

Súd: Okresný súd Trnava  
Spisová značka: 37C/14/2022  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 2122204912  
Dátum vydania rozhodnutia: 06. 09. 2023  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Igor Malý  
ECLI: ECLI:SK:OSTT:2023:2122204912.4

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Trnava, v konaní pred sudcom JUDr. Igorom Malým, v právnej veci žalobcu: G. B., nar. XX.X.XXXX, trvale bytom K. XXX/XX, K. - O., proti žalovanému: V. N. (nezistený vlastník), žalovaný zastúpený jeho zákonným zástupcom: Slovenský pozemkový fond, IČO: 17 335 345, so sídlom Búdková 36, Bratislava, o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva, takto

### rozhodol:

Súd zrušuje podielové spoluvlastníctvo žalobcu a žalovaného V. N. (neznámy / nezistený vlastník) nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v k.ú. O., zapísanej na LV č. XXXX pre T. K., k.ú. O., a to pozemku parcela reg. S. č. XXX/XXX - orná pôda o výmere XXX m<sup>2</sup>, tak že prikazuje nehnuteľnosť nachádzajúcu sa v k.ú. O., zapísanú na LV č. XXXX pre T. K., k.ú. O., a to pozemok parcela reg. S. č. XXX/XXX - orná pôda o výmere XXX m<sup>2</sup>, do výlučného vlastníctva žalobcu G. B..

Žalobca je povinný zaplatiť Slovenskému pozemkovému fondu ako finančnú náhradu za vyporiadanie spoluvlastníckeho podielu sumu 2.512,35 €, a to do 3 dní odo dňa nadobudnutia právoplatnosti rozsudku, na účet č. M XXXX XXXX XXXX XXXX XXXX, VS: XXXXXXXX.

Žalobcovi súd nepriznáva nárok na náhradu trov konania.

### odôvodnenie:

1.

Žalobca sa svojím návrhom doručeným dňa 28.7.2022 domáhal vydania rozhodnutia, ktorým by súd a/ zrušil podielové spoluvlastníctvo žalobcu a žalovaného V. N. (neznámy / nezistený vlastník), k nehnuteľnosti zapísanej na LV č. XXXX pre T. K., k.ú. O., a to pozemku parcele č. XXX/XXX - orná pôda o výmere XXX m<sup>2</sup>, b/ prikázal spoluvlastnícky podiel žalobcu (X/X-ina) na nehnuteľnosti zapísanej na LV č. XXXX pre T. K., k.ú. O., pozemku parcely č. XXX/XXX - orná pôda o výmere XXX m<sup>2</sup>, do výlučného vlastníctva žalobcu, c/ uložil žalobcovi zaplatiť v prospech žalovaného sumu X.XXX,XX € ako náhradu z titulu vyporiadania podielového spoluvlastníctva, na účet Slovenského pozemkového fondu (SPF), a to do 30 dní odo dňa nadobudnutia právoplatnosti rozsudku. Uviedol že žalobca a žalovaný sú podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľnosti, a to žalobca je podielovým spoluvlastníkom nehnuteľnosti zapísanej na LV č. XXXX, parcela č. XXX/XX, k.ú. O., register E, druh pozemku orná pôda, spoluvlastnícky podiel X/X-ín, o výmere XXX mX (výmera podielu XXX,XX mX), a žalovaný je podielovým spoluvlastníkom nehnuteľnosti zapísanej na LV č. XXXX, parcela č. XXX/XX, k.ú. O., register E, druh pozemku orná pôda, spoluvlastnícky podiel X/X-ina, o výmere XXX mX (výmera podielu XX,XX mX). Na základe znaleckého posudku vypracovaného dňa XX.X.XXXX (číslo XX/XXXX) bola stanovená hodnota parcely č. XXX/XXX o celkovej výmere XXX m<sup>2</sup> na sumu 11.627,85 € - z toho pripadá na spoluvlastnícky podiel žalovaného suma 1.940,00 € (za 55,83 m<sup>2</sup>). Žalobca žiada o zrušenie podielového spoluvlastníctva medzi stranami sporu k vyššie uvedenej nehnuteľnosti, a jeho vyporiadanie prikázaním nehnuteľnosti do výlučného vlastníctva žalobcu, za súčasného uloženia povinnosti žalobcovi vyplatiť žalovanému náhradu za jeho spoluvlastnícky podiel. Žalobca je obmedzovaný v užívaní svojho spoluvlastníckeho podielu

