

Súd: Okresný súd Žilina  
Spisová značka: 51C/82/2023  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5123236527  
Dátum vydania rozhodnutia: 07. 07. 2025  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Michaela Perďochová  
ECLI: ECLI:SK:OSZA:2025:5123236527.4

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Žilina v konaní pred sudkyňou JUDr. Michaelou Perďochovou, v spore žalobcu: A. B., C. B., nar. XX.XX.XXXX, bytom C. XXX, štátny občan SR, právne zast. Advokátska kancelária JUDr. Milan Chovanec s.r.o., so sídlom Vojtecha Tvrdého 17, Žilina, IČO: 36 436 640, proti žalovaným: 1/ B. D. C. E., neznámy vlastník, 2/ F. E., C. E., nar. XX.XX.XXXX, bytom G. XX, štátny občan SR, zast. splnomocneným zástupcom H. E., nar. XX.XX.XXXX, bytom I. XXXX, J. K. J., 3/ B. L., C. L., nar. XX.XX.XXXX, bytom M. XX/XX, štátny občan SR, 4/ N. M., C. L., nar. XX.XX.XXXX, bytom B. XXXX/XX, O., štátny občan SR, zast. splnomocneným zástupcom B. M., nar. XX.XX.XXXX, bytom B. XXXX/XX, O., 5/ P. Q. J., C. L., nar. XX.XX.XXXX, bytom I. XXXX/XX, O., štátny občan SR, o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva, takto

### rozhodol:

I. Súd z r u š u j e podielové spoluvlastníctvo žalobcu a žalovaných 1/ - 5/ k pozemku nachádzajúcemu sa v k. ú. G., obec G., okres O., vedenému na LV č. XXX, a to k parcele registra „E“ parc. č. XXX o výmere 5 532 m<sup>2</sup> – orná pôda, a toto v y p o r i a d a v a tak, že

a) novovytvorené parcely, ktoré vznikli geometrickým plánom č. 43432611-032/2025 zo dňa 07.03.2025, vyhotoveným P. C. G., úradne overeným Okresným úradom Žilina, katastrálnym odborom dňa 19.03.2025, a to parcela KNC č. XXX/XXX – orná pôda o výmere 499 m<sup>2</sup>, KNC č. XXX/XXX – orná pôda o výmere 499 m<sup>2</sup>, KNC č. XXX/XXX – orná pôda o výmere 499m<sup>2</sup>, KNC č. XXX/XXX – orná pôda o výmere 499 m<sup>2</sup> s a p r i k a z u j ú do výlučného vlastníctva žalobcu.

b) novovytvorené parcely, ktoré vznikli geometrickým plánom č. 43432611-032/2025 zo dňa 07.03.2025, vyhotoveným P. C. G., úradne overeným Okresným úradom Žilina, katastrálnym odborom dňa 19.03.2025 a to parcela KNC č. XXX/XXX – orná pôda o výmere 1 843 m<sup>2</sup>, KNC č. XXX/XXX – ostatná plocha o výmere 20 m<sup>2</sup> s a p r i k a z u j ú do výlučného vlastníctva žalovaného 2/.

c) novovytvorená parcela, ktorá vznikla geometrickým plánom č. 43432611-032/2025 zo dňa 07.03.2025, vyhotoveným P. C. G., úradne overeným Okresným úradom Žilina, katastrálnym odborom dňa 19.03.2025, a to parcela KNC č. XXX/XXX – orná pôda o výmere 311 m<sup>2</sup> s a p r i k a z u j e do výlučného vlastníctva žalovaného 3/.

d) novovytvorená parcela, ktorá vznikla geometrickým plánom č. 43432611-032/2025 zo dňa 07.03.2025, vyhotoveným P. C. G., úradne overeným Okresným úradom Žilina, katastrálnym odborom dňa 19.03.2025, a to parcela KNC č. XXX/XXX – orná pôda o výmere 311 m<sup>2</sup> s a p r i k a z u j e do výlučného vlastníctva žalovanej 4/.

e) novovytvorené parcely, ktoré vznikli geometrickým plánom č. 43432611-032/2025 zo dňa 07.03.2025, vyhotoveným P. C. G., úradne overeným Okresným úradom Žilina, katastrálnym odborom dňa 19.03.2025, a to parcela KNC č. XXX/XXX – orná pôda o výmere 260 m<sup>2</sup>, KNC č. XXX/XXX – ostatná plocha o výmere 17 m<sup>2</sup> s a p r i k a z u j ú do výlučného vlastníctva žalovanej 5/.

f) novovytvorené parcely, ktoré vznikli geometrickým plánom č. 43432611-032/2025 zo dňa 07.03.2025, vyhotoveným P. C. G., úradne overeným Okresným úradom Žilina, katastrálnym odborom dňa 19.03.2025, a to parcela KNC č. XXX/XXX – orná pôda o výmere 916 m<sup>2</sup>, KNC č. XXX/XXX – ostatná plocha o výmere 5 m<sup>2</sup> sa p r i k a z u j ú do podielového spoluvlastníctva žalobcu a žalovaných 2/ - 5/, a to do podielového spoluvlastníctva žalobcu v podiele 1996/4758, žalovaného 2/ v podiele 1863/4758, žalovaného 3/ v podiele 311/4758, žalovanej 4/ v podiele 311/4758 a žalovanej 5/ v podiele 277/4758.

II. Titulom primeranej náhrady s ú p o v i n n í zaplatiť žalovanej 1/: žalobca sumu 13.916,43 EUR, žalovaný 2/ sumu 12.988,67 EUR, žalovaný 3/ sumu 2.164,78 EUR a žalovaná 4/ sumu 2.164,78 EUR, a to na účet Slovenského pozemkového fondu, č. účtu: I. XXXX XXXX XXXX XXXX XXXX, a to v lehote do 30 dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

III. Žiadna zo strán sporu n e m á n á r o k na náhradu trov konania.

### **o d ô v o d n e n i e :**

1. Žalobca sa žalobou doručenu súdu dňa 16.10.2023 domáhal zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva strán sporu k nehnuteľnosti zapísanej na LV XXX k.ú. G., obec G., okres Žilina ako parcela KNE XXX orná pôda o výmere 5532 m<sup>2</sup> a to reálnym rozdelením podľa geometrického plánu č. over. 1504/2023 zo dňa 10.08.2023, zpmč. XXX tak, že novovytvorené parcely KNC XXX/XXX orná pôda o výmere 2681 m<sup>2</sup>, KNC 406/195 ostatná plocha o výmere 17 m<sup>2</sup> sa prikazujú do podielového spoluvlastníctva žalobcu a žalovanej 1/ a novovytvorené parcely KNC XXX/XXX orná pôda o výmere 2956 m<sup>2</sup>, KNC 406/196 ostatná plocha o výmere 25 m<sup>2</sup> sa prikazujú do podielového spoluvlastníctva žalovaných 2/ až 5/ v tam uvedených podieloch a tým, že titulom vyrovnania žiaden z účastníkov inému nič nevypláca. Žalobca si uplatnil nárok na náhradu trov konania voči žalovaným 1/ až 5/ s výnimkou žalovaných, ktorí budú vo vyjadrení k žalobe s týmto návrhom súhlasiť.

2. Žalobu odôvodnil tým, že spolu so žalovanými je podielovým spoluvlastníkom nehnuteľnosti v k.ú. G. na LV XXX ako parcela KNE XXX orná pôda o výmere 5532 m<sup>2</sup>. Všeobecná jednotková cena pozemku bola určená znaleckým posudkom súdneho znalca Ing. Jána Kandrika č. posudku 78/2021 zo dňa 15.11.2021 v sume 8,81 EUR/m<sup>2</sup>. Uviedol, že žalovaná 1/ je nezistený-neznámy vlastník. Skutočnosť, že žalovaná vedená príslušným orgánom evidencie katastra nehnuteľností je osoba neznáma a zastúpená správcou - štátom zriadenou právnickou osobou, ktorou je Slovenský pozemkový fond alebo LESY SR, š.p. (v texte tiež len „SPF“, „LESY“ alebo len „správca“) vyplýva jednak z údajov katastra, jednak z právnych predpisov. V záujme odstránenia akýchkoľvek pochybností o procesnoprávnej subjektivite nezisteného vlastníka poukázal na ustálenú súdnu prax, kde doktrínu odôvodňujúcu nevyhnutnosť rešpektovať právnu fikciu „nezisteného vlastníka“ ustálil vo svojej rozhodovacej činnosti Najvyšší súd Slovenskej republiky v uzneseniach sp. zn. 7Cdo/238/2021, sp. zn. 8Cdo/31/2018 a sp. zn. 6Cdo/11/2016, ako aj Krajský súd v Žiline sp. zn. 8Co/326/2015 zo dňa 29.05.2015 a sp. zn. 11Co/140/2014 zo dňa 08.09.2014. Vzhľadom k vyššie uvedenému nie je daný zákonný dôvod na to, aby súd prvej inštancie procesnoprávnu subjektivitu nezisteného vlastníka neakceptoval, pretože jeho rozhodovacia prax by bola od praxe vyšších súdnych autorít rozdielna. Poukázal na princíp právnej istoty a predvídateľnosti rozhodovania a rozhodnutia, ako aj na nález Ústavného súdu SR, sp. zn. III. ÚS 289/2017 zo dňa 21.11.2017. Prílišný formalizmus v praxi všeobecného súdu vylučuje aj aktuálna prax po nadobudnutí účinnosti CSP, ktorú prezentuje nález Ústavného súdu SR z 13. decembra 2018, sp. zn. II. ÚS 427/2018 aj s poukazom na vyššie uvedenú ústavnú prax daný rámec na „dotvorenie právneho riešenia zákonného zastupovania pasívne legitimovaného vlastníka, ktorého pobyt nie je známy, alebo ktorý sám je nezistený alebo nie je známy, alebo nie je známy jeho nástupca...“ práve akceptovaním označenia účastníka „XY – nezistený (neznámy) vlastník zastúpený SPF (LESY SR š.p.) bez uvedenia ďalších nezistených identifikátorov. Právne postavenie správcu je dané priamo zo zákona tým, že vo verejnom registri, ktorým je operát katastra nehnuteľností, je príslušný spoluvlastnícky podiel vedený na osobu považovanú za neznámu/nezistenú bez zákonom daných identifikačných údajov. Pokiaľ sa nepreukáže opak (alebo v pochybnostiach) sa má za to, že je dané zákonné postavenie správcu (SPF, LESY). Skutočnosť, či je vlastník vedený vo verejnom registri ako neznámy nie je podľa aktuálneho právneho stavu potrebné preukazovať. Dôkaz o tom, správca má a/alebo nemá zastupovať konkrétneho žalovaného ako neznámu (nezistenú) osobu je v zmysle § 192 a § 205 CSP osobe, ktorá

to tvrdí. Napriek tomu v prípade žalovaného 1/ ako spoluvlastníka vedeného vo verejných registroch bez bližšieho identifikátora, ktorého označil za „neznámu osobu zast. správcom“, sa žalobca, pokúšal o ňom zisťovať bližšie identifikačné údaje či skutočnosti o jeho subjektivite alebo nástupcoch, aby vylúčil akúkoľvek pochybnosť o tom, že sa jedná skutočne neznámu osobu. Skutočnosť, že žalovaná je osobou neznámou (nezistenou) ustálil aj na základe skutočností, že v evidencii katastra nehnuteľností na príslušnom liste vlastníctva je príslušná osoba zapísaná bez bližších identifikačných údajov. Údaj z LV, kde vlastník označený ako neznámy a/alebo nezistený a/alebo je uvedený bez bližších identifikačných údajov a/alebo je na príslušnom liste vlastníctva zapísaný správca je údajom verejným a záväzným a preukázaným. Žalobca opak netvrdí. Adresoval žiadosť správcovi (súčasť návrhu na zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva), či má vedomosť, že by tieto neznámy vlastník v skutočnosti by mal byť známym a teda by nemal byť v konaní o vyporiadanie vlastníctva či zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva zastúpená zákonom určeným správcom, ako na „REGOB“ orgán poverený vedením evidencie obyvateľstva – Ministerstvo vnútra Slovenskej republiky, sekcia verejnej správy, odbor registrov, matrik a hlásenia pobytu, oddelenie správy registrov - Centrálné pracovisko registra obyvateľov SR, nám. L. Štúra 1, 974 04 Banská Bystrica za účelom zistenia, či menovaná nie je evidovaná v registri s uvedením identifikačných údajov alebo miesta pobytu. Centrálné pracovisko registra obyvateľov SR Ministerstva vnútra Slovenskej republiky vo svojom vyjadrení nepotvrdilo, že by žalovaná nebola neznámou osobou. Požiadal príslušný obecný úrad o podanie informácie, či táto osoba je v obci známa, ale obce zoznam neznámych osôb nevedú. Zároveň požiadal aj príslušnú farnosť o podanie informácie, či osoba je známa, ako aj príslušný dedičský súd o oznámenie, či vo veci tejto osoby neprebehlo v minulosti dedičské konanie a ak áno, kto sú do úvahy pripadajúci dedičia. So žiadosťou sa obrátil aj na miestny subjekt hospodáriaci na poľnohospodárskej alebo lesnej pôde (farmár, pozemkové spoločenstvo), ktorý hospodári na pôde a prichádza do styku so skutočným okruhom vlastníkov. Žalobca sa osobne či prostredníctvom ďalších osôb pokúšal zisťovať u obyvateľov obce, či nepoznajú túto osobu vedenú na príslušnom liste vlastníctva resp. jej právnych nástupcov. Z uvedených zisťovaní je nesporné, že žalovaná B. D. zastúpená zákonným správcom je skutočne nezistenou vlastníčkou, tak ako jej procesnoprávnu subjektivitu možno ustáliť na základe ustálenej súdnej praxe. Ďalej uviedol, že vo vzťahu k ostatným spoluvlastníkom prejavil skutočný záujem o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva dohodou. Žalobca sa pokúšal kontaktovať s ostatnými spoluvlastníkmi za účelom zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva resp. odkúpenia vlastníckych podielov ostatných spoluvlastníkov dohodou, pričom ich oslovil buď osobne a/alebo niektorých písomne, či písomným návrhom cestou právneho zástupcu. Nakoľko nedošlo medzi žalobcom a žalovanými k dohode, oslovil žalovaných cestou právneho zástupcu podaním zo dňa 21.12.2021. Nakoľko ani na základe tohto podania k dohode nedošlo, skúšal sa so žalovanými dohodnúť, ale bez výsledku. Preto zabezpečil vyhotovenie geometrického plánu a žalovaným cestou právneho zástupcu podaním zo dňa 21.09.2023 navrhol zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva reálnym rozdelením rešpektujúcim výšku spoluvlastníckych podielov. Od tých spoluvlastníkov, ktorí súhlasili s prevodom svojho podielu žalobcovi, sa prevod uskutočnil. U ostatných, nakoľko sa nepodarilo pristúpiť k zrušeniu a vyporiadaniu podielového spoluvlastníctva dohodou alebo uzavretie dohody bolo z iných dôvodov nemožné, je žalujúca strana nútená domáhať sa zrušenia spoluvlastníctva a jeho vyporiadania súdnou cestou. Zákonný správca sa vyjadril podaním zo dňa 17.06.2022, že chce, aby vlastníctvo podielu neznámeho/nezisteného vlastníka zostalo zachované. Nakoľko SPF ako zákonný zástupca spoluvlastníčky B. D. žiada jej vlastníctvo zachovať a aj každý z ostatných spoluvlastníkov žiada podiel zachovať, navrhoval aby súd podielové spoluvlastníctvo zrušil a vyporiadal podľa geometrického plánu č. over. 1504/2023 zo dňa 10.08.2023, zpmč. XXX tak, že KNE XXX sa rozdelí na pozemky KNC XXX/XXX orná pôda o výmere 2681 m<sup>2</sup>, KNC XXX/XXX ostatná plocha o výmere 17 m<sup>2</sup> (spolu výmera 2698 m<sup>2</sup>), ktoré parcely sa navrhujú prikázať do podielového spoluvlastníctva - B. D. - XXX/XXXX a A. B. - XXXX/XXXX; a na KNC XXX/XXX orná pôda o výmere 2956 m<sup>2</sup>, KNC XXX/XXX ostatná plocha o výmere 25 m<sup>2</sup> (spolu výmera 2981 m<sup>2</sup>), ktoré parcely sa navrhujú prikázať do podielového spoluvlastníctva E. F. - XXXX/XXXX, L. B. - XXX/XXXX, M. N. - XXX/XXXX, J. Q. - XXX/XXXX. Oba pozemky majú zabezpečený prístup z verejnej komunikácie a na obe sa dá navyše zabezpečiť prístup z pozemku KNC XXX/XXX po dohode s jej vlastníkmi. Navyše, navrhované riešenie je aj v súlade s územnoplánovacou informáciou obecného úradu obce Bitarová č.j. XXX/XXXX zo dňa 30.06.2023. K trovám konania uviedol, že nakoľko sa žalujúca strana pred podaním žaloby pokúšala efektívne s ostatnými spoluvlastníkmi na zrušení a vyporiadani bezpodielového spoluvlastníctva dohodnúť a tak predísť zbytočnému súdnemu konaniu, domáha sa priznania nároku na náhradu trov konania v rozsahu 100%. Avšak nárok na náhradu trov konania si neuplatňuje voči tomu spoluvlastníkovi, ktorý bude so zrušením a vyporiadaním podľa návrhu v petite tejto žaloby v rámci svojho vyjadrenia k žalobe súhlasiť.

