

Súd: Okresný súd Humenné  
Spisová značka: 7C/35/2024  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8324201499  
Dátum vydania rozhodnutia: 25. 06. 2025  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Jana Tomášová  
ECLI: ECLI:SK:OSHE:2025:8324201499.5

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Humenné v právnej veci žalobkyne: A. B., C. B., nar. XX.XX.XXXX, bytom D. XXXX/XX,XXX XX B., zast. JUDr. Petrom Gdovinom, advokátom so sídlom Kalininova 675, 066 01 Humenné, proti žalovaným: 1. E. F., C. G., 2. H. G., 3. H. F., C. I., 4. A. I., 5. E. I., 6. H. G., 7. H. G., 8. H. G., žalovaní v 1. - 8. rade zast. Slovenským pozemkovým fondom, so sídlom Búdková č. 36, 817 15 Bratislava, IČO: 17 335 345, v konaní o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva, takto

### rozhodol:

Súd zrušuje podielové spoluvlastníctvo žalobkyne a žalovaných v 1. až v 8. rade k nehnuteľnostiam, a to k pozemku parcele J. K. XXX – zastavaná plocha a nádvorie o výmere XXX m<sup>2</sup>, parcele J. K. XXX - zastavaná plocha a nádvorie o výmere XXX m<sup>2</sup> a parcele J. K. XXX - záhrada o výmere XXX m<sup>2</sup>, ktoré sú zapísané v katastri nehnuteľnosti vedenom Okresným úradom H., odbor katastrálny, na LV č. XXXX, katastrálne územie C. L. M., obec C. L. M., N. H..

Súd prikazuje do výlučného vlastníctva žalobkyne nehnuteľnosti, a to pozemok parcela J. K. XXX – zastavaná plocha a nádvorie o výmere XXX m<sup>2</sup>, parcela J. K. XXX - zastavaná plocha a nádvorie o výmere XXX m<sup>2</sup> a parcela J. K. XXX - záhrada o výmere XXX m<sup>2</sup>, ktoré sú zapísané v katastri nehnuteľnosti vedenom Okresným úradom H., odbor katastrálny, na LV č. XXXX, katastrálne územie C. L. M., obec C. L. M., N. H..

Žalobkyňa je povinná vyplatiť Slovenskému pozemkovému fondu, so sídlom Búdková 36, 817 15 Bratislava, IČO: 17 335 345, ktorý je správcom spravujúcim pozemky žalovaných v 1. až 8. rade, na vyrovnanie majetkovej hodnoty sumu 2 623,45 eur, a to na účet vedený v Štátnej pokladnici IBAN: G. XXXX XXXX XXXX XXXX XXXX, VS: XXXXXXXX, poznámka: OS Humenné, sp. zn. XX/XX/XXXX, a to v lehote 15 dní odo dňa právoplatnosti tohto rozsudku.

Žiadna zo strán sporu nemá právo na náhradu trov konania.

### odôvodnenie:

1. Žalobkyňa sa žalobou podanou na tunajšom súde dňa XX.XX.XXXX domáhala vydania rozhodnutia, ktorým by zrušil a vyporiadal podielové spoluvlastníctvo strán sporu k nehnuteľnostiam: parcelám J. K. XXX – zastavaná plocha a nádvorie o výmere XXX m<sup>2</sup>, č. XXX – zastavaná plocha a nádvorie o výmere XXX m<sup>2</sup>, č. XXX – záhrada o výmere XXX m<sup>2</sup>, obec C. L. M., katastrálne územie C. L. M., okres H., nehnuteľnosti prikázal do výlučného vlastníctva žalobkyne a uložil jej za prikázané podiely vyplatiť žalovaným odplatu.

