

Súd: Okresný súd Komárno
Spisová značka: 10C/35/2022
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4222203429
Dátum vydania rozhodnutia: 12. 06. 2023
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Filip Demo
ECLI: ECLI:SK:OSKN:2023:4222203429.5

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Komárno, sudcom JUDr. Filipom Demom, v spore žalobcu: Black Devil, s. r. o., Kolonáda 18, 984 01 Lučenec, IČO: 54399301, proti žalovaným: v 1. rade: L. N., D.. XX.XX.XXXX, N. XXX XX Č. XX a v 2. rade: L. N., D.. XX.XX.XXXX, N. XXX XX Č. XX, zastúpený: JUDr. Tamás Puskás, advokát so sídlom Jókaiho ul. 24, 945 01 Komárno, IČO: 42162891, o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva, takto

rozhodol:

I. Podielové spoluvlastníctvo strán sporu k nehnuteľnostiam vedených v katastri nehnuteľností pre katastrálne územie: Č., obec: Č., okres: Komárno na LV č. XXX ako rodinný dom so súpisným číslom 47 postavený na pozemku parcele č. XX; pozemok parcela registra „C“ evidovaná na katastrálnej mape pod parc. č. XX, zastavaná plocha a nádvorie, výmera: 554 m², sa zrušuje.

II. Nehnuteľnosti vedené v katastri nehnuteľností pre katastrálne územie: Č., obec: Č., okres: Komárno na LV č. XXX ako rodinný dom so súpisným číslom 47 postavený na pozemku parcele č. XX; pozemok parcela registra „C“ evidovaná na katastrálnej mape pod parc. č. XX, zastavaná plocha a nádvorie, výmera: 554 m², sa prikazujú do podielového spoluvlastníctva žalovaného v 1. rade v podiele 1/3 k celku a do podielového spoluvlastníctva žalovaného v 2. rade v podiele 2/3 k celku.

III. Žalovaný v 2. rade je povinný zaplatiť žalobcovi z titulu náhrady za spoluvlastnícky podiel žalobcu sumu 1 300,- EUR do troch dní od právoplatnosti tohto rozsudku a sumu 4 900,- EUR v 15 mesačných splátkach vo výške 326,66 EUR, počnúc od mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola zaplatená suma 1 300,- EUR vždy k 15. dňu v mesiaci s tým, že omeškanie s plnením čo i len jednej splátky má za následok zročnosť celého dlhu.

IV. Žalobca má proti žalovaným právo na náhradu trov konania v rozsahu 100 %.

odôvodnenie:

1. Žalobca sa žalobou, doručenou súdu 03.10.2022, domáhal zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva so žalovaným, a to k nehnuteľnostiam uvedeným vo výrokovej časti tohto rozsudku. Uviedol, že je vlastníkom podielu o veľkosti 1/3 vzhľadom k celku, pričom titulom nadobudnutia nehnuteľností do jeho vlastníctva je kúpna zmluva z 28.06.2022. Žalobca mal záujem sa so žalovanými dohodnúť aj mimosúdne, avšak neúspešne a navrhol preto, aby nehnuteľnosti boli prikázané do jeho výlučného vlastníctva a aby bol zaviazaný na zaplatenie vyrovnacieho podielu žalovaným v sume 12 400 eur.

2. Žalovaní zhodne navrhli zrušiť a vyporiadať spoluvlastníctvo tak, že žalovaný v 1. rade bude vlastníkom 1/3 nehnuteľností a žalovaný v 2. rade 2/3 nehnuteľností, pričom žalovaný v 2. rade zaplatí

žalobcovi za jeho podiel sumu 6 200 eur. Uvedli tiež, že obaja obývajú predmetnú nehnuteľnosť, iný nehnuteľný majetok nemajú a taktiež v tejto nehnuteľnosti žije aj syn žalovaného v 2. rade.