3. SPF ako zástupca žalovanej 1/ doručil vyjadrenie k žalobe dňa 11.12.2023, v ktorom uviedol, že predmetná nehnuteľnosť sa nachádza v extraviláne obce Bitarová. Prístup k nej je zabezpečený miestnou komunikáciou a má možnosť napojenia na inžinierske siete, ktoré sú vedené v telese komunikácie. Podľa územnoplánovacej informácie je určená na individuálnu bytovú výstavbu. V pozícii zástupcu strany sporu vyjadril nesúhlas so zrušením podielového spoluvlastníctva k predmetnej nehnuteľnosti tak ako navrhuje žalobca, teda so žalobcom navrhnutým rozdelením predmetnej nehnuteľnosti podľa geometrického plánu č. over. 1504/2023 zo dňa 10.08.2023. Poukázal, že už vo svojom vyjadrení zo dňa 17.06.2022 informoval žalobcu o záujme zachovania vlastníckeho práva. Zároveň nie je záujem zostať v podielovom spoluvlastníctve so žalobcom na novovzniknutom pozemku. Neexistuje žiadny objektívny dôvod, aby spoluvlastnícky podiel žalovaného 1/ pripadol do novovytvoreného pozemku so žalobcom. Žalobca sa uvedeným spôsobom len snaží obísť predkupné právo ostatných žalovaných. Ostatní žalovaní majú na prípadný podiel žalovaného 1/ rovnaké právo ako žalobca. Ak žalobca nemá záujem zotrvať v podielovom spoluvlastníctve k predmetnej nehnuteľnosti s ostatnými spoluvlastníkmi súhlasil so zrušením a vyporiadaním podielového spoluvlastníctva, berúc do úvahy zásadu, z ktorej vychádza Občiansky zákonník, že nikoho nemožno spravodlivo nútiť, aby zotrval v podielovom spoluvlastníctve. Mal za to, že podiel žalobcu sa dá rozdeliť od spoluvlastníckych podielov ostatných žalovaných. Veľkosť spoluvlastníckeho podielu žalobcu a účelné využitie oddeleného podielu pre žalobcu to umožňujú. Zvyšná časť predmetnej nehnuteľnosti by tak zostala v spoluvlastníckych podieloch žalovaných. K trovám konania žiadal, aby súd žalobcovi náhradu trov konania voči žalovaným nepriznal, z dôvodu osobitosti konania o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva, v ktorom ktorýkoľvek zo spoluvlastníkov je oprávnený podať návrh na súd. Žalovaní nijakým spôsobom nezapríčinili predmetné súdne konanie. Podanou žalobou žalobca realizoval svoje právo v zmysle § 142 Občianskeho zákonníka. Taktiež poukázal na skutočnosť, že zástupca žalovaného 1/ vykonáva svoju činnosť v zmysle platných právnych predpisov nakladá s pozemkami štátu a pozemkami, ktorých vlastník nie je známy alebo s pozemkami, ktorých vlastník je síce známy, ale ktorého miesto trvalého pobytu alebo sídla nie je známe, a zároveň, ak je potrebné v konaní pred súdom alebo orgánmi verejnej správy zastupuje štát a neznámych vlastníkov pozemkov. Jeho oprávnenie nakladať s nehnuteľnosťami sú v istom smere obmedzené. Svoju činnosť vykonáva vo verejnom záujme a v záujme ochrany pôdneho fondu vo vlastníctve a správe Slovenskej republiky. Z uvedeného vyplýva, že Slovenský pozemkový fond v konaní nie je stranou sporu ale iba zástupcom strany sporu.

4. Žalovaný 3/ vo vyjadrení k žalobe doručenom dňa 11.12.2023 uviedol, že súhlasí so zrušením podielového spoluvlastníctva a rozdelením na jednotlivé parcely, avšak nesúhlasí, aby pozemok žalovanej 1/ dostal žalobca, ktorý nebol s menovanou ani v príbuzenskom vzťahu. Žalobca navrhol stretnutie, avšak to neprebehlo, nakoľko sa s nimi pravdepodobne nechcel dohodnúť. Jeho matku chcel podvodným spôsobom oklamať a kúpiť pozemok po 5,00 EUR/m<sup>2</sup>. Tak ako odkúpil od pani H. a pána D.. Doplnil, že žalovaná 1/ odišla bývať do Žatca (okres. Louny), kde má údajne dcéru a syna.

5. Žalovaná 5/ doručila súdu dňa 19.12.2023 vyjadrenie k žalobe, v ktorom uviedla, že predmetná parcela je rodinným pozemkom po starých a prastarých rodičoch a žalobca nie je so žalovanou v žiadnom príbuzenskom vzťahu. Svoj podiel na pozemku som nadobudla dedičstvom po zomrelej mame pani R. L., ktorá zomrela v októbri 2021. Žalobca prvýkrát navštívil jej mamu R. L. v spoločnosti ešte jedného neznámeho pána v januári 2020. Obaja páni prišli aj s pani G. H., sestrou pani R. L., obe boli v tom čase vlastníkom rovnakého podielu predmetnej parcely a to 7/40, s cieľom presvedčiť mamu k predaju jej podielu za 5 000,-EUR, tak ako sa im to pár minút pred tým podarilo u pani G. H., ktorá vôbec netušila aký podiel a na ktorom pozemku prisľúbila žalobcovi predať. Ani mame nebola podaná od žalobcu informácia o tom, o ktorý pozemok a aký podiel sa vlastne jedná. Mama pozemok nepredala za tak nízku cenu. Ďalej so žalobcom komunikovala o predaji aj žalovaná 5/, avšak sa nedohodli, pretože ním ponúkaná cena dosahovala sotva ak tretinu reálnej ceny, za ktorú sa vtom čase predávali pozemky v okolí. Okrem podielu pani G. H. sa mu zakrátko podarilo rovnakým spôsobom kúpiť aj podiel od ďalších dvoch spoluvlastníkov. Žalobca uvádza, že k dohode s nimi nedošlo. Odhad robil bez ich vedomia, návrh geometrického plánu tiež, nikdy nedošlo k žiadnemu spoločnému stretnutiu. Jediný raz spomenul spoločné stretnutie, zhruba pred dvomi mesiacmi, avšak odvtedy sa neozval. Predstava jeho dohody spočíva v tom, že on dá návrh, samozrejme jemu vyhovujúci, ostatným už menej a čaká, že sa mu pod jeho návrh podpíšu. Žalobca sa s nimi vôbec dohodnúť a ani stretnúť nechce, nikdy v tomto smere neprejavil žiadny záujem. Doplnila, že žalovaná 1/ žila roky v Žatci, okres Louny, doma boli v tejto súvislosti spomínané Postoloprty. Otec žalovanej 5/ chodil v osemdesiatych rokoch na brigády do Čiech

ako traktorista na statky a bol viackrát v okolí Žatca a pani B. navštívil. Mama spomínala, že žalovaná 1/ mala syna a dcéru a ak by dnes žila, tak by mala už cez 100 rokov, teda jej deti pokiaľ žijú, môžu mať okolo 80 rokov.

6. Žalovaný 2/ vo vyjadrení k žalobe doručenom súdu dňa 12.12.2023 uviedol, že tvrdenie žalobcu o jeho snahe dohodnúť sa, sa nezakladá na pravde. K uvedenému priložil list z 23. decembra 2021, v ktorom reagujú na žalobcov návrh o zrušenie spoluvlastníctva a súhlasili so zrušením spoluvlastníctva, ale nie formou, ktorú navrhoval žalobca, ale dvoma alternatívami - pokus o využitie predkupného práva, keďže žalobca svoje podiely odkúpil od predošlých vlastníkov bez toho, aby jedna či druhá strana informovala ostatných spolupodielnikov o tomto zámere, výsledkom čoho bolo porušenie predkupného práva všetkých pôvodných podielnikov alebo rozdelenie pozemku na samostatné parcely podľa výšky podielu jednotlivých podielnikov, čo považovali za spravodlivé riešenie pre všetky zúčastnené strany. Oficiálna reakcia žalobcu na list neprišla žiadna, akurát v neskoršom telefonáte sa vyjadril, že s protinávrhom nesúhlasí. Druhá výzva od žalobcu prišla v septembri 2023 s geometrickým plánom, ktorý podľa žalobcovho vyjadrenia dal vyhotoviť po dohode s ostatnými spoluvlastníkmi. Toto tvrdenie sa opäť ukázalo ako nepravdivé a žalobca si ho dal vyhotoviť svojvoľne a bez akejkoľvek dohody s ostatnými spoluvlastníkmi. V geometrickom pláne, ktorý je aj prílohou k jeho žalobe, už žiada o rozdelenie celého pozemku na dve časti (na podiel žalobcu + B. D. a na druhý podiel, ktorý by patril ostatným podielnikom). Na návrh vysporiadať vzťahy na pozemku opäť odpovedali súhlasne, ale opäť nie formou, ktorú navrhuje žalobca. Žiadali znovu o spravodlivé rozdelenie pozemku na jednotlivé parcely podľa podielov jednotlivých spoluvlastníkov, pretože žalobcov návrh by pre nich nič neriešil. Ani s týmto návrhom žalobca nesúhlasil, na čo mu navrhli stretnutie, ktorého by sa zúčastnili všetci spoluvlastníci, na ktorom by sa mohli spoločne dohodnúť, ako ďalej postupovať. Žalobca s tým síce telefonicky súhlasil, ale neskôr sa už neozval a následne prišla žaloba, v ktorej nepravdivo uvádza ich neochotu dohodnúť sa. Vo vzťahu k podielu po žalovanej 1/sa prikláňal k stanovisku Slovenského pozemkového fondu, ktorý navrhuje ponechať jej podiel pre budúcich dedičov, nakoľko B. D. (rodená E.) je teta (čiže otcova sestra) žalovaného 2/. V súčasnosti sa snažia o obnovenie dedičského konania, aby bolo možné jej podiel previesť na jej právoplatných dedičov. Preto aj v jej prípade navrhoval pri prípadnom rozdelení pozemku na samostatné parcely postupovať rovnako a vytvoriť samostatnú parcelu, ktorej jediným vlastníkom bude žalovaná 1/. Ďalším dôvodom pre zachovanie jej podielu pre jej dedičov je nízka cena stanovená znaleckým posudkom bez ohľadu na reálnu trhovú hodnotu. V súčasnosti sa cena pozemkov určených na bytovú výstavbu v tejto lokalite pohybuje v cene cca od 113,-EUR do 153,-EUR za m<sup>2</sup> (čiže 14-krát až 19-krát viac ako uvádza žalobca). Zároveň súhlasil s rozdelením pozemku na jednotlivé parcely podľa podielov príslušných spoluvlastníkov (vrátane samostatného podielu B. D.), pričom žiadal o pridelenie súvislej parcely na západnej strane pozemku s prístupom k verejnej komunikácii, ktorú už desiatky rokov využíva a obhospodaruje a na ktorej už cca 20 rokov stojí aj jeho unimobunka s náradím potrebným na obhospodarovanie pozemku.

7. Žalobca v replike doručenej súdu 16.01.2024 poukázal, že žalovaní so zrušením podielového spoluvlastníctva súhlasia, nesúhlasia s navrhovaným spôsobom vyporiadania. On sa snažil s nimi popakovane dohodnúť, pričom zdôrazňoval, že s alternatívnym riešením sú spojené výdavky. Žiaden o úhradu podielu na výdavkoch záujem nemal a preto súdu predložil návrh na vyporiadanie, ktorý sa vzhľadom k pomerom na mieste samom javí ako spravodlivý a ktorý je dobre možný a účelný. Pokiaľ žalovaní navrhujú iný spôsob vyporiadania, je ich povinnosťou na nimi navrhované riešenie predložiť geometrický plán, inak dôkazné bremeno neunesli a žalobca naďalej trvá na návrhu v celom rozsahu.

8. Žalovaný 2/ v duplike doručenej dňa 02.02.2024 uviedol, že začiatkom januára s nimi žalobca telefonoval a oni opäť žiadali o spoločné stretnutie, na ktorom by sme sa všetci podielníci mohli dohodnúť, ako by mal výsledný stav vysporiadaného pozemku vyzerať. Žalobca však tvrdí, že takéto stretnutie možné nie je, pretože podľa jeho názoru sa tam ostatní nebudú chcieť dostaviť. Žalovaný 2/ od samotného začiatku navrhuje spoločné stretnutie ako jediný možný mimosúdny spôsob dohody a vysporiadania. Geometrický plán naozaj nevyhotovili, pretože predpokladom na jeho vytvorenie je spoločná dohoda všetkých podielnikov. Bolo by iracionálne a v danej situácii dokonca kontraproduktívne vypracovať geometrický plán podľa ich vlastnej predstavy bez predošlého súhlasu ostatných dotknutých strán. Vyjadrenie žalobcu, že žiadny z podielnikov nesúhlasil s podieľaním sa na výdavkoch spojených s vysporiadaním pozemku nie je pravdivé. Viackrát mu v telefonátoch prízvukovali, že majú záujem na spravodlivom vysporiadaní pozemku a sú si vedomí toho, že sú s tým spojené aj výdavky.

9. Žalovaný 3/ v duplike doručenej súdu dňa 05.02.2024 uviedol, že geometrický plán nemohli vytvoriť, nakoľko je potrebná spoločná dohoda všetkých podielnikov. Žalobca ho ani raz nevyzval na takéto stretnutie, nakoľko by s takýmto stretnutím súhlasil. Tak isto tvrdenie žalobcu, že žalovaní nemajú záujem podieľať sa na nákladoch spojených s vysporiadaním a zrušením podielového vlastníctva sa nezakladá na pravde. Mal záujem na spravodlivom vysporiadaní pozemku a je si vedomý toho, že sú s tým spojené aj finančné výdavky.

10. SPF ako zástupca žalovanej 1/ v duplike doručenej dňa 08.02.2024 uviedol, že vyhotovenie geometrického plánu by nebolo bez dohody všetkých spoluvlastníkov hospodárne. Predmetná nehnuteľnosť je v spoluvlastníctve 6 spoluvlastníkov a ak by každý spoluvlastník predložil svoj geometrický plán vznikla by otázka, ktorý geometrický plán má súd uprednostniť. Bez vyriešenia spôsobu zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva a prípadného umiestnenia novovzniknutých parciel z predmetnej nehnuteľnosti medzi všetkými spoluvlastníkmi zatiaľ vyhotovenie ďalšieho geometrického plánu nie je hospodárne. Je pravda, že žalobca ako jediný predložil geometrický plán č. over. 1504/2023 zo dňa 10.08.2023, ktorý však vyhovuje jemu a jeho úmyslom, ale neberie do úvahy úmysly ostatných spoluvlastníkov. Z vyjadrení žalovaných 2/, 3/ a 5/ je zrejmé, že zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva chcú riešiť, no žalobca ich návrhy neakceptuje. Vzhľadom na vyjadrenia žalovaných 2/, 3/ a 5/ nevie usúdiť v čom je návrh žalobcu spravodlivý. Sami žalovaní 2/, 3/ a 5/ so zrušením a vyporiadaním podielového spoluvlastníctva k predmetnej nehnuteľnosti súhlasia, ale s tým, že predmetná nehnuteľnosť sa rozdelí na nové samostatné parcely pre jednotlivých spoluvlastníkov a podiel žalovanej 1/ zostane zachovaný (vznikla by nová samostatná parcela) alebo sa rozdelí medzi ostatných spoluvlastníkov. Na základe vyjadrení žalovaných 2/, 3/ a 5/ sa títo so žalobcom snažili na zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva k predmetnej nehnuteľnosti dohodnúť, no neúspešne. Žalobca preto pristúpil k zrušeniu a vyporiadaniu podielového spoluvlastníctva k predmetnej nehnuteľnosti súdnou cestou. No žalobca nežiada vyporiadať a oddeliť do samostatnej novej parcely len svoj spoluvlastnícky podiel na predmetnej nehnuteľnosti ale aj podiel žalovanej 1/. Predložený geometrický plán zo dňa 10.08.2023 vôbec nerieši komplexne zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva k predmetnej nehnuteľnosti. Rieši len zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva k predmetnej nehnuteľnosti účelne pre žalobcu. Nakoľko na novo vytvorenej parcele CKN XXX/XXX (podľa geometrického plánu zo dňa 10.08.2023) z predmetnej nehnuteľnosti zostanú dvaja spoluvlastníci, a to žalobca a žalovaná 1/, žalobca bude musieť následne opäť iniciovať na súde zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva k novo vytvorenej parcele CKN XXX/XXX aby sa stal jej výlučným vlastníkom. Keďže ide o novo vytvorenú parcelu z predmetnej nehnuteľnosti žalobca takto obíde predkupné právo ostatných žalovaných a nesúhlasné stanovisko Slovenského pozemkového fondu zo dňa 17.06.2022. Stanovisko Slovenského pozemkového fondu zo dňa 17.06.2022 zamietlo žiadosť žalobcu o vysporiadanie podielového spoluvlastníctva k predmetnej nehnuteľnosti. Žalobca napriek tomu účelne vytvoril geometrický plán zo dňa 10.08.2023, v ktorom podiel žalovaného 1/ zahrnul do novovytvorenej parcely CKN XXX/XXX, ktorej bude tiež spoluvlastníkom. Zároveň žalobca v geometrickom pláne zo dňa 10.08.2023 neakceptoval úmysel žalovaných na zachovaní ich vlastníckeho práva k predmetnej nehnuteľnosti a vytvorení samostatných parciel pre žalovaných prislúchajúcich ich spoluvlastníckym podielom aj keď o týchto úmysloch vedel (viď vyjadrenia žalovaných 2/, 3/ a 5/). Prípadným zrušením a vyporiadaním podielového spoluvlastníctva k predmetnej nehnuteľnosti podľa geometrického plánu zo dňa 10.08.2023 nepríde ku komplexnému vyriešeniu podielového spoluvlastníctva na predmetnej nehnuteľnosti, ale len k jeho rozdrobeniu na ďalšie dve konania o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva k dvom novovzniknutým parcelám, ktoré vzniknú týmto geometrickým plánom. Zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnosti má byť predovšetkým účelné a nemá vytvárať ďalšie konania (spory). Taktiež poukázal na vyjadrenia žalovaných 2/, 3/ a 5/ ohľadom osoby žalovaného 1/, že sa nejedná o osobu D. B. C. E., ale ide o osobu D. B. C. E., bývajúcu v Žatci okres Louny, majúca potomkov. Žalovaný 2/ dokonca vo svojom vyjadrení zo dňa 10.12.2023 uvádza, že sa to jeho príbuzná a v súčasnosti sa snaží o obnovu dedičského konania. Žalovaní 2/, 3/ a 5/ nepredložili žiadne dôkazy na podporu svojich tvrdení ohľadom žalovanej 1/ (vyjadrenie obce, rodný list alebo iný doklad). Aj tak však vyjadril dôvodnú pochybnosť, či Slovenskému pozemkovému fondu patrí vecná legitímácia na zastúpenie žalovanej 1/. Tvrdenia žalovaných 2/, 3/ a 5/ je potrebné preveriť a vyzvať ich na preukázanie ich tvrdení. Pretože v prípade ak by sa dokazovaním preukázalo, že žalovaná 1/ nie je neznámy nezistený vlastník, Slovenský pozemkový fond by stratil vecnú legitímáciu na jej zastupovanie.

