

Súd: Okresný súd Martin
Spisová značka: 11C/74/2024
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5724202092
Dátum vydania rozhodnutia: 03. 07. 2025
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Alena Káčeriková
ECLI: ECLI:SK:OSMT:2025:5724202092.3

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Martin sudkyňou JUDr. Alenou Káčerikovou v spore žalobcu: A. B. C., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom D. XXX/XX, XXX XX E. E. proti žalovaným: 1/ F. G. C., H. C., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom I. XXX, XXX XX I., 2/ G. J., t.č. na neznámom mieste, zastúpený Slovenským pozemkovým fondom, IČO: 17 335 345, so sídlom Búdková 36, 817 15 Bratislava, o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva, takto

rozhodol:

I. Súd z r u š u j e podielové spoluvlastníctvo žalobcu, žalovanej 1/ a neznámeho vlastníka žalovaného 2/ k nehnuteľnosti zapísanej v katastri nehnuteľností, vedenej na Okresnom úrade Martin, odbor katastrálny, pre katastrálne územie K., obec K., okres F., evidovanej na LV č. XXX, a to pozemku parcely reg. „E“, parcelné číslo XX, záhrada o výmere 24 m² a parcela „E“, parcelné číslo XX/X zastavaná plocha a nádvorie o výmere 4 m².

II. Súd p r i k a z u j e nehnuteľnosti zapísané v katastri nehnuteľností, vedenom na Okresnom úrade Martin, odbor katastrálny, pre katastrálne územie K., obec K., okres F., evidované na LV č. XXX, a to k pozemkom parcely reg. „E“, parcelné číslo XX záhrada o výmere 24 m² a parcela reg. „E“, parcelné číslo XX/X zastavaná plocha a nádvorie o výmere 4 m² do výlučného vlastníctva žalobcu v spoluvlastníckom podiele 1/1 z celku.

III. Žalobca je p o v i n n ý zaplatiť titulom náhrady za prikázaný spoluvlastnícky podiel žalovanej 1/ sumu vo výške 328,12 EUR, a to do 15 dní odo dňa právoplatnosti tohto rozsudku a žalovanému 2/ je povinný zaplatiť titulom náhrady za prikázaný spoluvlastnícky podiel nezisteného vlastníka sumu 87,50 EUR do 15 dní od právoplatnosti tohto rozsudku na depozitný účet Slovenského pozemkového fondu, so sídlom Búdkova 36, 817 47 Bratislava 11, IČO: 17 335 345 .

IV. Žalobca n e m á nárok na náhradu trov konania.

odôvodnenie:

1. Žalobca sa žalobou doručanou Okresnému súdu Martin dňa 24.07.2024 domáhal zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnostiam, ktoré sú v podielovom spoluvlastníctve žalobcu, žalovanej 1/ a žalovaného 2/ ako neznámeho vlastníka, pričom uviedol, že žalobca a žalovaní 1/ a 2/ sú podielovými spoluvlastníkmi parcel registra „E“ evidovaných na mape určeného operátu, a to parcela registra „E“ č. XX záhrada o výmere 24 m² a parcela registra „E“ č. XX/X zastavaná plocha a nádvorie o výmere 4 m² evidované na liste vlastníctva č. XXX, katastrálne územie K., obec K.. Uviedol ďalej, že na základe predmetného listu vlastníctva č. XXX, k.ú. K. je spolu so žalovanými 1/ a 2/ spoluvlastníkom parcel podľa poradového čísla, a to tak, že žalovaný 2/ G. J. v 1/6-ine vzhľadom k celku, žalovaná 1/ v 15/128 vzhľadom k celku, žalobca 45/128 vzhľadom k celku, žalovaná 1/ 15/128 vzhľadom k celku, žalobca 15/128 vzhľadom k celku, žalobca 15/64 vzhľadom k celku.

Žalovaného 2/ pod poradovým číslom 2/ ako neznámeho vlastníka spravuje Slovenský pozemkový fond so sídlom v Bratislave. V písomne podanej žalobe ďalej uviedol, že uvedené parcely, ktoré sú predmetom vyporiadania tvoria prístup z verejnej komunikácie k rodinnému domu č. súpisné XX, postavenom na parcele CKN XXX, evidovanom na LV č. XXX. Žalobca je výlučným vlastníkom predmetného domu s pozemkom a mám potrebu mať aj prístup z verejnej komunikácie, z toho dôvodu má záujem vlastníť parcely evidované na LV č. XXX, k.ú. K., ktoré sú predmetom sporu v 1/1 tak, ako vlastní aj rodinný dom s pozemkom. Pokiaľ ide o žalovaného 2/ - neznámeho vlastníka, tu žalobca uviedol, že má vedomosť o tom, že vo vojnovom období odcestoval do Ameriky, kde po dožití zomrel. V minulosti bol žalovaný 2/ ako neznámy vlastník podielnikom aj na LV č. XXX, kde je rodinný dom súpisné číslo XX. Tento rodinný dom vyporiadala jeho právna predchodkyňa stará matka, a to v konaní vedenom na Okresnom súde Martin pod sp. zn. 7C/204/88. V tom čase boli finančné prostriedky za podiel neznámeho vlastníka uložené v depozíte súdu, ak by sa neznámy vlastník – žalovaný 2/ alebo jeho právni nasledovníci prihlásili k výťažku za podiel. V uvedenom čase na podiele neznámeho vlastníka nebola správa od Slovenského pozemkového fondu. Zároveň v žalobe žalobca uviedol, že pokiaľ ide o žalovanú 1/, už pri dedičskom konaní navrhoval dedičskú dohodu tak, aby získal vlastníctvo na LV č. XXX, k.ú. K. od ostatných dedičov a za ich ustupujúce podiely by ich vyplatil. V tom čase ale žalovaná 1/ nesúhlasila. Poukázal v závere svojho písomného odôvodnenia žaloby na znalecký posudok č. 3/2024, z hodnoty ktorého vychádzal, kedy podiel žalovanej 1/ je v sume 164,06 EUR a žalovaného 2/ v sume 43,75 EUR a v tomto zmysle chcel aj vo veci rozhodnúť. Spolu so žalobou predložil výpis z LV č. XXX, úradný záznam, ponuku na kúpu parciel zo dňa 26.02.2024, odpoveď žalovanej 1/, odpoveď žalobcu, znalecký posudok znalca A. G. I. č. 3/2024.