na nehnuteľnosti z dôvodu, že žalovaný figuruje na LV ako nezistený vlastník, ktorého sa nepodarilo vypátrať a ani jeho zákonných dedičov - napr. obmedzujú žalobcu v stavbách keď podľa stavebného zákona musí byť stavebník výlučným vlastníkom stavebnej parcely. Reálne rozdelenie nehnuteľnosti nie je možné, a v tomto prípade ani neprichádza do úvahy z dôvodu veľkosti podielu žalovaného.

K žalobe pripojil žalobca Kúpnu zmluvu uzavretú medzi B.. L. L. ako predávajúcim a žalobcom ako kupujúcim dňa 20.12.2021, kópiu z mapy určeného operátu na parc.č. 390/112... vyhotovenú dňa X.X.XXXX R.. W. Q., výpis z LV č. XXXX pre T. K., k.ú. O., znalecký posudok č. XX/XXXX vypracovaný znalcom R.. F. J. (stanovenie všeobecnej hodnoty parc.č. XXX/XXX) zo dňa 26.2.2022 s prílohami.

2.

SPF (ako zástupca neznámeho / nezisteného vlastníka) sa k žalobe vyjadril podaním došlým súdu dňa 22.9.2022 v ktorom uviedol, že predmetom konania je zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnosti, nachádzajúcej sa v k.ú. O., zapísanej na LV č. XXXX ako parcela registra E č. XXX/XXX, orná pôda o výmere XXX m<sup>2</sup>; na LV sú ako tituly nadobudnutia vlastníckeho práva zapísané vo vzťahu k žalovanému rozhodnutie o schválení L. č. C XX/XXXX zo dňa XX.X.XXXX a ďalšie tituly nadobudnutia B.. XXX, č.d. XXX/XXXX a č.d. XXXX/XXXX, vo vzťahu k žalobcovi kúpna zmluva č. V- XXXX/XXXX zo dňa XX.X.XXXX. V rámci konania o Registri obnovenej evidencii pozemkov bolo vydané Rozhodnutie o schválení ROEP č. C 43/2007 zo dňa 31.5.2007, na základe ktorého bol v katastri nehnuteľností pre k.ú. O. (pôvodne k.ú. Y.) zapísaný na LV č. XXXX žalovaný V. N., bez bližších osobných identifikačných údajov (dátumu narodenia / úmrtia, trvalý pobyt), preto sa pre účely konania L. považuje za nezisteného vlastníka - spracovateľ ROEP však nemá povinnosť zisťovať identifikátory osôb, ktoré by nezameniteľným spôsobom označili pôvodného vlastníka či vyhľadávať jeho právnych nástupcov, preto bol SPF zapísaný v katastri nehnuteľností ako správca predmetných nehnuteľností vo vlastníctve žalovaného. Napriek zákonnému oprávneniu SPF zastupovať nezistených vlastníkov (ktoré vyplýva aj z LV) je potrebné preukázať a zaoberať sa právnym nástupníctvom žalovaného, nakoľko 1/ v prípade ak žalovaný zomrel a má právnych nástupcov neexistuje dôvod na zastúpenie SPF, 2/ v prípade ak žalovaný nežije nemá spôsobilosť na práva a povinnosti, a išlo by teda z dôvodu nedostatku procesnej subjektivity o neodstrániteľnú podmienku konania, na ktorú sud musí prihliadať a konanie zastaviť (o skutočnosti že žalovaný pravdepodobne zomrel svedčia najmä tituly