11. Žalobca doručil súdu dňa 12.02.2024 podanie označené ako úprava žaloby, v ktorom uviedol, že komunikoval so žalovanými, avšak k zjednocujúcemu stanovisku nedokázal dospieť. Preto v súlade s ich vyjadreniami, v ktorých prejavili záujem o pomerné rozdelenie podielu neznámeho vlastníka zabezpečil vyhotovenie nového geometrického plánu, ktorý nehnuteľnosť reálne rozdeľuje medzi všetkých spoluvlastníkov tak, že podiel neznámeho sa delí medzi všetkých pomerne podľa výšky ich spoluvlastníckych podielov. Podľa geometrického plánu č. over G1-183/2024 zo dňa 07.02.2024, zpmč. 0923 sa zistilo, že skutočná výmera KNE 799 je 5679 m<sup>2</sup>, pričom na známych spoluvlastníkov pripadá 5111 m<sup>2</sup>. Výmera B. D. sa rozdelí medzi spoluvlastníkov pomerne podľa výmery ich podielov. Koeficient bude vypočítaný pomerom: (m<sup>2</sup> podielu/5111). Podiely spoluvlastníkov na ceste podľa nového stavu budú dané pomerom výmer novovydeľovaných pozemkov, pričom pozemky KNC 406/116 a 406/251 budú slúžiť nielen na zabezpečenie prístupu, prechodu a prejazdu k novovytvoreným pozemkom, ale aj na uloženie potrebných inžinierskych sietí na ich napojenie. Preto navrhoval, aby súd rozsudkom zriadil tomu zodpovedajúce vecné bremeno. Vzhľadom k vyššie navrhoval, aby podľa geometrického plánu č. over GI- 183/2024 zo dňa 07.02.2024, zpmč. 0923 súd vykonal vyporiadanie zrušeného podielového spoluvlastníctva. Nakoľko so zabezpečením geometrického plánu sú spojené výdavky, ktoré doteraz musel hradíť sám, navrhoval, aby mu súd priznal nárok na náhradu trov konania voči ostatným spoluvlastníkom.

12. Zástupca žalovanej 1/ dňa 18.03.2024 doručil vyjadrenie k úprave žaloby, pričom zotrval na tom, že má dôvodnú pochybnosť, či Slovenskému pozemkovému fondu patrí vecná legitímácia na zastúpenie žalovanej 1/. Nemá informáciu či žalovaní 2/, 3/ a 5/ preukázali nejakým spôsobom svoje tvrdenia. Z opatrnosti a v súlade so zásadou materiálnej publicity katastra nehnuteľností však vyjadril súhlas so zrušením podielového spoluvlastníctva k predmetnej nehnuteľnosti, berúc najmä do úvahy zásadu, z ktorej vychádza Občiansky zákonník, že nikoho nemožno spravodlivo nútiť, aby zotrval v podielovom spoluvlastníctve. S navrhovaným rozdelením spoluvlastníckeho podielu žalovanej 1/ podľa geometrického plánu č. 43432611-022/2024 zo dňa 01.02.2024 súhlasil. Uvedené rozdelenie považoval za objektívne a spravodlivé vysporiadanie podielového spoluvlastníctva k predmetnej nehnuteľnosti. K výške primeranej náhrady za ustupujúci spoluvlastnícky podiel žalovanej 1/ uviedol, že podľa žalobcom predloženého znaleckého posudku sa predmetná nehnuteľnosť nachádza v súbore nových rodinných domov v obci Bitarová. Prístup je zabezpečený po miestnej komunikácii a v oblasti je možné napojenie na el. energiu, vodu a plyn. Predmetná nehnuteľnosť je určená podľa územného plánu na IBV. Predložený znalecký posudok bol vyhotovený v roku 2021, preto namietal jeho aktuálnosť vzhľadom na rastúce ceny nehnuteľností za časové obdobie. Nestotožnil sa ani s použitou metódou na stanovenie východiskovej hodnoty nehnuteľnosti. Znalec použil metódu polohovej diferenciácie z dôvodu nedostatku objektívnych podkladov k iným metódam. Porovnávaciu metódu vylúčil z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ nehnuteľnosti. S. G. je lukratívnou a rozrastajúcou sa lokalitou určenou na výstavbu IBV a teda pri objektívnej snahe znalca (dohľadanie dokladov o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponúk realitných kancelárií) mohol využiť porovnávaciu metódu a zároveň nič mu nebránilo využiť obe metódy. Zástupca žalovaného za účelom určenia primeranej náhrady zisťoval predaj podobných nehnuteľností v katastrálnom území G.. konajúcemu súdu a predložil aktuálne ponuky z realitného portálu na predaj pozemkov v katastrálnom území G., z ktorých vyplýva, že v katastrálnom území G. sa nehnuteľnosti predávajú za vyššiu cenu ako navrhuje žalobca podľa znaleckého posudku. Dokonca jedna realitná ponuka (parcely CKN č. XXX/XX) susedí s predmetnou nehnuteľnosťou. Mal za to, že 8 realitných ponúk je dostačujúcim počtom na preukázanie inej výšky primeranej náhrady za zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva ako navrhuje žalobca. Zohľadnil, že za predmetnú nehnuteľnosť nie je adekvátne požadovať primeranú náhradu ako za stavebný pozemok, ale žalobcom navrhovanú primeranú náhradu taktiež nepovažoval za adekvátnu vzhľadom na ceny za aké sa predávajú nehnuteľnosti v katastrálnom území G.. Na základe uvedených skutočností žiadal, aby súd určil primeranú náhradu za zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva k predmetnej nehnuteľnosti vo výške 75,- EUR za m<sup>2</sup>, čo predstavuje približne polovicu z najvyššie predloženej realitnej ponuky. Primeranú náhradu žiadal zaslať na depozitný účet Slovenského pozemkového fondu I. XXXX XXXX XXXX XXXX XXXX, variabilný symbol: XXXXXXXX (s uvedením „rozsudok“ do poznámky pre prijímateľa).

13. Žalovaný 3/ vo vyjadrení doručenom dňa 22.03.2024 k úprave žaloby uviedol, že žalobca tvrdí, že v súlade s vyjadreniami žalovaných zabezpečil vyhotovenie geometrického plánu, ale toto tvrdenie je nepravdivé. Vôbec s nimi nekomunikoval. Taktiež nesúhlasil s cestou cez pozemok, nakoľko je v rozpore s jeho predstavou a taktiež so stanoviskom obce. Starosta obce Bitarová nesúhlasí s cestou,

nakoľko nad pozemkom je cesta so všetkými inžinierskymi sieťami a majitelia súhlasia, aby sa aj oni stali vlastníkami. Žalobca požiadal o vypracovanie geometrického plánu bez jeho súhlasu a písomného schválenia. Žalovaný 3/ svoju parcelu žiadal umiestniť vedľa parcely jeho sestry, žalovanej 5/, nakoľko sú vlastníkami malých parciel a chcú ich spojiť a postaviť na nich v budúcnosti rodinný dom. Samostatná parcela je nedostatočná na výstavbu rodinného domu. Nesúhlasil s priznaním nároku na náhradu trov konania voči ostatným spoluvlastníkom. Žalobca koná bez súhlasu ostatných spoluvlastníkov, napriek jeho vyhláseniam, ktoré sú klamstvom a naďalej vykonáva podľa vlastného názoru spolplatnené úkony. Tie sa nezhodujú s návrhmi ostatných spoluvlastníkov. Uviedol, že by sa chcel stretnúť so všetkými spoluvlastníkmi, kde by sa spoločne dohodli na ďalších krokoch a po vzájomnej dohode všetkých spoluvlastníkov dať vypracovať geometrický plán, na ktorom je ochotný sa finančne spolupodieľať. Žalobca si plány dáva sám vypracovať podľa svojho názoru.

14. Žalovaný 2/ vo vyjadrení doručenom 22.03.2024 k úprave žaloby uviedol, že nesúhlasí s rozdelením podielu neznámej vlastníčky (s ktorou je vo vzdialenom rodinnom vzťahu) a žiada jej podiel zachovať. Takisto nesúhlasil so zakreslením cesty na predmetnú nehnuteľnosť a so zriadením vecného bremena. Komunikovali so žalobcom telefonicky a následne e-mailom a tento jeho návrh odmietli, pretože je v priamom rozpore so stanoviskom obce a takisto ich predstavou. Napriek vyššie uvedeným nezhodám žalobca požiadal o vypracovanie geometrického plánu bez ich súhlasu a vedomia a navyše žiada, aby sa na jeho nákladoch spolupodieľali, s čím nesúhlasili a odmietal uhradiť akékoľvek spolplatnené úkony, ktoré žalobca dal/dáva/dá vyhotoviť bez ich súhlasu a písomného schválenia. Nesúhlasil s cestou na nehnuteľnosti (podiele) a so zriadením vecného bremena, pretože okolo celej nehnuteľnosti už vedie cesta, pričom zo severnej strany je cesta síce súkromná, ale obec tvrdí, že dokáže zabezpečiť spoluprácu súčasných majiteľov cesty a ich súhlas na využívanie tejto komunikácie. Pôvodné odmietavé stanovisko, ktoré tlmočili žalobcovi, vychádza z nedôvery voči jeho krokom. Z rovnakých dôvodov žiadal, aby súd nevyhovel žiadosti žalobcu o priznanie nároku na náhradu trov konania voči ostatným spoluvlastníkom. Žalobca totiž koná bez súhlasu všetkých spoluvlastníkov (napriek jeho vyhláseniam, ktoré sa nezakladajú na pravde) a vykonáva (aj spolplatnené) úkony, ktoré sa nezhodujú s presvedčením všetkých spoluvlastníkov a nepredstavujú ich vôľu ani želanie. Viackrát navrhovali stretnutie, na ktorom by sa mohli všetci spoločne dohodnúť na konkrétnych ďalších krokoch, ale bez úspechu.

15. Žalobca v podaní doručenom súdu dňa 15.04.2024 nesúhlasil s jednoduchým priemerom určeným porovnávaním sa neporovnateľnými nehnuteľnosťami podľa SPF, ale navrhoval, aby v rámci dokazovania súd nariadil P. N. J. doplnenie znaleckého posudku o aktualizáciu ceny v čase, keď súd bude o výške výplatku rozhodovať, resp. aby vo veci súd nariadil vypracovať nový znalecký posudok na určenie výšky primeranej náhrady výplatku odstupujúcej spoluvlastníčke B. D. v prípade, že spoluvlastnícky podiel B. D. sa nebude vydeľovať samostatne. K tvrdeniu žalovaného 3/, že nesúhlasí s vytvorením cesty, pretože nad pozemkom sa má nachádzať iná cesta s inžinierskymi sieťami a majitelia súhlasia aby sa aj oni stali jej spoluvlastníkmi, uviedol, že súhlas sa jemu zabezpečiť nepodarilo a ani žalovaný 3/ neunesol dôkazné bremeno na svoje tvrdenie. Pokiaľ by takýto súhlas zabezpečený bol, tak logicky by sa žalobca k takémuto riešeniu pripojil. Do dnešného dňa sa však takýto súhlas zabezpečiť nepodarilo. Pri zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva nemožno vykonať reálne rozdelenie, tak aby na jednotlivé pozemky nebol zabezpečený prístup a rovnako nie je možné ani účelné a vhodné v tomto prípade zabezpečovať prístup na jednotlivé pozemky cez pozemky novovydelených, navzájom susedných nehnuteľností. Žalovaný v rade 2/ vo svojom vyjadrení opakuje tvrdenia, že žalovaná v rade 1/ má byť jeho príbuznou, avšak tá skutočnosť, že by menovaná bývala na neznámom mieste alebo, že by skutočne zomrela a mala právnych nástupcov neunáša dôkazné bremeno. Preto aj s poukazom na judikatúru, na ktorú poukázal v žalobe, je nútený B. D. C. E. považovať za neznámu vlastníčku. Ak na základe dôkazov súd vyhodnotí, že žalovaná B. D. C. E. neznáma vlastníčka nie je, sú procesné postupy ktorými je možné jestvujúci stav do budúcnosti odstrániť a zosúladiť so stavom, ktorý bude preukázaný. Rovnako aj žalovaný 2/ neunesol dôkazné bremeno na tvrdenie, že by obec dokázala zabezpečiť prístup k novo vytvoreným nehnuteľnostiam po pozemku vo vlastníctve súkromných osôb.

16. Žalovaný 2/ doručil dňa 02.05.2024 vyjadrenie, pričom cenu podľa SPF považoval za adekvátnejšiu ako cenu stanovenú znaleckým posudkom. Žaloba nebola podaná v roku 2021, ale až v roku 2023, nie kvôli tomu, že by sa žalobca snažil o dosiahnutie mimosúdnej dohody, ale z dôvodu čakania na premlčanie lehoty na využitie predkupného práva ostatných podielnikov. Žalobca neustále trvá na tom, že žalovaná 1/ je neznáma vlastníčka, ale dôkazné bremeno v tomto zmysle neunesol ani on (vyhľadávanie informácií na základe nesprávneho mena, oslovanie náhodných ľudí a pod.), preto aj trval na tom,

aby bol predmetný pozemok B. D. vydelený samostatne a ponechaný v správe SPF, kým nebude vysporiadaný v dedičskom konaní. V predložennom geometrickom pláne je na predmetnom pozemku zakreslená cesta v zjavnom nesúlade s územným plánom obce. Poukázal vyjadrenie Obecného úradu v Bitarovej, v ktorom sa uvádza, že so zakreslením cesty na predmetnú nehnuteľnosť obec nesúhlasí a že k predmetnej nehnuteľnosti je možný prístup z cesty na severnej strane pozemku. Prístup z danej cesty bude umožnený aj z toho dôvodu, že v súvislosti s vybudovaním tejto cesty v tom čase všetci podielníci súhlasili s vyňatím časti predmetnej nehnuteľnosti na tento účel.

17. Žalovaný 3/ vo vyjadrení doručenom 03.05.2024 uviedol, že cenu podľa SPF považuje za adekvátnu cenu, nakoľko pozemok je vedený ako stavebný, cena sa pohybuje v okolí pár metrov od tohto pozemku aj vo výške 130,00EUR/m<sup>2</sup>. Žalobca tvrdí, že žalovaná 1/ je neznáma vlastníčka. Hľadal ju pod iným menom B. D., oslovoval náhodných ľudí z obce G., pritom ona nikdy v obci Bitarová nežila. Trval na tom, aby pozemok p. B. D. bol vydelený samostatne a ponechaný v správe SPF kým nebude v dedičskom konaní vysporiadaný. So zakreslenou cestou nesúhlasí ani obecný úrad obce G.. Podľa neho prístup z danej cesty bude umožnený aj preto, že v súvislosti s jej vybudovaním v tom čase všetci podielníci súhlasili s vyňatím časti z predmetnej nehnuteľnosti na tento účel.