2. Žalovaná 1/ sa k žalobe vyjadrila podaním doručeným súdu dňa 17.10.2024, v ktorom uviedla, že predmetná nehnuteľnosť sa prejednávala v konaní Okresného súdu Martin sp. zn. 15C/6/2019, pričom v tom čase súd dospel k záveru, že nie je možné takýmto spôsobom pozemok vyporiadať a konanie zastavil. Pokiaľ ide o ponuku žalobcu na odkúpenie jej podielu, na túto odpovedala v zákonnej lehote. Na ďalšiu listovú komunikáciu zo strany žalobcu už nereagovala z toho dôvodu, že na základe osobných skúseností so žalobcom nemala voči nemu dôveru. V závere svojho písomného vyjadrenia uviedla, že pokiaľ ide o vyporiadanie nehnuteľností tak, ako ich navrhuje žalobca, je otvorená akémukoľvek riešeniu, ktoré uzná súd za zákonné a vhodné. Ak v tomto konaní súd uzná, že predmetnú nehnuteľnosť je možné zákonnou cestou vyporiadať, súhlasí s jej vyporiadaním.

3. Slovenský pozemkový fond sa k žalobe vyjadril podaním zo dňa 17.10.2024, v ktorom uviedol, že zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva výrokom súdu je možné len na návrh niektorého zo spoluvlastníkov. Ide o krajné riešenie, ktoré môže nastúpiť až vtedy, pokiaľ medzi spoluvlastníkmi existujú rozpory v zásadných otázkach týkajúcich sa ich spoluvlastníckeho vzťahu. Predmetom konania je dosiahnutie určitého spôsobu vyporiadania vzťahov medzi stranami, čo v zmysle ustanovenia § 216 ods. 2 CSP podmieňuje, že súd nie je viazaný návrhmi účastníkov. Z toho vyplýva nielen to, že súd pri rozhodovaní o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva nie je viazaný tým, akým spôsobom navrhne rozdelenie spoluvlastníctva žalobca, ale i to, že túto otázku môže posúdiť celkom samostatne bez ohľadu na to, čo navrhuje ktorákoľvek strana sporu a rozdeliť spoluvlastníctvo dokonca spôsobom, ktorý vôbec nebol navrhovaný. Ide teda o rozhodnutie, ktoré je v právnej teórii označované ako iudicium duplex.

Podľa § 34 ods. 18 zákona č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového spoluvlastníctva, obvodných pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a o pozemkových spoločnostiach v znení neskorších predpisov: „Pozemkový fond za štát a neznámych vlastníkov koná pred súdom vo veciach nehnuteľností vo vlastníctve štátu uvedených v osobitnom predpise, podielov spoločnej nehnuteľnosti vo vlastníctve štátu a poľnohospodárskych pozemkov, ktorých vlastník nie je známy, a to aj vtedy, ak vlastnícke právo štátu a neznámy vlastníkov je sporné; obdobne postupuje správca vo veciach lesných pozemkov vo vlastníctve štátu a lesných pozemkov, ktorých vlastník nie je známy.“

4. Slovenský pozemkový fond ako zástupca neznámeho vlastníka – žalovaného 2/ uviedol, že súhlasí s navrhovaným spôsobom zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva, a teda za náhradu. Vo vzťahu k návrhu náhrady zo strany žalobcu vo výške 25 EUR za m² Slovenský pozemkový fond uviedol, že s týmto nesúhlasí a považuje túto náhradu za neprimerane nízku vzhľadom k tomu, že sporné nehnuteľnosti sa nachádzajú v zastavanom území obce K. a podľa nimi predložených dôkazov by mala byť trhová hodnota nehnuteľnosti stanovená minimálne na sumu 50,- EUR/m². Ako dôkazy predložili

