



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Okresní soud v Berouně rozhodl předsedkyní senátu Mgr. Marcelou Součkovou jako samosoudkyní ve věci

žalobce: [redacted], narozen [redacted]
bytem [redacted]
zastoupen advokátkou JUDr. Danielou Jablonskou
sídlem Talichova 807, 266 01 Beroun

proti
žalovanému: [redacted] narozen [redacted]
bytem [redacted]
zastoupen advokátkou JUDr. Ladou Kosárovou
sídlem T. G. Masaryka 292, 272 01 Kladno

o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví

takto:

- I. Zrušuje se spoluvlastnictví žalobce a žalovaného k nemovitostem – k pozemku parc. č. stavební [redacted] o výměře 170 m² a pozemku parc. č. [redacted] o výměře 1 460 m², zapsaných v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, katastrální pracoviště [redacted], na LV č. [redacted], pro obec a k. ú. [redacted].
 - II. Do výlučného vlastnictví žalobce se přikazují nemovitosti:
Pozemek parc. č. stavební [redacted] o výměře 170 m² a pozemek parc. č. [redacted] o výměře [redacted] m² zapsaných v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, katastrální pracoviště [redacted], na LV č. [redacted], pro obec a k. ú. [redacted].
 - III. Žalobce je povinen zaplatit žalovanému na vypořádací podíl částku [redacted] Kč, a to částku [redacted] Kč do 30 dnů od právní moci tohoto rozsudku a částku [redacted] Kč do třech měsíců od právní moci tohoto rozsudku.
 - IV. Žádnému z účastníků se nepřiznává náhrada nákladů řízení.
- Shodu s prvopisem potvrzuje Martina Filipová.

- V. Žalobce je povinen zaplatit České republice, Okresnímu soudu v Berouně náklady řízení státu v rozsahu jedné poloviny, výše těchto nákladů bude specifikována v samostatném usnesení, a to do tří dnů od právní moci takového usnesení.
- VI. Žalovaný je povinen zaplatit České republice, Okresnímu soudu v Berouně náklady řízení státu v rozsahu jedné poloviny, výše těchto nákladů bude specifikována v samostatném usnesení, a to do tří dnů od právní moci takového usnesení.

Odůvodnění:

1. Žalobou doručenou soudu dne 16. 7. 2014 se žalobce domáhal vydání rozhodnutí, na základě něhož by došlo ke zrušení spoluvlastnictví účastníků k nemovitostem, a to k pozemkům parc. č. st. ■■■■■ – zastavěná plocha a nádvoří a p.č. ■■■■■ zapsaným v Katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště ■■■■■, na LV č. ■■■■■, pro obec a k.ú. ■■■■■, a k vypořádání tohoto zrušeného spoluvlastnictví tak, že žalobci budou předmětné nemovitosti přikázány do jeho výlučného vlastnictví s tím, že na vypořádání uhradí žalovanému částku ■■■■■ Kč. V návrhu uvedl, že je na základě kupní smlouvy ze dne 2. 6. 2003 a dále dle dohody ■■■■■ o vypořádání SJM s právními účinky vkladu ke dni 4. 8. 2005 vlastníkem ideální jedné poloviny výše uvedených nemovitostí, spoluvlastníkem druhé ideální poloviny těchto nemovitostí je dle darovací smlouvy ze dne 18. 7. 2011 žalovaný (v průběhu řízení pak vzhledem ke skutečnosti, že právní předchůdkyně žalovaného – jeho babička ■■■■■, nemohla na něj platně převést darovací smlouvou předmětné nemovitosti z důvodu své nezpůsobilosti k takovému právnímu jednání, bylo vlastnictví těchto nemovitostí v rámci dědického řízení po právní předchůdkyni žalovaného převedeno ■■■■■ na dědice ze zákona, a to na ■■■■■ a ■■■■■, kteří následně tyto nemovitosti darovací smlouvou ze dne 4.5.2015 převedli na zpět na žalovaného ■■■■■. Dále žalobce poukázal na to, že vlastníkem stavby na pozemku p. č. st. ■■■■■ je pouze on. Dále tvrdil, že předmětné pozemky spolu s dalšími pozemky a stavbami v jeho vlastnictví jsou oploceny, tvoří jeden funkční celek a jsou z jeho strany a rovněž i dalšími subjekty vykonávajícími v předmětném areálu podnikatelské aktivity, užívány k podnikání. Uvedl, že již počátkem 90. let získal budovy původně tvořící areál dřívějšího JZD, které však již nevlastnilo předmětné pozemky v areálu. Pozemky pod stavbami a v jejich okolí se mu podařilo odkoupit s tím, že u předmětných pozemků, které jsou předmětem vypořádání, tomu tak nebylo. Tvrdil, že již v minulosti opakovaně řešil majetkoprávní vztahy mezi účastníky, nicméně jednání v těchto záležitostech týkajících se spoluvlastnictví bylo a je komplikované, zejména následně poté, co žalovaný získal spoluvlastnický podíl ■■■■■ na předmětných nemovitostech od své babičky ■■■■■. Tvrdil, že v rámci smírného vyřešení nabízel odkup předmětných nemovitostí za cenu ■■■■■ Kč za m², kterou považuje ■■■■■ za cenu obvyklou. Poukázal na to, že žalovaný takovou nabídku nepřijal, vznášel nereálné požadavky a rovněž odmítl i směnu těchto pozemků za jiné nemovitosti. Dále zdůraznil, že předmětné pozemky jsou součástí oploceného areálu, navíc pozemek p. č. st. ■■■■■ je zcela zastavěn budovou, jež je v jeho výlučném vlastnictví. Dělení pozemků tak dle názoru žalobce při zachování funkčnosti areálu je vyloučené. S ohledem na nemožnost dosáhnout mimosoudního vyřešení věci obrátil se tak se svým nárokem na soud.
2. Žalovaný ve svém vyjádření uvedl, že potvrzuje, že je skutečně spoluvlastníkem předmětných nemovitostí s tím, že souhlasil, aby došlo ke zrušení spoluvlastnictví k předmětným

nemovitostem. Poukázal na to, že stavební parcela č. [REDAKCE] tvoří spolu s pozemkem parc. č. [REDAKCE] jeden funkční celek. Nesouhlasil však s navrhovaným způsobem vypořádání spoluvlastnictví příkázáním do vlastnictví žalobce, resp. nesouhlasil s výší navrhované ceny [REDAKCE] Kč za m², kdy tato cena dle jeho názoru není cenou odpovídající za takovýto pozemek. Po zrušení spoluvlastnictví pak navrhoval reálné rozdělení předmětných pozemků, neboť dle jeho názoru dělitelné jsou, a to při zachování příjezdu [REDAKCE] ke stávající budově ve vlastnictví žalobce. Poukázal na to, že by byl možný samostatný přístup z pozemku parc. č. [REDAKCE], který je ve vlastnictví Středočeského kraje a z protější strany je pak dle jeho názoru areál přístupný z pozemku parc. č. [REDAKCE], který je [REDAKCE] ve spoluvlastnictví žalovaného a dalších dvou spoluvlastníků ([REDAKCE]). Dále uvedl, že pokud by ustanovený znalec shledal pozemky nedělitelnými, souhlasil by s příkázáním nemovitosti do vlastnictví žalobce, avšak pouze za přiměřenou náhradu, která by měla být určena jako obecná tržní cena. V tomto směru pak žalovaný zdůraznil, že předmětné nemovitosti jsou lokalizovány v intravilánu obce [REDAKCE], jsou zahrnuty do územního plánu obce s využitím jako zastavitelné území nerušící výroby [REDAKCE] a služeb. Tvrdil, že odkupované pozemky ve stejné lokalitě byly odkupovány za cenu [REDAKCE] Kč za m² a odkázal na realizované prodeje a na konkrétní kupní smlouvy. Žalovaný dále uvedl, že žalobce, ačkoli byl a je pouze spoluvlastníkem, více než deset let užívá předmětné nemovitosti v plném rozsahu, on pak neobdržel ze strany žalobce žádné plnění související s nadužíváním spoluvlastnického podílu, kdy v průběhu spoluvlastnictví veškeré užívání a hospodaření se společnými nemovitostmi zůstávalo zcela v režii žalobce, kdy jak on, tak i jeho právní předchůdci byli z rozhodování o nemovitostech zcela vyloučeni, [REDAKCE] a žalobce pak neposkytoval jakékoli informace o výši případných příjmů spojených s hospodařením. Poukázal pak na rozhodnutí za nadužívání spoluvlastnického podílu vydaného u zdejšího soudu pod sp. zn. 119 C 7/2011, kdy byl žalobce uznán povinným zaplatit spoluvlastníkům za nadužívání v rozhodnutí určenou částku. Žalovaný potvrdil, že žalobce se před podáním žaloby pokoušel o mimosoudní vyřešení věci, nicméně i při takovýchto jednáních vystupoval účelově, bez ohledu na spoluvlastnická práva žalovaného, kdy předmětné pozemky svévolně zahrnul do areálu, v němž realizuje svou podnikatelskou činnost, tento areál bez souhlasu oplotil a na celých pozemcích hospodařil výlučně žalobce.