3. Súd vo veci pojednával dňa 12.06.2023 v neprítomnosti žalovaného v 1. rade a vykonal dokazovanie oboznámením listinných dôkazov: výpis z LV č. XXX, rozsudok OS KN 6P/28/2018, potvrdenie Obce Čalovec č. 66/22, ponuka na výkon predkupného práva z 30.06.2022, ponuka na mimosúdne vyporiadanie z 12.8.2022, potvrdenie o úhrade Artis centrum z 29.11.2022, správa z diagnostického vyšetrenia z 27.7.2022, podacie listy č. I. 54 - 57, 59 - 62, sms správa č. I. 58, zmluva o prevode nehnuteľností z 01.01.2022, zoznam dlžníkov VŠZP, dlh žalovaného 2/ v sociálnej poisťovne na č. I. 274 - 276, register poverení na vykonanie exekúcie, zostatok k úhrade v rámci exekúcie EX 234/21 pre VŠZP spolu s potvrdením o vklade hotovosti na účet VÚB z 12.06.2023, výpis z obchodného registra na N.. L.. O. O., faktúry pre dodávateľa N. L. od 10.01.2023 do 05.04.2023, daňové priznanie L. N. za rok 2022.

4. Súd zistil, že v konaní je nesporné, že strany sporu sú vlastníkami nehnuteľností v rovnakom podiele, že strany sporu chcú zrušiť podielové spoluvlastníctvo k tejto nehnuteľnosti a to tak, že podiel žalobcu prípadne do vlastníctva žalovaného v 2. rade. Taktiež bola v konaní nesporná cena celej nehnuteľnosti vo výške 18 600 eur, ako aj cena podielu žalobcu k nehnuteľnosti v sume 6 200 eur. Bolo tiež nesporným, že v nehnuteľnosti býva žalovaný v 2. rade so svojim neploletým dieťaťom a že žalovaný v 2. rade nie je vlastníkom inej nehnuteľnosti. Sporným ostal spôsob zaplataenia vyrovnacieho podielu žalobcovi vzhľadom na to, že žalovaný žiadal zaplatiť časť zo sumy 6 200 eur v splátkach.

5. 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.

6. Podľa § 215 ods. 1, 2 CSP, súd rozhodne na základe zisteného skutkového stavu. Skutkový stav sa zisťuje procesným postupom podľa tohto zákona.

7. Podľa § 232 ods. 2, 3, 4 CSP, ak súd uložil v rozsudku povinnosť plniť, rozsudok je vykonateľný márnym uplynutím lehoty na plnenie, ak nie je ustanovené inak. Lehota na plnenie je tri dni a plynie od právoplatnosti rozsudku. Súd môže v odôvodnených prípadoch určiť dlhšiu lehotu. Ak súd uložil povinnosť plniť opakujúce sa a v budúcnosti splatné dávky a splátky, vykonateľnosť týchto dávok a splátok sa spravuje poradím ich splatnosti, ak súd nerozhodne inak; súd môže rozhodnúť, že omeškanie s plnením jednej dávky alebo splátky má za následok splatnosť celého plnenia.

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

9. Vzhľadom na to, že okrem formy úhrady finančného vyrovnania žalobcovi za jeho podiel k nehnuteľnosti, sa strany sporu zhodli na všetkých ostatných okolnostiach prípadu, obmedzil sa súd v rámci odôvodnenia iba na konštatovanie nespornosti týchto okolností v bode 4 tohto rozsudku. Nad rámec tohto však má súd za to, že za takto zisteného skutkového stavu bol by žalovaný v 2. rade favorizovaný pre získanie podielu žalobcu na tejto nehnuteľnosti. V prípadoch, ak ide o rodinný dom, posudzuje sa, ktorý zo spoluvlastníkov v ňom dlhodobo býva ako aj to, ktorý spoluvlastník má na ďalšom užívaní veci najnaliehavejší záujem, či ktorý spoluvlastník dokáže najlepšie riadne zabezpečiť riadne ďalšie využitie spoločnej veci.