súdu leteckú snímku, kúpnu zmluvu obce K. na 50,- EUR/m². a inzerát na pozemok v k.ú. K. za 65,70 EUR/m². Zároveň poukázali na stanovisko občianskoprávneho kolégia Najvyššieho súdu SR Cpj 30/97 z 20.10.1997: „Primeranú náhradu je treba chápať ako hodnotový ekvivalent vyjadrení v peniazoch, umožňujúci podľa miestnych podmienok obstaranie podobnej veci, aká bola predstavovaná podielom spoluvlastníka, ktorý bol prisúdený ostatným spoluvlastníkom. Za takú nemožno považovať stanovenú náhradu vychádzajúcu zo zistenej ceny podľa cenového predpisu. K tomu, aby náhrada bola primeraná, musí byť závislá nielen na konštrukcii a vybavení, veľkosti a veku stavby, ale i na záujme o ňu t.j. na dopyte a ponuke v danom mieste a čase. Musí ísť o náhradu, ktorá predstavuje objektívnu cenu, za ktorú by vec bolo možné predať. Primeranú náhradu, ako všeobecnú cenu určuje súd a nemôže túto povinnosť preniesť na iný subjekt napr. len na znalca, pretože tu nejde o postup podľa § 127 O.s.p., kde treba odborne posudzovať napr. obstarávacíe náklady na zhotovenie stavby, jej kvalitu, vady a iné skutočnosti, na ktoré treba odborné znalosti, aj keď odborná znalecká mienka spravidla bude jedným z podkladov pri určení všeobecnej ceny. Ďalším podkladom môžu byť informácie príslušného orgánu miestnej správy, informácie spoločnosti, ktoré sa sprostredkovaním kúpy a predaja nehnuteľnosti zaoberajú. Tiež sú tu poznatky a informácie samotných účastníkov o kúpe a predaji iných porovnateľných nehnuteľností v časovo približne rovnakom období. Porovnateľnosť ceny nehnuteľnosti musí vychádzať ale z toho, že nehnuteľnosti sa nachádzajú približne v rovnako atraktívnej lokalite a slúžia tomu istému účelu. Všeobecná cena môže byť vyššia ale aj nižšia ako iná cena (napr. vyhlášková, alebo oznámená realitnou kanceláriou). Tomuto spôsobu určenia ceny nemusí vždy zodpovedať ani individuálne ponúknutá cena, zvlášť keď ide o tzv. cenu osobnej záľuby, keď vec solventný subjekt je ochotný cenove ju akokoľvek nadhodnotiť a poskytnúť takto nadhodnotenú kúpnu cenu, len aby ju získal alebo aspoň dosiahol jej zvýšenie na prospech jedného zo spoluvlastníkov.“

5. Vo vzťahu k označeným žalovaným Slovenský pozemkový fond uviedol, že v prejednávanej veci existuje možnosť, ako individualizovať účastníkov konania na strane žalovaného, pričom v tomto smere upriamil pozornosť žalobcu na všeobecné zásady dedičského práva v spojitosti s procesnoprávnymi predpismi upravujúcimi koho treba žalovať v prípade, ak osoba žalovaného už nežije. Viď uznesenie NS SR 7Cdo/10/2010 zo dňa 31.01.2011, z ktorého jednoznačne vyplýva povinnosť žalobcu pátrať po ďalších identifikačných znakoch jednotlivých žalovaných resp. zamerať sa na zisťovanie nástupníctva po jednotlivých žalovaných.

Otázkou neznámeho vlastníka a jeho procesnoprávnej spôsobilosti sa súdna prax zaoberala napr. v uznesení Najvyššieho súdu SR sp. zn. 7Cdo/238/2021 zo dňa 28.01.2022 s takýmto záverom: „Zákon priznáva procesnoprávnu subjektivitu právnej fikcii osoby nezisteného vlastníka, ktorého zákonným zástupcom je Slovenský pozemkový fond. Identita nezisteného vlastníka ako účastníka konania sa odvíja od jeho zápisu v katastri nehnuteľností. Pri označení nezisteného vlastníka ako účastníka konania je nevyhnutné vychádzať zo zápisu jeho označenia na liste vlastníctva v katastri nehnuteľností. Zákon presnú formu nepredpisuje. Obligatónym údajom je nezistený vlastník a jeho zastúpenie fondom. Fikcia subjektivity nezisteného vlastníka trvá iba do okamihu, kedy nezisteného vlastníka možno na základe vykonaných dôkazov (spravidla rodné listy a úmrtne listy prípadne ďalšie verejné listiny) jednoznačne identifikovať a konštatovať zistenie jeho subjektivity ako fyzickej osoby. V tom prípade dochádza k zmene právneho subjektu počas konania.“

6. V závere zástupca žalovaného 2/ ako neznámeho vlastníka uviedol, že žiada vykonať dokazovanie za účelom preukázania, či žalovaný 2/ je skutočne nezistený vlastník, a to pripojením spisu Okresného súdu Martin sp. zn. 15C/6/2019 poprípade ďalšie dôkazy podľa ustanovenia § 185 CSP. Spolu s písomným vyjadrením doručil Slovenský pozemkový fond tak ako už bolo konštatované leteckú snímku, kúpnu zmluvu a inzerát na pozemok v k.ú. K..

7. Súd uznesením zo dňa 23.10.2024 vyzval žalovanú 1/, aby v lehote 10 dní od doručenia uznesenia svoje neúplné podanie datované dňom 15.10.2024 doplnila o náležitosti, ktoré sú uvedené v uznesení a ktoré nebolo opatrené vlastnoručným podpisom.

8. Žalovaná 1/ dňa 06.11.2024 doručila svoje vyjadrenie k žalobe spolu s podpisom.

9. Žalobca sa k podaniu žalovanej 1/ a Slovenského pozemkového fondu vyjadril podaním zo dňa 13.01.2025 v ktorom uviedol, že žalovaná 1/ uvádza, že predmetná nehnuteľnosť sa už vyporiadavala v konaní sp. zn. 15C/6/2019. No žalovaná produkuje nesprávne informácie, že údaje nebolo možné vyporiadať predmetnej nehnuteľnosti, čo samozrejme je nezmyselný názor žalovanej 1/. Žalovaná