3. V replice k vyjádření žalovaného žalobce uvedl, že co se týče návrhu žalovaného na reálné rozdělení předmětného pozemku, kdy navrhuje určité způsoby přístupu k rozděleným pozemkům, že vztahy žalovaného se spoluvlastníky p.p.č. [REDAKCE] jsou rovněž neuspořádané, jsou předmětem sporu, přičemž oba pozemky odděluje oplocení, poukázal pak na to, že pod pozemkem p.č. [REDAKCE] jsou vedeny obslužné sítě pro areál a dále poukázal na terénní nerovnosti, které se dotýkají přístupu na sporný pozemek z veřejné komunikace a které by si v případě dělení vyžádaly významné terénní úpravy. Takovéto řešení dělením pozemku pak s ohledem na další nezbytně navazující úpravy a práce považuje za nejméně vhodný způsob vypořádání. Žalobce dále neakceptoval cenu [REDAKCE] Kč za m² pozemku, odkázal pak na jinou realizovanou kupní smlouvu ze dne 15. 12. 2014, již došlo k převodu pozemku v areálu sousedícím s předmětnými pozemky, kdy mezi účastníky byla sjednána kupní cena ve výši [REDAKCE] Kč za m². Žalobce dále uvedl, že žalovaný do května 2015, kdy se stal spoluvlastníkem předmětných nemovitostí, jednal v předmětné věci tzv. jménem rodiny, přičemž v rámci těchto jednání opakovaně bránil, a to právními i neprávními prostředky, v rozvoji žalobcova podnikání a řadou podnětů na příslušné úřady a instituce oddaloval zahájení podnikatelských aktivit žalobce. Tvrdil, že tyto aktivity žalovaného pak byly dotčenými úřady shledány bezpředmětnými, podnikání žalobce se pak z tohoto důvodu o více než rok opozdilo a žalobce se tak cítí být poškozen.

