tejto veci. Ústredným pojmom podielového spoluvlastníctva je „ideálny podiel“, ktorý vyjadruje mieru spoluvlastníctva na spoločnej veci. Znamená to, že nikomu nepatrí presne určená časť veci, ale celá vec patrí všetkým, preto v tomto smere zákon upravuje aj poradie spôsobov vyporiadania, ktorým je súd viazaný: 1. rozdelenie veci; 2. príkazanie veci jednému alebo viacerým spoluvlastníkom za primeranú náhradu; 3. nariadenie predaja veci a rozdelenie výťažku. Pri vyporiadaní je súd povinný prihliadať na veľkosť spoluvlastníckych podielov a tiež na budúce účelné využitie veci. Súd nie je síce viazaný návrhmi ani vzájomnými návrhmi účastníkov konania pokiaľ ide o formu vyporiadania podielového spoluvlastníctva v zmysle zásady "ne eat iudex ultra petitum partium", avšak ani takéto návrhy nemožno v konaní nechať bez povšimnutia.

36. V konaní je preukázané, že žalobca a žalovaní sú podielovými spoluvlastníkmi sporných parciel tak, ako to je popísané v bodoch 6 až 9 predmetného rozsudku. Vo vzťahu k žalovaným súd poukazuje na ust. § 70 ods. 1 zákon o katastri nehnuteľnosti, v zmysle ktorého údaje katastra uvedené v § 7 sú hodnoverné, ak sa nepreukáže opak. V danom prípade sú na listoch vlastníctva č. XXX, M. XXX, M. XXX A. M. XXX pre katastrálne územie J. žalovaní ako podieloví spoluvlastníci vedení bez identifikačných údajov, bez miesta trvalého pobytu a opak – teda skutočnosť, že ide o známych vlastníkov súd nemá preukázanú. Za týchto okolností je s nimi dôvodné konať ako s nezistenými vlastníkmi, ktorých zo zákona zastupuje Slovenský pozemkový fond.

37. Vzhľadom na skutočnosť, že zástupca žalovaných nepredložil konajúcemu súdu v lehote určenej súdom žiadne skutkové tvrdenia a nenavrhol vykonať žiadne dôkazy, k ich predloženiu došlo až 5 dní pred konaním pojednávania, uplatnil súd sudcovskú koncentráciu konania a na návrhy žalovanej strany na vykonanie dokazovania tak, ako bolo naznačené v rámci predbežného právneho posúdenia sporu, neprihliadol. Neprihliadol však ani na skutkové tvrdenia prednesené v podaní zo dňa 2.9.2025, pričom jedným z podstatných bolo tvrdenie nahraďiť reálnu deľbu tzv. „prerozdelením“ nehnuteľností medzi žalobcu a žalovaných na základe veľkostí ich podielov, ktorú subsumoval pod prvý spôsob vyporiadania. S určitými otázkami sa súd – aj keď neprihliadol na oneskorené podanie zástupcu žalovaných, v ktorom sú niektoré z nich formulované – musel nutne vysporiadať z vlastnej iniciatívy vzhľadom na skutočnosť, že je viazaný zákonným poradím spôsobov vyporiadania.

38. Ust. § 142 ods. 1 OZ zaväzuje súd vyporiadať „vec“ (nie „veci“) prioritne „rozdelením“, a to v prípade, ak je to dobre možné. V tomto smere je potrebné uviesť, že pri vyporiadaní spoluvlastníctva k nehnuteľnostiam – pozemkom, nie je vecou list vlastníctva, ten je iba sumárom popisných informácií o viacerých veciach – parcelách. Vzhľadom na výmeru jednotlivých parciel, by nebolo rozdelenie každej jednej parcely, ktorú súd považuje v zmysle § 142 ods. 1 OZ za samostatnú vec, medzi všetkých podielových spoluvlastníkov za dobre možné, a to vzhľadom na kritérium veľkosti podielov, a tým aj neúčelnosti delenia z dôvodu narušenia celistvosti sporných nehnuteľností, ktorým by bola znemožnená ich využiteľnosť.