1/ neuviedla, prečo by podľa jej názoru nemalo byť možné vyporiadanie. Žalovaná 1/ potvrdzuje, že vedome nemala záujem vyporiadať mimosúdne dané vlastníctvo (predmet sporu), na jeho opakovanú ponuku na mimosúdne vyporiadanie ani nereagovala, kde ju žalobca informoval, že pre jej nezáujem komunikovať bude nútený sa obrátiť na súd. Ak by žalovaná 1/ z akýchkoľvek osobných konfliktov nechcela sama komunikovať, mohla požiadať o právne zastúpenie. Žalovaná 1/ jednoznačne uvádza, že je prístupná len na rozhodnutie súdu v danej veci, a to na akékoľvek rozhodnutie súdu. Z toho vyplýva, že jej nezáleží na tom, akým spôsobom sa vlastníctvo vyporiada. No svojim nezáujmom o mimosúdne vyporiadanie jednoznačne zavinila súdne konanie. Je tu logická otázka: Aký efekt má pre žalovanú 1/ vlastníctvo danej nehnuteľnosti (predmet sporu)? Pritom vlastní menšinový podiel, ktorý nijako neužíva. Dané pozemky (predmet sporu) tvoria prístup k jeho drevenici súp. č. XX, ktorej je vlastníkom v 1/1. Prístup je preukázaný z katastrálnej mapy, kde z verejnej komunikácie musí prejsť cez dané parcely (predmet sporu) k jeho drevenici. Ďalej uviedol, že dané parcely (predmet sporu) je potrebné vyporiadať tak, ako to v petite navrhoval, pretože z konfliktného správania žalovanej 1/ je možné očakávať, že bude od neho vymáhať nájom podľa výšky jej podielov za to, že užíva dané parcely ako prístup k jeho drevenici. Už v minulosti prostredníctvom právneho zástupcu žalovaná 1/ bez právneho titulu od neho chcela podľa výšky jeho podielu nezmyselne vymáhať nájom za užívanie drevenice súp. č. XX vo výške 150,- EUR/mesiac a aj za užívanie výrobnéj haly LV č. XXXX, k.ú. E. F. vo výške 300,- EUR/mesiac. Z uvedeného jednoznačne vyplýva len korisťnícky záujem žalovanej 1/ na nájme za spoločné nehnuteľnosti. Je teda možné očakávať, že aj predmet sporu nemá záujem vyporiadať preto, aby neskôr od neho vymáhala nájom.

K vyjadreniu žalovaného 2/, ktorého zastupuje Slovenský pozemkový fond, ďalej len SPF uviedol, že žalovaný 2/ súhlasil so spôsobom vyporiadania podľa petitu v žalobe, avšak nesúhlasil s vyporiadavanou hodnotou. Hodnota pozemkov (predmet sporu) bola určená znaleckým posudkom č. 3/2024, no SPF nie je kompetentný vyvracať daný znalecký posudok. SPF zjavne má snahu len maximalizovať príjem za vyporiadaný podiel neakceptovaním znaleckého posudku. Namiesto toho uviedol ako príklady vyšších hodnôt pozemkov z celkom iných neporovnateľných nehnuteľností. SPF uviedol ako príklad kúpnu zmluvu z 21.09.2020, čo je spred štyroch rokov. Hodnota sa dokazuje dôkazom najčastejšie znaleckým posudkom nie starším ako dva roky. Kúpna zmluva sa uzatvára medzi dvoma stranami a nie je verejná, a preto mal za to, že SPF ju nezákonným spôsobom získal a po dvojročnej lehote ju chcel prezentovať ako aktuálny dôkaz hodnoty. Dával na zreteľ, že dôkaz získaný nezákonným spôsobom nie je možné použiť ako dôkaz. V kúpnej zmluve sa však jednoznačne uvádza, že daný pozemok kupuje obec za účelom zabezpečenia prístupu k individuálnej bytovej výstavbe. Teda je tam verejný záujem pre prístup k novej výstavbe v obci. Ďalej obec vďaka tomu bude mať v budúcnosti príjem v podobe daní z nehnuteľností po realizovanej výstavbe nových domov. Tieto skutočnosti majú logicky vplyv na to, že obec je ochotná zaplatiť aj niekoľkonásobok zo skutočnej hodnoty pozemku. Nemožno predsa porovnať hodnotu pozemku prístupu k jeho drevenici (predmet sporu) s hodnotou pozemku prístupu pre novú bytovú výstavbu obce, kde je verejný záujem a aj budúci finančný prospech obce. Ďalej SPF uviedol ako príklad hodnoty jeden inzerát na predaj stavebného pozemku. Nie je však zrejmé, z akého roku je uvedený inzerát, čo je zavádzajúce. No jedná sa o stavebný pozemok vhodný na výstavbu rodinného domu a k pozemku sú dotiahnuté inžinierske siete ako električka a voda. Tento pozemok však nie je možné porovnať s pozemkami (predmet sporu), ktorých výmera je nepatrný zlomok v porovnaní s inzerovaným pozemkom. Pozemky (predmet sporu) tvoria len prístup k jeho drevenici a neslúžia pre novú výstavbu rodinného domu. Alebo SPF chce presvedčiť súd o tom, že na pozemku zastavaná plocha a nádvorie o výmere 4 m² (predmet sporu) sa môže postaviť rodinný dom, aby to bolo porovnateľné s uvedeným inzerátom?

SPF sa snaží preukázať hodnotu predmetu sporu na základe neporovnateľných iných pozemkov, SPF sa vyjadruje, že cenu nemožno stanoviť podľa cenového predpisu. SPF opomína, že hodnota nebola určená cenovým predpisom ale znaleckým posudkom č. 3/2024, kde znalec na základe zákona o znalcoch vypočíta hodnotu na základe toho, v akej by nehnuteľnosť bolo možné predat' v danom čase. Teda jedná sa o trhovú hodnotu.

