

Súd: Okresný súd Žilina  
Spisová značka: 14C/13/2020  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5120203264  
Dátum vydania rozhodnutia: 06. 08. 2020  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Vladimír Kozáčik  
ECLI: ECLI:SK:OSZA:2020:5120203264.1

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Žilina sudcom JUDr. Vladimírom Kozáčikom v spore žalobcu: O. J., nar. XX.XX.XXXX, bytom Y. XXX, Y., právne zastúpený Advokátska kancelária JUDr. Milan Chovanec s.r.o., so sídlom Vojtecha Tvrdého 17, Žilina, proti žalovaným: 1/ V. J. (H.), 2/ E. J.vá (r. N., vdova po B.), obaja ako neznámi vlastníci zastúpení Slovenským pozemkovým fondom, so sídlom Búdkova 36, Bratislava, o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva takto

### rozhodol:

I. Súd zrušuje a vyporiadava podielové spoluvlastníctvo strán k nehnuteľnosti zapísané na LV č. XXX kat. úz. Y. ako KNE parcela č. XXX orná pôda o výmere 376 m<sup>2</sup> tak, že nehnuteľnosť v podiele 1/1 prikazuje do vlastníctva žalobcu.

II. Žalobca je povinný vyplatiť žalovanému 1/sumu 43,86 eur a žalovanému 2/ sumu 43,86 eur na účet správcu SPF vedený v Štátnej pokladnici č. ú. SK35 8180 0000 0070 0000 1638 pod VS 14C132020, do troch dní od právoplatnosti rozsudku.

III. Súd žalobcovi nárok na náhradu trov konania nepriznáva.

### odôvodnenie:

1. Žalobca sa žalobou doručenou súdu dňa 10.3.2020 domáhal zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva účastníkov k nehnuteľnosti zapísanej na LV XXX k.ú. Y. ako parcela KNE XXX orná pôda o výmere 376 m<sup>2</sup> tak, že nehnuteľnosti sa prikáže do výlučného vlastníctva žalobcu s povinnosťou žalobcu vyplatiť žalovanému v rade 1/ sumu 43,86 € do 3 dní odo dňa právoplatnosti tohto rozhodnutia a žalovanému v rade 2/ sumu 43,86 € do 3 dní odo dňa právoplatnosti tohto rozhodnutia.

2. Žalobu odôvodnili tým, že sporové strany sú podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľnosti zapísanej na LV XXX k.ú. Y., ako parcela KNE XXX orná pôda o výmere 376 m<sup>2</sup> v podiele 4/6 žalobca a po 1/6 každý zo žalovaných. Všeobecná jednotková cena pozemku bola určená na základe obdobne predávaných nehnuteľností v k.ú. Y. vo výške 0,50 eur/m<sup>2</sup>. Hodnota nehnuteľnosti predmetu sporu je znaleckým posudkom ustálená v sume 0,70 eur/m<sup>2</sup>.

3. Napriek tomu v prípade žalovaných ako spoluvlastníkov uvedených vo verejných registroch bez bližšieho identifikátora, ktorých označil za neznáme osoby zastúpené Slovenským pozemkovým fondom, sa žalobca pokúšal identifikovať, aby vylúčil akúkoľvek pochybnosť o tom, či sú známi alebo neznámi, či náhodou ešte nežijú alebo či nezomreli alebo či nemajú právnych nástupcov. Napriek dopytom na obec, cez obyvateľov obce ako aj Slovenský pozemkový fond a register obyvateľov sa mu nepodarilo osoby identifikovať. Žiadne údaje nezistil ani dopytom u obhospodarovateľa poľnohospodársky a lesných pozemkov u ktorého možno predpokladať, že pri svojej činnosti prichádza do styku s osobami známymi a neznámymi vlastníkov, pretože za účelom hospodárenia uzatvára nájomné zmluvy, zisťuje okruh

vlastníkov, ich právnych predchodcov alebo ich nástupcov či okruh oprávnených osôb podľa reštitučných predpisov. V súvislosti s vecnou legitimáciou a označením strán poukázal na uznesenie Najvyššieho súdu SR spis.zn. 6Cdo/11/2016 zo dňa 24.2.2016 ako aj rozhodovaciu činnosť súdu druhej inštancie.