39. Do úvahy preto prichádza druhý spôsob vyporiadania podielového spoluvlastníctva, a to prikázanie veci za primeranú náhradu. K tomu súd uvádza, že aj vo vzťahu k spôsobu vyporiadania prikázanim je v ust. § 142 ods. 1 OZ použitý pojem „vec“, ktorá môže byť za náhradu prikázaná jednému alebo viacerým z podielových spoluvlastníkov. Ak je vec, parcela, jedna, je potrebné rozhodnúť, či ju je vhodné prikázať ako celok jednému zo spoluvlastníkov alebo viacerým z nich, ak bola ešte predtým vylúčená možnosť jej reálneho rozdelenia medzi všetkých podielových spoluvlastníkov. V prípade, že je predmetom konania o zrušenie a vyporiadanie vecí, parciel, viacero, existuje možnosť prikázať niektoré z vecí jednému z podielových spoluvlastníkov a ďalšie inému, čo možno podľa názoru súdu považovať za „prerozdelenie“, nespádajúce však pod prvý spôsob vyporiadania. Vychádzajúc z uvedeného sa súd musel vysporiadať s otázkou prikázania veci tzv. „prerozdelením“ medzi viacerých spoluvlastníkov aj bez toho, aby prihliadol na obsah podania zástupcu žalovaných. O tomto spôsobe vyporiadania by bolo možné v predmetnom prípade uvažovať, ak by vzhľadom na princípy sporového konania takému postupu nasvedčoval preukázaný skutkový stav. Tvrdenie žalovanej strany, že stavba postavená na parcele registra „C“ 253 evidovaná na LV č. XXX je vo vlastníctve niektorého z právnych nástupcov žalovaných by mohlo mať na závery súdu vplyv (zvrátiť nesporný stav) iba vtedy, ak by neostalo v hypotetickej rovine. Výsledok konania vyvolávajú, ako aj znášajú (sú zaň zodpovedané) výlučne sporové strany, a to svojim aktívnym a včasným postojom, ktorého absencia môže spôsobiť neúspech v konaní, s čím musí byť tá-ktorá strana sporu uzročená. V dôsledku popísaných okolností súd zrušil podielové spoluvlastníctvo k parcelám špecifikovaným v žalobe (okrem parciel, vo vzťahu ku ktorým bolo konanie zastavené) a prikázal ich do výlučného vlastníctva žalobcu, ktorý je nielenže v porovnaní so všetkými ostatnými podielovými spoluvlastníkmi na každej jednej parcele majoritným spoluvlastníkom, ale svedčí mu tiež účelnosť využívania parciel. Napokon, tento spôsob vyporiadania podielového spoluvlastníctva zhodne navrhli i obe strany sporu na nariadenom pojednávaní.

40. Spornou otázkou sa stala iba všeobecná hodnota nehnuteľností, ktorá má pri vyporiadaní spôsobom prikázania veci tvoriť primeranú finančnú náhradu zaň. Trhová cena je ovplyvňovaná ponukou a dopytom v danom mieste a čase. Predmetom vyporiadania sú pozemky nachádzajúce sa v blízkosti stavieb, preto dopyt o takýto pozemok je k tomu času minimálny, resp. žiaden, vychádzajúc z premisy, že vlastníť

iba pozemok, na ktorom je však umiestnená stavba vo vlastníctve iných osôb nemá pre potenciálneho kupujúceho význam. Rovnako ponuka na predaj týchto pozemkov je takmer žiadna. Pre určenie všeobecnej hodnoty prejednávanych nehnuteľností k času rozhodovania nie je právne relevantný budúci – stále potenciálny – stav, keď stavba s pozemkom budú tvoriť jeden celok.

41. Súd považoval jednotkovú cenu navrhovanú žalobcom vo výške 7,- eur za primeranú, pričom tiež prihliadol na sumu navrhovanú žalobcom vo vzťahu k parcele registra „E“ č. 260/2 evidovanej na LV č. XXX vo výške 5,- eur, z dôvodu jej zarastenia náletovou drevinou. V tomto smere súd podotýka, že lokalita vyporiadavaných nehnuteľností je vzdialenejšia od okresného mesta, pričom tým slabne aj jej infraštruktúra. Žalobcovo tvrdenie ohľadne sumy primeranej náhrady nebolo spochybnené žiadnym relevantným dôkazom, pričom niet dôvodnej pochybnosti, že by uvedené ceny nezodpovedali všeobecnej trhovej cene, keď z rozsudku Okresného súdu Stará Ľubovňa č. k. 5C/27/2023-45 zo dňa 30.11.2023 – aj napriek skutočnosti, že naň v dôsledku sudcovskej koncentrácie konania nebolo prihliadnuté – je zrejmé, že nehnuteľnosti v dostupnejšej lokalite boli prikázané za náhradu 10,- eur za m<sup>2</sup> (poznámka súdu: a to za druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie a záhrada).

