

Súd: Okresný súd Čadca  
Spisová značka: 7C/25/2020  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5320201637  
Dátum vydania rozhodnutia: 13. 05. 2021  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Laura Žideková  
ECLI: ECLI:SK:OSCA:2021:5320201637.9

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Č a d c a sudkyňou JUDr. Laurou Židekovou v spore žalobcov: X/ Y. Š., G.. Š., B.. XX. XX. XXXX H. X/ Y. Š., G.. X., B.. XX. XX. XXXX, C. X. W. XX, XXX XX U. X., obaja zastúpení: Advokátska kancelária JUDr. Stopka, JUDr. Cisarík, s. r. o., so sídlom Potočná 2835/1A, 022 01 Čadca, IČO: 36 866 849, proti žalovaným: X/ T. Y. W., X/ H. X., X/ Š. O., X/ P. W. H. X/ Š. W., žalovaní v rade 1/ až 5/ na neznámom mieste, zastúpení: Slovenský pozemkový fond, so sídlom Búdková 36, 817 47 Bratislava, IČO: 17 335 345, o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnostiam, takto

### rozhodol:

I. Súd podielové spoluvlastníctvo žalobcov v rade 1/ a 2/ a žalovaných v rade 1/ až 5/ k nehnuteľnostiam v kat. území Klubina, obci Klubina, okrese Čadca, a to k parcele EKN č. XXXX - orná pôda o výmere 494 m<sup>2</sup>, zapísanej na Liste vlastníctva č. XXXX a k parcele EKN č. XXXX - orná pôda o výmere 791 m<sup>2</sup>, zapísanej na Liste vlastníctva č. XXXX, z r u š u j e a nehnuteľnosti p r i k a z u j e do bezpodielového spoluvlastníctva žalobcov v rade 1/ a 2/.

II. Žalobcovia v rade 1/ a 2/ s ú p o v i n n í spoločne a nerozdielne zaplatiť primeranú náhradu žalovaným: v rade 1/ v sume 247,- €, v rade 2/ v sume 1.054,67 €, v rade 3/ v sume 527,33 €, v rade 4/ v sume 65,92 €, v rade 5/ v sume 65,92 €, do 15 dní od právoplatnosti rozsudku, na účet Slovenského pozemkového fondu, so sídlom Búdková 36, 817 15 Bratislava, IČO: 17 335 345, č. účtu: N. U. XXXX XXXX XXXX XXXX XXXX, variabilný symbol: 7252020.

III. Žalobcom v rade 1/ a 2/ s a náhrada trov konania n e p r i z n á v a .

### odôvodnenie:

1. Žalobou doručenu súdu dňa 14. 05. 2020 sa žalobcovia domáhali, aby súd zrušil podielové spoluvlastníctvo k parcele KN-E č. XXXX - orná pôda, o výmere 494 m<sup>2</sup>, v katastrálnom území Klubina, vedená Okresným úradom Čadca, katastrálnym odborom na liste vlastníctva č. XXXX a k parcele KN-E č. XXXX - orná pôda o výmere 791 m<sup>2</sup>, v katastrálnom území Klubina, vedená Okresným úradom Čadca, katastrálnym odborom na liste vlastníctva č. XXXX, nehnuteľnosti sa prikázal do bezpodielového spoluvlastníctva manželov - žalobcov v rozsahu spoluvlastníckeho podielu 1/1-ina, ktorí budú povinní do 60 dní po nadobudnutí právoplatnosti rozsudku vyplatiť: Y. W. T. U. XXX €,., H. X. U. XXX €,., Š. O. U. XXX €,., P. W.I. U. XX €,., Š. W. sumu 51 €, na depozitný účet zastupujúceho Slovenského pozemkového fondu, Búdková č. 36, Bratislava, PSČ: 817 15, IČO: 17 335 345, vedený v Štátnej pokladnici. V žalobe uviedli, že sú podielovými spoluvlastníkmi uvedených nehnuteľností zapísaných na liste vlastníctva č. XXXX pod č. B8 v rozsahu spoluvlastníckeho podielu 7/16 k celku a pod č. B9 v rozsahu spoluvlastníckeho podielu 7/16 k celku; na liste vlastníctva č. XXXX pod č. B3 v rozsahu spoluvlastníckeho podielu 1/8, pod č. B7 v rozsahu spoluvlastníckeho podielu 1/6 k celku, pod č. B9 v rozsahu spoluvlastníckeho podielu 1/6 k celku. Žalovaní sú neznámymi vlastníckmi, ktorých zastupuje Slovenský pozemkový fond a sú zapísaní

na liste vlastníctva č. XXXX pod B2 T. Y. W.I. v rozsahu spoluvlastníckeho podielu 1/8-ina (62m<sup>2</sup>), na liste vlastníctva č. XXXX pod B 1 H. X. v rozsahu spoluvlastníckeho podielu 1/3 (264 m<sup>2</sup>), pod B2 Š. O. v rozsahu spoluvlastníckeho podielu 1/6 (132 m<sup>2</sup>), pod B8 P. W. v rozsahu spoluvlastníckeho podielu 1/48 (17m<sup>2</sup>), pod B10 Š. W. v rozsahu spoluvlastníckeho podielu 1/48 (17 m<sup>2</sup>). Parcele, ktoré sú predmetom žaloby užívajú žalobcovia ako celok. Uvedené podiely neznámych vlastníkov zastúpených SPF nie je možné reálne vydeliť tak, aby vznikli rovnocenné pozemky a preto navrhujú, aby podielové spoluvlastníctvo k daným parcelám bolo zrušené za náhradu 3 €/m<sup>2</sup>. Táto cena bola stanovená na základe polohovej diferenciacie. Pozemky sú umiestnené v zastavanom území Obce Klubina a sú využívané na poľnohospodárske účely. Neznámym vlastníkom, ktorých zastupuje Slovenský pozemkový fond bude vyplatená suma pripadajúca na ich podiel: T. Y. W. bude vyplatená suma pripadajúca na jeho podiel 1/8 - 186,- € (62 m<sup>2</sup> x 3,- €), H. X. bude vyplatená suma pripadajúca na jeho podiel 1/3 - 792,- € (264 m<sup>2</sup> x 3,- €), Š. O. bude vyplatená suma pripadajúca na jeho podiel 1/6 - 396,- € (132 m<sup>2</sup> x 3,- €), P. W. bude vyplatená suma pripadajúca na jeho podiel 1/48 - 51,- € (17 m<sup>2</sup> x 3,- €), Š. W. bude vyplatená suma pripadajúca na jeho podiel 1/48 - 51,- € (17 m<sup>2</sup> x 3 €). Na základe opísaných skutočností majú naliehavý právny záujem zosúladiť reálny stav užívania navrhovaných nehnuteľností tak, aby ich mohli účelne využiť, a z toho dôvodu podávajú túto žalobu.

2. Žalovaní v rade 1/ až 5/ sú neznámi, na neznámom mieste, zastúpení Slovenským pozemkovým fondom, ktorú skutočnosť mal súd preukázanú z Výpisov z Listov vlastníctva č. XXXX H. Č.. XXXX, k. ú. Klubina, Potvrdení obce Klubina zo dňa 13. 02. 2020, č. j. 5/2020 a zo dňa 14. 10. 2020 č. j. 28/2020 a Vyjadrenia Ministerstva vnútra SR, Štátny archív v Žiline so sídlom v Bytči zo dňa 14. 10. 2020, č. SAZA3-2020/003876-02.

3. Slovenský pozemkový fond v Podaní doručenom súdu dňa 19. 08. 2020 uviedol, že súhlasia so zrušením a vyporiadaním podielového spoluvlastníctva v zmysle žaloby, avšak nesúhlasia s výškou primeranej náhrady za ustupujúce spoluvlastnícke podiely žalovaných, nakoľko túto považujú za nízku. Majú zato, že primeraná cena je v tomto prípade 10,- €/m<sup>2</sup>.

4. Na základe predložených dôkazov zistil súd nasledovné skutkové zistenia a vec právne posúdil podľa nasledovných právnych predpisov:

5. Z Výpisu z Listu vlastníctva č. XXXX, kat. územie Klubina, obec Klubina, okres Čadca, zo dňa 13. 05. 2021 mal súd preukázané, že žalobcovia a žalovaní 2/ až 5/ sú podieloví spoluvlastníci nehnuteľnosti EKN č. XXXX - orná pôda o výmere 791 m<sup>2</sup>, umiestnenej v zastavanom území obce. Žalobca 1/ je podielovým spoluvlastníkom predmetnej nehnuteľnosti v podieloch 1/8 a 1/6, žalobkyňa 2/ v podiele 1/6, žalovaná 2/ v podiele 1/3, žalovaný 3/ v podiele 1/6, žalovaný 4/ v podiele 1/48 a žalovaný 5/ v podiele 1/48.

6. Z Výpisu z Listu vlastníctva č. XXXX, kat. územie Klubina, obec Klubina, okres Čadca, zo dňa 13. 05. 2021 mal súd preukázané, že žalobcovia a žalovaný 1/ sú podieloví spoluvlastníci nehnuteľnosti EKN č. XXXX - orná pôda o výmere 494 m<sup>2</sup>, umiestnenej v zastavanom území obce. Žalobca 1/ je podielovým spoluvlastníkom predmetnej nehnuteľnosti v podiele 7/16, žalobkyňa 2/ v podiele 7/16 a žalovaný 1/ v podiele 1/8.

7. Z Vyjadrenia Obce Klubina zo dňa 03. 11. 2020 vyplýva, že na základe miestnych znalostí je parcela EKN č. XXXX totožná sčasti aj s parcelami CKN XXX H. S. XXX, ktoré už má vysporiadané pani Š. H., G.. T., v 1/1 na základe Osvedčenia o dedičstve Čd 1075/99-25-57/2001 (LV č. XXX). Parcela KNE č. XXXX sa sčasti nachádza pod cestou III. triedy v obci Klubina, vid' parcela CKN XXX. Táto cesta je v správe Žilinského samosprávneho kraja. Spôsob využívania pozemku je: pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasti. Obec doporučuje v tomto prípade dať vypracovať geometrický plán na odčlenenie cesty III. triedy, nakoľko ide o cestnú komunikáciu.

8. Zo Správy Okresného úradu Čadca, Katastrálny odbor zo dňa 27. 01. 2021 vyplýva, že výmera EKN parcely XXXX od založenia LV č. XXXX v projekte ROEP nebola zmenená. Výmera parcely EKN XXXX bola od založenia LV v projekte ROEP zmenená z 834 m<sup>2</sup> na 791 m<sup>2</sup> zápisom právnej Listiny č. Z 1926/2015-N68/2015, Nz 15809/2015. Na základe vyjadrenia správneho oddelenia a citovania správnej

výmery u dotknutých parciel je žalobný petit ku dňu 14. 12. 2020 zapisateľný. Z informatívnej snímky z projektu ROEP vyplýva, že časť parcely EKN XXX je súčasťou parcely CKN XXX.

9. Zo Správy Žilinského samosprávneho kraja zo dňa 21. 12. 2020 č. 02680/2020/Rú-7 vyplýva, že parcela KNE č. XXXX (parcela KNC XXX), kat. územie Klubina, je v súčasnosti evidovaná v katastrálnom portáli ako parcela, ktorej časť je pod cestným telesom. Jedná sa o stavbu cesty III/2039, ktorej vlastníkom je Žilinský samosprávny kraj. Správcom cesty je organizácia v zriaďovateľskej pôsobnosti Správa ciest Žilinského samosprávneho kraja, Závod Kysuce. V súdnej veci ide o súkromno-právny spor fyzických osôb. Z tohto dôvodu Žilinskému samosprávne kraju ako vlastníkovi stavby cesty III/2039 neprináleží vyjadrovať sa k tomu, komu z účastníkov sporu má byť dotknutý pozemok v rámci konania o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva prikázaný.

10. Z Cenovej mapy nehnuteľností zo dňa 20. 08. 2020 vyplýva, že cena za pozemky v obci Klubina je v rozpätí od 41,- €/m<sup>2</sup> do 46,- €/m<sup>2</sup>.

11. Kúpnu zmluvou zo dňa 12. 06. 2020 previedla obec Klubina pozemky, nachádzajúce sa v kat. území Klubina, za cenu 2,- €/m<sup>2</sup>.

12. Z inzerátu Realitnej kancelárie Reality RK, s. r. o. vyplýva ponuka na predaj pozemkov, určených na výstavbu RD v obci Klubina, za cenu 36,- €/m<sup>2</sup> s možnosťou dohody.

13. Z Vyjadrenia Realitnej kancelárie Reality RK, s. r. o. zo dňa 09. 10. 2020 vyplýva, že pozemky, ktoré sú predmetom tohto sporu - parcela EKN č. XXXX a parcela EKN č. XXXX sa nachádzajú v zástavbe rodinných domov v obci Klubina, v blízkosti rieky Bystrica, v intraviláne obce a sú pokračovaním a súčasťou obecnej komunikácie (cesty). Na základe vyššie uvedených skutočností, najmä to, že sa jedná o cestnú komunikáciu, je cena určená Rozsudkom OS Čadca 11C/31/2019 primeraná.

14. Rozsudkom Okresného súdu Čadca č. k. 11C/31/2019 - 52 zo dňa 20. 05. 2020 bola určená náhrada za spoluvlastnícke podiely pri zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva nehnuteľností, nachádzajúcich sa v kat. území Klubina, za cenu 3,80 €/m<sup>2</sup>.

15. Žalobcovia na pojednávaní uviedli, že k pozemkom nie je prístupová cesta, prístup na ne je cez ich záhradu, pretože tvoria akoby súčasť ich záhrady. Pozemky užívali v minulosti a užívajú aj v súčasnosti, kosia ich a chceli by si ich oplotiť. Oba pozemky sú úzke, nie sú vhodné na stavbu.

16. 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 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.

17. Žalobcovia a žalovaní sú podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľností, ktoré sú predmetom tohto konania. Medzi žalobcami a žalovanými, ktorí sa nachádzajú na neznámom mieste, nedošlo pred začatím súdneho konania k dohode o zrušení a vzájomnom vyporiadaní podielového spoluvlastníctva, preto bolo potrebné, aby podielové spoluvlastníctvo zrušil a následne ho vyporiadal súd. Slovenský pozemkový fond ako zástupca žalovaných v rade 1/ až 5/ voči zrušeniu a vyporiadaniu podielového spoluvlastníctva nemal námietky, preto súd podielové spoluvlastníctvo zrušil a vyporiadal ho. Pri vyporiadaní podielového spoluvlastníctva sa v prvom rade v zmysle § 142, ods. 1 Občianskeho zákonníka zaoberal tým, či je rozdelenie nehnuteľností dobre možné, hoci žalobcovia, ani Slovenský pozemkový fond tento spôsob vyporiadania podielového spoluvlastníctva nenavrhovali. Obidva pozemky, ktoré sú predmetom vyporiadania, sa nachádzajú v intraviláne, avšak ich rozdelenie nie je dobre možné, pretože vzhľadom na výmeru pozemkov 494 m<sup>2</sup> a 791 m<sup>2</sup> by rozdelenie medzi všetkých spoluvlastníkov podľa výšky ich spoluvlastníckych podielov bolo neúčelné, keďže

pri rozdelení by na nich pripadli pozemky vo veľmi malých výmerách. Vzhľadom na vyššie uvedené dôvody je zrejmé, že rozdelenie nehnuteľností neprichádza v danej veci do úvahy.

18. Keďže rozdelenie nehnuteľností nie je dobre možné, pristúpil súd k druhému spôsobu vyporiadania podielového spoluvlastníctva, ktorým je prikázanie veci za primeranú náhradu jednému alebo viacerým spoluvlastníkom. V danom prípade prejavili záujem žalobcovia stať sa bezpodielovými spoluvlastníkmi nehnuteľností a zástupca žalovaných Slovenský pozemkový fond s týmto vyporiadáním podielového spoluvlastníctva súhlasil, preto súd prikázal nehnuteľností do bezpodielového spoluvlastníctva žalobcov. Podmienkou prikázania veci niektorému spoluvlastníkovi je poskytnutie primeranej náhrady ostatným spoluvlastníkom, ktorí stratili svoje spoluvlastnícke podiely. Pojem „primeraná náhrada“ je v súlade s konštantnou judikatúrou potrebné vykladať tak, že je to hodnotový ekvivalent vyjadrený v peniazoch - umožňujúci podľa miestnych podmienok obstaranie podobnej veci - predstavovaný podielom spoluvlastníka, ktorý bol prisúdený ostatným spoluvlastníkom. Primeranou náhradou je teda príslušný podiel zodpovedajúci všeobecnej cene veci (stanovisko Občiansko-právneho kolégia Najvyššieho súdu SR z 20. 10. 1997 Cpj 30/97). Pri určovaní primeranej náhrady za spoluvlastnícke podiely žalovaných vychádzal súd zo sumy 4,- €/m<sup>2</sup>, pretože na tejto sume sa v priebehu konania strany sporu dohodli a súd považuje túto výšku náhrady za spoluvlastnícke podiely za primeranú, najmä vzhľadom na listinné dôkazy vzťahujúce sa k cene pozemkov v k. ú. Klubina. Náhrada bude vyplatená na účet Slovenského pozemkového fondu, ktorý zastupuje žalovaných. Berúc do úvahy podiely žalovaných v rade 1/ až 5/ a náhradu vo výške 4 €/1m<sup>2</sup> zaviazal súd žalobcov, aby zaplatili spoločne a nerozdielne za vyporiadané podiely primeranú náhradu žalovanému v rade 1/ v sume 247,- €, v rade 2/ v sume 1.054,67 €, v rade 3/ v sume 527,33 €, v rade 4/ v sume 65,92 €, v rade 5/ v sume 65,92 €. Súd čiastočne vyhovel návrhu žalobcov pokiaľ ide o lehotu splatnosti náhrady a uložil žalobcom lehotu 15 dní od právoplatnosti rozsudku na splnenie povinnosti zaplatiť žalovaným náhradu (hoci je zákonná lehota 3 dni v zmysle § 232, ods. 3 CSP), nakoľko takúto lehotu považoval súd vzhľadom na výšku náhrady za dostatočnú.

19. O trovách konania rozhodol súd v zmysle § 255 ods. 1 CSP a contrario i za použitia analógie podľa článku 4, ods. 1 CSP. Žalobcovia mali v spore úspech v plnom rozsahu, preto by mali nárok na náhradu trov konania, nakoľko si však náhradu trov konania voči žalovaným neuplatnili, rozhodol súd tak, že žalobcom voči žalovaným náhradu trov konania nepriznal.

### **Poučenie:**

**P o u č e n i e:** Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresný súd v Čadci.

V odvolaní sa uvedie, ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje, spisová značka, 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). Odvolanie musí byť podpísané.

Odvolanie podľa § 365 ods. 1 CSP možno odôvodniť len tým, že

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

Ak povinný dobrovoľne nespĺní, čo mu ukladá vykonateľný exekučný titul, môže oprávnený podať návrh na nariadenie výkonu rozhodnutia. Súd môže nariadiť výkon rozhodnutia aj bez návrhu. Konanie o výkone neodkladného opatrenia nariadi súd vždy aj bez návrhu.

Podľa § 125, ods. 3 CSP, podanie 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 podania urobil.