nadobudnutia vlastníckeho práva, keď vzhľadom na uvedený rok nadobudnutá pozemku je zrejme že označený nezistený vlastník, žalovaný, nežije). Pre zistenie okruhu pasívne legitimovaných účastníkov je potrebné preukázať existenciu resp. neexistenciu právnych nástupcov žalovaného, a to predložením úmrtného listu žalovaného, dedičským rozhodnutím po ňom za účelom zistenia existencie právnych nástupcov, vyjadrenie okresného úradu a Centrálného registra obyvateľov o poslednom trvalom pobyte vlastníka a o jeho právnych nástupcoch - vykonaním uvedených dôkazov sa ustáli okruh pasívne legitimovaných účastníkov, právnych nástupcov nezisteného vlastníka, ktorí nie sú evidovaní v katastri nehnuteľností z dôvodu že nedošlo k vyporiadaniu ich majetku dedením. Čo sa týka ocenenia predmetného pozemku na základe znaleckého posudku č. 43/2022 zo dňa 15.2.2022 vypracovaného znalcom Ing. F. J. SPF uviedol, že pozemok bol ocenený jednotkovou hodnotou pozemku metódou polohovej diferenciacie na 34,71 € / m<sup>2</sup>, pričom porovnávací metóda použitá nebola. SPF namieta znalcom použitú metódu ocenenia výlučne metódou polohovej diferenciacie, s poukazom na predpokladané funkčné využitie pozemku, ktorý sa nachádza v intraviláne obce, a bude stužiť na výstavbu, t.j. ide o stavebný pozemok - SPF považuje za vhodné doplniť znalecké ocenenie porovnávacou metódou. Primeranou náhradou je podiel všeobecnej ceny veci, pričom táto má zodpovedať trhovému princípu ocenia - podľa SPF spôsob ocenenia metódou polohovej diferenciacie nezodpovedá primeranej náhrade (stanovisko občiansko právneho kolégia Najvyššieho sudu SR č. Cpj 30/97 z 20.10.1997). SPF z uvedeného dôvodu navrhuje vykonať ocenenie pozemku doplnením dokazovania, a to územnoplánovacej informácie obce / okresného úradu, a informáciou spoločností zaoberajúcich sa sprostredkovaním kúpy a predaja porovnateľných nehnuteľností v časovo približne rovnakom období (ponuky realitných kancelárií). Podľa aktuálnej ponuky realitných kancelárií je v danej lokalite cena porovnateľného pozemku s rovnakým funkčným využitím v rozpätí 93,00 € / m<sup>2</sup> a 49,00 € / m<sup>2</sup> - SPF preto navrhuje cenu 70,00 € / m<sup>2</sup>, a za primeranú náhradu za predmetný pozemok považuje sumu v celkovej výške 3.908,00 €.

K vyjadrenie priložil SPF doklady a inzeráty v súvislosti s cenou.

3.

Žalobca sa vo veci vyjadril podaním došlým súdu dňa 26.1.2023 v ktorom uviedol, že na susedných parcelách, ako aj na parcele ktorá je predmetom konania prebehlo niekoľko dedičských konaní, a žalobca následne po prededení podiely odkúpil - na súd sa obrátil z dôvodu že sa mu nepodarilo