SPF ďalej uvádza vo vzťahu k označeným žalovaným, že údajne existuje možnosť ako individualizovať účastníkov konania, pričom uviedol uznesenie, z ktorého vyplýva povinnosť žalobcu pátrať po identifikačných znakoch žalovaných a zisťovať nástupníctvo žalovaných. SPF si však neuvedomuje, že daná osoba G. J., nebola moja rodina a dedičské uznesenia nie sú verejné. Teda žalobca nemal možnosť pátrať po možných právnych nástupcoch po G. J.. Žalobca ani nemal možnosť obnoviť dedičské konanie, keďže nie je právny nástupca, to môže len dedič alebo súd. SPF žiada pre získanie dôkazu spojiť toto konanie s konaním sp. zn. 15C/6/2019, čo je ovšem úplne zbytočné, pretože v tom predošlom konaní súd len podal podnet na obnovu dedičského konania po G. J. a výsledok o zastavení dedičského

konania ako neznámeho vlastníka bol známy až po skončení súdneho konania sp. zn. 15C/6/2019. To znamená, že v predošlom konaní niet informácie o individualizovaní právnych nástupcov po G. J.. Navyiac predošlé konanie bolo zastavené, a tak nie je možné spojenie konaní, ďalej v predošlom konaní bol iný okruh účastníkov. SPF si neželá zaplatiť súdne trovy, k tomu žalobca uviedol nasledovné: SPF jednoznačne spravuje podiely neznámych vlastníkov a ak SPF chce mať príjem za vyporiadani podiel hoci aj na depozitný účet, tak je na mieste, aby aj znášal náklady. Zo správania SPF jednoznačne vyplýva len a len záujem na maximalizovaní utfženej hodnoty za vyporiadani podiel. V predošlom konaní sp. zn. 15C/6/2019 SPF úplne rovnako sponchybňoval vyporiadani hodnotu pozemkov (v súčasnosti predmet sporu) a snažil sa len o maximalizovanie príjmu. SPF sa listom doručeným súdu z 06.10.2021 vyjadril, že si želajú zaplatiť sumu minimálne 35,- EUR/m², avšak ak žalovaní budú požadovať vyššiu sumu, tak aj SPF si želá rovnakú sumu. Hodnotu pozemku však v tom konaní nijako nepreukázali. Takisto v tom konaní žiadali o nepriznanie súdnych trov s poukazom na § 257 CSP z dôvodu hodných osobitného zreteľa. Lenže v uvedenom paragrafe sa uvádza, že súd výnimočne neprizná náhradu trov konania, ak existujú dôvody hodné osobitného zreteľa. Zjavne SPF štandardne sústavne žiada uplatnenie uvedeného § 257 CSP, aby nemusel platiť súdne trovy. Teda nejedná sa o výnimočné nepriznanie trov. Z uvedeného rezultuje aj záver, že k mimosúdnej dohode s SPF by nedošlo, pretože by neakceptovali znalecký posudok, tak ako ho neakceptujú ani v súdnom konaní, pretože majú záujem len a len maximalizovať utfženú hodnotu. Ďalej k mimosúdnej dohode s SPF by nedošlo ani z toho dôvodu, že by ho informovali o rovnakej skutočnosti ako informovali súd, a to: že údajne existuje možnosť ako individualizovať účastníkov konania, pričom uviedol uznesenie, z ktorého vyplýva povinnosť žalobcu pátrať po identifikačných znakoch žalovaných a zisťovať nástupníctvo žalovaných. Pritom SPF opomína, že žalobca nie je právnym nástupcom neznámeho vlastníka, nemá možnosť nahliadať do dedičských uznesení ani nemá možnosť obnoviť dedičské konanie. Spolu s vyjadrením doručil súdu odpoveď Obce K., z ktorej vyplýva, že obec nemá vedomosť o G. J., odpoveď Ministerstva vnútra SR, odbor registrov, matrik a hlásenia pobytu, oddelenie správy registrov, doručení súdu 28.10. 2021, z ktorej vyplýva, že osoba G. J. sa nedá jednoznačne určiť zo zadaných údajov.

10. Zástupca žalovaného ako neznámeho vlastníka 2/ sa opäť vyjadril podaním doručeným súdu dňa 19.02.2025, v ktorom uviedol, že žalobca okrem znaleckého posudku, ktorý bol vypracovaný pred viac než rokom nepredložil žiadny iný relevantný dôkaz, ktorý by preukazoval, že cena určená v znaleckom posudku skutočne odzrkadľuje vývoj cien na trhu s nehnuteľnosťami a zároveň infláciu, ktorá v roku 2024 dosiahla hodnotu 2,8 %. K argumentácii žalobcu týkajúcej sa nimi predloženého dôkazu, a to kúpnej zmluvy Obce K. a jeho tvrdeniu o nezákonnom získaní takéhoto dôkazu uviedol, že každá obec je v zmysle zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov povinná zverejňovať všetky uzatvorené zmluvy, faktúry a objednávky. Nimi predložený dôkaz je teda verejne prístupnou listinou a zároveň dôkazom o tom, že cenové relácie pozemkov v k.ú. K. niekoľkonásobne prevyšujú návrh náhrady, ktorú uviedol žalobca. Opätovne sa vyjadril vo vzťahu k trovám konania s tým, aby neboli zaviazaní na náhradu trov konania s poukazom na § 257 CSP.

11. Žalovaná 2/ v rámci dupliky sa vyjadrila podaním doručeným súdu dňa 19.02.2025, v ktorom opätovne uviedla, že nemá problém predmetný pozemok vyporiadať pokiaľ je vyporiadanie pozemku možné, keďže ide o spoluvlastnícky podiel vo vlastníctve Slovenského pozemkového fondu.