4. Žalovaný voči zrušeniu a vyporiadaniu podielového spoluvlastníctva nenamietal, žiadal priznať primeranú náhradu a predložil za týmto účelom územnoplánovaciu dokumentáciu obce.

5. Vo veci súd nariadil pojednávanie. Žalobca zotrval na podanej žalobe, poukázal na kúpne zmluvy, ktorými nadobudol predmetné spoluvlastnícke podiely na parcele z ktorej podiel z kúpnej ceny za celkové nehnuteľnosti predstavuje 0,518 eur/m , teda cena je nižšia ako náhrada v zmysle žaloby a poukázal aj na registráciu farmy pod č. 139905 a snímku z pozemkovej mapy, kde je označená nehnuteľnosť z ktorej je možné zistiť, že sa nachádza nad rozsahom posledných domov a jej výškový rozdiel 50 m, teda jedná sa o pasienky, na ktorých vykonáva žalobca poľnohospodársku činnosť.

6. Súd vykonal dokazovanie výsluchom strán a oboznámením listinných dôkazov.

7. Súd z listu vlastníctva č. LV č. XXX zistil, že podielovými spoluvlastníkmi pozemku KN-E parc. č. XXX o výmere 376 m<sup>2</sup> orná pôda je žalobca v podiele 4/6 titulom kúpy V 738/2019 a žalovaný 1/ pod r.č. 1 na základe ROEP 80/11 a žalovaný 2/ pod r.č. 2 na základe ROEP 80/11.

8. Podľa odpovede MV SR sekcia verejnej správy sa osoby podľa údajov v evidencii nehnuteľností nepodarilo zistiť. Osoby žalovaných nepoznala ani cirkev farnosti Kysucký Lieskovec, obec, tunajší súd a ani spoločnosť LODOSTAV s.r.o, ktorá hospodárila na danej pôde.

9. Podľa kúpnej zmluvy medzi G. O. a žalobcom na kúpu EKN parc. č. XXX na LV č. XXX a EKN XXX na LV č. XXX 2/3 podielu predstavuje cena za podiel a 1m<sup>2</sup> na pozemku 0,518 eur.

10. Súd zistil, že pozemok je podľa evidencie nehnuteľností vedený ako orná pôda v extraviláne a jeho umiestnenie mal preukázané aj ortofotomapou, pričom sa nachádza nad obcou. Súd tiež zistil, že žalobca vlastní registrovanú farmu.

11. 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.

12. Zo znenia ust. § 142 ods. 1 Občianskeho zákonníka je zrejmé, že zrušenie a následné vyporiadanie podielového spoluvlastníctva je možné len vtedy, ak medzi spoluvlastníkmi nedôjde k dohode o zrušení či vyporiadaní podielového spoluvlastníctva. Teda z toho dôvodu, že nikoho nemožno nútiť, aby zotrval v podielovom spoluvlastníctve, súd po absencii dohody podľa § 141 ods. 1 Obč. zák. zruší spoluvlastníctvo a vykoná vyporiadanie na návrh niektorého spoluvlastníka.

13. Pri vyporiadaní súd rozhoduje postupom stanoveným v ust. § 142 ods. 1 Občianskeho zákonníka teda tak, že najprv skúma možnosť reálneho rozdelenia veci a len ak to nie je možné, alebo strany dôvodne odmietajú takýto postup, prikróčí k prikázaniu veci za náhradu jednému alebo viacerým spoluvlastníkom.