Podanie žaloby odôvodnila tým, že sa pokúšala o mimosúdnu dohodu a dňa 20.02.2024 vyzvala správcu k mimosúdnu zrušeniu podielového spoluvlastníctva. Správca nereagoval, preto mu dňa 30.04.2024 opätovne zaslala výzvu na mimosúdne zrušenie podielového spoluvlastníctva. Tiež dňa 20.02.2024

uzavrela kúpne zmluvy a na ich základe na ňu previedli svoje podiely p. O. P. – 21/80 a p. H. P. – 7/80. Ona je v súčasnosti spoluvlastníčkou o veľkosti podielu 193/480. Aj napriek uvedené, sa správca k jej opakovanej výzve nevyjadril.

V ďalšom uviedla, že na parcele č. XXX sa nachádza budova v havarijnom stave, ktorú je nevyhnutné odstrániť, pričom v prípade vyhovenia žalobe, náklady bude znášať ona. Je výlučnou vlastníčkou nehnuteľnosti a to parcely č. XXX/X – záhrada o výmere XXX m<sup>2</sup>, č. XXX – zastavaná plocha a nádvorie o výmere XXX m<sup>2</sup>, ako aj na parcele postavenej stavby súp. č. XXX, zapísané na LV č. XXX, ktoré bezprostredne susedia s vypořádavanými nehnuteľnosťami.

Zo znaleckého posudku č. X-XXXX vypracovaného znalcom Q. H. P., vyplýva, že z celkovej výmery 1194 m<sup>2</sup>, správca spravuje podiely na nehnuteľnostiach o celkovej výmere 714 m<sup>2</sup> a teda všeobecná hodnota nehnuteľnosti je 5 313,30 eur, pričom cena za 1 m<sup>2</sup> je 4,45 eur. Vzhľadom na uvedené výška náhrady ostatným podielovým spoluvlastníkom predstavuje sumu 3 177,30 eur za 714 m<sup>2</sup>.

2. Uznesením č.k. 7C/35/2024-113 zo dňa 21.05.2025 tunajší súd konanie voči pôvodne žalovaným v 8. rade - E. R., v 9. rade - B. B., 11. rade - E. R., 12. rade - B. B., zastavil a to z dôvodu, že po podaní žaloby v danej právnej veci boli po uvedených osobách vedené dodatočné dedičské konania - konania o novobjavenom majetku a podiely poručiteľiek nadobudla žalobkyňa.

3. Uznesením č.k. 7C/35/2024-122 zo dňa 09.06.2025 súd pripustil zmenu petitu žaloby tak, ako je uvedený vo výrokovkej časti tohto rozsudku.

4. Správca žalovaných zo zrušením a vypořádáním podielového vlastníctva spôsobom navrhnutým žalobkyňou súhlasil. Nesúhlasil však s výškou náhrady za stratu spoluvlastníctva a to 4,45 eur/m<sup>2</sup>.

5. Súd sa oboznámil so žalobou a listinnými dokladmi predloženými v konaní a to najmä výpisom z LV, znaleckým posudkom č. X-XXXX, písomnými vyjadreniami strán sporu a ich prílohami, prednesom právneho zástupcu žalobcu a zistil tento skutkový stav veci:

6. Z listu vlastníctva č. XXXX, okres H., obec C. L. M., kat. územie C. L. M., vyplýva, že vyplýva, že žalobkyňa a žalovaní sú podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľnosti: parcely S. č. XXX – zastavaná plocha a nádvorie o výmere XXX m<sup>2</sup>, č. XXX – zastavaná plocha a nádvorie o výmere XXX ,X, č. XXX – záhrada o výmere XXX m<sup>2</sup>. Podiel žalobkyne je 81/160, žalovaného v 1. rade 80/960, žalovaného v 2. rade 80/960, žalovaného v 3. rade 48/960, žalovaného v 4. rade 48/960, žalovaného v 5. rade 48/960, žalovaného v 6. rade 120/960, žalovaného v 7. rade 30/960 a žalovaného v 8. rade 20/960.

Z listu vlastníctva č. XXX, okres H., obec C. L. M., kat. územie C. L. M., vyplýva, že žalobkyňa je výlučnou vlastníčkou parcely č. XXX – zastavaná plocha a nádvorie o výmere XXX m<sup>2</sup>, č. XXX/X – záhrada o výmere XXX m<sup>2</sup> a tiež stavby – domu so súp. č. XXX na parcele č. XXX.