nájsť dedičov po nebohom V. N., a nie je iná možnosť ako vyporiadať pozemok súdnou cestou. V. N. nie je pochovaný na cintoríne v O., nebol ani zistený v Centrálnom registri obyvateľov, neexistujú žiadne doklady v súvislosti s dedičským konaním (úmrtný list, uznesenie o dedičskom konaní a pod.), na LV nie sú žiadne identifikačné alebo doplňujúce údaje (manželka, otec, nadobudnutie z dedičstva a pod.). Hodnotu pozemku bola určená odhadcom, pričom bola vyššia ako žalobca kupoval pozemky v tejto lokalite aj podiely na predmetnej parcele; v tejto súvislosti uviedol že stredom parcely prechádza teplovodná rúra s ochranným pásmom, t'archa je zapísaná na LV č. XXXX (preto pozemok nie je využiteľný na výstavbu), cez pozemok prechádza aj kábel vysokého napätia, okrem toho je pozemok v priemyselnej zóne; pozemok teda na výstavbu domov nie je určený a ani vhodný, žalovaný ho plánuje z dôvodu, že v susedstve má prevádzku autobazáru, a dotknutú parcelu už dlhodobo čistí a spravuje, spolu s ostatnými pozemkami oplotiť, a prípadne, pokiaľ to dovoľí ochranné pásmo, zastavať priemyselnou stavbou. Uviedol ďalej že ceny pozemkov, ktoré predáva SPF v zastúpení neznámych vlastníkov, by mali korešpondovať s cenou za ktorú sa dá v skutočnosti pozemok odpredať (napr. v Z. prebieha zápis dohody o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva za cenu 36,41 € / m<sup>2</sup>, pričom sa jedná o plnohodnotný stavebný pozemok). Na záver uviedol, že je ochotný navýšiť kúpnu cenu na 2.031,00 € za podiel 1/6-ina nehnuteľnosti (55,8 m<sup>2</sup> x 36,41 € / m<sup>2</sup>).

K vyjadreniu priložil žalobca kópiu z katastrálnej mapy pre T. K., k.ú. O., kópiu nedatovanej a nepodpísanej dohody o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva medzi M. a viacerými osobami, výpis z LV č. P. T. a k.ú. Z..

4.

Súd si pre svoje rozhodnutie zadovážil ďalej oznámenie Mesta Y. zo dňa 1.2.2023, Územnoplánovacia informáciu zo dňa 3.8.2023 vyhotovenú Mestom Hlohovec, oznámenie Okresného súdu zo dňa 17.7.2023, ponuku realitnej kancelárie, a spis tunajšieho súdu sp.zn. 19C/9/2022.

5.

Na pojednávaní konanom dňa 6.9.2023 žalobca uviedol, že je spoluvlastníkom pozemku parc.č. 390/112 v podiele 5/6-ín, v podiele 1/6-ina je spoluvlastníkom neznámy vlastníkom V. N.. Uvedený pozemok nie je reálne deliteľný. Čo sa týka náhrady za vyporiadanie, túto navrhol posledne vo výške 36,41 € za m<sup>2</sup> (podľa znaleckého posudku bola cena ohodnotená nižšia). V súvislosti s cenou navrhnutou SPF vo výške 45,00 € za m<sup>2</sup> poukázal na skutočnosť, že predložená cenová ponuka sa týka pozemku na ktorom je možná „nejaká“ výstavba, avšak na vyporiadavanom pozemku nie je výstavba možná, a to žiadnej stavby, ani priemyselnej (pozemok sa dá použiť ako odstavná alebo výstavná plocha) z dôvodu, že naprieč pozemkom vedie podzemný parovod a vedenie vysokého napätia, pričom ochranné pásmo je 2 až 10 metrov.

Na záver uviedol, že s navrhovanou cenou 45,00 € za m<sup>2</sup> súhlasí, a celkovú cenu 2.512,35 € je ochotný na účet SPF zaplatiť do 3 dní odo dňa nadobudnutia právoplatnosti rozsudku.

Na pojednávaní konanom dňa 6.9.2023 splnomocnená zástupkyňa SPF uviedla že uznáva že pozemok nie je reálne deliteľný, a súhlasí s tým aby podielové spoluvlastníctvo bolo zrušené a podiel V. N. aby bol prisúdený do výlučného vlastníctva žalobcu. Čo sa týka ceny / odplaty za vyporiadavaný podiel, z územnoplánovacej informácie Mesta Hlohovec vyplýva, že na predmetnom pozemku je možné realizovať stavby; tvrdenie žalobcu ohľadom teplovodu resp. vedenia vysokého napätia nie je jednoznačne preukázané. Poukázala na skutočnosť, že aj z vyjadrenia žalobcu zo dňa 25.1.2023 vyplýva, že parcelu žalobca chce do vlastníctva z dôvodu, aby ju mohol pričleniť ku svojim iným parcelám na ktorých prevádzkuje autobazár, chce ju oplotiť a postaviť na nej prevádzku - už samotný fakt že bude umožnené parkovanie áut na predmetnom pozemku prevádzku zhodnotí, a pozemok sa fakticky bude využívať na podnikanie. Z uvedeného dôvodu SPF trvá na vyporiadacej cene za podiel vo výške 45,00 € za m<sup>2</sup> pozemku (dôkaz predložený žalobcom o cene pozemku v Obci Z. pre konanie nemá žiadnu relevanciu).