42. V dôsledku vyporiadania podielového spoluvlastníctva prikázaním sporných parciel nachádzajúcich sa v katastrálnom území J., obec J., okres J. K., evidovaných na LV č. XXX (okrem zastavenej časti z dôvodu späťvzatia žaloby), LV č. XXX, LV č. XXX a LV č. XXX do výlučného vlastníctva žalobcovi, uložil mu tiež povinnosť zaplatiť žalovanému v 1. rade primeranú náhradu za jeho odstupujúce spoluvlastnícke podiely vo výške 778,05 eur, žalovanému v 2. rade vo výške 3.501,50 eur, žalovanému v 3. rade vo výške 875,34 eur, žalovanému v 4. rade vo výške 875,34 eur, žalovanému v 5. rade vo výške 3.112,44 eur, žalovanému v 6. rade vo výške 875,34 eur a žalovanému v 7. rade vo výške 875,34 eur, všetko na účet ich zástupcu - Slovenského pozemkového fondu. Náhradu za odstupujúce podiely žalovaných je potrebné ich zástupcovi zaplatiť na účet vedený v Štátnej pokladnici, číslo účtu XXXXXXXXXXX/XXXX, IBAN: J. XXXX XXXX XXXX XXXX XXXX, (v prípade platby uviesť variabilný symbol číslom súdneho konania bez lomítok, do poznámky uviesť Okresný súd Stará Ľubovňa a meno platiteľa žalobcu), a to do 30 dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

O trovách konania súd rozhodol takto:

43. Podľa § 262 ods. 1 CSP, o nároku na náhradu trov konania rozhodne aj bez návrhu súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí.

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

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

46. O náhrade trov konania súd rozhodol podľa § 257 CSP tak, že stranám sporu náhradu trov konania nepriznal, a to vzhľadom na charakter sporu, predmetom ktorého je vzájomné vysporiadanie majetkových právnych vzťahov medzi stranami sporu tzv. „iudicium duplex“. Ide o konanie, ktoré môže začať na návrh ktoréhokoľvek podielového spoluvlastníka, pričom nie je možné konštatovať, že úspech v konaní mal ten, kto podal návrh na začatie konania, a to aj s ohľadom na skutočnosť, že súd v rámci vyporiadania postupuje v poradí a za podmienok ustanovených zákonom (nie je návrhmi strán viazaný). Rozhodnutie o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva, pokiaľ súd návrhu vyhovie, je teda rozhodnutím v záujme oboch sporových strán. Pri zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva sa každému z podielových spoluvlastníkov dostane jeho podiel buď vo forme veci, ku ktorej sa vyporiadava podielové spoluvlastníctvo alebo formou finančnej náhrady. Navyše súd dodáva, že tento spôsob usporiadania trov konania navrhli i obe strany sporu, aj keď pre súd nie sú tieto návrhy záväzné. Ak by aj súd mal rozhodnúť v zmysle zásady pomeru úspechu vo veci, je potrebné vzhliadnuť skutočnosť, že žalovaní sú neznámymi, práve z toho dôvodu zastúpenými Slovenským pozemkovým fondom, pričom ak by boli zaviazaní na náhradu trov konania, uvedené by sa stalo rozhodnutím bez právneho zmyslu, pravdepodobne nevyhnutným.

**Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia na tunajší súd v dvoch písomných vyhotoveniach.

Podľa § 359 CSP odvolanie môže podať strana, v ktorej neprospech rozhodnutie bolo vydané.

Podľa § 363 CSP sa v odvolaní popri všeobecných náležitostiach podania (§ 127 ods. 1 a ods. 2 CSP) 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 CSP 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.

Podľa § 365 ods. 2 CSP 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.

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

Podľa § 366 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.

Ak povinný nesplní povinnosť uloženú týmto rozsudkom, môžu oprávnený podať návrh na vykonanie exekúcie podľa Exekučného poriadku.