4. Žalovaný se v průběhu řízení dále vyjádřil tak, že vypořádání předmětných pozemků bylo u zdejšího soudu řešeno již s jeho právním předchůdcem, a to již v r. 2010, dále uvedl, že i v dalších sporech vedených u zdejšího soudu se domáhá reálného dělení nemovitostí, neboť předmětné nemovitosti jsou historicky rodinným majetkem. Co se potom týče oplocení a terénních nerovností na předmětných pozemcích zopakoval, že oplocení bylo zřízeno bez jeho souhlasu jako spoluvlastníka, kdy z jeho podnětu pak došlo k šetření na místě samém a na základě jednání Městského úřadu Beroun potom žalobce požádal o dodatečné stavební povolení, toto řízení bylo přerušeno. Dále poukázal na obcházení stavebních předpisů ze strany žalobce při budování vodovodní přípojky k odchovně akvarijních ryb, a to opět bez jeho souhlasu, kdy je zcela evidentní, že oplocení, terénní úpravy a tvrzené obslužné sítě pro areál zřídil žalobce svévolně, výstavbu zahajoval bez potřebných souhlasů úředních orgánů i spoluvlastníka, jednal účelově, kdy záměrem bylo vytvořit stav, který bude při rozhodování předmětného sporu výhodný pro osobu žalobce. Dále odkázal na to, že z katastru nemovitostí nevyplývá vedení žádných věcných břemen, které by předmětné pozemky zatěžovaly z titulu obslužných sítí, přičemž pokud by taková břemena v budoucnu měla být zřizována, pak by tyto skutečnosti měly jít k tíži žalobce, a to pro zjevnou účelovost jednání při budování sítí. Odmítl pak, že by s právními činy, právními prostředky bránil žalobci v podnikatelských aktivitách a zopakoval, že žalobce spoluvlastnictví považoval za svůj výlučný majetek a naprosto ignoroval jeho práva v rámci spoluvlastnictví.
5. Žalobce byl v rámci smírného vyřešení věci při zrušení předmětného spoluvlastnictví a přikázání nemovitostí do jeho výlučného vlastnictví ochoten na vypořádací podíl uhradit Kč za m², tj částku Kč, žalovaný požadoval částku Kč. Mezi účastníky nebylo dosaženo dohody ve věci
6. Soud provedl ve věci dokazování, přičemž z výpisu z katastru nemovitostí k datu 13.8.2015 – LV č. pro obec a k.ú. bylo zjištěno, že účastníci jsou spoluvlastníky nemovitostí uvedených na tomto listu vlastnictví, a to pozemku parc. č. st. – zastavěná plocha a nádvoří, kdy na pozemku stojí stavba bez čp./č.e., která je zapsaná na LV č., a pozemku parc. č. – ostatní plocha, přičemž každý z účastníků má spoluvlastnický podíl o velikosti jedné poloviny.
7. Ze znaleckého posudku č. 3830 239/2016 ze dne 19. 11. 2016 podaného znalcem z oboru ekonomika – stavebnictví, odvětví ceny a odhady nemovitostí, stavby obytné a průmyslové, ing. Tomášem Moláčkem, a doplněného při ústním jednání soudu dne 30. 5. 2017, bylo zjištěno, že pozemek parc. č. st. reálně dělitelný tak, aby byla zachována jeho funkčnost a aby bylo možno užívat každou část samostatně, není. Co se potom týče pozemku p.č., tento dle názoru znalce dělitelný je s tím, že by vznikly tři, resp. čtyři díly tohoto pozemku, kdy pro zachování funkčnosti je nutno rozdělit je ve směru jihovýchod, severozápad, kdy krajní části pozemku – každá o šíři asi 6m (v náčrtu označeny žlutou barvou), které přiléhají k provozním budovám, by připadly do vlastnictví vlastníka těchto budov, tedy žalobce, a vnitřní dvě čtvrtiny – prostřední část (označena v nákresu oranžovou barvou) by pak připadla do vlastnictví žalovaného (pruh o šíři asi 12m). Takovéto rozdělení výměrou odpovídá polovině celkové výměry pozemků. Co se týče stanovení obvyklé ceny předmětných nemovitostí v daném místě a čase, tuto znalec stanovil v rozmezí Kč za m², přičemž jako obvyklou cenu předmětných pozemků pak určil částku Kč za m². Za 1. pololetí roku 2017 by se cena zvýšila asi o 5%. Co se týče tzv. středního pozemku (oranžově označeného), v tomto směru pak, co se týče ceny, znalec poukázal na další možné cenové rozpětí – a to oběma směry, kdy pokud by předmětný pozemek sloužil s největší pravděpodobností s ohledem na svou rozlohu a polohu pro parkování či skladování, pak se

