

Súd: Okresný súd Námestovo  
Spisová značka: 5C/22/2020  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5820201000  
Dátum vydania rozhodnutia: 16. 03. 2021  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Gabriela Kyseľová  
ECLI: ECLI:SK:OSNO:2021:5820201000.5

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Námestovo, sudkyňou JUDr. Gabrielou Kyseľovou, v právnej veci žalobcu: X. F., nar. XX.XX.XXXX, bytom R. V. XXX, právne zastúpený: Mgr. Igor Palider, advokát so sídlom Zubrohlava 215, proti žalovaným: 1/ Q. O., nar. XX.XX.XXXX, bytom W. XX, 2/ Q. W., nar. XX.XX.XXXX, bytom W. XX, 3/ S. W., nar. XX.XX.XXXX, bytom W. XX, 4/ G. B., nar. XX.XX.XXXX, bytom W. XX, žalovaní 1/ - 4/ ako neznámi vlastníci zastúpení Slovenským pozemkovým fondom, so sídlom Búdkova 36, Bratislava, IČO: 17 335 345, v konaní o zrušenie a vporiadanie podielového spoluvlastníctva, takto

### rozhodol:

I. Súd podielové spoluvlastníctvo žalobcu X. F., nar. XX.XX.XXXX, r.č. XXXXXX/XXXX, bytom R. V. XXX a žalovaných 1/ Q. O., nar. XX.XX.XXXX, bytom W. č. XX, na neznámom mieste, 2/ Q. W., nar. XX.XX.XXXX, bytom W. XX, 3/ S. W., nar. XX.XX.XXXX, bytom W. XX a 4/ G. B., nar. XX.XX.XXXX, bytom W. XX, zastúpení Slovenským pozemkovým fondom Bratislava, k nehnuteľnostiam zapísaným na liste vlastníctva č. XXXX k. ú. a obec W., pod A parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape, zobrazená ako parc. č. XXXX/XX - orná pôda o výmere XXX m<sup>2</sup> zrušuje.

II. Súd prikazuje do výlučného vlastníctva žalobcu X. F., nar. XX.XX.XXXX, r.č. XXXXXX/XXXX, bytom R. V. XXX nehnuteľnosti zapísané na liste vlastníctva č. XXXX k. ú. a obec W., pod A parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape, zobrazená ako parc. č. XXXX/XX - orná pôda o výmere XXX m<sup>2</sup>, v podiele X/X-ina (v celosti).

III. Žalobca je povinný zaplatiť žalovanému 1/ sumu 6,30 Eur, žalovanej 2/ sumu 88,20 Eur, žalovanej 3/ sumu 88,20 Eur a žalovanej 4/ sumu 63 Eur, titulom náhrady za prikázaný spoluvlastnícky podiel na účet Slovenského pozemkového fondu, Búdková 36, Bratislava, IČO: 17 335 345, č.ú. IBAN: W XXXX XXXX XXXX XXXX XXXX, VS: 522020, do 3 dní od právoplatnosti rozsudku.

IV. Žalobcovi sa proti žalovaným 1/ - 4/ nárok na náhradu trov nepriznáva.

### odôvodnenie:

1. Žalobou podanou na súd dňa 20.05.2020 sa žalobca proti žalovanému domáhal zrušenia a vporiadania podielového spoluvlastníctva prikázaním veci (spoluvlastníckeho podielu) za náhradu k nehnuteľnosti zapísanej na LV č. XXXX pre obec a k.ú. W., parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape, zobrazené ako parc. č. XXXX/XX - orná pôda o výmere XXX m<sup>2</sup>, pod B1 na žalovanú 1/ v podiele X/XXX-ín účasti k celku, pod B2 na žalovanú 2/ v podiele XX/XXX-ín účasti k celku, pod B3 na žalovanú 3/ v podiele XX/XXX -ín účasti k celku, pod B X na žalovanú 4/ v podiele XX/XXX-ín účasti k celku a na žalobcu pod B5 v podiele XX/XXX-ín účasti k celku.