6.

Súd vo veci vykonal dokazovanie výsluchom žalobcu, splnomocnenej zástupkyne SPF, oboznámením sa so žalobou, a s vyjadreniami žalobcu a SPF, oboznámením sa s listinnými dôkazmi uvedenými vyššie, ako i oboznámením sa s celým obsahom spisového materiálu a zistil nasledovný skutkový a právny stav: Žalobca je vlastníkom nehnuteľnosti zapísanej na LV č. XXXX pre T. K., k.ú. O., pozemok parc.č. XXX/XXX, orná pôda o výmere XXX mX v podiele X/X-ín, a žalovaný V. N. spolu v podiele 1/6-ina (1/18-ina + 1/9-ina), pričom na LV je ako správca vlastníka V. N. uvedený SPF. Žalovaného je potrebné považovať za tzv. neznámeho / nezisteného vlastníka, čo je možné vyvodiť z § 13, a § 8, ods. 1, písm.

c) a d) zák.č. 180/1995 Z.z., keď vlastník ktorého je známe iba meno, ale ktorého miesto trvalého pobytu alebo sídlo známe nie je sa považuje za „nezisteného“ vlastníka. Uvedených „nezistených“ vlastníkov zastupuje ako zákonný zástupca SPF - vlastnícke právo k pozemkom nezistených vlastníkov zostalo zachované doterajším vlastníkom (teda neprešlo na štát), vlastníci pozemkov (resp. ich právni nástupcovia) majú naďalej možnosť preukázať svoje vlastnícke právo; dovtedy však tieto pozemky spravuje SPF, ktorý vykonáva práva nezistených vlastníkov (§ 34, ods. 14 zák.č. 330/1991 Zb.), teda nie je vylúčené aby SPF zastupoval nezistených vlastníkov v konaní pred súdom vo veci vyporiadania podielového spoluvlastníctva ako zástupca podielových (nezistených) spoluvlastníkov. SPF uvedenú skutočnosť nespochybnil, súd ju má preto za preukázanú.

Nehnutelnosť nie je reálne rozdeliteľná - uvedenú skutočnosť strany sporu nespochybnili, súd ju má preto za preukázanú.

Žalobca a SPF (ako zákonný zástupca neznámeho / nezisteného vlastníka - žalovaného) vyslovili súhlas so zrušením spoluvlastníctva k predmetnej nehnuteľnosti, a s vyporiadáním spoluvlastníctva tak, že spoluvlastnícky podiel žalovaného bude prikázaný do výlučného vlastníctva žalobcu za primeranú náhradu.

S hodnotou vyporiadavaného podielu na nehnuteľnosti, ktorá bola určená znaleckým posudkom znalca v odvetví odhadu hodnoty nehnuteľností a hodnoty stavebných prác vo výške 1.940,00 € (t.j. 34,75 € za m<sup>2</sup>), ktorú následne žalobca svojou ponukou zvýšil na sumu 2.031,00 € (t.j. 36,38 € za m<sup>2</sup>), a v priebehu konania následne na sumu 2.512,35 € (t.j. 45,00 € za m<sup>2</sup>) SPF súhlasil.

Náhrada pre neznámeho / nezisteného vlastníka - žalovaného V. N. za vyporiadavanú nehnuteľnosť v k.ú. O., zapísanú na LV č. 3358 pre T. K., k.ú. Šulekovo, pozemok parc.č. XXX/XXX, orná pôda o výmere XXX m<sup>2</sup> v podiele X/X-ina bola potom súdom určená vo výške X.XXX,XX €.