18. SPF ako zástupca žalovanej 1/ doručil dňa 06.05.2024 podanie, v ktorom uviedol, že sa v konaní nepreukázali tvrdenia žalovaných 2/, 3/ a 5/, že žalovaná 1/ nie je neznámy nezistený vlastníč. Nesúhlasil s návrhom žalobcu, aby súd nariadil znalcovi P. N. J. doplnenie znaleckého posudku o aktualizáciu ceny. Žalobca navrhol zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva k predmetnej nehnuteľnosti, a preto má aktualizovanú výšku primeranej náhrady predložiť on. Zároveň aktualizáciu, ako aj vyhotovenie nového znaleckého posudku zo strany súdu považoval za nehospodárne. Spolu s žalovaným 2/ predložili ponuky (cca 8 realitných ponúk) na predaj nehnuteľností v katastrálnom území G., ktoré dokazujú, že cena obdobných nehnuteľností sa pohybuje v iných sumách ako navrhuje žalobca. Zároveň z iného konania predložil znalecký posudok z roku 2022, a teda opäť staršieho vyhotovenia, v ktorom boli nehnuteľnosti v katastrálnom území G. určené na IBV ocenené na 55,27 EUR za m<sup>2</sup>. Aj keď znalec v znaleckom posudku z roku 2022 stanovil všeobecnú cenu nehnuteľností metódou polohovej diferenciácie uviedol, že stavebné pozemky pre IBV sa pohybujú na úrovni 40,- EUR - 90,- EUR za m<sup>2</sup>, čo aj demonštroval realitnými ponukami, ktoré sú prílohou tohto znaleckého posudku. Všeobecná cena nehnuteľností určených na IBV podľa znaleckého posudku z roku 2022 vyšla v rozmedzí vtedajších realitných ponúk. Aj z uvedeného je zrejmé, že stavebné pozemky v katastrálnom území G. sa už v roku 2022 predávali za vyššie ceny ako navrhuje teraz žalobca. Výška primeranej náhrady 8,81 EUR za m<sup>2</sup> určená znaleckým posudkom P. N. J. je neobjektívna vzhľadom na ceny za aké sa v katastrálnom území G. v súčasnosti predávajú stavebné pozemky. Pri určení primeranej náhrady vo výške 75,-EUR za m<sup>2</sup> vychádzal SPF z charakteru predmetnej nehnuteľnosti, potreby jej rozparcelovania a predložených ponúk na predaj nehnuteľností. Dal do pozornosti aj predloženú realitnú ponuku na pozemok parcela CKN č. XXX/XX o výmere 564 m<sup>2</sup>, ktorý susedí s predmetnou nehnuteľnosťou a predáva sa za 92 990,- EUR t. j. 164,88 EUR za m<sup>2</sup>. Čiže ním určená primeraná náhrada je necelá polovica z tejto realitnej ponuky práve po zohľadnení charakteru predmetnej nehnuteľnosti. Predmetná nehnuteľnosť je územným plánom určená na individuálnu výstavbu, čo dokazuje aj to, že v jej okolí už prebieha alebo už bola ukončená výstavba rodinných domov. Zároveň je k nej priamy prístup z miestnej komunikácie, v ktorej sú uložené inžinierske siete. Jej využitie na výstavbu je tak nespochybniteľné. Žalobca nadobudol spoluvlastnícky podiel na predmetnej nehnuteľnosti kúpnyimi zmluvami v roku 2020. Žalovaní alebo ich predchodcovia (tituly nadobudnutia spoluvlastníckych podielov) sú vlastníckmi predmetnej nehnuteľnosti dlhšiu dobu ako žalobca, a preto k nej majú aj hlbšiu citovú väzbu ako žalobca, ktorý nehnuteľnosť nadobudol z komerčného dôvodu, nakoľko je určená na výstavbu rodinných domov. Je tak pochopiteľné, že žalobca chce vyplatiť ustupujúcim spoluvlastníkom primeranú náhradu v čo najnižšej sume.

19. Žalobca v podaní doručenom 29.05.2024 zotrval na žalobe v celom rozsahu. Žalovaní vo svojich vyjadreniach riešia práva k susedným nehnuteľnostiam, ktoré však nie sú predmetom konania a ku ktorým vzťah nemajú nijako usporiadaný. Právo prechodu a prejazdu po susedných pozemkoch nie je predmetom tohto konania. Podľa jeho vedomostí bola v minulosti možnosť cestu od susedov odkúpiť, avšak tak doteraz žiaden zo spoluvlastníkov nevykonan. Pri zrušení spoluvlastníctva treba mať na zreteli vyriešenie jestvujúceho stavu tak, aby mohli mať všetci spoluvlastníci rovnocenný prístup na novovytvorené pozemky. Na prísľuboch alebo domnienkach nie je možné zrušenie podielového spoluvlastníctva založiť.

20. Súd vo veci samej nariadil pojednávanie na deň 21.10.2024, na ktorom vec prejednal v prítomnosti právneho zástupcu žalobcu, zástupcov žalovaných 1/, 2/, 3/ a 4/. Žalovaná 5/ sa na pojednávanie nedostavila, svoju neúčasť neospravedlnila. Právny zástupca žalobcu na pojednávaní zotrval na podanej žalobe v zmysle jej úpravy. Poukázal, že z príloh zo samotnej žaloby vyplýva, že žalobca sa snažil zistiť údaje žalovanej 1/, nepodarilo sa to. Pokiaľ žalovaní tvrdia, že táto vlastníčka nie je neznáma, tak mali by túto skutočnosť preukázať, pričom jednoznačne túto skutočnosť ani nepreukázali, preto sa má za to k dnešnému dňu, že táto vlastníčka je neznámou zastúpenou SPF. V niektorom vyjadrení žalovaní aj tvrdili, že chcú iniciovať dedičské konanie, ale ani nepredložili dátum narodenia, úmrtia, adresu trvalého bydliska a podobné identifikačné údaje, vďaka ktorým by sa táto osoba zidentifikovala, preto mal za to, že je to neznáma osoba. Pokiaľ sa týka výplatku, je pravdou, že znalecký posudok bol vyhotovený v roku 2021. Pozerali znalecký posudok, ktorý predložil SPF, ten bol v roku 2022 a cena za m<sup>2</sup> tu vychádzala 55,- EUR, s čím by žalobca aj súhlasil, ak by bola taká stanovená suma. Trval na predložení geometrickom pláne, lebo je nevyhnutné, keď dôjde k reálnemu rozdeleniu, aby každý jeden vlastník mal zabezpečenú prístupovú cestu k nehnuteľnosti. Nemôžu sa spoliehať na nejaké domnienky a prísľuby vlastníkov, alebo obce, tá cesta nie je obecnou cestou. Žalobca sa snažil dohodnúť s tými súkromnými vlastníkmi, avšak k dohode nedošlo a nemôže sa spoliehať na to, že niekedy v budúcnosti k takémuto nejakému zriadeniu vecného bremena dôjde. V prípade ak by k dnešnému dňu bolo na tejto ceste zriadené vecné bremeno pre všetkých vlastníkov pozemkov tak, ako to v geometrickom pláne vyznačili, v tom prípade by s tým súhlasil, ale k dnešnému dňu tam takýto prístup zriadený nie je a myslí si, že nikdy zriadený nebude na tú súkromnú cestu, preto trval na tom rozdelení tak, ako už uviedli. A pokiaľ žalovaní s tým nesúhlasia, alebo chcú to nejak inak prerozdeliť, mali predložiť geometrický plán, mali dostatok času, aby svoje tvrdenia dostatočne preukázali. Zástupca žalovanej 1/ uviedol, že zo strany žalovaných, ktorí prezentovali vo svojich vyjadreniach, že B. D. nie je neznáma spoluvlastníčka, nebolo nič doručené. Aj od žalobcu nebolo dokázané, že žalovaná 1/ nie je neznáma vlastníčka. Vyjadrenia žalovaných si odporovali, chceli obnoviť dedičské konanie, potom zase v ďalšom vyjadrení uviedli, že asi nežije, že má jedného syna, potom, že má aj dcéru. Nie je v možnostiach žalobcu pátrať v zahraničí, či tam tá osoba žije, alebo nežije. Takže stále zotrval na tom, že je zástupcom žalovanej 1/. K samotnému zrušeniu a vyporiadaniu spoluvlastníctva akceptoval úpravu žaloby a teda podiel neznámej spoluvlastníčky rozdelený medzi ostatných žijúcich žalovaných, čo považoval za celkom spravodlivé a adekvátne riešenie. Sporná je len výška primeranej náhrady, ktorú považoval za neadekvátnu vzhľadom na charakter pozemku, ktorý je určený na bytovú výstavbu, je tam existencia sietí, prístup a sám žalobca ho chce vlastne využívať na komerčné účely. Uviedol, že tá cena je v rámci stavebného pozemku, ale treba si uvedomiť, je tam výstavba, je tam oblasť, kde sa stavia, je obecné známe, že obce si nerozširujú tie intravilány, stavia sa v extraviláne. Poukázal však na to, že tam nevedú stavebné siete na ten pozemok, nie je to developerský projekt. Každý stavebník tam sám ťahá tie siete. Vzhľadom na to, že ide o väčšiu rozdrobenosť pozemkov, alebo spoluvlastníkov, bude tam viac pozemkov, tam bude treba zriadiť tú prístupovú cestu, tak súhlasil s cenou 55,- EUR. Zároveň žiadal, aby nikomu neboli priznané trovy konania. Konanie žalobcu považoval za neadekvátne, lebo predkladal dva geometrické plány. Najlepšie by bolo keby sa stretnú a vysporiadajú. Nie je vhodné, aby každý predkladal svoj geometrický plán. Mal za to, že je to adekvátne, keď sa rozdelí ten podiel neznámeho vlastníka medzi ostatných, lebo keby že tam zostane tá parcela, bude len zarastať, bude neobhospodarovaná. Väčší úžitok tých nehnuteľností bude, keď bude rozdelený pomerne podiel medzi ostatných podielových spoluvlastníkov. Splnomocnený zástupca žalovaného 2/ zotrval na písomných vyjadreniach a uviedol, že pani D., C. E. odišla aj s dcérou do Čiech, preto pokus o vyhľadanie pani D. nebol dostatočný zo strany žalobcu. Cena je neadekvátne, tie ceny sa tam pohybujú absolútne inak. Nesúhlasil ani s tým, aby platili trovy konania, pretože viackrát žiadali o stretnutie, aby to skúsili vyriešiť, pretože počas tej komunikácie, ešte keď so žalobcom komunikoval, tak stávalo sa, že on priamo prerušil komunikáciu a povedal niečo iné. Žalovaný to nechcel riešiť cez telefón, chcel to riešiť osobne so všetkými, ktorých sa to týkalo. Žalobca viackrát povedal, že takéto stretnutie spraví a nikdy sa k tomu nedostali. Žalovanému najskôr ponúkal za ten pozemok nízku cenu a následne v priebehu niekoľkých minút tú cenu razantne zvýšil. Súhlasil s rozdelením toho pozemku. K ceste uviedol, že obecná cesta je iba po dvoch stranách. Jedna strana, na nej stojí maringotka, ktorú jeho rodičia dlhodobo využívajú, pretože obhospodarovali tú časť pozemku, tak žiadali teda tú časť a zo severnej časti ide cesta, ktorá nie je súkromná. Snažili sa dohodnúť, aj so žalobcom aj s majiteľmi cesty, nepodarilo sa to. Poukázal na komunikáciu so starostom obce, ktorý nesúhlasil, aby v zmysle toho GP cestu dolu postavili. Bol za to, aby obec sa zasadila, aby tí majitelia cesty súhlasili na minimálne pre tých v strede, ktorými by postavili pozemok v strede, aby mali prístup na ten svoj pozemok. Prístupy tam boli a naozaj sú to iba prístupy, nie je nič na papieri. Obec zastáva tú myšlienku, aby prístup bol iba z tej cesty z vrchu, ale nedokázali to podložiť nejakou zmluvou. Takže oni si cestu postavili na základe ich

súhlasu a teraz niektorí nesúhlasia s tým, aby sa tie pozemky v strede napojili na tú cestu, ale to je otázka času, ale naozaj momentálne nie je ich súhlas zmluvne urobený. Napokon uviedol, že pokiaľ ide o cestu, ak tam nebude povinnosť postaviť okamžite cestu, alebo do nejakého dátumu, pretože to je spojené takisto s nákladmi a nie každý na to môže mať peniaze, tak nemá problém s tým oddeľovaním pozemku, ktorý by potom bol v majetku všetkých podielnikov rovnako, cez ktorý by mali mať právo prejazdu všetci majitelia pozemkov. Nemajú problém ani s tým pásom, na ktorom by bolo nie to vecné bremeno, ale právo prejazdu, aby sa všetci dostali na svoj pozemok. Súhlasil napokon s tým, že podiel žalovanej 1/ sa rozdelí medzi ostatných spoluvlastníkov, hoci by bolo spravodlivejšie ponechať pre ňu, ale ak by tam mal ostať nepokosený, alebo neobhospodarovaný kus pôdy, tak asi to je naozaj neefektívne. Keď ide o cenu, s navrhovanou sumou 55,-EUR súhlasil. Žalovaný 3/ uviedol, že žalobcu ešte nevidel, nestretli sa. Napríklad to vymeranie, on chcel so sestrou vedľa seba mať ten pozemok, ak by náhodou chceli stavať chalúпку, tak až majú 600 metrov a vôbec nikto sa nevyjadril. Súhlasil s rozdelením podielu žalovanej 1/ medzi ostatných spoluvlastníkov. Splnomocnený zástupca žalovanej 4/ s rozdeľovaním súhlasil, so žalobcom komunikoval. Tvrdenia, že je tam cesta, a že možno že bude cesta, nebolo nijakým spôsobom ani obcou podpísané, že čo majú súkromnú cestu nad pozemkom, že niekedy v nejakom dohľadnom čase by si ju mohli odkúpiť. Súhlasil s rozdelením a žiadal o prístup na vlastný pozemok. Nesúhlasil, aby sa podiel žalovanej 1/ rozdelil medzi spoluvlastníkov. Nech je vyčlenená žalovanej samostatná parcela. Napokon však aj on súhlasil s rozdelením podielu žalovanej 1/ medzi ostatných. K cene uviedol, že teraz je to momentálne len orná pôda, to znamená, stavebný pozemok to ešte nie je. Takže cena 55,- EUR je adekvátna.

21. Žalovaný 2/ doručil dňa 14.11.2024 súdu podanie, v ktorom uviedol, že súhlasí s prikázaním podielu neznámej spoluvlastníčky podľa veľkosti podielov, ako aj s výškou navrhovanej primeranej náhrady 55,-EUR/m<sup>2</sup>. Súhlasil aj s rozdelením pozemku podľa geometrického plánu, v rámci ktorého by mu bola pridelená krajná západná strana pozemku, na ktorej stojí ich maringotka a súhlasil aj s prípadným rovnomerným vyčlenením samostatnej parcely na južnej strane, ktorej spoluvlastníkmi by boli strany sporu a ktorá by slúžila ako prístupová komunikácia k jednotlivým pozemkom. Nesúhlasil s povinnosťou hradiť trovy konania žalobcovi, nakoľko viackrát žiadali o spoločné stretnutie, na ktorom sa chceli dohodnúť na prípadnom spravodlivom rozdelení mimosúdnou cestou.

22. Žalovaný 3/ doručil dňa 18.11.2024 súdu podanie, v ktorom uviedol, že súhlasí s prikázaním podielu neznámej spoluvlastníčky podľa veľkosti podielov, ako aj s výškou navrhovanej primeranej náhrady 55,-EUR/m<sup>2</sup>. Súhlasil aj s rozdelením pozemku podľa geometrického plánu a rovnomerným vyčlenením samostatnej parcely na južnej strane, ktorej spoluvlastníkmi by boli strany sporu a ktorá by slúžila ako prístupová komunikácia k jednotlivým pozemkom. Nesúhlasil s povinnosťou hradiť trovy konania žalobcovi, nakoľko žalobca nemal záujem o spoločné stretnutie, na ktorom sa chceli dohodnúť na spravodlivom rozdelení mimosúdnou cestou.

23. Žalovaná 4/ v podaní doručenom súdu dňa 21.11.2024 súhlasila s prikázaním podielu neznámej spoluvlastníčky podľa veľkosti podielov, ako aj s výškou navrhovanej primeranej náhrady 55,-EUR/m<sup>2</sup>. Súhlasila aj s rozdelením pozemku podľa geometrického plánu. Nesúhlasila s povinnosťou hradiť trovy konania žalobcovi, nakoľko so žalobcom súhlasila s navrhnutým rozdelením parciel podľa geometrického plánu.

24. Na pojednávaní konanom dňa 09.12.2024 súd vec prejednal a pojednávanie odročil za účelom predloženia geometrického plánu žalobcom. Na pojednávaní sa nezúčastnila žalovaná 5/, ktorá svoju neúčast' ospravedlnila zo zdravotných dôvodov. Právny zástupca žalobcu na pojednávaní uviedol, že majú vyjadrenie všetkých žalovaných, ktorí súhlasia so znením petitu, aj s pomerným rozdelením výmery pripadajúcej na neznámu vlastníčku - žalovanú 1/, akurát nemajú vyjadrenie žalovanej 5/. Predložil súdu požadovanú kalkuláciu v prípade výplatku 55,- EUR/m<sup>2</sup>, ale nakoľko sa žalovaná nevyjadrila, budú musieť požiadať o odročenie pojednávania za účelom vyhotovenia nového geometrického plánu, v ktorom podiel, alebo výmeru, ktorá bola pri pôvodnom geometrickom pláne pripísaná v prospech žalovanej, pomerne rozdelí medzi ostatných podielových spoluvlastníkov - medzi žalobcu a žalovaných 2/-4/.