10. Podmienkou prikázania veci jednému alebo viacerým spoluvlastníkom je poskytnutie primeranej náhrady. Zákon neuvádza, čo treba považovať za primeranú náhradu. Aplikačná prax dospela k záveru, že treba vychádzať zo všeobecnej ceny celej veci v čase jej vyporiadania, a nie z ceny, za ktorú by bolo možné predať spoluvlastnícky podiel. Pod všeobecnou cenou treba rozumieť cenu, za ktorú by bolo možné v danom mieste a danom čase predať vec na trhu, súd je preto povinný prihliadať aj na aktuálnu trhovou ponuku a dopyt. Primeranou náhradou bude potom príslušný podiel všeobecnej ceny. Súd však opätovne na tomto mieste uvádza, že hodnota celej nehnuteľnosti ako aj podielu žalobcu bola v tomto konaní nesporná. Súd sa pri zvažovaní tohto spôsobu vyporiadania musí zaoberať otázkou, či spoluvlastníci, ktorým by vec mala byť prikázaná, disponujú potrebnými finančnými prostriedkami, resp. či existujú predpoklady na splnenie povinnosti poskytnúť primeranú náhradu ostatným spoluvlastníkom.

Súd za týmto účelom môže povoliť plnenie v splátkach. Prikázanie veci spoluvlastníkovi, ktorý nie je schopný poskytnúť primeranú náhradu, by nebolo možné označiť za účelné. Aj z tohto dôvodu sú od žalovaného v 2. rade žiadané, aby preukázal jeho solventnosť, čo žalovaný v 2. rade splnil.

11. Čo sa týka splátok súd vychádzal aj z nasledovných rozhodnutí. R 87/1966: Ak má súd za to, že v prejednávanej veci je namieste určiť na plnenie dlhšiu lehotu alebo určiť, že plnenie sa má uskutočniť v splátkach, táto časť výroku rozhodnutia súdu musí byť podložená zistením všetkých potrebných skutočností, ktoré by presvedčivo zdôvodnili záver súdu, že vzhľadom na povahu prejednávanej veci, na povinný nárok a osobné pomery účastníkov je vhodné určiť na splnenie lehotu dlhšiu než tri dni od právoplatnosti rozsudku, alebo určiť, že peňažné plnenie možno uskutočniť v splátkach. R V/1968: Ak súd povolí plnenie v splátkach, musí vždy presnejšie určiť ich výšku a podmienky splatnosti, aj tento výrok musí náležite odôvodniť. Hľadiskami pre úvahu súdu, či má žalovanému, ktorého platobnú povinnosť určil, priznať výhodu splátok, bude najmä výška priznaného plnenia, platobná schopnosť žalovaného aj v konaní prejavovaná snaha o plnenie záväzku, možnosť žalobcu domáhať sa plnenia jednotlivých splátok v prípade ich nedodržania a skutočnosť, či by prípadné zdržanie v plnení súdom ustanovenej povinnosti nedodržaním jednotlivých splátok nebolo v riešenom prípade vzhľadom na osobné pomery žalobcu príliš ťaživé. V rozsudku, ktorým sa ukladá opakujúce sa splnenie v budúcnosti splatných dávok, je najvhodnejšie určiť plnenie povinnosti priamo v určitý deň kalendárneho mesiaca. KS Prešov 17Co/34/2017: Bez toho, aby strana sporu požadujúca výhodu úhrady dlhu v splátkach preukázala svoje pomery, nie je možné túto výhodu poskytnúť.