Žalobca súhlasil s uhradením náhrady na účet zákonného zástupcu neznámeho / nezisteného vlastníka - žalovaného (SPF), do troch dní odo dňa nadobudnutia právoplatnosti rozsudku.

7.

Podľa § 8, ods. 1 zák.č. 180/1995 Z.z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom 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

a) súpisu pozemkov, ktoré boli predmetom konania,

b) súpisu pozemkov, ktorých vlastník a jeho miesto trvalého pobytu alebo sídlo sú známe,

c) súpisu pozemkov, ktorých vlastník je známy, ale ktorého miesto trvalého pobytu alebo sídlo nie je známe,

d) súpisu pozemkov, ktorých vlastník nie je známy.

Podľa § 13 zák.č. 180/1995 Z.z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom fond nakladá s pozemkami uvedenými v § 8 ods. 1 písm. c) a d), ktoré sa na základe registra zapíšu do katastra nehnuteľností (ďalej len "pozemok s nezisteným vlastníkom"), podľa tohto zákona a podľa osobitných predpisov; obdobne postupuje správca, ak ide o lesné pozemky.

Podľa § 16, ods. 1, ods. 2, a ods. 3 zák.č. 180/1995 Z.z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom fond nakladá podľa tohto zákona a podľa osobitných predpisov s pozemkami a) vo vlastníctve štátu uvedenými v osobitnom predpise a v § 14 ods. 1 a v § 15 (ďalej len "pozemok vo vlastníctve štátu"),

b) s nezisteným vlastníkom (§ 13),

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.

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.

Fond nakladá s pozemkami uvedenými v odseku 1 písm. a) a b) na základe údajov katastra nehnuteľností.

Podľa § 17 zák.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.

Fond prijíma aj náhrady za vyvlastnenie pozemkov uvedených v § 16, ods. 1, písm. b) a c). Prijatú náhradu vyplatí vlastníkovi, ak o ňu požiadá do troch rokov odo dňa, keď sa dozvedel o vyvlastnení, najneskôr však do desiatich rokov odo dňa vyvlastnenia; to platí aj na náhrady prijaté fondom na základe právoplatného rozhodnutia súdu alebo správneho orgánu.

Podľa § 6, ods. 5 zák.č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a o pozemkových spoločenstvách Slovenský pozemkový fond a správca v konaní vo veciach pozemkových úprav vykonávajú práva vlastníka nehnuteľností vo vlastníctve štátu a zastupujú neznámych vlastníkov pozemkov alebo vlastníkov pozemkov, ktorých miesto pobytu nie je známe.

Podľa § 24, ods. 3, druhá veta, ods. 14 zák.č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a o pozemkových spoločenstvách 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. 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.

Podľa § 34, ods. 3, a ods. 18 zák.č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a o pozemkových spoločenstvách 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. Postup pozemkového fondu pri prenajímaní a skončení nájmu, predaji, zámene a nadobúdání nehnuteľností pozemkovým fondom a kritériá pre určovanie výšky nájomného pri prenajímaní nehnuteľností pozemkovým fondom upraví nariadenie vlády Slovenskej republiky.

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.

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 výťažok rozdelí podľa podielov.

Podľa § 251 Civilného sporového poriadku trovy konania sú všetky preukázané, odôvodnené a účelne vynaložené výdavky, ktoré vzniknú v konaní v súvislosti s uplatňovaním alebo bránením práva.

Podľa § 255 Civilného sporového poriadku súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.

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.

Podľa § 257 Civilného sporového poriadku výnimočne súd neprizná náhradu trov konania, ak existujú dôvody hodné osobitného zreteľa.

8.

Podľa R 43/1997: Primeranou náhradou pri vyporiadaní zrušeného podielového spoluvlastníctva (§ 142, ods. 1, veta tretia OZ) je príslušný podiel všeobecnej ceny.