25. Žalovaná 5/ doručila súdu dňa 16.12.2024 podanie, v ktorom uviedla, že podiel na pozemku zdedila po matke v roku 2021, jedná sa o pozemok po starých a prastarých rodičoch. V januári 2020 žalobca navštívil jej matku a chcel od nej kúpiť podiel za 5,-EUR/m<sup>2</sup> bez toho, aby jej povedal o ktorý pozemok

ide a o aký podiel sa jedná. Matka, hoci žalobca vyvíjal nátlak a prišiel už s pripravenou zmluvou, podiel nepredala. Ďalej komunikovala so žalobcom ona, nasledovalo množstvo telefonátov, výmyslov a špekulácií, len aby sa dostal k jej podielu za čo najnižšiu cenu. To sa ťahalo až do matkinej smrti. V dedičskom konaní bol podiel rozdelený na tri časti. S bratom - žalovaným 3/ chceli spoločne pozemok predať ako jeden vzhľadom na spoločnú výmeru 700m<sup>2</sup>, avšak pri prvotnom návrhu rozdelenia žalobcom pozemky jej a žalovaného 3/ boli predelené pozemkom žalovanej 4/ , čo považovala za pomstu, lebo mu podiel mama nepredala a že celý podiel nezdedila žalovaná 4/ po matke. S pridelením adekvátnej časti podielu po žalovanej 1/ nesúhlasila, nechcela investovať takmer 2000,-EUR za niečo, čo v budúcnosti nevyužije.

26. Dňa 04.04.2025 doručil žalobca súdu nový geometrický plán spolu s úpravou petitu. Poukázal, že žalobou zo dňa 16.10.2023 navrhol súdu zrušenie podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnosti. Následne komunikoval so žalovanými, avšak k zjednocujúcemu stanovisku nedokázal dospieť. Preto v súlade s ich vyjadreniami, v ktorých prejavili záujem o pomerné rozdelenie podielu neznámeho vlastníka zabezpečil vyhotovenie nového geometrického plánu, ktorý nehnuteľnosť reálne rozdeľuje medzi všetkých spoluvlastníkov tak, že podiel neznámeho sa delí medzi všetkých pomerne podľa výšky ich spoluvlastníckych podielov. Podaním z 12.2.2024 na základe zmeny postojov niektorých žalovaných upravil znenie petitu. Na základe záverov z pojednávania zo dňa 09.12.2024 a vyjadrenia žalovanej v rade 5/ zo dňa 16.12.2024, ktorá výslovne odmietla navýšiť výmeru svojho pozemku o podiel na podiele neznámej vlastníčky, bol vypracovaný nový geometrický plán č. over: D./XXXX zo dňa 19.03.2025, zpmč.:0973. Podľa tohto geometrického plánu sa zisťuje, že skutočná výmera KNE XXX je 5679 m<sup>2</sup>, pričom na známych spoluvlastníkov pripadá 5111 m<sup>2</sup>. Výmera B. D. sa rozdelí medzi žalobcu a žalovaných v rade 2/, 3/ a 4/ pomerne podľa výmery ich podielov. Pôvodný stav, výšku koeficientu ako aj nový stav zobrazuje tabuľkový prehľad v prílohe tohto podania. Podľa geometrického plánu výmera cesty a spoločných častí predstavuje 958 m<sup>2</sup>, spolu výmera pozemkov účastníkov bez spoločnej cesty predstavuje 4721 m<sup>2</sup>, spolu s cestou je totožná so skutočným stavom 5679 m<sup>2</sup>. Výmera nehnuteľnosti bez podielu p. D. je 5111,10 m<sup>2</sup>. Podiel žalovanej 1/ sa delí medzi účastníkov okrem p. J. teda sa delí medzi účastníkov, ktorých podiely predstavujú spolu 4779,80. Po vydelení vzniká spoločná cesta KNC XXX/XXX orná pôda o výmere 916 m<sup>2</sup>, KNC XXX/XXX ost. plocha o výmere 5m<sup>2</sup>. Spoločná cesta bude slúžiť nielen na zabezpečenie prístupu, prechodu a prejazdu k novovytvoreným pozemkom, ale aj na uloženie potrebných inžinierskych sietí na ich napojenie. Preto navrhoval, aby súd rozsudkom zriadil tomu zodpovedajúce vecné bremeno. Podiely spoluvlastníkov na ceste podľa nového stavu budú dané pomerom výmer novovydeľovaných pozemkov k celkovej výmere všetkých pozemkov (okrem cesty). Navrhoval, aby podľa uvedeného geometrického plánu súd vykonal vyporiadanie zrušeného podielového spoluvlastníctva. Nakoľko so zabezpečením geometrického plánu sú spojené výdavky, ktoré doteraz musel hradiť sám, navrhoval, aby mu súd priznal nárok na náhradu trov konania voči ostatným spoluvlastníkom. Navrhoval preto, aby súd podielové spoluvlastníctvo účastníkov k nehnuteľnosti zapísaným na LV XXX k.ú. G. (obec G., okres O.) ako parcela KNE XXX orná pôda o výmere 5532 m<sup>2</sup> zrušil a vyporiadal reálnym rozdelením podľa geometrického plánu č. over G1 -183/2024 zo dňa 7.2.2024, zpmč. 0923 tak, že súd prikazuje a) do výlučného vlastníctva žalobcu pozemok KNC XXX/XXX orná p. o výmere 499 m<sup>2</sup>, KNC XXX/XXX orná p. o výmere 499 m<sup>2</sup>, KNC XXX/XXX orná p. o výmere 499 m<sup>2</sup>, KNC XXX/XXX orná p. o výmere 499 m<sup>2</sup>, b) do výlučného vlastníctva žalovaného v rade 2/ F. E. pozemok KNC XXX/XXX orná p. o výmere 1843 m<sup>2</sup>, KNC XXX/XXX ost.pl. o výmere 20 m<sup>2</sup>, c) do výlučného vlastníctva žalovaného v rade 3/ B. L. pozemok KNC XXX/XXX orná p. o výmere 311 m<sup>2</sup>, d) do výlučného vlastníctva žalovaného v rade 4/ N. M. pozemok KNC XXX/XXX orná p. o výmere 311 m<sup>2</sup>, e) do výlučného vlastníctva žalovaného v rade 5/ P. Q. J. pozemok J. XXX/XXX orná p. o výmere 260 m<sup>2</sup>, KNC XXX/XXX ost.pl. o výmere 17 m<sup>2</sup>, f) pozemky KNC XXX/XXX orná pôda o výmere 916 m<sup>2</sup> a KNC XXX/XXX ost.plocha o výmere 5m<sup>2</sup> do podielového spoluvlastníctva žalobcu a žalovaných v rade 2/ až 5 v týchto podieloch: A. B. podiel XXXX/XXXX, F. E. podiel XXXX/XXXX, B. L. podiel XXX/XXXX, N. M. podiel 311/4758, P. Q. J. podiel 277/4758. Titulom vyrovnania žalovanej v rade 1/ na účet Slovenského pozemkového fondu doplatia: žalobca 13916,43 EUR, žalovaný 2/ 12988,67 EUR, žalovaný 3/ 2164,78 EUR, žalovaná 4/ 2164,78 EUR. Navrhoval zriadiť in rem vecné bremeno-právo cesty, právo prechodu a prejazdu cez KNC XXX/XXX orná pôda o výmere 916 m<sup>2</sup> a KNC XXX/XXX ost. plocha o výmere 5m<sup>2</sup> na pozemky KNC XXX/XXX, J. XXX/XXX, J. XXX/XXX, J. XXX/XXX, J. XXX/XXX, J. XXX/XXX, J. XXX/XXX, J. XXX/XXX, J. XXX/XXX, J. XXX/XXX a právo na uloženie v KNC XXX/XXX a KNC XXX/XXX inžinierskych sietí (rozvody elektriny, plynu, vodovod, kanalizácia, telekomunikačný kábel) na napojenie na pozemky KNC XXX/XXX, J. XXX/XXX, J. XXX/XXX, J. XXX/

XXX, J. XXX/XXX, J. XXX/XXX, J. XXX/XXX, J. XXX/XXX, J. XXX/XXX, J. XXX/XXX. Žalobca má voči žalovaným v rade 2/ až 5/ nárok na náhradu trov konania.

27. K podaniu žalobcu doručil vyjadrenie žalovaný 2/ dňa 15.04.2025, v ktorom uviedol, že žalobca v zmysle postupu dohodnutom na pojednávaní z 21. 10. 2024 dal vyhotoviť geometrický plán v súlade s dohodou a so súhlasom všetkých zúčastnených. Na vyhotovení tohto geometrického plánu sa všetky dotknuté strany zúčastnené na pojednávaní zaviazali spolupodieľať a žalobca s tým súhlasil. Na tomto stanovisku sa z jeho strany nič nezmenilo a stále je ochotný sa spravodlivo spolupodieľať adekvátnym podielom na poplatku za vyhotovenie tohto geometrického plánu, i keď v súvislosti s výberom zhotoviteľa príslušného geometrického plánu nebol oslovený. V najnovšom podaní žalobca opätovne žiada o úhradu trov konania, nie úhradu nákladov na predmetný geometrický plán. K tejto žalobcovej žiadosti sa opakovane vyjadril zamietavo a na tomto stanovisku aj trvá, pretože, viackrát žiadal o spoločné stretnutie, na ktorom sa chceli dohodnúť na prípadnom spravodlivom rozdelení mimosúdnou cestou. Žalobca sa však jednostranne rozhodol namiesto pokusu o mimosúdnú dohodu (ktorú vopred nepodložene zamietol ako nevykonateľnú) vec predložiť súdu. Preto žiadal, aby žalobcov nárok na úhradu trov zamietol. Ako vyplynulo aj zo stretnutí na súde, všetci zúčastnení mali veľmi podobné stanovisko (okrem absentujúcej žalovanej 5/, ktorá žalobcovi už odmieta dôverovať) a boli ochotní aj schopní sa dohodnúť, výsledkom čoho je aj súčasný stav vecí. Pri otvorenej komunikácii by k mimosúdnej dohode dospeli oveľa rýchlejšie, rovnako jednoducho a finančne menej nákladne. V pôvodnom podaní na súd žalobca vyhlasuje, že si nebude uplatňovať nárok na náhradu trov konania voči žalovaným, ktorí budú s vysporiadaním pozemku súhlasiť.

28. Rovnako žalovaný 3/ v podaní doručenom súdu dňa 24.04.2025 uviedol, že žalobca na základe dohodnutého postupu z pojednávania zo dňa 21.10.2024 dal vyhotoviť geometrický plán, ktorý je v súlade s dohodou a so súhlasom všetkých zúčastnených. Na vyhotovenie tohto geometrického plánu sa všetky zúčastnené strany na pojednávaní zaviazali spolupodieľať a žalobca s tým súhlasil. Z jeho strany sa na tomto stanovisku nič nezmenilo. Je ochotný sa spolupodieľať adekvátnym podielom na poplatku za vyhotovenie tohto geometrického plánu (aj keď ho žalobca v súvislosti s výberom zhotoviteľa príslušného geometrického plánu neoslovil). V najnovšom podaní žalobca zasa žiada o úhradu trov konania, nie úhradu nákladov na predmetný geometrický plán. K tejto žalobcovej žiadosti sa opakovane zamietavo vyjadril, na čo zotrval, pretože žalobcu viackrát žiadal o spoločné stretnutie, na ktorom sa chceli dohodnúť na spravodlivom rozdelení mimosúdnou cestou. Z toho dôvodu žiadal, aby súd žalobcov nárok na úhradu trov zamietol. Poukázal na to, že v pôvodnom podaní na súd, žalobca vyhlasuje, že si nebude uplatňovať nárok na náhradu trov konania voči žalovaným, ktorí budú s vysporiadaním pozemku súhlasiť.

29. SPF ako zástupca žalovanej 1/, ani žalované 4/ a 5/ sa nevyjadrili.

30. Na pojednávaní konanom dňa 07.07.2025 súd vec prejednal a rozhodol v prítomnosti právneho zástupcu žalobcu, žalovaných 3/ a 5/ a splnomocnených zástupcov žalovaných 2/ a 4/. SPF ako zástupca žalovanej 1/ svoju neúčast' ospravedlnil už na predchádzajúcom pojednávaní. Právny zástupca žalobcu na pojednávaní poukázal na niekoľkoročné úsilie žalobcu, pričom predloženým geometrickým plánom bol dovŕšený proces konečne reálneho rozdelenia nehnuteľnosti, ktorá je predmetom konania. Nie je pravdou, že by sa žalobca nepokúšal predtým k uzavretiu akejkoľvek mimosúdnej dohody. K žalobe pristúpil až potom, ako nevedel zosúladiť záujmy jednotlivých spoluvlastníkov, pretože niektorí chceli urobiť cestu zhora, niektorí chceli urobiť cestu z druhej strany, niektorí tvrdili, že cestu bude robiť obec. Z tohto dôvodu bolo pristúpené k podaniu žaloby. Súčasťou žaloby sú aj prílohy, a to aj písomná komunikácia z roku 2021 odoslaná právnym zástupcom, ako aj písomná komunikácia z roku 2023. Pokiaľ by bola nejaká adekvátna reakcia s nejakým návrhom, boli by tieto pripomienky tak, ako boli prezentované po podaní žaloby, riešili ešte pred podaním žaloby a možno by rozhodujúci okruh dôvodov na podanie žaloby opadol, aj keď nie všetky. Predložil obálku zo zaslania korešpondencie práve žalovanej 5/, ktorá sa vrátila neprevzatá v odbernej lehote. Čiže bolo aj ťažko komunikovať s niekým, kto nepreberal poštu a nevedel reagovať. Preto v jej prípade, ak by súd aj zvažoval určité pomerné rozdelenie trov konania medzi účastníkov, je dôvod na to, aby ju súd zaviazal zaplatiť žalobcovi trovy konania, pretože svojím prístupom úplne odignorovala akúkoľvek komunikáciu, návrhy a aj po poslednom pojednávaní, z korešpondencie, ktorá bola doložená súdu, svedčí, že s akýmkoľvek navrhovaným riešením nesúhlasila, napriek tomu žalobca pri vyhotovovaní geometrického plánu vyhovel všetkým jej požiadavkám. Žalovaní potvrdili, že žalobca s nimi komunikoval, telefonicky, opakovane,

