



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY
(anonymizovaný opis)

Okresní soud v Berouně rozhodl samosoudkyní JUDr. Markétou Švarcovou ve věci

žalobce: [osobní údaje žalobce]

bytem [adresa], [obec]

zastoupený advokátkou Mgr. [jméno] [příjmení]

sídlem [adresa], [obec]

proti

žalované: [osobní údaje žalované]

bytem [adresa], [obec]

zastoupená advokátem JUDr. [jméno] [příjmení] [jméno].

sídlem [adresa], [obec]

o návrhu na zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví

takto:

- I. Řízení o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví k nemovitým věcem, a to k pozemku parc.č.st. [anonymizováno], jehož součástí je budova [adresa], [obec], pozemku parc.č.st. [anonymizováno], jehož součástí je stavba bez č.p./č.e. – garáž a pozemku parc. [číslo] to vše zapsáno na listu vlastnictví [číslo] vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Beroun pro obec a k.ú. [obec], se zastavuje.
- II. Podílové spoluvlastnictví žalobce [celé jméno žalobce], narozeného dne [datum], a žalované [celé jméno žalované], narozené dne [datum], k nemovitým věcem, a to k bytové jednotce [číslo] vymezené v budově [adresa] a [adresa], [obec] – bytový dům, postavené na pozemku parc.č.st. [anonymizováno] – zastavěná plocha a nádvoří, zapsané na listu vlastnictví [číslo] vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Beroun pro obec

a k.ú. [obec] spolu se spoluvlastnickým podílem o velikosti [číslo] ke společným částem domu [adresa] a [adresa] a pozemku parc.č.st. [anonymizováno], zapsaným na listu vlastnictví [číslo] vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Beroun pro obec a k.ú. [obec], se zrušuje.

- III. Soud nařizuje prodej bytové jednotky [číslo] vymezené v budově [adresa] a [adresa], [obec] – bytový dům, postavené na pozemku parc.č.st. [anonymizováno] – zastavěná plocha a nádvoří, zapsané na listu vlastnictví [číslo] vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Beroun pro obec a k.ú. [obec] spolu se spoluvlastnickým podílem o velikosti [číslo] ke společným částem domu [adresa] a [adresa] a pozemku parc.č.st. [anonymizováno], zapsaným na listu vlastnictví [číslo] vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Beroun pro obec a k.ú. [obec] ve veřejné dražbě s tím, že výtěžek získaný tímto prodejem bude rozdělen mezi dosavadní spoluvlastníky podle jejich spoluvlastnických podílů tak, že žalobci [celé jméno žalobce], narozenému dne [datum] případnou tři čtvrtiny a žalované [celé jméno žalované], narozené dne [datum], případně jedna čtvrtina tohoto výtěžku.
- IV. Žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení.

Odůvodnění:

1. Žalobce se žalobou podanou u zdejšího soudu dne [datum] domáhal zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví k nemovitým věcem, a to bytové jednotce [číslo] byt, vymezené v budově [adresa] a [adresa], [obec], bytový dům, stojícím na pozemku parc. č. st. [anonymizováno] – zastavěná plocha a nádvoří, zapsané na [list vlastnictví], v k.ú. [obec], a to s příslušejícím spoluvlastnickým podílem o velikosti ideální jedné dvanáctiny ke společným částem domu [adresa] a [adresa] a pozemku parc. č. st. [anonymizováno], to vše zapsáno na [list vlastnictví], v k.ú. [obec]. Žalobce se dále domáhal zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví k pozemku parc. č. st. [anonymizováno], jehož součástí je budova [adresa], pozemku parc. č. st. [anonymizováno], jehož součástí je stavba bez čísla popisného/čísla evidenčního – garáž a pozemku parc. [číslo] to vše v k.ú. [obec], zapsaných na [list vlastnictví]. Žalobce navrhl, aby se výlučným vlastníkem nemovitostí v k.ú. [obec] stala žalovaná, a aby se výlučným vlastníkem nemovitých věcí v k.ú. [obec] stal žalobce, a dále aby mu žalovaná zaplatila žalobci na vypořádacím podílu částku ve výši 891.500 Kč. Žalobce uvedl, že účastníci jsou podílovými spoluvlastníky předmětných nemovitostí, kdy žalobce je výlučným vlastníkem spoluvlastnického podílu o velikosti 3/4 na vcelku na nemovitostech zapsaných na LV [číslo] žalovaná vlastní zbývající spoluvlastnický podíl o velikosti 1/4. Žalobce dále uvedl, že účastníci jsou podílovými spoluvlastníky nemovitostí zapsaných na [list vlastnictví] v k.ú. [obec], kdy žalobce vlastní spoluvlastnický podíl o velikosti ideální [číslo] z celku na shora uvedených nemovitostech a žalovaná je vlastníkem spoluvlastnického podílu o velikosti zbývajících [číslo] na celku. Účastníci se dohodli na užívání předmětných nemovitostí tak, že bytová jednotka je dlouhodobě pronajata a nemovité věci v [obec] jsou užívány výhradně žalobcem, neboť žalovaná bydlí se svým manželem v rodinném domě. Žalobce investuje do předmětných nemovitostí, aby zachoval jejich hodnotu, a hradí veškeré náklady s jejich provozem a údržbou a rovněž hradí daň z nemovitých věcí. Vzhledem k tomu, že žalobce již nemá zájem se žalovanou setrvat v podílovém spoluvlastnictví, snažil se s ní dohodnout na smírném vyřešení předmětu sporu. Žalobce nechal vypracovat znalecké posudky ke stanovení hodnoty předmětných nemovitostí, v nichž znalec [příjmení] [jméno] [příjmení] určil obvyklou cenu bytové jednotky a příslušejícího podílu na částku 1 854 500 Kč a hodnotu nemovitých věcí zapsaných na [list vlastnictví] na částku 2 282 900 Kč. Vzhledem k tomu, že žalovaná odmítla vyřešit předmět sporu a hodlá své spoluvlastnické právo převést na další osobu, je dohoda účastníků o předmětu sporu vyloučena. Žalobce následně pro případ, že by žalovaná neměla zájem o nemovitosti v k.ú. [obec], navrhl, aby soud nařídil prodej těchto nemovitostí.

2. Žalovaná uvedla, že návrh považuje za předčasný, neboť se svým otcem, tedy žalobcem, chce narovnat vztahy. Podle žalované užívá žalobce obě nemovitosti zcela výlučně pro sebe, kdy nájemné z pronájmu bytové jednotky, která je předmětem podílového spoluvlastnictví, inkasuje žalobce výlučně pro sebe, a ve druhé nemovitosti bydlí a nehradí žalované nic z tohoto užívání. Žalovaná poukázala na to, že žalobce podmiňoval uzavření dohody tím, že se syn žalované, a tedy vnuk žalobce, odhlásí z trvalého bydliště v [adresa]; je proto zřejmé, že komunikaci mezi účastníky je nestandardní. Žalovaná dále uvedla, že bez vydání bezdůvodného obohacení ze strany žalobce k rukám žalované vyřešení spoluvlastnických vztahů nemožné. Žalovaná považovala za sporné znalecké ocenění, které zadal žalobce znalci sám, a proto s ním nesouhlasila a navrhla zadat vypracování nového objektivního znaleckého posudku. Při jednání dne [datum] žalovaná vznesla námitku nedostatku své pasivní legitimace ohledně nemovitostí v k.ú. [obec], neboť od [datum] tyto nemovitosti nevlastní a převedla je na svoji dceru [jméno]. Žalovaná dále uvedla, že nemá zájem o nemovitosti v k.ú. [obec].

3. S ohledem na to, že žalovaná v mezidobí převedla svůj spoluvlastnický podíl na nemovitostech v k.ú. [obec] na svoji dceru, žalobce při ústním jednání konaném u zdejšího soudu dne [datum] vzal žalobu ohledně těchto nemovitostí zpět podle ve smyslu § 96 odst. 1 o.s.ř. Žalovaná s tímto zpětvzetím vyslovila souhlas ve smyslu § 96 odst. 3 o.s.ř. Soud proto v tomto rozsahu řízení zastavil podle § 96 odst. 2 o.s.ř. (výrok I. rozsudku).

4. Mezi účastníky bylo nesporné, že bytová jednotka [číslo] vymezená v budově [adresa] a [adresa], [obec] – bytový dům, postaveném na pozemku parc.č.st. [anonymizováno] – zastavěná plocha a nádvoří, zapsaná na listu vlastnictví [číslo] vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Beroun pro obec a k.ú. [obec] spolu se spoluvlastnickým podílem o velikosti [číslo] ke společným částem domu [adresa] a [adresa] a pozemku parc.č.st. [anonymizováno], zapsaným na listu vlastnictví [číslo] vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Beroun pro obec a k.ú. [obec] není reálně dělitelná.

5. Z výpisů z katastru nemovitostí pro [list vlastnictví] pro k.ú. [obec] ze dne [datum] a ze dne [datum] spolu s informací o průběhu řízení V [číslo], informace o jednotce [číslo] umístěné v budově [adresa] v k.ú. [obec], ze dne [datum] a z výpisu z katastru nemovitostí pro list vlastnictví [číslo] pro k.ú. [obec] ke dni [datum] spolu s informací o průběhu řízení sp. zn. V [číslo] soud zjistil, že žalobce a žalovaná jsou podílovými spoluvlastníky bytové jednotky [číslo] vymezené v budově [adresa] a [adresa], [obec] – bytový dům, postavené na pozemku parc.č.st. [anonymizováno] – zastavěná plocha a nádvoří, zapsané na listu vlastnictví [číslo] vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Beroun pro obec a k.ú. [obec] spolu se spoluvlastnickým podílem o velikosti [číslo] ke společným částem domu [adresa] a [adresa] a pozemku parc.č.st. [anonymizováno], zapsaným na listu vlastnictví [číslo] vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Beroun pro obec a k.ú. [obec], kdy žalobce vlastní spoluvlastnický podíl o velikosti $\frac{3}{4}$ a žalovaná podíl o velikosti $\frac{1}{4}$. Účastníci se stali vlastníky uvedené nemovitosti na základě usnesení Okresního soudu v Berouně ze dne 17. 10. 2013, č.j. 22 D 292/2013-55 (viz toto usnesení). Žalovaná chtěla v průběhu tohoto řízení převést své spoluvlastnické právo k předmětné bytové jednotce na pana [jméno] [příjmení], nicméně ke dni vyhlášení rozsudku bylo řízení o vkladu vlastnického práva zastaveno pro zpětvzetí návrhu.

6. Ze znaleckého posudku [číslo] z října 2019 vypracovaného znalcem [příjmení] [jméno] [příjmení], a doplněném výsledkem tohoto znalce, vyplývá, že obvyklá cena předmětné bytové jednotky včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku činí 1, 854.500 Kč. Znalec vycházel při výpočtu obvyklé ceny nemovitosti ze zákon č. 151/1997 Sb., a vycházel při tom z ocenění srovnatelných nemovitostí a jejich porovnání. Znalec vycházel z informací dostupných na internetu či v katastru nemovitostí, kde dohledal srovnatelné obchodovatelné nemovitosti tak, aby byly co nejbližší k porovnávaným nemovitostem a to i v časovém horizontu, ohledně něhož docházelo k ocenění. Znalec předmětnou bytovou jednotku porovnal se o srovnatelnými byty ve stejném domě, přičemž zde byly stejné podmínky, stejný technický stav budovy, stejný přístup do

nemovitosti a stejně možnosti parkování jako v případě předmětné bytové jednotky. Z posudku dále vyplývá, že bytovou jednotku není možné reálně rozdělit. Soud neměl důvod pochybovat o správnosti závěrů znaleckého posudku, neboť znalec dostatečně jasným způsobem objasnil metodu svého výpočtu ceny obvyklé.

7. Z odmítnutí podílu nájemného na bytové jednotce v [adresa] podlaží ze dne [datum] pak vyplývá že se žalovaná vzdala podílu na nájemném na předmětné bytové jednotce [číslo] ve prospěch žalobce.

8. Soud dále z výpisu z katastru nemovitostí pro [list vlastnictví] pro k.ú. [obec] ze dne [datum], informace o pozemku parc.č. st. [anonymizováno] v k.ú. [obec] ze dne [datum] a výpisu z katastru nemovitostí pro [list vlastnictví] pro k.ú. [obec] ze dne [datum] zjistil, že žalovaná byla v době zahájení řízení společně se žalobcem spoluvlastníkem pozemku parc.č.st. [anonymizováno], jehož součástí je budova [adresa], [obec], pozemku parc.č.st. [anonymizováno], jehož součástí je stavba bez č.p./č.e. – garáž a pozemku parc. [číslo] to vše zapsáno na listu vlastnictví [číslo] vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Beroun pro obec a k.ú. [obec], kdy žalobce vlastnil spoluvlastnický podíl o velikosti [číslo] a žalovaná vlastnila podíl o velikosti [číslo]. Následně nabyla spoluvlastnický podíl žalované paní [příjmení] [celé jméno žalované], [datum narození], na základě darovací smlouvy ze dne [datum], s právními účinky ke dni [datum]. Tuto skutečnost potvrzuje vyrozumění o provedeném vkladu do katastru nemovitostí ve věci sp. zn. V [číslo] vedené u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Beroun a informace o tomto řízení.

9. Z přípisu ze dne [datum] spolu s dodejkou soud zjistil, že se žalobce obrátil na žalovanou ohledně zrušení a vypořádání jejich spoluvlastnictví k výše uvedeným nemovitostem a navrhl jí uzavření dohody o jeho vypořádání. Ze zápisu ze dne [datum] vyplývá, že žalovaná odmítla řešit vypořádání podílového spoluvlastnictví s tím, že hodlá nemovitosti převést na třetí osobu. Podle zápisu ze dne [datum] pak žalovaná uvedla, že si chce vše ještě promyslet. Přípisem ze dne [datum] sdělil právní zástupce žalované žalobci, že jeho návrh na zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví je předčasný, neboť chce nejprve vyřešit majetkové vztahy mezi účastníky.

10. Ze znaleckého posudku [číslo] ze dne [datum], vypracovaného znalcem [příjmení] [jméno] [příjmení] soud nezjistil žádné pro řízení podstatné skutečnosti, vzhledem k tomu, že ohledně nemovitostí v k.ú. [obec] bylo řízení zastaveno.

11. Soud provedené důkazy hodnotil jednotlivě i v jejich vzájemné souvislosti podle § 132 o.s.ř. a z nich vzal za prokázaný následující skutkový stav věci. Žalobce i žalovaná jsou podílovými spoluvlastníky nemovitostí uvedené e výroku II. tohoto rozsudku, a to žalobce s podílem o velikosti $\frac{3}{4}$ a žalovaná s podílem o velikosti $\frac{1}{4}$. Podle znaleckého posudku [číslo] činila obvyklá cena této nemovitosti 1, 854.500 Kč. Předmětná bytová jednotka není reálně dělitelná. Z vyjádření účastníků učiněných v průběhu jednání a z jejich jednání, kdy žalobce podal žalobu na zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví a žalovaná převedla nemovitosti v k.ú. [obec] na třetí osobu a v průběhu řízení hodlala převést svůj spoluvlastnický podíl k nemovitosti v k.ú. [obec] rovněž na třetí osobu, vyplývá, že žádný ze spoluvlastníků nemá zájem dále setrvávat ve spoluvlastnickém vztahu k nemovitosti v k.ú. [obec]. Stejně tak žádný z účastníků neměl zájem, aby mu byla nemovitost přikázána do vlastnictví.

12. Při právním posouzení soud vycházel z ustanovení § 1143 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „o.z.“), podle kterého 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. Podle ustanovení § 1147 občanského zákoníku, není-li rozdělení společné věci dobře možné, přikáže jí 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. V dané věci soud dospěl k závěru, že je namíste žalobě vyhovět, neboť pro tento postup jsou splněny zákonné podmínky. Soud nejprve vyloučil všechny možné varianty předcházející vypořádání spoluvlastnictví prodejem nemovitostí ve veřejné dražbě a rozdělením výtěžku. Žalobce i žalovaná měli zájem na zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví, učinili nesporným, že předmětná nemovitost není reálně nedělitelná, a žádný z účastníků neměl zájem na tom, aby mu bytová jednotka byla přikázána do výlučného vlastnictví. Jediným možným vypořádáním nemovitosti tak zůstal její prodej soudem ve veřejné dražbě a rozdělení výtěžku. Soud proto dle § 1147 NOZ rozhodl, že se spoluvlastnictví účastníků řízení k dotčeným nemovitostem zrušuje (výrok II. tohoto rozsudku) a nařídil prodej nemovitosti ve veřejné dražbě, který pak bude probíhat v režimu § 348 o.s.ř. s tím, že při následném rozdělení výtěžku prodeje se každému ze spoluvlastníků dostane majetkové hodnoty odpovídající výši jeho podílu z výtěžku, získaného prodejem nemovitosti (výrok III. rozsudku).

14. Ve výroku IV. tohoto rozsudku soud rozhodl o náhradě nákladů řízení podle ustanovení § 142 odst. 2 o.s.ř., tak, že žádný z účastníků nemá právo na jejich náhradu. Podle tohoto ustanovení platí, že měl-li účastník ve věci úspěch jen částečný, soud náhradu nákladů poměrně rozdělí, případně vysloví, že žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů. V daném případě nelze hovořit o úspěchu či neúspěchu ani jedné ze stran, když oba účastníci neměli zájem nadále v podílovém spoluvlastnictví setrvat. Žalovaná dokonce v tomto směru převedla svůj spoluvlastnický podíl na nemovitostech v k.ú. [obec] na třetí osobu v průběhu soudního řízení a ohledně nemovitosti v k.ú. [obec] tak hodlal učinit, přestože následně svůj návrh na vklad vzala zpět. Na výsledku sporu tak měli všichni účastníci shodný zájem, kdy žalobce byl následně nucen vzít svoji žalobu ohledně nemovitostí uvedených ve výroku I. tohoto rozsudku žalobu zpět. Za této situace a s ohledem na povahu a předmět tohoto soudního řízení soud rozhodl, že žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů tohoto řízení. Soud v tomto směru odkazuje rovněž na závěry obsažené v nálezů Ústavního soudu sp.zn. II. [číslo].

Poučení:

Proti tomuto rozsudku lze podat odvolání ve lhůtě 15-ti dnů ode dne doručení ke Krajskému soudu v Praze, [PSC] [obec a číslo], [příjmení] [příjmení] 5, prostřednictvím Okresního soudu v Berouně.

Toto právo však nepřisluší účastníkovi, který se jej po vyhlášení výslovně vzdal (§ 207 odst. 1 o.s.ř.).

Beroun 15. července 2020

JUDr. Markéta Švarcová
soudkyně