znalec přiklonil k ceně kolem ■■■ Kč za m², nicméně dospěl až k možné částce ■■■ Kč za m² (tato částka by připadal v úvahu za situace tzv. zvláštní oblíby, kdy zájemce z důvodů na své straně je ochoten uhradit cenu vyšší), přičemž na druhou stranu znalec připomněl, že v souvislosti s tímto možným dělením pozemku vzniknou další náklady, a to minimálně na vybudování nových vjezdových vrat, související stavební úpravy, zemní práce, terénní úpravy, dále poukázal i na tu skutečnost, že přes střední oranžový pozemek pak rovněž vedou inženýrské sítě (voda a elektro), kanalizační přípojka, které jsou v užívání žalobce s tím, že pak shledával vhodným „oranžový“ pozemek oklestit o části, v nichž se tyto sítě nachází (čímž by došlo ke zmenšení výměry této části pozemku a zhoršení využitelnosti). Dále znalec poukázal na to, že část jímky na odpadní vody zůstane minimálně zčásti rovněž na středním pozemku. V této části pozemku se pak rovněž nachází i jezírko užívané žalobcem a dřevěný přístřešek. Při vyšší cenové hladině pak počítal s určitou zvláštní oblíbou s ohledem na podnikání žalobce v navazujících částech těchto nemovitostí s tím, že pokud by zase žalobce neměl zájem nadále podnikat v areálu, pak by byla střední část pozemku obtížně prodejná a jeho cena by klesla i pod částku ■■■ Kč za m². Náklady související s případným rozdělením pozemku p. č. ■■■ pak znalec odhadl na částku kolem ■■■ Kč. Co se potom týče zmiňované ceny ■■■ Kč za m², ta v sobě dle znalce zahrnuje kromě tzv. zvláštní oblíby rovněž část nákladů, které by souvisely a byly spojeny s rozdělením pozemku.

8. Z částečného spisového materiálu Městského úřadu v Berouně, odboru výstavby (sp. zn. 1922/2010, sp. zn. 2449/2011, sp. zn. 1734/2011, sp. zn. 3523/2012, sp. zn. 232/2011, sp. zn. 77/2011, sp. zn. 277/2011, sp. zn. 2252/2012, sp. zn. 7049/2012, sp. zn. 7763/2014) bylo zjištěno, že z podnětu žalovaného (který v roce 2011 jednal v zastoupení tehdejšího spoluvlastníka předmětných nemovitostí ■■■) žádajícího například o prověření legálnosti staveb provedených žalobcem (např. terénních úprav a zařízení na pozemku ■■■, betonového plotu na p.č. ■■■ a p.č. ■■■, stavby opěrné zdi a zpevněné plochy na p.č. ■■■), o prověření užívání staveb ve vlastnictví žalobce (užívání objektu označeného jako zemědělská stavba, který měl být užíván dle žalovaného jako hospoda), pak byla zahajována příslušná řízení, ve kterých následně žalovaný podával řadu námitek (např. nesouhlas se změnou užívání stavby – stavba dle žalovaného užívána jako hospoda, a to bez kolaudace od 31.12.2011, stavba je umístěna v lokalitě v rozporu s územním plánem, nesouhlas s umístěním chodníku na hranici s pozemkem ■■■, nesouhlas s umístěním parkovacích stání na pp ■■■, výhrady k používání stávajícího zdroje vody), přičemž tato řízení pak mimo jiné vyústila i v podání žádostí o dodatečné povolení stavby, či o změnu užívání stavby ze strany žalobce, kdy úpravy stavby, terénu, atd. již byly provedeny. Některá řízení dosud nejsou skončena. Dále žalovaný požadoval v srpnu 2012 po krajské hygienické stanici prošetření další aktivity žalobce – a to prodej masa a klobás v objektu žalobce (U svatého Huberta – stavba na p.č.st. ■■■ v k.ú. ■■■), přičemž při kontrole tohoto objektu se nic z výše uvedeného neprokázalo (nezkolaudovaná hospoda byla v době kontroly již zařízená, neprovozovaná, uzamčená, v chladících zařízeních se žádné maso ani klobásy nenacházely) (viz. dopis KHS v Praze, sp. zn. KHSSC 4411 19/2012 ze dne 17.9.2012).
9. Po provedeném dokazování dospěl soud k závěru o skutkovém stavu věci: Účastníci jsou spoluvlastníky nemovitostí specifikovaných ve výroku I. tohoto rozsudku, tj. pozemku parc. č. st. ■■■ na němž stojí budova bez čp./č.e., která je ve výlučném vlastnictví žalobce, a dále pozemku p.č. ■■■ o výměře 1 460 m², zapsaných v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, katastrální pracoviště ■■■ na LV č. ■■■ pro obec a k. ú. ■■■, každý z účastníků má spoluvlastnický podíl o velikosti jedné poloviny. Spoluvlastnictví účastníků je nefunkční, nedokážou se dohodnout ohledně základních otázek předmětného spoluvlastnictví – tedy v nakládání a hospodaření. Žalobce

pak na předmětných pozemcích prováděl bez souhlasu druhého spoluvlastníka určité úpravy (stavební, terénní) – betonový plot, terénní úpravy, opěrná zeď, změnu staveb atp., a to rovněž bez potřebných povolení či ohlášení příslušných úřadů. Z podnětu žalovaného pak byla tato jednání žalobce (jakož i další tvrzená jednání – prodej masa) prověřována příslušnými orgány a věci byly projednávány a řešeny s různými výsledky (od nezjištění závadového jednání až po nařízení odstranění stavby). Pozemek p. č. st. [REDAKCE] pak je nedělitelný, přičemž na tomto pozemku stojí zemědělská stavba, která je ve výlučném vlastnictví žalobce. Pozemek p. č. [REDAKCE] pak reálně – technicky dělitelný je, a to při vynaložení značných nákladů. Přes oddělený středový pozemek pak vedou inženýrské sítě, kanalizační přípojka, je zde umístěna jímka na odpadní vodu.

10. Podle ustanovení § 1143 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen O.Z.), nedohodnou-li se spoluvlastníci o zrušení spoluvlastnictví, rozhodne o něm na návrh některého ze spoluvlastníků soud. Rozhodne-li soud o zrušení spoluvlastnictví, rozhodne zároveň o způsobu vypořádání spoluvlastníků.
11. Podle ust. § 1144 O.Z., je-li to možné, rozhodne soud o rozdělení společné věci; věc ale nemůže rozdělit, snížila-li by se tím podstatně její hodnota. Dle odst. 2 tohoto zákonného ustanovení rozdělení věci však nebrání nemožnost rozdělit věc na díly odpovídající přesně podílům spoluvlastníků, vyrovná-li se rozdíl v penězích.
12. Dle ust. § 1147 O.Z., není-li rozdělení společné věci dobře možné, přikáže ji soud za přiměřenou náhradu jednomu nebo více spoluvlastníkům. Nechce-li věc žádný ze spoluvlastníků, nařídí soud prodej věci ve veřejné dražbě; v odůvodněném případě může soud rozhodnout, že věc bude dražena jen mezi spoluvlastníky.
13. Dle ust. § 1140 odst. 1 O.Z., nikdo nemůže být nucen ve spoluvlastnictví setrvat. Dle odst. 2 tohoto zákonného ustanovení, může každý ze spoluvlastníků kdykoli žádat o své oddělení ze spoluvlastnictví, lze-li předmět spoluvlastnictví rozdělit, nebo o zrušení spoluvlastnictví. Nesmí tak ale žádat v nevhodnou dobu nebo jen k újmě některého ze spoluvlastníků.
14. Soud pak po provedeném dokazování dospěl k závěru, že žaloba byla podána důvodně. Oba spoluvlastníci ve shodě navrhovali zrušení spoluvlastnictví k výše specifikovaným pozemkům. Soud pak má za prokázané, že spoluvlastníci nejsou schopni dohodnout se ohledně společné věci na nakládání s ní, na jejím užívání, spravování, hospodaření, atd., kdy každý ze spoluvlastníků má zcela protikladný náhled a názor ve výše uvedených oblastech. Žalobce bez souhlasu žalovaného, resp. i bez řádných úředních postupů (kdy například až dodatečně žádal o stavební povolení), prováděl na předmětu spoluvlastnictví (či na hranicích nemovitostí sousedících s nemovitostmi ve spoluvlastnictví) určité stavební úpravy, terénní úpravy, žalovaný pak opakovaně podával podněty k prošetření jednání a aktivit žalobce, měl řadu námitek k těmto jednáním, které uplatňoval i v rámci příslušných správních řízení (viz. výše - nesouhlas se změnou užívání stavby - přestavby skladu na hospodu, nesouhlas s umístěním chodníku na hranici s pozemkem [REDAKCE], nesouhlas s umístěním parkovacích stání na pp [REDAKCE], výhrady k používání stávajícího zdroje vody, atd.). Vzájemné vztahy účastníků jsou tak dlouhodobě zcela disharmonické, ba dají se charakterizovat jako vážně narušené (značně obtížná je již i jen vzájemná komunikace). Za zjištěných okolností tak nelze nutit spoluvlastníky, aby setrvali v tomto spoluvlastnictví. Za dané situace je pak na místě spoluvlastnictví účastníků zrušit a vypořádat. Soud je v rámci vypořádání spoluvlastnictví vázán postupem, který mu ukládá zákon – tedy primárně vypořádat spoluvlastnictví reálným rozdělením věci. V tomto konkrétním případě bylo znalecky doloženo, že reálné rozdělení

Shodu s prvopisem potvrzuje Martina Filipová.

nemovitostí - u pozemku p.č.st. ■■■■■ možné není (je téměř celý zastavěn budovou bez č.p./č.e., která je výlučným vlastnictvím žalobce), možné je pouze dělení pozemku p.č. ■■■■■ kdy znalec navrhl dělení tohoto pozemku na čtyři díly jihovýchodním/severozápadním směrem, kdy by vznikly 3 pruhy – 2 krajní části pozemku a 1 středová část (o velikosti 2 dílů). Nicméně vzhledem k nutnosti vynaložit nemalé náklady v souvislosti s dělením pozemku (nová vrata, nové vjezdy, terénní úpravy, atd.), k nepochybné nutnosti zřídit minimálně služebnost ve formě věcného břemene vedení inženýrských sítí přes oddělovaný pozemek (prostřední část), jež by měl připadnout do výlučného vlastnictví žalovaného, případně k nutnosti omezit výměru tohoto pozemku (právě s ohledem na tyto sítě, kanalizační přípojku, atd, kdy takto snížená výměra by značně limitovala možnost funkčního využití pozemku), vzhledem k napjatým a nefunkčním vztahům mezi účastníky, kdy nelze očekávat ani v budoucnu nastolení pokojného stavu mezi nimi (ale lze naopak očekávat další spory vyplývající ze sousedských vztahů a případně ze správy a údržby přípojek a inženýrských sítí vedených pod povrchem děleného pozemku), soud k vypořádání spoluvlastnictví dělením nepřistoupil, neboť výše uvedené důvody jsou zcela zásadní, a byť technicky je dělení pozemků možné, faktické rozdělení by neobstálo v požadavku na rozumné a vyvážené uspořádání věci a nezajistilo by pokojný stav. Dalším způsobem vypořádání pak je přikázání věci do výlučného vlastnictví spoluvlastníka. V tomto konkrétním případě, kdy žalobce je výlučným vlastníkem či spoluvlastníkem rovněž i okolních pozemků, případně staveb ■■■■■ na nich stojících, má soud za to, že předmětné pozemky je možné přikázat pouze žalobci (navíc na pozemku p.č.st. ■■■■■ stojí stavba ve výlučném vlastnictví žalobce), a to samozřejmě za náhradu. Při stanovení výše náhrady soud vycházel jednak ze znaleckého posouzení (obvyklá cena pozemku stanovená na částku ■■■■■ Kč/m²), dále ze skutečnosti, že došlo v průběhu času i k nárůstu cen nemovitostí v rozsahu 10-15% u tohoto typu nemovitostí, přičemž jako adekvátní částka za pozemek p.č.st. ■■■■■, který je nedělitelný, se jeví částka ■■■■■ Kč/m², za pozemek p.č. ■■■■■ pak částka ■■■■■ Kč/m² (kdy v daném případě soud přihlédl ohledně této části pozemku i k tomu, že o tuto část stál i žalovaný, tím že ji získá žalobce mu bude umožněno legálně užívat veškeré stavby, přístřešky, přístavby, terénní úpravy v této části, bude mu umožněno kontinuálně pokračovat v jeho dosavadních aktivitách, případně tyto aktivity rozšiřovat, soud má za to, že určitou „oblību“ ze strany žalobce je taktéž nutno výsledné ceny promítnout). Za spoluvlastnický podíl (ideální 1/2) pozemku p.č.st. ■■■■■ (výměra 85 m²) je tak žalobce povinen zaplatit žalovanému částku ■■■■■ Kč, za spoluvlastnický podíl (ideální 1/2) pozemku p.č. ■■■■■ (výměra 730 m²) pak částku ■■■■■ Kč, celkem částku ■■■■■ Kč. Lhůtu ke splnění povinnosti uložil soud žalobci dle ust. § 160 odst. 1 věta první za středníkem zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen o.s.ř.) tak, že částku ve výši ■■■■■ Kč je žalovaný povinen uhradit do 30 dnů od právní moci rozhodnutí, zbývající částku ve výši ■■■■■ Kč pak do 3 měsíců od právní moci tohoto rozhodnutí, kdy splátky a prodloužená doba plnění byla umožněna s ohledem na celkovou výši částky, kdy žalobci poskytne dostatečný časový prostor tuto vyšší částku od banky získat, kdy takováto časová lhůta nijak žalovaného neznevýhodní.

15. Ohledně nákladů řízení rozhodl soud dle ustanovení § 142 odst. 2 zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen o.s.ř.) tak, že žádnému z účastníků nepřiznal právo na náhradu nákladů řízení. Soud podotýká, že předmětem tohoto řízení je zrušení a vypořádání spoluvlastnictví, zrušit a vypořádat předmětné spoluvlastnictví pak shodně navrhovali oba účastníci, přičemž žalobce preferoval přikázání nemovitostí do svého výlučného spoluvlastnictví proti uhrazení vypořádacího podílu, žalovaný upřednostňoval reálné rozdělení pozemku. Nemovitosti byly dělitelné pouze částečně, za určitých specifických podmínek, kdy v daném případě takovéto rozhodnutí ■■■■■ o způsobu vypořádání pak záviselo i na výše uvedeném znaleckém posudku (a dalších specifických okolnostech daného případu). Rovněž i výše vypořádacího podílu, kterou v případě přikázání nemovitostí žalobci

oba účastníci vnímali v odlišné výši, závisela na znaleckém zkoumání. V dané věci tak dle názoru soudu nelze hovořit o úspěchu či neúspěchu, když zrušení spoluvlastnictví požadovali oba účastníci a způsob vypořádání závisel i na znaleckém zkoumání.

16. O nákladech řízení státu bylo rozhodnuto v souladu s ustanovením § 148 odst. 1 o.s.ř. Vzhledem k výsledku řízení (kdy nelze hovořit o převážném úspěchu či převážném neúspěchu ve věci) je tak každý z účastníků povinen nahradit jednu polovinu nákladů státu, které jsou představovány jednak podaným znaleckým posudkem ing. Tomáše Moláčka č. 3830 239/2016 ze dne 19. 11. 2016, včetně jeho ústního doplnění učiněného dne 30.5.2017. Vzhledem k tomu, že v době rozhodnutí nebyla výše těchto nákladů známa, bude vyčíslena v samostatném usnesení, přičemž k úhradě těchto nákladů jsou účastníci zavázáni ve lhůtě 3 dnů od právní moci takového usnesení, a to v souladu s ustanovením § 160 odst. 1, věta první před středníkem o.s.ř., neboť pro stanovení lhůty odlišné neshledal soud podmínky.

Poučení:

Proti tomuto rozsudku lze podat odvolání do 15 dnů ode dne doručení jeho písemného vyhotovení, a to ke Krajskému soudu v Praze prostřednictvím soudu zdejšího.

Nebude-li povinnost stanovená tímto rozsudkem splněna dobrovolně, lze podat návrh na výkon tohoto rozhodnutí nebo na nařízení exekuce.

Beroun 26. října 2018

Mgr. Marcela Součková v. r.
samosoudkyně