žalovaná 5/ potvrdila, že ju to obťažovalo, preto z jej strany bola ignorácia, nesúhlas na akýkoľvek jeho návrh, pretože on tých návrhov dával neúrekom, pretože si bol vedomý, že musí dať taký návrh, ktorý bude korektný pre všetkých. Všetky odignorovala, a preto bolo nevyhnutné vec riešiť súdnou žalobou. Pokiaľ riešenie zrušenia a vyporiadania bolo neustále v rámci rokovaní, tak vždy sa otvárali nové a nové podmienky a nové a nové prekážky, pre ktoré niektorý zo žalovaných jednoducho k tomuto nepristúpil. Žalobca, naopak, postupoval veľmi korektné, dával korektné návrhy, dával písomné návrhy na ktoré reagované nebolo, ktoré boli odignorované, nebola preberaná korešpondencia. Pokiaľ sa týka samotného návrhu na zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva, súdnemu konaniu by sa nevyhli, a to práve s poukazom na existenciu žalovanej 1/, ktorá je neznámym vlastníkom zastúpená SPF a SPF nemohol uzavrieť dohodu o zrušení a vyporiadani podielového spoluvlastníctva a bolo to možné riešiť len súdnou cestou, preto bola podaná žaloba. Preto pokiaľ sa týka trov konania vo vzťahu k žalovaným 1/ - 4/, žalobca súhlasil s tým, že trovy právneho zastúpenia bude platiť výhradne on, náhradu týchto trov uplatňovať nebude. Pokiaľ sa však týka trov konania spočívajúcich v zaplatenom súdnom poplatku a v nákladoch na vyhotovenie geometrického plánu, trval na tom, aby tieto náklady boli rozdelené medzi účastníkov, čiže aj medzi žalobcu, aj medzi žalovaných. Z toho dôvodu, že všetci majú podiel v začatom súdnom konaní a navyše súdne konanie muselo byť začaté aj s poukazom na existenciu žalovaného 1/, zastúpeného SPF. Poukázal, že súčasťou upraveného návrhu zo dňa 04.04.2025 je aj výrok o zriadení vecného bremena - práva cesty cez pozemky označené ako cesta a súčasťou aj práva na zriadení inžinierskych sietí. Toto vecné bremeno navrhli z toho dôvodu, aby aj do budúcnosti nevznikli situácie, že pri napríklad stavebných konaniach by mohli niektorí zo spoluvlastníkov na ceste nesúhlasiť s tým, aby táto cesta slúžila ako prístup k jednotlivých stavebným pozemkom, príp. aby na nej mohli byť vybudované inžinierske siete. Zákon takúto možnosť umožňuje a považoval ju za výhodnú pre všetkých účastníkov konania, pretože každý z nich má garantované, že ten pozemok bude slúžiť účelu a to na prípadnú výstavbu na sporných pozemkoch. K vyjadrenia žalovaného 2/ poukázal, že domáhať sa relatívnej neplatnosti zmluvy o prevode spoluvlastníckeho podielu nie je možné v lehote 2 rokov, ale v lehote 3 rokov. Čiže nie je pravda, že by bola žaloba podaná po tom, ako nejaká lehota uplynula. Žalobca kúpil spoluvlastnícke podiely od osôb, ktoré podľa § 116 a §117 Občianskeho zákonníka možno označiť za osoby blízke, a z toho dôvodu k porušeniu predkupného práva nedošlo. Ale aj keby došlo, tak mali možnosť sa v lehote 3 rokov sa svojho práva domáhať, čo neurobili. A v podstate sa o tom dozvedeli, že žalobca je spoluvlastníkom najneskôr na základe podania zo dňa 21.12.2021, čiže rok po tom ako bol zapísaný na LV. Nesúhlasil ani s tvrdeniami, že žalobca nevychádza so susedmi z hornej strany. Práveže on s nimi komunikoval a bol ochotný aj navrhnúť cestu z druhej strany, z ktorej by vznikla vlastne spoločná komunikácia a širšia a ušetrili by plochu, ktorá bola v tomto prípade z tohto posledného geometrického plánu vydedená na spoločnú cestu. K tvrdeniam o cene za geometrický plán poukázal, že ak žalovaní dokážu urobiť lacnejší geometrický plán ako za 390,- EUR, pri takomto rozsahu a takomto zameriavaní nehnuteľnosti a pri takomto množstve lomových bodov, tak to bude úspech, ten geometrický plán bol preto taký lacný, pretože ten geodet to už zameriaval tretíkrát. Ak by to zameriaval geodet nový a prvýkrát, tak by geometrický plán stál 1.000,- EUR. Splnomocnený zástupca žalovaného 2/ uviedol, že suma za geometrický plán sa mu zdá neadekvátna, hoci si geometrický plán naposledy dal vyhotoviť pred 5 rokmi, takže netušil, aká je terazšia cena. Overí si to, ak tá cena bude adekvátna a k tomu, aké ceny vedú v cenníku, tak je ochotný sa podieľať. Poukázal na to, že žalobca získal pozemok bez toho, aby ten pozemok bol ponúknutý ostatným podielnikom. Žalobca presne dva roky čakal na podanie žaloby vzhľadom na premlčacie lehoty. Žalobca párkrát kontaktoval žalovaného 2/, pokúšal sa ten pozemok získať za oveľa nižšiu cenu. Bolo to nátlakové, on chodil za ním s hotovosťou. Mával mu tam 15.000,-EUR. Potom so žalobcom veľa krát volal a komunikoval, žiadal ho o stretnutie a keďže komunikoval so všetkými zúčastnenými, tak ho žiadal o to, aby to stretnutie zorganizoval, pretože on má najväčší záujem na tom, aby sa ten pozemok vysporiadal. Vždy mu povedal, že to nie je možné, pretože nikto sa nechce dohodnúť, ale odmietol zorganizovať to jedno jediné stretnutie, aby si všetci sadli a povedali si to všetci naraz. Ani ich neinformoval o tom, že plánuje podať žiadosť o súdne vysporiadanie. Už prišla iba zásielka zo súdu, že to podal. Nebolo to ich rozhodnutie dať to na súd, aj keď uznal, že by sa súdu pravdepodobne nevyhli, aj keby k vzájomnej dohode došlo. Uviedol, že tvrdil, že obec má záujem tam postaviť cestu, ak to bude možné, ale nevie, či by sa to vôbec podarilo, pretože majitelia nemajú dobré vzťahy so žalobcom. Sú si vedomí, že by to muselo skončiť súdnou cestou, keďže pani D. je neznáma vlastníčka a boli ochotní sa spolupodieľať na tom geometrickom pláne. Žalovaný 3/ uviedol, že ak majú niečo platiť za to, lebo tam nebolo všetko ako tvrdil, ani dohodnúť sa nedohodli, nič, tak on by to všetko zrušil. A nech to zostane v podieloch. Splnomocnený zástupca žalovanej 4/ súhlasil s rozdelením, nesúhlasil len s úhradou súdnych trov. On dal žalobcovi návrh, vtedy sa vypracoval geometrický plán a hneď ostatní žalovaní tvrdili, že so žalobcom kšeftuje Čo boli odročenia, vcelku to bola vina žalovanej

5/. Súhlasil zapísať to vecné bremeno, aby tá cesta bola určená na tú cestu a kanalizáciu a sieť. Lebo do budúca môže byť ešte všelijako, tak aby to bolo v tom jasné. Žalovaná 5/ s rozdelením súhlasila. Nesúhlasila s náhradou trov, pretože nebol žiadny záujem o stretnutie, o dohodu. So žalobcom komunikovala od roku 2021, ale osobne sa s ním nestretla. Žiadny záujem nebol, o dohodu, že by sa stretli, porozprávali, aby sa trošku priklonila situácia všetkým stranám, nielen to, čo chce žalobca. A čo sa týka poplatku za geometrický plán, ak je to navýšená suma, tak s ňou nesúhlasí. K tomu listu, čo neprevzala, nemyslí si, že ten jeden list by bol niečo vyriešil, keďže ostatní listy prevzali a nedohodli sa, nestretli sa. Ona žiadne požiadavky nikomu nepovedala, nemala šancu. So žalobcom komunikovala, ešte keď žila jej mama v roku 2021. Žalobca prišiel za mamou ešte s jedným pánom a ponúkali za necelých 1000 m<sup>2</sup> 5.000,- EUR. Mama ju kontaktovala a ona ju zastavila, preto idú proti nej, preto ostatní nemusia platiť trovy a ona musí, pretože sa proti tomuto stavala. Preto začala tieto veci ignorovať, pretože nemieni celý zvyšok života stráviť kvôli pár m<sup>2</sup>, že ju bude niekto uháňať a presviedčať, a keď sa už prikloní možno, že aj k nejakému názoru, aby bol klud, tak zase to zmenia, zase chcú niečo iné a stále niečo iné. Je to už 5 rokov, čo to rieši a ona bola tá styčná osoba. Preto sa ospravedlnila za tie neúčasti, za tie ignorácie. Doplnila, že žalobca telefonoval, ale nikdy nie s návrhom dohodnúť sa. Vždy len so špekuláciami, prečo predať ten pozemok za 5.000,-, prečo za 10, tam nie je cesta, tam nie sú prívody. Takže tam nešlo o dohodu, išlo vyslovene o presviedčanie, aby ten pozemok predali za čo najnižšiu cenu ešte, keď žila mama.

31. Keďže strany sporu nepredložili súdu do vyhlásenia uznesenia, ktorým vyhlásil dokazovanie za skončené, iné návrhy na vykonanie dokazovania, súd vykonal dokazovanie listinnými dôkazmi nachádzajúcimi sa v spise a zistil nasledujúci skutkový stav:

32. Z Listu vlastníctva č. XXX k. ú. G. (podľa údajov platných ku dňu vyhlásenia rozsudku) mal súd zistené, že žalobca a žalovaní 1/ až 5/ sú podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľností, ktoré sa na tomto liste vlastníctva nachádzajú – parcely registra „E“ parc. č. XXX orná pôda o výmere 5532 m<sup>2</sup>, umiestnená mimo zastavaného územia obce G., k. ú. G., okres O.. Žalobca je zapísaný ako spoluvlastník pod B 7 v podiele 2/20, pod B 8 v podiele 2/20 a pod B 9 v podiele 7/40, žalovaná 1/ pod B 2 v podiele 2/20, žalovaný 2/ pod B 3 v podiele 7/20, žalovaný 3/ pod B 10 v podiele 7/120, žalovaná 4/ pod B 11 v podiele 7/120 a žalovaná 5/ pod B 12 v podiele 7/120 (č. l. 258-259 spisu).

33. Podľa vyjadrenia obce Bitarová zo dňa 03.01.2022 sa osoba žalovanej 1/ v evidencii obyvateľov obce nenachádza a v obci nemá evidovaný trvalý pobyt (č. l. 28 rub spisu).

34. Podľa potvrdení Ministerstva vnútra Slovenskej republiky, sekcia verejnej správy, odbor osobných evidencií a registrov, oddelenie správy registrov z 23.12.2021 a z 27.9.2024 sa osoba B. D. C. E. ani B. D. C. E. v registri nenachádza (č. l. 32, 193 spisu).

35. Z dedičského oddelenia tunajšieho súdu neboli nájdené dedičské spisy po žalovanej 1/, nakoľko pre ich dohľadanie bolo potrebné doplniť dátum úmrtia (č. l. 36 spisu).

36. Obyvatelia obce Bitarová- F. T., T. M., I. I., N. T., R. D. v čestných vyhláseniach z 29.12.2021 uviedli zhodne, že poznajú obyvateľov obce, avšak žalovaná 1/ je v obci neznáma, nie je známy ani jej pobyt a nepoznajú ani jej príbuzenský či iný vzťah k iným obyvateľom obce (č. l. 37 – 39 spisu).

37. Žalobca predložil geometrický plán č. 28/2023 vypracovaný Ing. Petrom Turčánym na účely reálneho rozdelenia dotknutého pozemku, v zmysle ktorého nehnuteľnosť bude rozdelená na pozemky KNC XXX/XXX a XXX/XXX, ktoré by patrili do podielového spoluvlastníctva žalobcu a žalovanej 1/ a pozemky KNC XXX/XXX a XXX/XXX, ktoré by patrili do podielového spoluvlastníctva žalovaných 2/ až 5/ (č. l. 50 -51 spisu). V priebehu konania žalobca predložil ďalší geometrický plán č. 022/2024 vypracovaný P. C. G. spolu s faktúrou za jeho vyhotovenie a prepočtom výšky primeranej náhrady, ktorú by boli povinní vyplatiť žalovaní 2/ - 5/ a žalobca žalovanej 1/. Podľa geometrického plánu sa nehnuteľnosť reálne rozdeľuje medzi všetkých spoluvlastníkov tak, že podiel žalovanej 1/ sa delí medzi všetkých pomerne podľa výšky ich spoluvlastníckych podielov s tým, že sa vyčlenia pozemky KNC XXX/XXX a XXX/XXX, ktoré budú slúžiť nielen na zabezpečenie prístupu, prechodu a prejazdu k novovytvoreným pozemkom, ale aj na uloženie potrebných inžinierskych sietí na ich napojenie (č. l. 99-103 spisu).

38. V priebehu konania po dohode strán žalobca predložil Geometrický plán č. 43432611-032/2025 vyhotovený P. C. G. na účely rozdelenia dotknutého pozemku, spolu s faktúrou za jeho vyhotovenie a prepočtom výšky primeranej náhrady, ktorú by boli povinní vyplatiť žalovaní 2/ - 4/ a žalobca žalovanej 1/. V zmysle geometrického plánu bol pozemok rozdelený tak, že žalobcovi by pripadol pozemok KNC XXX/XXX orná pôda o výmere 499 m<sup>2</sup>, KNC XXX/XXX orná pôda o výmere 499 m<sup>2</sup>, KNC XXX/XXX orná pôda o výmere 499 m<sup>2</sup>, KNC XXX/XXX orná pôda o výmere 499 m<sup>2</sup>. Žalovanému 2/ by patril pozemok KNC XXX/XXX orná pôda o výmere 1843 m<sup>2</sup>, KNC XXX/XXX ostatné plochy o výmere 20 m<sup>2</sup>. Žalovanému 3/ by patril pozemok KNC XXX/XXX orná pôda o výmere 311 m<sup>2</sup>, žalovanej 4/ pozemok KNC XXX/XXX orná pôda o výmere 311 m<sup>2</sup>, a žalovanej 5/ pozemok KNC XXX/XXX orná pôda o výmere 260 m<sup>2</sup>, KNC XXX/XXX ostatné plochy o výmere 17 m<sup>2</sup>. Ďalej boli vytvorené pozemky KNC XXX/XXX orná pôda o výmere 916 m<sup>2</sup> a KNC XXX/XXX ostatná plocha o výmere 5m<sup>2</sup>, ktoré by mali pripadnúť do podielového spoluvlastníctva žalobcu a žalovaných v rade 2/ až 5/ (č. l. 239-243 spisu).

39. Podľa vyjadrenia obce Bitarová zo dňa 30.06.2023 územný plán obce v znení doplnku č. 1 umožňuje v lokalite, v ktorej sa nachádza dotknutý pozemok realizovať individuálnu bytovú výstavbu (č. l. 54 spisu). Podľa stanoviska obec Bitarová zo dňa 13.03.2024 rozdelenie dotknutého pozemku s oddelením pre budúcu obecnú spoločnú cestu obmedzí vlastníkov pozemkov KNC XXX/XX – XXX/XX, pre ktoré je naplánovaný prístup z budúcej obecnej komunikácie z CKN XXX/XX a XXX/XX a teda s výstavbou cesty obec nebude súhlasiť. Zároveň sa nezohľadňuje spoločné vlastníctvo pozemkov CKN č. XXX/XXX a XXX/XXX, ktoré vznikli so súhlasom všetkých pôvodných vlastníkov oddelením od pôvodnej parcely z dôvodu budúceho nutného rozšírenia miestnej komunikácie a jej napojenia na existujúcu miestnu komunikáciu oblúčením. Pozemky vzniknuté rozdelením EKN XXX budú v zmysle platného územného plánu prístupné z komunikácie umiestnenej na CKN XXX/XXX (č. l. 139 spisu).

40. Podľa Znaleckého posudku P. N. J. č. 78/2021 (č. l. 19-26 spisu) všeobecná jednotková hodnota dotknutého pozemku je 8,81 EUR/m<sup>2</sup>.

41. Za účelom určenia výšky primeranej náhrady predložili SPF a žalovaný 2/ internetové ponuky realitných kancelárií týkajúce sa predaja pozemkov v k. ú. G. (č. l. 77, 111-135 spisu). SPF predložil ZP č. 81/2022 vyhotovený P. F. Q., podľa ktorého všeobecná hodnota pozemkov (odlišných od dotknutého pozemku) v intraviláne v k. ú. G. je 55,27 EUR/m<sup>2</sup> (č. l. 157-178 spisu).

42. Žalobca sa dňa 21.12.2021 obrátil na R. L. a žalovaného 2/ s návrhom na zrušenie a vyporiadanie spoluvlastníctva k dotknutému pozemku, s tým, že navrhoval prikázanie nehnuteľnosti do jeho výlučného vlastníctva za náhradu vo výške 8,81 EUR/m<sup>2</sup> s upozornením na možnosť obrátiť sa na súd so žalobou (č. l. 40-44 spisu). Doručky nepredložil, avšak žalovaní potvrdili, že uvedené výzvy im resp. ich predchodcom boli doručované. Žalovaný 2/ doručil žalobcovi vyjadrenie dňa 23.12.2021, v ktorom uviedol, že so zrušením spoluvlastníctva súhlasí, avšak nie navrhovanou formou. Navrhoval žalobcovi, že on odkúpi jeho podiel za sumu 9,-EUR/m<sup>2</sup>, nakoľko jeho rodina pozemky reálne obhospodarovala ešte pred ich nadobudnutím žalobcom. Ako ďalšiu možnosť uviedol rozdelenie pozemku, kedy by každý vlastník získal samostatný pozemok s rozlohou podľa výšky podielov (č. l. 75 spisu).

43. Žalobca sa dňa 21.09.2023 obrátil na žalovaných 2/, 3/, 4/ a 5/ s návrhom na zrušenie a vyporiadanie spoluvlastníctva k dotknutému pozemku, s tým, že navrhoval rozdelenie nehnuteľnosti v zmysle pripojeného geometrického plánu č. 28/2023 vypracovaného P. B. U. a to tak, že nehnuteľnosť bude rozdelená na pozemky KNC XXX/XXX a XXX/XXX, ktoré by patrili do podielového spoluvlastníctva žalobcu a žalovanej 1/ a pozemky KNC XXX/XXX a XXX/XXX, ktoré by patrili do podielového spoluvlastníctva žalovaných 2/ až 5/ a vyzval ich na zaujatie stanoviska s upozornením, že inak bude musieť rozhodnúť súd. Doručky preukazujúce odoslanie výzvy žalovaným 2/ až 4/ žalobca nepredložil, avšak žalovaní potvrdili, že výzvy obdržali. Žalovaná 5/ zásielku s výzvou neprevzala v odbernej lehote a táto sa vrátila žalobcovi ako nedoručená (č. l. 45 – 49, 260 spisu).

44. Žalovaný 2/ v reakcii na výzvu z 21.09.2023 doručil žalobcovi vyjadrenie dňa 23.9.2023, kde uviedol, že o žiadnych rokovaniach uvádzaných vo výzve, na základe ktorých vyhotovil geometrický plán, nevie. K rozdeleniu navrhoval podiel žalovanej 1/ rozdeliť medzi ostatných spoluvlastníkov rovným dielom a opakovane navrhoval rozdeliť pozemok na samostatné parcely podľa výšky podielov jednotlivých spoluvlastníkov (č. l. 76 spisu).