12. Súd vyzval Obecný úrad K., aby v lehote 10 dní oznámil súdu akékoľvek známe údaje o osobe, ktorá je na pkn vl. č. XXX pre k.ú. K. zapísaná pod B.2 ako G. J. čp. XX. L. M. K. súdu prípisom zo dňa 14.03.2025 oznámil, že pokiaľ ide o osobu G. J., čp. XX, nepodarilo sa zistiť žiadne údaje. O tejto osobe nikto v obci nevedel povedať žiadne informácie, majú vedomosť o tom, že odišiel do zahraničia pravdepodobne do USA.

13. Z vyjadrenie notárky JUDr. Viery Školníkovej zo dňa 07.04.2025 vyplynulo, že dedičské konanie po neb. G. J., nar. XX.XX.XXXX, zomrelom 09.11.1923, naposledy bytom K. bolo právoplatne skončené uznesením zo dňa 03.03.2023, a to zastavením konania.

14. Súd vyzval L. M. B. prípisom zo dňa 23.04.2025 o oznámenie akýkoľvek známých údajov o osobe G. J., vychádzajúc z úmrtného listu Obecného úradu Martin, matrika B., zv. N., roč. XXXX na str. X pod por. č. XX, ktorý mal za manželku p. F. J., ktorá zomrela dňa XX.XX.XXXX a s ktorou mali mať spoločné deti G. J., zomr. XXXX a mal za manželku O. P., s ktorou mal spoločnú dcéru D. F., ktorá

zomrela XX.XX.XXXX, L. J., ktorý zomrel dňa XX.XX.XXXX a O. D., H. J., ktorá zomrela ako vdova dňa 18.08.2008, prípadne oznámili, či G. J. mal aj iných potomkov.

15. L. M. B. prípisom zo dňa 23.04.2025 súdu oznámil, že obci B. nie sú známe žiadne iné údaje o osobe G. J. okrem už vystaveného úmrtného listu.

16. Žalobca prípisom zo dňa 16.05.2025 súdu doručil listiny, a to LV č. XXX k.ú. K., kde sú evidované parcely EKN č. XX O. XX/X, LV č. XXX, k.ú. K., kde je evidovaný rodinný dom súp. č. XX a parcely CKN č. XXX, XXX, pozemkovo knižnú vložku č. XXX, kde sú evidované parcely EKN č. XXX/XX, XXX/XX, pozemkovo knižnú vložku č. XXX, kde je evidovaný rodinný dom číslo súp. XX a parcely EKN č. XX, XX/X, XX/X, identifikáciu parciel z 15.04.1978, z ktorej vyplýva, že z pozemkovo knižnej vložky č. XXX parcely EKN č. XX, XX/X O. XX/X sú stotožnené s novými parcelami CKN č. XXX na LV č. XXX. Na základe predložených listín ako uviedol žalobca je zrejmé, že z pozemkovo knižnej vložky č. XXX, kde sú parcely EKN č. XX, XX/X O. XX/X vznikol LV č. XXX, kde sú parcely CKN č. XXX O. XXX. Zvyšok z pozemkovo knižnej vložky č. XXX, ktorý nie je na LV č. XXX sú parcely EKN č. XX, XX/X evidované na LV č. XXX. Žalovaný 2/ ako neznámy vlastník vystupoval ako vlastník v pozemkovo knižnej vložke č. XXX a rovnako vystupuje na LV č. XXX k.ú. K..

17. Súd vo veci nariadil a vykonal dokazovanie na pojednávaní dňa 03.07.2025 za prítomnosti žalobcu, v neprítomnosti žalovanej 1/, ktorá svoju neúčast' na pojednávaní ospravedlnila. Zároveň súdu predložila práceneschopnosť, avšak uviedla, že súd môže konať v jej neprítomnosti. Na pojednávanie sa nedostavil ani zástupca žalovaného 2/ ako neznámeho vlastníka Slovenský pozemkový fond, ktorý svoju účasť ospravedlnil, predložil práceneschopnosť právnej zástupkyne s tým, že napriek tomu súhlasí, aby súd vo veci konal na podklade nim vyjadrených písomných stanovísk.

18. Žalobca prítomný na pojednávaní uviedol, že má za to, že žalovaná 1/ jednoznačne súdny spor zavinila, pretože nebola prístupná na mimosúdne vyporiadanie, o čom boli súdu doložené potrebné listiny. Ďalej k možnosti vyporiadania mohlo dôjsť už pri dedičskom konaní, kde nadobúdali tieto vlastníctva, kde žalobca navrhoval dedičskú dohodu, aby jemu bolo prikázané vlastníctvo za vyplatenie ustupujúcich dedičov. S týmto ale radikálne nesúhlasila práve žalovaná 1/, tak jemu neostala iná možnosť ako obrátiť sa na súd. Vo vzťahu k neznámemu vlastníkovi, ktorého zastupuje Slovenský pozemkový fond uviedol, že má za to, že to, že sa jedná o neznámeho vlastníka bolo dokázané už v roku 1988 v konaní sp. zn. 7C/204/88, kde jeho právna predchodkyňa – stará matka vyporiadala tento podiel s neznámym vlastníkom na drevenici, kde vystupoval tento neznámy vlastník rovnako ako vystupuje tento neznámy vlastník pri pozemkoch, ktoré sú predmetom sporu. Vtedy boli peniaze prikázané na depozit v prípade, ak by sa náhodou nejaký právny nástupca neznámeho vlastníka ohlásil. Ďalej vo vzťahu k vyporiadavanej hodnote uviedol, že preukázal hodnotu na základe znaleckého posudku, ktorý je aktuálny. Priložil ho k žalobe. Tam bola určená hodnota za m² 25,- EUR. Slovenský pozemkový fond navrhoval minimálne 50,- EUR za m² s čím de facto súhlasila aj žalovaná 1/. Žalobca súhlasil s touto hodnotou preto, aby došlo k vyporiadaniu a nevznikli zbytočné komplikácie a odročovania konania. Teda hodnota je v podstate dvojnásobok ako je v znaleckom posudku, preto aj výpočet za vyporiadavané podiely jednotlivých účastníkov je jednoduchý. Teda je iba dvojnásobkom toho, čo je uvedené v žalobe. Navrhol súdu, aby ako kompenzáciu za tú skutočnosť, že súhlasí s navrhovanou cenou ostatných účastníkov, tak aby táto skutočnosť mala dosah na súdne trovy jednak vo vzťahu k tomu, že žalovaná 1/ konanie de facto zavinila a vo vzťahu k neznámemu vlastníkovi, ktorého zastupuje Slovenský pozemkový fond, ten síce snažil sa uplatniť nepriznanie trov z dôvodu špecifického postavenia Slovenského pozemkového fondu, avšak v danom § 257 CSP sa uvádza, že „súd výnimočne neprizná náhradu trov konania, ak existujú dôvody hodné osobitného zreteľa.“ No v tomto prípade sa nejedná o výnimočnosť, že by súd nemal priznať trovy Slovenskému pozemkovému fondu, pretože toto zjavne Slovenský pozemkový fond žiada štandardne uplatniť tento spomínaný paragraf. Rovnako to žiadal uplatniť aj v predošlom konaní, kde sa vyporiadávala táto predmetná vec. Vzhľadom na to, že spravil ústupok, že súhlasil s hodnotou, ktorú navrhovali protistrany, tak aj táto skutočnosť mal za to, že je vhodné, aby mala dosah na to, aby všetci žalovaní zaplatili súdne trovy za dané konanie.