2. Žalobu odôvodnil tým, že so žalovanými sú na príslušnom liste vlastníctva evidovaní ako podieloví spoluvlastníci nehnuteľností v k.ú. a obci W., žalobca pod B5 v podiele XX/XXX-in účasti k celku a žalovaná 1/ pod B1 v podiele X/XXX-in účasti k celku, pod B2 žalovaná 2/ v podiele XX/XXX-in účasti k celku, pod B3 žalovaná 3/ v podiele XX/XXX -in účasti k celku, pod B X žalovaná 4/ v podiele XX/XXX-in účasti k celku. G. majú na liste vlastníctva doplnené osobné údaje, avšak po preskúmaní všetkých registrov, ako to konštatoval aj Okresný súd Námestovo v konaní sp. zn. 2C/75/2015, tieto osoby nie sú nikde evidované a možno ich považovať za neznámych vlastníkov, ktorých má povinnosť zastupovať Slovenský pozemkový fond podľa zákona č. 180/1995 Z. z.. Predmetný pozemok sa nachádza mimo zastavaného územia obce W. a je využívaný na poľnohospodárske účely. Žalobca ako väčšinový vlastník má záujem uvedený pozemok oplotiť a samostatne užívať. Je výlučným vlastníkom pozemkov - C KN pac. č. XXXX/XX, parc. č. XXXX/XX, parc.č. XXXX/XX v k.ú. W.. Tieto pozemky nadobudol žalovaný na základe rozhodnutia Okresného súdu Námestovo sp. zn. 2C/75/2015 do výlučného vlastníctva, rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť 23.10.2019. Len nedopatrením nebola do zrušenia a vyporiadania spoluvlastníctva cestou súdu v konaní sp. zn. 2C/75/2015 zahrnutá aj parcela C KN XXXX/XX. Žalobca mieni získať predmetný pozemok do svojho výlučného vlastníctva. Vzhľadom na to, že nie je možný postup podľa § 141 ods. 1 Občianskeho zákonníka s uzavretím dohody o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva, jedným možným spôsobom je riešenie veci súdnym rozhodnutím. Celková výmera pozemku je XXX m<sup>2</sup>, na podiel žalobcu o veľkosti XX/XXX pripadá výmera XX,X m<sup>2</sup>, na podiel žalovaného 1/ o veľkosti X/XXX prislúcha výmera X,X m<sup>2</sup>, na podiel žalovaného 2/ a 3/ o veľkosti X/XXX prislúcha pre každého výmera XX,X m<sup>2</sup> a na podiel žalovanej 4/ o veľkosti prislúcha výmera XX m<sup>2</sup>. Žalobca navrhol za predmetný pozemok sumu X,X eur/m<sup>2</sup>, ktorá cena predstavuje obvyklú cenu za porovnateľnú nehnuteľnosť nachádzajúcu sa v k.ú. W., teda rovnakú cenu a podmienky podľa rozsudku Okresného súdu Námestovo sp. zn. 2C/75/2015, ktorý nadobudol právoplatnosť dňa 23.10.2015. Právne odôvodnil svoj nárok odkazom na ust. § 142 OZ a § 16 zákona č. 180/1995 Z. z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. „180/1995“) a tiež § 34 ods. 14 zákon č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a o pozemkových spoločenstvách.

3. Žalovaní zastúpení Slovenským pozemkovým fondom so žalobou súhlasili a žiadali zrušiť a vyporiadať podielové spoluvlastníctvo k nehnuteľnosti zapísanej na LV č. XXXX pre obec a k.ú. W. a súhlasili aj s cenou X,X eur/m<sup>2</sup>, ktorú považovali za primeranú náhradu za odstupujúci podiel žalovaných vychádzajúc z rozsudku Okresného súdu Námestovo sp. zn. 2C/75/2015. Reálna deľba podľa nich nie je vhodná a ani účelná vzhľadom na účel využitia pozemkov v budúcnosti a výmery pripadajúce na spoluvlastnícke podiely neznámych spoluvlastníkov. Jedná sa o pozemok nachádzajúci sa v intraviláne obce W., súhlasili s rozhodnutím v ich neprítomnosti.

4. Súd podľa § 180 CSP konal a rozhodol v neprítomnosti strán sporu. Žalobca súhlas s konaním v jeho neprítomnosti oznámil súdu podaním doručeným súdu 27.01.2021 pridržiavajúc sa podanej žaloby, žalovaný - ich zástupca svoju neúčast' ospravedlnil podaním zo dňa 08.02.2021, vyslovil súhlas s rozhodnutím v jeho neprítomnosti.

5. Súd vykonal dokazovanie oboznámením sa s obsahom listín tvoriacich súčasť spisu, osobitne s LV č. XXXX pre obec a k.ú. W., rozsudkom Okresného súdu Námestovo sp. zn. 2C/75/2015, s vyjadrením žalovaného zo dňa 03.09.2020, kópiou pozemno-knižnej vložky č. XX pre obec a k.ú. W., Č.d. XXXX/XXXX, Č.d. XXXX/XXXX, a Č.d. XXX/XXXX, správou obce W., správou realitnej kancelárie o stanovení trhovej hodnoty nehnuteľností a žalobe vyhovel.

6. Žalobca a žalovaní sú podieloví spoluvlastníci nehnuteľnosti zapísanej na LV č. XXXX pre obec a k.ú. W., parcely registra „C“ evidovanej na katastrálnej mape, zobrazená ako parc. č. XXXX/XX - orná pôda o výmere XXX m<sup>2</sup>, a to pod B5 žalobca v podiele XX/XXX-in účasti k celku, žalovaný 1/ pod B1 v podiele X/XXX -in účasti k celku, pod B2 a B3 žalovaní 2/ a X/, na každého v podiele XX/XXX-in účasti k celku a žalovaný 4/ v podiele XX/XXX-in účasti k celku. Ide o pozemok, ktorý je spoločnou nehnuteľnosťou, umiestnený mimo zastavaného územia obce (v jej extraviláne) využívaný na poľnohospodárske účely. Pozemok má úzky, pozdĺžny tvar. Žalobca je väčšinovým spoluvlastníkom a na jeho podiel pripadá výmera XX,X m<sup>2</sup>, na podiel žalovaného 1/ pripadá výmera X,X m<sup>2</sup>, na podiel žalovaných 2/ a 3/ pripadá pre každého výmera XX,X m<sup>2</sup> a na podiel žalovaného 4/ pripadá výmera XX m<sup>2</sup>. Žalobca a žalovaní (prostredníctvom ich zástupcu) súhlasili so zrušením a vyporiadaním podielového spoluvlastníctva za

náhradu, ktorej výška bola akceptovaná aj v konaní tunajšieho súdu vo veci sp. zn. 2C/75/2015, v rámci ktorého sa vyporiadali nehnuteľnosti (aj) z totožného listu vlastníctva a predstavovala sumu X,X eur/m<sup>2</sup>. Z oznámenia realitnej kancelárie Dalmia, s.r.o., so sídlom Radlinského 1714, 026 01 Dolný Kubín, IČO: 50 254 278 vyplýva, že cena pozemku umiestneného v extraviláne obce W. sa s prihliadnutím všeobecných faktorov pohybuje vo výške 3 eur/m<sup>2</sup> až 5 eur/m<sup>2</sup>, t.j. žalobcom navrhnutá cena zodpovedá cene obvyklej v danom mieste a čase. Žalovaní nemali záujem o rozdelenie nehnuteľnosti podľa veľkosti podielov vzhľadom na to, že žalobca je väčšinovým spoluvlastníkom, obhospodaruje okolité nehnuteľnosti a aj pre to, že pozemok sa nachádza v extraviláne obce, je úzkeho pozdĺžneho tvaru, ide o poľnohospodársky pozemok, rozdelenie sa javí ako neúčelné. Vo vzťahu k označeným žalovaným súd zistil, že údaje o nich uvedené na liste vlastníctva nevyhovujú žiadnemu záznamu v registri obyvateľov. Žalovaných nemožnosti stotožniť s osobami nachádzajúcimi sa v databáze registra obyvateľov. Zo správy obce W. mal súd preukázať, že obec nemá vedomosť o týchto osobách a ani o osobách, ktorí by mohli byť ich právnymi nástupcami a takéto osoby sa nepodarilo identifikovať ani prostredníctvom nadobúdacích titulov, na podklade ktorých boli zapísaní na list vlastníctva.

7. Podľa § 141 ods. 1 a 2 Občianskeho zákonníka spoluvlastníci sa môžu dohodnúť o zrušení spoluvlastníctva a o vzájomnom vyporiadaní; ak je predmetom spoluvlastníctva nehnuteľnosť, dohoda musí byť písomná. Každý zo spoluvlastníkov je povinný vydať ostatným na požiadanie písomné potvrdenie o tom, ako sa vyporiadali, ak nemala už dohoda o zrušení spoluvlastníctva a o vzájomnom vyporiadaní písomnú formu.

8. 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. Z dôvodov hodných osobitného zreteľa súd nezruší a nevyporiada spoluvlastníctvo prikázaním veci za náhradu alebo predajom veci a rozdelením výťažku.

9. Podľa § 16 ods. 1 písm. b) zákona č. 180/1995 Z. z. fond nakladá podľa tohto zákona a podľa osobitných predpisov 30) s pozemkami s nezisteným vlastníkom (§ 13), 33).

10. Podľa § 16 ods. 2 zákona 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.

11. S poukazom na ustanovenie § 142 ods. 1 Občianskeho zákonníka súd žalobe vyhovel a spoluvlastnícky podiel žalovaných prikázal do vlastníctva žalobcu, ktorého zaviazal zaplatiť žalovaným určenú náhradu v celkovej výške 245,70 eur. Súd zistil, že rozdelenie spornej nehnuteľnosti nie je účelné vzhľadom k tomu, že sa jedná o poľnohospodársky pozemok - ornú pôdu, žalobcom, využívaného na poľnohospodárske účely. Žalobca je väčšinovým spoluvlastníkom, svedčí mu účelné využitie veci. Rozdelenie nehnuteľnosti sa nejaví ako účelné vzhľadom na tvar a umiestnenie pozemku - tento sa nachádza mimo zastavaného územia obce (v extraviláne), má úzky, pozdĺžny tvar, obklopený pozemkami, ktorých vlastníkom je žalobca, teda jeho rozdelením by žalovaní získali pozemok bez prístupu, resp. prístup by musel byť zriadený cez všetky novovzniknuté parcely ostatných spoluvlastníkov. Reálnym rozdelením nehnuteľnosti by žalovaní získali do vlastníctva ťažko využiteľnú časť nehnuteľnosti. Napokon žalovaní ani nemali záujem o reálne rozdelenie nehnuteľnosti a uprednostnil druhý spôsob vyporiadania podielového spoluvlastníctva - prikázaním veci za primeranú náhradu žalobcovi. Súd preto rešpektujúc jednotlivé poradia spôsobov vyporiadania a to účelné využitie veci a veľkosť spoluvlastníckych podielov, prikázal do výlučného vlastníctva žalobcu spoluvlastnícky podiel žalovaných. Zároveň žalobcu zaviazal zaplatiť žalovaným primeranú náhradu za prikázané spoluvlastnícke podiely, výška ktorej bola preukázaná potvrdením realitnej kancelárie a zodpovedala cene, z ktorej súd vychádzal pri vyporiadaní rovnakej nehnuteľnosti v konaní sp. zn. 2C/75/2015 v cene 3,5 eur/m<sup>2</sup>, čo predstavuje náhradu celkom 245,70 eur.

12. O nároku na náhradu trov súd rozhodol podľa 255 ods. 1 CSP a žalobcovi majúcemu plný úspech vo veci, nárok na náhradu trov nepriznal, pretože náhradu trov nežiadal priznať. Zároveň súd vzhliadol

dôvody hodné osobitného zreteľa pre nepriznanie náhrady trov konania úspešnému žalobcovi - § 257 CSP, ktoré videl v charaktere konania, ktorým je zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva, kde na strane žalovaných vystupujú neznámi spoluvlastníci, zastúpení Slovenským pozemkovým fondom, vykonávajúcim len správu nehnuteľnosti týchto neznámych (spolu) vlastníkov.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie v lehote 15 dní od doručenia rozhodnutia na súde, proti ktorého rozhodnutiu smeruje. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy (§ 362 ods. 1,2 CSP).

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania (§ 127 CSP) uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh) - § 363 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 (§ 365 ods. 1 C.s.p.).

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

Ak povinný dobrovoľne nespĺní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie môže oprávnený podať návrh na exekúciu podľa zákona č. 233/1995 Z. z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti (Exekučný poriadok) a o zmene a doplnení ďalších zákonov.