45. Žalobca vyzval zástupcu žalovanej 1/ SPF listom zo dňa 21.01.2022 na vyjadrenie sa k návrhu na zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva k uvedenému pozemku jeho prikázaním do výlučného vlastníctva žalobcu za náhradu vo výške 8,81 EUR/m<sup>2</sup>. SPF oznámil žalobcovi dňa 17.06.2022, že jeho žiadosť zamieta z dôvodu oprávneného záujmu na zachovanie vlastníckeho práva nezisteného vlastníka a na základe prijatých opatrení z kontroly NKÚ SR (č. I. 53 spisu).

46. Podľa žalovaným 2/ predloženej komunikácie medzi ním a žalobcom z 24.01.2024 – 25.1.2024 vyplýva, že minimálne medzi nimi dvoma prebiehala komunikácia týkajúca sa vyporiadania podielového spoluvlastníctva a prístupovej cesty (č. I. 140 spisu).

47. Na základe takto zisteného skutkového stavu veci súd vec právne posúdil podľa príslušných zákonných ustanovení:

Podľa ust. § 136 ods.1 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov (ďalej len „OZ“), vec môže byť v spoluvlastníctve viacerých vlastníkov.

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

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

Podľa ust. § 142 ods.1, 2 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. Z dôvodov hodných osobitného zreteľa súd nezruší a nevyporiada spoluvlastníctvo prikázaním veci za náhradu alebo predajom veci a rozdelením výtazku.

Podľa § 142 ods. 3 OZ, pri zrušení a vyporiadaní spoluvlastníctva rozdelením veci môže súd zriadiť vecné bremeno k novovzniknutej nehnuteľnosti v prospech vlastníka inej novovzniknutej nehnuteľnosti. Zrušenie a vyporiadanie spoluvlastníctva nemôže byť na ujmu osobám, ktorým patria práva viaznúce na nehnuteľnosti.

Podľa § 34 ods. 14 z. 330/1991 Zb., pozemkový fond za štát a neznámych vlastníkov spisukoná pred súdom 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.

Podľa § 16 ods. 1 zák. č. 180/1995 Z. z., fond nakladá podľa tohto zákona a podľa osobitných predpisov s pozemkami podľa písm. b/ s nezisteným vlastníkom a podľa písm. 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.

Podľa § 16 ods. 2 zák. č. 180/1995 Z. z., 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.

Podľa § 17 ods. 1 zák. č. 180/1995 Z. z., fond pri nakladaní s pozemkami uvedenými v § 16 ods. 1 vystupuje vo vlastnom mene, a to aj pred súdmi a orgánmi verejnej správy.

Podľa § 17 ods. 2 zák. č. 180/1995 Z. z., fond prijíma aj náhrady za vyvlastnenie pozemkov uvedených v § 16 ods. 1 písm. b) a c) cit. zák.. Prijatú náhradu vypláti vlastníkovi, ak o ňu požiadajú; 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.

Podľa § 23 ods. 1 z. č. 180/1995 Z. z., 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.

48. Súd prioritne konštatuje, že vykonaným dokazovaním mal preukázať, že žalovaná 1/ je v evidencii katastra nehnuteľností vedená ako neznáma vlastníčka, pri ktorej nie je možné zistiť či skutočne žije, jej prípadných právnych nástupcov, miesto pobytu a pod.. Slovenský pozemkový fond ako zástupca žalovanej 1/ túto skutočnosť v konaní nerozporoval. Žalovaní 2/, 3/ a 5/ v konaní tvrdili, že žalovaná 1/ je ich príbuzná, ktorá sa dávno odsťahovala do Žatca, okr. Louny a má dcéru. V priebehu konania tvrdili, že žalovaná 1/ už asi nežije a má syna a že iniciovali dodatočné dedičské konanie. Uvedené tvrdenia však žalovaní žiadnym spôsobom nepreukázali, neposkytli súdu informácie o údajných príbuzných žalovanej 1/, ani jej identifikačné údaje, na základe ktorých by bolo možné žalovanú 1/ identifikovať. Zároveň žiadne dokazovanie v naznačenom smere ani nenavrhli. Napokon žalovaní 2/ až 4/ súhlasili s prikázaním podielu žalovanej 1/ pomerene podľa veľkosti podielov. Naopak z predloženého potvrdenia obce Bitarová, z potvrdenia Ministerstva vnútra SR odbor registrov a matrik na meno tak B. D. aj B. D., ako aj z lustrácie v registri obyvateľov SR a lustrácie na dedičskom oddelení a z čestných prehlásení obyvateľov obce nevyplývala žiadna konkrétna osoba, ktorú by bolo možné stotožniť so žalovanou 1/. Vzhľadom na vykonané dokazovanie potom súd vychádzal z domnienky, že sa jedná o nehnuteľnosť s nezistenou vlastníčkou, ktorú zo zákona zastupuje Slovenský pozemkový fond, ktorý v prípade zistenia vlastníka poskytne vlastníčkovi náhradu. Existencia, pobyt ani právni nástupcovia žalovanej 1/ nie sú známi, ide o pozemok s nezistenou vlastníčkou, s ktorým nakladá Slovenský pozemkový fond. Vzhľadom na vyššie uvedené zákonné ustanovenia súd konal so Slovenským pozemkovým fondom ako zástupcom neznámej vlastníčky - žalovanej 1/, ktorý nakladá s predmetným pozemkom podľa § 16 ods. 1 písm. b/ zák. č. 180/1995 Z. z. Nesprávnosť zápisu v katastri nehnuteľností ani po dodatočnom šetrení preukázaná nebola.

49. K danej problematike súd dáva do pozornosti aj uznesenie najvyššieho súdu Slovenskej republiky pod sp. zn. 8Cdo/69/2023 zo dňa 14.08.2024, v rámci ktorého uvádza, že pojmovým znakom nezisteného vlastníka je „nezistenosť identifikačných údajov“ (obdobne aj sp. zn. 6Cdo/11/2016, sp. zn. 7Cdo/238/2021). Pri označení nezisteného vlastníka ako strany sporu je nevyhnutné vychádzať zo zápisu jeho označenia na LV v katastri nehnuteľností. Zákon pritom presnú formu nepredpisuje. Na základe doterajšej judikatúry najvyššieho súdu (viď sp. zn. 8Cdo/31/2018 a tiež sp. zn. 7Cdo/238/2021) súd ďalej konštatuje, že pojem „nezistený vlastníč“ je právna fikcia osoby, ktorej bola zákonom priznaná procesnoprávna subjektivita. Procesnoprávna subjektivita je priznaná aj fyzickým osobám (nezisteným vlastníkom), u ktorých možno vzhľadom na dátum ich narodenia logicky predpokladať, že už nežijú (ich spôsobilosť mať práva a povinnosti zanikla). Zákon vytvorením fikcie ich pretransformoval do samostatného procesnoprávneho subjektu (nezisteného vlastníka), pri ktorom sa naďalej uvádza meno a priezvisko. Právna úprava vychádza z princípu, že procesnoprávna subjektivita je širšia ako hmotnoprávna, keďže podľa § 61 CSP procesnú subjektivitu má ten, kto má spôsobilosť na práva a povinnosti; inak len ten, komu ju zákon priznáva. Fikcia nezisteného vlastníka umožňuje procesnoprávne zabezpečiť identitu vlastníckeho vzťahu ku konkrétnej nehnuteľnosti a zachovať veľkosť spoluvlastníckych podielov zapísaných v katastri nehnuteľností. Súčasne umožňuje zabezpečovať procesnoprávnu existenciu nezisteného vlastníka ako subjektu vlastníckeho práva v katastri nehnuteľností. V uvedenom smere pritom najvyšší súd už v minulosti v rozhodnutí sp. zn. 8Sžo/31/2013 vyslovil záver, že pokiaľ súd pri skúmaní procesných podmienok konania má pochybnosti o ich splnení, potom nemôže konanie pre tento nedostatok zastaviť, ale túto otázku musí riešiť pozitívne, teda vec musí prejednať. K odmietnutiu spravodlivosti dochádza, ak súd bez zákonného dôvodu rozhodne, že neposkytne právnu ochranu subjektu domáhajúcemu sa súdnej ochrany. Vychádzajúc z vyššie uvedeného s podielom žalovanej 1/ nakladá Slovenský pozemkový fond v zmysle ustanovenia § 8 ods. 1 písm. d) v spojení s ustanovením § 16 ods. 1 písm. b) zák. č. 180/1995 Z. z., tohto zákona, zároveň je ich zákonným zástupcom.

50. 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. Právo každého spoluvlastníka obrátiť sa kedykoľvek na súd so žalobou na zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva vyplýva zo zásady, že nikto nesmie byť spravodlivo nútený, aby zotrval v spoluvlastníckom vzťahu. Ak teda nedôjde medzi spoluvlastníkmi k dohode, ktorýkoľvek spoluvlastník môže kedykoľvek požiadať súd o zrušenie spoluvlastníctva a jeho vyporiadanie. V konaní o zrušení spoluvlastníctva a vykonaní vyporiadania je jeho predmetom vždy celá vec patriaca do podielového spoluvlastníctva a vyriešenie všetkých právnych vzťahov spoluvlastníkov k tejto veci. Ak je predmetom spoluvlastníctva pozemok, musí mať nehnuteľnosť, ktorá patrí do spoluvlastníctva strán sporu, samostatné parcelné číslo.

51. V prejednávanej veci sú strany sporu podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľnosti – parcely registra „E“ nachádzajúcej sa mimo zastavaného územia obce. Keďže medzi podielovými spoluvlastníkmi nedošlo k dohode, súd konštatuje, že boli splnené podmienky podľa citovaného ust. § 142 ods. 1 Občianskeho zákonníka, aby o návrhu jedného z podielových spoluvlastníkov na zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva rozhodol súd.

52. Medzi stranami nebolo sporné, že chcú zrušiť podielové spoluvlastníctvo. Sporný bol predovšetkým spôsob vyporiadania. Žalobca v žalobe navrhoval rozdeliť pozemok v zmysle predloženého geometrického plánu č. 28/2023 tak, že on ostatne podielovým spoluvlastníkom spolu so žalovanou 1/ v jednej časti pozemku a žalovaní 2/ až 5/ budú podielovými spoluvlastníkmi v druhej časti pozemku. V priebehu konania žalobca predložil ďalší geometrický plán č. 43432611-022/2024, ktorým bol pozemok rozdelený medzi žalobcu a žalovanými 2/ až 5/ s tým, že podiel žalovanej 1/ bude prikázaný žalobcovi a žalovaným 2/ až 5/ pomerne podľa veľkosti podielov.

53. Citované ust. § 142 ods. 1 Občianskeho zákonníka, okrem určenia základných zákonných hľadísk, rozhodujúcich pri zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva (veľkosť podielov a účelné využitie veci) upravuje jednotlivé spôsoby vyporiadania, ktoré musí z úradnej povinnosti súd skúmať v takom zákonom určenom poradí, pričom v tomto prípade návrhmi strán na spôsob vyporiadania nie je viazaný. Bolo preto povinnosťou súdu zaoberať sa otázkou reálnej deľby nehnuteľnosti ako s prvou možnosťou v zákonom určenom poradí.

54. Reálne rozdelenie predmetu spoluvlastníctva podľa výšky podielov medzi jednotlivých spoluvlastníkov prichádza do úvahy, ak je vec reálne deliteľná (z technického hľadiska) a jej rozdelenie je aj funkčne opodstatnené, t. j. vtedy, keď rozdelením veci vzniknú samostatné veci, ktoré ich vlastníkom môžu aj naďalej slúžiť spôsobom, ktorý zodpovedá ich povahe a spoločenskému poslaniu. V konaní o zrušení podielového spoluvlastníctva súd skúma možnosť reálneho rozdelenia veci podľa veľkosti spoluvlastníckych podielov a až následne pristúpi k možnosti zrušenia prikázaním veci jednému alebo viacerým spoluvlastníkom za primeranú náhradu.

55. Vykonaným dokazovaním mal súd v danej veci preukázať, že nehnuteľnosť je reálne deliteľná. Uvedenú skutočnosť nenamietal SPF za žalovanú 1/ a ani žalovaní 2/ až 5/. Rovnako súd nezistil prekážku v zmysle § 23 ods. 1 z. č. 180/1995 Z. z., a to s poukazom na ust. § 24 ods. 3 z. č. 180/1995 Z. z., ako aj s poukazom na vyjadrenie Obce Bitarová, že v územnom pláne obce sa v lokalite v ktorej sa nachádza pozemok, sa povoľuje realizovať individuálnu bytovú výstavbu.

56. Medzi stranami napokon došlo v priebehu konania k dohode, že podielové spoluvlastníctvo bude vyporiadané reálnou deľbou tak, že pozemok sa rozdelí medzi žalobcu a žalovanými 2/ až 5/ tak, že každá zo strán bude mať svoju vlastnú parcelu vo výmere zodpovedajúcej veľkosti jej spoluvlastníckeho podielu. S ohľadom na skutočnosť, že žalovaná 1/ je neznáma osoba, ktorá pozemok neužíva, nestará sa o neho, súd pristúpil k vyporiadaniu spoluvlastníctva k pozemku reálnou deľbou medzi žalobcu a žalovanými 2/ - 5/. S uvedeným postupom vyslovili súhlas všetci účastníci konania. Zároveň súd rozhodol v zmysle návrhu strán sporu a súhlasného stanoviska zástupcu žalovanej 1/, že podiel žalovanej 1/ vo veľkosti 2/20 bude prikázaný za primeranú náhradu žalobcovi a žalovaným 2/ až 4/, nakoľko iba títo účastníci konania súhlasili s prikázaním podielu žalovanej 1/ každému z nich pomerne podľa veľkosti ich podielov. V tejto súvislosti súd vychádzal z tej okolnosti, že predpokladom vyporiadania spoluvlastníctva prikázaním veci za primeranú náhradu jednému alebo viacerým spoluvlastníkom je skutočnosť, že spoluvlastník, ktorému sa má vec prikázať, s tým súhlasí. Súhlas s prikázaním spoluvlastníckeho podielu žalovanej 1/ za primeranú náhradu vyplatenú žalovanej 1/ prejavili len žalobca a žalovaní 2/ až 4/. Ďalej súd zdôrazňuje, že pri prikázaní veci jednému alebo viacerým spoluvlastníkom

je nutné prihliadať aj na to, aby sa vytvorili priaznivé podmienky na nerušené využitie vecí a vznikom nového spoluvlastníckeho vzťahu nedochádzalo k vzniku nových sporných situácií. Zástupca žalovanej 1/ tento spôsob vyporiadania vo vzťahu k žalovanej 1/ nenamietal a súhlasil s ním. Zároveň došlo medzi stranami sporu k dohode a k návrhu, aby pri rozdelení došlo k vytvoreniu samostatných parciel, ktoré by v budúcnosti slúžili stranám sporu za účelom prístupu k ich pozemkom a ktoré by boli v ich podielovom spoluvlastníctve, t. j. v spoluvlastníctve žalobcu a žalovaných 2/ až 5/.

57. Na základe dohody strán, ku ktorej došlo na pojednávaní, žalobca predložil ďalší geometrický plán č. 43432611-032/2025, v ktorom boli rešpektované všetky požiadavky vznesené stranami sporu v priebehu sporu, t. j. žalovaný 2/ žiadal o pridelenie pozemku v časti, v ktorej má postavenú unimobunku a ktorú aj reálne užíva a žalovaní 3/ a 5/ žiadali mať pozemky pri sebe, aby si na nich v budúcnosti mohli postaviť dom. Na základe takto vykonaného dokazovania – predloženého geometrického plánu, mal súd v danej veci preukázané, že nehnuteľnosť je reálne deliteľná a jej reálne rozdelenie je hospodárne, účelné, a teda dobre možné. Súd uvedený spôsob rozdelenia pozemku považoval za správny, hospodárny, zohľadňujúci polohu pozemkov, prístup k pozemkom, ako aj záujem strán sporu vo vzťahu k nimi plánovanému využitiu pozemkov.

58. S poukazom na uvedené súd rozhodol tak, že zrušil podielové spoluvlastníctvo strán sporu k predmetným nehnuteľnostiam a vykonal vyporiadanie v zmysle dohody strán, ku ktorej došlo v priebehu konania. Žalovaní so zrušením a vyporiadanim podielového spoluvlastníctva predmetných nehnuteľností a s ich rozdelením medzi žalobcu a žalovaných 2/ až 5/ a s prikázaním spoluvlastníckeho podielu žalovanej 1/ žalobcovi a žalovaných 2/ až 4/ súhlasili. Súd zároveň z vykonaného dokazovania nezistil dôvody hodné osobitného zreteľa podľa § 142 ods. 2 Občianskeho zákonníka spočívajúce v okolnostiach takej povahy, že by ponechal spoluvlastnícky stav nezmenený.