19. Z písomného vyjadrenia žalovanej 1/ doručeného dňa 17.06.2025 vyplynulo, že v prípade, že súd bude konať v jej neprítomnosti prejednávany pozemok rada vyporiada vzhľadom na spoluúčasť Slovenského pozemkového fondu a komplikovanosť veci nechala spôsob vyporiadania a identifikáciu spoluvlastníkov v kompetencii súdu. Pokiaľ ide o ocenenie hodnoty pozemku, prikláňala sa k hodnote,

ktorú určí Slovenský pozemkový fond, nakoľko aj z jej pohľadu majú kvalifikáciu a odbornosť v stanovení hodnoty nehnuteľností.

20. Podľa § 34 ods. 18 veta prvá zákona č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a pozemkových spoločenstvách pozemkový fond za štát a neznámych vlastníkov koná pred súdom vo veciach nehnuteľností uvedených v osobitnom predpise, podielov spoločnej nehnuteľnosti uvedených v osobitnom predpise a pozemkov, ktorých vlastník nie je známy, a to aj vtedy ak vlastnícke právo štátu a neznámych vlastníkov je sporné. Obdobne postupuje správca vo veciach lesných pozemkov vo vlastníctve štátu a lesných pozemkov, ktorých vlastník nie je známy a správca vo veciach pozemkov a podielov spoločnej nehnuteľnosti podľa osobitných predpisov.

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

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

23. Súd v predmetnej veci vykonal dokazovanie vypočítaním žalobcu, oboznámením sa s písomným vyjadrením žalovanej 1/, zástupcom neznámeho vlastníka žalovaného 2/, listinnými dôkazmi a na základe výsledkov vykonaného dokazovania zistil nasledovný skutkový a právny stav:

24. Súd z výpisu LV č. XXX, ktorý je vedený Okresným úradom Martin, odbor katastrálny, pre k.ú. K., obec K., okres F. zistil, že ako podieloví spoluvlastníci vyššie uvedenej nehnuteľnosti sú vedení žalobca vo vzťahu k parcele č. XX o výmere 24 m² v podiele 45/128, žalovaná 1/ v podiele 15/128 a neznámy vlastník žalovaný 2/ v podiele 1/16. Vo vzťahu k parcele XX/X o výmere 4 m², zastavané plochy a nádvorie žalobca v podiele 15/64, žalovaná 1/ v podiele 15/128 a žalobca v podiele 15/128 v zmysle uznesenia Okresného súdu Martin sp. zn. 17D/694/2019.

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

26. Právo každého spoluvlastníka obrátiť sa kedykoľvek na súd so žalobou na zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva vyplýva zo zásady, že nikto nesme byť spravodlivo nútený, aby zotrval v spoluvlastníckom vzťahu. Pokiaľ ide teda o spôsob vyporiadania podielového spoluvlastníctva, súd nie je viazaný žalobou, na základe ktorej došlo k začatiu súdneho konania. Občiansky zákonník upravuje jednotlivé spôsoby pri vyporiadaní podielového spoluvlastníctva a súčasne ustanovuje aj ich poradie, ktoré je pre súd záväzné.

27. V predmetnej veci súd dospel k záveru, že boli naplnené všetky zákonom stanovené podmienky na zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva k predmetnej nehnuteľnosti. V konaní bola preukázaná aktívna vecná legitímácia žalobcu a pasívna vecná legitímácia žalovaných. Súd zároveň šetril miesto pobytu prípadne úmrtie žalovaného 2/ a ich právnych nástupcov, a to prostredníctvom L. M. K., L. M. B., Okresného úradu Martin, odbor katastrálny, dedičskou kanceláriou Okresného súdu Martin, pričom sa nepodarilo zistiť o žalovanom 2/ žiadne iné identifikačné údaje. Tak ako už bolo vyššie konštatované, správou o pobyte žalovaného 2/ prípadne jeho právnych nástupcov nedisponujú ani jednotlivé obce.