14. 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 o jeho vyporiadanie. Toto právo vyplýva zo zásady, že nikto nemôže byť spravodlivo nútený k tomu, aby zotrval v spoluvlastníckom vzťahu, ak mu to z akýchkoľvek dôvodov nevyhovuje. Určité obmedzenie v tomto smere obsahuje len § 142 ods. 2, ktorý výnimočne umožňuje zamietnutie návrhu na zrušenie spoluvlastníctva a jeho vyporiadanie súdom z dôvodov hodných osobitného zreteľa.

15. V konaní o zrušení spoluvlastníctva a vykonaní vyporiadania je jeho predmetom vždy celá vec patriaca do podielového spoluvlastníctva a vyriešenie všetkých právnych vzťahov spoluvlastníkov (alebo jedného z nich) k tejto veci.

16. Najprirodzenejším a zákonom preferovaným (v prvom rade) spôsobom likvidácie spoluvlastníckych vzťahov je rozdelenie veci medzi spoluvlastníkov podľa výšky ich podielov. Predpokladom použitia tohto spôsobu zrušenia spoluvlastníctva však je, že ide o deliteľnú vec (z technického hľadiska) a že jej rozdelenie je aj funkčne opodstatnené, t.j. vtedy, keď rozdelením veci vzniknú samostatné veci, ktoré ich vlastníkom môžu aj naďalej slúžiť spôsobom, ktorý zodpovedá ich povahe a spoločenskému poslaniu (záujmu).

17. Z geografického a priestorového zamerania pozemku je zrejmé, že jeho delenie nie je efektívne a deleniu bráni aj zákonná prekážka daná ust. § 21 - § 24 zákona 180/1995 Z.z..

18. Súd mal preukázať, že žalovaní 1/ 2/ sú neznáme osoby, pretože podľa dostupných údajov ich nemožno identifikovať.

19. Podľa § 70 ods. 1 z. č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností v aktuálnom znení : Údaje katastra nehnuteľností sú hodnoverné pokiaľ sa nepreukáže opak.

20. Podľa § 71 ods. 1, 2 z. č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností v aktuálnom znení: Závazné údaje katastra sa používajú najmä na ochranu práv k nehnuteľnostiam, na účely správy daní a poplatkov, na ochranu poľnohospodárskeho pôdneho fondu, ochranu lesného pôdneho fondu, tvorbu a ochranu životného prostredia, hospodársku činnosť a na informačné systémy o nehnuteľnostiach. Závazné údaje katastra slúžia ako podklad na písomné vyhotovenie verejných listín a iných listín.

21. Podľa § 34 ods. 3 č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách ... v aktuálnom znení: „ Pozemkový fond spravuje poľnohospodárske nehnuteľnosti vo vlastníctve štátu ustanovené osobitným predpisom a podiely spoločnej nehnuteľnosti vo vlastníctve štátu ustanovené osobitným predpisom. Pozemkový fond nakladá s pozemkami, ktorých vlastník nie je známy okrem pozemkov, ktoré sú lesnými pozemkami, ako aj s podielmi spoločnej nehnuteľnosti, ktorých vlastník nie je známy.“

22. Podľa § 34 ods. 14 zákona č. 330/1991 Zb.: „Pozemkový fond za štát a neznámych vlastníkov koná pred súdom vo veciach nehnuteľnosti 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 neznámych vlastníkov je sporné: obdobne postupuje správca vo veciach lesných pozemkov vo vlastníctve štátu a lesných pozemkov, ktorých vlastník nie je známy. "

23. Podľa § 16 ods. 1 písm. b/ a c/ zákona č. 180/1995 Z.z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom v aktuálnom znení: „Fond nakladá s pozemkami vo vlastníctve štátu, b) s nezisteným vlastníkom (§ 13), 33); c) ktorých vlastníctvo nie je evidované podľa predpisov o katastri nehnuteľnosti v súbore geodetických informácií a v súbore popisných informácií alebo ak sa nepreukáže inak.