59. Na základe žalobcom predloženého geometrického plánu č. 43432611-032/2025 zo dňa 07.03.2025, vyhotoveným P. C. G., úradne overeným Okresným úradom Žilina, katastrálnym odborom dňa 19.03.2025 súd do výlučného vlastníctva žalobcu prikázal novovytvorené parcely KNC č. XXX/XXX – orná pôda o výmere 499 m<sup>2</sup>, KNC č. XXX/XXX – orná pôda o výmere 499 m<sup>2</sup>, KNC č. XXX/XXX – orná pôda o výmere 499 m<sup>2</sup>, KNC č. XXX/XXX – orná pôda o výmere 499 m<sup>2</sup>. Do výlučného vlastníctva žalovaného 2/ prikázal novovytvorené parcely KNC č. XXX/XXX – orná pôda o výmere 1 843 m<sup>2</sup>, KNC č. XXX/XXX – ostatná plocha o výmere 20 m<sup>2</sup>. Do výlučného vlastníctva žalovaného 3/ patrí novovytvorená parcela KNC č. XXX/XXX – orná pôda o výmere 311 m<sup>2</sup>. Do výlučného vlastníctva žalovanej 4/ prikázal novovytvorenú parcelu KNC č. XXX/XXX – orná pôda o výmere 311 m<sup>2</sup>. Do výlučného vlastníctva žalovanej 5/ prikázal novovytvorené parcely KNC č. XXX/XXX – orná pôda o výmere 260 m<sup>2</sup>, KNC č. XXX/XXX – ostatná plocha o výmere 17 m<sup>2</sup>. Zároveň súd prikázal novovytvorené parcely KNC č. XXX/XXX – orná pôda o výmere 916 m<sup>2</sup>, KNC č. XXX/XXX – ostatná plocha o výmere 5 m<sup>2</sup>, do podielového spoluvlastníctva žalobcu a žalovaných 2/ - 5/, a to do podielového spoluvlastníctva žalobcu v podiele 1996/4758, žalovaného 2/ v podiele 1863/4758, žalovaného 3/ v podiele 311/4758, žalovanej 4/ v podiele 311/4758 a žalovanej 5/ v podiele 277/4758.

60. Pokiaľ ide o vyčlenenie parciel KNC XXX/XXX a XXX/XXX a ich prikázanie do podielového spoluvlastníctva žalobcu a žalovaných 2/ až 5/, ktoré majú slúžiť na zabezpečenie prístupu všetkých vlastníkov novovytvorených parciel k týmto parcelám, súd považuje uvedené za vhodné riešenie, nakoľko pri reálnej deľbe musí súd vždy prihliadať na to, aby bol zabezpečený prístup všetkých vlastníkov k novovytvoreným nehnuteľnostiam. Pokiaľ však žalobca navrhoval zriadenie vecného bremena na prístup k novovytvoreným pozemkom a aj na uloženie inžinierskych sietí a na ich napojenie, súd uvedený návrh nepovažoval za dôvodný. Pri zrušení spoluvlastníctva a jeho vyporiadanií rozdelením vecí síce môže súd zriadiť vecné bremeno k novovzniknutej nehnuteľnosti v prospech vlastníka inej novovzniknutej nehnuteľnosti, a to aj bez návrhu účastníkov konania, pretože jeho zriadenie je tiež súčasťou vyporiadania spoluvlastníkov, ktorým je rozdelenie spoločnej veci podmienené. V prejednávanej prípad sa však pri rozdelení nehnuteľnosti vyčlenili samostatné pozemky, ktorých spoluvlastníkmi sú všetci vlastníci novovytvorených parciel a teda nejde o situáciu predpokladanú zákonom v § 142 ods. 3 OZ, teda nejde o prípad, kedy by uvedené pozemky KNC XXX/XXX a XXX/XXX prikázal súd napr. len niektorým zo spoluvlastníkov a v prospech ostatných spoluvlastníkov by zriadil vecné bremeno. Prístup k pozemkom majú všetci vlastníci novovytvorených pozemkov zabezpečený práve z parciel KNC XXX/XXX a XXX/XXX, ktoré budú v ich podielom spoluvlastníctve.

61. Spornou napokon neostala v konaní ani výška primeranej náhrady. Žalobca pôvodne pri stanovení výšky primeranej náhrady navrhoval vychádzať z hodnoty 8,81 EUR/ m<sup>2</sup> a to na základe znaleckého posudku vypracovaného P. J.. Zástupca žalovanej 1/ predložil znalecký posudok na iné pozemky nachádzajúce sa v k. ú. G. s všeobecnou hodnotou 55,-EUR/m<sup>2</sup>, ako aj inzeráty realitných kancelárií. S uvedenou výškou primeranej náhrady napokon súhlasil žalobca, ako aj zástupca žalovanej 1/ a rovnako žalovaní 2/ až 4/. Súd primeranú náhradu vo výške 55,- EUR za 1m<sup>2</sup> považoval za adekvátnu a primeranú, ktorá podľa názoru súdu je primeraným hodnotovým ekvivalentom. Súd tak určil výšku primeranej náhrady prepočtom k výške spoluvlastníckeho podielu žalovanej 1/ tak, ako bolo uvedené vo výroku rozsudku a uložil žalobcovi a žalovaným 2/ až 4/ ju vyplatiť na účet Slovenského pozemkového fondu v lehote do 30 dní od právoplatnosti tohto rozsudku. Primeraná náhrada, ktorú je povinný zaplatiť žalovanej 1/ predstavuje u žalobcu sumu 13.916,43 EUR, u žalovaného 2/ sumu 12.988,67 EUR, u žalovaného 3/ sumu 2.164,78 EUR a u žalovanej 4/ sumu 2.164,78 EUR. Primeranú náhradu sú povinní zaplatiť žalovanej 1/ na účet Slovenského pozemkového fondu, č. účtu: I. XXXX XXXX XXXX XXXX XXXX, a to v lehote do 30 dní od právoplatnosti tohto rozsudku. Vzhľadom na výšku primeranej náhrady súd v súlade s ustanovením § 232 ods. 3 CSP určil povinným spoluvlastníkom dlhšiu lehotu na plnenie.

62. Podľa § 255 ods. 1 z. č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok, ďalej len „CSP“, súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.

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

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

65. O nároku na náhradu trov konania súd rozhodol tak, že stranám sporu nárok na ich náhradu nepriznal aplikujúc ust. § 257 CSP a to z dôvodov hodných osobitného zreteľa.

66. Súd poukazuje na to, že zmyslom a účelom náhrady trov konania je poskytnúť úspešnej strane sporu, ktorej to priamo priznáva zákon, náhradu tých trov konania, ktoré vo vecnej a časovej súvislosti s konaním musela, alebo bude musieť nepochybne zaplatiť, pričom ich nemusela zaplatiť, ak by tu nebolo konanie pred všeobecným súdom. Každá strana znáša trovy konania spojené s jej účasťou v spore, kým nie je spor ukončený. Úspech vo veci, ktorá je predmetom sporu je teda okolnosťou, ktorá určuje nárok na náhradu trov konania. Výnimky z tohto pravidla musí ustanoviť zákon (článok 46 ods. 4 a článok 51 ods. 1 Ústavy SR).

67. Pri rozhodovaní o náhrade trov konania platia dve základné zásady, a to zásada úspechu vo veci a zásada procesného zavinenia. V danom prípade je však potrebné poukázať na povahu konania o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva (tzv. iudicium duplex), nakoľko nejde o klasické sporové konanie, v ktorom jedna zo strán vyhrá a druhá naopak prehrá. Rovnako tak platí, že žiadny zo spoluvlastníkov nemôže byť nútený v spoluvlastníctve zotrvať a preto ani nemôže byť sankcionovaný za návrh na zrušenie spoluvlastníctva. V konaní o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva preto ide o špecifickú situáciu a je potrebné prihliadať predovšetkým na to, že v tomto konaní majú účastníci na oboch stranách tak postavenie žalobcu, ako aj postavenie žalovaného. Táto skutočnosť sa prejavuje najmä tým, že podaním návrhu žalobcu na zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva je uplatnené aj rovnaké právo žalovaného, a taktiež jeho právo na súdnu ochranu v tejto veci. V tomto smere súd nie je viazaný návrhmi účastníkov, pretože spôsob vyporiadania sa týka oboch strán sporu.

68. Súd zdôrazňuje, že aj v prípade konania o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva je povinný posúdiť, či nie sú dané dôvody pre priznanie náhrady trov konania žalobcovi voči žalovaným po vyhodnotení okolností prípadu, a to najmä v prípade ak žalovaná strana v spore mohla súdnemu konaniu predísť tým, že by sa dohodla na vyporiadaní, nezaujímal o vyriešenie veci, robí obštrukcie alebo ide o šikanózne vykonávanie práva (nález Ústavného súdu Českej republiky zo dňa 05. apríla 2022, sp. zn.: IV. ÚS 404/22). Zároveň súd musí zohľadniť aj to, či podielové spoluvlastníctvo bolo vyporiadané spôsobom, ktorý bol navrhnutý žalobcom a ak tomu tak je, niet v zásade prekážky, aby súd nemohol priznať žalobcovi nárok podľa § 255 ods. 1 CSP ako úspešnej strane v konaní. Pre prípad priznania trov

konania žalobcovi je teda nutné, aby žalobca žalovaným pred podaním žaloby navrhol rovnaký spôsob vyporiadania podielového spoluvlastníctva, aký je obsiahnutý v žalobe a aby súd totožným spôsobom aj podielové spoluvlastníctvo vyporiadal. Ak podielový spoluvlastník dosiahol v súdnom konaní zrušenie podielového spoluvlastníctva takým spôsobom vyporiadania, na akom sa márne pokúšal s druhým spoluvlastníkom dohodnúť a aký následne navrhol v súdnom konaní, bol v súdnom konaní v plnom rozsahu úspešný, a to bez ohľadu na výšku primeranej finančnej náhrady za spoluvlastnícky podiel, pretože súd pri jej určení vychádzal zo záverov znaleckých posudkov predložených sporovými stranami (rozsudok Krajského súdu v Žiline sp. zn. 11Co/88/2021).

69. V podmienkach prejednávanej veci súd zistil, že medzi stranami sporu od roku 2021, teda ešte v čase, kedy spoluvlastníčkou pozemku bola právna predchodkyňa žalovaných 3/ až 5/, prebiehala komunikácia ohľadne zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva. Uvedené preukázal žalobca výzvami na žalovaných realizovanými v roku 2021 aj v roku 2023. Je tak zrejme, že žalobca sa snažil pred podaním žaloby na súd o zrušenie a vyporiadenie podielového spoluvlastníctva dohodnúť sa so žalovanými na určitom spôsobe vyporiadania. Zároveň však súd z vyjadrení žalovaných, ktoré potvrdzujú žalobcom predložené výzvy z roku 2021 a 2023 a aj žalovaným 2/ predložená e-mailová komunikácia, zistil, že žalobca opakovane menil návrhy týkajúce sa spôsobu vyporiadania. Najskôr navrhoval prikázať nehnuteľnosť do svojho výlučného vlastníctva, avšak po reakcii žalovaných, ktorí jednak nesúhlasili s výškou náhrady 8,81 EUR/m<sup>2</sup> a žiadali, aby boli vytvorené samostatné parcely, žalobca dal vyhotoviť geometrický plán č. 28/2023, ktorý však situáciu neriešil, nakoľko by ním bola rozdelená nehnuteľnosť na dve časti, pričom v jednej by ostali spoluvlastníkmi žalobca so žalovanou 1/ a v druhej časti by ostali spoluvlastníkmi žalovaní 2/ až 5/. Uvedený spôsob dôvodne namietal SPF ako zástupca žalovanej 1/, ktorý poukazyval, že takýmto spôsobom by žalobca obišiel predkupné právo ostatných žalovaných. V priebehu konania po opakovaných námietkach žalovaných k spôsobu vyporiadania žalobca predložil ďalší geometrický plán č. 43432611-022/2024, ktorým by bol pozemok rozdelený medzi žalobcu a žalovaných 2/ až 5/ s tým, že podiel žalovanej 1/ by bol prikázaný žalobcovi a žalovaným 2/ až 5/ pomerne podľa veľkosti podielov. Žalobca však opätovne nerešpektoval nesúhlas žalovaných s prikázaním podielu žalovanej 1/, pričom dokonca niektorí zo žalovaných navrhovali rozdelenie nehnuteľnosti tak, že by vznikla samostatná parcela aj pre žalovanú 1/. Napokon v priebehu prvého pojednávania sa podarilo stranám sporu (s výnimkou žalovanej 5/) dosiahnuť zhodu a následne po vyjadrení žalovanej 5/ žalobca dal vyhotoviť nový geometrický plán zohľadňujúci aj vyjadrenia žalovaných, pričom žiadna zo strán nenavrhovala nariadenie znaleckého dokazovania súdom za účelom posúdenia reálnej deľby.

70. Z takto zistených okolností prípadu súd nemohol prijať záver, že žalovaní by so žalobcom pred začatím konania nekomunikovali, naopak bola potvrdená opakovaná telefonická a e-mailová komunikácia medzi žalobcom a žalovanými. Nemožno preto uzatvoriť, že by sa žalovaní nezaujímal o vyriešenie veci, robili obštrukcie alebo by ich postup predstavoval šikanóznny výkon práva, nakoľko rovnako ako žalobca, aj žalovaní mali právo na také vyporiadenie podielového spoluvlastníctva, ktoré by zohľadňovalo aj ich záujmy a nielen záujmy žalobcu a za tým účelom žiadali spravodlivé riešenie. K uvedenému však došlo až v priebehu konania na súde a preto nemožno konštatovať, že k dohode pred začatím konania nedošlo výlučne zo zavinenia žalovaných a teda že by v dôsledku ich správania bol žalobca nútený podať žalobu. Súd zdôrazňuje, že by možno postačoval iný prístup žalobcu, ktorému prioritne išlo o zrušenie a vyporiadenie podielového spoluvlastníctva, napr. zorganizovanie stretnutia so žalovanými, kde by si vypočul ich požiadavky a návrhy, a tak by bolo možné súdnomu konaniu predísť.

71. Zároveň súd za podstatné považoval aj to, že v predsúdnej výzve žalobca navrhoval žalovaným zrušenie a vyporiadenie podielového spoluvlastníctva prikázaním nehnuteľností do jeho výlučného vlastníctva, neskôr navrhoval rozdelenie pozemku na dve časti, pričom v žalobe sa žalobca domáhal totožného spôsobu vyporiadania, ako navrhoval žalovaným v roku 2023 t. j. pred podaním žaloby. Avšak v priebehu konania po konštruktívnom riešení veci a po predložení nového geometrického plánu žalobcom, súd rozhodol o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva rozdelením nehnuteľnosti nie tak ako navrhoval žalobca, teda rozdelením na dve časti so zachovaním podielového spoluvlastníctva, ale rozdelením pozemku na samostatné parcely pre všetkých spoluvlastníkov (s výnimkou žalovanej 1/ ) a vytvorením pozemku, ktorý má slúžiť na prístup všetkých vlastníkov k ich novovytvoreným pozemkom. Súd tak konštatuje, že návrh žalobcu v predsúdnom konaní je síce totožný so znením žaloby, avšak nie je totožný s rozhodnutím súdu. Teda nebola splnená ani podmienka

totožnosti návrhu a rozhodnutia súdu, ktorá by za súčasného predpokladu nečinnosti žalovaných, bola dôvodom pre priznanie nároku na náhradu trov konania žalobcovi.

72. Súd preto za dôvod hodný osobitného zreteľa pre nepriznanie nároku na náhradu trov konania žiadnej zo strán sporu považoval vyššie uvedené skutočnosti a správanie sa strán sporu pred podaním žaloby, ako aj v priebehu konania. Súd zároveň zohľadnil aj postavenie zástupcu žalovanej 1/, ktorý vykonáva svoju činnosť na základe zákona a jeho oprávnenie nakladať s nehnuteľnosťami je obmedzené, činnosť vykonáva vo verejnom záujme a v záujme ochrany pôdneho fondu vo vlastníctve Slovenskej republiky.

73. Na doplnenie súd uvádza, že pokiaľ žalobca požadoval, aby mu boli nahradené minimálne trovy konania spočívajúce v zaplatenom súdnom poplatku a v nákladoch na vyhotovenie geometrického plánu, súd zdôrazňuje, že nie je možné, aby rozhodol o nároku na náhradu trov konania tak, že prizná nárok na náhradu trov konania len za niektoré úkony v konaní. Súd rozhoduje o nároku na náhradu trov konania ako o celku a až následne pri rozhodovaní o samotnej výške trov konania posudzuje účelnosť/ neúčelnosť uplatnených trov a teda aj jednotlivých úkonov.

### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresnom súde Žilina.

Podľa ustanovenia § 125 ods. 1 CSP odvolanie možno urobiť písomne, a to v listinnej podobe alebo v elektronickej podobe.

Podľa ustanovenia § 125 ods. 2 CSP podanie vo veci samej urobené v elektronickej podobe bez autorizácie podľa osobitného predpisu treba dodatočne doručiť v listinnej podobe alebo v elektronickej podobe autorizované podľa osobitného predpisu; ak sa dodatočne nedoručí súdu do desiatich dní, na podanie sa neprihliada. Súd na dodatočné doručenie podania nevyzýva.

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

Podľa ustanovenia § 363 CSP v odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania ( t.j. ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje a podpis) uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh).

Podľa ustanovenia § 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 ustanovenia § 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 ustanovenia § 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 dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona (zákon č. 233/1995 Z.z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti v znení neskorších predpisov); ak ide o rozhodnutie o výchove maloletých detí, návrh na súdny výkon rozhodnutia.