Podľa Z IV (s. 484): Predpokladom vyporiadania spoluvlastníkov prikázaním veci za primeranú náhradu jednému alebo viacerým spoluvlastníkom je to, že spoluvlastník, ktorému sa má vec prikázať, s tým súhlasí. Ak spoluvlastník vec nechce, súd mu ju nemôže prikázať, i keby uňho boli predpoklady účelného využitia veci.

9.

Pri úprave zániku podielového spoluvlastníctva sa vychádza zo zásady, že nikoho nemožno nútiť aby zotrval v spoluvlastníckom vzťahu (nemo in communiōne potest invitus detineri).

V konaní o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva súd musí zistiť okruh spoluvlastníkov a výšku ich podielov. Občiansky zákonník upravuje jednotlivé spôsoby vyporiadania podielového spoluvlastníctva a súčasne ustanovuje aj ich poradie, ktoré je pre súd záväzné. V prípade že rozdelenie predmetu spoluvlastníctva nie je možné, zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva sa uskutoční prikázaním veci za primeranú náhradu jednému alebo viacerým spoluvlastníkom, pričom súd prihliada na účelné využitie veci.

Primeranou náhradou treba rozumieť príslušný podiel všeobecnej ceny veci, t.j. hodnotový ekvivalent vyjadrený v peniazoch, umožňujúci podľa miestnych podmienok obstaranie podobnej veci, aká bola predstavovaná podielom spoluvlastníka, ktorý pripadol ostatným spoluvlastníkom - primeranú cenu určuje súd.

Ak súd prikazuje vec za primeranú náhradu jednému alebo viacerým spoluvlastníkom, vo výroku rozsudku vyjadří že zrušuje spoluvlastníctvo k celej veci, a že vec sa prikazuje do výlučného vlastníctva jedného zo spoluvlastníkov, prípadne do podielového spoluvlastníctva viacerým spoluvlastníkom.

10.

Súd po vykonanom dokazovaní dospel k zisteniu, že žalobca je vlastníkom nehnuteľnosti zapísanej na LV č. P. pre T. K., k.ú. O., pozemok parc.č. XXX/XXX, orná pôda o výmere XXX m<sup>2</sup> v podiele 5/6-ín, a žalovaný V. N. spolu v podiele 1/6-ina (1/18-ina + 1/9-ina), pričom na LV je ako správca vlastníka V. N. uvedený SPF.

Súd sa prvorado zaoberal oprávnením SPF v konaní zastupovať žalovaného a dospel k záveru, že toto zastúpenie je možné a legitímne, nakoľko žalovaného je potrebné považovať za tzv. neznámeho / nezisteného vlastníka (§ 13 a § 8, ods. 1, písm. c) a d) zák.č. 180/1995 Z.z.), keď vlastník ktorého je známe iba meno, ale nie miesto trvalého pobytu alebo sídlo sa považuje za „nezisteného“ vlastníka, pričom uvedených „nezistených“ vlastníkov zastupuje ako zákonný zástupca SPF. Vlastnícke právo k pozemkom nezistených vlastníkov ostáva zachované doterajším vlastníkom (v tomto prípade žalovanému, vlastníci, resp. ich právni nástupcovia, majú naďalej možnosť preukázať svoje vlastnícke právo); dovtedy však tieto pozemky spravuje SPF, ktorý vykonáva práva nezistených vlastníkov (§ 34, ods. 14 zák.č. 330/1991 Zb.), teda zastupuje nezistených vlastníkov v konaní pred súdom aj vo veci vyporiadania podielového spoluvlastníctva ako zástupca podielových (nezistených) spoluvlastníkov. Zastupovanie žalovaného ako spoluvlastníka je zrejme aj z LV. SPF uvedenú skutočnosť relevantným spôsobom nespochybnil, súd ju má preto za preukázanú.

Podielové spoluvlastníctvo k predmetnému pozemku nie je možné zrušiť a vyporiadať reálnym rozdelením nehnuteľnosti - uvedenú skutočnosť žalobca a SPF nespochybnili, súd ju má preto za preukázanú.