7. Zo znaleckého posudku č. X-XXXX vypracovaného znalcom Q. H. P. zo dňa 22.11.2023 vyplýva, že všeobecná hodnota nehnuteľnosti a to parcely J. č. XXX – zastavaná plocha a nádvorie o výmere XXX m<sup>2</sup>, parcely J. č. XXX - zastavaná plocha a nádvorie o výmere XXX m<sup>2</sup> a parcely J. č. XXX - záhrada o výmere XXX m<sup>2</sup>, je 5 313,30 eur, čo predstavuje 4,45 eur/m<sup>2</sup>

8. Na základe Kúpnej zmluvy zo dňa XX.XX.XXXX žalobkyňa od predávajúceho H. P. odkúpila jeho podiely na parcelách č. XXX, XXX a č. XXX vo výške 7/80 za kúpnu cenu 464,90 eur. Pri výmere odkúpenej pôdy 104,74 m<sup>2</sup> to predstavuje sumu cca 4,45 eur/m<sup>2</sup>.

9. Z uznesenia sp. zn. XXX/XXX/XXXX zo dňa XX.XX.XXXX vo veci po poručiteľke E. R. (pôvodne žalovaná v 8. a 11. rade) vyplýva, že bolo vedené konanie o novoobjavenom majetku a predmetom boli nehnuteľnosti zapísané na LV č. XXXX, katastrálne územie C. L. M. – parcely č. XXX, č. XXX a č. XXX, podiel poručiteľky pod I. – X/XX a pod I. – X/XX, podiely vo výmere XX,XX m<sup>2</sup>, ich hodnota bola 621,88 eur.

Z uznesenia sp. zn. XXX/XXX/XXXX zo dňa 11.03.2025 vo veci po poručiteľke B. B. (pôvodne žalovaná v 9. a 12. rade) vyplýva, že bolo vedené konanie o novoobjavenom majetku a predmetom boli

nehnuteľnosti zapísané na LV č. XXXX, katastrálne územie C. L. M. – parcely č. XXX, č. XXX a č. XXX, podiel poručiťky pod I. – XX/XXX a pod I. – XX/XXX, podiely vo výmere XX,XX m<sup>2</sup>, ich hodnota bola 82,09 eur.

10. Správca nehnuteľností vo vlastníctve žalovaných v 1. až 8. rade vo svojich vyjadreniach uviedol, že pokiaľ ide o samotné zrušenie podielového spoluvlastníctva, nemá výhrady k zrušeniu podielové spoluvlastníctvo k nehnuteľnostiam zapísaným na LV č. XXXX v katastri obce C. L. M. a prikázaniu parciel č. XXX, č. XXX a č. XXX do výlučného vlastníctva žalobkyne za primeranú náhradu.

V ďalšom uviedol, že podľa jeho názoru vzhľadom na reálne využitie sporných parciel a ich výmeru, počet podielových spoluvlastníkov a veľkosť ich spoluvlastníckych podielov, reálna deľba je nereálna a neúčelná, preto sa vhodnejším javí druhý zákonný spôsob vyporiadania podielového spoluvlastníctva, a to prikázanie veci za primeranú náhradu žalobcovi do jeho výlučného vlastníctva.

Poukázal, že primeranou náhradou je príslušný podiel všeobecnej ceny veci. Fond môže previesť vlastníctvo k nehnuteľnosti v jeho správe a nakladaní najmenej za cenu podľa cenového predpisu. Je potrebné vychádzať aj z trhovej ceny spornej parcely. Je podľa neho potrebné posúdiť, či žalobcom navrhnutá výška primeranej náhrady 4,45 eur/m<sup>2</sup>, zodpovedná všeobecnej trhovej hodnote parciel v katastri obce C. L. M.. Primeranú náhradu, ako všeobecnú cenu určuje súd. Znalecký posudok je len jeden z dôkazných prostriedkov, ktorý podlieha voľnému hodnoteniu dôkazov. Súd pri určení výšky primeranej náhrady vychádza aj z iných dôkazov a zistení.

Na preukázanie výšky primeranej náhrady pre ustupujúcich spoluvlastníkov priložil:

Rozsudok Okresného súdu Stará Ľubovňa č.k. 6C/12/2021-133 zo dňa 27.06.2022, na základe ktorého bolo zrušené podielové spoluvlastníctvo k pozemkom na LV č. XXX, katastrálne územie H. L. P.. Primeraná náhrada za stratu spoluvlastníckeho pomeru bola určená vo výške 2,- eur/m<sup>2</sup>.

Ďalej uviedol, že nesúhlasí s návrhom na uloženie povinnosti žalovaným uhradiť žalobkyňi trovy konania.

Poukázal na osobitný charakter prejednávanej veci a predmetu sporu. Vzhľadom na to, že spor sa týkal zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva nemožno takýto spor klasifikovať ako štandardné sporové konanie, v ktorom proti sebe stoja protichodné záujmy strán, medzi ktorými existuje konflikt, nakoľko je v konečnom dôsledku v záujme všetkých právne usporiadanie majetkových pomerov k dotknutej nehnuteľnosti. Predmetom konania je zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva, pri ktorom súd postupuje v zmysle § 142 a nasl. Občianskeho zákonníka. Rozhodnutie vo veci je rozhodnutím v záujme všetkých spoluvlastníkov. Súd nie je viazaný žalobným návrhom a vzhľadom na charakter sporu máme za to, že žiadna zo strán pri vyporiadaní podielového spoluvlastníctva nemá v konaní plný úspech, resp. každá zo strán má rovnaký úspech v konaní. Nakoľko sú žalovanými nezistení vlastníci, ktorých v konaní pred súdom zastupuje Slovenský pozemkový fond, ako právnická osoba zriadená štátom plniaca daný účel, ide o špecifický prípad s vhodnosťou použitia ustanovení Civilného sporového poriadku týkajúcej sa nepriznania trov konania podľa všeobecných zásad. Považuje teda za spravodlivé a vhodné riešenie, aby súd rozhodol podľa ust. § 257 CSP, na daný prípad nazeral ako na dôvod hodný osobitného zreteľa a žalobcovi náhradu trov konania nepriznal, nakoľko Slovenský pozemkový fond je len zástupcom špecifického subjektu, „neznámeho vlastníka“, ktorému zákonodarca priznal procesnoprávnu subjektivitu z dôvodu spriechodnenia konaní týkajúcich sa usporiadania vlastníckych vzťahov, tento subjekt však nie je schopný trov konania uhradiť, keďže nedisponuje takým majetkovým substrátom, ktorý by bol spôsobilým byť predmetom výkonu rozhodnutia.

11. Právny zástupca žalobcu vo svojom prednese uviedol, že požaduje zaviazat' žalovaných na náhradu trov konania v rozsahu 100%. Pre podaním žaloby sa žalobkyňa snažila dohodnúť zo správcom žalovaných a to 2-krát, avšak na jej výzvy nebolo reagované.

12. Podľa § 136 ods. 1 a 2 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka (ďalej len „Občiansky zákonník“), vec môže byť v spoluvlastníctve viacerých vlastníkov. Spoluvlastníctvo je podielové alebo bezpodielové. Bezpodielové spoluvlastníctvo môže vzniknúť len medzi manželmi.

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

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 vecí 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.

Podľa § 142 ods. 3 Občianskeho zákonníka, pri zrušení a vyporiadaní spoluvlastníctva rozdelením vecí 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.

13. Podľa § 8 ods. 1. písm. b) a d) zákona č. 180/1995 Z.z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom (ďalej len „Zákon“), register sa skladá z určeného operátu, zo súboru ďalších geodetických informácií a zo súboru ďalších popisných informácií o pozemkoch a právnych vzťahoch k nim, najmä zo súpisu pozemkov, ktorých vlastníka a jeho miesto trvalého pobytu alebo sídlo sú známe, zo súpisu pozemkov, ktorých vlastníka nie je známy.

Podľa § 13 Zákona, fond nakladá s pozemkami uvedenými v § 8 ods. 1 písm. c) a d), ktoré sa na základe registra zapisujú do katastra nehnuteľností (ďalej len „pozemok s nezisteným vlastníkom“), podľa tohto zákona a podľa osobitných predpisov; obdobne postupuje správca, 30aa) ak ide o lesné pozemky.

Podľa § 16 ods. 1 písm. b) Zákona, fond nakladá podľa tohto zákona a podľa osobitných predpisov s pozemkami nezistených vlastníkov (§ 13).

Podľa § 16 ods. 2 Zákona, 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.

14. Najvyšší súd SR vo svojom rozhodnutí sp. zn. 8Cdo/31/2018 zo dňa 15.04.2019 uviedol: „Potreba zavedenia tohto inštitútu vyplynula najmä zo skutočnosti, že v evidencii vlastníctva nehnuteľností je zapísaných tisíce fyzických osôb, o ktorých možno s istotou tvrdiť, že už nežijú, resp. nie je známe a zistiteľné miesto ich trvalého pobytu, čo spôsobuje problémy pri nakladaní s takýmito nehnuteľnosťami. Zákonodarca preto vytvoril značne neštandardný subjekt „neznamého“, resp. „nezisteného“ vlastníka, aby takýto subjekt, zo zákona zastúpený Slovenským pozemkovým fondom, mohol byť sporovou stranou v sporoch vyplývajúcich z vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam. Tento inštitút je opodstatnený predovšetkým vtedy, keď je v evidencii nehnuteľností zapísaný neznámy, resp. nezistený vlastníka a je potrebné usporiadať vlastnícke vzťahy k predmetným nehnuteľnostiam.“

„Na základe judikatúry NSSR sp.zn. 8Cdo/31/2018 dovolací súd konštatuje, že pojem „nezistený vlastníka“ 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.“ – uznesenie NS SR sp. zn. 7Cdo/238/2021 zo dňa 28.02.2022.

15. V danej právnej veci súd je to toho názoru, že u žalovaných v 1. až 8. rade ide o nezistených vlastníkov, ktorých so zákona zastupuje správca a to Slovenský pozemkový fond.

16. Každý zo spoluvlastníkov má právo požadovať zrušenie a vysporiadanie podielového spoluvlastníctva. Tohto práva sa nemôžu spoluvlastníci vopred vzdať a akákoľvek dohoda by bola v tomto smere neplatná. Ak nedôjde k dohode o zrušení podielového spoluvlastníctva, zruší spoluvlastníctvo súd, ktorý vykoná vysporiadanie na návrh niektorého spoluvlastníka. Znamená to, že ktorýkoľvek zo spoluvlastníkov sa môže obrátiť na súd s návrhom na zrušenie spoluvlastníctva. Právo na zrušenie spoluvlastníctva nie je viazané na žiadnu lehotu. Preto i žalobu na zrušenie a vysporiadanie podielového spoluvlastníctva možno podať bez akéhokoľvek časového obmedzenia. Vychádzame z toho, že vlastnícke právo sa nepremičuje.

Konanie o vysporiadanie podielového spoluvlastníctva patrí medzi konania, v ktorých súd nie je viazaný žalobným návrhom strán sporu; súd môže podielové spoluvlastníctvo účastníkov vysporiadať iným spôsobom, ako navrhujú (iudicium duplex).

V konaní o návrhu na zrušenie a vysporiadanie podielového spoluvlastníctva súd pri úvahe, komu zo spoluvlastníkov prikáže vec za primeranú náhradu, neberie na zreteľ samostatne iba niektoré z hľadísk výslovne uvedených v § 142 ods. 1 OZ (veľkosť spoluvlastníckych podielov, účelné využitie veci, násilné správanie podielového spoluvlastníka voči ostatným spoluvlastníkom) ani spoločne iba tieto zákonom výslovne označené hľadiská, ale vždy komplexne celý súbor relevantných skutočností, ktorý nie je vyčerpaný iba hľadiskami priamo vymenovanými v tomto ustanovení zákona (R 37/2012).

17. Občiansky zákonník v § 142 ods. 1 uvádza pre vysporiadanie podielového spoluvlastníctva len dve kritériá, a to veľkosť podielov a účelné využitie veci. Ak ich riadna aplikácia vyznieva pre strany sporu rovnocenne, záleží len na súde, ktoré z iných relevantných okolností prípadu (najmä schopnosť a včasnosť zaplataenia primeranej náhrady v zmysle uvedeného ustanovenia) vyhodnotí v prospech tej ktorej strany.

18. Veľkosť spoluvlastníckych podielov je podľa § 142 ods. 1 Občianskeho zákonníka, všeobecným hľadiskom, ktorý zoberie súd do úvahy pri každom spôsobe vysporiadania spoločnej veci. Osobitný význam má toto hľadisko práve pri prikazovaní veci jednému alebo viacerým spoluvlastníkom, pretože väčšinový spoluvlastník (spoluvlastníci) bude mať predovšetkým záujem na tomto spôsobe vysporiadania. Súd v takom prípade musí osobitne prihliadať na záujmy „menšinových“ spoluvlastníkov, ktorí nesmú byť z tohto dôvodu ukrátení na svojich právach.

Ak spoluvlastnícke podiely niektorých účastníkov konania o zrušení a vysporiadaní podielového spoluvlastníctva, ktorí chcú zotrvať v spoluvlastníctve pri vylúčení zostávajúceho účastníka konania zo spoluvlastníctva za náhradu, sú vo svojom súhrne rovnako veľké ako podiel toho, kto má byť zo spoluvlastníctva vylúčený, nie je pre výsledok konania hľadisko veľkosti ich podielov významné. Pri prejavení vôle niektorých spoluvlastníkov zotrvať s niektorými z ostatných spoluvlastníkov v podielovom spoluvlastníctve je potrebné pri aplikácii kritéria veľkosti podielov ich podiely spočítať.

Ak spoluvlastnícke podiely niektorých účastníkov konania o zrušenie a vysporiadanie podielového spoluvlastníctva, ktorí chcú zotrvať v spoluvlastníctve pri vylúčení zostávajúceho účastníka konania zo spoluvlastníctva za náhradu, sú vo svojom súhrne rovnako veľké ako podiel toho, kto má byť zo spoluvlastníctva vylúčený, nie je hľadisko veľkosti podielov pre výsledok konania významné. Pri prejavení vôle niektorých spoluvlastníkov zotrvať s niektorými z ostatných spoluvlastníkov v podielovom spoluvlastníctve je potrebné pri aplikácii kritéria veľkosti podielov ich podiely spočítať (pozri Ro VS v Prahe z 28. 2. 1994, sp. zn. 3 Cdo 82/93) (Uz NS ČR z 24. 2. 2006, sp. zn. 22 Cdo 2491/2005).

19. Hľadisko účelného využitia veci sa uplatní najmä v prípade rovnosti podielov. Súd však môže prihliadať aj na iné skutočnosti, napr. na to, kto a akou mierou sa pričínil o nadobudnutie spoločnej veci, kto ju zveľaďoval a pod.

Podľa názoru súdnej praxe o účelné využitie veci ide napr. v prípade domu, keď je zámer spoluvlastníka zhodnotiť dom za účelom jeho neskoršieho predaja alebo ak ide o záujem niektorého so spoluvlastníkov v dome podnikať. Ide teda o zámer stavbu udržiavať, vykonávať na nej opravy a investovať do nej. V konaní o zrušenie a vysporiadanie podielového spoluvlastníctva je však potrebné vychádzať z charakteru stavby v dobe vysporiadania; súd nemôže v tomto konaní uvažovať o tom, ako by vysporiadaná vec mohla slúžiť svojmu vlastníkovi, keby sa stala inou vecou.

20. Žalobkyňa ako podielový spoluvlastník predmetných nehnuteľností žiadala podielové spoluvlastníctvo so žalovanými zrušiť a vyporiadať, pričom k mimosúdnej dohode medzi podielovými spoluvlastníkmi nedošlo. 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. Keďže nikoho nemožno nútiť, aby zotrval v spoluvlastníckom vzťahu a neboli zistené žiadne dôvody hodné osobitného zreteľa pre zachovanie podielového spoluvlastníctva, súd podielové spoluvlastníctvo strán sporu zrušil.

21. Strany sporu sa na spôsobe vyporiadania podielového spoluvlastníctva zhodli, teda všetci súhlasili s tým, aby predmetné parcely boli prikázané do výlučného vlastníctva žalobkyne a preto súd podielové spoluvlastníctvo strán sporu zrušil a nehnuteľnosti: parcela J. č. XXX – zastavaná plocha a nádvorie o výmere XXX m<sup>2</sup>, parcela J. č. XXX - zastavaná plocha a nádvorie o výmere XXX m<sup>2</sup> a parcela J. č. XXX - záhrada o výmere XXX m<sup>2</sup>, ktoré sú zapísané v katastri nehnuteľnosti vedenom Okresným úradom H., odbor katastrálny, na LV č. XXXX, katastrálne územie C. L. M., obec C. L. M., N. H., prikázal do výlučného vlastníctva žalobkyne.

22. Zrušením podielového spoluvlastníctva a prikázaním nehnuteľných vecí do výlučného vlastníctva žalobkyne, žalovaným vznikol nárok na vyplatenie vyrovnacieho podielu. Žalobkyňa vyčíslila výšku vyrovnacieho podielu v cene podľa ňou predloženého znaleckého posudku vypracovaného Q. P. a to pri cene 4,45 eur/m<sup>2</sup>. Správca zastupujúci žalovaných s takouto cenou nesúhlasil.

Spornou otázkou tak v konaní zostala iba výška náhrady za spoluvlastnícke podiely žalovaných.

Primeranú náhradu je treba chápať ako hodnotový ekvivalent vyjadrený v peniazoch umožňujúci podľa miestnych podmienok obstaranie podobnej veci, aká bola predstavovaná podielom spoluvlastníka, ktorý bol prisúdený ostatným spoluvlastníkom.

Znalec v znaleckom posudku predloženom žalobkyňou vychádzal pri oceňovaní daných nehnuteľností a stanovení primeranej náhrady pri výplate z ceny stanovenej formou polohovej diferenciácie, pričom súd prvej inštancie z tohto posudku vychádzal. Znalec pri stanovení ceny bral v úvahu špecifické podmienky umiestnenia pozemkov. Žalobkyňa predložila aj kúpnu zmluvu na základe ktorej v roku 2024 odkúpila časti parciel od podielového spoluvlastníka p. P. za cenu cca 4,45 eur/m<sup>2</sup>. Po pôvodne žalovanej p. B. B. bolo vedené dedičské konanie, predmetom dedenia bol podiel poručiťky na predmetných nehnuteľnostiach o rozlohe 62,19 m<sup>2</sup> a súdnym komisárom bol určená hodnota podielov na sumu 82,09 eur.

Súd poukazuje, že pri dokazovaní výšky náhrady ustupujúcemu spoluvlastníkovi v konaní o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva je súd limitovaný dôkaznými návrhmi strán sporu v zmysle § 185 ods. 2 CSP. O relevantné dôkazy pritom nemusí byť núdza.

Súd dospel k záveru, že žalobcom navrhnutá výška náhrady za spoluvlastnícke pomery je primeraná.

23. Podľa veľkosti podielov jednotlivých žalovaných preto súd uložil žalobkyňi zaplatiť žalovaným náhradu na vyrovnanie majetkovej hodnoty vo výške 2 623,45, všetko na účet správcu v lehote 15 dní od právoplatnosti rozsudku, teda v lehote navrhutej žalobkyňou, pričom správca žalovaných túto lehotu nenamietal.

24. Podľa § 255 ods. 1 zákona č. 160/2015 Z.z. Civilného sporového poriadku (ďalej len „CSP“), súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.