12. Podľa § 232 ods. 3 CSP lehota na plnenie je 3 dni a plynie od právoplatnosti rozsudku. Súd môže v odôvodnených prípadoch určiť dlhšiu lehotu. Z citovaného zákonného ustanovenia platí, že ak v rozsudku súdu sa ukladá povinnosť plniť, je strana sporu, ktorému je táto povinnosť uložená, povinná splniť uloženú povinnosť do 3 dní od právoplatnosti rozsudku. Je možné túto lehotu predĺžiť na dlhšiu lehotu, alebo na plnenie v splátkach, ktorá modifikácia je však prípustná len vo výnimočných prípadoch, odôvodnenosť ktorých musí posúdiť súd po tom, čo bude stranou sporu, ktorej bola uložená povinnosť, podaný návrh na umožnenie úhrady alebo splnenie povinnosti v dlhšej lehote, prípadne v splátkach a zároveň pokiaľ bude preukázaný výnimočný dôvod zo strany takejto osoby. Súd má za to, že za tým účelom, aby žalovanému v 2. rade a jeho synovi bolo naďalej umožnené užívať predmetné nehnuteľnosti, bolo dôvodné rozhodnúť o dlhšej paričnej lehote, a to aj formou splátok, ktorých počet (16) podľa názoru súdu nie je neprimeraný vo vzťahu k celkovej sume (6 200 eur). Žalovaný v 2. rade súdu preukázal, že zaplatil exekúciu na jeho osobu, zároveň, že ako živnostník dosahuje pravidelný mesačný príjem od januára 2023 do mája 2023 v priemere 1 600 eur, ktorý však nie je na tej úrovni, aby za podiel žalobcu dokázal zaplatiť v celosti.

13. Keďže sa týmto rozhodnutím konanie končí, súd rozhodol aj o náhrade trov konania podľa § 262 ods. 1 CSP. Pretože k zrušeniu podielového spoluvlastníctva došlo, žalobca bol v konaní plne úspešný a má proti neúspešným žalovaným podľa § 255 ods. 1 CSP nárok na náhradu trov konania v plnom rozsahu. Súčasne súd poznamenáva, že nevzhladol žiadne dôvody hodné osobitného zreteľa podľa § 257 CSP, pre ktoré by súd nemal žalobcovi nárok na náhradu trov konania priznať. Súd poukazuje na to, že je viazaný návrhom žalobcu na zrušenie podielového spoluvlastníctva, avšak nie je viazaný návrhom na spôsob vyporiadania. V súvislosti s tým bolo v spore preukázané, že žalobca sa pred podaním žaloby pokúšal so žalovanými dohodnúť, avšak žalovaní na jeho snahy nijakým spôsobom nereflektovali. Súd má za to, že v spore bol plne úspešný žalobca, ktorý bol nútený podať žalobu, o čom svedčí aj prvé vyjadrenie žalovaných k žalobe z 19.12.2022, kde žiadali žalobu zamietnuť. Súd okrem toho vychádza aj z rozhodnutia Krajského súdu v Nitre 9Co/141/2022 - 214 z 02.02.2023, kde súd v konaní o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva potvrdil priznanie náhrady trov konania jednej zo sporových strán, pretože zohľadnil, že odďaľovala uzavretie zmluvy. Žalovaní obdobne odďaľovali dohodu o zrušení a vyporiadanie spoluvlastníctva, keď nereagovali na žiadosti zo strany žalobcu pred podaním žaloby a zároveň žiadali na začiatku sporu žalobu zamietnuť. O výške trov rozhodne vyšší súdny úradník podľa § 262 ods. 2 CSP po právoplatnosti tohto rozsudku.

Poučenie:

Proti rozsudku je možné podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia prostredníctvom Okresného súdu Komárno na Krajský súd v Nitre.

Odvolaie musí mať náležitosti podľa § 127 ods. 1 a ods. 2 CSP, podľa ktorého, ak zákon na podanie nevyžaduje osobitné náležitosti, v podaní sa uvedie, a) ktorému súdu je určené, b) kto ho robí, c) ktorej veci sa týka, d) čo sa ním sleduje a e) podpis. Ak ide o podanie urobené v prebiehajúcom konaní, náležitosťou podania je aj uvedenie spisovej značky tohto konania.

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). (§ 363 CSP)

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania. (§ 364 CSP)

Odvolaie 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 CSP)

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

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