24. 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. "

25. Podľa § 16 ods. 3 zákona č. 180/1995 Z.z.: „Fond nakladá s pozemkami uvedenými v odseku 1 písm. a) a b) na základe údajov katastra nehnuteľností.“

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

27. Podľa § 19 ods. 6 zákona č. 180/1995 Z.z.: „Ak pozemok podľa § 16 ods. 1 je spoluvlastníckym podielom, môže sa fond alebo správca dohodnúť na zrušení spoluvlastníctva a vzájomnom vyporiadaní: to neplatí, ak ide o spoločnú nehnuteľnosť. "

28. Súd preto pristúpil k zrušeniu podielového spoluvlastníctva a prikázaniu pozemku do vlastníctva jedného zo spoluvlastníkov. O prikázanie v pomere 1/1 požiadal len žalobca, ktorý je tiež väčšinovým spoluvlastníkom a danú poľnohospodársku pôdu obhospodaruje.

29. Vo vzťahu k hodnote nehnuteľnosti súd musí poukázať na skutočnosť, že žalovaní neurobili cenu spornou, neuviedli vlastné tvrdenia o cene, preukázateľne cena presahovala cenu, za ktorú žalobca nadobudol ostatný podiel, preto súd danú hodnotu musel akceptovať a náhradu stanovil vo výške 0,70 eur za 1m<sup>2</sup>, pričom na podiel žalovaného 1/ vo veľkosti 1/6 z KN- E parc. č. XXX na LV č. XXX kat. úz. Y. o výmere 376 m<sup>2</sup> pripadá náhrada 43,86 eur, ktorej úhradu súd uložil zaplatiť na účet správcu SPF vedený v Štátnej pokladnici č. ú. SK35 8180 0000 0070 0000 1638 pod VS 14C132020, rovnako aj u žalovaného 2/.

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

31. Podľa § 255 ods. 2 CSP ak mala strana vo veci úspech len čiastočný, súd náhradu trov konania pomerne rozdelí, prípadne vysloví, že žiadna zo strán nemá na náhradu trov konania právo.

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

33. Nakoľko žalobca sa vzdal práva na náhradu trov konania v súlade s návrhom žalovaného, súd v súlade s vôľou strán a s prihliadnutím na osobitosti konania (neznámy vlastníak a nemožnosť uzavretia dohody) rozhodol tak, že žiadnej zo strán nepriznal nárok na náhradu trov konania.

#### **Poučenie:**

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

Podľa ust. § 125 ods. 1 zákona č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok (ďalej len „CSP“), odvolanie možno urobiť písomne, a to v listinnej podobe alebo v elektronickej podobe.

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

Podľa ust. § 125 ods. 2 CSP, odvolanie urobené v listinnej podobe treba predložiť v potrebnom počte rovnopisov s prílohami tak, aby sa jeden rovnopis s prílohami mohol založiť do súdneho spisu a aby každý ďalší subjekt dostal jeden rovnopis s prílohami. Ak sa nepredloží potrebný počet rovnopisov a príloh, súd vyhotoví kópie podania na trovy toho, kto podanie urobil.

Podľa ust. § 363 CSP, v odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania (ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje, podpis a spisovej značky konania) 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 ust. § 364 CSP, rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

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

- a) neboli splnené procesné podmienky, súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces,
- b) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd,
- c) 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.

Podľa ust. § 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 ust. § 365 ods. 3 CSP, odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Podľa ust. § 366 CSP, prostriedky procesného útoku alebo prostriedky procesnej obrany, ktoré neboli uplatnené v konaní pred súdom prvej inštancie, možno v odvolaní použiť len vtedy, ak

- a) sa týkajú procesných podmienok,
- b) sa týkajú vylúčenia sudcu alebo nesprávneho obsadenia súdu,
- c) má byť nimi preukázané, že v konaní došlo k vadám, ktoré mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci alebo
- d) ich odvolateľ bez svojej viny nemohol uplatniť v konaní pred súdom prvej inštancie.

Ak povinný dobrovoľne nespĺní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona (zákon č. 233/1995 Z. z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti v znení neskorších predpisov).