28. V konaní bolo nesporné, že žalovaná 1/ ako aj zástupca žalovaného 2/ súhlasili s takýmto zrušením a vyporiadaním podielového spoluvlastníctva. Žalovaná 1/ a zhodne aj zástupca žalovaného

2/ však nesúhlasili s cenou, ktorú podľa znaleckého posudku určil žalobca, a to 25 EUR/m². Zástupca žalovaného 2/ vo svojom písomnom vyjadrení zo dňa 17.10.2024 uviedol, že z predložených dôkazov vyplýva, že trhovú hodnotu nehnuteľnosti by mala byť stanovená minimálne na sumu 50,- Eur/m². Obdobne sa vyjadrila žalovaná 1/, že súhlasí so zrušením a vyporiadaním podielového spoluvlastníctva, nesúhlasila však s náhradou vo výške 25,- EUR/m², keďže tiež ju považovala za primerane nízku a pripojila sa k vyjadreniu Slovenského pozemkového fondu.

29. Tak ako konštatoval žalobca na pojednávaní, vzhľadom na uvedené, keďže žalobca nemal záujem súdny spor ďalej predlžovať, súhlasil s hodnotou náhrady tak, ako ju uviedol zástupca žalovaného 2/ dňa 17.10.2024 t.j. 50,- EUR/m². Preto súd aj určil takúto cenu 50,- EUR/m².

30. Súd konštatuje, že po vylúčení reálnej deľby posudzoval ďalší spôsob zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva k predmetnej nehnuteľnosti, ktorým je prikázanie veci jednému alebo viacerým spoluvlastníkom za primeranú náhradu, nakoľko o nadobudnutie celej nehnuteľnosti prejavil záujem iba žalobca. Súd v tomto smere poukazuje aj na tú skutočnosť, že žalobca ako jediný je schopný zabezpečiť ďalšie účelné využitie, voči čomu napokon žalovaná 1/ ani zástupca žalovaného 2/ nenamietali. Súd preto zrušil podielové spoluvlastníctvo strán sporu a toto vyporiadal tak, že predmetnú nehnuteľnosť prikázal do výlučného vlastníctva žalobcu.

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

32. Podľa § 262 ods. 1 a 2 CSP, o nároku na náhradu trov konania rozhodne aj bez návrhu súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí. (2) O výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

33. Žalobca žiadal priznať trovy konania pozostávajúce zo zaplateného súdneho poplatku vo vzťahu k žalovanej 1/, ktorá nemala záujem dohodnúť sa a aj vo vzťahu k zástupcovi žalovaného 2/ - Slovenskému pozemkovému fondu, a to z dôvodov, že žalobca súhlasil s hodnotou náhrady, ktorú navrhol vo svojom písomnom vyjadrení zástupca žalovaného 2/, a to vo výške 50,- EUR/m². V tejto súvislosti pokiaľ ide o Slovenský pozemkový fond súd uvádza, že pozemkový fond chráni práva žalovaného ako neznámeho vlastníka, a má za to, že žalovaný nedal žiadnu príčinu k podaniu žaloby o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva. Žalovaný je neznámy, a preto ani nemal vedomosť o tomto súdnom konaní, nemal možnosť žiadnym spôsobom mu predísť, či už uzavretím dohody o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva, a tak predísť vzniku trovám konania. Podľa názoru súdu priznanie náhrady trov konania žalobcom v sume pozostávajúcej zo zaplateného súdneho poplatku vo vzťahu k zástupcovi žalovaného 2/ ako neznámeho vlastníka by nebolo v súlade s princípom spravodlivosti. V tomto prípade to bol žalobca, ktorý sa rozhodol pristúpiť k zrušeniu a vyporiadaniu podielového spoluvlastníctva k predmetnej nehnuteľnosti, podal žalobu proti žalovanej 1/ a žalovanému 2/ ako neznámemu vlastníkovi, pričom si bol vedomý, že v konaní vzniknú náklady, ktoré bude nutné uhradiť. Ďalej podľa názoru súdu poukaz žalobcu na prístup zástupcu žalovaného 2/ nepredstavuje dôvod vylučujúci aplikáciu § 257 CSP, keďže tento subjekt ex lege je oprávnený nakladať s pozemkami vo vlastníctve nezistených vlastníkov ale nie je mu stanovená povinnosť tak postupovať v prípade každej podanej žiadosti o odkúpenie. Okrem toho súd poukazuje na ústretový a ku konsenzu smerujúci postoj zástupcu žalovaného 2/ v tomto spore pokiaľ ide o súhlas so zrušením a vyporiadaním podielového spoluvlastníctva a vo vzťahu k takémuto vyporiadaniu nič nenamietal. Súd má za to, že v prípade zástupcu žalovaného 2/ sú dôvody hodné osobitného zreteľa pre nepriznanie náhrady trov konania v zmysle § 257 CSP, zhodne aj vo vzťahu k žalovanej 1/, ktorá súhlasila so zrušením a vyporiadaním podielového spoluvlastníctva za náhradu.

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu je možné podať odvolanie v lehote 15 dní od jeho doručenia na Okresný súd Martin.

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

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

Podľa § 365 ods. 1 CSP odvolanie možno odôvodniť len tým, že

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

Podľa § 365 ods. 2 CSP odvolanie proti rozhodnutiu vo veci samej možno odôvodniť aj tým, že právoplatné uznesenie súdu prvej inštancie, ktoré predchádzalo rozhodnutiu vo veci samej, má vadu uvedenú v odseku 1, ak táto vada mala vplyv na rozhodnutie vo veci samej.

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

Podľa § 366 C. s. p. 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 nespĺní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona.

V Martine, dňa 03.07.2025

JUDr. Alena Káčeriková
sudkyňa