Podľa § 257 ods. 1 CSP, výnimočne súd neprizná náhradu trov konania, ak existujú dôvody hodné osobitného zreteľa.

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

O trovách konania súd rozhodol podľa § 257 CSP. Uvedené zákonné ustanovenie predstavuje výnimku z pravidla, podľa ktorého platí, že preukázané, odôvodnené a účelne vynaložené výdavky, ktoré vzniknú v súvislosti s uplatňovaním alebo bránením práva v civilnom sporovom konaní, v konečnom dôsledku nesie jedna zo strán sporu. Uplatnenie tejto výnimky je však možné len z dôvodov hodných osobitného zreteľa.

Použitie predmetného ustanovenia teda nie je prípustné kedykoľvek bez ohľadu na základné zásady rozhodovania o trovách konania. Má slúžiť len na odstránenie neprimeranej tvrdosti alebo zjavnej nespravodlivosti. Pri skúmaní, či existujú dôvody hodné osobitného zreteľa pre nepriznanie náhrady trov, by mali všeobecné sudy prihliadať na osobné, zárodkové, majetkové a iné pomery strán, ich procesný postoj a okolnosti, ktoré viedli k súdnemu uplatneniu nárokov.

Súd má za to, že žaloba bola podaná dôvodne, pretože žalobkyňu nemožno nútiť, aby zotrval v spoluvlastníckom zväzku so žalovanými, ktorí sú neznámymi vlastníckymi, ktorých v spore zastupoval zákonný zástupca a to Slovenský pozemkový fond. Zástupca žalovaných nemal žiadne výhrady k zrušeniu podielového spoluvlastníctva a prikázaniu nehnuteľností do výlučného vlastníctva žalobcu. Spornou v konaní bola iba výška náhrady za spoluvlastnícke podiely žalovaných. Neexistovala žiadna možnosť iným spôsobom dospieť k vzájomnej dohode ako cestou súdu. Zástupca žalovaných je právnickou osobou zriadenou štátom, ktorý koná v rozsahu zákonom vymedzených práv a povinností, teda aj spravuje a nakladá s pozemkami ktorých vlastníci nie sú známi a zastupuje ich v konaniach týkajúcich sa usporiadania vlastníckych vzťahov k nim. Súd preto vzhliadol dôvody hodné osobitného zreteľa na aplikáciu § 257 CSP a s poukazom na uvedené žiadnej zo strán sporu náhradu trov konania nepriznal.

Súd poukazuje na rozhodnutie Ústavného súdu SR sp. zn. III. ÚS 31/2015 zo dňa 27.01.2015 v ktorom uviedol: „ Je totiž potrebné si uvedomiť, že prípadný postup podľa § 142 ods. 3 OSP (čoho sa dožadujú sťažovatelia) by znamenal, že trovy zaplatené sťažovateľmi by im museli nahradiť žalovaní, ktorí v konaní s ohľadom na jeho výsledok stelesnený vo výroku prvostupňového rozsudku, ako aj s ohľadom na ich postoj k žalobe sťažovateľov neboli o nič menej úspešní než sťažovatelia. Celkom správne preto okresný súd uzavrel, že je „spravodlivé, aby si každý z účastníkov znášal trovy ním v konaní vynaložené sám“. Práve takto vymedzené spravodlivostné kritérium je pre posúdenie ústavnej akceptovateľnosti výroku okresného súdu v otázke trov konania, ako aj potvrdzujúceho výroku krajského súdu dôležitejšie než detailné skúmanie doslovného znenia zákonného textu v § 142 ods. 2 a 3 OSP.“

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku je možné podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia prostredníctvom tunajšieho súdu na Krajský súd v Prešove.

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).

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda a dôvody odvolania môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na odvolanie.

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.

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.

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

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 nebude povinnosť uložená týmto rozhodnutím splnená v stanovenej lehote, možno sa jej splnenia domáhať návrhom na vykonanie exekúcie podľa osobitného predpisu.