V poradí druhým spôsobom zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva (ak ho nie je možné zrušiť reálnym rozdelením) je zrušenie spoluvlastníctva prikázaním do vlastníctva niektorým z ostatných spoluvlastníkov. Súd dospel k záveru, že sú splnené všetky podmienky pre zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva týmto spôsobom - prihliadol pritom na účelné využitie nehnuteľnosti (žalovaný ju neužíva vôbec), pričom žalobca aj SPF (ako zákonný zástupca neznámeho / nezisteného vlastníka - žalovaného) vyslovili súhlas so zrušením spoluvlastníctva k predmetnej nehnuteľnosti, a s vyporiadaním spoluvlastníctva tak, že spoluvlastnícky podiel žalovaného bude prikázaný do výlučného vlastníctva žalobcu za primeranú náhradu. Uvedený spôsob zániku podielového spoluvlastníctva medzi jeho doterajšími spoluvlastníkmi je plne v súlade so zásadami uvedenými v § 142 Občianskeho zákonníka.

S hodnotou vyporiadavaného podielu na nehnuteľnosti, ktorá bola určená znaleckým posudkom znalca v odvetví odhadu hodnoty nehnuteľností a hodnoty stavebných prác vo výške 1.940,00 € (t.j. 34,75 € za m<sup>2</sup>), ktorú následne žalobca svojou ponukou zvýšil na sumu 2.031,00 € (t.j. 36,38 € za m<sup>2</sup>), a v priebehu konania následne na sumu 2.512,35 € (t.j. 45,00 € za m<sup>2</sup>) SPF súhlasil - náhrada pre neznámeho / nezisteného vlastníka - žalovaného V. N. za vyporiadavanú nehnuteľnosť v k.ú. O., zapísanú na LV č. XXXX pre T. K., k.ú. Šulekovo, pozemok parc.č. XXX/XXX, orná pôda o výmere XXX m<sup>2</sup> v podiele X/X-ina bola potom súdom určená vo výške 2.512,35 €, t.j. 55,83 m<sup>2</sup> pripadajúcich na žalovaného krát suma 45,00 € ako hodnota za m<sup>2</sup> pozemku.

Z uvedených dôvodov súd rozhodol tak, že zrušil podielové spoluvlastníctvo žalobcu a žalovaného k nehnuteľnosti zapísanej na LV č. XXXX pre T. K., k.ú. O., pozemok parcely reg. E KN č. XXX/XXX, orná pôda o výmere XXX m<sup>2</sup>, v podiele 1/18-tina a 1/9-tina (V. N.), a spoluvlastnícky podiel žalovaného prikázal do výlučného vlastníctva žalobcu, pričom žalobcovi uložil povinnosť zaplatiť žalovanému

primeranú náhradu vo výške 2.512,35 €, a to do troch dní odo dňa nadobudnutia právoplatnosti rozsudku, prostredníctvom SPF ako zákonného zástupcu žalovaného (t.j. na účet SPF).

Vzhľadom k tomu, že žalobca v podstate úspešný v konaní nepožiadaval o náhradu trov konania, súd rozhodol tak že mu nárok na náhradu trov konania nepriznal, a to aj s poukazom na § 257 Civilného sporového poriadku, keď rozhodnutie o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva je rozhodnutím v záujme všetkých účastníkov, pri zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva sa každému z podielových spoluvlastníkov dostane jeho podielu buď vo forme veci ku ktorej sa vyporiadava podielové spoluvlastníctvo, alebo vo forme finančnej náhrady.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku je možné podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia, ku Krajskému súdu v Trnave, cestou podpísaného súdu, v troch vyhotoveniach.

V odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach (§ 127 Civilného sporového poriadku) uviesť, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, v čom sa toto rozhodnutie alebo postup súdu považuje za nesprávny a čoho sa odvolateľ domáha.

V prípade, že povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na súdny výkon rozhodnutia alebo návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona.